

RESUMEN EJECUTIVO

1.- Objetivo y finalidades.

Es objeto del presente Proyecto de Ordenación es el cambio de uso de dos parcelas hoteleras situadas en el conjunto residencial El Toyo y denominadas H-1a y H-1b. La razón de este cambio es su ubicación. Su situación, totalmente alejadas de la zona de playa y sin vinculación con el campo de golf, ha traído consigo que después de veinte años de funcionamiento del residencial continúan sin ninguna demanda para su edificación a diferencia del resto de parcelas hoteleras que están totalmente construidas.

A lo largo de todos estos años no ha habido por parte de ninguna empresa de gestión hotelera el más mínimo interés para su desarrollo ya que la existencia de cinco hoteles en la zona de playa cubre por completo la demanda hotelera de la zona.

Este cambio de uso supone la aparición de nuevas cesiones de zonas verdes para cumplir los estándares previstos en la ley.

Toda la nueva urbanización será sufragada por la propiedad sin gasto de ninguna entidad pública.

2.- Parámetros fundamentales y determinaciones a cumplir

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

Estado actual

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.

El número máximo de viviendas es de **213 viv** y le corresponde una cesión de espacios libres de **16.447 m²**, quedando una parcela edificable de **19.965 m²** con una edificabilidad de 21.339 m²T

2.- Normas

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

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

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.

c) 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.

d) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

i) 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.

j) Edificabilidad

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

o) Vuelos

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

p) 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.

q) 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.

r) 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.

s) 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.

t) Observaciones

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

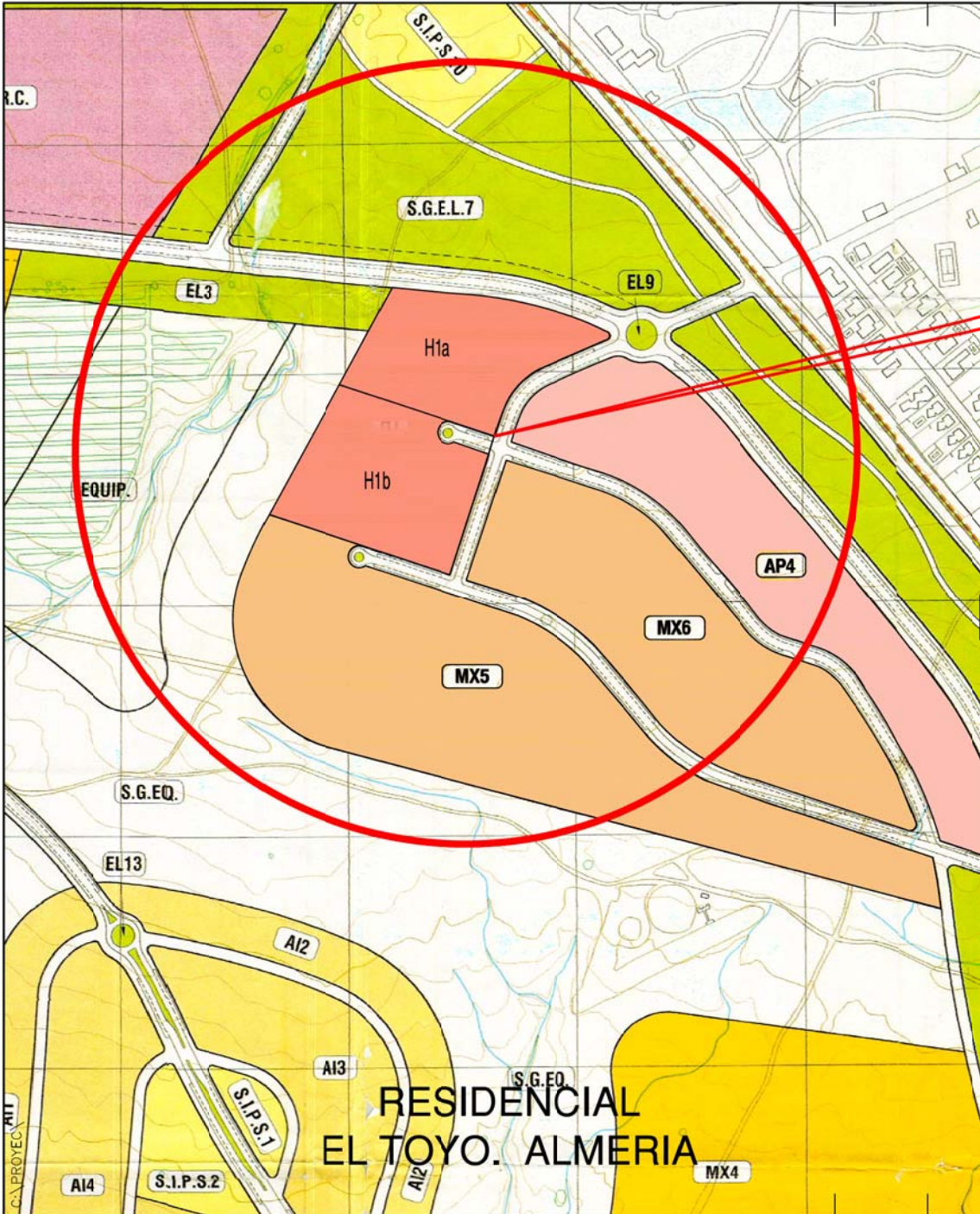
3.- Cartografía.

1. Estado Actual
2. Propuesta

Almería, a 26 de febrero de 2026

El Arquitecto

Fdo. Juan José Benavides Real.



ESTADO ACTUAL

ESTUDIO A.M. SLP

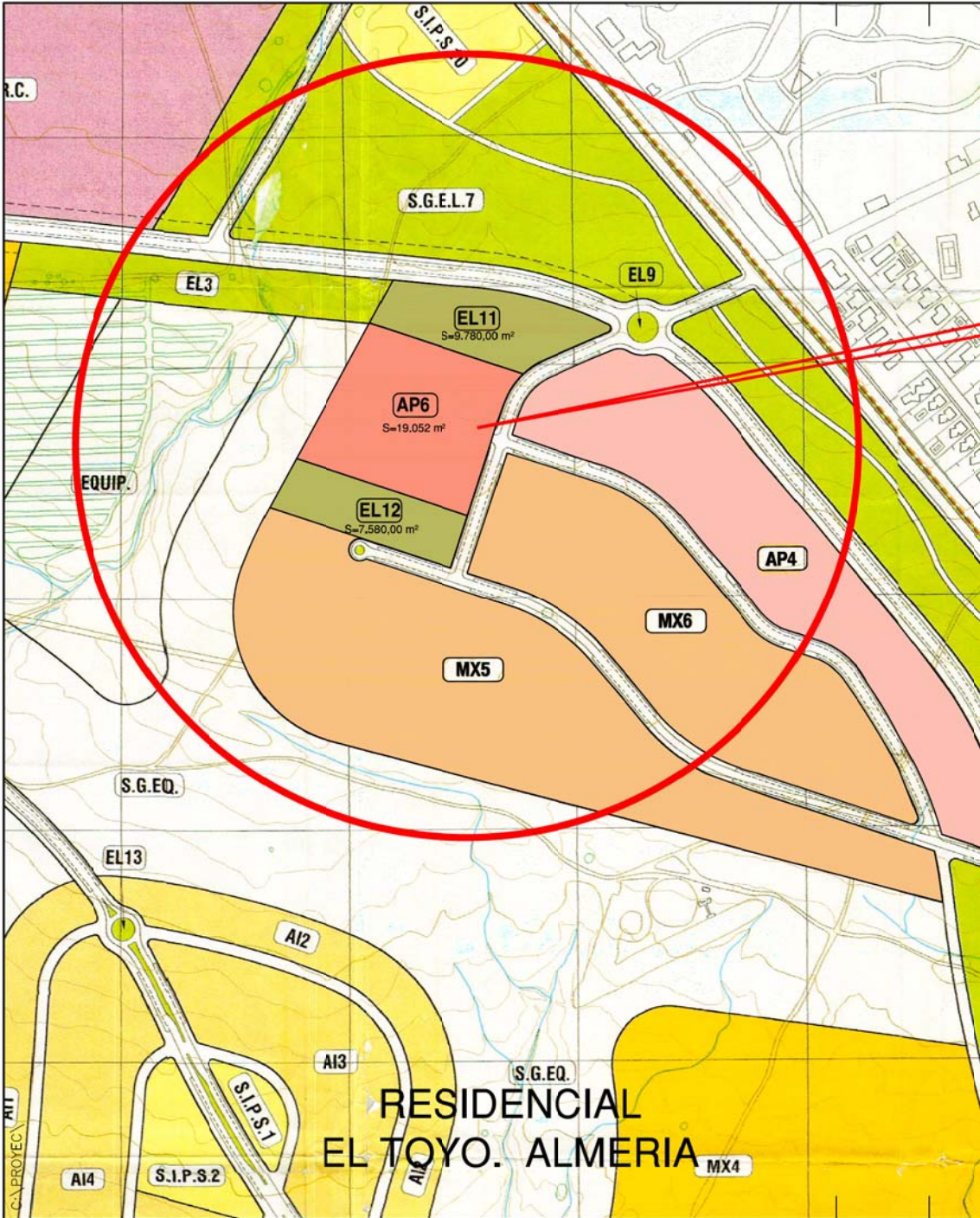
Juan J. Benavides Real
Arquitecto

Email: estudioam@benavidesarquitectura.es

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

RESUMEN EJECUTIVO DE 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 ESTADO ACTUAL		
	FECHA:NOVIEMBRE 2024	E: 1/2000	PLANO Nº
	EL ARQUITECTO: 	ESTRUCTURA: --	1
C.O.A.A.O. Exp: ---/---	AYTO. Exp: ---/---		



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

RESUMEN EJECUTIVO DE 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 PROPUESTA
FECHA:NOVIEMBRE 2024	E: 1/2000
EL ARQUITECTO: 	PLANO N° 2
C.O.A.A.O. Exp: --- AYTO. Exp: ---	ESTRUCTURA: --

**RESIDENCIAL
 EL TOYO. ALMERIA**