

Referencia:	2024/16398E
Procedimiento:	Estudios de ordenación
Unidad Actuación:	SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Interesado:	GESPATER SL, GESPATER,S.L, FCC AQUALIA SA
Representante:	JUAN JOSE BENAVIDES REAL, ISIDORO MARBAN FERNANDEZ

**FERNANDO GÓMEZ GARRIDO, SECRETARIO GENERAL DEL PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA**

**CERTIFICO:** Que 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.

**RESULTANDO** que en la sesión ordinaria celebrada el día 21/02/2025 por la Junta de Gobierno Local de la ciudad de Almería, se adoptó acuerdo de aprobación inicial del 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.

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.

**RESULTANDO** que con fecha de 19/03/2025 tiene entrada informe emitido por la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Dicho informe es emitido en sentido desfavorable condicionado a la subsanación de las siguientes observaciones:

*“- Justificar la mejora del bienestar de la población y mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística y en especial, que la actuación está motivada en la mejora d ella ciudad existente.*

*- Determinar los coeficientes de ponderación de los diferentes usos y tipologías.*

- Indicar expresamente la zona de suelo urbano donde está incluida la actuación de transformación urbanística.

- Indicar todos los parámetros de la ordenanza de edificación sin hacer remisión al Plan Parcial.

- Indicar expresamente el objeto del Estudio de Ordenación.”

**RESULTANDO** que con fecha 15/05/2025 y n.º 2025007052 de entrada en el Registro de Urbanismo, se presenta un nuevo documento del Estudio de Ordenación. Dicho documento no contiene la subsanación de todas las observaciones indicadas en el informe emitido por Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

**RESULTANDO** que en contestación a la solicitud de informe en materia de aguas de fecha 14/10/2024, tiene entrada con fecha de 11/12/2025 informe emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Dicho informe es emitido en sentido favorable condicionado a la aportación de información sobre una serie de aspectos relacionados con la disponibilidad de recursos hídricos y sobre las infraestructuras del ciclo integral del agua.

**RESULTANDO** que con fecha de 26/02/2026 y nº2026002766 de entrada en el Registro de Urbanismo, se presenta documento del Estudio de ordenación y Resumen Ejecutivo, para aprobación definitiva.

**RESULTANDO** que con fecha 19/03/2026, tiene entrada informe emitido por AQUALIA indicando que no se observan inconvenientes para la propuesta del Estudio de Ordenación a la vista de las redes de abastecimiento, saneamiento y recursos hídricos.

**RESULTANDO** que con fecha 23/03/2026 se emite informe por la Jefe de Servicio Técnico de la Gerencia Municipal de Urbanismo, cuyo tenor literal es el siguiente:

“ **EXPEDIENTE:** ESTUDIO DE ORDENACIÓN EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS H-1.a y H-1.b DEL PLAN PARCIAL EL TOYO-I.

**PROMOTOR:** GESPATER, S.L.

**ARQUITECTO:** JUAN JOSÉ BENAVIDES REAL

**Expte. 2024-01-EO (2024/16398E).** (I.T. a la documentación con registro de entrada nº2026002766 para A.Definitiva)

---

## INFORME TÉCNICO

---

### 1.- ANTECEDENTES:

El Plan Parcial que ordena los terrenos del sector urbanizable “Toyo-1”, fue aprobado definitivamente el 5-02-2001 (B.O.P. 14-03-2001), siendo su uso característico el Residencial Turístico.

Posteriormente este Plan Parcial ha tenido las siguientes modificaciones puntuales:

- Modificación Puntual nº1:

- Objeto:

- Concreción y pormenorización de los usos públicos dotacionales compatibles con los Sistemas Generales de Espacios Libres.

- Ampliación del art.38.- Dotaciones y servicios de los edificios.
- Concreción del art.39.6.- Condiciones Estéticas
- Aprobación definitiva: 11-05-2005
- Modificación Puntual nº2:
  - Objeto:
    - Regular las edificaciones permitidas sobre la planta ático de las parcelas hoteleras H2 y H3.
  - Aprobación definitiva: 31-07-2006
- Modificación Puntual nº3:
  - Objeto:
    - Traspasar 1500 m2c de superficie edificable de la parcela dotacional SIPS-9 a la SIPS-7.
    - Aumentar la altura métrica de la edificación en la parcela SIPS-7, de una altura máxima de 7,50m a 9,00m.
  - Aprobación definitiva: 06-02-2015
- Modificación Puntual nº4:
  - Objeto:
    - Modificación del art.24 para concretar el plazo determinado de duración temporal de la Entidad de Conservación.
  - Suspendida su tramitación.
- Modificación Puntual nº5:
  - Objeto:
    - Cambiar la superficie de parcela mínima en la ordenanza MX pasando de 15.000m2 a ser de 8.000m2
  - Aprobación definitiva: 5-09-2019
- Modificación Puntual nº6:
  - Objeto:
    - Cambiar el diámetro mínimo inscrito en las parcelas MX-2.1 y MX-5.1 pasando de 60 metros a 45 metros.
  - Aprobación definitiva: 2-07-2021

Actualmente este sector se encuentra urbanizado y parcialmente edificado, teniendo por tanto la consideración de suelo urbano en virtud de lo dispuesto en el art.13 de la LISTA.

Además, actualmente también se encuentra en tramitación un Estudio de Ordenación en el ámbito transformación urbanística de las parcelas EL2 y CTRC, cuyo objeto es el cambio de uso de parte de la edificabilidad de comercial de la parcela CTRC para uso residencial, proponiendo un incremento de 250 viviendas.

El ámbito de este Estudio de Ordenación es sobre las parcelas de uso hotelero H-1.a y H-1.b del Plan Parcial El Toyo, situadas en la zona noreste del sector y básicamente ha tenido la siguiente tramitación:

- En la fecha de 22/03/2024, con registro nº2024004107, tiene entrada un documento del Estudio de Ordenación, el cual fue objeto de requerimiento municipal.
- En la fecha de 21/06/2024, con registro nº2024008594, tiene entrada un nuevo documento del Estudio de Ordenación.
- En la fecha de 26/06/2024, con registro nº2024008724, vuelve a tener entrada otro nuevo documento de Estudio de Ordenación y el Resumen Ejecutivo correspondiente.

- En la fecha de 27/06/2024, se solicita informe sectorial a la Dirección General de Aviación Civil.
- En la fecha de 02/07/2024, se remite documentación a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul solicitando la tramitación de Consulta Previa sobre la innecesariedad de sometimiento a la Evaluación de Impacto Ambiental este Estudio de Ordenación. En la fecha de 08/07/2024 se tiene respuesta por parte de ese organismo comunicando la falta de justificación para aplicar la excepción del trámite de EAE.
- En la fecha de 19/09/2024, con registro nº2024012207, tiene entrada documento de Valoración de Impacto en Salud e Informe de Justificación de No Sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica relativos al Estudio de Ordenación en cuestión.
- En la fecha de 27/09/2024 tiene entrada informe por parte de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul concluyendo que la actuación pretendida mediante el Estudio de Ordenación no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente conforme al art.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, excluyéndose por tanto del procedimiento de EAE.
- En la fecha de 14/10/2024 se solicita informe sectorial en materia de aguas a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural.
- En la fecha de 15/11/2024 tiene entrada informe sectorial emitido por la Dirección General de Aviación Civil. Dicho informe es emitido en sentido favorable condicionado a que en el documento se incorporen una serie de disposiciones con carácter general y el plano de servidumbres aeronáuticas que se adjunta en el referido informe.
- En la fecha de 28/11/2024, con registro nº2024015939 tiene entrada un nuevo documento del Estudio de Ordenación, el cual es aprobado inicialmente en la sesión de Junta de Gobierno Local de fecha 21/05/2025 (B.O.P. 06/03/2025), no habiendo tenido entrada ninguna alegación durante el periodo de información pública.
- En la fecha de 19/03/2025, tiene entrada informe emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Articulación del Territorio y Vivienda. Dicho informe es emitido en sentido favorable condicionado a la subsanación de las siguientes observaciones:
  - Justificar la mejora del bienestar de la población y mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística y en especial, que la actuación está motivada en la mejora de ella ciudad existente.
  - Determinar los coeficientes de ponderación de los diferentes usos y tipologías.
  - Indicar expresamente la zona de suelo urbano donde está incluida la actuación de transformación urbanística.
  - Indicar todos los parámetros de la ordenanza de edificación sin hacer remisión al Plan Parcial.
  - Indicar expresamente el objeto del Estudio de Ordenación.
- En la fecha de 15/05/2025, con registro nº2025007052 tiene entrada un nuevo documento del Estudio de Ordenación. Dicho documento no contiene la subsanación de todas las observaciones indicadas en el informe emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Articulación del Territorio y Vivienda.
- En la fecha de 11/12/2025, tiene entrada informe emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Dicho informe es emitido en

sentido favorable condicionado a la aportación de información sobre una serie de aspectos relacionados con la disponibilidad de recursos hídricos y sobre las infraestructuras del ciclo integral del agua.

- Tras diversas entradas, en la fecha de 26/02/2026, con registro de entrada nº2026002766, tiene entrada nueva documentación, la cual es objeto del presente informe técnico.

- Tras su solicitud, en la fecha de 19/03/2026, tiene entrada informe emitido por AQUALIA indicando que no se observan inconvenientes para la propuesta del Estudio de Ordenación a la vista de las redes de abastecimiento, saneamiento y recursos hídricos.

## **2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN:**

Conforme a lo dispuesto en el apartado 1 de la D.T.2ª de la LISTA, y sin perjuicio de lo dispuesto en su D.T.1ª, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuviesen en vigor o fueran ejecutivos en el momento de la entrada en vigor de la LISTA, conservarán su vigencia y efectividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de la Ley.

En virtud del art.27 de la LISTA, la actuación de transformación urbanística proyectada se considera una actuación de mejora urbana dado que su objeto es un cambio de uso que precisa nuevas dotaciones públicas generales y locales a la vista de lo dispuesto en el art.82.5 de su Reglamento General (RGL), no siendo necesario la necesidad de reforma o renovación de urbanización en los términos establecidos en el art.47 de este reglamento. Además, a la vista de lo establecido en el art.69 de la LISTA, será un Estudio de Ordenación el instrumento de ordenación detallada que tiene por objeto delimitar y establecer esta ordenación y la programación de la actuación conforme a las determinaciones establecidas en el art.92 del RGL.

Por otra parte, el apartado 3 de la D.T.2ª de la LISTA establece que las modificaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes deben ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley, no pudiendo delimitarse actuaciones de transformación urbanística en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el apartado 2 de esta misma disposición.

Dado que esta propuesta de modificación es sobre un ámbito de suelo urbano, se puede proceder a la tramitación de este Estudio de Ordenación.

Por otra parte, la D.T.3ª del RGL, referente a las modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes establece en su apartado 4, que las modificaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes, que no comporten actuaciones de transformación urbanística, como es el caso que nos ocupa, deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en la LISTA y en su Reglamento para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

## **3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN:**

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.

#### 4.- ANÁLISIS DE LA PROPUESTA:

##### 4.1.- Respecto a la nueva ordenación:

###### 4.1.1.- Respecto a la zonificación:

En la ordenación del vigente Plan Parcial El Toyo I, las parcelas H-1.a y H-1.b se encuentran situadas en la zona noreste del sector. Ambas parcelas son contiguas. La unidad que conforman ambas linda al norte con la avda. Alfredo Goyeneche, al este con la calle Juegos de Nápoles, al sur con la calle Juegos de Pescara y al oeste con el campo de golf y la parcela de espacios libres EL3. Además, entre las dos parcelas existe un fondo de saco en continuidad con la calle Juegos de Languedoc-Rosellón.

Los parámetros urbanísticos fundamentales de cada una de estas parcelas son los siguientes:

- Parcela H-1.a:
  - Superficie: 17.015m<sup>2</sup>
  - Edificabilidad: 0,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Superficie edificable: 10.209m<sup>2</sup>
  - Uso: Hotelero
  -
- Parcela H-1.b:
  - Superficie: 18.550m<sup>2</sup>
  - Edificabilidad: 0,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Superficie edificable: 11.130m<sup>2</sup>
  - Uso: Hotelero
- Fondo de saco prolongación de c/ Juegos de Languedoc-Rosellón: 847m<sup>2</sup>

La nueva ordenación se define por una nueva parcela residencial (denominada AP6) situada en la parte central del ámbito, flanqueada en su lindero norte y sur por espacios libres. Al norte la parcela denominada EL11 y al sur la denominada EL12. Además, se suprime la pequeña prolongación en fondo de saco de la calle Juegos de Languedoc-Rosellón que actualmente hay entre las dos parcelas hoteleras.

Los parámetros urbanísticos fundamentales de estas nuevas parcelas son los siguientes:

- Parcela AP6:
  - Superficie: 19.965m<sup>2</sup>
  - Edificabilidad: 1,07m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Superficie edificable: 21.339m<sup>2</sup>
  - Aprovechamiento: 25.606 u.a. (coeficiente uso=1,00; coeficiente localización=1,20; coeficiente tipología=1,00)
  - Número máximo de viviendas: 213viv.
  - Calificación: Residencial
  - Ordenanza : Condiciones Particulares de la zona de Edificación Plurifamiliar con una altura de cuatro plantas (PB+3)
- Parcela EL11:
  - Superficie: 9.780m<sup>2</sup>
  - Calificación: Espacios libres

- Parcela EL12:
  - Superficie: 6.667m<sup>2</sup>
  - Calificación: Espacios libres (sistema general: 4.200m<sup>2</sup>; por dotación local: 1.620m<sup>2</sup>, y cambio uso tramo vial fondo de saco: 847m<sup>2</sup>)

La nueva zonificación de usos propuesta encaja adecuadamente tanto dentro del propio ámbito de la actuación, como en la ordenación general del sector, dado que no se alteran las características del modelo urbano del Toyo.

En lo que respecta a la nueva parcela residencial AP6, se mantienen las características de la tipología residencial plurifamiliar que tienen las parcelas residenciales del entorno.

En cuanto a las nuevas parcelas de espacios libres, también se considera adecuada su situación dentro del ámbito de actuación. Por una parte, la parcela EL11 se encuentra en continuidad con la ya existente EL3, lo cual es positivo para su uso y disfrute de todo el espacio resultante. Por otra parte, la parcela EL12 queda como un espacio de amortiguación entre dos parcelas residenciales, la MX5 y la nueva AP6, lo cual también favorece la imagen de la fachada edificada hacia el campo de golf al quedar fragmentada conforme a los frentes de cada parcela, el conjunto queda así más integrado. De lo contrario, resultaría una fachada edificada con mayor longitud, menos deseable para ser contemplada desde el campo de golf.

#### 4.1.2.- Respecto a las condiciones de edificación:

Para la nueva parcela AP6, se plantea la misma ordenanza que otras parcelas del entorno (desde la AP1 a la AP4) y también que para la nueva parcela AP5 residencial prevista en el Estudio de Ordenación en el ámbito de la parcela CTCR que actualmente se encuentra en tramitación. Es la ordenanza de la Zona de Edificio Plurifamiliar (art.47 de las NN.UU. del Plan Parcial SUS-TOYO-I).

Los parámetros básicos de esta ordenanza son los siguientes:

- Sistema de ordenación: Edificación abierta
- Parcela mínima: 9000m<sup>2</sup> (diámetro 50m)
- Retranqueos: 2H/3, mínimo 6m.
- Separación entre edificios:  $(H1+H2)/2$ , mínimo 9m. para huecos zonas de estancia y de 3m. para resto.
- Ocupación: 40% s/r y 60% b/r.
- Altura máxima: 4 plantas (PB+3) para las parcelas AP-1, AP-3 y AP-4 y 3 plantas (PB+2) para la parcela AP-2.
- Uso: Residencial turístico

Dadas las características geométricas de la parcela, así como su superficie y edificabilidad, se consideran adecuadas las condiciones de edificación establecidas en la ordenanza. También la altura máxima asignada de cuatro plantas (PB+3), se considera conveniente dada la proximidad de esta nueva parcela respecto a la parcela AP-4 y la nueva AP-5 que también tienen asignada esa misma altura. En cualquier caso, es una altura inferior a la que tenían asignadas las anteriores parcelas H1-a y H1-b, establecida en cinco plantas (PB+4). Por otra parte, la ocupación máxima de edificación, limitada al 40% es la misma que había establecida para el caso del inicial uso hotelero.

#### 4.1.3.- Respecto a las nuevas dotaciones:

Según el apartado 1.b) de la D.T.3ª del RGL, en su redacción actual dada por el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, las reservas y estándares dotacionales correspondientes serán las que resulten de aplicar el art.82 con las siguientes particularidades:

- Las reservas para dotaciones locales en base al incremento de población o de edificabilidad, irán referidas al nivel dotacional existente en la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística.

- Las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos el estándar existente.

Además, en aplicación de lo dispuesto en el art.82.5 del RGL, se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de edificabilidad superior al 10% o un incremento de población superior al 20%.

En este caso, se produce un incremento de población superior al 20% al introducir el uso residencial, por lo que se precisan nuevas dotaciones. Estas dotaciones se calcularán solamente conforme al estándar existente por habitante dado que no ha habido incremento de edificabilidad.

Según la ordenación establecida, las dotaciones previstas ascienden a un total de 16.447m<sup>2</sup> de espacios libres distribuidos en dos parcelas: la EL-11, con una superficie de 9.780m<sup>2</sup> y la EL-12, con una superficie de 6.667m<sup>2</sup> (en esta parcela se encuentra la dotación correspondiente a sistemas generales según se indica en el plano nº5).

#### 4.1.3.2.- Dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes:

El vigente PGOU98 de Almería tiene un estándar de 8,03m<sup>2</sup>/hab de dotación de sistema general de espacios libres. Por tanto, dado que se prevé un incremento de población de 511 habitantes (se estima una población de 2,4 hab/viv y un número máximo de 213 viviendas), se necesitaría una reserva mínima de 4.103,33m<sup>2</sup> para sistema general de espacios libres. Se realiza una reserva de 4.200m<sup>2</sup>.

#### 4.1.3.3.- Dotaciones locales:

El nivel dotacional existente en el sector SUS-TOY-01 es de 213.720m<sup>2</sup> (EL:118.630m<sup>2</sup>, SIPS: 95.090m<sup>2</sup>), lo que supone una proporción de dotaciones de 22,19m<sup>2</sup>/hab (el Plan Parcial prevé un máximo de 4.013 viviendas, al estimar 2,4hab/viv, resulta un total de 9.631 habitantes). Por tanto, las dotaciones locales han de tener una superficie mínima de 11.339m<sup>2</sup> (511hab x 22,19m<sup>2</sup>/hab = 11.339m<sup>2</sup>). Se realiza una reserva de 11.400m<sup>2</sup>.

Además, se añade la superficie de 847m<sup>2</sup> correspondiente al tramo de vial en fondo de saco existente en la ordenación anterior, ahora no necesario, cambiando su calificación a espacios libres. Por tanto, resulta una superficie total de dotaciones locales de 12.247m<sup>2</sup> (11.400+847).

Por tanto, en el Estudio de Ordenación se preve una superficie total de dotaciones es de 16.447m<sup>2</sup> (4.200+12247), superior a la superficie mínima total necesaria entre dotaciones locales y sistemas generales, que es de 15.442,33m<sup>2</sup>.

## 4.2.- Respecto a la documentación técnica:

La estructura del documento contiene todos los apartados establecidos en el art.85 del RGL. respecto al contenido documental necesario para este instrumento de ordenación urbanística.

#### **5.- ANÁLISIS DE LA NUEVA DOCUMENTACIÓN CON REGISTRO DE ENTRADA N°2026002766:**

Una vez analizada la nueva documentación con registro de entrada nº2026002766, se informa que coincide con el documento aprobado inicialmente, en el que además se han incluido y/o justificado las observaciones realizadas en el informe emitido en sentido favorable por la Delegación Territorial de la Consejería de Articulación del Territorio y Vivienda. Además, se ha incluido a modo de Anexo las indicaciones realizadas en el informe sectorial emitido en sentido favorable por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural adaptadas al caso específico que nos ocupa.

#### **6.- CONCLUSIÓN:**

A la vista de lo expuesto anteriormente, se informa favorablemente este Estudio de Ordenación para su **aprobación definitiva** según procedimiento establecido al respecto por la legislación vigente.

Tal es el parecer del técnico que suscribe. No obstante, la Corporación Municipal acordará lo que estime procedente. “

**CONSIDERANDO** que el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en adelante LISTA, regula el aspecto y las determinaciones de los Estudios de Ordenación, estableciendo que:

“ 1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea. Sus determinaciones se establecerán reglamentariamente.  
2. Los Estudios de Ordenación deberán respetar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana. ”

En los mismos términos se pronuncia el artículo 92.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.

**CONSIDERANDO** que en virtud del artículo 27 de la LISTA, la actuación de transformación urbanística proyectada se considera una actuación de mejora urbana dado que su objeto es un cambio de uso que precisa nuevas dotaciones públicas generales y locales a la vista de lo dispuesto en el artículo 82.5 de su Reglamento General (RGLISTA), no siendo necesario la necesidad de reforma o renovación de urbanización en los términos establecidos en el artículo 47 de este reglamento. Además, a la vista de lo establecido en el artículo 69 de la LISTA, será un Estudio de Ordenación el instrumento de ordenación detallada que tiene por objeto delimitar y establecer esta ordenación y la programación de la actuación conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 92 del RGLISTA.

Por otra parte, el apartado 3 de la D.T.2ª de la LISTA establece que las modificaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes deben ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley, no pudiendo delimitarse

actuaciones de transformación urbanística en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el apartado 2 de esta misma disposición.

Dado que esta propuesta de modificación es sobre un ámbito de suelo urbano, se puede proceder a la tramitación de este Estudio de Ordenación.

Por otro lado, la D.T.3ª del RGLISTA, referente a las modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes establece en su apartado 1, que en suelo urbano consolidado, como es el caso que nos ocupa, las modificaciones que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.

**CONSIDERANDO** que con carácter general, los instrumentos de planeamiento deben formalizarse con los documentos a los que se refiere el artículo 62 de la LISTA.

Asimismo, el artículo 92 del Decreto 550/2022, de 29 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 de Andalucía, señala que el Estudio de Ordenación deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

*“a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.*

*b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.*

*c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:*

*1º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.*

*2º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.”*

**CONSIDERANDO** que de acuerdo con el artículo 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, “1. Todos los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de aeródromos o instalaciones radioeléctricas civiles y de uso conjunto, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (...).

*3. A los efectos previstos en los apartados 1 y 2, previamente a la aprobación inicial o equivalente del instrumento de ordenación, el organismo competente para su tramitación*

solicitará de la Dirección General de Aviación Civil la emisión de dicho informe remitiendo la documentación correspondiente a la aprobación inicial.

4. Los informes relativos a las modificaciones o revisiones de planes o instrumentos de ordenación se ceñirán a los aspectos que hayan sido objeto de alteración.

5. Los informes previstos en este artículo tendrán el carácter de preceptivos y vinculantes en lo que se refiere a la compatibilidad de los planes o instrumentos de ordenación con las servidumbres aeronáuticas y las limitaciones que estas imponen tanto a obstáculos como a actividades. En ellos se podrán establecer las condiciones particulares adicionales que resultasen necesarias para garantizar el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas.

6. El plazo para la emisión de estos informes es de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida, incluidos el informe del Ministerio de Defensa o el de la comunidad autónoma si fueran necesarios. Transcurrido dicho plazo sin que se haya emitido el informe de la Dirección General de Aviación Civil se entenderá emitido con carácter disconforme (...).”

**CONSIDERANDO** que el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y la Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la entonces Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los Planes con Incidencia Territorial, a los Planeamientos Urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las Entidades Locales, establecen que la “Consejería competente en materia de agua deberá emitir informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno”.

**CONSIDERANDO** que de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental “No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.

b) Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.

c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.”

El presente Estudio de Ordenación cuenta con informe del órgano ambiental, emitido con fecha 27/09/2024, en el que se determinó que la actuación pretendida mediante el Estudio de Ordenación en el ámbito de las parcelas H-1.A y H-1.B del Plan Parcial El Toyo-I del PGOU de Almería no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio

ambiente conforme el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Por tanto se excluye el citado estudio de ordenación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica en virtud del art. 40.5.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

**CONSIDERANDO** que el artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía establece las reglas de procedimiento a las que se deberá atender para la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística, estableciéndose lo siguiente:

*“1. La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días.*

*2. Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas 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 el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.*

*3. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el documento de aprobación inicial tendrá la consideración de versión preliminar del plan y se acompañará del estudio ambiental correspondiente. En este caso, ambos documentos se someterán a información pública por plazo no inferior a cuarenta y cinco días.*

*4. Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75. Asimismo, en los instrumentos de ordenación urbanística general se solicitará informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales. Los informes se limitarán, conforme a su normativa específica, a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales y tendrán carácter vinculante exclusivamente sobre estos aspectos cuando así se establezca en la citada normativa. Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos. A falta de solicitud del preceptivo informe, en el supuesto de informe vinculante desfavorable, o en los casos de silencio citados en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación urbanística. No obstante, si la Administración competente para la tramitación no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los correspondientes informes, o bien porque, habiéndose recibido, resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano sectorial competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el*

responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al promotor en los casos en que el procedimiento se tramite a iniciativa privada y este último podrá también reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. La solicitud y remisión de los informes preceptivos y las actuaciones del procedimiento ambiental se sustanciarán a través de un órgano colegiado de coordinación, cuyas competencias, organización y funcionamiento se determinarán reglamentariamente y al que corresponderá coordinar el contenido y alcance de los diferentes pronunciamientos, dentro de los límites establecidos por la legislación sectorial que regula su emisión.

5. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se practicarán, además, los siguientes trámites: a) Audiencia a los municipios colindantes en la tramitación del Plan General de Ordenación Municipal y Plan Básico de Ordenación Municipal. b) Solicitud de informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. c) Llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada y sus modificaciones. Este trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios ni en las revisiones de los Planes de Ordenación Urbana y de los Planes Básicos de Ordenación Municipal. d) Consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.

6. Será preceptiva nueva información pública, siempre que la Administración competente para la tramitación del instrumento, ejerciendo la potestad planificadora que le corresponde, y mediante la resolución o acuerdo correspondiente, introduzca en el mismo modificaciones sustanciales que no deriven de los trámites previstos en los apartados anteriores. Deberá solicitarse nuevo informe sectorial si las modificaciones afectaran al contenido de un informe ya emitido.

7. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el instrumento de ordenación urbanística y el estudio ambiental estratégico, modificados tras los informes y trámites anteriores, tendrán la consideración de propuesta final del plan.

8. Cuando, de conformidad con lo señalado en el apartado 4 de este artículo, se hubiera emitido informe preceptivo y vinculante por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le será remitido nuevamente, a través del órgano colegiado de coordinación, a efectos de que lo ratifique o, en su caso, emita nuevo informe con carácter previo a la aprobación definitiva. El informe de ratificación o, en su caso, el nuevo informe deberá ser emitido en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento. En el caso de que fuera necesario nuevo informe, transcurrido dicho plazo se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 78”.

En concordancia con lo establecido en el artículo 78 antes referido, se solicitará **informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo** conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75: “Emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística. Este informe será vinculante en

*los instrumentos de ordenación urbanística general y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. En los planes básicos de ordenación municipal y en los planes de ordenación intermunicipal que contengan determinaciones de ordenación urbanística detallada, el informe sólo será vinculante en lo relativo a las determinaciones de ordenación urbanística general. El informe, cuyo contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el plazo máximo de tres meses. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias al contenido de dicho informe, cuando este sea vinculante.”*

**CONSIDERANDO** que el órgano competente para la aprobación definitiva del presente Estudio de Ordenación es el Pleno de la Corporación, de conformidad con lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción establecida por la Ley 57/2003, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, que establece que corresponde al Pleno *“La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística”*.

**CONSIDERANDO** que 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, caso en los supuestos que en el mismo se determinan, entre los cuales figura en su apartado d) 7 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.”*

**CONSIDERANDO** que dispone el artículo 82 de la ley autonómica andaluza que *“1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos, existirá en los municipios y en la Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo un registro administrativo donde se deben depositar todos los instrumentos de ordenación urbanística. A estos efectos, los Ayuntamientos deberán remitir a la Consejería correspondiente los documentos completos de dichos instrumentos en el plazo de un mes desde su aprobación definitiva. Dicho registro será accesible a través de la sede electrónica de ambas Administraciones, quienes adoptarán las medidas necesarias que garanticen a la ciudadanía la consulta de la documentación depositada y la obtención de copias. Las copias de los documentos expedidas por el registro acreditarán el contenido de los instrumentos de ordenación urbanística a todos los efectos. El depósito de los instrumentos de ordenación urbanística será condición legal indispensable para la publicación prevista en el artículo 83.*

*2. Para garantizar a la ciudadanía el acceso a la información, el Ayuntamiento y la Administración de la Comunidad Autónoma deberán publicar en la sede electrónica de su titularidad al menos la resolución de aprobación definitiva, el instrumento de ordenación urbanística completo y, en su caso, el estudio ambiental estratégico.*

*3. La Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo incorporará la información de los instrumentos de ordenación urbanística en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía.”*

Asimismo, se deberá proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y del articulado de las normas urbanísticas de la presente Modificación, 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).

**CONSIDERANDO** que 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."**

Por lo expuesto anteriormente, la CONCEJAL 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.

Y para que conste y surta sus 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 de la Excm. Sra. Alcaldesa-Presidenta, D<sup>a</sup> María del Mar Vázquez Agüero, y mediante firma electrónica, en Almería a **la fecha de la firma electrónica del documento.-**

**ALCALDESA- PRESIDENTA**

**SECRETARIO GENERAL DEL PLENO**

Visto bueno