CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
5492/2025	La Junta de Gobierno Local	28/10/2026

FRANCISCO LUIS MARTÍN OLIVA, EN CALIDAD DE SECRETARIO DE ESTE ÓRGANO, CERTIFICO:

Que en la sesión celebrada en la fecha arriba indicada se adoptó el siguiente acuerdo:

Expediente 5492/2025. Estudio de Detalle CL LIVRY GARGAN		
Favorable	**Tipo de votación:** Ordinaria	**Tipo de mayoría:** Simple
	A favor: 5, En contra: 0, Abstenciones: 0, Ausentes: 0	

Votación	A favor	En contra	Abstenciones	Ausentes
Primera	5	0	0	0

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Aprobación inicial de Estudio de Detalle a instancia de la mercantil Caja Rural de Granada Soc. Coop. Crédito.

Visto informe técnico de fecha 20/05/2026 emitido por el arquitecto municipal e informe jurídico de fecha 20/10/2026 emitido por la asesora jurídica de Urbanismo y los antecedentes que se hacen constar:

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 16.04.2025 y registro n.º 2025-E-RE-4730 D. Juan José García Vera en nombre y representación de la mercantil Caja Rural de Granada Soc. Coop. Cred. solicita la aprobación del Estudio de Detalle de la finca sita en calle Livry Gargan n.º 7 de este municipio. A tal efecto, adjunta con la solicitud Estudio de Detalle de ordenación volumétrica redactado por la mercantil Redondo y Trujillo Arquitectos S.L.P.

II.- Subsanadas las deficiencias detectadas en anterior informe técnico, con fecha 20.05.2026 el Jefe de Servicio de Urbanismo informa favorablemente la aprobación inicial del estudio de detalle.

Francisco Luis Martín Oliva (1 de 2)
SECRETARIO
Fecha Firma: 29/10/2026
HASH: 971e1df2c8823c18f1fad2638140af49

JUAN JOSE RUIZ JOYA (2 de 2)
Alcalde-Presidente
Fecha Firma: 29/10/2026
HASH: d1fb9e1fb4f113774be5ba2d0499b817

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 31

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La normativa que resulta de aplicación es:

- Los arts. 60, 62, 71, 75, 78, 81 a 85 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA.

- Los arts. 84.3.a), 94.4, 102 a 110 y 112 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL.

- Los arts. 21 y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, LBRL

- El art. 21.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, LPAC.

SEGUNDA.- El Estudio de Detalle presentado tiene por objeto alterar la altura máxima permitida en la ordenanza de aplicación, la RI-13 del vigente PGOU´87, altura que se modifica a 9 plantas y, contempla la reducción de superficie de parcela neta edificable con la realineación propuesta por el citado instrumento de planeamiento, para el resto de parámetros urbanísticos que no estén contemplados en dicho documento, le será de aplicación la ordenanza RI.13.

Por tanto, el documento presentado completa, adapta o modifica alguna de las determinaciones de la ordenación detallada dada por la ordenanza RI.13 pero no modifica el uso urbanístico del suelo, no altera la edificabilidad -y por ello tampoco el número de viviendas-, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico de derecho, ni afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito, sino que propone modificar la ordenación de volúmenes establecida por la ordenanza de aplicación detallada en una parcela de suelo urbano no sometido a actuación de transformación urbanística.

Dicho objeto se encuentra entre los señalados en el **art. 71 de la LISTA** y el **art. 94 del RGL.**

TERCERA.- La documentación presentada se ajusta a lo establecido en el **art. 62 de la LISTA** en concordancia con el **art. 94.4 del RGL** y consta de:

- Memoria de Información y Memoria de Ordenación

- Cartografía que incluye planos de ordenación

- Resumen Ejecutivo

CUARTA.- De acuerdo con lo previsto en el **art. 45.5.b) de la Ley 2/2026,** de 12 de marzo, de Gestión Ambiental de Andalucía, los Estudios de Detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica teniendo en cuenta su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la LISTA.

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 31

QUINTA.- Durante todo el proceso de aprobación del Estudio de Detalle habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el **art. 21.4 de la LPAC** y en la normativa vigente en materia de transparencia.

SEXTA.- Con objeto de dar cumplimiento al **art. 117.1 de la Ley 22/1988**, de 22 de julio, de Costas previamente a la aprobación inicial se ha remitido el documento presentado al Servicio Provincial de Costas de Granada.

Con fecha 29.05.2026 y registro n.º 2026-E-RC-6054 ha tenido entrada informe de la citada Administración compresivo de las sugerencias y observaciones que ha estimado convenientes.

De acuerdo con el apartado 2 del citado precepto, se deberá remitir el documento inicialmente aprobado a dicha Administración para que en el plazo de dos meses se pronuncie sobre el mismo.

SÉPTIMA.- De conformidad con el **art. 112 del RGL** el procedimiento para la aprobación del estudio de detalle es el siguiente:

1. Iniciación: El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

2. El instrumento de ordenación urbanística aprobado inicialmente se someterá a información pública por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.

3. El anuncio de información pública será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el **art. 8** y deberá incluir un resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el **art. 85.1.e)**.

4. Asimismo, la apertura del período de información pública se dará a conocer a cuantas personas figuren como propietarias de los terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquellos (**art. 104.4. c) RGL y art. 78.5.c) LISTA**)

5. Concluido el período de información pública, presentadas las alegaciones e informadas las mismas, el Pleno del Ayuntamiento aprobará definitivamente el Estudio de Detalle de conformidad con el **art. 22.2.c) de la LBRL.**

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 31

6. Una vez aprobado definitivamente, se depositará en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

7. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará a los interesados y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de acuerdo con lo establecido por el **art. 70.2 de la LBRL** por remisión del **art. 83.2 de la LISTA**. La publicación indicará que se ha procedido al depósito en los registros administrativos, así como el portal en el que podrá consultarse el documento íntegro del instrumento de ordenación urbanística.

8. La entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística y los efectos que la misma tiene conforme al **art. 84 de la Ley** se producirán a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial correspondiente, salvo que el acuerdo de aprobación definitiva establezca un plazo superior (**art. 110.4 RGL**).

OCTAVA.- De acuerdo con el **art. 103 del RGL** en el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

El acuerdo de suspensión se publicará en el Boletín Oficial y en el portal de la Administración urbanística conforme a lo previsto en el artículo 8. Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

El acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación.

NOVENA.- El **art. 75.1 de la LISTA** establece que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo los reservados a la Consejería competente en materia de urbanismo que se recogen en el apartado 2.

La aprobación inicial de los Estudios de Detalle corresponde al Alcalde en virtud del **art. 21.1.j de la Ley 7/1985**, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, LRBRL, sin perjuicio de las facultades de delegación en la Junta de Gobierno Local que le atribuye el **art. 21.3** del citado texto legal y, la aprobación definitiva corresponde al Pleno en virtud del **art. 22.2.c** de dicho texto legal.

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 31

Vista la propuesta de resolución PR/2026/4631 de 20 de octubre de 2026.

RESOLUCIÓN

1º.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la finca sita en calle Livry Gargan n.º 7 de este municipio, presentado por la mercantil Caja Rural de Granada Soc. Coop. Crédito y redactado por la mercantil Redondo y Trujillo Arquitectos S.L.P.

2º.- Suspender el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias de autorizaciones para actuaciones urbanísticas en el ámbito afectado hasta su aprobación definitiva, con un plazo máximo de un año.

3º.- Someter la aprobación inicial a información pública por un período de 20 días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal del Ayuntamiento con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el **art. 8**, que deberá incluir un resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el a**rt. 85.1.e)**, así como la suspensión del otorgamiento de autorizaciones y licencias.

4º.- Remitir el documento aprobado inicialmente al Servicio Provincial de Costas de Granada para la emisión de su preceptivo informe en el plazo de dos meses conforme al **art. 117.2 de la Ley de Costas**.

5º.- Notificar la aprobación inicial a cuantas personas figuren como propietarias de la parcela en el Registro de la Propiedad y en el Catastro para que aleguen lo que estimen por conveniente.

Y para que conste, a los efectos oportunos en el expediente de su razón, de orden y con el V.º B.º del ALCALDE, con la salvedad prevista en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se expide la presente.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 31

ESTUDIO DE DETALLE

ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA EN

C/ LIVRY GARGAN nº 7-ALMUÑÉCAR

(GRANADA)

PROMOTOR: CAJA RURAL DE GRANADA, S.C.C.

MAYO 2026 – REV 02

REDONDO Y TRUJLLO ARQUITECTOS, S.L.P.
Plaza Pescadería nº 1 – 6º D-E – 18001 – GRANADA
958 521 763 info@artarquitectos.com www.artarquitectos.es

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 31

ÍNDICE

I.MEMORIA 3
1. MEMORIA DE INFORMACIÓN 3
1.1. ENCARGO 3
1.2. AUTOR DEL DOCUMENTO 3
1.3. OBJETO 3
1.4. NORMATIVA DE APLICACIÓN 3
1.5. ANTECEDENTES 4
1.6. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN 4
1.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL 4
1.8. MOTIVACIÓN DE LA PROPUESTA DE ESTUDIO DE DETALLE 6
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN 7
2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DETALLE 7
2.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN 7
2.3.1. LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE (LISTA) 9
2.3.2. DECRETO 550/2022 REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 7/2021 9
2.3.3. LEY 7/2007 DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL 10
2.3.4. PGOU-87 DE ALMUÑÉCAR 10
II. CARTOGRAFÍA 12
III. RESUMEN EJECUTIVO 1

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 31

I.MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle a petición de CAJA RURAL DE GRANADA, S.C.C. con CIF F18009274 y domicilio en Avda. Don Bosco 2, 18006 de Granada, como propietarios del inmueble situado en el número 7 de la calle Livry Gargan de Almuñécar, objeto de este documento.

1.2. AUTOR DEL DOCUMENTO

La redacción de este documento se realiza por parte de Redondo y Trujillo Arquitectos SLP, representada por Antonio Redondo Fernández, arquitecto colegiado 4.161 del COA Granada y domicilio a efectos de notificación en Plaza Pescadería 1, 6º D, 18.001 de Granada.

1.3. OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es el de ajustar las condiciones volumétricas de la finca urbana situada en la Calle Livry Gargan nº7 de Almuñécar, toda vez que sobre ella se va a aplicar la alineación grafiada en el Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar en vigor y que data del año 1987. La alineación tiene como fin ampliar la sección de vial hacia Calle Manila. Ello no repercute en las condiciones urbanísticas originales de la finca, pero sí en la distribución de su edificabilidad. Con el fin de describir las condiciones y ordenación resultante en la finca objeto, se redacta el presente documento.

1.4. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Este estudio de detalle se desarrolla según las directrices definidas en los artículos 62 y 71 de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), y de los artículos 85 y 94 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

- Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, RDL 7/2015, texto refundido ley de suelo y rehabilitación urbana, publicada en BOE 31 de octubre de 2015.
- Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), Ley 7/2007, publicada en el BOE el 9 de agosto de 2007. Modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 31

Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, publicada en el BOJA de 12 de enero de 2016.

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (En adelante LISTA)
- Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.(En adelante Reglamento)
- Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar.
- Modificación Puntual del PGOU de Almuñécar.

1.5. ANTECEDENTES

El PGOU de Almuñécar vigente y aprobado definitivamente en el año 1987, establece una alineación de la Calle Manila que tiene como fin la mejora de la sección de vial. El Ayuntamiento ha establecido, por medio de la tira de cuerdas, la alineación de la finca que viene determinada por el frente edificado la manzana situada en el frente sur de la Calle Livry Gargan, esquina con Calle Manila. Por tanto, este documento se basa en el PGOU y en el documento municipal para establecer y ordenar la nueva parcela resultante.

1.6. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN

El presente Estudio de Detalle comprende exclusivamente la parcela nº 7 de la calle Livry Gargan. La parcela, situada en el extremo sureste del casco histórico de Almuñécar, próximo al Paseo del Altillo, presenta tres alineaciones a vial. Hacia el norte con la Calle Alcalde Julio Fajardo; hacia el oeste presenta fachada a Calle Manila; y hacia el sur a Calle Livry Gargan. La parcela se encuentra en la actualidad edificada con una vivienda tradicional de dos plantas de altura más torreón, vestigio de las villas de principios del siglo pasado. Actualmente la vivienda se encuentra en estado de abandono y por tanto deshabitada.

1.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL

El Plano de Ordenación General nº23 de la aprobación definitiva del PGOU-87 de Almuñécar, señala la finca que nos ocupa y aparece clasificada como suelo urbano afectada por la ordenanza de aplicación del RI.13, Residencial Intensiva 13. Los parámetros de aplicación para la ordenanza de aplicación son los siguientes:

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 31

Edificabilidad:	No se fija
Ocupación máxima:	100%
Parcela Mínima:	No se fija
Altura Máxima:	25 m
Áticos:	No se admiten
Normas de Composición:	Libertad de composición
Patios:	3,50 m de diámetro
Separación a linderos:	No se admiten
Usos permitidos:	Se especifican en cuadro a parte
Voladizos:	
Longitud máx.	1/10 ancho de la calle
%vuelos abiertos	100%
%vuelos cerrados	60%
Máximo edificable	Longitud no se fija, Fondo el fijado en los planos de ordenación
Aparcamientos:	No se fijan

Los usos permitidos en la ordenanza de aplicación RI.13 Residencial Intensiva 13 según el cuadro de compatibilidad de usos del tomo V del PGOU-87 son:

- **Uso Residencial:** Vivienda colectiva en los niveles 1 y 2, residencial comunitaria en los niveles 1 y 2 y alojamiento hotelero en los niveles 1, 2, 3A, 3B, 4ª y 4B.
- **Uso Industrial**: Taller nivel 1 y almacén nivel 1
- **Uso terciario:** Bajo comercial nivel 1 y 2, bajo de oficinas nivel 1 y 2, local de oficinas nivel 1, 2, y 3, local de espectáculos o reunión niveles 1 y 2, garaje nivel 1 y 2.
- **Uso institucional o equipamientos:** Local de uso colectivo nivel 1 y 2.

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 31

1.8. MOTIVACIÓN DE LA PROPUESTA DE ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento de Estudio de Detalle se ve motivado por la imposibilidad de materializar en la parcela resultante, tras la aplicación de la alineación de la Calle Manila en la parcela objeto de este documento fijada en el planeamiento general vigente, el aprovechamiento de derecho de la parcela, sin por ello alterar las condiciones urbanísticas establecidas en el mismo, pero sin que la merma de superficie que supone la nueva alineación menoscabe en los derechos urbanísticos que tiene la finca, toda vez que la superficie de la parcela se ve reducida.

Es por ello que a través del presente documento de Estudio de Detalle, se pretende llevar a cabo el ajuste establecido en el PGOU a la vez que se establecen las condiciones urbanísticas que permitan materializar de la edificabilidad de origen que, como se ha podido comprobar en el punto anterior, son el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y altura a la parcela resultante.

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 31

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DETALLE

Los objetivos y criterios de la ordenación propuesta en este ED son los de modificar las condiciones de composición y altura de la parcela de modo que, sin alterar la edificabilidad original, se consiga mantener el techo construido que la parcela original tiene por derecho.

2.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La parcela actual tiene una superficie de 217.36 m² de acuerdo con la medición topográfica.

Dadas las condiciones urbanísticas expuestas en el punto 1.7 de la memoria informativa, así como las condiciones de altura del PGOU de Almuñécar, la edificabilidad máxima daría como resultado un techo máximo edificado de 1.738,88 m², techo que vamos a denominar edificabilidad de derecho. Dicho número viene establecido por el número máximo de plantas posibles en los 25 m de altura, es decir 8, por la superficie neta del solar.

La alineación propuesta por el PGOU supone una disminución de la parcela de 38.50 m², quedando un solar neto de 178.86 m²

Aplicando las condiciones urbanísticas a la parcela, la edificabilidad que se podría materializar es de 1.430,88 m², lo que supone una pérdida de 308 m² construidos respecto a la parcela original.

Para compensar dicha merma, se proponen dos medidas:

1) Mediante la ejecución de vuelos cerrados se puede recuperar parte de esa de edificabilidad: 129.14 m² como máximo. Esta estará repartida entre la planta 1 y la planta 7, y serán vuelos a lo largo del 60% de cada fachada, como indica la ordenanza, respetando como mínimo 60 cm y al menos el ancho del mismo vuelo sin vuelo hacia los colindantes y de acuerdo con el ancho de cada una de las calles (1/10 de la calle, ver documentación gráfica). Si este reparto se hiciera de manera equitativa en todas las plantas, a cada planta de la 1 a la 7 correspondería 18.44m², área que es viable conseguir respetando los parámetros y limitaciones anteriormente mencionados.

2) Aumento de la altura máxima permitida en 1 planta en la que no se permitirán vuelos sobre la alienación y cuya superficie máxima sería de la parcela neta (178.86 m²)

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 31

La suma de las superficies de cada planta (178.86 m² x 8), más la superficie de la planta extra (178.86m²) y más la superficie de los vuelos máxima (129.14m²) sería 1738.88m² siendo igual a la edificabilidad de derecho.

El edificio propuesto por este estudio de detalle no fija de manera rígida ni unívoca el volumen a materializar en los vuelos de cada planta, pudiendo configurar diferentes soluciones, siempre respetando los máximos previstos para cada condición urbanística: menor ocupación de la última planta, menor superficie de vuelos cerrados, terrazas cubiertas que computen al 50%, etc.

En la documentación gráfica se muestran los perímetros máximos para cada nivel y una propuesta de entra las diferentes posibles de la volumetría del inmueble.

Las condiciones urbanísticas de la parcela quedan establecidas como se muestra a continuación:

Edificabilidad: no se fija. Se aplicarán las condiciones de ordenación reflejadas abajo con un techo máximo sobre la parcela de 1738.88 m².

Ocupación máxima: 100%

Parcela Mínima: No se fija

Altura Máxima: 29,10 m y 9 plantas.

Áticos: No se admiten

Normas de Composición: Libertad de composición

Patios: 3,50 m de diámetro

Separación a linderos: No se admiten

Usos permitidos: Los indicados para la ordenanza RI.13 en el documento vigente del PGOU-87

Tipo de edificación: Adosada.

Voladizos:

Longitud máx.	1/10 ancho de la calle
%vuelos abiertos	100%
%vuelos cerrados	60%

Cumpliendo además el resto de las condiciones.

Longitud y Fondo Máximo edificable Longitud no se fija, Fondo el fijado en los planos de ordenación

Aparcamientos: No se fijan

Edificación secundaria: No se fija ni se permite.

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 31

2.3. JUSTIFICACIÓN LEGISLATIVA

2.3.1. LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE (LISTA)

La modificación se encuadra dentro de lo expresado en el Título IV, Capítulo I, Sección 4ª, artículo 71 en el que se define que:

> *"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o* ***modificar*** *algunas de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones. (…)".*

La solución aportada mantiene todas las dotaciones públicas del ámbito tal y como se aprobaron y sólo afecta a condiciones de edificación de la parcela hotelera objeto del presente ED.

2.3.2. DECRETO 550/2022 REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 7/2021

El art. 94 del Reglamento establece lo siguiente:

> *"Artículo 94. Los Estudios de Detalle.*
> *1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*
> *2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:*
> *a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*
> *b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*
> *c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.*
> *Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.*
> *3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística."*

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 31

El presente Estudio de Detalle:

- tiene por objeto completar, adaptar y modificar algunas determinaciones de la ordenación detallada.
- no modifica el uso urbanístico del suelo.
- no altera la edificabilidad ni el número de viviendas.
- no afecta a las dotaciones.

2.3.3. LEY 7/2007 DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL

El Estudio de Detalle no está sometido a evaluación ambiental estratégica, conforme a lo dispuesto en la disposición final quinta de la LISTA, en su punto tres, que modificó el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 8 de julio, de GICA, que establece por ello en su punto 5:

> *"(…) 5. No se encuentra sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada Ley, así como sus revisiones y modificaciones:*
> *a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso de la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*
> *b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios (…)"*
> *c)*

2.3.4. PGOU-87 DE ALMUÑÉCAR

Las condiciones generales de la edificación del PGOU-87 de Almuñécar regulan los valores de las alturas en su norma "N.3.4. del Tomo V". Concretamente en su "apartado b", se indica:

> *"b) Altura de las plantas.*
> *Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos.*
> *La altura de planta está comprendida entre:*
> - *Planta baja: 3,50 m mínimo y 5,30 m máximo*
> - *Planta de pisos: 2,80 m como mínimo y 3,50m como máximo*
>
> *La altura libre mínima de pisos será de 2,50 metros y la máxima el resultado de la aplicación de lo anterior.*
> *En viviendas unifamiliares y plurifamiliares donde la planta baja se destine a viviendas, ésta podrá tener 2,80 metros*
> *Las plantas bajas no destinadas a viviendas deberán tener una altura libre mínima de 3,20m*
> *En plantas destinadas a garajes-aparcamientos, la altura mínima permitida será de 2,20m (…)"*

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 31

Por todo ello, se deberán tener en cuenta las condiciones de límites mínimos y máximos establecidos en dicha norma “N3.4. del Tomo V” del PGOU-87 de Almuñécar para las diferentes plantas, cumpliendo en todo caso el límite máximo propuesto por el Estudio de Detalle que se tramita.

En Almuñécar a 15 de mayo de 2025



Fdo.: Antonio Redondo Fernández, arquitecto

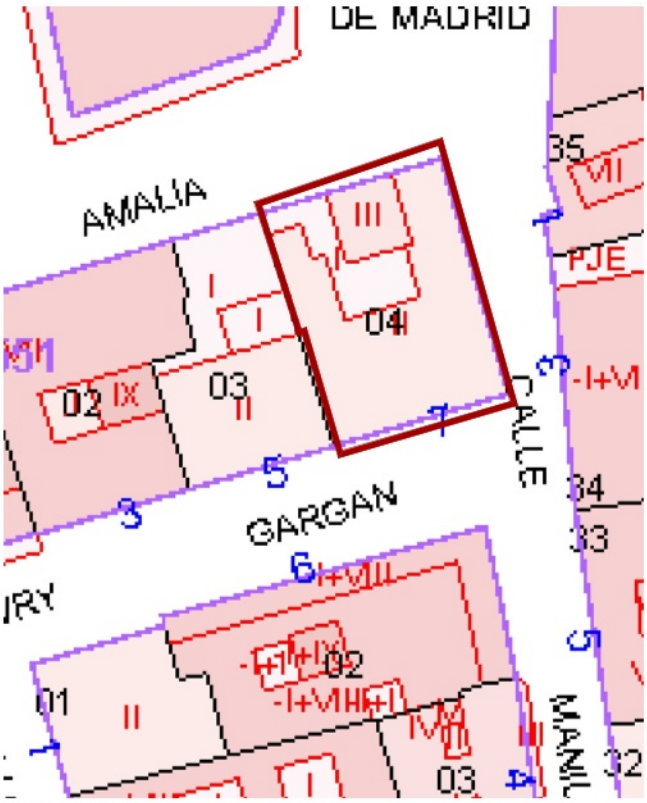
Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 31

II. CARTOGRAFÍA

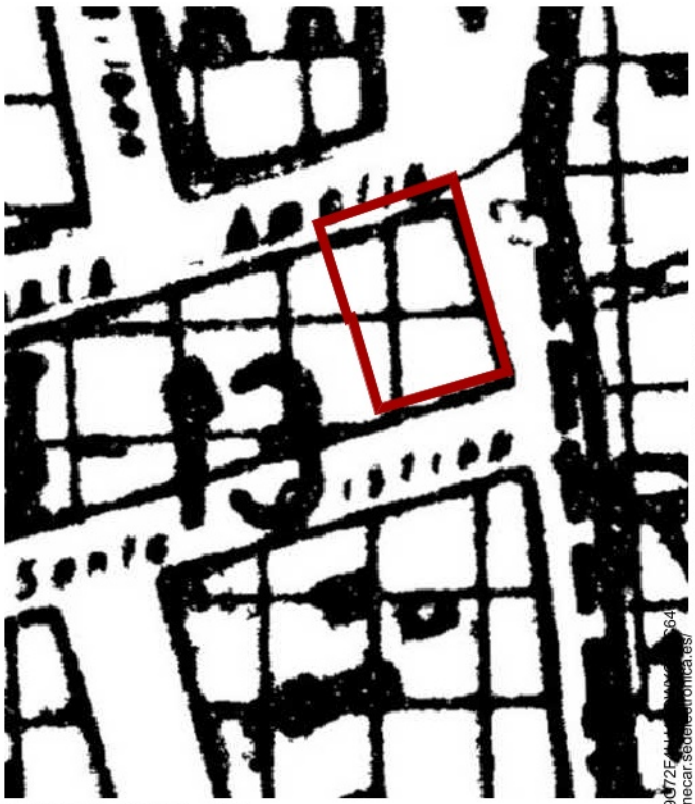
Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 31



PLANO DE SITUACIÓN - ORTOFOTO
E1:1.000



CATASTRO 1:500
REFERENCIA CATASTRAL: 8655104VF3685F



PGOU 1987 ALMUÑECAR
ESCALA 1:500

INTENSIVO
Residencial Intensivo
Residencial Intensivo Hotelero

MAYO 20

a[r+t] arquitectos

[redacted]

ÉCAR
ARUGRAN S.A.

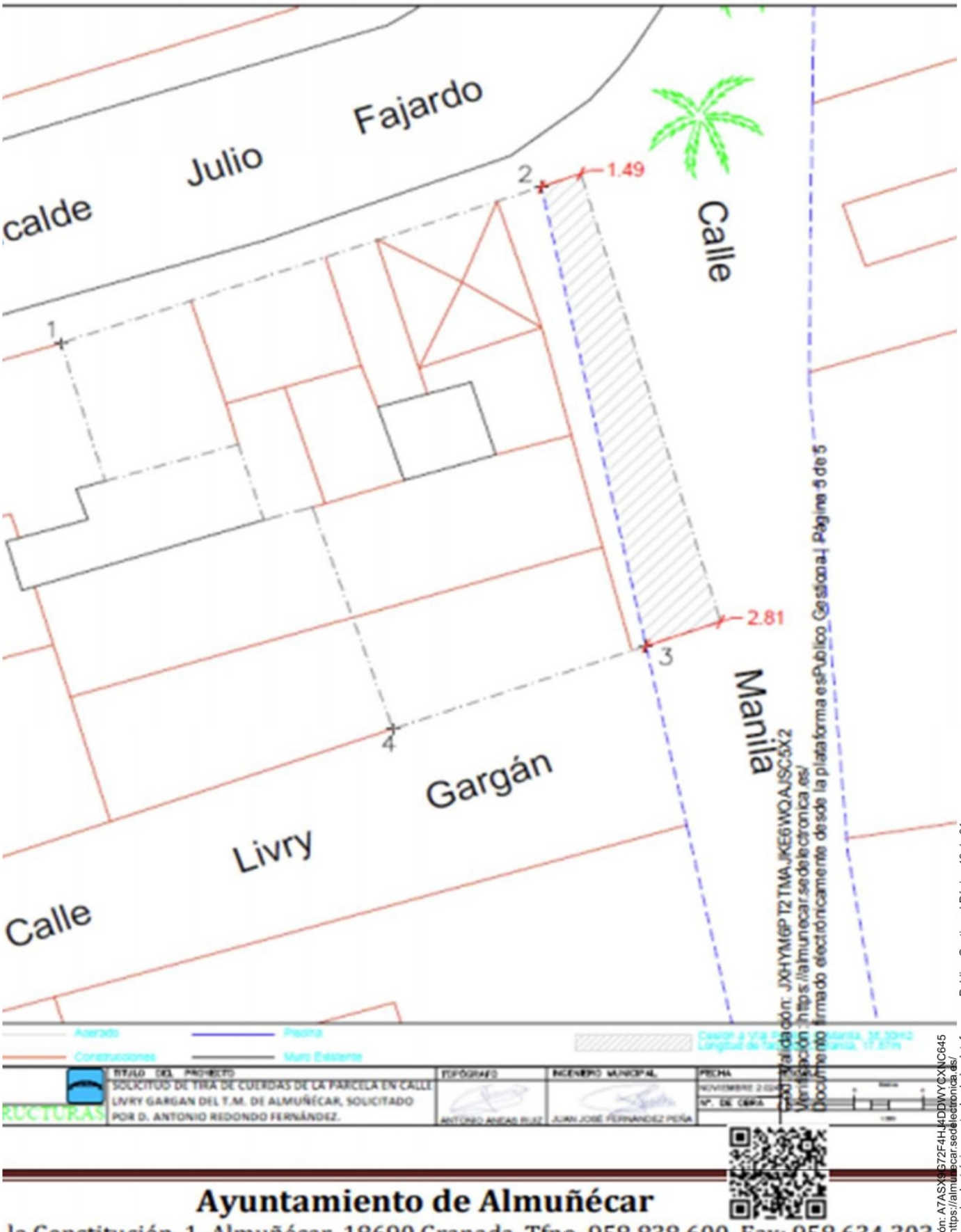
NTONIO J. TRUJILLO MIRANDA
7 63 - E-MAIL info@artarquitectos.com

INFORMACIÓN
SITUACIÓN Y NORMATIVA

ESCALA: 1:150

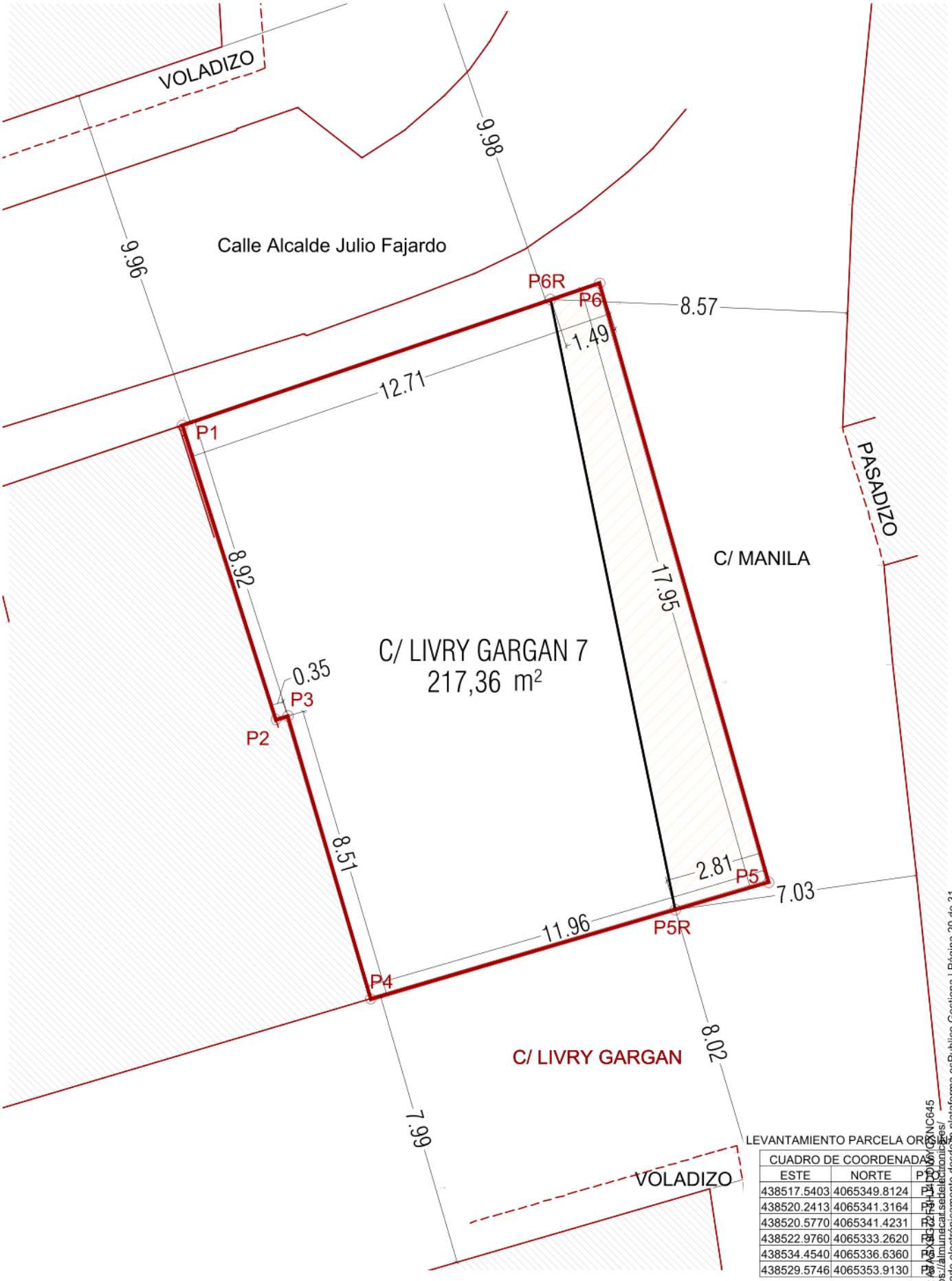
00

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HHAAWX6A6A64
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 31



Cód. Validación: JXHYM6PT2TMAJKE6WQAJSC5X2
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 5

Cód. Validación: A7ASXS72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 31



LEVANTAMIENTO PARCELA ORIGINAL

CUADRO DE COORDENADAS		
ESTE	NORTE	PTO
438517.5403	4065349.8124	P1
438520.2413	4065341.3164	P2
438520.5770	4065341.4231	P3
438522.9760	4065333.2620	P4
438534.4540	4065336.6360	P5
438529.5746	4065353.9130	P6

a[r+t] arquitectos

[redacted]

MAYO 2026

LEVANTAMIENTO
PARCELA ORIGINAL

ESCALA: 1:150

0

Cód. Validación: AAAXSG22R4HJ4DWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 31



PARCELA RESULTANTE

CUADRO DE COORDENADAS		
ESTE	NORTE	PTO
438517.5403	4065349.8124	P1
438520.2413	4065341.3164	P2
438520.5770	4065341.4231	P3
438522.9760	4065333.2620	P4
438531.7581	4065335.8435	P5R
438528.1643	4065353.4324	P6R

a[r+t] arquitectos [redacted]

MAYO 2026

Cód. Validación: AAMXSG22H4HJ4DWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 31

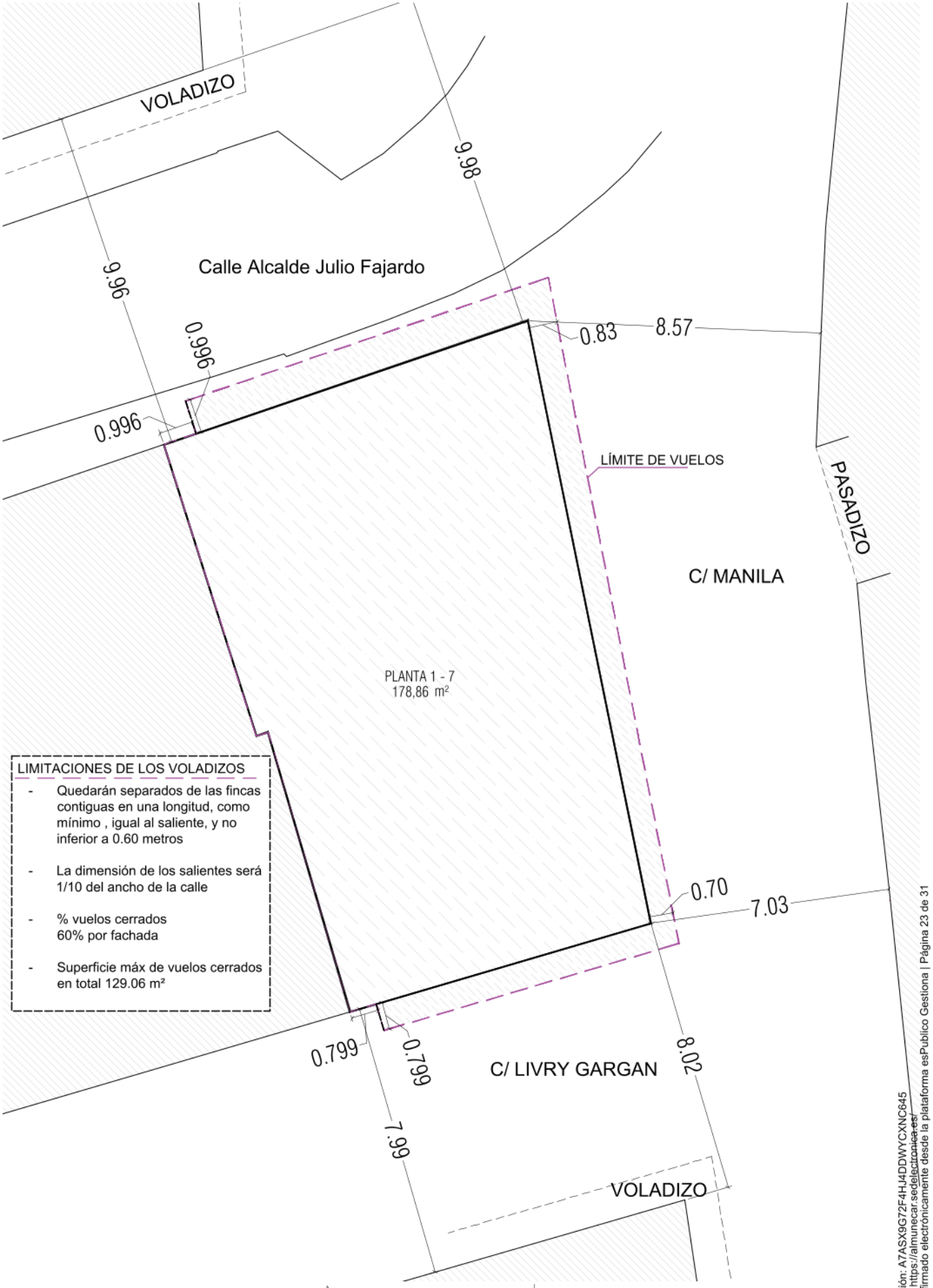


[redacted]

MAYO 202

0

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 31



LIMITACIONES DE LOS VOLADIZOS

- Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo , igual al saliente, y no inferior a 0.60 metros
- La dimensión de los salientes será 1/10 del ancho de la calle
- % vuelos cerrados
  60% por fachada
- Superficie máx de vuelos cerrados en total 129.06 m²

a[r+t] arquitectos

[redacted]

MAYO 20

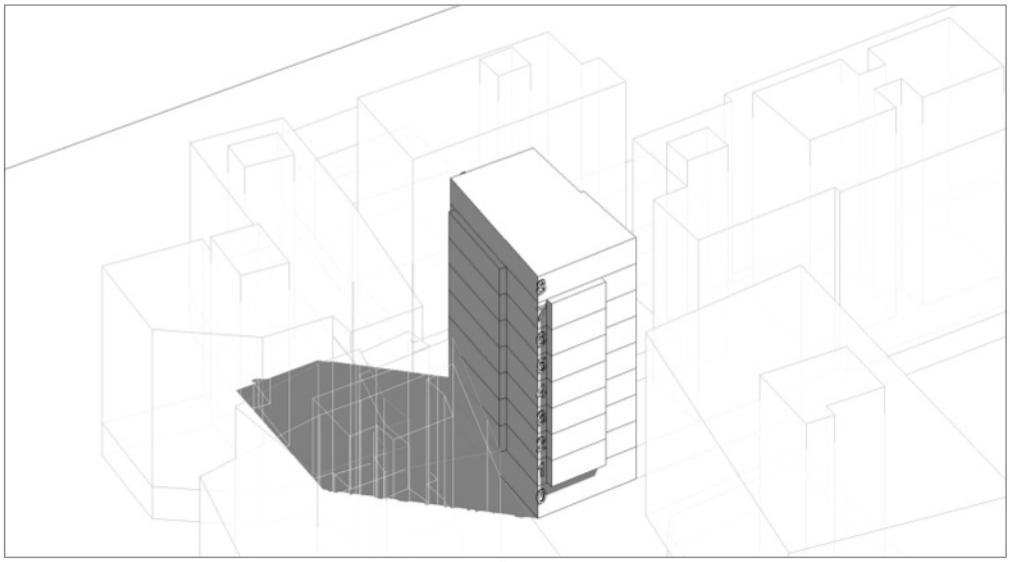
0

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 31

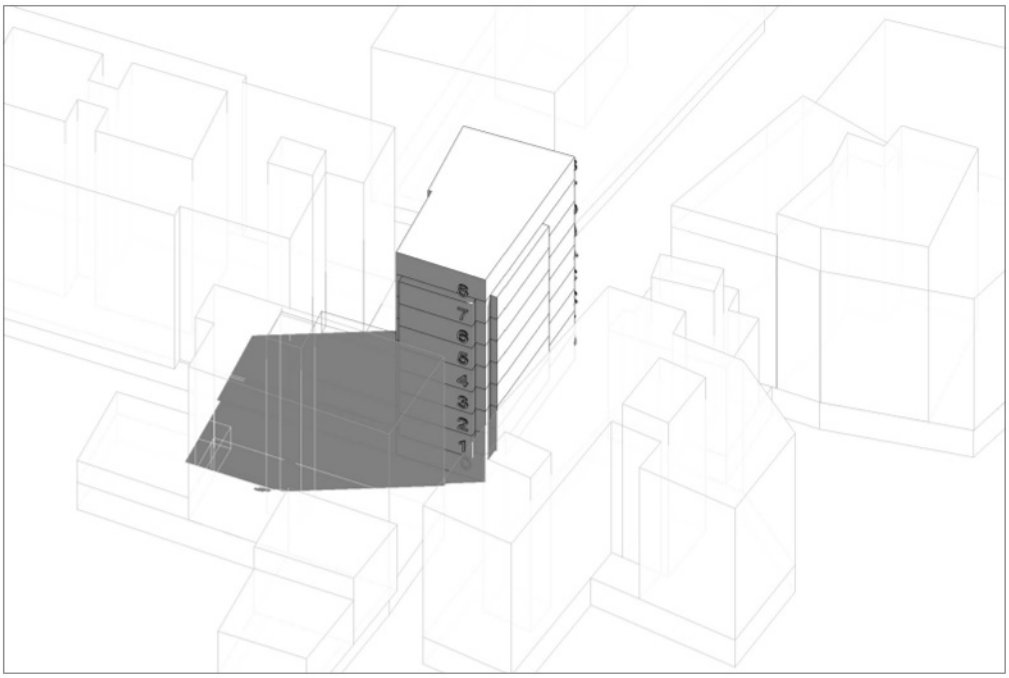


[redacted]

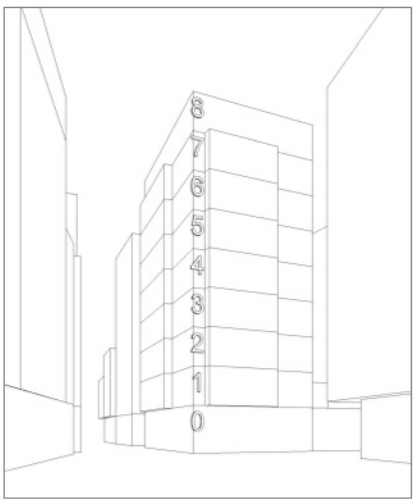
Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 31



PROPUESTA VOLUMÉTRICA. ESQUINA C/MANILA CON C/ ALCALDE J. FAJARDO
IMAGEN NO VINCULANTE



PROPUESTA VOLUMÉTRICA. ESQUINA C/MANILA CON C/ LIVRY GARGAN
IMAGEN NO VINCULANTE



PERSPECTIVA URBANA. ESQUINA C/ ALDALDE J. FAJARDO CON C/ MANILA
IMAGEN NO VINCULANTE

a[r+t
arquitecto

[redacted]

MAYO 202

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 31

III. RESUMEN EJECUTIVO

El presente Estudio de Detalle tiene como fin la modificación de la alineación de la parcela situada en el número 7 de la Calle Livry Gargan del municipio de Almuñécar. Ello ser realiza de acuerdo a lo establecido en el plano de alineaciones del PGOU de Almuñécar en vigor que establece una mayor anchura de la Calle Manila a expensas de la citada parcela cuya superficie que se ve reducida por el retranqueo de su alineación a esta calle.

Dado que la modificación de esta alineación de calle, entraña la pérdida de ocupación de la finca urbana, parcela de propiedad privada y uso residencial el Estudio de Detalle establece unas directrices de ordenación que tiene por fin compensar la pérdida de edificabilidad que la nueva alineación entraña.

Para ello se propone una modificación del parámetro de altura máxima de la edificación de la Ordenanza RI13 con que está afectada esta parcela. Concretamente la altura máxima de la edificación pasa a ser de 29,1 m y no 25m, como establece su ordenanza. La edificación ahora puede llegar a tener 9 plantas de altura. Adicionalmente, el volumen contempla la posibilidad de ejecutar vuelos en las tres alineaciones que la parcela presenta a Calle Livry Gargan, Calle Manila y Calle Alcalde Julio Fajardo con lo que se consigue alcanzar la edificabilidad original de la parcela antes de la alineación.

La modificación no produce cambio de aprovechamiento, edificabilidad, o uso de la parcela afectada.

En Almuñ[redacted]0 de 2026

Fdo.: Antonio [redacted]ez, arquitecto

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 31

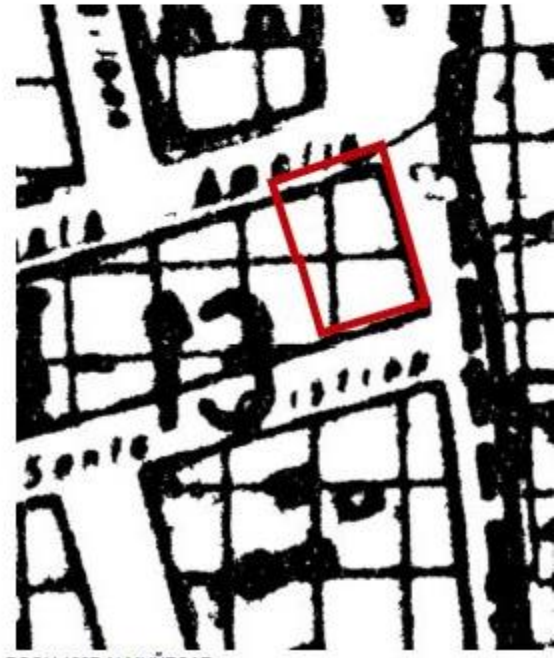
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL RESUMEN EJECUTIVO



PLANO DE SITUACIÓN - ORTOFOTO
E1:1.000



CATASTRO 1:500
REFERENCIA CATASTRAL: 8655104VF3685F



PGOU 1987 ALMUÑECAR
ESCALA 1:500

PLANO 1. SITUACIÓN Y NORMATIVA.

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 31



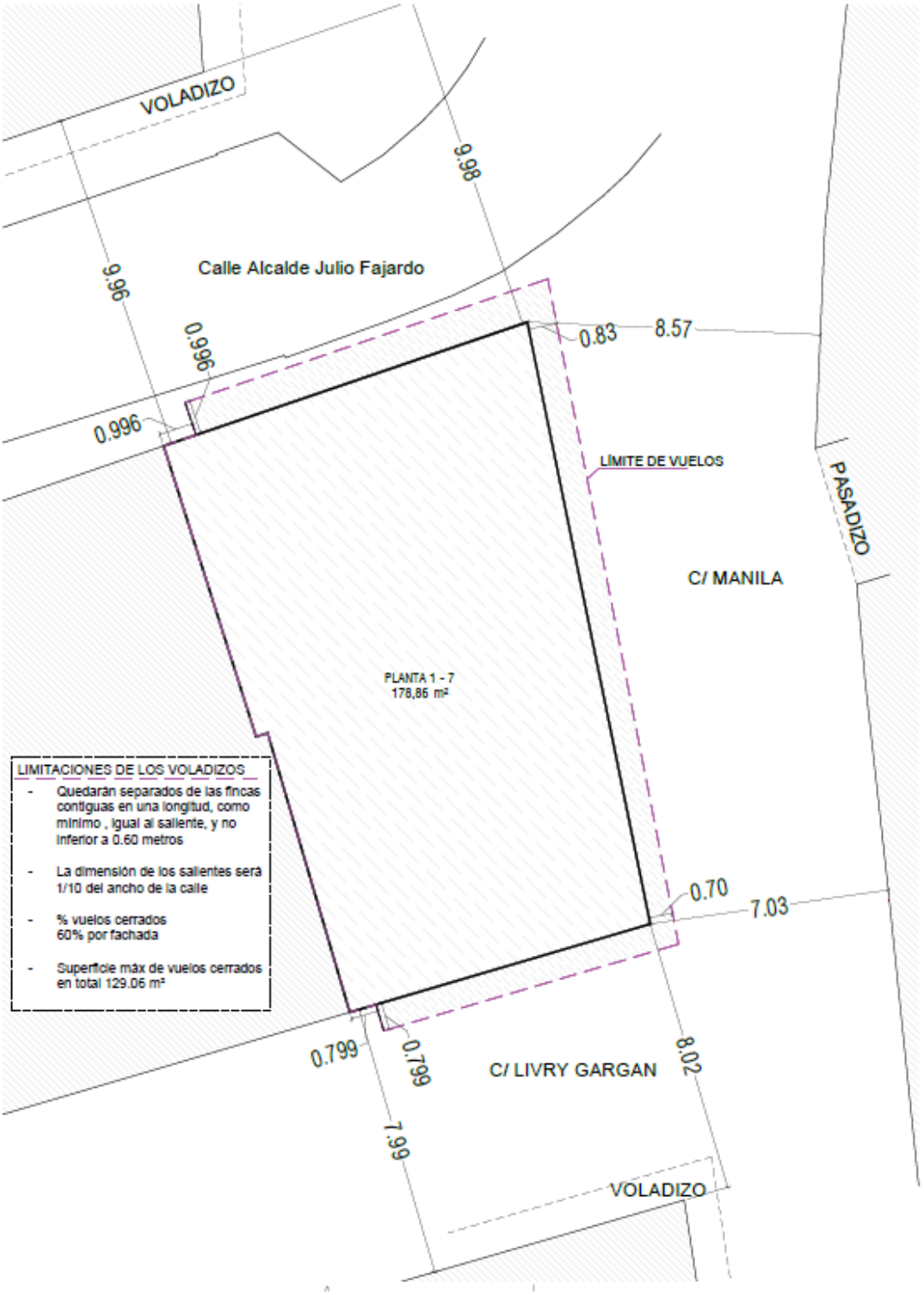
PLANO 2. RESULTADO DE LA NUEVA ALINEACIÓN A CALLE MANILA CON INDICACIÓN DEL ÁREA DE EXPROPIACIÓN Y PARCELA RESULTANTE.

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 31



PLANO 3. PLANTA BAJA: PROPUESTA VOLUMÉTRICA PARA COMPENSAR EDIFICABILIDAD PERDIDA.

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 31



PLANO 4. PLANTAS DE LA 1 A LA 7: PROPUESTA VOLUMÉTRICA PARA COMPENSAR EDIFICABILIDAD PERDIDA.

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 31



PLANO 5. PLANTA 8: PROPUESTA VOLUMÉTRICA PARA COMPENSAR EDIFICABILIDAD PERDIDA.

Cód. Validación: A7ASX9G72F4HJ4DDWYCXNC645
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 31