



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Servicios Técnicos Municipales
Arquitectura y Urbanismo

Modificación Puntual nº 7 al PGOU-87 de Almuñécar
MODIFICACIÓN 2ª DE LA NORMA 3.13 DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALMUÑÉCAR

Documento BORRADOR

Servicios Técnicos Municipales. Arquitectura y Urbanismo. Ayuntamiento de Almuñécar



MODIFICACIÓN 2ª DE LA NORMA 3.13 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALMUÑÉCAR.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La experiencia habida con la aplicación de la normativa del PGOU-87 de Almuñécar aún vigente, de más de tres décadas, ha demostrado, entre otras cuestiones, un exceso de rigidez en la asignación determinista de usos a las parcelas de suelo urbano consolidado.

Especialmente significativa es la imposibilidad de dedicar a usos de interés público parcelas afectadas por una gran mayoría de las ordenanzas de aplicación vigentes, lo que impide la dotación de servicios a zonas que presentan déficits significativos heredados de procesos de desarrollo que no previeron los estándares de cesiones que actualmente son propios de la sociedad actual y se contemplan en la legislación urbanística vigente.

De este modo, numerosas zonas residenciales de los desarrollos periféricos no cuentan con posibilidades de mejorar sus dotaciones de equipamientos públicos o de servicios públicos de titularidad privada, lo que aumenta su marginalidad funcional y su dependencia de las zonas donde los mismos se concentran, produciendo con ello flujos de tráfico privado difícilmente sostenibles por la trama urbana existente.

Es por ello que parece conveniente compatibilizar usos pormenorizados, la gran mayoría de usos residenciales, con los de equipamiento comunitario, entendiendo encuadrados en este último a los usos tanto de equipamientos de titularidad pública, lo que denominaríamos equipamientos públicos, como a los usos dotacionales privados de servicio público –sanitarios, asistenciales, culturales, etc.–, que en cualquier caso respondan al interés general de la implantación de un servicio público de interés.

Por otra parte, esta flexibilización de la compatibilidad de usos permitirá también fomentar el nuevo uso, la rehabilitación y el reciclaje de contenedores edilicios ya existentes, dotándolos de una nueva función que garantice su conservación y/o mejora.

Todo ello salvaguardando el mantenimiento de la edificabilidad otorgada por la ordenanza de aplicación, las condiciones establecidas por sus parámetros urbanísticos y el uso global dado por el característico de su respectiva zona homogénea fijado en el documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar aprobado en 2009.

CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

La Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), dispone, en su artículo 36, el régimen de la innovación de la ordenación establecida en los instrumentos de planeamiento, que puede llevarse a cabo mediante su revisión o modificación.

El artículo 37 se refiere a las revisiones del planeamiento y establece:

Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.



A su vez, el artículo 38 dispone que:

Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

El presente documento tiene, de acuerdo a los anteriores preceptos, el carácter de modificación, regulada en el citado artículo 38. En efecto, su alcance se limita a una ampliación parcial de la Norma de compatibilidad de los usos residenciales con los de equipamiento e institucionales, sin alteración de las condiciones de aprovechamiento ni de ordenación física.

NATURALEZA DE LAS DETERMINACIONES AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN

El artículo 10 de la LOUA establece la distinción entre la ordenación estructural del término municipal, definida por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, y las determinaciones de éstos las pertenecientes a la ordenación pormenorizada.

Entre las determinaciones de carácter estructural para el suelo urbano se encuentran *los usos y edificabilidades globales para sus distintas zonas, así como sus respectivos niveles de densidad.*

A su vez, entre las determinaciones pormenorizadas preceptivas que deben contener los Planes Generales está *la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.*

A la luz de estos preceptos, la presente modificación del planeamiento general afecta únicamente a la ordenación pormenorizada preceptiva. En efecto, no afecta a usos o edificabilidades globales, ni a la densidad máxima de vivienda. La compatibilidad de usos pormenorizados que se pretende se establece entre usos correspondientes al uso global residencial y los usos institucional y equipamiento. La densidad de vivienda, en el caso de que por aplicación de la norma 3.13 que se modifica resultara afectada, nunca lo sería en el sentido de sobrepasarla.

CONTENIDO SUSTANTIVO DE LA MODIFICACIÓN

1. Por el presente documento se modifican las tablas de compatibilidad de usos de la Norma 3.13 del Plan General de Ordenación Urbanística de Almuñécar.
2. La modificación afecta únicamente a la compatibilidad entre Usos Pormenorizados Residencial, y el Uso Institucional y de equipamiento. Los Usos Pormenorizados correspondientes al uso institucional y de equipamientos son los siguientes:

N.3.13.4. USO INSTITUCIONAL

N.3.13.5. USO EQUIPAMIENTO

- a. Local de uso colectivo
 - Nivel 1. Local en cualquier situación
 - Nivel 2. Local hasta 250 m²
 - Nivel 3. Local hasta 500 m²
 - Nivel 4. Local sin limitación
- b. Instalación singular de uso colectivo
 - Nivel 1. Instalación al aire libre
 - Nivel 2. Instalación en edificio singular



3. Los usos institucionales y de equipamiento se entienden referidos a las definiciones y condiciones de parámetros urbanísticos establecidas en la Norma 3.13 del PGOU 87 de Almuñécar.
4. En ningún caso la compatibilidad de uso provocará una mejora de las condiciones establecidas en los parámetros urbanísticos en cuanto a edificabilidad, ni variará el uso global dado por el característico de su respectiva zona homogénea fijado en el documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar aprobado en 2009.
5. La compatibilidad se plantea para instituciones o equipamientos públicos o de servicios públicos de titularidad privada, en cuyo caso deberán justificar que dicha implantación responden al interés general de la implantación de un servicio público de interés.
6. La Norma 3.13 del Plan General de Almuñécar incluye tablas de compatibilidad de usos. Para cada calificación, el Plan establece la compatibilidad con cada uno de los usos pormenorizados definidos en la Norma, entendiéndose esta compatibilidad como la posibilidad de materializar estos usos, de manera alternativa, en una parcela concreta afectada por la correspondiente ordenanza.
El presente documento modifica las Tablas correspondientes a las compatibilidades, compatibilizando los usos Institucional y Equipamiento en las calificaciones Residencial Extensiva (RE I a RE XXV y RE PA) y Residencial Intensiva (RI 1 a RI 57 y RI PA).
7. La posibilidad de materializar los usos que ahora se compatibilizan quedará condicionada a disponer de una parcela, igual o mayor en superficie a la mínima establecida en cada ordenanza y, en todo caso, de tamaño suficiente para que la edificabilidad que le corresponde permita implantar un establecimiento que se ajuste a la descripciones establecidas en la Norma 3.13.
8. La regulación de usos y su compatibilidad en el ámbito del Conjunto Histórico de Almuñécar, queda establecida en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Almuñécar.
9. Se incluyen, a continuación las Tablas de Compatibilidad modificadas. Los usos compatibles en cada calificación se representan con 'x' en las casillas correspondientes: en negro las que figuran en el Plan General vigente y en rojo las que se añaden mediante esta modificación.

En Almuñécar, diciembre de 2021

Firmado por

Eduardo Zurita Povedano, arquitecto municipal.



ORDENANZA	INSTITUCIONAL Y EQUIPAMIENTO					
	LOCAL DE USO COLECTIVO				INSTALACION SINGULAR DE USO	
	N-1	N-2	N-3	N-4	N-1	N-2
R.E. I						X
R.E. II						X
R.E. III						X
R.E. IV						X
R.E. V						X
R.E. VI						X
R.E. VII						X
R.E. VIII						X
R.E. IX						X
R.E. X y XA						X
R.E. XI						X
R.E. XII						X
R.E. XIII						X
R.E. XIV						X
R.E. XV						X
R.E. XVI						X
R.E. XVII						X
R.E. XVIII						X
R.E. XIX						X
R.E. XX						X
R.E. XXI						X
R.E. XXII					X	X
R.E. XXIII						X
R.E. XXIV						X
R.E. XXV						X
R.E. P.A.						X



ORDENANZA	INSTITUCIONAL Y EQUIPAMIENTO					
	LOCAL DE USO COLECTIVO				INSTALACION SINGULAR DE USO	
	N-1	N-2	N-3	N-4	N-1	N-2
R.I. 1	X	X	X	X		X
R.I. 2H	X	X	X	X	X	X
R.I. 3H	X	X	X	X	X	X
R.I. 3	X	X	X	X		X
R.I. 4	X	X	X	X		X
R.I. 5	X	X	X	X		X
R.I. 6	X	X	X	X		X
R.I. 7	X	X	X	X		X
R.I. 8	X	X	X	X		X
R.I. 9	X	X	X	X		X
R.I. 10	X	X	X	X		X
R.I. 10A	X	X	X	X		X
R.I. 10B	X	X	X	X		X
R.I. 11	X	X	X	X		X
R.I. 12	X	X	X	X		X
R.I. 13	X	X	X	X		X
R.I. 14	X	X	X	X		X
R.I. 15	X	X	X	X		X
R.I. 16	X	X	X	X		X
R.I. 17	X	X	X	X		X
R.I. 18 Y 18A	X	X	X	X		X
R.I. 19	X	X	X	X		X
R.I. 20	X	X	X	X		X
R.I. 21	X	X	X	X		X
R.I. 22	X	X	X	X		X
R.I. 22A	X	X	X	X		X
R.I. 23	X	X	X	X		X
R.I. 24	X	X	X	X		X
R.I. 25	X	X	X	X		X
R.I. 26	X	X	X	X		X
R.I. 27	X	X	X	X		X
R.I. 28	X	X	X	X		X
R.I. 29	X	X	X	X		X
R.I. 30	X	X	X	X		X
R.I. 31	X	X	X	X		X
R.I. 32	X	X	X	X		X
R.I. 33	X	X	X	X		X
R.I. 34	X	X	X	X		X
R.I. 35	X	X	X	X		X
R.I. 36	X	X	X	X		X



ORDENANZA	INSTITUCIONAL Y EQUIPAMIENTO					
	LOCAL DE USO COLECTIVO				INSTALACION SINGULAR DE USO	
	N-1	N-2	N-3	N-4	N-1	N-2
R.I. 37	X	X	X	X		X
R.I. 38	X	X	X	X		X
R.I. 38A	X	X	X	X		X
R.I. 38B	X	X	X	X		X
R.I. 38C	X	X	X	X		X
R.I. 38D	X	X	X	X		X
R.I. 38E	X	X	X	X		X
R.I. 38F	X	X	X	X	X	X
R.I. 39	X	X	X	X		X
R.I. 40	X	X	X	X		X
R.I. 41	X	X	X	X		X
R.I. 42	X	X	X	X		X
R.I. 43	X	X	X	X		X
R.I. 44	X	X	X	X		X
R.I. 45	X	X	X	X		X
R.I. 46	X	X	X	X		X
R.I. 47	X	X	X	X		X
R.I. 48	X	X	X	X		X
R.I. 49	X	X	X	X		X
R.I. 50	X	X	X	X		X
R.I. 51	X	X	X	X	X	X
R.I.H. 51	X	X	X	X		X
R.I. 52	X	X	X	X		X
R.I. 53	X	X	X	X		X
R.I.H 54	X	X	X	X	X	X
R.I. 55	X	X	X	X		X
R.I. 56	X	X	X	X		X
R.I. 57	X	X	X	X		X
R.I. P.A.	X	X	X	X		X
H.I. 1					X	X
H.I. 2					X	X
H.I. 3					X	X
C.I. 1					X	X
C.I. 2					X	X
R.I.S. 1						
E. 1					X	X
E. 2					X	X
D.E.					X	X
I. 1					X	X



RESUMEN EJECUTIVO.

Modificación Puntual nº 7 al PGOU-87 de Almuñécar.
MODIFICACIÓN 2ª DE LA NORMA 3.13 DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALMUÑÉCAR.

Documento BORRADOR.

Servicios Técnicos Municipales. Arquitectura y Urbanismo. Ayuntamiento de Almuñécar.



RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 19.3 de la vigente LOUA establece el contenido y objetivo del Resumen Ejecutivo a incluir en los instrumentos de planeamiento que se tramiten.

El Resumen Ejecutivo debe incluir los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento y de sus determinaciones, haciéndolo comprensible para la ciudadanía al objeto de facilitar la participación de ésta en la elaboración, tramitación y aprobación del citado instrumento.

Dicho Resumen Ejecutivo debe expresar la delimitación de los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y el alcance de dicha alteración. En su caso deben también expresarse los ámbitos donde se suspenda la ordenación o los procesos de ejecución o intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Dada la naturaleza de la Modificación Puntual que se tramita, donde se contempla simplemente la modificación de la compatibilidad de usos pormenorizados en las calificaciones existentes de RE y RI del PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA, el propio documento contiene los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento y contempla las determinaciones del mismo. De otro lado, no se produce alteración alguna de la ordenación del PGOU- 87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA, por lo que no existen ámbitos a reflejar donde se produzca alteración alguna de la ordenación vigente ni por ello es necesaria la suspensión de dicha ordenación o procesos de ejecución o intervención urbanística.

Considerando lo antedicho, el propio documento constituye en sí el Resumen Ejecutivo.

En Almuñécar, diciembre de 2021

Firmado por

Eduardo Zurita Povedano, arquitecto municipal.



**ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

**Modificación Puntual nº 7 al PGOU-87 de Almuñécar.
MODIFICACIÓN 2ª DE LA NORMA 3.13 DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALMUÑÉCAR**

Documento BORRADOR.

Servicios Técnicos Municipales. Arquitectura y Urbanismo. Ayuntamiento de Almuñécar.



ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Nuevamente considerando la naturaleza y contenido de la Modificación en tramitación, al afectar la misma sólo a las condiciones de compatibilidad de usos pormenorizados a considerar en las calificaciones RE y RI del vigente PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA, no existe por ello previsión alguna sobre nueva inversión pública a contemplar, ni tampoco inversión de carácter privado más allá de las que se deriven de la materialización de las futuras posibles edificaciones.

Se recuerda que la Modificación no implica alteración del aprovechamiento urbanístico establecido por las calificaciones vigentes, ni previsión alguna sobre figura de planeamiento de desarrollo ni de instrumento de urbanización, que impliquen la necesidad de nuevas previsiones económicas, estimándose por ello como innecesarios en este caso para la tramitación de la Modificación Puntual que nos ocupa la presentación de Estudio Económico-Financiero ni de Informe de Sostenibilidad Económica.

En Almuñécar, diciembre de 2021

Firmado por

Eduardo Zurita Povedano, arquitecto municipal.

