

ADMINISTRACIÓN LOCAL

1359/26

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE ALMERÍA

EDICTO

SECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
Referencia:	2024/16398E
Procedimiento:	Estudios de ordenación

La Sra. Concejala Delegada del Área de Urbanismo, Vivienda y Fiestas Mayores, D^a Eloísa María Cabrera Carmona,

HACE SABER: Que, por el Pleno del Ayuntamiento de Almería, en la sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Almería el día 15 de abril de 2026 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“5. GMU - PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Referencia: 2024/16398E.

Aprobación definitiva del Estudio de Ordenación en el ámbito de las parcelas H-1.a y H-1.b del Plan Parcial el TOYO-I.

Se da cuenta del dictamen favorable de la Comisión Plenaria de Urbanismo y Servicios Municipales, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de abril de 2026, del siguiente tenor literal:

“Visto el expediente que se tramita relativo a la aprobación del ESTUDIO DE ORDENACIÓN EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS H-1.a Y H-1.b DEL PLAN PARCIAL EL TOYO-I, promovido por GESPATER, S.L.

La CONCEJALA DELEGADA DEL ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y FIESTAS MAYORES, ELOÍSA MARÍA CABRERA CARMONA, tiene el honor de elevar a la Comisión Plenaria de Urbanismo y Servicios Municipales la siguiente propuesta de DICTAMEN:

1º Aprobar definitivamente el proyecto de ESTUDIO DE ORDENACIÓN EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS H-1.a Y H-1.b DEL PLAN PARCIAL EL TOYO-I, promovido por GESPATER, S.L., presentado con fecha 26/02/2026 y nº2026002766 de entrada en el Registro de Urbanismo, y firmado con fecha 26/02/2026 por el arquitecto JUAN JOSÉ BENAVIDES REAL.

El objeto de este Estudio de Ordenación es delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada para la actuación de mejora urbana en el ámbito de las parcelas H-1.a y H-1.b para el cambio de uso hotelero a uso residencial.

2º Diligenciar los planos y demás documentos que integran el proyecto aprobado, por el Secretario General de la Corporación o funcionario autorizado para ello, remitiendo un ejemplar del mismo a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

3º Inscribir el presente instrumento de planeamiento en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

4º Publicar el anterior acuerdo, así como, en su caso, el texto íntegro del articulado de sus normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia, no entrando en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el PLAZO DE QUINCE DÍAS a que se refiere el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, en adelante “LBRL”. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en su caso, de la Consejería competente en materia de urbanismo (artículo 83 de la LISTA, en relación con el artículo 70.2 de la LBRL).

5º Publicar el anterior acuerdo, así como el documento del Estudio de Ordenación en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Almería.

6º Notificar el presente acuerdo a los interesados.

7º Facultar a la Excm. Sra. Alcaldesa a dictar cuantas Resoluciones sean precisas en orden a la ejecución de este acuerdo.”

Sometido el asunto a votación los reunidos, **por mayoría** de 16 votos favorables (15 PP y 1 Podemos- IU Los Verdes con Almería), ningún voto en contra y 10 abstenciones (6 PSOE y 4 VOX), de los 26 miembros presentes de los 27 que legalmente componen la Corporación, **ACUERDAN** aprobar dicho dictamen.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

II.1. Normas

Todas las determinaciones incluidas en el presente apartado tienen el carácter de (N) NORMA.

La ordenanza es la establecida en el Plan Parcial El Toyo 1 en el Título 4º Ordenanzas Particulares, Capítulo 1. Residencial Turística, artículo 47. Condiciones Particulares de la zona de Edificación Plurifamiliar, que se describe a continuación.

TÍTULO 4. ORDENANZAS PARTICULARES.

CAPÍTULO 1. RESIDENCIAL TURÍSTICA

Art.47. Condiciones particulares de la zona de edificio plurifamiliar. Se refiere a las manzanas definidas como AP de las incluidas en el P.P. o a aquellas parcelas que pudieran surgir en la ordenación alternativa propuesta por el planeamiento de desarrollo.

a) Sistema de ordenación

El sistema de ordenación proyectado es el de Edificación Abierta con la definición del art 30 y las tipologías definidas en el Art. 27 de las presentes ordenanzas. Para todas ellas se deberá cumplir así mismo con lo especificado en el Art. 31.

Cada parcela será objeto de un anteproyecto de conjunto que podrá ejecutarse por fases

b) Parcelación

La superficie mínima de parcela a efectos de segregación será de 9000 m2 con un diámetro mínimo Inscriptible de 50 metros.

c) Alineaciones y rasantes

Serán las definidas en los planos de ordenación del Plan Parcial o las que señale el planeamiento secundario de desarrollo.

a) Retranqueos

A linderos privados o alineaciones 2/3 de la altura máxima de la edificación y superior a 6 metros.

Las plantas de sótano se retranquearán como mínimo tres (3) metros de todos los linderos de la parcela.

b) Separación entre edificios

La separación entre edificios será igual a la semisuma de las alturas de ambos y como mínimo de nueve (9) metros si al mismo abren huecos las zonas de estancia, y de tres metros (3) como mínimo si son fachadas laterales a las que abran huecos el resto de las habitaciones.

c) Ocupación

La ocupación máxima de la edificación será del 40% de la manzana o parcela sobre rasante y del 65 % bajo rasante.

La ocupación de la planta cuarta, cuando exista, será del 50% de la superficie en planta de la planta baja.

d) Altura máxima

La altura máxima será de cuatro plantas {P8+3} y 14 metros para fas manzanas AP.1, AP.3, AP.4 y AP.6 y de tres plantas (PB +2) y 10 metros para el resto.

Sobre ella se podrán edificar las construcciones permitidas por el art. 6.35 PGOU.

e) Edificabilidad

La edificabilidad total de la parcela será de 21.339 m2 de techo.

i) Vuelos

No se establece limitación a los vuelos dentro de las parcelas privadas, salvo las condiciones de ocupación máxima.

j) Patios abiertos a fachada

La profundidad no será superior al frente, el cual será como mínimo de 3 metros.

Todo paramento de patio abierto se tratará como fachada.

k) Condiciones de uso

El uso dominante es el residencial turístico.

Los usos compatibles son las actividades comerciales e industriales definidos en el Art.5.19 apartado E del PGOU (situadas en edificios exentos o en planta baja con un máximo del 10 % de la edificabilidad), el uso hotelero y el de residencia permanente.

Usos complementarios son instalaciones deportivas, áreas libres, viario y aparcamientos.

l) Sótanos

Tienen la consideración de sótanos, las plantas cuya cota de la cara superior del forjado sea inferior a 1.00 metros de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

m) Espacios Libres de Parcela

Todo proyecto de edificación incluirá el diseño de los espacios libres, definiendo los usos, las especies arbóreas, el vallado, etc. En todo caso se ajardinará al menos el 50 % de los espacios libres de la parcela.

Para instalaciones deportivas privadas se destinará como mínimo el 10% del espacio libre de parcela.

Se permiten construcciones auxiliares en los espacios libres de parcela según lo especificado en el Art.6.26 del PGOU98.

n) Observaciones

En todo lo no definido expresamente en el Plan Parcial se estará a lo dispuesto en las condiciones generales del PGOU98.

Lo que se publica para general conocimiento y efectos, tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Almería, advirtiendo que contra el expresado acuerdo, no cabe recurso en vía administrativa, de conformidad con lo previsto en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, si bien podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicho orden jurisdiccional del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Granada), en el PLAZO DE DOS MESES, contados desde el día siguiente al de su notificación, conforme a lo previsto en el artículo 46, en relación con el artículo 10, ambos de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo.

Dado en la Ciudad de Almería, a catorce de mayo de dos mil veintiséis.

LA CONCEJAL DELEGADA DE ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y FIESTAS MAYORES, Eloísa María Cabrera Carmona.