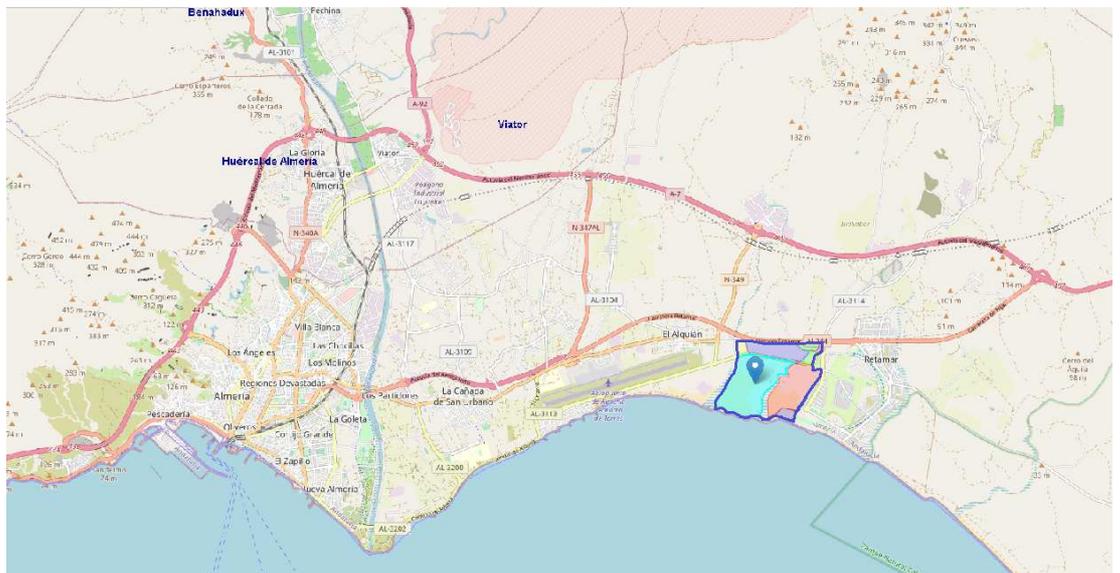


**TERRENOS RÚSTICOS Y URBANIZABLES EN EL TOYO-II,  
PARAJE DEL ALQUIÁN, CARRETERA N-344 NIJAR-RETAMAR**

TITULAR:	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA
DESCRIPCIÓN:	<p>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: Conjunto de terrenos, denominados "TOYO-II", situados al oeste de urbanización "TOYO-1" (anexa a Retamar) y al sur de la carretera N-332, en el término municipal de Almería. Los terrenos se extienden hacia el mar hasta la franja costera. Se encuentra sin urbanizar. Con una superficie de 2.716.355 m<sup>2</sup> lo conforman 11 parcelas, de las cuales 6 de ellas (las más cercanas al Toyo-1), con una superficie total de 925.305,00 m<sup>2</sup>, están clasificadas por el planeamiento como Suelo Urbanizable con uso turístico; y las otras 5, con una superficie total de 1.791.050 m<sup>2</sup>, son parcelas rústicas no urbanizables. Ambas zonas quedan físicamente separadas por la franja de terreno inundable denominada Rambla de la Boquera de la Jaca. Transversalmente la atraviesa la carretera local AL-3113 conectándolos al este con la urbanización Toyo-I y al oeste con el aeropuerto y con la localidad de Costacabana. La finca se encuentra en proceso de ser segregada de la finca matriz habiéndose solicitado al Ayuntamiento de Almería licencia de parcelación o, en su caso, certificado en el que se haga constar la innecesidad de la misma.</p> <p>LINDEROS: al Norte, con la antigua carretera Nijar-Alquíán y con la Carretera Nijar-Retamar (N-344); al Este, con la Avda. de los Juegos del Mediterráneo, con calle interior límite de la urbanización Toyo I, con camino de tierra que lo separa de espacios libres y accesos a la playa con terrenos de la Fortaleza Casas Fuertes; al Sur, con terrenos del Estado correspondientes a la franja marítimo-terrestre; y al Oeste, con la franja de terrenos inundables que forman la Rambla 18 de Septiembre.</p> <p>SERVIDUMBRES: 1. De protección del dominio público marítimo-terrestre en una franja de 100 metros medidos desde el límite interior de la ribera del mar y servidumbre de accesos al mar, separados un máximo de 200 metros para accesos peatonales y de 500 metros para accesos rodados, según Ley de Costas y su Reglamento. 2. Servidumbre de paso de dos tuberías del gasoducto internacional MEDGAZ en una franja de cuatro metros de ancho, afectando a la esquina noroeste de los terrenos no urbanizables y al límite norte de todo el sector. Comprende: servidumbre permanente de paso para vigilancia y conservación, señalización y tubos de ventilación, ocupación temporal de los terrenos necesarios para la ejecución de obras y prohibiciones de arados, plantación de árboles y realización de obras y edificaciones en las distancias establecidas en el art 107 de la Ley 34/1998 del sector de hidrocarburos. 3. Servidumbre Aeronáutica del Aeropuerto de Almería: la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores), medios necesarios para la construcción (grúas y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).</p> <p>AFECCIONES: 1. Los terrenos no urbanizables que conforman las parcelas 1-2-3-4-5-6 están afectados por declaración del Lugar de Interés Comunitario, LIC-ES6110006 y de Zona de Especial Conservación, ZEC "Ramblas del Gérgal, Tabernas y Sur de Sierra Alhambilla") de la red europea Natura 2000. 2. La parcela 6 y parte de los terrenos de las parcelas 5, 30 y 31 se encuentran dentro de la franja de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, viéndose afectados por la Ley de Costas, por lo que cualquier edificación, instalación o uso sobre esta zona deberá contar previamente con la autorización de los organismos competentes en materia de Medio Ambiente.</p> <p>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO: El Toyo se sitúa a unos 11 km del centro de Almería, entre el aeropuerto y el Parque Natural Cabo de Gata-Níjar. La urbanización anexa Toyo-I está totalmente urbanizada, con edificios de apartamentos de cuatro plantas, una zona de viviendas aisladas tipo chalet, grandes zonas verdes, carriles bici, paseo marítimo, zonas de ocio, campo de golf, varios hoteles, colegio público, un centro deportivo, una zona de Congresos y el hospital de Alta Resolución. En el lado opuesto se encuentran cercanas las playas del Perdigal y de Costacabana, el aeropuerto y la pequeña población de El Alquíán. Las comunicaciones de la</p>



	zona son excelentes a través de la Carretera Nijar-Retamar (N-344) que comunica hacia oeste con el núcleo urbano de Almería y hacia el este con la autovía A-7.
REGISTRO DE LA PROPIEDAD:	ALMERÍA, REGISTRO N°4 Finca segregada de la registral n°: 26.424, Tomo: 526, Libro: 502, Folio: 197, Inscripción: 1ª
REFERENCIA CATASTRAL:	04900A065000010000QQ (polígono 65, parcela 1) 04900A065000020000QP (polígono 65, parcela 2) 04900A065000030000QL (polígono 65, parcela 3) 04900A065000040000QT (polígono 65, parcela 4) 04900A065000050000QF (polígono 65, parcela 5) 04900A065000060000QM (polígono 65, parcela 6) 04900A065000080000QK (polígono 65, parcela 8) 04900A065000090000QR (polígono 65, parcela 9) 04900A065000300000QB (polígono 65, parcela 30) 04900A065000310000QY (polígono 65, parcela 31) 04900A065000390000QO (polígono 65, parcela 39)
TIPO 1ª SUBASTA:	10.404.813,26 €
TIPO 2ª SUBASTA:	88.44.091,271 €
FIANZA:	520.240,66 €

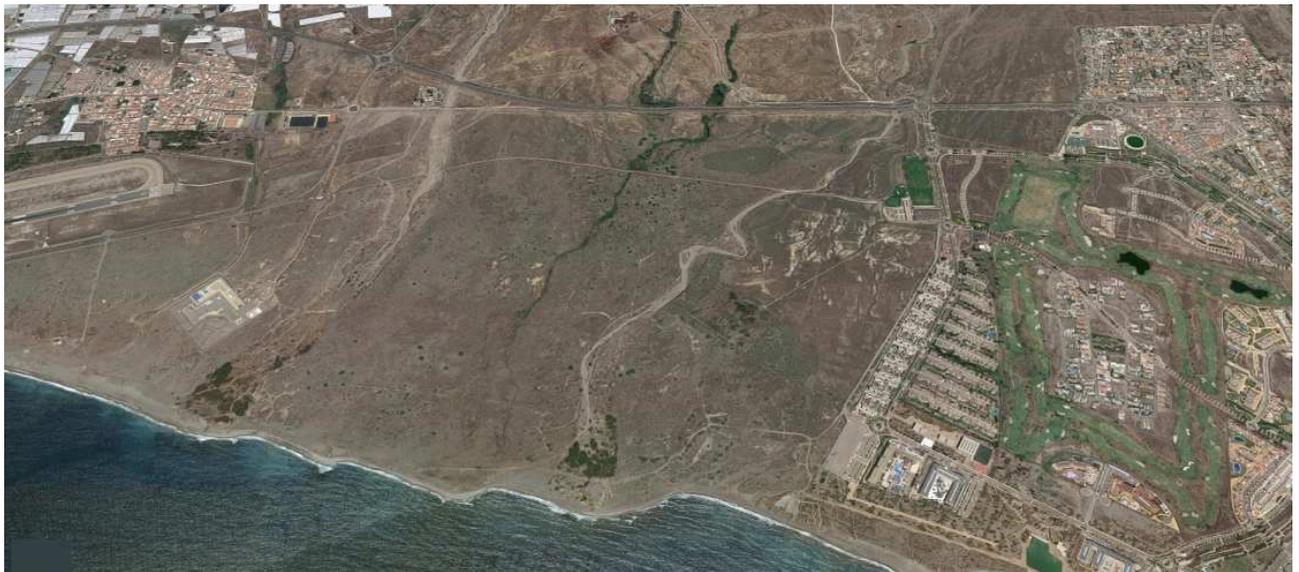


Mapa de situación, entre Almería capital y el P.N. Cabo de Gata-Níjar



Vista de los terrenos desde la carretera N-344

Plano de situación, entre El Alquíán y la urbanización Toyo-I, diferenciadas por colores cada una de las 11 parcelas



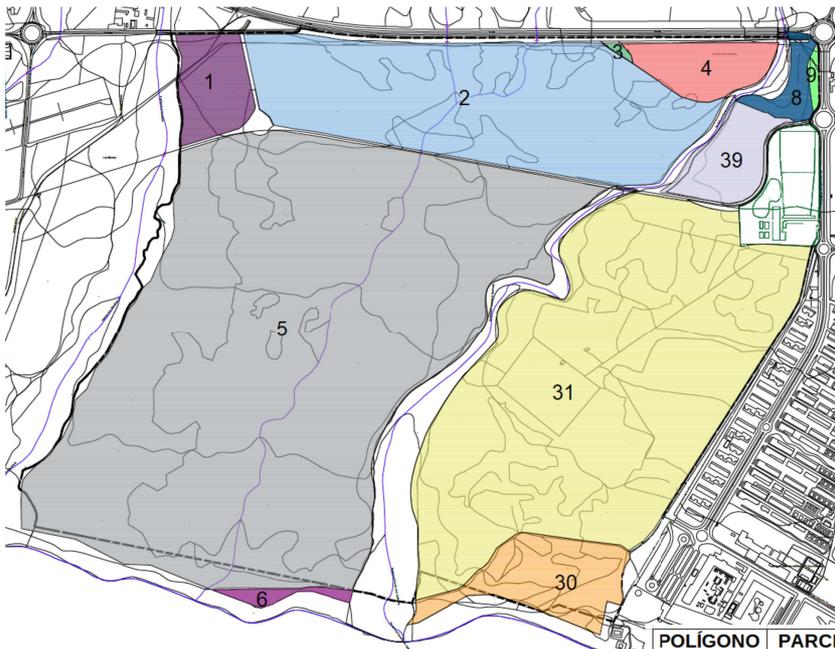
Vista aérea de los terrenos desde el Sur



←  
Detalle zona sur de los terrenos urbanizables. En primer término a dcha la Fortaleza Casas Fuertes, un aparcamiento para la playa, el Hotel Barceló y el inicio del paseo marítimo del Toyo-I. Al centro e izda el trazado del actual camino de Retamar a Costa Cabana por la playa.



Franjas del Dominio Público Marítimo-Terrestre y de la zona de servidumbre de protección.  
· En verde:  
Línea de deslinde del D.P.M-T  
· En Rosa:  
Límite de la Servidumbre de Protección



Plano de las parcelas catastrales

POLÍGONO	PARCELA	REF.CATASTRAL	SUPERFICIE
65	1	04900A065000010000QQ	57.434
65	2	04900A065000020000QP	406.142
65	3	04900A065000030000QL	1.971
65	4	04900A065000040000QT	53.594
65	5	04900A065000050000QF	1.261.323
65	6	04900A065000060000QM	10.586
65	8	04900A065000080000QK	21.923
65	9	04900A065000090000QR	2.152
65	30	04900A065000300000QB	92.533
65	31	04900A065000310000QY	754.948
65	39	04900A065000390000QO	53.749
			<b>2.716.355</b>

Trazado del gaseoducto al norte y noroeste de los terrenos →





Detalle acceso desde la Ctra N-344, al norte de los terrenos, a la avda. De los Juegos del Mediterráneo y a la carretera local AL-3113. A la izqd. Terrenos de la urbaniz. Toyo-I. A la derecha Toyo-II, con vista de la escuela de Golf y de la rambla de la Boquera de la Jaca.

Vista desde la rotonda de la carretera Nijar-Retamar N-344. En primer término las parcelas 8 y 4 y la carretera



Otra vista hacia al mar desde la carretera, con la parcela 8 en primer término

Otra vista de la N-344. En primer término el paso sobre la rambla de la Boquera y a continuación la parcela 4





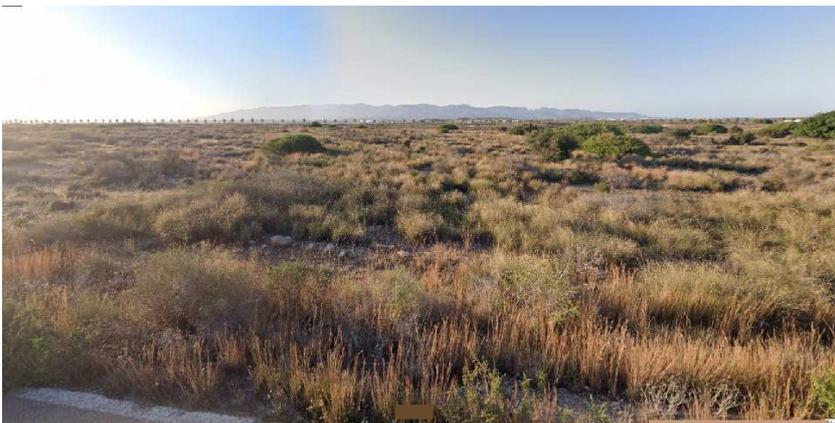
Vista desde la N-344 en dirección a Retamar, con los terrenos a la dcha. En primer término la parcela 2



← Vista de la carretera Nijar-Alquian  
(actualmente sin salida).  
A la derecha terrenos de la parcela 1



Carretera local AL-3113, con la parcela 5 a derecha y la parcela 2 a izqda



← Vista de los terrenos (parcela 2)  
desde la ctra. local AL-3113

Vista de los terrenos  
(parcela 5) desde la ctra.  
local AL-3113. A la izq. la  
urb. Toyo-1 →



← Vista de la Rambla de la Boquera de la  
Jaca desde la AL-3113.  
A la dcha la parcela 5 y a la izqda. la 31

Vista de la parcela 31 desde la  
ctra. AL-3113. Al fondo bloques de  
la urbanización Toyo-1 y el mar



Vista de la parcela 39 desde la AL-3113 (a izqda), con la escuela de Golf a la dcha



← Llegada de la ctra. local AL-3113 a rotonda de conexión con la avd. Juegos del Mediterráneo. A la izda la parcela 8

Vista de la parcela 8 desde la rotonda



← Parcela 9 (a izda) desde Avda. de los Juegos del Mediterráneo

Parcela 31 desde la siguiente rotonda en Avda. Juegos del Mediterráneo. A la dcha del todo instalaciones de la escuela de Golf





Calle de separación entre los terrenos (parcela 31) a la dcha y la urbanización Toyo-I (a la izqda)  
Esta calle desemboca en un aparcamiento y acceso a la playa



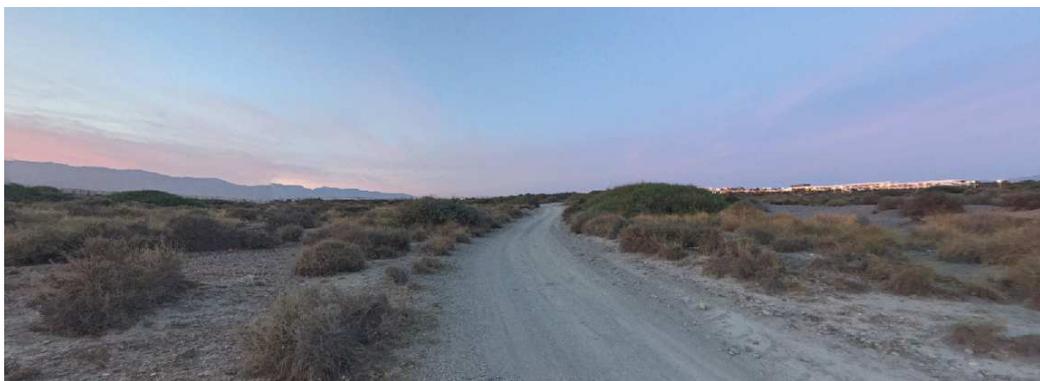
← Aparcamiento y acceso a playa.  
Y al fondo la parcela 30

Fortaleza de Casas Fuertes  
vista desde la parcela 30 →



Playa a la altura de la parcela 30

Camino de Retamar a Costa Cabana por la playa, con la parcela 5 a la dcha y el mar a la izquierda



← Otra vista del camino, dirección a Toyo-1, con la parcela 30 a la dcha y la parcela 31 a la izquierda.



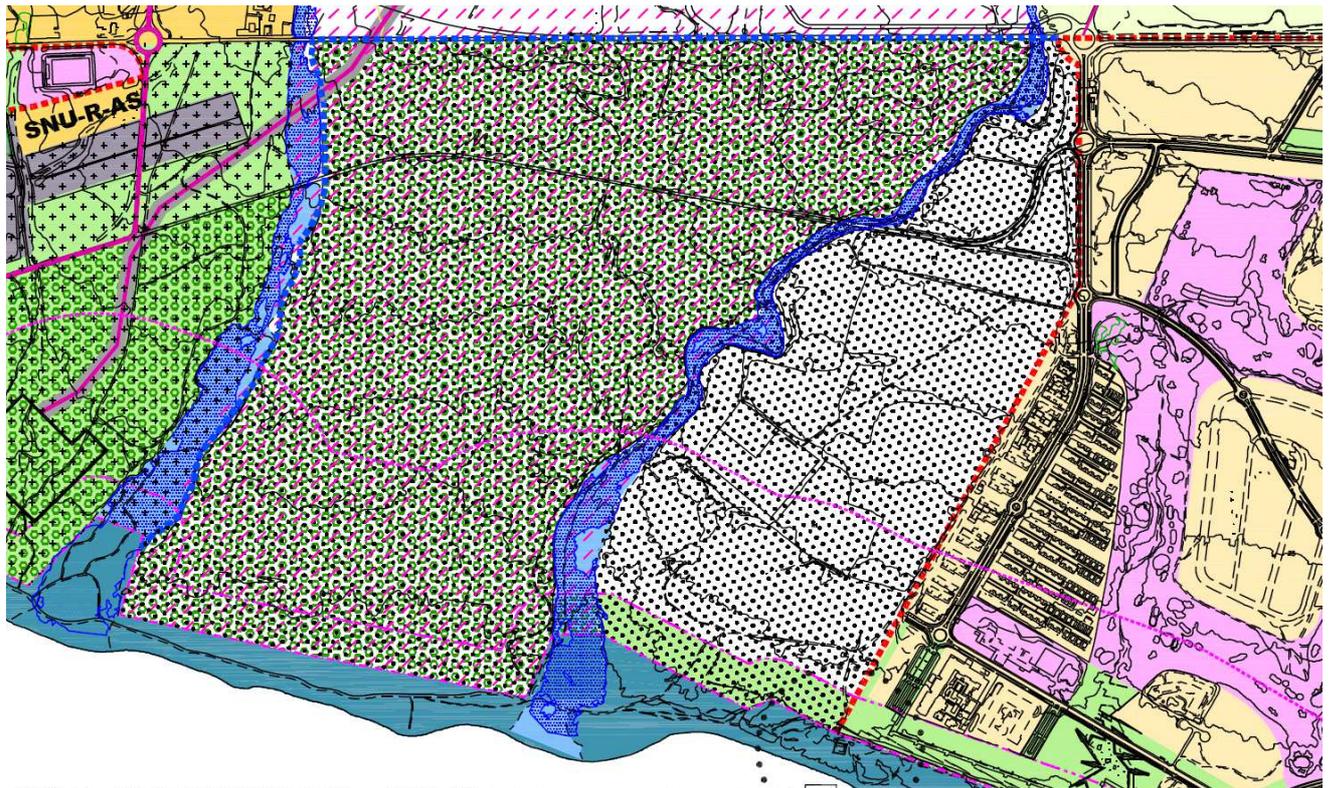
Bunker de la Guerra Civil en la playa, frente a la parcela 6



Otros caminos interiores



Plano de ordenación del planeamiento urbanístico:



**SNUEP - LE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA**

- SNUEP-LE-DPMT DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- SNUEP-LE-VP VIAS PECUARIAS, HUELLA HISTÓRICA
- SNUEP-LE-CGA PARQUE NATURAL DE CABO DE GATA
- SNUEP-LE-SA PARQUE NATURAL DE SIERRA ALHAMILLA
- SNUEP-LE-IA PARAJE NATURAL DE ALBORAN
- SNUEP-LE-ZECS ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN
- SNUEP-LE-ARQ PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA ANCHO DE PROTECCIÓN DE 200m.

**SNUEP - PTU SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA**

- SNUEP-PTU-POTAUA-PT PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE ALMERÍA
- SNUEP-PTU-POTAUA-EL
- SNUEP-PTU-MA MÁRGENES DEL ANDARAX
- SNUEP-PTU-BL BORDE LITORAL
- SNUEP-PTU-DPH DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
- SNUEP-PTU-ZI ZONAS INUNDABLES

**SNU - R SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL**

- SNU-R-PL REGENERACIÓN PAYSAJÍSTICA Y PROTECCIÓN DE LADERAS
- SNU-R-AGR PROTECCIÓN AGRÍCOLA
- SNU-R-AS PROTECCIÓN DE ÁREAS SINGULARES
- SNU-R-PC PROTECCIÓN CAUTELAR

**LÍMITES DE PROTECCIONES SECTORIALES**

- COSTAS**
- LÍMITE INTERIOR DE LA RIBERA DEL MAR
  - LÍNEA DESLINDE D.P.M.T.
  - LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
  - ZONA DE INFLUENCIA

**SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES URBANAS ESTRUCTURALES**

- | SUELO URBANO | SUELO URBANIZABLE | SUELO NO URBANIZABLE |   |
|--------------|-------------------|----------------------|---|
|              |                   |                      | ESPACIOS LIBRES                               |
|              |                   |                      | EQUIPAMENTOS                                  |
|              |                   |                      | INFRAESTRUCTURAS TRANSPORTES Y COMUNICACIONES |

**SISTEMA GENERAL**

- CORREDOR MEDITERRÁNEO
- TRAZADO GASODUCTO ALMERÍA-CHINCHILLA
- VIARIO

**RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES**

- EQUIPAMIENTO PRIVADO EN SNU

**CLASES, CATEGORÍAS Y USOS GLOBALES DEL SUELO**

- | SUELO URBANO                        | SUELO URBANIZABLE     |
|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>CONSOLIDADO</b>                  | <b>ORDENADO</b>       |
| RESIDENCIAL                         | RESIDENCIAL           |
| INDUSTRIAL                          | TERCIARIO             |
|                                     | INDUSTRIAL            |
| <b>NO CONSOLIDADO</b>               | <b>SECTORIZADO</b>    |
| RESIDENCIAL                         | RESIDENCIAL           |
| INDUSTRIAL                          | INDUSTRIAL            |
| <b>TERMINO MUNICIPAL DE ALMERÍA</b> | <b>NO SECTORIZADO</b> |
|                                     |                       |

