ANAIS RUIZ SERRANO (1 de 1)
Aprobado Pleno:30/10/2025
Fecha Firma: 11/11/2025
HASH: 8748e8cd25231e99faea5f932c365d3b

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 para APROBACIÓN INICIAL.

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

Cód. Validación: 55SMF4592NMKT262DX3KZP6HY
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 15

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 no cuentan con posibilidades de mejorar sus dotaciones de equipamientos de titularidad pública 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 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 de titularidad privada 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 en cada caso, las condiciones establecidas por sus parámetros urbanísticos y el uso global dado por el característico de su respectiva zona homogénea fijada 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), disponía, en su artículo 36, el régimen de la innovación de la ordenación para los instrumentos de planeamiento, que puede llevarse a cabo mediante su revisión o modificación.

El artículo 37 se refería a las revisiones del planeamiento y establecía:

> *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.*

Cód. Validación: 55SMF4592NMKT262DX3KZP6HY
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 15

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 en calificaciones residenciales con los de equipamiento e institucionales, sin alteración de las condiciones de aprovechamiento ni de ordenación física.

Junto a lo antedicho, debe recordarse que la disposición transitoria segunda de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), señala sobre la vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes:

> "**Disposición transitoria segunda. Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes.**
> 1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta Ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta Ley.
> 2. Desde la entrada en vigor de la Ley, no será posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de las Normas Subsidiarias Municipales o de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que en esta Ley se establecen.
> 3. **Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley**, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior.
> Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano, aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66.
> 4. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en el planeamiento general vigente establecerán la reserva de suelo para dotaciones que se determinen en los mismos. Hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de le Ley deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
> 5. Los instrumentos de ordenación urbanística se adaptarán a los planes de ordenación del territorio vigentes en el plazo que éstos hubieran establecido y, en todo caso, en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley. El transcurso de este plazo sin que la referida adaptación se haya producido determinará la prevalencia de las determinaciones territoriales sobre el planeamiento urbanístico afectado."

Igualmente, la disposición transitoria tercera de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), señala sobre los planes e instrumentos en tramitación:

> "**Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en tramitación.**
> 1. **Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.**
> 2. No obstante, dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de esta Ley siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido.

El expediente de la modificación puntual adoptó acuerdo de Junta de Gobierno Local (JGL) del Ayuntamiento de Almuñécar con fecha 22 de diciembre de 2021, antes de la entrada en vigor de la LISTA (fijada en veinte días después de su publicación en el BOJA, que se produjo el 3 de diciembre de 2021),

Cód. Validación: 55SMF4592NMKT262DX3KZP6HY
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 15

por lo que continúa su tramitación conforme a las reglas de la legislación urbanística vigente en el momento del inicio del procedimiento, en este caso, la denominada LOUA.

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 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 a calificaciones de uso 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 sobrepasar la estipulada como vigente.

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

Determinaciones sustantivas a considerar.

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 y se establecen los criterios de aplicación de la Modificación también para los suelos con ordenación detallada que han adquirido su condición de solares por desarrollo del planeamiento.

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 m^2
      Nivel 3. Local hasta 500 m^2
      Nivel 4. Local sin limitación
   b. Instalación singular de uso colectivo
      Nivel 1. Instalación al aire libre
      Nivel 2. Instalación en edificio singular

Cód. Validación: 55SMF4592NMKT262DX3KZP6HY
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 15

3. Los usos institucionales y de equipamiento se entienden siempre referidos a las definiciones y condiciones establecidas en la Norma 3.13 del PGOU-87 de Almuñécar.

4. En ningún caso la compatibilidad de uso provocará una alteración de las condiciones establecidas en los parámetros urbanísticos de las correspondientes ordenanzas de aplicación 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 de titularidad pública y para servicios públicos de titularidad o gestión privada, en cuyo caso deberán justificar que dicha implantación responde al interés general de la implantación de un servicio público.

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. También se entenderá compatible el uso institucional y equipamiento para su aplicación en los terrenos que en aquellos ámbitos de desarrollo del PGOU-87 que hayan alcanzado la condición de suelo urbano consolidado y cuenten con condición de solares tras la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión, ejecución de urbanización y recepción municipal correspondiente, en todas las calificaciones pormenorizadas de uso residencial que, en su caso, no hubiesen contemplado dicha compatibilidad específicamente en sus ordenanzas regulatorias.

   Se entenderá admisible solamente el nivel N-2 de instalación singular de uso institucional y equipamiento para el caso de calificaciones de tipo residencial extensivo. Para el resto de calificaciones de uso residencial en estos ámbitos desarrollados se admitirán como compatibles todos los niveles de local de uso institucional y equipamiento y todos los niveles de instalación singular de uso institucional y equipamiento. Dicha compatibilidad no alterará el resto de parámetros urbanísticos de la ordenanza de aplicación ni supondrá alteración del uso global del ámbito desarrollado.

8. 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 de aplicación y, en todo caso, de tamaño suficiente para que la edificabilidad que le corresponde permita implantar un establecimiento que se ajuste a las descripciones establecidas en la Norma 3.13 y los requerimientos de las normativas sectoriales que, en su caso, sean de aplicación.

   Igualmente, deberá asegurarse que la parcela cuente con accesibilidad que permita el uso universal del edificio como dotación de servicio público exigido por la legislación general y sectorial que le fuere de aplicación conforme a su destino. ADEMÁS, Deberán atenderse los “Criterios para preservar paisaje de interés” que se desarrollan en el siguiente punto de este documento.

Cód. Validación: 55SMF4592NMKT262DX3KZP6HY
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 15

9. La regulación de usos y su compatibilidad en el ámbito del Conjunto Histórico de Almuñécar, sigue fijada en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH) de Almuñécar que esta Modificación no altera.

   Para los inmuebles existentes fuera del ámbito delimitado del Conjunto Histórico de Almuñécar, que se encuentren incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, deberá justificarse que el nuevo uso a implantar en los mismos no supone un menoscabo de los valores a proteger, debiendo contar con pronunciamiento expreso mediante informe de la administración autonómica competente en materia de patrimonio

10. 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.

    Se recuerda que en los suelos urbanos de calificaciones residenciales de los ámbitos de desarrollo con planeamiento y gestión aprobada y urbanizados, se establece la compatibilidad para usos de equipamientos de servicios de interés públicos -de titularidad pública o privada-, conforme a los criterios señalados en el punto 7 de las presentes determinaciones.

Cód. Validación: 55SMF4592NMKT262DX3KZP6HY
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 15

	INSTITUCIONAL Y EQUIPAMIENTO					
	LOCAL DE USO COLECTIVO				INSTALACION SINGULAR DE USO	
ORDENANZA	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

Cód. Validación: 55SMF4592NMKT262DX3KZP6HY
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 15

	INSTITUCIONAL Y EQUIPAMIENTO					
	LOCAL DE USO COLECTIVO				INSTALACION SINGULAR DE USO	
ORDENANZA	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

Cód. Validación: 55SMF4592NMKT262DX3KZP6HY
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 15

	INSTITUCIONAL Y EQUIPAMIENTO					
	LOCAL DE USO COLECTIVO				INSTALACION SINGULAR DE USO	
ORDENANZA	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

Cód. Validación: 55SMF4592NMKT262DX3KZP6HY
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 15

La Modificación en relación a aspectos regulados por las legislaciones urbanísticas, sectoriales y otras consideraciones.

LA MODIFICIACIÓN EN RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

En relación a los criterios de sostenibilidad de la LISTA.

La aplicación de la Modificación conllevará que contempla una alteración de las compatibilidades de usos a admitir en las ordenanzas de aplicación de suelos urbanos residenciales para propiciar la implantación de equipamientos de servicios de interés público de titularidad pública o privada, deberá contemplar las determinaciones de la Sección 4ª del RG de la LISTA, que regula los "Criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística" -en especial las incluidas en los artículos 79, 80, 81 y 82 del mencionado RG de la LISTA-.

En este sentido, en la ejecución de las nuevas dotaciones se fomentarán tipologías que permitan la implantación de zonas verdes arboladas en los espacios libres de la edificación al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, y favorecer la adaptación al cambio climático. En todo caso, las soluciones a disponer deberán ser ambiental, técnica y legalmente viables y procurar la mayor sostenibilidad del territorio.

Sobre el diagnóstico de paisaje previsto en el artículo 37 de la LISTA.

BREVE DESCRIPCIÓN DEL PAISAJE.

Identificación de zonas de paisajes de interés.

El paisaje del término municipal es el propio de un municipio del litoral con presencia de perfiles acantilados en las proximidades de sus playas interrumpidos por las llanuras fluviales de sus cursos principales hídricos, asociados a zonas de vegas fértiles. Es el caso de los tres grandes cauces del término que, de levante a poniente, constituyen los cursos de los ríos Verde y Seco en la localidad de Almuñécar, y Jate en La Herradura. Las vegas de estos ríos, otrora destinadas a producciones hortofrutícolas, aparecen hoy mayoritariamente ocupadas por frutos subtropicales -árboles de aguacates, mangos y chirimoyas-, que constituyen zonas de paisaje agrario de interés.

El desarrollo urbano ha ocupado gran parte del territorio colindante al mar del término, de este a oeste, si bien en los extremos del mismo aparecen aún parajes no ocupados de interés paisajístico, caso del área del Barranco de Enmedio hacia levante -identificado como parque litoral en el Plan de Ordenación del Territorio (POT) de la Costa Tropical de Granada-, y del declarado Paraje Natural de los Acantilados de Maro-Cerro Gordo, ubicado hacia poniente.

Debe considerarse la categorización del paisaje en zona rústica realizada por el documento del Plan de Ordenación del Territorio (POT) de la Costa Tropical de Granada, donde se identifican las zonas de protección ambiental -espacios naturales protegidos, montes de dominio público, Red Natura 2000, vías pecuarias, DPMT y DPH-, y territorial -zonas de paisajes sobresalientes, zonas de interés paisajístico y zonas con potencial paisajístico-.

Las zonas urbanas y susceptibles de urbanización se extiende a lo largo del litoral de oriente a occidente del término, ocupando toda la primera línea en colindancia con el DPMT, a excepción de los vacíos extremos antes señalados y ciertos ámbitos previstos como urbanizables en el modelo del PGOU-87 de Almuñécar vigente y que aún no han sido desarrollados. Cabe señalar que en el PGOU-87 de Almuñécar vigente, aparecen zonas identificadas como de protección de acantilados en las colindancias de los

Cód. Validación: 55SMF4592NMKT262DX3KZP6HY
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 15

suelos urbanos con el litoral que, aunque aparezcan incluidas en el suelo urbano del municipio, carecen de aprovechamiento y de posibilidad de materialización de edificabilidad.

Criterios para preservar paisaje de interés.

Los nuevos equipamientos que, en aplicación de la Modificación que se tramita, se dispongan como usos compatibles de las ordenanzas residenciales en los ámbitos permitidos, deberán atender a los siguientes criterios y determinaciones:

- Las actuaciones no alterarán la máxima edificabilidad y el resto de los parámetros urbanísticos de la ordenanza de aplicación residencial donde se sitúen.
- Se justificará el mantenimiento del carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, especialmente: los agropecuarios tradicionales de interés paisajístico limítrofes con el suelo urbano -caso de las vegas de los ríos Verde, Seco y Jate-; los abiertos y naturales de interés -específicamente el Barranco de Enmedio y el Paraje Natural de los Acantilados de Maro-Cerro Gordo-, las perspectivas del conjunto histórico de Almuñécar y de elementos patrimoniales que pertenecen al Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA).
- Se justificará la preservación de la calidad del paisaje urbano en el caso de las principales vistas y perspectivas de interés que lo caracterizan -vistas de las zonas de acantilados protegidos en suelo urbano, vistas del conjunto histórico de Almuñécar-, y las acciones que se que, en su caso, se prevean para la mejora de paisajes deteriorados.

Previsiones de afecciones a paisajes de interés.

Dado el mantenimiento de los parámetros urbanísticos fijados en las ordenanzas de aplicación residencial en suelos urbanos con la Modificación propuesta, no se prevé alteración de los valores de paisajes de interés distinta a la que pudiera producirse con la materialización de los derechos a la edificación consagrados por el planeamiento vigente de aplicación.

Análisis de la incidencia en la ordenación territorial.

JUSTIFICACIÓN GENERAL DE NO INCIDENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

La Modificación que se tramita, que conlleva exclusivamente contemplar una alteración de las compatibilidades de usos a admitir en las ordenanzas de aplicación de suelos urbanos residenciales para propiciar la implantación de equipamientos de servicios de interés público de titularidad pública o privada, no supone incidencia territorial alguna.

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza establece como determinación a incluirse en el planeamiento urbanístico general la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

En el caso que nos ocupa, cabe afirmar que con esta Modificación no altera la clasificación de los terrenos del PGOU-87 vigente, ni supone incidencia sobre el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes e infraestructuras, ni sobre las previsiones de servicios supramunicipales, ni los recursos naturales básicos. En todo caso, la aplicación de la compatibilidad que se propone supondrá, cuando se produzca, una mejora del sistema de equipamientos y servicios de carácter público.

Cód. Validación: 55SMF4592NMKT262DX3KZP6HY
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 15

La Modificación que se tramita no implica un aumento en la edificabilidad o aprovechamiento particular de las parcelas sobre las que se aplique, ni general de la localidad, ya que sólo contempla la compatibilidad de los usos de calificaciones residenciales para usos de equipamiento de servicio e interés público.

Por todo ello, esta Modificación tendrá una incidencia territorial nula.

NO INCIDENCIA SOBRE EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.

Las determinaciones del POTA establecen una serie de prescripciones, contenidas en la Norma 43 y siguientes, que pasan a analizarse y se refieren a:

A. Modelo territorial y urbano. Dado el objeto de la Modificación, su aprobación no tiene afección sobre el modelo territorial ni sobre el urbano, y en todo caso, mejora los estándares dotacionales de equipamientos de servicio público del suelo urbano en el PGOU-87 de Almuñécar.

B. Justificación de los crecimientos propuestos. Dado el objeto de la Modificación, no existe crecimiento poblacional alguno previsto en el modelo del PGOU-87 aprobado vigente.

NO INCIDENCIA SOBRE EL SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.

La Modificación no afecta al sistema de circulaciones y transportes territoriales, ni supone una alteración del sistema urbano de circulaciones. Se ha señalado, en las determinaciones sustantivas de la Modificación, la necesidad de que la parcela que asuma el nuevo uso de equipamiento de interés público asegure la accesibilidad de sus usuarios conforme a lo dispuesto en la legislación general y sectorial que sean de aplicación.

INCIDENCIA SOBRE EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

La Modificación, dada su naturaleza y contenido, no supone afección sobre el sistema de espacios libres del modelo del PGOU-87 de Almuñécar vigente. En el caso de los equipamientos, la Modificación no supone afección sobre los ya existentes, tanto locales como generales, ni sobre las previsiones de la ordenación territorial de carácter supramunicipal. En todo caso, se fomenta el incremento de dotaciones de equipamientos de servicio público, lo que conlleva a la postre a una mejora de los estándares de los mismos.

NO INCIDENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN DE USOS PRODUCTIVOS DE BASE URBANA.

Dada la naturaleza y características de la Modificación, no supone afección sobre la ordenación de usos productivos de base urbana.

NO INCIDENCIA SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS.

La Modificación no supone, dada su naturaleza y contenido, afección sobre las infraestructuras y servicios básicos existentes o previstos, al no conllevar incremento en las previsiones de consumos a atender en el modelo urbano vigente. Al contemplarse la compatibilidad de los usos dotacionales en calificaciones residenciales del suelo urbano, no se produce en ningún caso aumento poblacional que requiera más recursos de los previstos en el modelo urbano vigente.

Cód. Validación: 55SMF4592NMKT262DX3KZP6HY
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 15

NO INCIDENCIA SOBRE LA PROTECCIÓN DEL TERRITORIO, PATRIMONIO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS.

La Modificación no supone afección negativa sobre el territorio, puesto que contempla una compatibilidad de uso para dotaciones de equipamientos en solares existentes de suelo urbano, que no conlleva afección territorial.

Igualmente se preserva la protección del patrimonio, tanto en el caso de la exclusión de la Modificación del ámbito del Conjunto Histórico declarado de Almuñécar -que sigue regulado por las determinaciones del vigente PEPCH de Almuñécar aprobado definitivamente-, como con la previsión incluida en el presente documento para los inmuebles que forman parte del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, donde en caso de nuevo uso deberá justificarse la no incidencia sobre los valores de los mismos a proteger, con informe en el procedimiento de la administración competente en materia de protección del patrimonio.

La Modificación no conlleva alteración en el modelo del planeamiento vigente en relación con los riesgos existentes, especialmente los de naturaleza geotécnica o relacionados con la inundabilidad, que deberán seguir siendo observados, en cualquier caso, con las limitaciones que los mismos supongan.

Compatibilidad con el régimen urbanístico actual.

La presente Modificación no altera en modo alguno la clasificación y calificación del suelo urbano del PGOU-87 de Almuñécar actual -incluidos los suelos procedentes de desarrollo de planeamiento, gestión y ejecución finalizados como desarrollo del PGOU-87 de Almuñécar originario y sus innovaciones-. Se mantiene la clasificación de los suelos que pueden ser afectados y las ordenanzas de aplicación de uso residencial aprobadas para los mismos, añadiendo la compatibilidad del uso de equipamiento de servicios de interés público de titularidad pública o privada.

LA MODIFICACIÓN EN RELACIÓN CON LEGISLACIONES SECTORIALES.

En relación con la legislación de Aguas.

Al tratarse de una Modificación que solamente afecta a la compatibilidad de usos para ordenanzas de aplicación de calificaciones residenciales vigentes en suelo urbano sin alteración del resto de parámetros urbanísticos, no existe alteración con la aprobación de la misma de los aspectos regulados por la vigente Ley de Aguas de Andalucía.

Los suelos afectados por las determinaciones de la Ley de Aguas seguirán teniendo las limitaciones en ella establecidas con respecto a su uso y dominio, que no se ven alteradas por la Modificación propuesta.

Una vez aprobada inicialmente la presente Modificación, se solicitará informe vinculante a la administración competente en materia de Aguas sobre el mencionado documento, conforme a lo regulado en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, donde se recoge el contenido y tramitación del informe vinculante realizado por la Administración Hidráulica Andaluza en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Cód. Validación: 55SMF4592NMKT262DX3KZP6HY
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 15

En relación con la legislación de Costas.

Al tratarse de una Modificación que solamente afecta a la compatibilidad de usos para ordenanzas de aplicación en calificaciones residenciales vigentes, no existe alteración con la aprobación de la misma de los aspectos regulados por la vigente Ley de Costas.

Los suelos afectados por las determinaciones de la Ley de Costas seguirán teniendo las limitaciones en ella establecidas con respecto a su uso y dominio, que no se ven alteradas por la Modificación propuesta.

Una vez aprobada inicialmente la presente Modificación, se solicitará informe vinculante a la administración competente en materia de Costas previamente a la aprobación definitiva del instrumento urbanístico, conforme a lo señalado en la legislación vigente de Costas.

En relación con el Medio Marino.

Las características de la Modificación le otorgan naturaleza de un instrumento de planificación urbanístico de ámbito terrestre. No se prevé por ello la implementación de propuestas de actuación con trascendencia física dentro del ámbito marino.

En todo caso, si en un futuro se derivase la necesidad de ejecución de obras en el medio marino como consecuencia de la aplicación de esta Modificación, será necesario solicitar el correspondiente informe de compatibilidad con la Estrategia Marina de la Demarcación Estrecho y Alborán, como se establece en el artículo 3.3 de la Ley 41/2010, de 29 de diciembre, de protección del medio marino, atendiendo para la solicitud del mencionado informe a lo dispuesto en el Real Decreto 79/2019, de 22 de febrero, por el que se regula el informe de compatibilidad y se establecen los criterios de compatibilidad con las estrategias marinas.

En relación con las legislaciones de espacios naturales, montes y vías pecuarias.

Al tratarse de una modificación que solamente afecta a la compatibilidad de usos para ordenanzas de aplicación en calificaciones residenciales vigentes, no existe alteración con la aprobación de la misma de los aspectos regulados por las legislaciones y regulaciones que establecen determinaciones sobre espacios naturales protegidos, montes y vías pecuarias.

En todo caso, los suelos afectados por las anteriormente mencionadas legislaciones y regulaciones seguirán teniendo las limitaciones establecidas con respecto a su uso y dominio de las legislaciones y reglamentaciones vigentes de aplicación, que no se ven alteradas por la Modificación propuesta.

OTRAS CONSIDERACIONES.

Al tratarse de una Modificación que solamente afecta a la compatibilidad de usos para ordenanzas de aplicación en calificaciones residenciales vigentes en suelo urbano, sin modificación del resto de parámetros urbanísticos regulados, no existe alteración significativa del modelo del PGOU-87 de Almuñécar vigente en relación con los contenidos y objetivos de las siguientes cuestiones:

- Estrategia Andaluza del Paisaje. Se recuerda que se incorporan al presente documento los denominados “Criterios para preservar paisaje de interés”, anteriormente consignados.

Cód. Validación: 55SMF4592NMKT262DX3KZP6HY
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 15

- Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana. Se recuerda que la Modificación considera la atención, en la medida que fuera posible su aplicación, de las determinaciones señaladas en los artículos 79, 80, 81 y 82 del RG de la LISTA.

- Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible. Agenda 21. Se recuerda que la aplicación efectiva de la Modificación, redunda en la mejora de las reservas de dotaciones de servicios públicos del modelo urbano vigente del PGOU-87 de Almuñécar.

- Estrategia Andaluza del Cambio Climático. La Modificación no conlleva incremento de emisiones ni residuos que contribuyan al cambio climático.

En Almuñécar, en la fecha consignada al margen

Firmado electrónicamente por
Eduardo Zurita Povedano, arquitecto municipal.

Cód. Validación: 55SMF4592NMKT262DX3KZP6HY
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 15