

**ESTUDIO DE ORDENACION
PARA CAMBIO DE USO
DE PARCELAS HOTELERAS A
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
EN PARCELAS H-1a y H-1b
EL TOYO. ALMERIA**

PROMOTOR: GESPATER, S.L.

ARQUITECTO: JUAN JOSE BENAVIDES REAL

ESTUDIO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO DE PARCELAS HOTELERAS A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PARCELAS H-1a y H-1b. EL TOYO. ALMERIA.

ÍNDICE

I.- MEMORIA

1.- Memoria de Información

- a.- Información Previa. Fichas Catastrales y de Compensación.
- b.- Objeto del Proyecto de Ordenación.
- c.- Situación actual y Problemas detectados.

2.- Memoria de Participación e información Publica

- a.- Medios para el fomento de la participación.
- b.- Innecesariedad de sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica.

3.- Memoria de Ordenación

- a.-Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística.
- b.- Análisis de las alternativas de ordenación.
- c.- Adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación según art. 4 de la LISTA.
- d.- Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuesta.

4.-. Memoria Económica

- 4.1.- Generalidades
- 4.2.- Informe de Sostenibilidad Económica
- 4.3.- Viabilidad Económica

II.- NORMAS URBANISTICAS

- 1.- Normas Generales
- 2.- Normativa de Accesibilidad

III.- CARTOGRAFIA

PLANOS GENERALES

- 1.1- Plano de Situación
- 1.2- Cesión Zonas Libres
- 2.- Estado Actual
- 3.- Propuesta
- 4.- Topográfico
- 5.- Cesiones

ESQUEMAS DE SERVICIOS

- 6.- Abastecimiento
- 7.- Saneamiento
- 8.- Pluviales
- 9.- Telefonía
- 10.- Red de Gas
- 11.- Baja Tensión
- 12.- Trafico
- 13.- Jardinería

IV.- ANEXOS

- IV. 1.- Anexo 1: Servidumbres Aeronáuticas.
- IV. 2.- Anexo 2: Memoria Demanda Hídrica.

V.- RESUMEN EJECUTIVO

- V.1.- Objetivos y Finalidades
- V.2.- Parámetros fundamentales y determinaciones a cumplir.
- V.3.- Cartografía

I.- MEMORIA

1.- MEMORIA DE INFORMACION

a.- Información Previa

Juan José Benavides Real, Arquitecto colegiado nº 70 en el Colegio de Arquitectos de Almería y con domicilio profesional en C/ Rueda López 19 1º 2 04004 Almería expone:

Que la empresa GESPATER, S. L. con CIF B-04423364 y domicilio en Carretera A-1000 nº 32 04230 Huércal de Almería, Almería, representada por D. José Francisco Cantón Plaza me ha requerido para que en su nombre presente ESTUDIO DE ORDENACION para cambiar el uso de dos parcelas de su propiedad situadas en el conjunto residencial El Toyo, Almería, y para lo cual se hace la siguiente exposición:

Leyes y planeamiento territorial que intervienen en la redacción de este Proyecto de Ordenación:

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo y rehabilitación Urbana

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.

Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
PGOU de Almería, aprobado el Texto Refundido el 17 de mayo de 1999
Plan Parcial EL TOYO-1, aprobación definitiva 5 de febrero de 2001
PAU de EL TOYO-1

Este Estudio de Ordenación se tramita en base al Capítulo II Artículo 27 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (en adelante la LISTA), que, entre otros, dice lo siguiente:

Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.

1. *Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el **cambio de uso** o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, **que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.***

Reglamentariamente se podrá establecer en qué casos un aumento de edificabilidad o número de viviendas o cambio de uso o tipología precisara nuevas dotaciones públicas.

2.

3. *En estas actuaciones se delimitara un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante **Estudio de Ordenación.***

En este caso tenemos una actuación de mejora urbana que no necesita reforma o renovación de la urbanización.

El área homogénea a que se refiere el Proyecto de Ordenación estaría compuesta por las siguientes parcelas:

La empresa GESPATER, S. L.(en adelante La Empresa) es propietaria de dos parcelas urbanas denominadas H-1.a y H-1.b según Proyecto de Reparcelación situadas en la barriada de El Toyo con las siguientes características físicas:

Parcela H-1a

Finca Registral nº 3468 Registro nº 4. Almería

Ref. Catastral: 1780301WF6718S0001YW

Superficie: 17.015 m2 de Suelo

Edificabilidad: 10.209 m2 de Techo

Linderos:

Norte: C/ Alfredo Goyeneche y Sistema General de Equipamiento

Sur: C/ Juegos de Nápoles, C/ Juegos de Languedoc-Rosellón y parcela H-1b

Este: C/ Juegos de Nápoles,

Oeste: Sistema General de Equipamiento

USO: **Hotelero**

Parcela H-1b

Finca Registral nº 3470 Registro nº 4 Almería

Ref. Catastral: 1780302WF6718S0001GW

Superficie: 18.550 m2 de Suelo

Edificabilidad: 11.130 m2 de Techo

Linderos:

Norte: C/ Juegos de Languedoc-Rosellón, parcela H-1a y Sistema General de Equipamiento

Sur: C/ Juegos de Pescara y parcela MX-5.3

Este: C/ Juegos de Nápoles y C/ Juegos de Languedoc-Rosellón

Oeste: Sistema General de Equipamiento

USO: **Hotelero**

En cumplimiento del artículo 92 3.a del Reglamento de la LISTA se hace expresa mención que dentro del ámbito de la actuación no existe ningún inmueble que deba ser identificado para su inclusión.

Estas dos parcelas son colindantes entre sí. Forman un conjunto homogéneo y están situadas al norte de la barriada de El TOYO.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1780301WF6718S0001YW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV ALFREDO GOYENECHE [TY] Suelo
04131 ALMERIA [ALMERIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

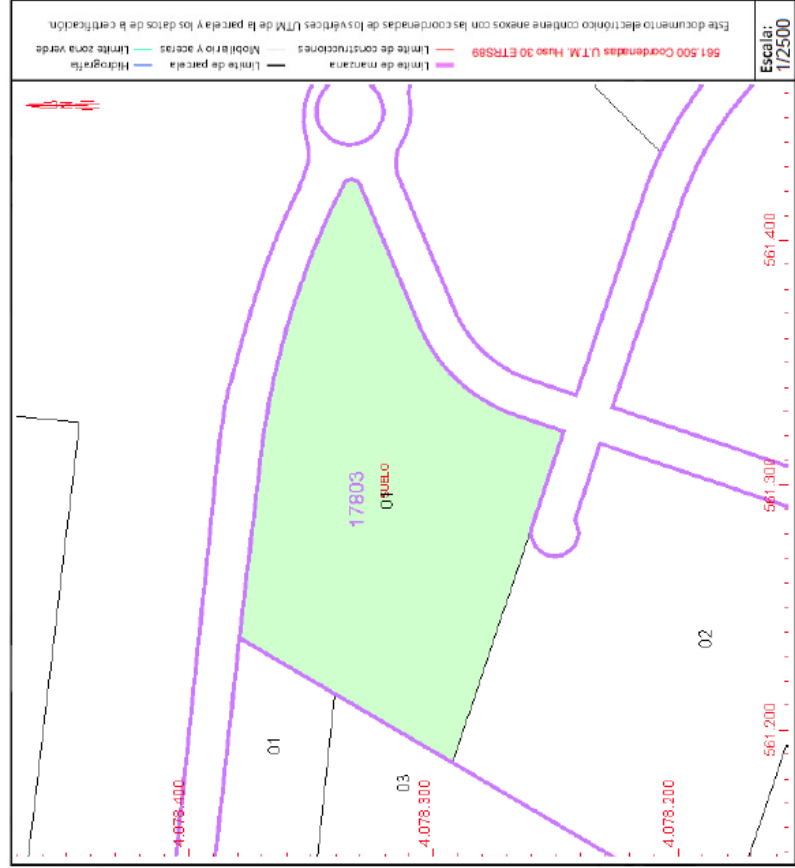
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 17.173 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1780302WF6718S0001GW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL JJ MM NAPOLES 1963 [TY] Suelo
04131 ALMERIA [ALMERÍA]

Clase: URBANO

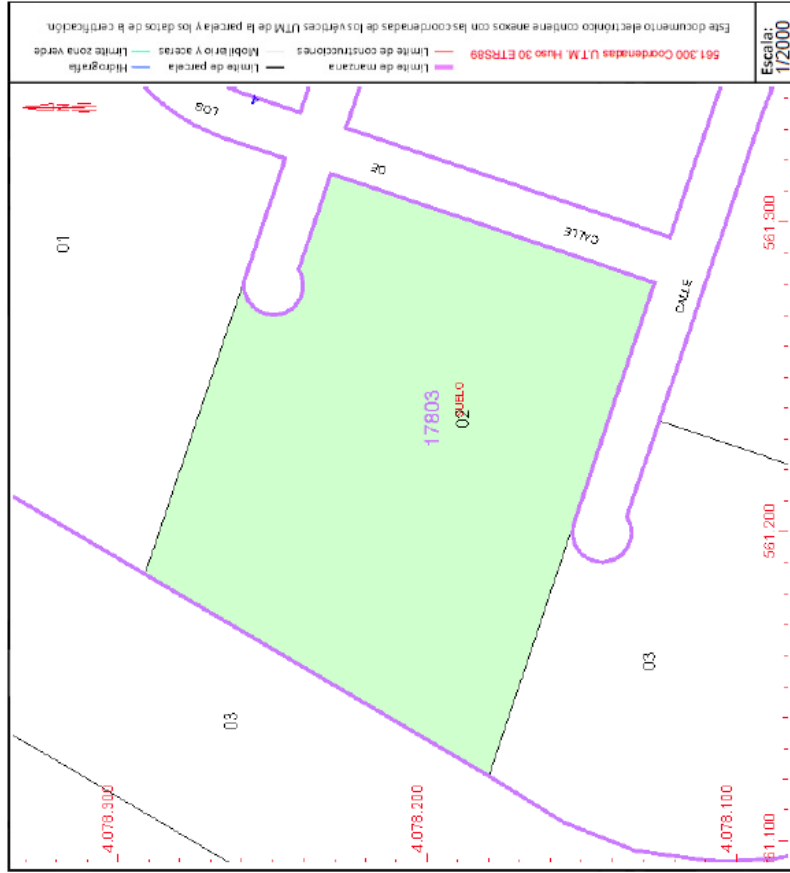
Uso principal: Suelo sin edif.

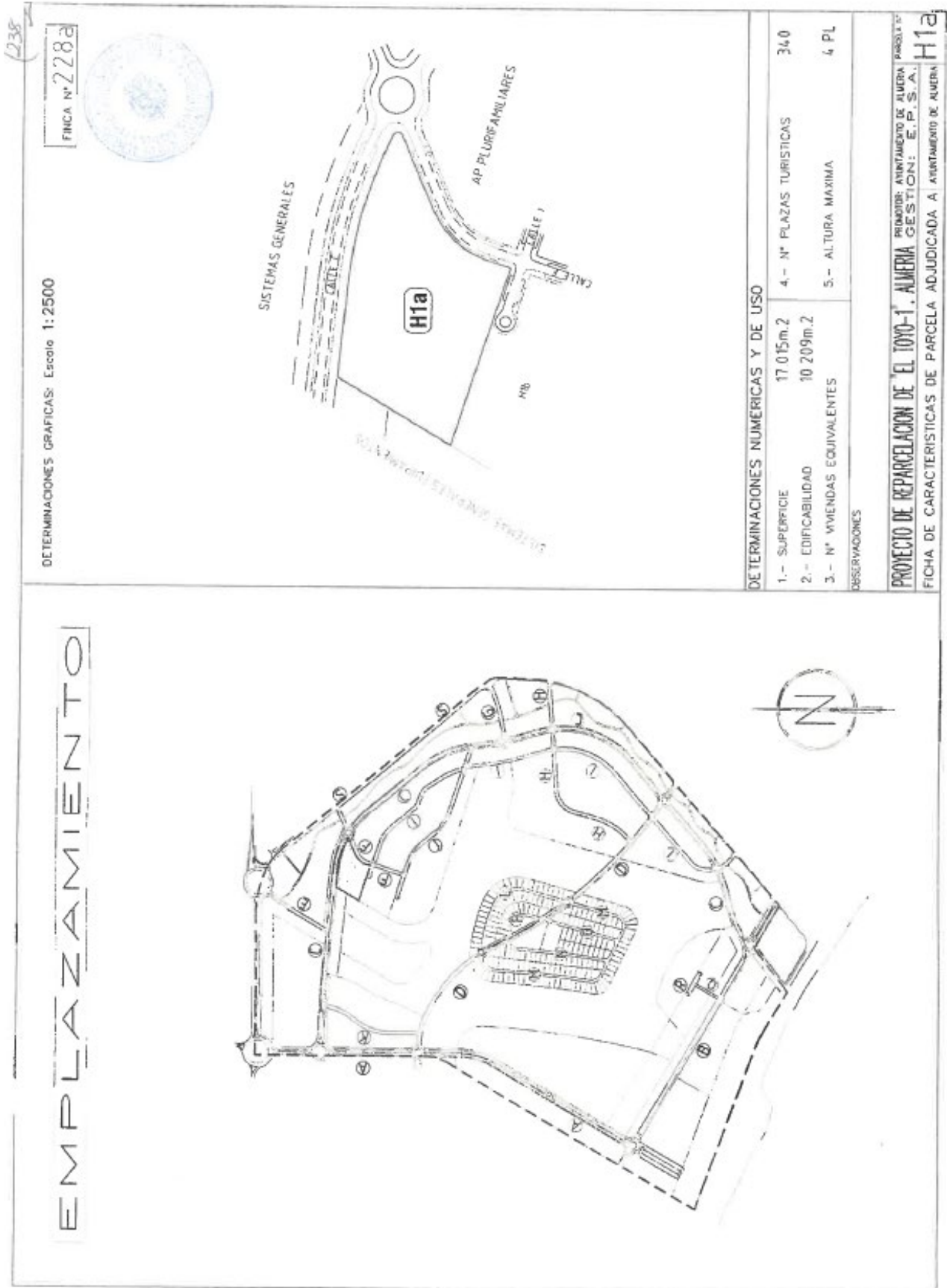
Superficie construida:

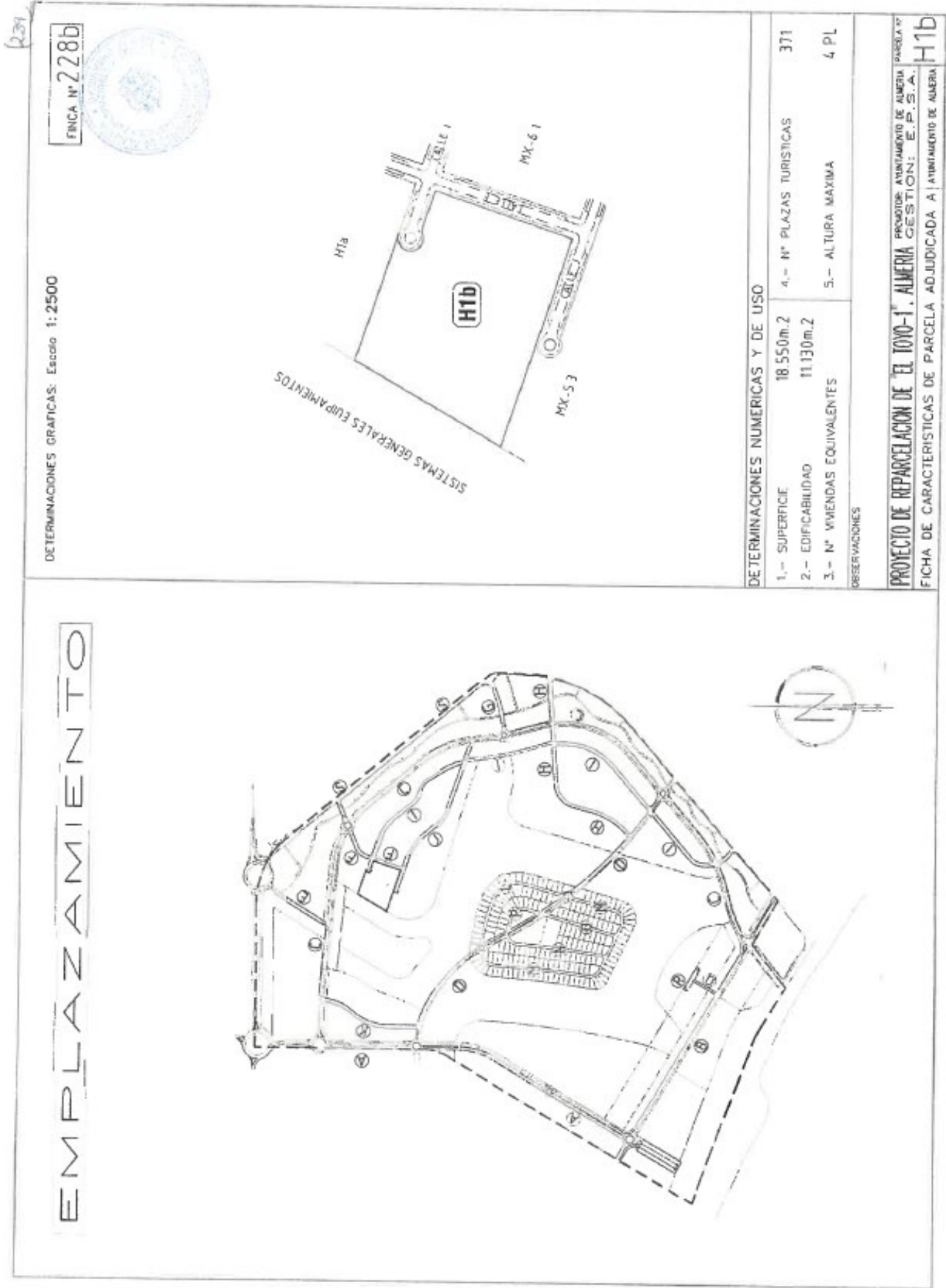
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 18.725 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:







b.- Objeto del Proyecto de Ordenación

El objeto del presente documento es el cambio de uso de las parcelas denominadas como H-1a y H-1b del Plan Parcial del Toyo 1, Almería, para convertirlas en uso residencial, ya que el uso hotelero no tiene salida en la zona donde se encuentran dichas parcelas.

Este cambio responde a las necesidades actuales de vivienda en un contexto con poca oferta residencial y una oferta hotelera que cubre al completo la demanda en esta urbanización.

c.- Situación actual y Problemas detectados

Es intención de la empresa desde que se procedió a la compra de las parcelas el desarrollo edificatorio de las mismas. Hecho que hasta ahora no se ha podido llevar a cabo ante la nula demanda de parcelas hoteleras en este conjunto residencial.

En el P.A.U y Plan Parcial de El TOYO estas parcelas están calificadas como H-1, Hotel del Golf y su única vinculación con el Golf es que colindan con el campo, pero sin ningún tipo de acceso y fuera del perímetro del campo. Con lo cual no cumplen bajo ningún concepto el uso para lo que originalmente fueron diseñadas.

Cualquier campo de golf de nueva creación casi siempre lleva vinculado un hotel de alta categoría necesario para complementar y dar servicio a las personas que hacen uso del campo golf.

Este tipo de hoteles están siempre situados dentro del perímetro del campo y con acceso inmediato a los hoyos primero y ultimo; es decir, donde empieza y acaba el recorrido y junto a los campos de prácticas y demás complementos.

Este no es el caso de la parcela H-1, que se encuentra en un lateral del campo, situada en una esquina, sin acceso directo y sin vinculación alguna con el mismo.

Hay parcelas residenciales con mejor ubicación respecto al campo de golf.

Esta situación ha hecho que en los 20 años que lleva funcionando el campo de golf no ha habido, por parte de alguna empresa de gestión hotelera, el más mínimo interés en desarrollar las parcelas. De hecho el resto de las parcelas hoteleras de Playa se han desarrollado totalmente, aunque su ocupación no sea la más completa.

Esto nos viene a demostrar que el lugar escogido para la ubicación del Hotel del Golf no era el adecuado.

De hecho los propios redactores del P.A.U. TOYO 1 en el artículo 42 dicen:

“ ART. 42.- Residencial Turístico Hotelero

1 .- Identificación: se marcan cuatro parcelas (H-1, H-2, H-3 y H-4) cuya superficie ajustara el P.P. y en las que se pretende la ubicación de hoteles en cualquiera de sus tipologías y comercializaciones. La situación de los hoteles de playa H-2 y H-3 es vinculante, mientras que la del hotel del golf H-1 puede ser sustituida por otra posición más adecuada en función de las necesidades del Campo de Golf.”

Esto nos dice que los redactores del P.A.U. eran conscientes de que **la ubicación del hotel del golf no era la adecuada** y ya habían previsto una zona donde ahora se ubica la tienda y los aparcamientos del campo que tiene reservada en el Plan Parcial una edificabilidad de 5.650 m² construidos, una ocupación del 2% sobre 565.000 m² que suponen 11.300 de parcela y una altura de dos plantas para un futuro Hotel del Golf. Se situaría en la cabecera del campo que es el sitio donde tiene que estar.

En base a lo anterior la propiedad de las parcelas que nos ocupan solicitan al Excmo. Ayuntamiento el cambio de uso de las parcelas indicadas. Esto se haría basándonos en el Capítulo 2 tanto de la LISTA como del reglamento que la desarrolla.

2.- MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION PUBLICA

a.- Medios para el fomento de la participación

El Proyecto de Ordenación una vez aprobado inicialmente se ha sometido a información pública, a través de anuncios en BOP y portal de la web de la Gerencia de Urbanismo de Almería, por un plazo no inferior a 20 días tal y como establece el artículo 104 del Reglamento de la LISTA. Durante este periodo de información pública no ha tenido entrada ninguna alegación.

La documentación expuesta al público incluirá un resumen ejecutivo.

b.- Innecesariedad de sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica

La disposición final única del Reglamento de la LISTA modifica la ley 7/2007 GICA en el artículo 40 apartado 5 de la siguiente forma:

“ 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*
- b) Los Estudios de detalle*
- c) **Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b)** en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objetivo, 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.....*

El artículo 5 de la ley 21/2013 dice:

1. A los efectos de esta ley se entenderá por:
 - a) *“Evaluación ambiental”*: proceso a través del cual se analizan los efectos significativos que tienen o pueden tener los planes, programas y proyectos, antes de su adopción, aprobación o autorización sobre el medio ambiente, incluyendo en dicho análisis los efectos de aquellos sobre los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los

bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.

La evaluación

b) "Impacto o efecto significativo": alteración de carácter permanente o de larga duración de uno o varios factores mencionados en la letra a)

Entendemos que no es necesario someter este proyecto a evaluación ambiental estratégica por las siguiente razones:

1.- atendiendo a su objetivo:

El objetivo del proyecto de ordenación es el cambio de uso de dos parcelas hoteleras a residencial. Este cambio no supone modificación alguna de los parámetros urbanísticos que inciden en las parcelas ya que:

Se mantiene la edificabilidad prevista

Se mantiene la ocupación

Se mantiene la altura máxima permitida

Asimismo se mantienen el resto de los parámetros como separación a linderos tanto públicos como privados

La edificación que implantar como residencial es análoga a la que habría que hacer caso de seguir como hotelero.

2.- Atendiendo a su extensión:

Las dos parcelas objeto de esta intervención tienen una superficie de 35.565 m² y la superficie del conjunto residencial es de 2.600.000 m². Esto supone una intervención sobre el 1,4% del total. Porcentaje mínimo sin incidencia alguna en el conjunto.

3.- Atendiendo a los espacios: afectados.

Los espacios afectados son única y exclusivamente las dos parcelas que nos ocupan que en este momento son dos solares rodeados de calles y parcelas edificadas. Es una zona urbana totalmente urbanizada y consolidada. La intervención consistirá en la creación de una nueva zona verde prolongación de las existentes y la implantación de una edificación análoga a la prevista, en la parcela que queda después de las cesiones establecidas en la ley.

3.- MEMORIA DE ORDENACION

a.- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística.

Como hemos expresado en la memoria informativa las parcelas donde se propone la actuación son parcelas hoteleras, dentro de un conjunto residencial turístico, que no se han desarrollado al estar ubicadas fuera de la zona más cercana al mar y alejada del resto de parcelas hoteleras.

El Plan Parcial, en el punto 4.1.1, dice que *las parcelas hoteleras se encuentran en el frente litoral y otra en el campo de golf.....* Referido a las parcelas que nos ocupan.

Esto es un error ya que estas parcelas no se encuentran dentro de campo de golf. Son parcelas que colindan con el campo de golf sin ninguna posibilidad de acceso. El campo, tal y como hemos expresado en la memoria informativa, tiene prevista una parcela en la cabecera del mismo que tampoco se ha desarrollado al no tener interés en la actualidad.

Todo lo anterior nos justifica el cambio de uso al objeto de poder desarrollar las parcelas correspondientes. Este cambio de uso está permitido tanto en el PAU como en el Plan Parcial de EL TOYO tal como analizamos.

A continuación vamos a analizar las normas relativas a los usos previstos en el PAU y en el Plan Parcial.

En el PAU:

CAP. 1.- NORMAS GENERALES DE USOS

ART. 29.- Tipos de usos

1.- El uso regulado por el PAU y permitido en su ámbito territorial es el terciario turístico definido como el destinado a procurar alojamiento de personas en régimen de alquiler o propiedad para uso temporal con carácter de recreo, ocio, etc.

ART. 30.- Categorías de uso

a) Dominante: Terciario turístico

Se divide en tres sub-usos:

- *Hotelero*
- *Residencial Turístico*
- *Terciario/Recreativo/Lúdico/Comercial*

b) Compatibles con el uso dominante

- Comercial turístico:
- Residencial: *Destinado a vivienda permanente que se podrá desarrollar en edificaciones plurifamiliares y unifamiliares aisladas y adosadas o agrupadas de acuerdo con el PGOU y con las limitaciones del presente PAU.*

El uso Residencial es perfectamente compatible con el uso Hotelero según el PAU del Toyo

En el Plan Parcial:

El artículo 32 habla de las condiciones de uso.

En el punto b) habla del Residencial Turístico-Hotelero que tiene como uso dominante el Turístico hotelero y una serie de usos complementarios pero en ningún caso niega la compatibilidad del uso residencial cosa que si hace el terciario/recreativo/comercial donde expresamente se excluye el uso residencial.

b.- Análisis de las alternativas de ordenación

Estudiamos las distintas alternativas de ordenación:

1.- Mantener lo existente:

No ha lugar al estado actual. El cambio de uso viene obligado por la nula demanda de parcelas hoteleras en la zona. Los hoteles existentes cubren sobradamente las necesidades estando la mayoría cerrados fuera de la época estival. Además están totalmente fuera del entorno hotelero de los demás que están al lado de la playa.

2.- Cambio a Terciario Comercial:

No es viable esta cambio ya que justo enfrente de estas parcelas hay una parcela terciaria prevista en el Plan Parcial del Toyo que a estas alturas todavía no se ha desarrollado. Hay un proyecto en trámite en esa parcela terciaria donde parte de la edificabilidad terciaria ha sido cambiada a residencial ya que se ha considerado excesivo la oferta comercial.

En cambio la demanda residencial sigue siendo notable en estos momentos.

3.- Ordenación como está prevista:

Entendemos, tal y como se ha explicado a lo largo de este Proyecto de Ordenación, que es la opción más adecuada para poder desarrollar las parcelas que nos ocupan. La demanda de viviendas es muy importante en estos momentos. La zona es la adecuada con un precio de venta contenido y en un entorno que cumple todas las expectativas que demandan hoy los usuarios. Una zona nueva, con todos los servicios y espacios para desarrollo de todas las necesidades familiares.

c.- Adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación según art. 4 de la LISTA

a) Viabilidad social: la ordenación propuesta se basa en el interés general ya que la razón de crear suelo urbano edificable es para que sea construido y adquirido por usuarios. Su paralización actual no es compatible con su función.

b) Viabilidad ambiental: es un solar en suelo urbano consolidado creado para ser edificado y su cambio de uso no modifica la función principal de su edificación.

Asimismo se van a crear unos 15.000 m² nuevos de zonas verdes que todavía aumentan más su viabilidad ambiental.

c) Ocupación sostenible del suelo: El suelo que se va a ocupar ya está previsto para su construcción y solo es un cambio de uso de una parte. La otra mitad se convierte en zona verde haciendo más sostenible la intervención. Es la culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación ya iniciadas frente a nuevos desarrollos.

- d) Utilización racional de los recursos naturales: El suelo es un solar urbano ya previsto para edificar y se respetan las mismas condiciones de la edificación con un aumento significativo de las zonas verdes.
- e) Resiliencia: Es una intervención en una zona consolidada, con todos los servicios y preparada para cualquier amenaza y recuperación de sus efectos.
- f) Viabilidad económica: La zona ya posee todos los servicios urbanos previstos en la legislación. La nueva zona verde que surge de esta actuación será llevada a cabo por la propiedad y tiene los medios económicos necesarios para su ejecución tal y como se verá en la memoria económica posterior.
- g) Gobernanza en la toma de decisiones: Cualquier decisión será consensuada y aprobada en las administraciones correspondientes.

d.- Estudio Comparativo de los Parámetros Urbanísticos existentes y Propuesta

Artículos de la LISTA

Artículo 27.Actuaciones de mejora urbana:

*1. Se consideran actuaciones de mejora urbana sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto, aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el **cambio de uso** o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, **que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.***

2.

3. En estas actuaciones se delimitaría un área homogénea, bien en el propio plan de ordenación urbana, o bien mediante Estudio de Ordenación.

En este caso tenemos una actuación de mejora urbana que no necesita reforma o renovación de la urbanización.

Artículo 86.1 de la LISTA y 119 de la RGLISTA

La nueva ordenación deberá fundamentarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística.

Uno de los fines principales de la actividad urbanística es satisfacer las necesidades de alojamiento y de servicios de una comunidad y más en estos momentos en que las necesidades de vivienda empiezan a ser acuciantes en algunas zonas debido a su crecimiento económico. Es por esta razón principalmente por la que se propone este cambio de uso en una zona donde la demanda de establecimientos hoteleros es nula y en cambio la demanda de alojamiento residencial es muy notable.

Este cambio supone la implantación de nuevas cesiones de zonas verdes hasta 15.600 m² lo que redundara en una mayor calidad de vida y en una mejora del bienestar de las personas que residan en la zona tal y como establece el artículo 47.2 de la RGLISTA.

Artículo 28. Deberes de la actuación de mejora

a).- Entrega del 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de la actuación, si lo hubiere.

En este caso nos vamos al artículo 4.2.4 del Plan Parcial que dice:

4.2.4.- Aprovechamiento del sector

Para el cálculo del aprovechamiento objetivo existente y de aquel que resulta de la ordenación propuesta se estará conforme a lo dispuesto en el art.52 del RGLISTA. A estos efectos, se determinarán los coeficientes de ponderación de los usos y tipologías correspondientes en función de los valores de repercusión del suelo actualizados.

Se consideran para ambos casos el mismo valor de coeficiente de localización (1,20) y de tipología de edificación abierta (1,10). Sin embargo, dadas las circunstancias actuales de mercado para el suelo con uso hotelero, comparado con el uso residencial plurifamiliar en el lugar considerado y una vez realizadas las consultas oportunas, se considera que el coeficiente de uso para hotelero es 1,00, mientras que para el caso de residencial plurifamiliar será de 1,40.

Por tanto, el aprovechamiento de la parcela en ambos casos sería el siguiente:

Parcela	Sup.	Edif.	S. Const.	C. Uso	C. L.	C. Tipo	Aprov.
H-1	35.565	0,6	21.339	1	1,2	1,1	28.167

La nueva parcela será Plurifamiliar y la denominaremos AP-6.

Parcela	Sup.	Edif.	S. Const.	C. Uso	C. L.	C. Tipo	Aprov.
AP-6	19.965	1,07	21.339	1,4	1,2	1,1	39.434

Ello supone que este Estudio de Ordenación conlleva un incremento de aprovechamiento en la parcela de 11.267 u.a., siendo el 10% de cesión municipal.

En el caso de sustituirse la entrega del suelo correspondiente a este aprovechamiento por su valor en metálico, conforme a lo dispuesto en el art.49.3 del RGLISTA, el valor requerirá informe técnico municipal favorable en el procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación correspondiente.

b).-“ Entregar a la administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.”

El artículo 82 del reglamento de la LISTA entre otras cosas dice:

Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales

3. En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio.

El vigente PGOU de Almería tiene un estándar de 8,03 m²/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 4.103,33 m² para sistema general de espacio libre.

El proyecto de ordenación reservará 4.200 m² para sistema general de espacio libre.

5. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán,

..., reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica, y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el art. 49.

El nivel dotacional existente en el sector SUS-TOYO-01 es de 213.720 m² (EL 118.630 m², SIPS: 95.090 m²), lo que supone una cesión de 22,19 m²/hab (el Plan Parcial prevé un máximo de 4.013 viviendas, al estimar 2,4 hab/viv, resulta un total de 9.631 habitantes). Por tanto, las dotaciones locales han de tener una superficie mínima de 11.339 m² (511hab x 22,19m²/hab = 11.339m²).

El Proyecto de Ordenación reserva 11.400 m² de dotaciones locales.

Estos 11.400 m² de suelo se dividen en dos parcelas, una al norte de la parcela edificable de 9.780 m² y otra al sur de 1.620 m² que nos dan la suma de 11.400 m² tal y como se refleja en el plano nº 5 del Proyecto de Ordenación.

Esto nos daría una reserva total de dotaciones de 11.400 + 4,200 = **15.600 m²**

A esta cantidad se le sumaría 847 m² que corresponden al fondo de saco eliminado, con lo que quedarían una cesiones totales de **16.447 m²**.

Teniendo en cuenta que la superficie de actuación es de 35.565 m² nos quedaría una parcela privada edificable de **19.965 m²** (35.565 m² – 15.600 m² = 19.965 m²)

4.- MEMORIA ECONOMICA

4.1.- Generalidades

Se realiza un estudio económico de los costes asociados a la actuación propuesta.

Los costes principales son los de las obras de urbanización necesarias derivadas de esta actuación de mejora urbana.

Los nuevos costes serían los siguientes:

Nuevo sistema general y local de espacios libres.

Teniendo en cuenta la superficie total de espacios libres de 16.447 m² y estimando una ratio de 50 €/m² es coste total de la urbanización seria:

$$16.447 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = 822.350 \text{ €}$$

$$\underline{\text{G.G. y B.I. (19\%)}} \quad \underline{156.247 \text{ €}}$$

$$\text{TOTAL} \quad \text{978.557 €}$$

De una manera simplificada estimaremos las repercusiones de coste por parcela y por metro edificable.

Superficie total de la actuación 35.565 m²

Coste total estimado 978.557 €

Total suelo lucrativo 19.965 m²

Total edificabilidad privada 21.339 m²T

La repercusión de los costes de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto es de $978.557 / 35.565 = 27,52 \text{ €/m}^2$

La repercusión de los costes de urbanización por metro cuadrado de parcela neta es de : $978.557 / 19.965 = 49,01 \text{ €/m}^2$

La repercusión de los costes de urbanización por metro cuadrado edificable es:

$$978.557 / 21.339 = 45,86 \text{ €/m}^2$$

El desarrollo se realizara por el propietario de la parcela lucrativa con capacidad económica y financiera para la actuación prevista. Los costes de repercusión calculados confirman que el coste de la actuación permite su desarrollo teniendo en cuenta los precios de suelo y edificabilidad del mercado de la zona.

Al objeto de justificar la sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido en el artículo 85.1.4º se incluye informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

4.2.- Informe de Sostenibilidad Económica

El artículo 22.4 del TRLSRU establece que “ la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderara, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El alcance de esta actuación no supone ninguna incidencia en las Haciendas Públicas ya que toda la inversión es sufragada por la propiedad privada.

En cualquier caso supone unos ingresos a las arcas municipales derivados de los impuestos de construcción para la licencia de obras y del IBI una vez se haya edificado la parcela.

4.3.- Viabilidad Económica

De conformidad con el artículo 22.5 del TRLSRU, “ La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

La actuación prevista se desarrolla sobre terrenos clasificados como suelo urbano a iniciativa del propietario de la parcela H1, asumiendo, el mismo, todas las cargas de la modificación.

Por otra parte los costes derivados del mantenimiento de las nuevas infraestructuras y dotaciones actualmente son asumidos por la entidad urbanística de conservación del Toyo.

Analizamos la rentabilidad económica de la actuación:

Costes:

Suelo	21.339 m ² T x 300 €/m ² =	6.401.700 €
Urbanización según calculo		978.557 €
Construcción	21.339 m ² T x 1.000 €/m ² =	21.339.000 €
Honorarios		1.000.000 €
Gestión	25% sobre construcción	5.334.750 €
Indemnización	no hay	
	TOTAL COSTES:	35.054.007 €

Ventas:

Se estima un precio de 2.000 €/m² de edificabilidad:

$$21.339 \text{ m}^2\text{T} \times 2.000 \text{ €/m}^2 = \mathbf{42.678.000 \text{ €}}$$

Como se puede comprobar el valor de ventas supera los costos previstos y por tanto es viable económicamente.

Por lo expuesto, no existe coste económico alguno para el Ayuntamiento de Almería, en la actuación proyectada.

II.- NORMATIVA URBANISTICA

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 Titulo 4º Ordenanzas Particulares, Capitulo 1.- Residencial Turística, artículo 47.- **Condiciones Particulares de la zona de Edificación Plurifamiliar**, que se describe a continuación.

TITULO 4.- ORDENANZAS PARTICULARES CAPITULO 1. RESIDENCIAL TURISTICA

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. ó 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 las 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.

II.2.- Normativa de Accesibilidad

A continuación se acompañan las fichas y tablas justificativas del cumplimiento del Decreto 293/2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Almería, a 26 de febrero de 2026

El Arquitecto

Fdo. Juan José Benavides Real.

Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS***



* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

PROYECTO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO

ACTUACIÓN

CAMBIO DE USO DE PARCELAS HOTELERAS A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

--

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

LOCALIZACIÓN

PARCELAS H-1a Y H-1b DEL PLAN PARCIAL EL TOYO 1. EL TOYO. ALMERIA.

TITULARIDAD

GESPATER, S.L.

PERSONA/S PROMOTORA/S

GESPATER, S.L.

PROYECTISTA/S

JUAN JOSE BENAVIDES REAL

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- Ficha I. Infraestructuras y urbanismo
- Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones
- Ficha III. Edificaciones de viviendas
- Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida
- Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento
- Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial
- Tabla 3. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario
- Tabla 4. Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales
- Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales
- Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración
- Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo
- Tabla 8. Centros de enseñanza
- Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes
- Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos
- Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso
- Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas
- Tabla 13. Garajes y aparcamientos

OBSERVACIONES

FECHA Y FIRMA

En ALMERIA, a 26 de febrero de 2026

Fdo.: Juan José Benavides Real.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: **BALDOSA HIDRAULICA**

Color: **GRIS**

Resbaladidad: **ANTIDESLIZANTE**

Pavimentos de rampas

Material: **BALDOSA HIDRAULICA**

Color: **GRIS**

Resbaladidad: **ANTIDESLIZANTE**

Pavimentos de escaleras

Material: **BALDOSA HIDRAULICA**

Color: **GRIS**

Resbaladidad: **ANTIDESLIZANTE**

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material: **ASFALTO**

Color: **ROJO**

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		> 1,80 m
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---		< 6%
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		< 2%
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		> 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m		< 0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	---		∅ ≤ 0,01 m
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	---		∅ ≤ 0,025 m
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	---		≥ 20 luxes
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		≤ 10,00 %
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		≤ 6,00 %
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		≥ 1,80 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado		= 0,60 m
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		0,00 cm
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		≤ 8,00 %
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %		≤ 6,00 %
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		CUMPLE
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	---		CUMPLE
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	CUMPLE
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---	CUMPLE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	CUMPLE
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	CUMPLE
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		CUMPLE
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		CUMPLE
Espacio libre		---	---		CUMPLE
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pavimento de Botones	= 0,40 m	---	CUMPLE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	CUMPLE
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pavimento de Botones	= 0,60 m	---	CUMPLE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	CUMPLE

PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				NO PROCEDE
Anchura libre de paso en tramos horizontales	≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme	≥ 20 lux	---		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	---	= Itinerario peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				NO PROCEDE
Anchura libre de paso en tramos horizontales	≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre en pasos subterráneos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos	≥ 20 lux	≥ 200 lux		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	---	= Itinerario peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m	
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input checked="" type="checkbox"/> Trazado recto			
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio	$3 \leq N \leq 12$	$N \leq 10$		10
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	0,30
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	0,15
	Relación huella / contrahuella	$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$	---	0,60
	Ángulo huella / contrahuella	$75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	---	90°
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---	0,05
Ancho libre	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		1,20
Ancho mesetas	≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		1,20
Fondo mesetas	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		1,20
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera	---	≥ 1,50 m		1,50
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas	---	≥ 1,20 m		1,20
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	1,20
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	1,20
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	1,00
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	1,00
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	0,05
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---	0,30
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.				

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
	Espacio colindante libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	NO PROCEDE	
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---		
			= 1,20 m	---		
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	---		
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		$\geq 0,035$ m	---		
	Precisión de nivelación		$\geq 0,02$ m	---		
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		$\geq 1,00$ m	---		
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---		
		<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---		
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---		
		Longitud	= 1,20 m	---		
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---		
		Longitud	= 1,20 m	---		
RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m					NO PROCEDE	
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			---	$R \geq 50$ m	NO PROCEDE	
Anchura libre			$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)			$\leq 10,00$ m	$\leq 9,00$ m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud $\leq 3,00$ m		$\leq 10,00$ %	$\leq 10,00$ %		
	Tramos de longitud > 3,00 m y $\leq 6,00$ m		$\leq 8,00$ %	$\leq 8,00$ %		
	Tramos de longitud > 6,00 m		$\leq 8,00$ %	$\leq 6,00$ %		
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal			$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %		NO PROCEDE
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección		$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m		
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.		Altura (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m	NO PROCEDE	
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo			$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m		
En rampas de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
OBRAS E INSTALACIONES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar		---	≥ 0,50 m	1,00 m
	Altura		---	≥ 0,90 m	1,00 m
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo		≥ 0,90 m	---	1,00 m
	Anchura libre de obstáculos		≥ 1,80 m	≥ 0,90 m	2,20 m
	Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	2,20 m
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pavimento táctil indicador direccional provisional. Ancho.		= 0,40 m	---	0,40 m
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.		≤ 50 m	---	25 m
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	0,10 m

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modificado	90 % Proctor modificado		90% Proctor
Altura libre de obstáculos		---	≥ 2,20 m		3,00 m
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m		1,00 m
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	25,00 m
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	CUMPLE
		Espacio libre	∅ ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		---	Enrasadas	Enrasada
	Orificios en áreas de uso peatonal		∅ ≥ 0,01 m	---	∅ ≥ 0,01 m
	Orificios en calzadas		∅ ≥ 0,025 m	---	∅ ≥ 0,025 m
	Distancia a paso de peatones		∅ ≥ 0,50 m	---	∅ ≥ 0,50 m
SECTORES DE JUEGOS					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	---	0,80 m
	Altura		≤ 0,85 m	---	0,80 m
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---	0,80 m
		Ancho	≥ 0,80 m	---	0,80 m
		Fondo	≥ 0,50 m	---	0,80 m
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		∅ ≥ 1,50 m	---		1,50 m

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
MOBILIARIO URBANO						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		2,50 m	
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	---		0,10 m	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	≥ 1,60 m		2,00 m	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	---		0,60 m	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	NO PROCEDE	
	longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	NO PROCEDE	
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	NO PROCEDE	
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	NO PROCEDE	
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	1,00 m	
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---	1,00 m	
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	---	0,05 m	
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		∅ ≥ 1,50 m	---	NO PROCEDE	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	NO PROCEDE	
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	---	NO PROCEDE	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---	NO PROCEDE	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m	NO PROCEDE	
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m	
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---	0,90 m	
	Área utilización libre obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---	1,50 m	
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m	0,60 m	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---	NO PROCEDE	
	Espacio libre no barrido por las puertas		∅ ≥ 1,50 m	---	NO PROCEDE	
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	---	NO PROCEDE	
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	---	NO PROCEDE	
	Altura de lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	---	NO PROCEDE	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	---	NO PROCEDE
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	NO PROCEDE
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	NO PROCEDE
	Longitud		≥ 0,70 m	---	NO PROCEDE	
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	---	NO PROCEDE	
Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---	NO PROCEDE	
	Espacio lateral transferencia		≥ 0,80 m	---	NO PROCEDE	
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	NO PROCEDE	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	NO PROCEDE	

	Profundidad asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	NO PROCEDE	
	Altura respaldo	≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m	NO PROCEDE	
	Altura reposabrazos respecto del asiento	---	De 0,18 m a 0,20 m	NO PROCEDE	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo	---	≤ 105°	NO PROCEDE	
	Dimensión soporte región lumbar	---	≥ 15 cm	NO PROCEDE	
	Espacio libre al lado del banco	≥ Ø 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m	NO PROCEDE	
	Espacio libre en el frontal del banco	≥ 0,60 m	---	NO PROCEDE	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos	---	≥ 1,20 m	NO PROCEDE	
	Diámetro	≥ 0,10 m	---	NO PROCEDE	
	Altura	De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m	NO PROCEDE	
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica	---	De 1,45 m a 1,75 m	NO PROCEDE	
	Altura libre bajo la marquesina	---	≥ 2,20 m	NO PROCEDE	
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---	NO PROCEDE
		Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	---	NO PROCEDE
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	---	NO PROCEDE

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO				
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS				
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)				
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	CUMPLE
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	CUMPLE
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	CUMPLE
(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario	≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	NO PROCEDE	
	Anchura libre de itinerario	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	NO PROCEDE	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	NO PROCEDE
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	NO PROCEDE

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Almería, a 26 de febrero de 2026
El Arquitecto

Fdo. Juan José Benavides Real.

III.- CARTOGRAFIA

Como documentación gráfica del Proyecto de Ordenación para Cambio de Uso de Parcelas Hoteleras a Residencial Plurifamiliar en el ámbito de las Parcelas denominadas H-1a y H-1b del Plan Parcial El Toyo 1 del PGOU-98 de Almería, se presentan los siguientes Planos Generales:

- 1-1. Situación
- 1-2. Cesión Dotaciones Zonas Libres
2. Estado Actual
3. Propuesta
4. Topográfico
5. Cesiones

Además como complemento se acompañan también de los siguientes Esquemas de Infraestructura y Servicios:

6. Esquema de Abastecimiento
7. Esquema de Saneamiento
8. Esquema de Pluviales
9. Esquema de Telefonía
10. Esquema de red de Gas
11. Esquema de Baja Tensión
12. Esquema de Trafico
13. Esquema de Jardinería

Almería, a 26 de febrero de 2026

El Arquitecto

Fdo. Juan José Benavides Real.

IV.- ANEXOS

ANEXO 1 - SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Se ha recibido informe de la Dirección General de Aviación Civil sobre el Proyecto de Ordenación para cambio de uso de parcelas hoteleras a residencial Plurifamiliar el término municipal de Almería (Expte. 240365)

A continuación se recoge con carácter de NORMA la siguiente disposición de carácter general:

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del “Proyecto de Ordenación para cambio de uso de parcelas hoteleras a residencial plurifamiliar”, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Almería, que vienen representadas en el plano de servidumbres aeronáuticas que se adjunta a continuación del “Proyecto de Ordenación para cambio de uso de parcelas hoteleras a residencial plurifamiliar”. Excepcionalmente, conforme el artículo 28 del Real Decreto 369/2023, la Dirección General de Aviación Civil podrá informar favorablemente planes e instrumentos de ordenación en los que se incluyan actuaciones que vulneren las servidumbres aeronáuticas, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de servicios de navegación aérea e informe vinculante de AESA, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves

En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones, instalaciones o plantaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

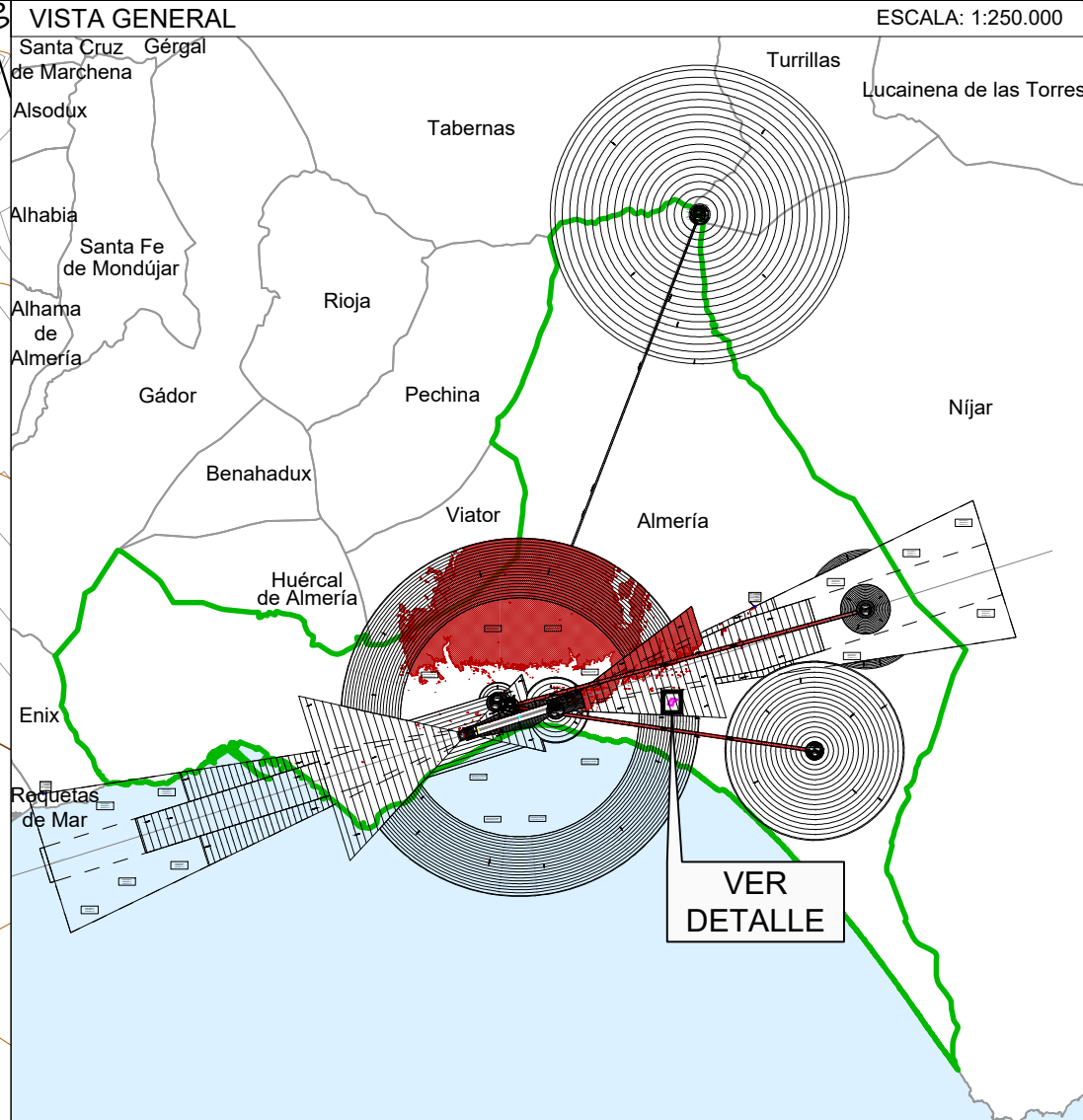
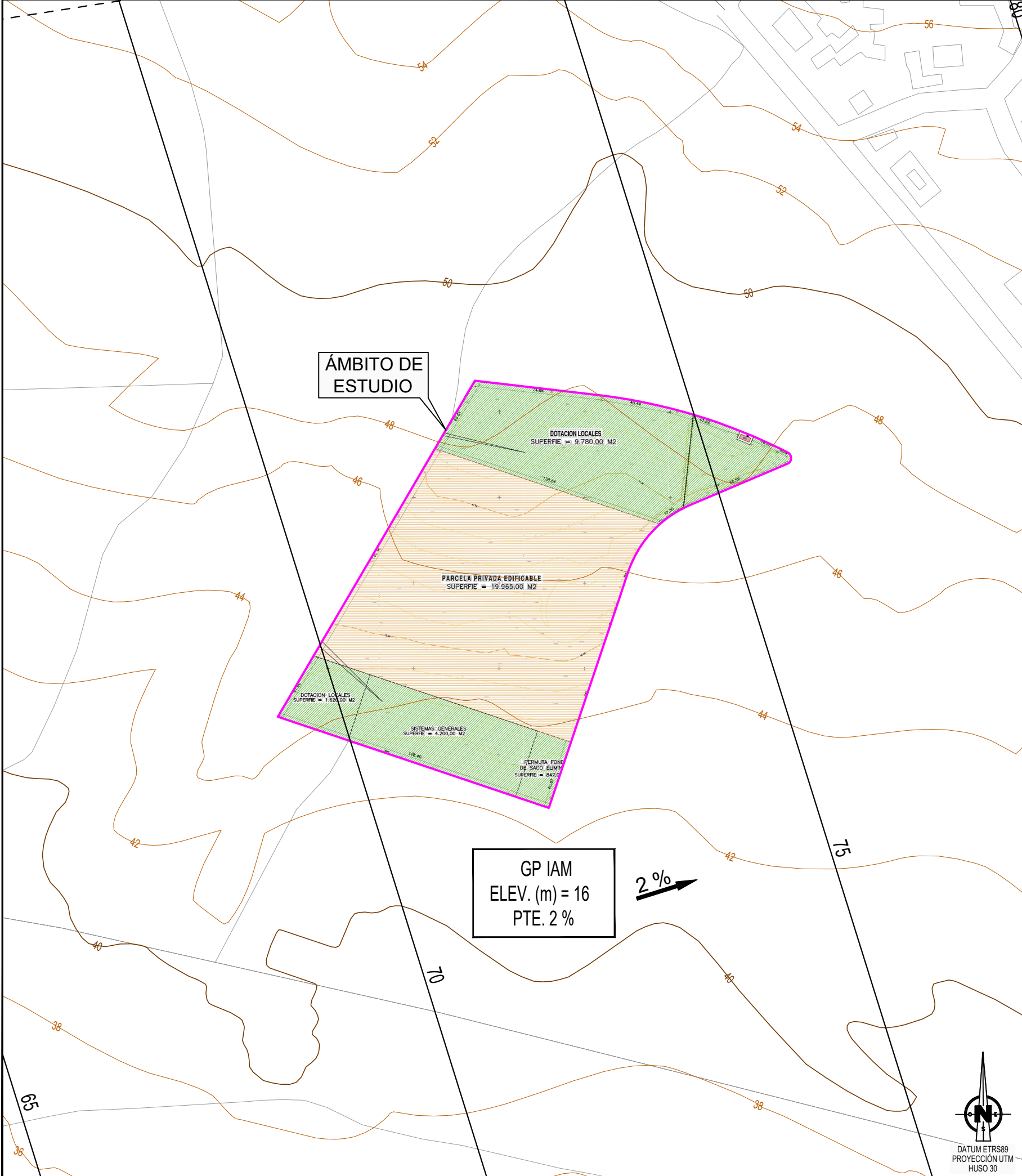
La ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del “Proyecto de Ordenación para cambio de uso de parcelas hoteleras a residencial plurifamiliar”, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Proyecto de Ordenación, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

Almería, a 26 de febrero de 2026

El Arquitecto

Fdo. Juan José Benavides Real.



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- 200 SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS
- ZONA DE SEGURIDAD
- VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. OBSTÁCULO
- CURVA DE NIVEL
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMERÍA
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA
 MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE
 SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE
 SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES AÉREO Y MARÍTIMO
 DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE ALMERÍA			
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS			
SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS REAL DECRETO 728/2015			
ESCALA 1:2.500	FECHA OCTUBRE 2024	EXP. 240365	PLANO 1



ANEXO 2 MEMORIA DE DEMANDA HIDRICA

MEMORIA DEMANDA HÍDRICA PARA

ESTUDIO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO HOTELERO A RESIDENCIAL EN LA PARCELAS H-1a Y H-1b EL TOYO ALMERIA.

EXPTE AYTO ALMERIA 2024/16398E

1.- OBJETO DE LA PRESENTE MEMORIA

El objeto de la presente memoria es el de justificar que la demanda de recursos hídricos para el conjunto de la ciudad de Almería con motivo del **ESTUDIO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO HOTELERO A RESIDENCIAL EN LA PARCELAS H-1ª Y H-1b EL TOYO ALMERIA** se mantiene dentro de los límites de recursos establecidos en el Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas 2023-2027 aprobado mediante RD 689/2023. De igual modo, se justifica que la actual infraestructura de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, tanto en alta como en baja, es suficiente para dar respuesta a las nuevas necesidades.

2.- RECURSOS ASIGNADOS AL MUNICIPIO DE ALMERÍA

El Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas 2023-2027 aprobado mediante RD 689/2023, asigna dentro del Subsistema IV-1, un total de **17,24 hm³/año** para el horizonte 2027 para el municipio de Almería.

3.- CONCESIONES EN VIGOR

Las concesiones de agua en vigor para el suministro de agua a la ciudad de Almería son las que se indican a continuación:

PROYECTO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO DE PARCELAS HOTELERAS A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Puntos de toma del agua					Concesión
Origen	T.M.	Subsistema	Masa de Agua	Coordenadas UTM ETRS 89	
Desalada	Almería	IV-1_Cuenca del Río Andarax	060.009_Medio- Bajo Andarax	X: 551359 Y: 4074591	2020SCA000816AL: 17.660.000m ³ procedentes de: 14.600.000 de la Desaladora, 99.000m ³ del Pozo Rambla Belén y 2.951.000 de los Pozos de Bernal.

Puntos de toma del agua					
Origen	T.M.	Subsistema	Masa de Agua	Coordenadas UTM ETRS 89	
Subterráneas	Almería	IV-1_Cuenca del Río Andarax	060.009_Medio- Bajo Andarax	X:547174 Y:4079011 (Rambla Belén)	2020SCA000816AL: 17.660.000m ³ procedentes de: 14.600.000 de la Desaladora, 99.000m ³ del Pozo Rambla Belén y 2.951.000 de los Pozos de Bernal.
	El Ejido	III-a_Cuenca del Río Adra y Acuífero del Campo de Dalías	060.013_Campo de Dalías-Sierra de Gádor	X:524838 Y: 4073343 (Bernal 1) X:524568 Y: 4073248 (Bernal 2) X:524796 Y: 4073530 (Bernal 3) X:524711 Y: 4073368 (Bernal 4) X:524429 Y: 4073610 (Bernal 5) X:524533 Y: 4073655 (Bernal 6) X:524795 Y: 4073455 (Bernal 7) X:524642 Y: 4073609 (Bernal 8)	2020SCA000816AL: 17.660.000m ³ procedentes de: 14.600.000 de la Desaladora, 99.000m ³ del Pozo Rambla Belén y 2.951.000 de los Pozos de Bernal.

*El pozo de Rambla Belén es para riego de jardines.

4.- HISTÓRICO DE VOLÚMENES ANUALES DE AGUA SUMINISTRADOS

El histórico de los volúmenes de agua suministrados al municipio de Almería, diferenciando cada una de las dos fuentes de suministro (Pozos de Bernal y Desaladora de Almería) son los siguientes:

VOLUMEN SUMINISTRADO (m ³ /año - Hm ³ /año)			
AÑO	RECURSO	TOTALES m ³ /año	TOTALES Hm ³ /año
2019	BERNAL 1-8	10.914.362	10,91
	DESALADORA	4.914.000	4,91
2020	BERNAL 1-8	11.415.182	11,42
	DESALADORA	4.914.000	4,91
2021	BERNAL 1-8	10.478.947	10,48
	DESALADORA	5.201.084	5,20
2022	BERNAL 1-8	8.701.019	8,70
	DESALADORA	7.570.262	7,57

El volumen actual del recurso empleado es de **16,2712** hm³/año

5.- RENDIMIENTO DE LA RED DE ABASTECIMIENTO

El rendimiento de la red de abastecimiento de agua potable para el conjunto del municipio de Almería se sitúa en un **65,71%** según datos aportados por la empresa concesionaria AQUALIA.

6.- ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO EN ALTA DEL MUNICIPIO DE ALMERÍA

El esquema general de la red de abastecimiento de agua de la ciudad de Almería es el que se indica en la siguiente figura:

7.- NECESIDAD DE RED DE ABASTECIMIENTO EN ALTA

En cuanto a la red de alta; captaciones, bombeos, depósitos de almacenamiento y otras infraestructuras, las mismas **son suficientes** para atender las nuevas demandas que provengan de las nuevas infraestructuras a desarrollar destinadas al suministro.

El depósito que suministra a la zona indicada es el denominado “**DEPOSITO RETAMAR**” con una capacidad de **4.200 m³**. El depósito tiene capacidad suficiente de almacenamiento para atender las actuales demandas (incluidos depósitos que cuelgan de él), así como las nuevas demandas a atender, durante al menos 36 h en la época del año con consumos más desfavorables.

8.- NECESIDAD DE RED DE ABASTECIMIENTO EN BAJA

En cuanto a la red de Baja de la infraestructura de Abastecimiento existente en la zona que nos ocupa, la misma es la que se indica a continuación, siendo la misma **suficiente** para atender las nuevas demandas que provengan de las nuevas infraestructuras a desarrollar destinadas al suministro.

9.- NUEVA DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS

El artículo 16 y el Apéndice 8.1 de la Normativa del Plan Hidrológico establece que para poblaciones entre 100.000 y 500.000 habitantes, la dotación bruta máxima para agua de usos domésticos es de 160 l/hab-eq/día, que se eleva hasta 230 l/hab-eq/día si se incluyen actividades económicas de bajo consumo de agua (baldeo, riego de zonas verdes, terciarios, ornamentales, recreativos). En este caso, se empleará el valor 230 l/hab-eq/día por ser previsible esta última situación.

La demanda de recursos hídricos derivada de las demandas de **ESTUDIO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO HOTELERO A RESIDENCIAL EN LA PARCELAS H-1ª Y H-1b EL TOYO ALMERIA** es la que se indica a continuación:

Dotación unitaria:	230 l/hab-eq/día
N.º de habitantes eq:	511 hab
Consumo diario:	117.576 l/día
Consumo anual:	19.669,49 l/año

10.- DEMANDA ACUMULADA TOTAL ANUAL

La demanda total acumulada, considerando todos los consumos generados o previstos a partir del 01/01/2023, son los siguientes:

	VOLUMEN (hm ³ /año)
CONSUMO ACTUAL (01/01/2024)	16,2712
CONSUMOS PREVISTOS NUEVO PLANEAMIENTO	
E.ORDENACIÓN CTRC EL TOYO	0,0504
M.P Nº71 PGOU	0,0093
M.P Nº72 PGOU	0,0400
E.ORD. AVDA. MEDITERRÁNEO Nº159	0,0131
E.ORD. PARCELA A.7 AMUR-UA-16 (C/OLULA DEL RÍO)	0,0046
E. ORD. PARCELAS HOTELERAS H1a Y H1b EL TOYO	0,0196
E. ORD. AVDA. MEDITERRÁNEO, ESQ. C/OLULA Y ALPUJ.	0,0151
E. ORD. C/PABLO NERUDA	0,0116
TOTAL ACUMULADO	16,552

Por lo tanto, con el consumo acumulado, incluyendo el ESTUDIO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO HOTELERO A RESIDENCIAL EN LA PARCELAS H-1ª Y H-1b EL TOYO ALMERIA, no se supera la asignación actual del Plan Hidrológico de 17,24 hm³/año.

11.- ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN EN ALTA DEL MUNICIPIO DE ALMERÍA

El esquema general de la red de saneamiento y depuración en el municipio de Almería es el que se recoge en la siguiente imagen:

12.- NECESIDAD DE RED DE SANEAMIENTO EN ALTA. DEPURACIÓN

En cuanto a las infraestructuras de saneamiento existentes (bombeos de residuales, bombeos de pluviales, etc.) las mismas **son suficientes** para atender las nuevas demandas que provengan de las nuevas infraestructuras a desarrollar.

En cuanto a las necesidades de depuración, las aguas residuales derivadas del [ESTUDIO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO HOTELERO A RESIDENCIAL EN LA PARCELAS H-1ª Y H-1b EL TOYO ALMERIA](#) son conducidas y depuradas en la siguiente EDAR:

- EDAR “El Toyo” (Autorización de vertido AV-AL 10230) tiene una capacidad total de tratamiento de 9.000 m³/día, tratando en la actualidad 5.930 m³/día en el momento más desfavorable. El volumen estimado a aportar a la EDAR por parte del desarrollo [ESTUDIO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO HOTELERO A RESIDENCIAL EN LA PARCELAS H-1ª Y H-1b EL TOYO ALMERIA](#) es de 117.60 M³, por lo que existe capacidad para atender las nuevas demandas. El tratamiento de aguas residuales se realiza conforme a la Directiva 91/271/CEE.

13.- NECESIDAD DE RED DE SANEAMIENTO EN BAJA

En cuanto a la red de saneamiento (fecales y pluviales) existente en la zona que nos ocupa, la misma es suficiente para atender las nuevas demandas que provengan de las nuevas infraestructuras a desarrollar.

14.- FINANCIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEL AGUA

Todas las infraestructuras hidráulicas necesarias para llevar a cabo la actuación urbanística serán sufragadas por el promotor de la actuación según los términos establecidos en el art. 189 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.

15.- PRESCRIPCIONES QUE DEBE CUMPLIR LA RED DE SANEAMIENTO

1. El saneamiento se producirá a través de redes íntegramente separativas para la recogida de pluviales y residuales que conectarán con los sistemas de infraestructuras de saneamiento generales del municipio.
2. Los vertidos estarán sujetos a autorización administrativa por parte de la Junta de Andalucía según los artículos 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 y modificación R.D. 606/2003).
3. El nuevo planeamiento estimará los caudales y cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores limitantes de emisión.
4. Respecto a las plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas, su tipo de tratamiento será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo con lo dispuesto en la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas. Para las nuevas instalaciones de depuración se deberá indicar el punto de vertido, volumen anual y punta y características principales del vertido (DBOS, DQO, sólidos en suspensión, nitrógeno y fósforo total).
5. Las garantías necesarias como solución en materia de saneamiento y depuración no exigirán, en la fase de planeamiento en la que se encuentra, la existencia de E.D.A.R. que dé servicio a los sectores, en todo caso, previo a la entrada en carga de [os nuevos sectores debe estar ejecutada la red de saneamiento separativa y su conexión al sistema general de colectores, cuyos efluentes serán tratados en la EDAR, que debe estar en funcionamiento, con el fin de garantizar que no se va a verter agua no depurada al Dominio Público Hidráulico. En ningún caso se concederá licencias de ocupación de los sectores, sin contar con la autorización de vertidos acorde a su carga contaminante generada y sin estar aprobada el acta de reconocimiento final de las obras e instalaciones de saneamiento y depuración a la que vayan destinados las aguas residuales.
6. Todos los elementos de la infraestructura para la acometida a la red pública desde los sectores que se desarrollan (redes internas, estaciones de bombeo, emisario, etc.) deberán estar dimensionados para evacuar a la citada red la totalidad de caudales de agua residual que se generen.
7. La red pública de alcantarillado y estaciones de bombeo aguas abajo del punto de conexión deberán adaptarse, de forma que la incorporación de los caudales que se generen no implique alivio de caudales de agua residual al DPH sin depuración conforme a lo previsto en el R.D. 509/1996.

Respecto a la red de pluviales deberán tenerse en cuenta las siguientes prescripciones:

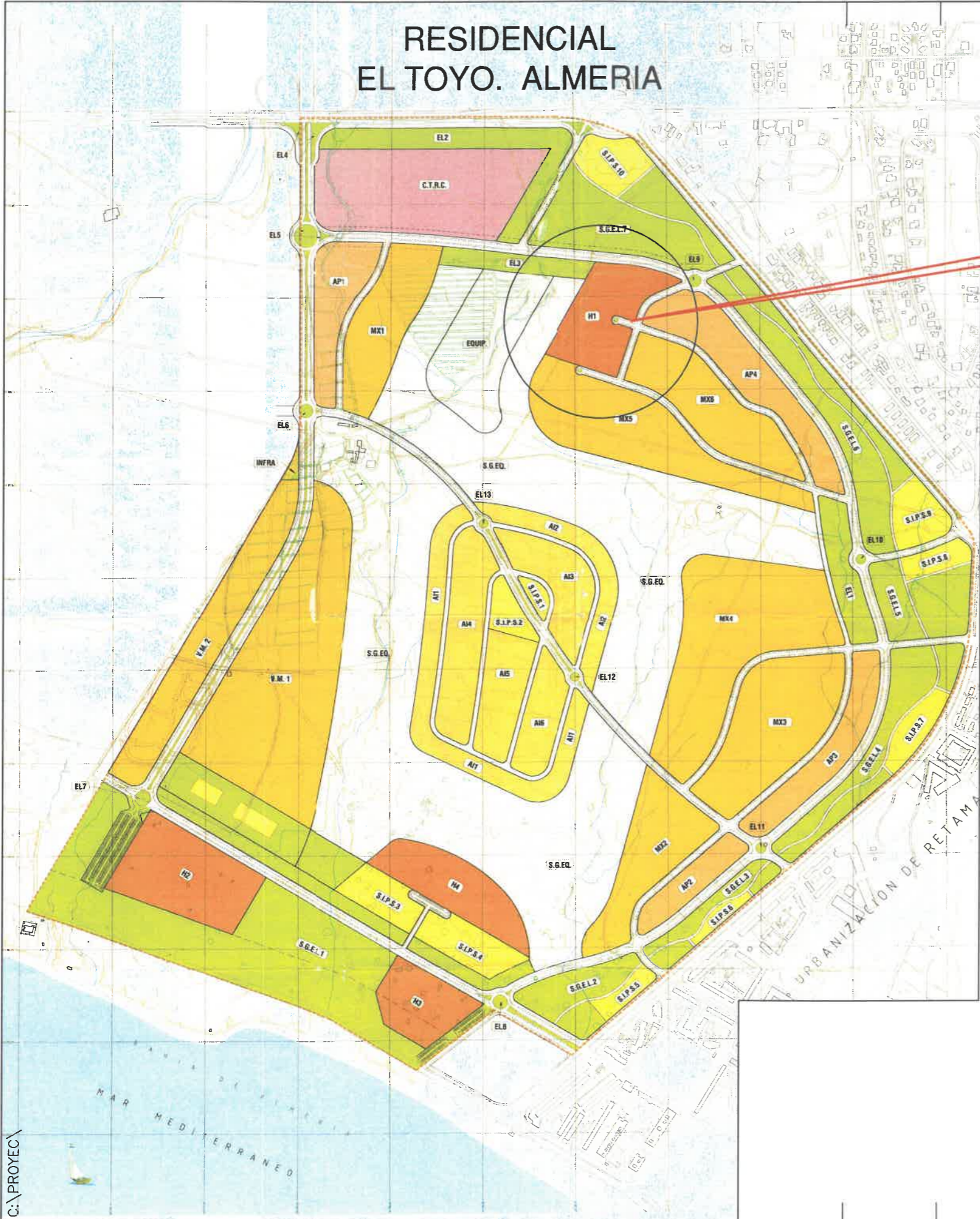
8. Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia. cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan (Para ello se analizará el caudal para T=500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística y se tendrá en cuenta que el caudal de pluviales entregado no provocará daños aguas abajo y que el posible aumento de caudales para T-500 años, derivado de las actuaciones urbanísticas, no causará, igualmente daños aguas debajo de la zona estudiada). Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales (aumento de zonas verdes, evitar la alteración y consolidación del terreno, etc.).
9. El punto de vertido de las aguas pluviales se deberá indicar de forma precisa (coordenadas) en el proyecto de urbanización del sector y ubicarse en cauce público, repartiendo el caudal siempre que sea posible en varios puntos de entrega, en ningún caso de forma perpendicular si no oblicua y en el sentido del flujo del cauce, sin transferir aguas de una cuenca a otra, todo ello para evitar las afecciones al DPH y a terceros que se provocarían al concentrar el caudal en un único punto.

Almería, a 26 de febrero de 2026

El Arquitecto

Fdo. Juan José Benavides Real.

RESIDENCIAL EL TOYO. ALMERIA



SITUACION

ESTUDIO A.M. SLP

Juan J. Benavides Real
Arquitecto

Email: estudioam@benavidesarquitectura.es

C/ Rueda Lopez 19 1-2º d.p. 04004 Almería tfno 950 62 10 16

PROYECTO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO DE
PARCELAS HOTELERAS A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
EN PARCELAS H1a Y h1b – EL TOYO – ALMERIA

REFERENCIA
2302

PROMOTOR: GESPATER, S.L.

SITUACION

FECHA: NOVIEMBRE 2024

E: S/E

PLANO Nº

EL ARQUITECTO:

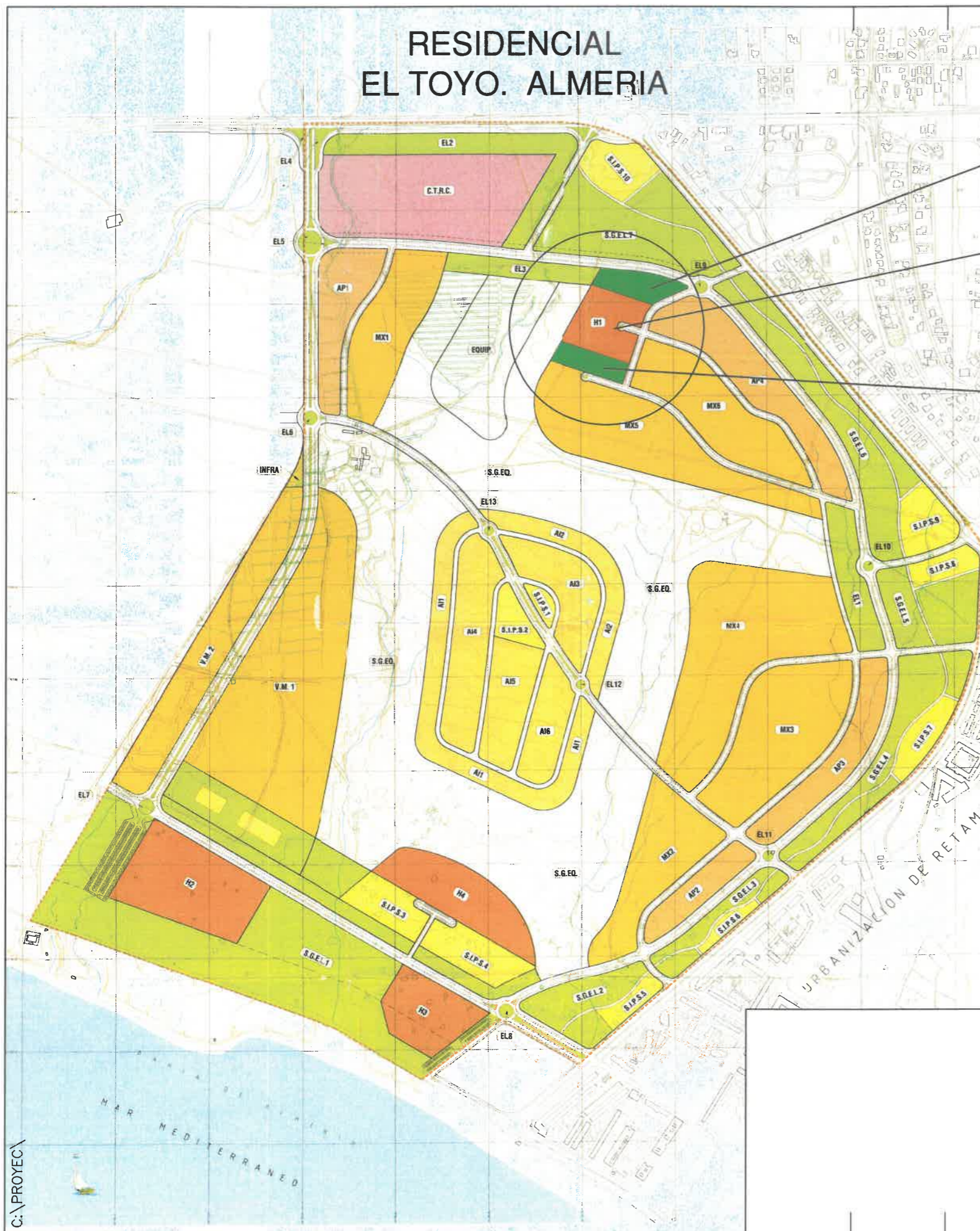
ESTRUCTURA:

--

1-1

C.O.A.A.O. Exp: ---/---
AYTO. Exp: ---/---

RESIDENCIAL EL TOYO. ALMERIA



CESION DOTACION ZONA LIBRE 1

PARCELA EDIFICABLE

CESION DOTACION ZONA LIBRE 2

ESTUDIO A.M. SLP

Juan J. Benavides Real

Arquitecto

Email: estudioam@benavidesarquitectura.es

C/ Rueda Lopez 19 1-2º d.p. 04004 Almería tfno 950 62 10 16

PROYECTO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO DE
PARCELAS HOTELERAS A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
EN PARCELAS H1a Y h1b - EL TOYO - ALMERIA

REFERENCIA

2302

PROMOTOR: GESPATER, S.L.

CESION DOTACIONES ZONAS LIBRES

FECHA: NOVIEMBRE 2024

E: S/E

PLANO N°

EL ARQUITECTO:

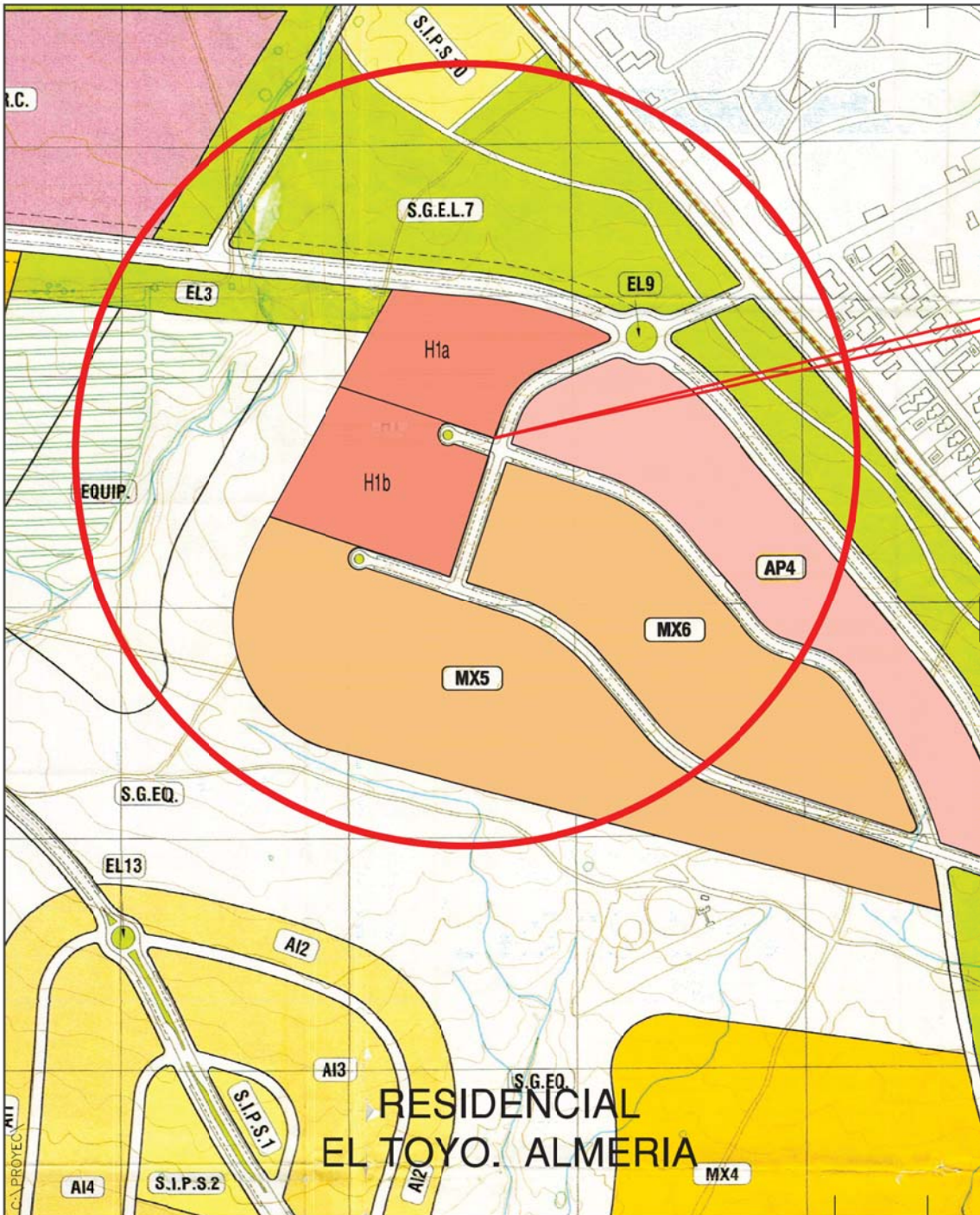
ESTRUCTURA:

--

1-2

C.O.A.A.O. Exp: --/--

AYTO. Exp: --/--



ESTADO ACTUAL

ESTUDIO A.M. SLP

Juan J. Benavides Real
Arquitecto

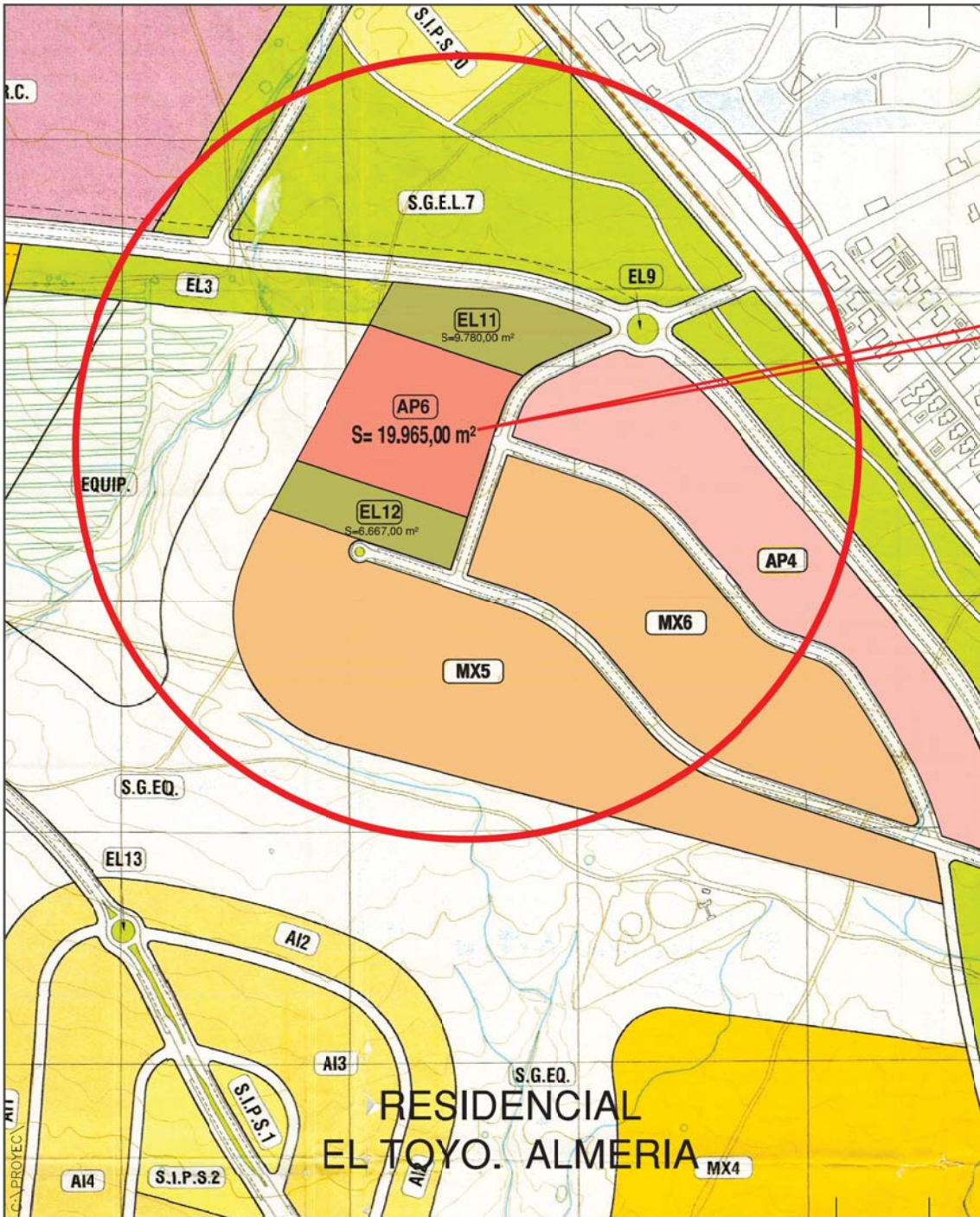
Email: estudioam@benavidesarquitectura.es

C/ Rueda Lopez 19 1-2º d.p. 04004 Almería tño 950 62 10 16

PROYECTO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO DE
PARCELAS HOTELERAS A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
EN PARCELAS H1a Y h1b - EL TOYO - ALMERIA

REFERENCIA 2302	PROMOTOR: GESPATER, S.L.
	ESTADO ACTUAL
FECHA:NOVIEMBRE 2024	E: 1/2000
EL ARQUITECTO: 	PLANO N° 2
C.O.A.A.O. Exp: ---/--- AYTO. Exp: ---/---	ESTRUCTURA: --

RESIDENCIAL
EL TOYO. ALMERIA



PROPUESTA

ESTUDIO A.M. SLP

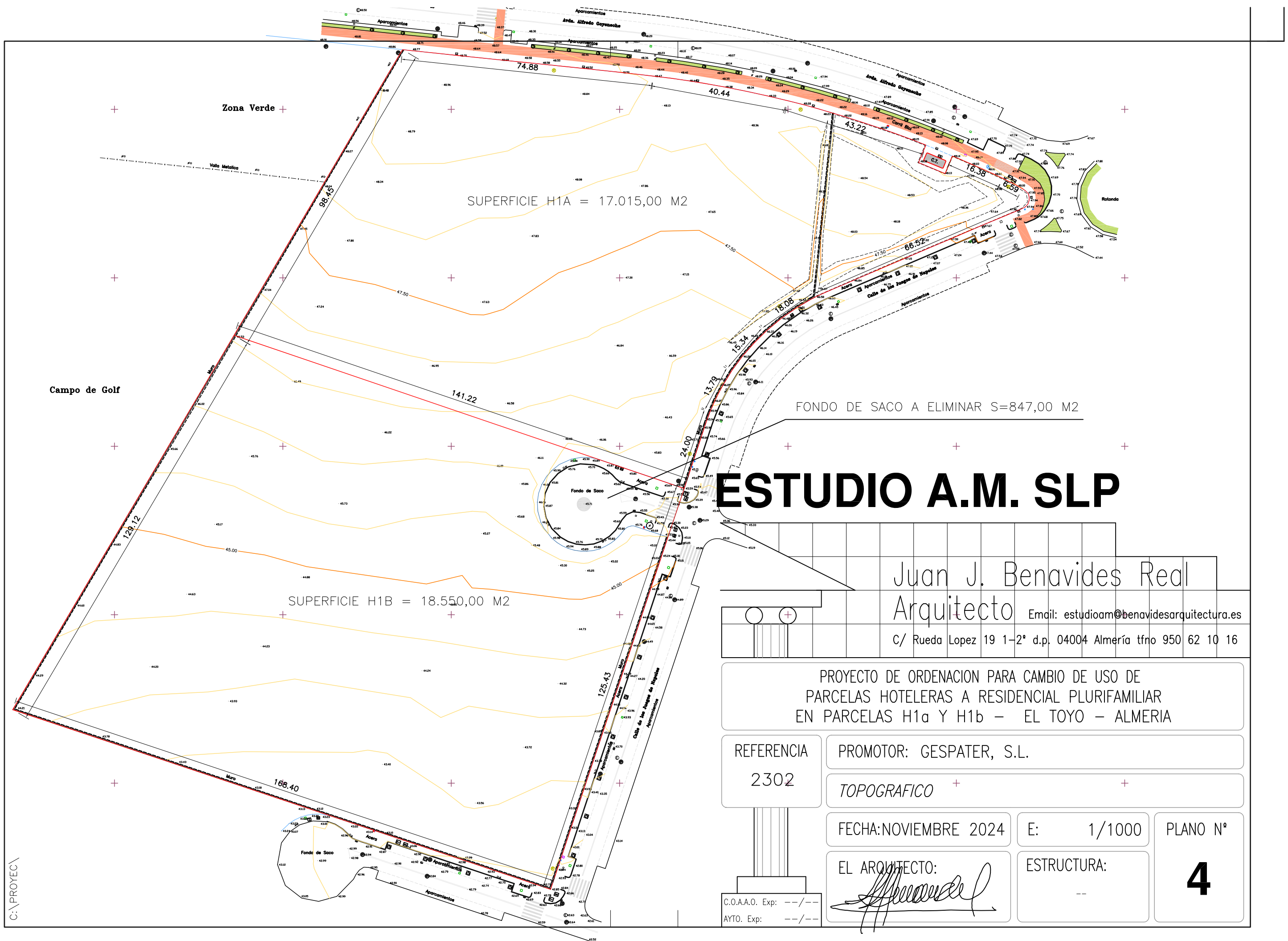
Juan J. Benavides Real
Arquitecto

Email: estudioam@benavidesarquitectura.es

C/ Rueda Lopez 19 1-2º d.p. 04004 Almería tfno 950 62 10 16

PROYECTO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO DE
PARCELAS HOTELERAS A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
EN PARCELAS H1a Y h1b - EL TOYO - ALMERIA

REFERENCIA 2302	PROMCTOR: GESPATER, S.L.
	PROPUESTA
FECHA:NOVIEMBRE 2024	E: 1/2000
EL ARQUITECTO: 	PLANO N° 3
C.O.A.A.O. Exp: --- AYTO. Exp: ---	ESTRUCTURA: --



ESTUDIO A.M. SLP

Juan J. Benavides Real
 Arquitecto Email: estudioam@benavidesarquitectura.es
 C/ Rueda Lopez 19 1-2º d.p. 04004 Almería tfno 950 62 10 16

PROYECTO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO DE
 PARCELAS HOTELERAS A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
 EN PARCELAS H1a Y H1b – EL TOYO – ALMERIA

REFERENCIA
 2302

PROMOTOR: GESPATER, S.L.

TOPOGRAFICO

FECHA: NOVIEMBRE 2024

E: 1/1000

PLANO N°

EL ARQUITECTO:

ESTRUCTURA:
 --

4

C.O.A.A.O. Exp: ---
 A.Y.T.O. Exp: ---

C:\PROYEC\



DOTACIONES SISTEMAS LOCALES DE:
22,19 m² / habitante.

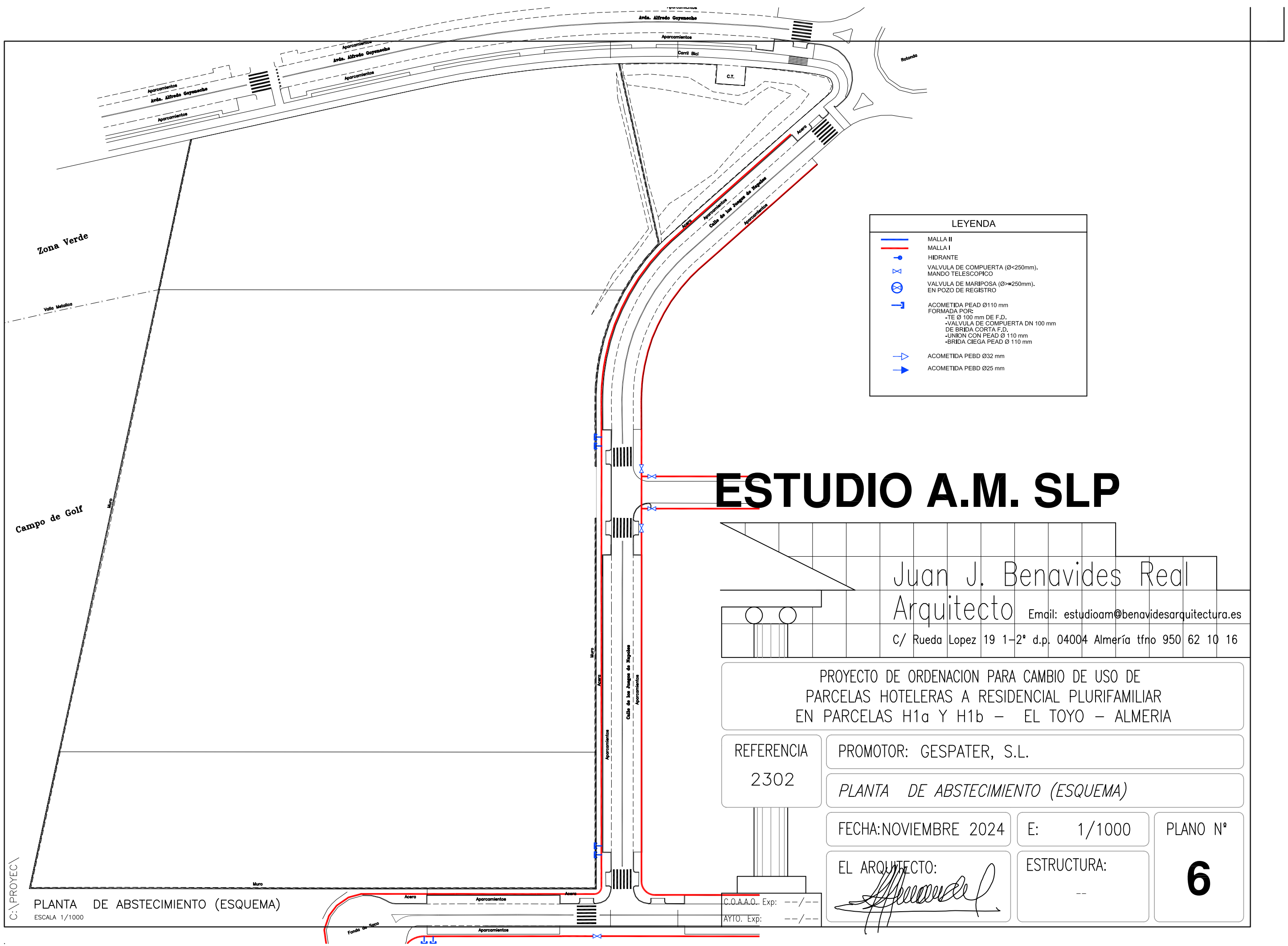
CESIONES SEGÚN LEY 15.600,00 M2
 CESIONES SEGÚN PROYECTO DE ORDENACIÓN 16.447,00 M2
 LA DIFERENCIA DE 847,00 M2 CORRESPONDE A FONDO DE SACO ELIMINADO.

ESTUDIO A.M. SLP

Juan J. Benavides Real
 Arquitecto Email: estudioam@benavidesarquitectura.es
 C/ Rueda Lopez 19 1-2º d.p. 04004 Almería tfno 950 62 10 16

PROYECTO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO DE
 PARCELAS HOTELERAS A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
 EN PARCELAS H1a Y H1b – EL TOYO – ALMERIA

REFERENCIA 2302	PROMOTOR: GESPATER, S.L.		
	CESIONES		
	FECHA: NOVIEMBRE 2024	E: 1/1000	PLANO N°
	EL ARQUITECTO: 	ESTRUCTURA: --	5
C.O.A.A.O. Exp: --/--	AYTO. Exp: --/--		



Zona Verde

Campo de Golf

LEYENDA	
	MALLA II
	MALLA I
	HIDRANTE
	VALVULA DE COMPUERTA (Ø<250mm). MANDO TELESCOPICO
	VALVULA DE MARIPOSA (Ø>=250mm). EN POZO DE REGISTRO
	ACOMETIDA PEAD Ø110 mm FORMADA POR: -TE Ø 100 mm DE F.D. -VALVULA DE COMPUERTA DN 100 mm DE BRIDA CORTA F.D. -UNION CON PEAD Ø 110 mm -BRIDA CIEGA PEAD Ø 110 mm
	ACOMETIDA PEBD Ø32 mm
	ACOMETIDA PEBD Ø25 mm

ESTUDIO A.M. SLP

Juan J. Benavides Real
Arquitecto

Email: estudioam@benavidesarquitectura.es

C/ Rueda Lopez 19 1-2º d.p. 04004 Almería tfno 950 62 10 16

PROYECTO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO DE
PARCELAS HOTELERAS A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
EN PARCELAS H1a Y H1b – EL TOYO – ALMERIA

REFERENCIA
2302

PROMOTOR: GESPATER, S.L.

PLANTA DE ABSTECIMIENTO (ESQUEMA)

FECHA: NOVIEMBRE 2024

E: 1/1000

PLANO Nº

EL ARQUITECTO:

ESTRUCTURA:

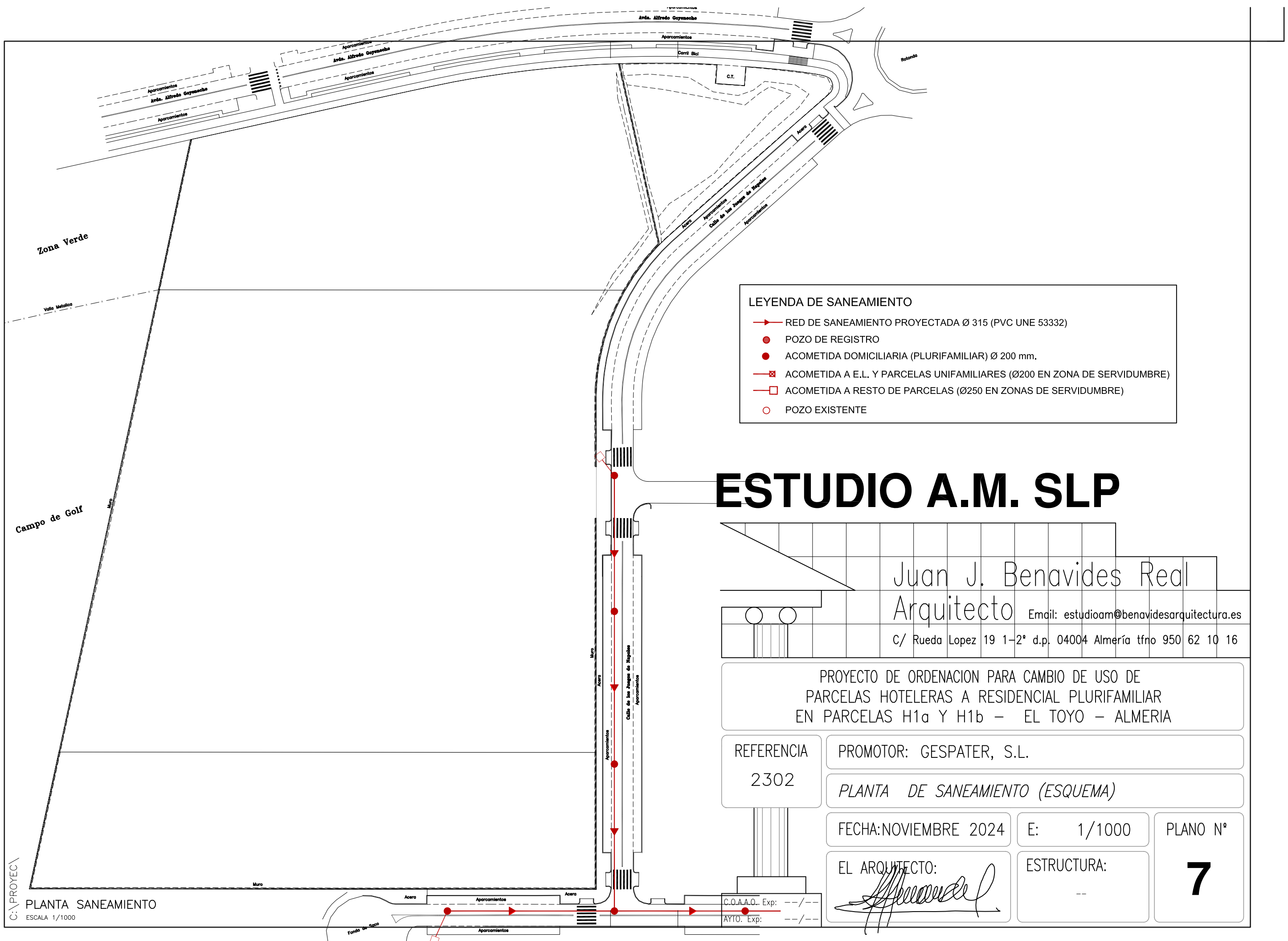
--

6

C:\PROYEC\

PLANTA DE ABSTECIMIENTO (ESQUEMA)
ESCALA 1/1000

C.O.A.A.O. Exp: ---
AYTO. Exp: ---



LEYENDA DE SANEAMIENTO

- RED DE SANEAMIENTO PROYECTADA Ø 315 (PVC UNE 53332)
- POZO DE REGISTRO
- ACOMETIDA DOMICILIARIA (PLURIFAMILIAR) Ø 200 mm.
- ⊠ ACOMETIDA A E.L. Y PARCELAS UNIFAMILIARES (Ø200 EN ZONA DE SERVIDUMBRE)
- ACOMETIDA A RESTO DE PARCELAS (Ø250 EN ZONAS DE SERVIDUMBRE)
- POZO EXISTENTE

ESTUDIO A.M. SLP

Juan J. Benavides Real											
Arquitecto Email: estudioam@benavidesarquitectura.es											
C/ Rueda Lopez 19 1-2º d.p. 04004 Almería tfno 950 62 10 16											

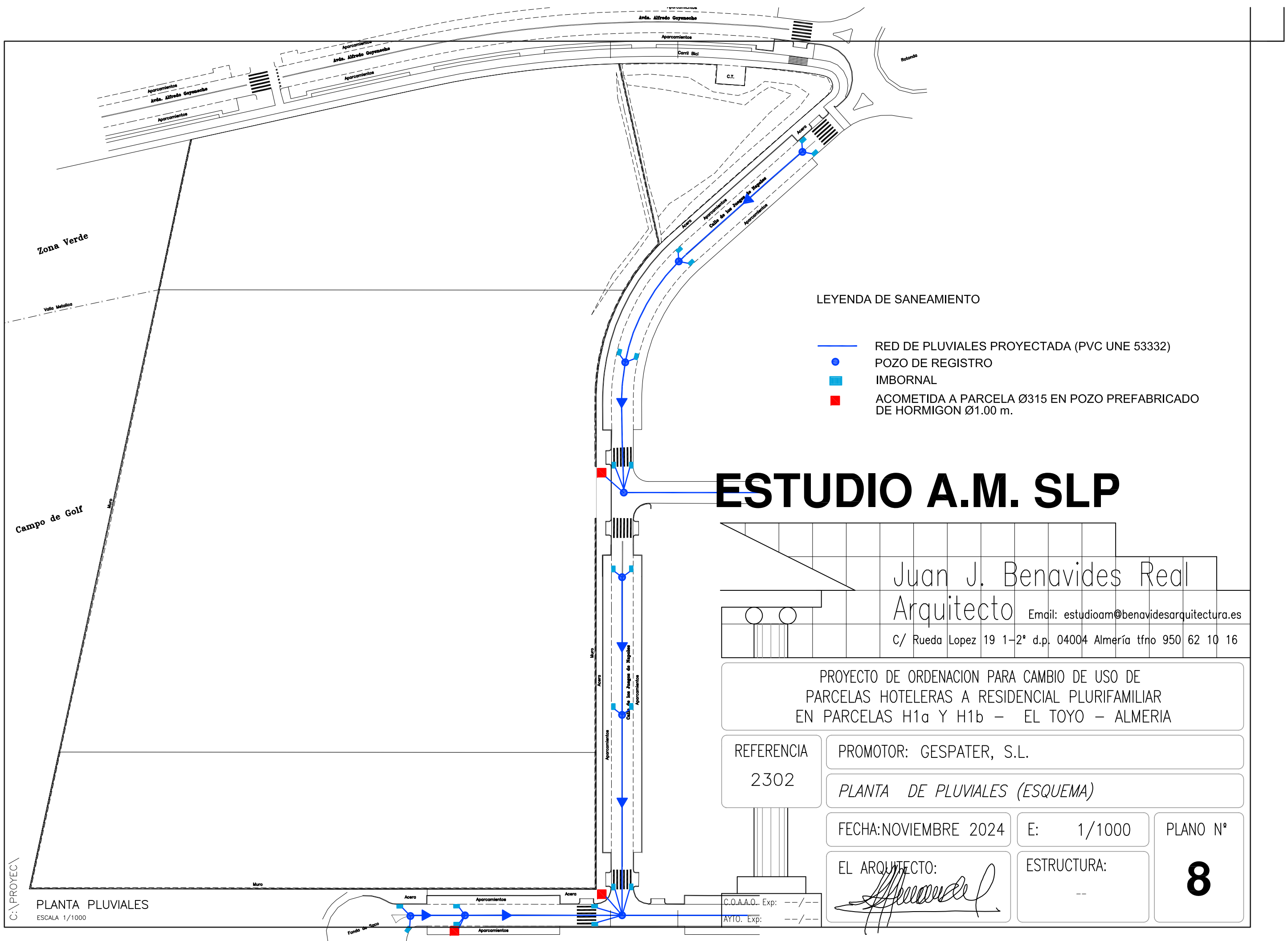
PROYECTO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO DE PARCELAS HOTELERAS A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PARCELAS H1a Y H1b – EL TOYO – ALMERIA

REFERENCIA	PROMOTOR: GESPATER, S.L.
2302	PLANTA DE SANEAMIENTO (ESQUEMA)

FECHA: NOVIEMBRE 2024	E: 1/1000	PLANO N°
-----------------------	-----------	----------

EL ARQUITECTO:	ESTRUCTURA:	7
	--	

C.O.A.A.O. Exp: ---
AYTO. Exp: ---



LEYENDA DE SANEAMIENTO

- RED DE PLUVIALES PROYECTADA (PVC UNE 53332)
- POZO DE REGISTRO
- IMBORNAL
- ACOMETIDA A PARCELA Ø315 EN POZO PREFABRICADO DE HORMIGON Ø1.00 m.

ESTUDIO A.M. SLP

Juan J. Benavides Real
 Arquitecto Email: estudioam@benavidesarquitectura.es
 C/ Rueda Lopez 19 1-2º d.p. 04004 Almería tfno 950 62 10 16

PROYECTO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO DE
 PARCELAS HOTELERAS A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
 EN PARCELAS H1a Y H1b – EL TOYO – ALMERIA

REFERENCIA
 2302

PROMOTOR: GESPATER, S.L.

PLANTA DE PLUVIALES (ESQUEMA)

FECHA: NOVIEMBRE 2024

E: 1/1000

PLANO N°

EL ARQUITECTO:

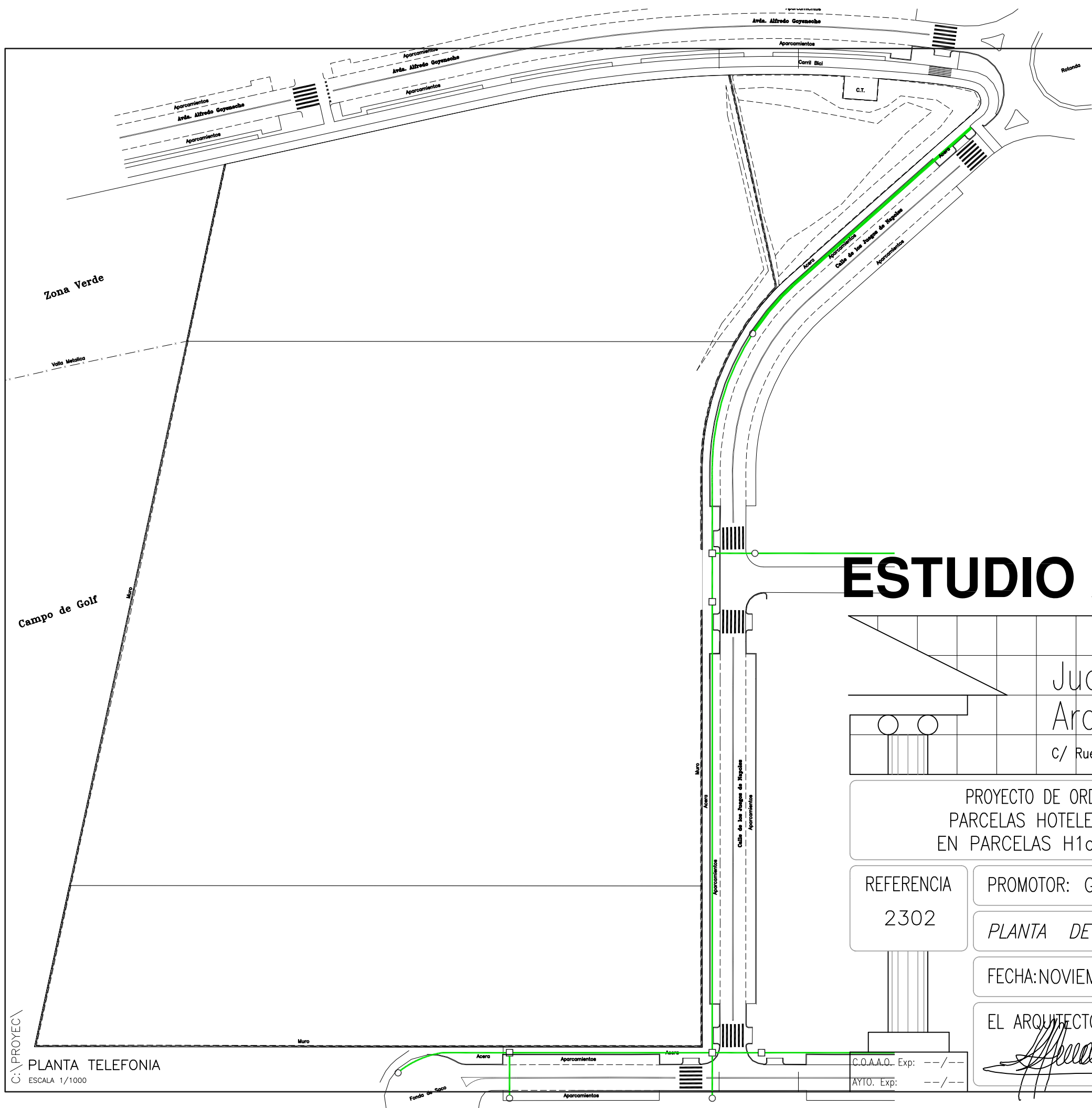
ESTRUCTURA:
 --

8

C:\PROYEC\

PLANTA PLUVIALES
 ESCALA 1/1000

C.O.A.A.O. Exp: ---
 AYT.O. Exp: ---



LEYENDA

NOTA: En cruces de calles se ha contabilizado un tubo de reserva

- CANALIZACIONES
- TUBO DE RESERVA
- ARQUETA TIPO A-1
- CONEXION CON RED EXISTENTE
- ◼ CUADRO DE MANDO
- ◼ CENTRO DE TRANSFORMACION

LEYENDA

- ◻ 2 ARQUETAS INDEPENDIENTES, UNA PARA CADA OPERADOR:
-TELEFONICA: TIPO "D"
-URBANIZACIÓN: 80X90
- 2 ARQUETAS INDEPENDIENTES, UNA PARA CADA OPERADOR:
-TELEFONICA: TIPO "H"
-URBANIZACIÓN: 80X90
- ◉ 2 ARQUETAS INDEPENDIENTES, UNA PARA CADA OPERADOR:
-TELEFONICA: TIPO "M"
-URBANIZACIÓN: 40X40
- ◼ 2 PEDESTALES PARA ARMARIO DE DISTRIBUCIÓN DE ACOMETIDAS (1PARA CADA OPERADOR)

ESTUDIO A.M. SLP

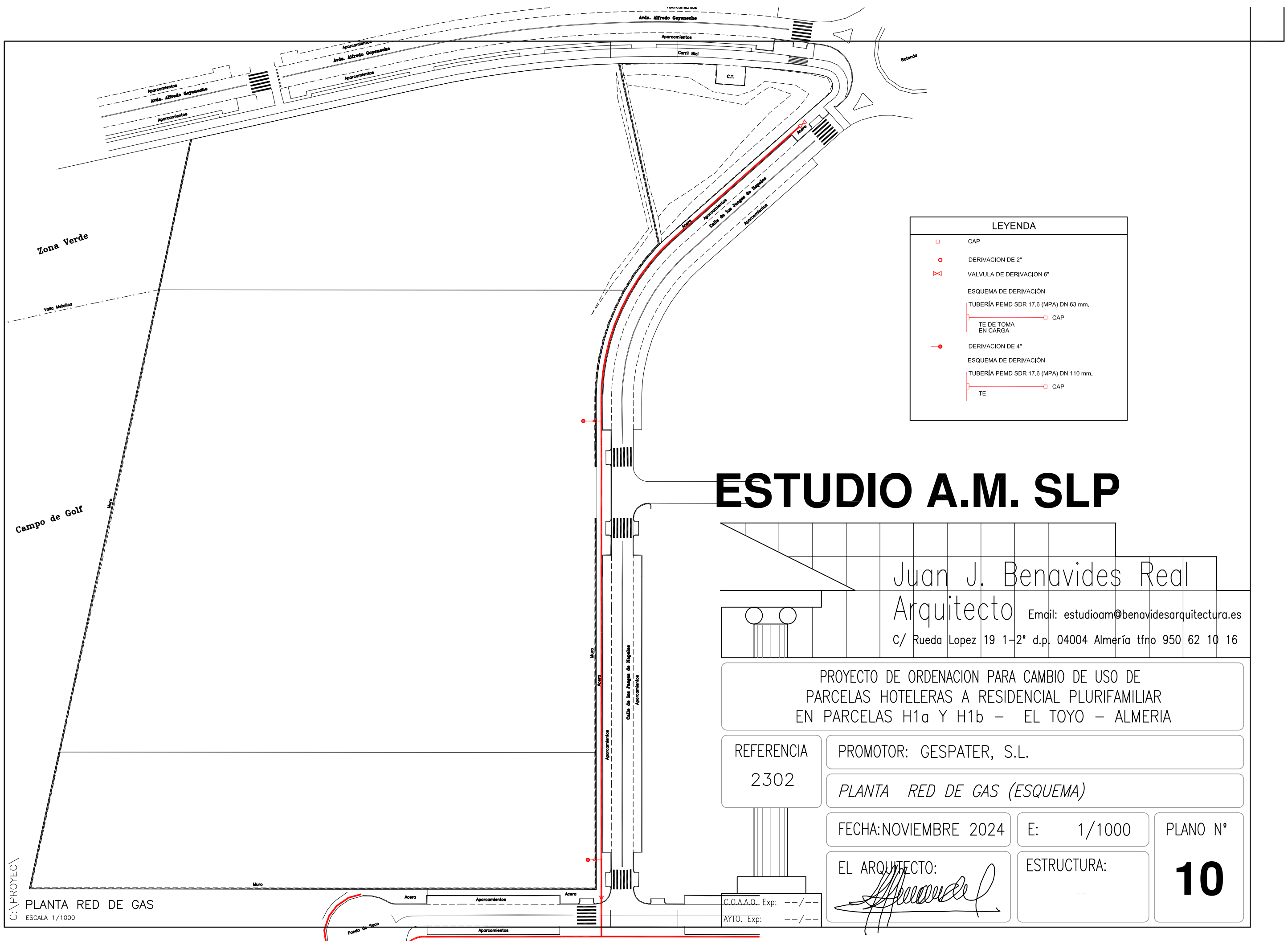
Juan J. Benavides Real									
Arquitecto									
Email: estudioam@benavidesarquitectura.es									
C/ Rueda Lopez 19 1-2º d.p. 04004 Almería tfno 950 62 10 16									

PROYECTO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO DE
PARCELAS HOTELERAS A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
EN PARCELAS H1a Y H1b – EL TOYO – ALMERIA

REFERENCIA 2302	PROMOTOR: GESPATER, S.L.	PLANTA DE TELEFONIA (ESQUEMA)	
FECHA: NOVIEMBRE 2024	E: 1/1000	PLANO N°	
EL ARQUITECTO: 	ESTRUCTURA: ---	9	

C:\PROYECT\
PLANTA TELEFONIA
ESCALA 1/1000

C.O.A.A.O. Exp: ---/---
AYTO. Exp: ---/---



LEYENDA	
□	CAP
—○—	DERIVACION DE 2"
⊗	VALVULA DE DERIVACION 6"
ESQUEMA DE DERIVACION	
TUBERIA PEMD SDR 17.6 (MPa) DN 63 mm.	
—□—	TE DE TOMA EN CARGA CAP
—●—	DERIVACION DE 4"
ESQUEMA DE DERIVACION	
TUBERIA PEMD SDR 17.6 (MPa) DN 110 mm.	
—□—	TE CAP

ESTUDIO A.M. SLP

Juan J. Benavides Real	
Arquitecto Email: estudioam@benavidesarquitectura.es	
C/ Rueda Lopez 19 1-2º d.p. 04004 Almería tfno 950 62 10 16	

PROYECTO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO DE PARCELAS HOTELERAS A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PARCELAS H1a Y H1b – EL TOYO – ALMERIA

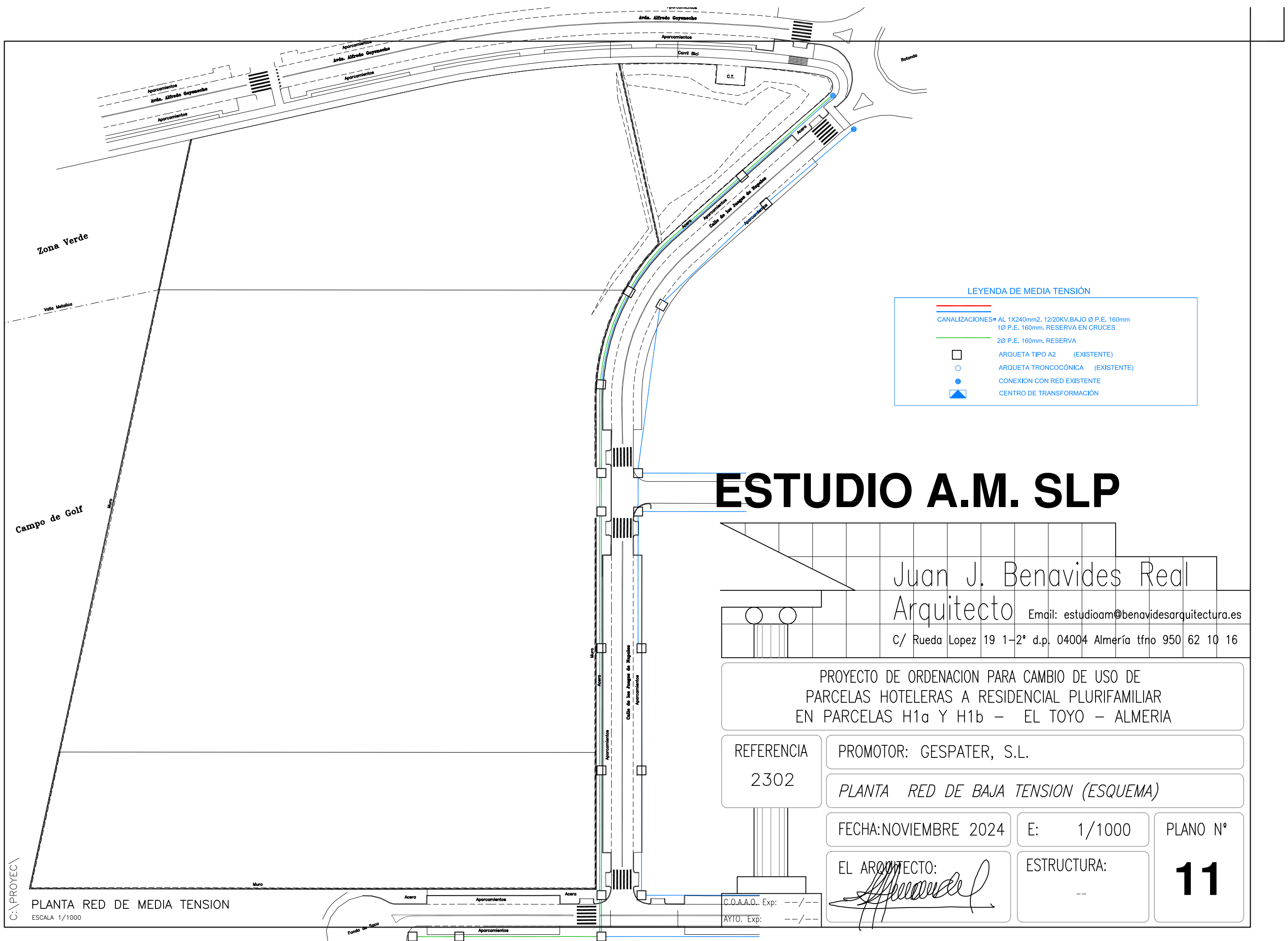
REFERENCIA	PROMOTOR: GESPATER, S.L.
2302	PLANTA RED DE GAS (ESQUEMA)

FECHA: NOVIEMBRE 2024	E: 1/1000	PLANO N°
-----------------------	-----------	----------

EL ARQUITECTO:	ESTRUCTURA:	10
	--	

C:\PROYECT\
 PLANTA RED DE GAS
 ESCALA 1/1000

C.O.A.A.O. Exp: ---
 A.Y.T.O. Exp: ---



LEYENDA DE MEDIA TENSION

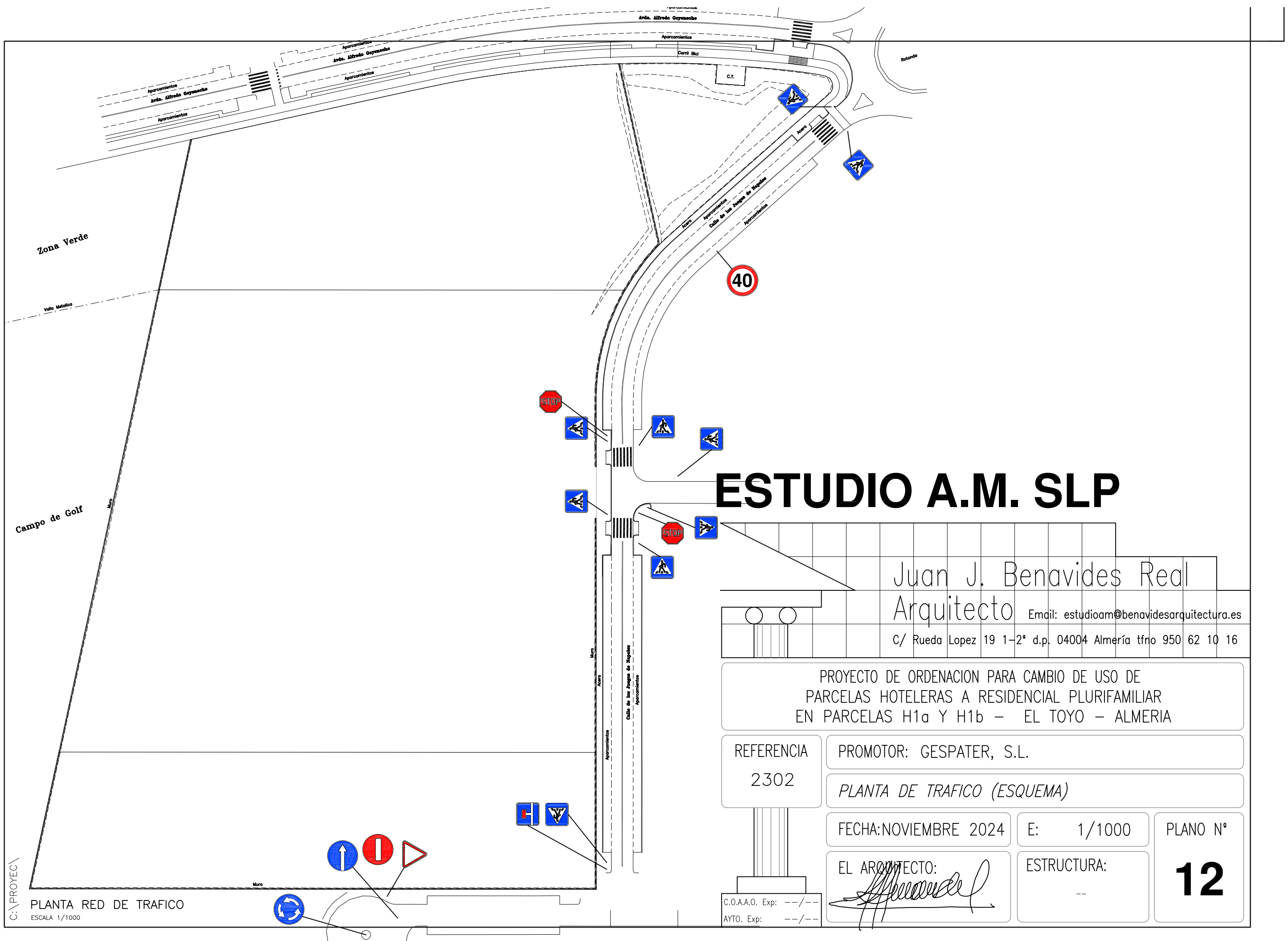
	CANALIZACIONES= AL 1X240mm ² . 12/20KV.BAJO Ø P.E. 160mm
	1Ø P.E. 160mm. RESERVA EN CRUCES
	2Ø P.E. 160mm. RESERVA
	ARQUETA TIPO A2 (EXISTENTE)
	ARQUETA TRONCOCÓNICA (EXISTENTE)
	CONEXION CON RED EXISTENTE
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

ESTUDIO A.M. SLP

		Juan J. Benavides Real	
		Arquitecto	
		Email: estudioam@benavidesarquitectura.es	
		C/ Rueda Lopez 19 1-2º d.p. 04004 Almería tfno 950 62 10 16	

PROYECTO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO DE
 PARCELAS HOTELERAS A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
 EN PARCELAS H1a Y H1b – EL TOYO – ALMERIA

REFERENCIA	PROMOTOR: GESPATER, S.L.		
2302	PLANTA RED DE BAJA TENSION (ESQUEMA)		
FECHA: NOVIEMBRE 2024	E: 1/1000	PLANO N°	
EL ARQUITECTO:	ESTRUCTURA:	11	
	--		
C.O.A.A.O. Exp: ---			
AYTO. Exp: ---			



ESTUDIO A.M. SLP

Juan J. Benavides Real

Arquitecto Email: estudioam@benavidesarquitectura.es

C/ Rueda Lopez 19 1-2º d.p. 04004 Almería tfno 950 62 10 16

PROYECTO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO DE
 PARCELAS HOTELERAS A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
 EN PARCELAS H1a Y H1b – EL TOYO – ALMERIA

REFERENCIA
2302

PROMOTOR: GESPATER, S.L.

PLANTA DE TRAFICO (ESQUEMA)

FECHA: NOVIEMBRE 2024

E: 1/1000

PLANO N°

EL ARQUITECTO:

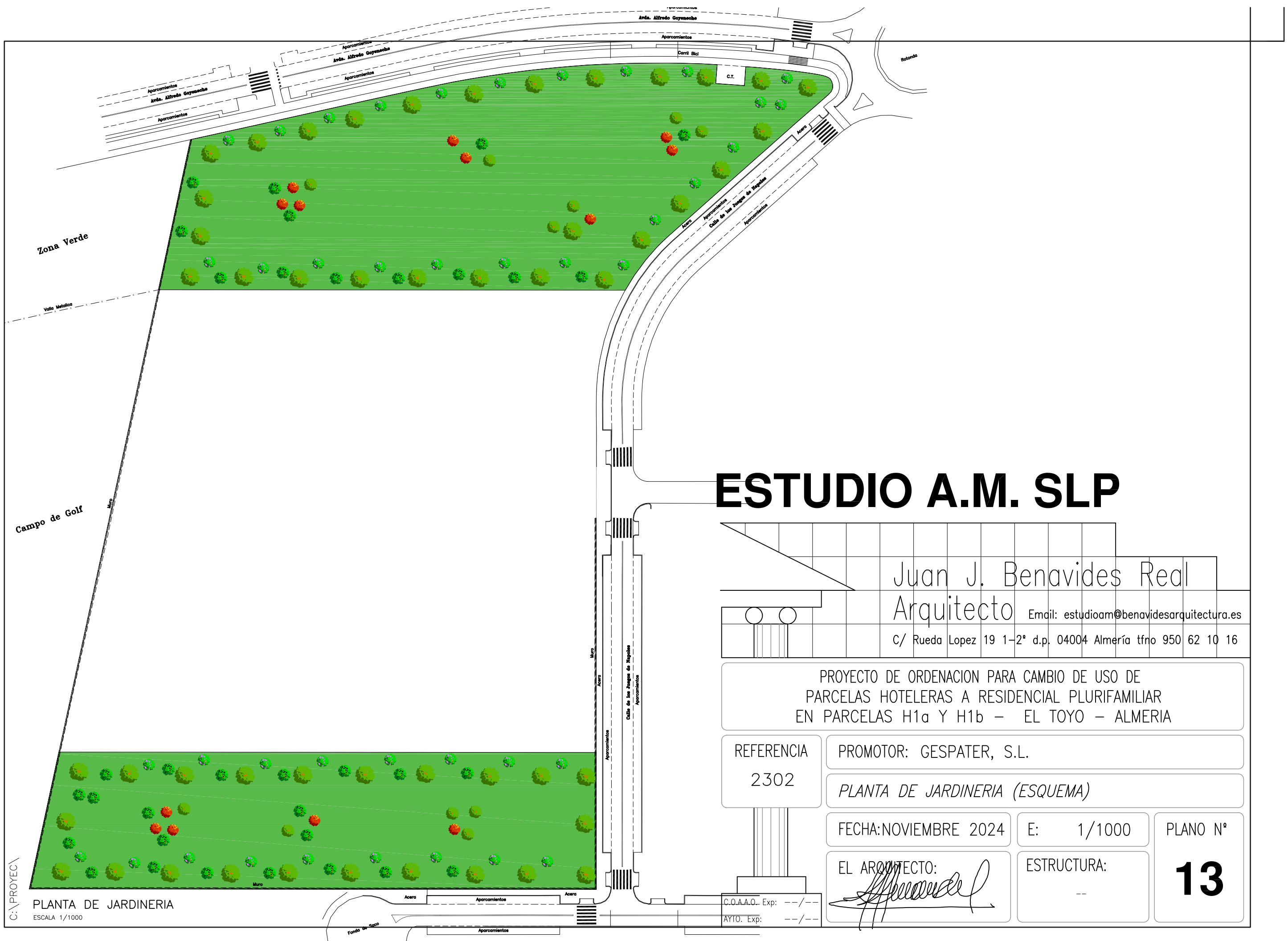
ESTRUCTURA:
 --

12

C.O.A.A.O. Exp: ---
 A.Y.T.O. Exp: ---

C:\PROYEC\

PLANTA RED DE TRAFICO
 ESCALA 1/1000



ESTUDIO A.M. SLP

Juan J. Benavides Real

Arquitecto Email: estudioam@benavidesarquitectura.es

C/ Rueda Lopez 19 1-2º d.p. 04004 Almería tfno 950 62 10 16

PROYECTO DE ORDENACION PARA CAMBIO DE USO DE
 PARCELAS HOTELERAS A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
 EN PARCELAS H1a Y H1b – EL TOYO – ALMERIA

REFERENCIA
 2302

PROMOTOR: GESPATER, S.L.

PLANTA DE JARDINERIA (ESQUEMA)

FECHA: NOVIEMBRE 2024

E: 1/1000

PLANO N°

EL ARQUITECTO:

ESTRUCTURA:
 --

13

C.O.A.A.O. Exp: ---/---
 A.Y.T.O. Exp: ---/---

C:\PROYEC\
 PLANTA DE JARDINERIA
 ESCALA 1/1000