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

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 para APROBACIÓN INICIAL.

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

Cód. Validación: A54P3PG9QSS5ND5R2WLWMZ4RH
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 8

RESUMEN EJECUTIVO.

OBJETO Y CARACTERÍSTICAS DEL RESUMEN EJECUTIVO.

El artículo 19.3 de la LOUA establecía el contenido y objetivo del Resumen Ejecutivo a incluir en los instrumentos de planeamiento. El artículo 62.1.e) de la vigente LISTA indica que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía. El artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, señala:

> "(…). 3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:
> a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
> b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

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.

La Modificación Puntual que se tramita contempla la alteración de la compatibilidad de usos pormenorizados en las calificaciones residenciales existentes en suelo urbano del PGOU-87 de Almuñécar vigente -incluidos los suelos que han alcanzado la condición de urbanos por desarrollo de las previsiones del planeamiento general-, permitiendo la implantación de equipamientos de servicio de interés público, de titularidad pública o privada. Se excluye de su aplicación al ámbito del Conjunto Histórico de Almuñécar -que sigue regulado por las determinaciones de compatibilidades de usos del vigente PEPCH de Almuñécar-.

De otro lado, no se produce alteración alguna del modelo del PGOU- 87 de Almuñécar vigente, puesto que las ordenanzas de aplicación de uso residencial concernidas mantiene su ordenación detallada y la regulación de los parámetros urbanísticos de las mismas, así como el resto de las compatibilidades contempladas en el PGOU-87 de Almuñécar y sus planeamientos de desarrollo aprobados, gestionados y urbanizados, contemplándose ahora la posibilidad de su destino a equipamientos de servicio de interés público de titularidad pública o privada. No existen por ello ámbitos a reflejar donde se produzca alteración alguna de la ordenación vigente, ni es necesaria la suspensión temporal de dicha ordenación para procesos de ejecución o intervención urbanística.

CONTENIDO ESPECÍFICO DEL RESUMEN EJECUTIVO.

El objeto fundamental de la Modificación que se aprueba es la compatibilización de los usos de equipamientos con destino a servicios de interés público -sean de titularidad pública o privada-, en todas las calificaciones residenciales del suelo urbano del término, excepcionando el ámbito del Conjunto Histórico de Almuñécar, que continuará rigiéndose por las determinaciones del PEPCH de Almuñécar aprobado definitivamente. Considerando lo antedicho, y al objeto de reflejar lo sustancial del contenido del propio documento de Modificación en el presente Resumen Ejecutivo del mismo, se recogen las determinaciones sustantivas de la Modificación a aprobar.

Cód. Validación: A54P3PG9QSS5NDSR2WLWMZ4RH
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 8

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

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

Cód. Validación: A54P3PG9QSS5NDSR2WLWMZ4RH
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 8

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.

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: A54P3PG9QSS5NDSR2WLWMZ4RH
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 8

	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: A54P3PG9QSS5NDSR2WLWMZ4RH
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 8

	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: A54P3PG9QSS5NDSR2WLWMZ4RH
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 8

	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: A54P3PG9QSS5NDSR2WLWMZ4RH
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 8

En Almuñécar, en la fecha consignada al margen

Firmado electrónicamente por

Eduardo Zurita Povedano, arquitecto municipal.

Cód. Validación: A54P3PG9QSS5NDSR2WLWMZ4RH
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 8