

ADMINISTRACIÓN LOCAL

831/26

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE ALMERÍA**EDICTO****SECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

Referencia:	2025/48988V
Asunto:	Aprobación inicial de la Modificación Puntual Nº 87 del PGOU 98 de Almería.

La Ilma. Sra. Concejala Delegada del Área de Urbanismo, Vivienda y Fiestas Mayores, D^a Eloísa María Cabrera Carmona, HACE SABER: Que, por el Pleno del Ayuntamiento de Almería, en la sesión ordinaria celebrada el día 12 de marzo de 2026 se adoptó el siguiente acuerdo:

“8. GMU - PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.**Referencia: 2025/48988V.****Aprobación inicial de la Modificación Puntual Nº 87 del PGOU 98 de Almería, en el ámbito PEDEI-10 y otros del Área de Reparto 180 (AR-180) del PGOU de Almería.**

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 de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 87 DEL PGOU 98 DE ALMERÍA EN EL ÁMBITO PEDEI-10 Y OTROS DEL ÁREA DE REPARTO 180 (AR-180) DEL PGOU DE ALMERÍA, promovida por FAJENEMI S.L.

RESULTANDO que con fecha 05/04/2023 y n.º 2023004672 de entrada en el Registro de Urbanismo, se presenta por el promotor Documento de Avance de la Modificación Puntual N.º 87 del PGOU junto con el Documento Ambiental Estratégico, Estudio Acústico Ambiental y Documento Evaluación Impacto en la Salud.

El objeto de esta innovación de PGOU es materializar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde a los propietarios del ámbito PEDEI-10 dentro del mismo y, en consecuencia, para mantener inalterado el aprovechamiento del área de reparto AR-180, disminuir el aprovechamiento urbanístico de las unidades de ejecución UE-MNO-01, UE-MNO-06, UE-MNO-11 y UE-MNO-12, dotando además de dotaciones a las UE-MNO-01 y UE-MNO-11.

RESULTANDO que en la sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Almería el día 12 de mayo de 2023 se acordó aprobar el documento de Avance de la Modificación Puntual N.º 87 del PGOU de Almería, promovido por FAJANEMI, S.L.

RESULTANDO que con fecha 14/06/2023 se solicita a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería, el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, aportando para ello la documentación necesaria (Avance, Documento Ambiental Estratégico, Documento Evaluación Impacto en la Salud y Estudio Acústico). Se hace la observación de que el documento de Avance incluía solo los ámbitos PEDEI-10, UE-MNO-01 y UE-MNO-11. No obstante, la incorporación de más ámbitos en el presente documento de innovación del PGOU no altera su objeto ni afecta al Documento Ambiental Estratégico por no suponer efectos negativos sobre el medioambiente.

RESULTANDO que con fecha 19/06/2023 dicha Delegación Territorial emite resolución por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

RESULTANDO que con fecha 11/10/2024 se emite Informe Ambiental Estratégico (IAE) de la MP N.º 87 del PGOU-98. Este IAE incluye una relación de los Organismos consultados según dispone la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y recoge las determinaciones que, en su caso, hayan realizado. Además, determina que esta modificación de PGOU no tiene efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y que queda condicionada al cumplimiento de las consideraciones y de los condicionantes expresados en el apartado 3 del referido informe.

Las materias a las que hace referencia en el IAE al objeto de incluir en el documento urbanístico las diferentes consideraciones o condicionantes, son las siguientes:

- Afecciones en materia de patrimonio natural, recursos naturales y medio ambiente urbano.
- Afecciones en materia de aguas.
- Calidad del aire.
- Patrimonio cultural

RESULTANDO que con fecha 29/09/2025, 15/12/2025, 21/12/2025, 16/01/2026, y n.º 2025012874, 2025017363, 2025017663 y 2026000584 de entrada en el registro respectivamente, se presenta por el promotor documentación de la Modificación Puntual N.º 87 del PGOU, la cual es objeto de diversos requerimientos por parte de los Servicios Técnicos Municipales.

RESULTANDO que con fecha 06/02/2026 y n.º 2026001646 de entrada en el Registro de Urbanismo, se presenta por el promotor el documento de Modificación Puntual Nº 87 del PGOU de Almería y Planos, para su aprobación inicial.

RESULTANDO que con fecha 17/02/2026 se emite informe por la Jefe de Servicio Técnico de la Gerencia Municipal de Urbanismo, cuyo tenor literal es el siguiente:

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el sistema de verificación de firmas electrónicas en https://ov.dipalme.org/csv?id=199_ACaKwt-1onMXGMpeel40np-4Fp-M.

“**EXPEDIENTE:** MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 87 DEL PGOU98 DE ALMERÍA EN EL ÁMBITO PEDEI-10 Y OTROS DEL ÁREA DE REPARTO 180 (AR-180) DEL PGOU98 DE ALMERÍA

PROMOTOR: FAJENEMI, S.L.

EQUIPO REDACTOR: JUAN JOSÉ RODRÍGUEZ GARCÍA-Arquitecto / SERGIO GARCÍA SÁNCHEZ- Ingeniero de C.C.P.

Expte. 2025-01-PGOU (2025/48988-V) (Informe a la documentación con registro de entrada nº 2026001646)

INFORME TÉCNICO

1. ANTECEDENTES:

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Almería (PGOU 98) fue aprobado definitivamente el 17-05-1999. Posteriormente se han redactado y aprobado diversas modificaciones puntuales en aspectos concretos de su contenido.

La adaptación parcial a la LOUA del PGOU98 se aprobó el 28-12-2018 (B.O.P.12-03-2019).

El ámbito de actuación de esta modificación es sobre los siguientes ámbitos de suelo urbano del vigente PGOU98: El denominado PEDEI-10 y las unidades ejecución UE-MNO-01 y UE-MNO-11.

Todos ellos se encuentran incluidos en el área de reparto AR-180.

El ámbito denominado PEDEI-10, situado entre la carretera de Níjar, calle Rosa Felices y calle Pilares, está destinado a la obtención de equipamientos para la mejora del barrio de Los Molinos. No tiene usos lucrativos y la obtención del suelo que ocupa está prevista por compensación de aprovechamiento en otros ámbitos del mismo área de reparto AR-180. Sus parámetros fundamentales son los siguientes:

- Superficie bruta: 19760 m2
- Superficie edificable: 0 m2c (sin usos lucrativos)
- Aprovechamiento objetivo: 0 u.a.
- Aprovechamiento subjetivo: 19847 u.a. (AR-180: am=1,1160; Cmanzana=1,10)
- Dotaciones: 15.500m2
- Espacios libres: 6100 m2
- SIPS: 9400 m2

El resto de ámbitos afectados por esta M.P. Nº 87 del PGOU son los denominados UE-MNO-01, UE-MNO-06, UE-MNO-11 y UE-MNO-12.

La unidad de ejecución UE-MNO-01, situada en la carretera de Granada (junto gasolinera Cepsa) consiste en un ámbito de transformación urbanística en suelo urbano pendiente de desarrollo. Las determinaciones fundamentales para su desarrollo son las siguientes:

- Superficie bruta: 8960 m2
- Superficie edificable: 18105 m2c
- Residencial libre: 12673m2c
- Residencial vivienda protegida: 5432m2c
- Aprovechamiento objetivo: 20640 u.a.
- Aprovechamiento subjetivo: 8728 u.a.
- Uso característico: Residencial
- Ordenanza de edificación: Edificación Abierta
- Dotaciones: No hay previstas

La unidad de ejecución UE-MNO-06, situada en carretera de Granada (antigua zona de fábrica del azufre) en consiste en un ámbito de transformación urbanística en suelo urbano que tiene definida su ordenación mediante un Estudio de Detalle Modificado que fue aprobado definitivamente el 24/11/2021 (B.O.P.28/03/2022), teniendo aún pendiente su gestión y por tanto su ejecución. Las determinaciones fundamentales para su desarrollo son las siguientes:

- Superficie bruta: 11.516 m2
- Superficie edificable: 14.499 m2c
- Aprovechamiento objetivo: 17.399 u.a.
- Aprovechamiento subjetivo: 11.567 u.a.
- Uso característico: Residencial
- Ordenanza de edificación: Edificación Abierta
- Dotaciones:
- Espacios libres: 2.089m2

La unidad de ejecución UE-MNO-11, situada en calle Pilares y contigua al PEDEI-10, consiste en un ámbito de transformación urbanística en suelo urbano pendiente también de desarrollo. Las determinaciones fundamentales para su desarrollo son las siguientes:

- Superficie bruta: 2270 m2
- Superficie edificable: 6014 m2c
- Residencial libre: 4210m2c
- Residencial vivienda protegida: 1804m2c
- Aprovechamiento objetivo: 6435 u.a.
- Aprovechamiento subjetivo: 2280 u.a.
- Uso característico: Residencial

- Ordenanza de edificación: Edificación Manzana
- Dotaciones: No hay previstas

La unidad de ejecución UE-MNO-12, situada en calle El Olivo, próxima al PEDEI-10, consiste en un ámbito de transformación urbanística en suelo urbano pendiente también de desarrollo. Las determinaciones fundamentales para su desarrollo son las siguientes:

- Superficie bruta: 3400 m²
- Superficie edificable: 7196 m²
- Residencial libre: 5037m²
- Residencial vivienda protegida: 2159m²
- Aprovechamiento objetivo: 7700 u.a.
- Aprovechamiento subjetivo: 3415 u.a.
- Uso característico: Residencial
- Ordenanza de edificación: Edificación Manzana
- Dotaciones: No hay previstas

A la vista de lo anterior respecto a los ámbitos afectados y de lo establecido en la Disposición transitoria segunda de la LISTA y Disposición transitoria tercera de su Reglamento, es posible llevar a cabo esta modificación del PGOU98.

A la vista de lo dispuesto en el art.40 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), en su actual redacción prevista en la Disposición final quinta de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y Disposición final única de su Reglamento General (RGL), esta modificación puntual del PGOU98 de Almería, se encuentra sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Conforme al procedimiento establecido al respecto, básicamente esta Modificación Puntual Nº 87 del PGOU98, ha tenido la siguiente tramitación:

- De conformidad con lo establecido en el art.77 de la LISTA y art.101, se elaboró el documento de Avance, el cual fue aprobado en la Junta de Gobierno Local de fecha 12/05/2023. Dicho documento de Avance estuvo expuesto para su consulta pública durante el PLAZO DE UN MES, no habiendo tenido entrada ninguna sugerencia al respecto.
- En la fecha de 14/06/2023 se solicita el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, aportando para ello la documentación necesaria (Avance, Documento Ambiental Estratégico, Documento Evaluación Impacto en la Salud y Estudio Acústico). Se hace la observación de que el documento de Avance incluía solo los ámbitos PEDEI-10, UE-MNO-01 y UE-MNO-11. No obstante, la incorporación de más ámbitos en el presente documento de innovación del PGOU no altera su objeto ni afecta al Documento Ambiental Estratégico por no suponer efectos negativos sobre el medioambiente.
- En la fecha de 19/06/2023 se emite Resolución de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería, por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada formulada.
- En la fecha de 11/10/2024 se emite el Informe Ambiental Estratégico (IAE) a esta M.P. Nº 87 del PGOU98. Este IAE incluye una relación de los Organismos consultados según dispone la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y recoge las determinaciones que, en su caso, hayan realizado. Además, determina que esta modificación de PGOU no tiene efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y que queda condicionada al cumplimiento de las consideraciones y de los condicionantes expresados en el apartado 3 del referido informe.

Las materias a las que hace referencia en el IAE al objeto de incluir en el documento urbanístico las diferentes consideraciones o condicionantes, son las siguientes:

- Afecciones en materia de patrimonio natural, recursos naturales y medio ambiente urbano.
- Afecciones en materia de aguas.
- Calidad del aire.
- Patrimonio cultural
- En la fecha de 23/09/2025, con registro nº 2025012874, tiene entrada un documento Modificación Puntual nº 87 del PGOU98 de Almería (Innovación PGOU de Almería PEDEI-10, UE-MNO-01 y UE-MNO-11 (AR-180), el cual es sustituido por otro documento con fecha de entrada 15/12/2025 y registro nº 2025017363, el cual es objeto de requerimiento municipal consecuencia del informe técnico municipal emitido con fecha 18/12/2025.
- En la fecha de 21/12/2025, con registro nº 2025017663, tiene entrada un documento Modificación Puntual nº 87 del PGOU98 de Almería, el cual es objeto de requerimiento municipal de fecha 22/12/2025.
- En la fecha de 16/01/2026, con registro nº 2026000584, tiene entrada un nuevo documento el cual es sustituido posteriormente por otro que tuvo entrada el 06/02/2026 con registro nº 2026001646, siendo objeto del presente informe técnico.

1. OBJETO:

El objeto de esta innovación de PGOU es materializar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde a los propietarios del ámbito PEDEI-10 dentro del mismo y en consecuencia, para mantener inalterado el aprovechamiento del área de reparto AR-180, disminuir el aprovechamiento urbanístico de las unidades de ejecución UE-MNO-01, UE-MNO-06, UE-MNO-11 y UE-MNO-12, dotando además de dotaciones a las UE-MNO-01 y UE-MNO-11.

3. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA:

3.1. Respecto a la posibilidad de materializar el aprovechamiento urbanístico dentro del PEDEI-10 y la nueva ordenación del ámbito:

El objeto del PGOU98 para el PEDEI-10 es la dotación de equipamientos de servicios de interés público y social y la creación de un espacio libre al servicio de la zona. El mecanismo previsto para ello, es obtener el suelo calificado como dotacional mediante la compensación del aprovechamiento urbanístico correspondiente, en otros ámbitos del mismo área de reparto AR-180. Según la ficha de determinaciones del PGOU98, las dotaciones totales tendrían una superficie de 15.500m² (EL: 6100m² y SIPS: 9400m²). No obstante, dado que la superficie real del ámbito es de 19.152m² (en PGOU se considera una superficie de 19.760m²), en virtud del art.10.18 de las NN.UU. del PGOU98, esta reserva de dotaciones sería de 15.023,08m² pues se reajustan en la misma proporción que la superficie real del ámbito.

El aprovechamiento urbanístico que le correspondería a este ámbito es de 21.374u.a., dado que el aprovechamiento tipo del área de reparto AR-180 es de 1,116 (19152 x 1,116 = 21373,63). De este aprovechamiento, el 10% será de cesión municipal conforme a los deberes legalmente establecidos para los propietarios de este suelo (0,10 x 19152 x 1,116 = 2137,36).

Básicamente, la nueva ordenación del ámbito PEDEI-10, ahora denominado UE-MNO-15, consiste en definir dos parcelas contiguas con uso residencial, compatible con terciario, situadas en la esquina conformada entre las calle Rosa Felices y carretera de Níjar; el resto de suelo queda calificado como dotacional público para espacios libres. Además, se amplía el ancho de las aceras perimetrales que bordean el ámbito (en ctra. de Níjar pasa de 4,00m a una anchura media de 5,18m., en C/Rosa Felices pasa de 1,00m a 5,00m y en calle Pilares pasa también de 1,00m a 2,00m). En consecuencia, al incluirse dentro del ámbito la ampliación de las aceras, aumenta también la sección de las calles en los tramos a los que da fachada la actuación.

Las parcelas edificables tienen una superficie de 3268,60m² (R1) y 401,70m² (R2) y un fondo de 25 metros y la edificación que en ellas se realice debe ajustarse a los siguientes parámetros básicos según la ordenanza de edificación definida para ello:

- Parcela mínima: 400m²; diámetro inscriptible: 15m.
- Uso: Residencial compatible con terciario.
- Tipología: Plurifamiliar en manzana
- N.º máx viv: 134 (R1) y 19 (R2)
- Superficie edificable: 18.615,00m²c: 16.392,00m²c (R1) y 2.222,70m²c (R2)
 - Residencial: 15.233m²c (según ficha)
 - Terciario: 3.382m²c (según ficha)
- Altura máxima: PB+7+Atico
- Retranqueo a vial:
- A Ctra. de Níjar: nulo
- A C/ Rosa Felices: En planta baja: nulo / En resto de plantas altas: 2,60m.

La parcela de espacios libres tiene una superficie de 12.301,70m²

La superficie de viario que queda dentro del ámbito como consecuencia de la ampliación de aceras es de 3.156,00m²

Se considera que la ordenación urbanística prevista no desvirtúa el objeto que tiene el vigente PGOU98 en este ámbito de actuación dado que se trata de dotar a esta parte de la ciudad de equipamiento público. Con esta propuesta se mantiene el destino de la mayor parte del suelo a espacios libres, localizados en la zona donde más presencia tienen en la escena urbana pues se vuelcan básicamente hacia la carretera de Níjar. Si bien en el vigente PGOU el porcentaje de dotación es del 78,44% de la superficie completa del ámbito (15.023 m² de suelo dotacional según la superficie real de suelo), en la propuesta es del 64,23% (12.301,70 m² de suelo dotacional), pero se considera que esta diferencia no incide en el objeto e interés general que tiene esta actuación.

Por otra parte, las condiciones de edificación se consideran adecuadas, al igual que la propuesta de ampliación de sección de vial en este tramo de calle pues genera la posibilidad de aparcamiento público y tener un acerado más amplio, facilitando la accesibilidad al futuro parque. La transición de esta nueva sección de vial con la existente en el resto de la calle podrá resolverse hasta el encuentro con la unidad de ejecución UE-MNO-09, aún pendiente de desarrollo, coincidente también con el tramo del carril bici que nace desde carretera de Níjar hasta su encuentro con calle Villa de Artes.

Desde el punto de vista de la ejecución urbanística, esta nueva propuesta produce ahorro en las arcas municipales dado que en el PEDEI-10 del PGOU, una vez que el Ayuntamiento hubiese obtenido el suelo dotacional por compensación de aprovechamiento, tendría que costear las obras de urbanización necesarias para el uso y disfrute de esos suelos de dominio y uso público. Sin embargo, la propuesta de la nueva actuación de transformación urbanística, se llevaría a cabo por iniciativa privada y por tanto, los propietarios tendrían el deber de llevar a cabo las obras de vialidad, instalación de riego, alumbrado, ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano tal como establece el art.189 del Reglamento de la LISTA respecto a las cargas de los gastos de urbanización impuestos a la propiedad del suelo.

2. Respecto a la disminución de aprovechamiento en las unidades de ejecución UE-MNO-01, UE-MNO-06, UE-MNO-11, UE-MNO-12 y creación de nuevas dotaciones en UE-MNO-01 y UE-MNO-11:

Para mantener inalterado el aprovechamiento medio del área de reparto AR-180 al cual pertenece el ámbito PEDEI-10, el aprovechamiento que se va a materializar en este ámbito hay que detraerlo de otros ámbitos del mismo área de reparto que se encuentren con aprovechamiento excedentario. Además, al objeto de no disminuir las dotaciones locales previstas en el vigente PGOU, hay que prever también la diferencia de superficie prevista en el nuevo ámbito UE-MNO-15 (anterior PEDEI-10) ya que ahora se realiza una reserva de suelo de 12.301,70m², cantidad inferior a los 15.023,00m² exigidos en el vigente PGOU. Por tanto, tiene se tiene que reservar en otros ámbitos al menos una superficie de 2721,30m² para dotaciones.

Los ámbitos considerados para poder llevar a cabo la ordenación prevista en la nueva UE-MNO-15, son las unidades de ejecución UE-MNO-01, UE-MNO-06, UE-MNO-11 y UE-MNO-12, reduciendo el aprovechamiento lucrativo de los mismos. Como consecuencia de esta disminución de aprovechamiento, hay una disminución de superficie edificable y con ello, la posibilidad de

liberar suelo para su destino a dotaciones locales en el caso de las UE-MNO-01 y UE-MNO-11. Concretamente, se crea una nueva superficie de dotaciones de 3.886m² superando el déficit de 2.721,30m² provocado en el PEDEI-10 tras la nueva ordenación. Es decir, se produce en el área de reparto AR-180 un incremento de dotaciones locales de 1.164,70m² de suelo. Por tanto, se cumple lo dispuesto en el art.119c) del RGL.

Los ámbitos de donde se detrae aprovechamiento, tienen asignado un aprovechamiento algo elevado y además, excepto la UE-MNO-06, tampoco tienen reservas de suelo para dotaciones. En consecuencia, la opción de trasladar parte de su aprovechamiento a la nueva UE-MNO-15 se considera adecuado para una ordenación urbanística menos congestionada.

Concretamente, el traslado de aprovechamientos en cada uno de los ámbitos mencionados queda de la siguiente manera:

	Aprov. según PGOU98 (uu.aa.)	Aprov. según M.P.Nº 87 PGOU98 (uu.aa.)	Aprov. que se traslada a UE-MNO-15 según M.P.Nº 87 (uu.aa.)	S.edif. según PGOU98 (m2c)	S.edif. según M.P.Nº 87PGOU98 (m2c)	Dotaciones según PGOU98 (m2)	Dotaciones según M.P.Nº 87PGOU98 (m2)
UE-MNO-01	20.640	9.698	10.942	18.105	8.507	0	2.750
UE-MNO-06	17.399(*)	15.166	2.233	14.499(*)	1.861	2089(*)	2.089
UE-MNO-11	6.435	2.533	3.902	6.014	2.367	0	1.136
UE-MNO-12	7.700	3.794	3.906	7.196	3.546	0	0
	52.174 (A)	31.191 (B)	20.983 (A)-(B)				3.886 (**)
UE-MNO-15 (antes PEDEI-10)	0	20.983		0	18.615	15.023,08	12.301,70

(*) Según Modificación Nº 1 del Estudio de Detalle de la unidad de ejecución UE-MNO-06 aprobado definitivamente el 24/11/2021 (B.O.P.28/03/2022).

(**) Incremento de dotaciones por la nueva reserva en UE-MNO-01 y UE-MNO-11.

Las nuevas dotaciones en UE-MNO-01 y UE-MNO-11(3886m²) y la nueva reserva en UE-MNO-15 (12301,70m²) ascienden a 16.187,70m², por lo que aumenta la superficie de dotaciones en los ámbitos afectados por esta innovación según el PGOU98 vigente, que asciende a 15023,08m².

4. RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN:

En general, el documento se ajusta al contenido establecido en el art.61 de la LISTA y art.85 de su Reglamento (RGL). Además, responde a las consideraciones realizadas en el Informe Ambiental Estratégico emitido al documento de Avance de esta innovación y se han subsanado los aspectos indicados en el anterior requerimiento municipal.

5. CONCLUSIÓN:

A la vista de lo anterior, se informa favorablemente esta Modificación Puntual nº 87 del PGOU98 de Almería para su aprobación inicial según procedimiento establecido al respecto por la legislación vigente."

CONSIDERANDO que el planeamiento general vigente en el municipio de Almería está constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante P.G.O.U. de 1998), cuya revisión fue aprobada definitivamente de manera parcial mediante Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 24 de junio de 1998, a reserva de subsanación y con suspensión de algunas de sus determinaciones. Dando cumplimiento a la anterior orden, el Texto Refundido fue aprobado definitivamente por Resolución de la citada Consejería de fecha 17 de mayo de 1999, publicándose dicho acuerdo en el B.O.J.A. Nº 67 de 12 de junio de 1999. Todo ello conforme al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, que conservó su vigencia tras la Sentencia Tco 61/1997, de 20 de marzo, por la LPnd 1/1997, de 18 de junio por la que se aprueban con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana.

Integran, además, el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia, de las cuales ocho de ellas afectan a la ordenación estructural del municipio de Almería.

Dicho planeamiento general se encuentra parcialmente adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en virtud del acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Almería de fecha 28 de diciembre de 2018 de aprobación del documento redactado al efecto por los Servicios Técnicos Municipales de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Almería al objeto de adaptar las determinaciones de la ordenación estructural del PGOU actualmente en vigor a la legislación urbanística vigente, constituida principalmente por las disposiciones de Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Dicho acuerdo, así como sus normas urbanísticas fueron publicadas en el B.O.P. nº 48, de 12 de marzo de 2019.

El ámbito de actuación de esta modificación es sobre los siguientes ámbitos de suelo urbano del vigente PGOU-98: El denominado PEDEI-10 y las unidades de ejecución UE-MNO-01 y UE-MNO-11. Todas ellas se encuentran incluidos en el área de reparto AR-180.

CONSIDERANDO que el primer párrafo del art. 86 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante LISTA, señala que la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Reglamentariamente, se modulará la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

En todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y, en su caso, de la proporción alcanzada entre la superficie de estas y el aprovechamiento urbanístico.

Matizan los apartados segundo y tercero del citado artículo que se entiende por revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación del instrumento de ordenación urbanística y que toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el supuesto de revisión antes indicado se entenderá como modificación.

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

- “1. La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por PLAZO NO INFERIOR A VEINTE DÍAS.
2. Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.
3. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el documento de aprobación inicial tendrá la consideración de versión preliminar del plan y se acompañará del estudio ambiental correspondiente. En este caso, ambos documentos se someterán a información pública por PLAZO NO INFERIOR A CUARENTA Y CINCO DÍAS.
4. Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75. Asimismo, en los instrumentos de ordenación urbanística general se solicitará informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales. Los informes se limitarán, conforme a su normativa específica, a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales y tendrán carácter vinculante exclusivamente sobre estos aspectos cuando así se establezca en la citada normativa. Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el PLAZO MÁXIMO DE TRES MESES, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos. A falta de solicitud del preceptivo informe, en el supuesto de informe vinculante desfavorable, o en los casos de silencio citados en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación urbanística. No obstante, si la Administración competente para la tramitación no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los correspondientes informes, o bien porque, habiéndose recibido, resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que, en el PLAZO DE DIEZ DÍAS HÁBILES, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano sectorial competente la entrega del correspondiente informe en el PLAZO DE DIEZ DÍAS HÁBILES, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al promotor en los casos en que el procedimiento se tramite a iniciativa privada y este último podrá también reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. La solicitud y remisión de los informes preceptivos y las actuaciones del procedimiento ambiental se sustanciarán a través de un órgano colegiado de coordinación, cuyas competencias, organización y funcionamiento se determinarán reglamentariamente y al que corresponderá coordinar el contenido y alcance de los diferentes pronunciamientos, dentro de los límites establecidos por la legislación sectorial que regula su emisión.
5. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se practicarán, además, los siguientes trámites: a) Audiencia a los municipios colindantes en la tramitación del Plan General de Ordenación Municipal y Plan Básico de Ordenación Municipal. b) Solicitud de informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. c) Llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada y sus modificaciones. Este trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios ni en las revisiones de los Planes de Ordenación Urbana y de los Planes Básicos de Ordenación Municipal. d) Consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.
6. Será preceptiva nueva información pública, siempre que la Administración competente para la tramitación del instrumento, ejerciendo la potestad planificadora que le corresponde, y mediante la resolución o acuerdo correspondiente, introduzca en el mismo modificaciones sustanciales que no deriven de los trámites previstos en los apartados anteriores. Deberá solicitarse nuevo informe sectorial si las modificaciones afectaran al contenido de un informe ya emitido.
7. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el instrumento de ordenación urbanística y el estudio ambiental estratégico, modificados tras los informes y trámites anteriores, tendrán la consideración de propuesta final del plan.
8. Cuando, de conformidad con lo señalado en el apartado 4 de este artículo, se hubiera emitido informe preceptivo y vinculante por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le será remitido

nuevamente, a través del órgano colegiado de coordinación, a efectos de que lo ratifique o, en su caso, emita nuevo informe con carácter previo a la aprobación definitiva. El informe de ratificación o, en su caso, el nuevo informe deberá ser emitido en el PLAZO MÁXIMO DE UN MES, transcurrido el cual se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento. En el caso de que fuera necesario nuevo informe, transcurrido dicho plazo se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 78”.

En concordancia con lo establecido en el artículo 78 antes referido, se solicitará **informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo** conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75: “Emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística. Este informe será vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. En los planes básicos de ordenación municipal y en los planes de ordenación intermunicipal que contengan determinaciones de ordenación urbanística detallada, el informe sólo será vinculante en lo relativo a las determinaciones de ordenación urbanística general. El informe, cuyo contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el PLAZO MÁXIMO DE TRES MESES. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias al contenido de dicho informe, cuando este sea vinculante.”

CONSIDERANDO que, en cuanto a la documentación, se incorporan los documentos adecuados al objeto de la modificación propuesta de acuerdo con lo previsto en el art.85 del Reglamento General de la LISTA, lo que incluye además de la memoria con sus correspondientes contenidos de carácter informativo y justificativo de la modificación propuesta, el contenido de la modificación.

CONSIDERANDO que de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental “Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental...”.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada seguirá lo trámites previstos en el artículo 39 de la misma Ley.

Consta en el presente expediente Informe Ambiental Estratégico formulado con fecha 11/10/2024, en el que se determina que esta modificación de PGOU no tiene efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y que queda condicionada al cumplimiento de las consideraciones y de los condicionantes expresados en el apartado 3 del referido informe.

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.

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.

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

CONSIDERANDO que el artículo 56.1 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, establece que se someterán a informe de evaluación del impacto en salud: “...b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

- 1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general.
- 2.º Los planes de ordenación urbana, los planes parciales de ordenación y los planes de reforma interior, salvo en los supuestos del apartado 3.c).
- 3.º Los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares y los que tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos.
- 4.º Las revisiones y modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores...”.

En los mismos términos se pronuncia el artículo 3.b) del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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.”

CONSIDERANDO que el órgano competente para la aprobación inicial de la presente modificación es el Pleno de la Corporación, de conformidad con lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción establecida por la Ley 57/2003, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, que establece que corresponde al Pleno “La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística”. Será necesaria para su aprobación el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno, según dispone el artículo 123.2 de la citada LRBRL.

Conforme determina el artículo 54.1.b) del RDL 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, así como el art. 122.5.e) de la mencionada LRBRL, con la redacción establecida por la Ley 57/2003, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, es preceptivo el informe previo del Secretario General de la Corporación, al tratarse de una materia en la que se exige mayoría especial.

Por lo expuesto anteriormente, la CONCEJAL DELEGADA DEL ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y FIESTAS MAYORES, ELOÍSA MARÍA CABRERA CARMONA, tiene el honor de elevar al Pleno de este Excmo. Ayuntamiento de Almería la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

1º. Aprobar inicialmente el documento de Versión Preliminar de MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 87 DEL PGOU98 DE ALMERÍA EN EL ÁMBITO PEDEI-10 Y OTROS DEL ÁREA DE REPARTO 180 (AR-180) DEL PGOU DE ALMERÍA, promovida por FAJENEMI S.L., y PLANOS, firmados por JUAN JOSÉ RODRÍGUEZ GARCÍA con fecha 05/02/2026 y por SERGIO GARCÍA SÁNCHEZ con fecha 06/02/2026.

El objeto de esta innovación de PGOU es materializar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde a los propietarios del ámbito PEDEI-10 dentro del mismo y en consecuencia, para mantener inalterado el aprovechamiento del área de reparto AR-180, disminuir el aprovechamiento urbanístico de las unidades de ejecución UE-MNO-01, UE-MNO-06, UE-MNO-11 y UE-MNO-12, dotando además de dotaciones a las UE-MNO-01 y UE-MNO-11.

2º. Someter el documento de Versión Preliminar de la Modificación Puntual nº 87 del PGOU aprobado inicialmente, a información pública durante un PLAZO MÍNIMO DE VEINTE DÍAS, a contar desde el día hábil siguiente a la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial y en el portal web de la Administración territorial y urbanística, a fin de que cualquier persona pueda examinar el procedimiento y formular alegaciones al mismo, el cual se les pondrá de manifiesto durante el citado PLAZO DE VEINTE DÍAS en las dependencias de la Sección de Planeamiento y Gestión, sitas en la calle Marín, nº 3, 2ª planta, en días y horas hábiles de oficina, es decir, de lunes a viernes, de 9 a 14.00 horas.

3º. Se remitirá solicitud a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Almería, interesando del titular de la misma que emita el informe previo y preceptivo referido en el apartado 2.b) del artículo 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía.

4º. Facultar a la Excm. Sra. Alcadesa a dictar cuantas Resoluciones sean precisas en orden a la ejecución de este acuerdo.”

Cometido 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, lo que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, ACUERDAN aprobar dicho dictamen.

Lo que se publica para general conocimiento y efectos. En virtud de dicha aprobación se abre un período de información pública por un PLAZO DE VEINTE DÍAS, contado a partir de la publicación del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que durante dicho plazo puedan hacerse, por escrito, cuantas alegaciones se consideren pertinentes, quienes se consideren afectados o interesados. Durante este periodo de información pública, la Modificación Puntual nº 87 del PGOU aprobada inicialmente, estará disponible en el Tablón de Anuncios Municipal y en la sede electrónica o página Web del Excmo. Ayuntamiento de Almería.

Asimismo, el citado expediente se encuentra expuesto al público en la Sección de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Almería, donde podrá ser examinado durante los días y horas hábiles de oficina, dentro del mencionado plazo.

Dado en la Ciudad de Almería, a veintisiete de marzo de dos mil veintiséis.

LA CONCEJAL DELEGADA DE ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y FIESTAS MAYORES, Eloísa María Cabrera Carmona.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el <https://sedeay.murcia.es/portal/verDetalle/verDetalle>

15554557101442

15554557101442

15554557101442

15554557101442

15554557101442

15554557101442

15554557101442

15554557101442

15554557101442

15554557101442

15554557101442

15554557101442

15554557101442

15554557101442

15554557101442

15554557101442