

Referencia:	2025/38468P
Procedimiento:	Reparcelaciones
Unidad Actuación:	ÓRGANO DE APOYO A LA JUNTA DE GOBIERNO
Interesado:	JOISAN TOYO SL
Representante:	MIGUEL SANTAELLA RODRIGUEZ

MARIA SACRAMENTO SANCHEZ MARIN, CONCEJAL SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE LA CIUDAD DE ALMERÍA.

CERTIFICO: Que en el acta de la sesión Ordinaria celebrada el día 6 de marzo de 2026 se adoptó el siguiente acuerdo:

6. AREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y FIESTAS MAYORES. Referencia: 2025/38468P.

.- Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación correspondiente al estudio de ordenación de las parcelas CTRC Y EL-2 del Plan Parcial El Toyo, promovido por Joisan Toyo S.L.

Se da cuenta a los reunidos de la siguiente propuesta de acuerdo, dictada por el/la Concejal/a Delegado/a competente, que dice literalmente como sigue:

“En relación con el expediente que se tramita en la Sección de Planeamiento y Gestión relativo a la Aprobación del Proyecto de Reparcelación CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS CTRC Y EL-2 DEL PLAN PARCIAL EL TOYO, ALMERÍA, promovido por JOISAN TOYO, S.L., y visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General con el conforme del titular de la Oficina Técnica de la Junta de Gobierno Local:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: La Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Almería, en sesión ordinaria celebrada el día 16 de enero de 2026, acordó someter a información pública el Proyecto de Reparcelación correspondiente al Estudio de Ordenación de las parcelas CTRC y EL-2 del Plan Parcial El Toyo, Almería, promovido por JOISAN TOYO, S.L. (ejemplar presentado con fecha 02/12/2025 y n.º 2025016721 de entrada en el Registro de Urbanismo y firmado con fecha 02/12/2025 por EDUARDO MANUEL CARUZ ARCOS) lo que se ha llevado a efecto mediante publicación de edicto en el Boletín Oficial de la Provincia nº 18, de 28 de enero de 2026.

SEGUNDO: Durante el periodo de información pública, en que el proyecto ha estado disponible en la sede electrónica o página Web del Excmo. Ayuntamiento de Almería, no se han presentado alegaciones al mismo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: De conformidad con lo establecido en el artículo 109.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en adelante LISTA, *“La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad asistemática cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución pero se requiera actividad de gestión con carácter previo a la realización material de las actuaciones. Dicha modalidad operará tanto en actuaciones de transformación urbanística como en actuaciones urbanísticas.”*

SEGUNDO.- El artículo 92 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, define la reparcelación urbanística como: *“1. La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias ”.*

El régimen jurídico general de la reparcelación urbanística, que es de aplicación a todos los sistemas de ejecución, se encuentra regulada en la Sección 2ª del Capítulo I del Título V de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Asimismo, dicha materia se encuentra desarrollada en los artículos 140 a 166 del Decreto 550/2022, de 27 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía (en adelante RLISTA).

TERCERO: El contenido del Proyecto de Reparcelación se encuentra establecido en el artículo 148 del Reglamento General de la LISTA;

“1. La reparcelación, en cualquiera de sus variantes, se formalizará documentalmente en un proyecto expresivo de su contenido, objeto y determinaciones.

2. El proyecto de reparcelación constará de los siguientes documentos:

- a) Memoria.*
 - b) Descripción de las fincas o parcelas de origen.*
 - c) Valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse.*
 - d) Descripción de las fincas o parcelas resultantes, propuesta de adjudicación y correspondencia con fincas de origen.*
 - e) Cuenta de liquidación provisional.*
 - f) Planos.*
 - g) Documentación complementaria.*
- 3. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con la efectiva finalidad de la reparcelación, conforme al artículo 140.”*

El presente Proyecto de Reparcelación se ajusta al contenido señalado en el citado artículo.

CUARTO: En cuanto al procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación se ajustará a las reglas dispuestas en la Subsección 4ª de la Sección 3ª del Capítulo II del Título V del Reglamento General de la LISTA (Arts 155 a 160), debiendo cumplimentarse el trámite de información pública y notificación a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución señalado en el artículo 156 del Reglamento:

“(...) 3. Tras la formulación del proyecto de reparcelación se procederá a dar cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia, conforme a la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común.

El trámite de información pública se llevará a cabo por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2.

Simultáneamente se procederá a la notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados considerando los datos que figuren en el Registro de la Propiedad, según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento, y en los datos catastrales, para que, en el plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas y, sólo cuando no se hubiera hecho con ocasión del establecimiento del sistema, con requerimiento de hacer constar su voluntad de no participar en la ejecución de la actuación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas en el ejercicio de la facultad legalmente conferida a tal efecto.

Durante el plazo de información pública y audiencia, el proyecto de reparcelación deberá estar depositado, para consulta de la ciudadanía, en las dependencias municipales y ser accesible, para consulta, en la oficina o dependencia correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.

4. Concluido el anterior trámite, los servicios competentes de la Administración actuante emitirán informe sobre el contenido del proyecto y las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a un mes(...).

(...) 6. Si tras la finalización del plazo de información pública aparecieran titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto de reparcelación expuesto al público, se les otorgará audiencia por plazo que no podrá ser inferior a veinte días dependiendo de la complejidad de la operación reparcelatoria de que se trate, sin necesidad de nueva información pública...”.

QUINTO.- De forma específica el art 147.4 del Reglamento General de la LISTA establece que los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean, declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, bienes o derechos, así como a facilitar su calificación y valoración.

SEXTO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 7.e) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y 13.1.e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, el documento aprobado inicialmente deberá estar disponible durante el periodo de información pública en la sede electrónica o página Web del Excmo. Ayuntamiento de Almería.

SÉPTIMO.- El artículo 157. 2 del RLISTA dispone que *“La aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación corresponde al órgano municipal que determine la normativa de aplicación en materia de régimen local o, cuando proceda, al órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio...”.*

El órgano competente para su aprobación es la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Almería, en virtud del artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación que nos ocupa, se notificará el acuerdo adoptado a todos los interesados y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el correspondiente portal web de la administración actuante (artículo 157.7 del Reglamento General de la LISTA).

Asimismo, la administración actuante procederá a expedir certificación con el contenido expresado en el artículo 158 del Reglamento General de la LISTA y teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 6 y siguientes del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

OCTAVO.- El artículo 3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional determina que la función pública de secretaría integra la fe pública y el asesoramiento legal preceptivo. Según su apartado 3º será preceptivo, en todo, en los supuestos que en el mismo se determinan, entre los cuales figura en su apartado d) 7º la *“Aprobación, modificación o derogación de convenios e instrumentos de planeamiento y gestión urbanística”*. Continúa indicando su apartado 4º que: *“La emisión del informe del Secretario podrá consistir en una nota de conformidad en relación con los informes que hayan sido emitidos por los servicios del propio Ayuntamiento y que figuren como informes jurídicos en el expediente.”*

Por otro lado, la disposición adicional cuarta del Real Decreto 128/2018, dispone que *“1. En los municipios de gran población, las funciones de fe pública, y asesoramiento legal preceptivo, así como las de control y fiscalización interna de la gestión económico-financiera y presupuestaria, y las de contabilidad, tesorería y recaudación se ejercerán en los términos establecidos en el título X de la [Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local](#) así como en la disposición adicional octava de la misma.”* En su virtud, de conformidad con el artículo 129 de la LBRL y 30 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración Municipal (B.O.P. Nº 037, de 24 de febrero de 2009), dicho asesoramiento corresponde al Titular de la Oficina Técnica de la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Almería.

NOVENO.- Establece el artículo 7 de la Ley Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno que *“Las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus competencias, publicarán:*

a) Las directrices, instrucciones, acuerdos, circulares o respuestas a consultas planteadas por los particulares u otros órganos en la medida en que supongan una interpretación del Derecho o tengan efectos jurídicos.

b) Los Anteproyectos de Ley y los proyectos de Decretos Legislativos cuya iniciativa les corresponda, cuando se soliciten los dictámenes a los órganos consultivos correspondientes. En el caso en que no sea preceptivo ningún dictamen la publicación se realizará en el momento de su aprobación.

c) Los proyectos de Reglamentos cuya iniciativa les corresponda. Cuando sea preceptiva la solicitud de dictámenes, la publicación se producirá una vez que estos hayan sido solicitados a los órganos consultivos correspondientes sin que ello suponga, necesariamente, la apertura de un trámite de audiencia pública.

d) Las memorias e informes que conformen los expedientes de elaboración de los textos normativos, en particular, la memoria del análisis de impacto normativo regulada por el Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio.

e) Los documentos que, conforme a la legislación sectorial vigente, deban ser sometidos a un período de información pública durante su tramitación.”

En los mismo términos se pronuncia el artículo 13.1.e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

Por todo ello, se eleva a La Junta de Gobierno Local la siguiente propuesta de **ACUERDO**:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS CTRC Y EL-2 DEL PLAN PARCIAL EL TOYO, ALMERÍA, promovido por JOISAN TOYO, S.L. (ejemplar presentado con fecha 02/12/2025 y n.º 2025016721 de entrada en el Registro de Urbanismo y firmado con fecha 02/12/2025 por EDUARDO MANUEL CARUZ ARCOS).

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo a todos los interesados y publicar el mismo en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento de Almería.

TERCERO.- Una vez sea firme el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, procedase a la emisión de la correspondiente certificación administrativa para la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad, con el contenido establecido en el art 158 del Reglamento General de la LISTA; todo ello a los efectos de lo previsto en los artículos 6 y siguientes del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

CUARTO.- Publicar el anterior acuerdo, así como el documento del Proyecto de Reparcelación en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Almería.

QUINTO.- Disponer la incorporación al patrimonio de esta Entidad Local, en pleno dominio y libre de cargas, de las parcelas objeto de cesión a favor de este Ayuntamiento, según detalle que consta en el Proyecto de Reparcelación definitivamente aprobado, con destino a los usos previstos en el planeamiento.

SEXTO.- Dar traslado del presente acuerdo a la Sección de Contratación y Patrimonio de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Almería, a los efectos de la inscripción en el Inventario General de Bienes y derechos de esta Entidad Local de las parcelas referidas en el apartado anterior.

SÉPTIMO.- Facultar a la Excm. Sra. Alcaldesa a dictar cuantas resoluciones sean precisas en orden a la ejecución de este acuerdo.”

La Junta de Gobierno Local de la ciudad de Almería, **acuerda por unanimidad**, aprobar la propuesta del Concejal/a Delegado/a que antecede.

Y para que conste y surta los efectos legales oportunos, con la advertencia que preceptúa el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, expido la presente, con el visto bueno del/de la Sr/a. ALCALDESA, en la Ciudad de Almería a la fecha de la firma electrónica del documento.

Visto bueno