

Referencia:	2025/42281A
Procedimiento:	Estudios de Detalle
Unidad Actuación:	SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Interesado:	CELOGAL-UNO, S.L., OBISPADO DE ALMERIA
Representante:	SUSANA ORDAZ ACERO, ORDAZ ESTUDIO DE ARQUITECTURA SLP

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

**CERTIFICO:** Que en la sesión **ordinaria** celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Almería el día **12 de marzo de 2026** se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**6. GMU - PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.**

**Referencia: 2025/42281A.**

**Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la agrupación de dos parcelas en suelo urbano sitas en calle General Castaños, 12 y 14, promovido por CELOGAL-UNO, S.L.-**

Se da cuenta del dictamen favorable de la Comisión Plenaria de Urbanismo y Servicios Municipales, en sesión ordinaria celebrada el día 9 de marzo de 2026, del siguiente tenor literal:

“Visto el expediente que se tramita relativo a la aprobación del **ESTUDIO DE DETALLE PARA LA AGRUPACIÓN DE DOS PARCELAS EN SUELO URBANO SITAS EN CALLE GENERAL CASTAÑOS, 12 Y 14**, promovido por CELOGAL-UNO, S.L.

**RESULTANDO** que con fecha 19 de diciembre de 2025 la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Almería adoptó acuerdo de aprobar inicialmente el proyecto de ESTUDIO DE DETALLE PARA LA AGRUPACIÓN DE DOS PARCELAS EN SUELO URBANO SITAS EN CALLE GENERAL CASTAÑOS, 12 Y 14, Y ANEXOS II y III, promovido por CELOGAL-UNO, S.L (ejemplar presentado con fecha 10/11/2025 y n.º 202515436 de entrada en el Registro), firmado con fecha 10/11/2025 por SUSANA ORDAZ ACERO.

El objeto del Estudio de Detalle es la agrupación de dos parcelas con edificaciones catalogadas en distintos niveles de protección , la edificación sita en Calle General Castaños Nº 14, se encuentra catalogada en la ficha Nº7 del Nivel de protección 3, y la edificación sita en calle General Castaños Nº 12, se encuentra catalogada en la ficha Nº63 del Nivel de protección 4. Además las edificaciones están dentro del Conjunto Histórico de Almería, y afectadas por el Entorno BIC de la catedral de Almería.

**RESULTANDO** que, asimismo, acordó someter a información pública el referido expediente durante veinte días hábiles, lo que se llevó a efecto mediante la publicación del correspondiente edicto en el B.O.P. nº 21, de 02 de febrero de 2026. Durante el citado periodo de información pública, el documento aprobado inicialmente ha estado disponible en la sede electrónica o página Web del Excmo. Ayuntamiento de Almería. Asimismo, el citado

expediente ha estado expuesto al público en la Sección de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Almería. Debidamente notificado y publicado no se han presentado alegaciones, tal y como consta en el certificado que obra en el expediente.

**RESULTANDO** que con fecha 03 de marzo de 2026 la arquitecta Jefe de Sección Técnica de Planeamiento informa favorablemente el Estudio de Detalle para la agrupación de dos parcelas en suelo urbano sitas en calle General Castaños, 12 Y 14, de Almería, para su aprobación definitiva.

**CONSIDERANDO** que el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en adelante LISTA, regula el aspecto y las determinaciones de los Estudios de Detalle, estableciendo que:

*“1. Los estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*

*2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*

*3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística”.*

**CONSIDERANDO** que en el mismo sentido, el artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, dispone que:

*“1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*

*2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:*

*a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*

*b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*

*c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.*

*Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.*

*3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística...”.*

**TERCERO:** Por su parte, el artículo 2.8 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Almería-Texto Refundido de 1.998, aprobado definitivamente por

Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de 17 de mayo de 1.999, que resulta de aplicación en virtud de la DT 7ª de la LISTA y con los límites fijados en la misma, establece que:

**“Artículo 2.8.- Estudio de Detalle.**

*1. Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:*

- a. Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.*
- b. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.*
- c. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio, en su caso, de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso, el ámbito de los Estudios de Detalle será inferior a una parcela y se corresponderán con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos (...).”*

**CONSIDERANDO** que la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, aparece regulada con carácter general en el art. 78 de la LISTA, ajustándose a las siguientes reglas: la administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días mediante anuncios en el B.O.P., uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de edictos municipal. Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo para la suspensión no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. La suspensión se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento.

Durante la información pública se requerirán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos, que se limitarán al control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales y que tendrán carácter vinculante en aquellos aspectos cuando así se establezca en la citada normativa. Además, deberán ser emitidos en el plazo establecido en la normativa reguladora o en su defecto en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio público. A falta de solicitud del preceptivo informe, en el supuesto de informe vinculante desfavorable, o en los casos de silencio citados en los que no opera la presunción de carácter favorable del informe, no podrá aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación urbanística.

Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios según certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad.

Por su parte el art 80 de la LISTA hace referencia a las peculiaridades de la tramitación a iniciativa privada estableciendo que la Administración competente deberá decidir sobre la admisión a trámite en el plazo de dos meses desde la entrada por el registro electrónico de la administración. Sin embargo, en el mes siguiente a la recepción se podrá requerir al solicitante para que subsane o en su caso, mejore la solicitud, de manera que se suspende el plazo para dictar y notificar resolución sobre la admisión a trámite.

Además, el acuerdo sobre la aprobación inicial o sobre el avance cuando sea preceptivo, deberá notificarse en el plazo de tres meses. Transcurrido el mismo, sin haberse notificado resolución expresa, los particulares podrán instar la información pública y demás trámites preceptivos, acompañando a las solicitudes la certificación del silencio administrativo. Concluida esta fase los particulares podrán solicitar la aprobación definitiva.

El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses desde el día siguiente de la presentación de la solicitud. Transcurrido el mismo, se entenderá estimada salvo que cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable.

En el presente supuesto, de aprobación de Estudio de Detalle, en el que, como se verá, coincide la Administración responsable de la tramitación del procedimiento y la competente para llevar a cabo la aprobación definitiva, y teniendo en cuenta además, que no se requiere la previa emisión de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo (artículo 75 LISTA), debe entenderse que el trámite siguiente a la información pública es decidir sobre la aprobación definitiva.

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

Asimismo, el apartado 4 del artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, viene a disponer que *“El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:*

*a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*

*b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.*

*c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.”*

**CONSIDERANDO** que de conformidad con lo establecido en el art. 140.7 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana , serán de aplicación a los Estudios de Detalle las reglas que se establecen para los Planes Parciales, en cuanto a la procedencia de diligenciar los planos y documentos que lo integren. Dicho precepto resulta de aplicación en virtud de la DT 7ª de la LISTA.

**CONSIDERANDO** que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.5.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los Estudios de Detalle y sus revisiones o modificaciones no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

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

3. *A los efectos previstos en los apartados 1 y 2, previamente a la aprobación inicial o equivalente del instrumento de ordenación, el organismo competente para su tramitación solicitará de la Dirección General de Aviación Civil la emisión de dicho informe remitiendo la documentación correspondiente a la aprobación inicial.*

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

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

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

**CONSIDERANDO** que en virtud de lo dispuesto en el artículo 75.1 de la LISTA a los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento, corresponde a los municipios la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle de ámbito municipal.

El órgano competente para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle es el Pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción establecida por la Ley 57/2003, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, al corresponderle como atribución la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

Conforme determina el artículo 122.5.e) de la misma ley corresponde al secretario general del Pleno, el asesoramiento legal al Pleno y a las comisiones, que será preceptivo en los supuestos que en el mismo se determinan, así como también, en los comprendidos en el artículo 3.3 del R.D. 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, cuyo apartado d) 7º lo requiere en los supuestos de aprobación, modificación o derogación de convenios e instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

**CONSIDERANDO** que dispone el artículo 82 de la ley autonómica andaluza que “1. *A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos, existirá en los municipios y en la Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo un*

registro administrativo donde se deben depositar todos los instrumentos de ordenación urbanística. A estos efectos, los Ayuntamientos deberán remitir a la Consejería correspondiente los documentos completos de dichos instrumentos en el plazo de un mes desde su aprobación definitiva. Dicho registro será accesible a través de la sede electrónica de ambas Administraciones, quienes adoptarán las medidas necesarias que garanticen a la ciudadanía la consulta de la documentación depositada y la obtención de copias. Las copias de los documentos expedidas por el registro acreditarán el contenido de los instrumentos de ordenación urbanística a todos los efectos. El depósito de los instrumentos de ordenación urbanística será condición legal indispensable para la publicación prevista en el artículo 83.

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

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

Asimismo, se deberá proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y del articulado de las normas urbanísticas del Estudio de Detalle, en el Boletín Oficial de la Provincia, no entrando en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo de quince días a que se refiere el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, en adelante “LBRL”.

La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en su caso, de la Consejería competente en materia de urbanismo (artículo 83 de la LISTA, en relación con el artículo 70.2 de la LBRL).

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

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

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

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

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

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

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

Teniendo en cuenta todo lo anterior, la **CONCEJAL DELEGADA DEL ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y FIESTAS MAYORES, ELOÍSA MARÍA CABRERA CARMONA**, tiene el honor de elevar a la Comisión Plenaria de Urbanismo y Servicios Municipales la siguiente propuesta de **DICTAMEN**:

**1º.-** Aprobar definitivamente el proyecto de **ESTUDIO DE DETALLE PARA LA AGRUPACIÓN DE DOS PARCELAS EN SUELO URBANO SITAS EN CALLE GENERAL CASTAÑOS, 12 Y 14, Y ANEXOS II y III**, promovido por CELOGAL-UNO, S.L. (ejemplar presentado con fecha 10/11/2025 y n.º 202515436 de entrada en el Registro), firmado con fecha 10/11/2025 por SUSANA ORDAZ ACERO.

El objeto del Estudio de Detalle es la agrupación de dos parcelas con edificaciones catalogadas en distintos niveles de protección, la edificación sita en Calle General Castaños Nº 14, se encuentra catalogada en la ficha Nº7 del Nivel de protección 3, y la edificación sita en calle General Castaños Nº 12, se encuentra catalogada en la ficha Nº63 del Nivel de protección 4. Además las edificaciones están dentro del Conjunto Histórico de Almería, y afectadas por el Entorno BIC de la catedral de Almería.

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

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

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

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

**6º.-** Notificar el presente acuerdo a los interesados.

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

Sometido el asunto a votación los reunidos, **por mayoría** de 15 votos favorables (15 PP), ningún voto en contra y 12 abstenciones (7 PSOE, 4 VOX y 1 Podemos- IU- Verdes con Almería), de los 27 miembros presentes de los 27 que legalmente componen la Corporación, **ACUERDAN** aprobar dicho dictamen.-

Y para que conste y surta sus efectos legales oportunos, con la advertencia que preceptúa el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, expido la presente, con el visto bueno de la Excm. Sra. Alcaldesa-Presidenta, D<sup>a</sup> María del Mar Vázquez Agüero, y mediante firma electrónica, en Almería a **la fecha de la firma electrónica del documento.-**

**ALCALDESA- PRESIDENTA**

**SECRETARIO GENERAL DEL PLENO**

Visto bueno