

Su expte.: MP-22/002

N. Ref.: URB/JAGL

Asunto: Solicitud información urbanística

CONSEJERÍA DE HACIENDA Y FINANCIACIÓN
EUROPEA

Dirección General de Patrimonio

C/ Juan Antonio de Vizarrón s/n (Edif.
Torretriana)

CP: 41092 - SEVILLA

En relación a la solicitud presentada en esta Delegación Territorial con fecha de registro electrónico 20/05/2022, solicitando informe relativo a la calificación, régimen y circunstancias urbanísticas a las que están sujetas una serie de parcelas ubicadas en el término municipal de Almería, así como sus usos permitidos y compatibles y edificabilidad máxima, se indica lo siguiente:

Las referencias catastrales de las fincas sobre las que se solicita información son las siguientes:

N.º de Parcela	Localización	Referencia Catastral
Parcela n.º 1	Polígono 65, parcela 1	04900A065000010000QQ
Parcela n.º 2	Polígono 65, parcela 2	04900A065000020000QP
Parcela n.º 3	Polígono 65, parcela 3	04900A065000030000QL
Parcela n.º 4	Polígono 65, parcela 4	04900A065000040000QT
Parcela n.º 5	Polígono 65, parcela 5	04900A065000050000QF
Parcela n.º 6	Polígono 65, parcela 6	04900A065000060000QM
Parcela n.º 7	Polígono 65, parcela 8	04900A065000080000QK
Parcela n.º 8	Polígono 65, parcela 9	04900A065000090000QR
Parcela n.º 9	Polígono 65, parcela 30	04900A065000300000QB
Parcela n.º 10	Polígono 65, parcela 31	04900A065000310000QY
Parcela n.º 12	Polígono 65, parcela 39	04900A065000390000QO

Todas las parcelas se encuentran en el término municipal de Almería, por lo que el planeamiento urbanístico y territorial de aplicación para todas es el siguiente:

- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería aprobado por Decreto 351/2011, de 29 de noviembre en el BOJA n.º 2, de 4 de enero de 2012 (en adelante POTUAU)
- Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Almería (AD 17/05/1999) publicadas en el Boletín oficial de la Junta de Andalucía n.º 67 del 12 de junio de 1999 (en adelante PGOU), así como sus numerosas innovaciones.
- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Almería (AD 28/12/2018) publicado en el Boletín oficial de la provincia de Almería n.º 48, del 12 de marzo de 2019.

Indicar que todas las parcelas se encuentran ubicadas entre el núcleo urbano del “El Toyo” y el aeropuerto de la ciudad. A continuación procedemos a analizar la situación urbanística de cada una de las parcelas.

C/ Hermanos Machado, 4 – 6ª planta
04004 - Almería
T: 9500112 00
dt.almeria.cfiot@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	27/05/2022	PÁGINA 1/17
	JOSE ANTONIO GUTIERREZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmHMYBE2J8TZF7EMPRRA567A7Y9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



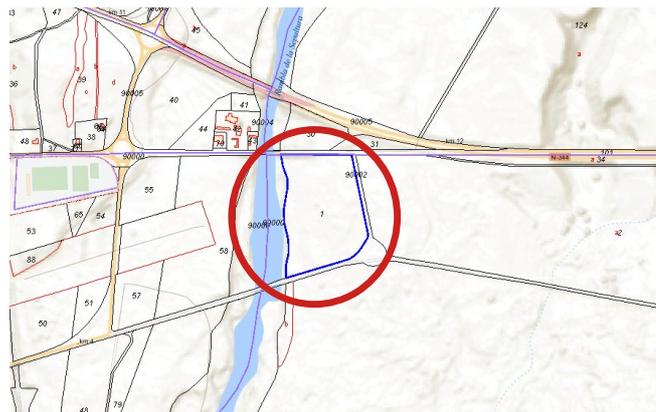
1. Clasificación y categorías de suelo

Parcela n.º 1. (Polígono 65, parcela 1) RC: 04900A065000010000QQ

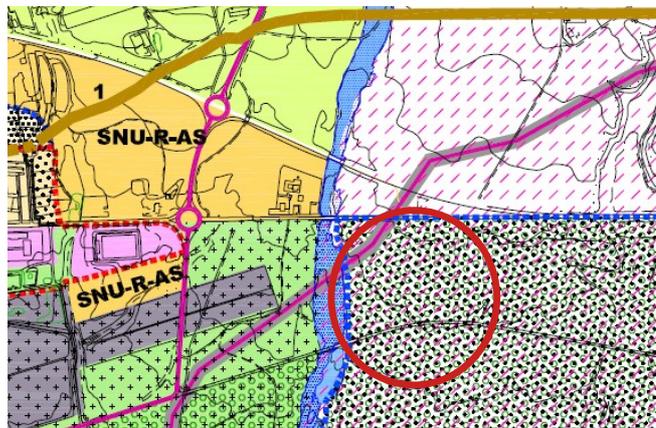
Conforme a la normativa urbanística la parcela se encuentra clasificada como:

- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS-TOY-02).
- Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUEP-LE-ZEC) por la zona de especial conservación “Ramblas de Gérgal, Tabernas y sur de Sierra Alhambilla”, declarado por el Decreto 112/2015, de 17 de marzo.
- Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística (SNUEP-PTU-POTAUA-EL), procedente del POTAUA que lo define como Espacio Libre de carácter supramunicipal “Parque Litoral de la Bahía”.
- Además la parcela se encuentra atravesada por el Sistema General “Trazado Gasoducto Almería – Chinchilla”, y limita en su lado sur con la carretera provincial AL-3113 y en su lado oeste con una rambla.

Conforme a la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, la parcela tendría la consideración de Suelo Rústico con la categoría que corresponda conforme al artículo 14; para este caso, sería Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial y Suelo Rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística.



Planimetría catastral



Plano de Ordenación Estructural del Territorio Nº 1-12 de la Adaptación Parcial a la LOUA

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ JOSE ANTONIO GUTIERREZ LOPEZ	27/05/2022	PÁGINA 2/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmHMYBE2J8TZF7EMPRRA567A7Y9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

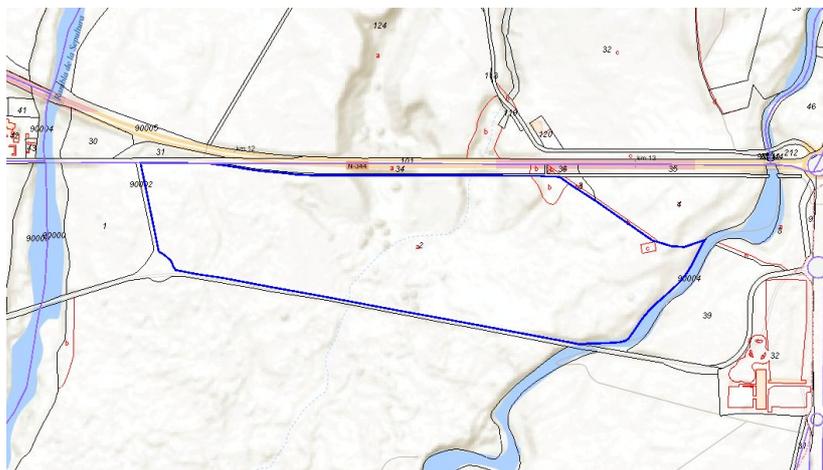


Parcela n.º 2. (Polígono 65, parcela 2) RC: 04900A065000020000QP

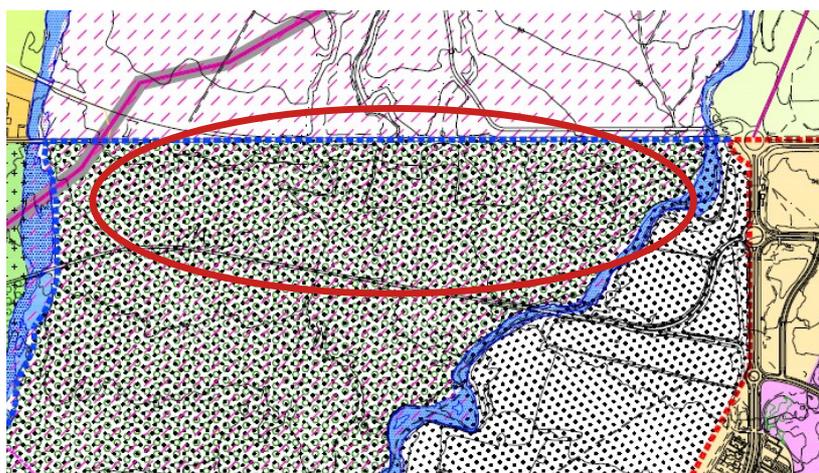
Conforme a la normativa urbanística la parcela se encuentra clasificada como:

- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS-TOY-02).
- Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUEP-LE-ZEC) por la zona de especial conservación “Ramblas de Gérgal, Tabernas y sur de Sierra Alhamilla”, declarado por el Decreto 112/2015, de 17 de marzo.
- Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística (SNUEP-PTU-POTAUA-EL), procedente del POTAUA que lo define como Espacio Libre de carácter supramunicipal “Parque Litoral de la Bahía”.
- Además la parcela limita en su lado sur con la carretera provincial AL-3113, en su lado norte con la N-344, y en su lado este con una rambla.

Conforme a la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, la parcela tendría la consideración de Suelo Rústico con la categoría que corresponda conforme al artículo 14; para este caso, sería Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial y Suelo Rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística.



Planimetría catastral



Plano de Ordenación Estructural del Territorio Nº 1-12 de la Adaptación Parcial a la LOUA

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ JOSE ANTONIO GUTIERREZ LOPEZ	27/05/2022	PÁGINA 3/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmHMYBE2J8TZF7EMPRRA567A7Y9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

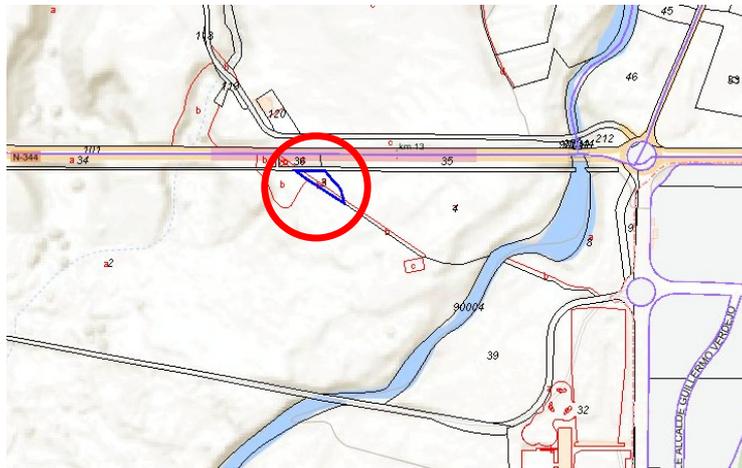


Parcela n.º 3. (Polígono 65, parcela 3) RC: 04900A065000030000QL

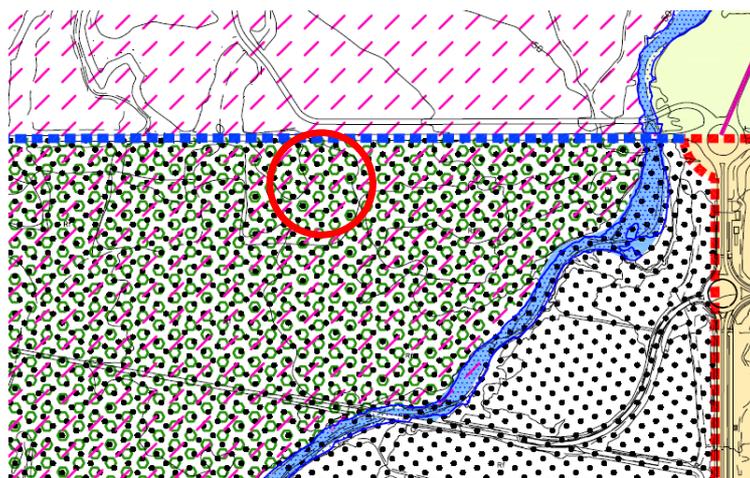
Conforme a la normativa urbanística la parcela se encuentra clasificada como:

- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS-TOY-02).
- Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUEP-LE-ZEC) por la zona de especial conservación “Ramblas de Gérgal, Tabernas y sur de Sierra Alhamilla”, declarado por el Decreto 112/2015, de 17 de marzo.
- Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística (SNUEP-PTU-POTAUA-EL), procedente del POTAUA que lo define como Espacio Libre de carácter supramunicipal “Parque Litoral de la Bahía”.
- Además la parcela limita en su lado norte con la N – 344.

Conforme a la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, la parcela tendría la consideración de Suelo Rústico con la categoría que corresponda conforme al artículo 14; para este caso, sería Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial y Suelo Rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística.



Planimetría catastral



Plano de Ordenación Estructural del Territorio Nº 1-12 de la Adaptación Parcial a la LOUA

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ JOSE ANTONIO GUTIERREZ LOPEZ	27/05/2022	PÁGINA 4/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmHMYBE2J8TZF7EMPRAA567A7Y9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

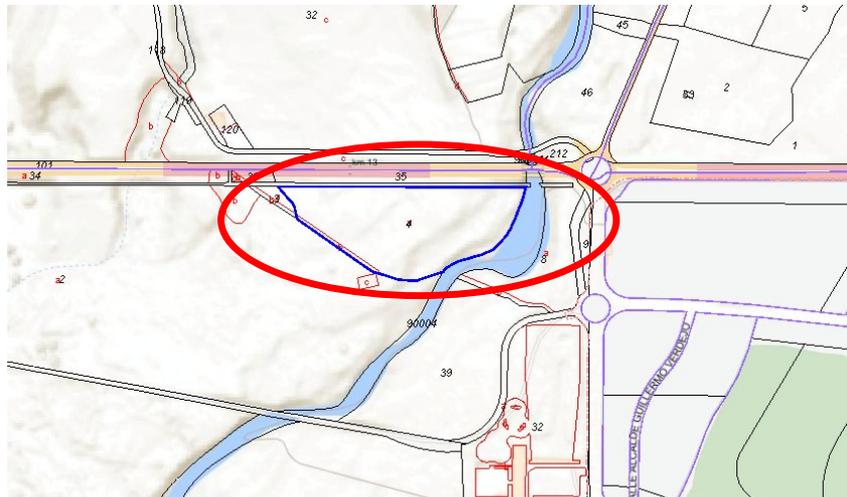


Parcela n.º 4. (Polígono 65, parcela 4) RC: 04900A065000040000QT

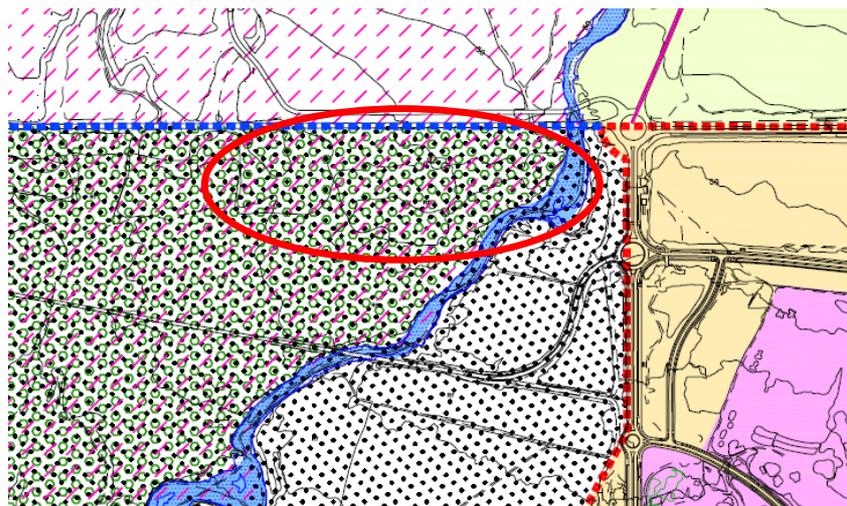
Conforme a la normativa urbanística la parcela se encuentra clasificada como:

- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS-TOY-02).
- Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUEP-LE-ZEC) por la zona de especial conservación “Ramblas de Gérgal, Tabernas y sur de Sierra Alhamilla”, declarado por el Decreto 112/2015, de 17 de marzo.
- Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística (SNUEP-PTU-POTAUA-EL), procedente del POTAUA que lo define como Espacio Libre de carácter supramunicipal “Parque Litoral de la Bahía”.
- Además la parcela limita en su lado norte con la N – 344 y en su lado este con una rambla.

Conforme a la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, la parcela tendría la consideración de Suelo Rústico con la categoría que corresponda conforme al artículo 14; para este caso, sería Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial y Suelo Rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística.



Planimetría catastral



Plano de Ordenación Estructural del Territorio Nº 1-12 de la Adaptación Parcial a la LOUA

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ JOSE ANTONIO GUTIERREZ LOPEZ	27/05/2022	PÁGINA 5/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmHMYBE2J8TZF7EMPRA567A7Y9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Parcela n.º 5. (Polígono 65, parcela 5) RC: 04900A065000050000QF

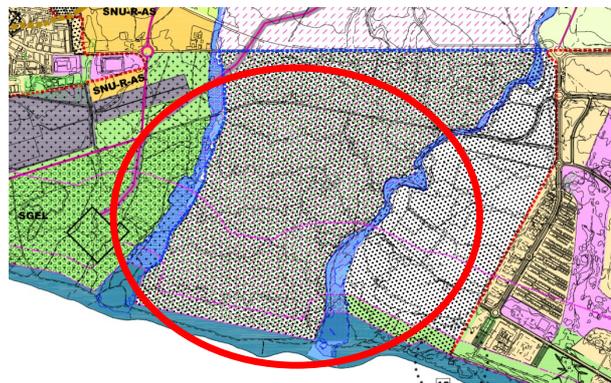
Conforme a la normativa urbanística la parcela se encuentra clasificada como:

- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS-TOY-02).
- Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUEP-LE-ZEC) por la zona de especial conservación “Ramblas de Gérgal, Tabernas y sur de Sierra Alhamilla”, declarado por el Decreto 112/2015, de 17 de marzo.
- Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística (SNUEP-PTU-POTAUA-EL), procedente del POTAUA que lo define como Espacio Libre de carácter supramunicipal “Parque Litoral de la Bahía”.
- Parte de la parcela se encuentra dentro de la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre, así como en la zona de servidumbre de protección.
- El límite sur de la parcela se encontraría dentro de la zona clasificada como Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUEP-LE-DPMT) por encontrarse dentro del dominio público marítimo terrestre.
- Además la parcela limita en su lado norte con carretera provincial AL-3113, y en sus lados este y oeste con una rambla.

Conforme a la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, la parcela tendría la consideración de Suelo Rústico con la categoría que corresponda conforme al artículo 14; para este caso, sería Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial y Suelo Rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística.



Planimetría catastral



Plano de Ordenación Estructural del Territorio Nº 1-12 de la Adaptación Parcial a la LOUA

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ JOSE ANTONIO GUTIERREZ LOPEZ	27/05/2022	PÁGINA 6/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmHMYBE2J8TZF7EMPRRA567A7Y9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

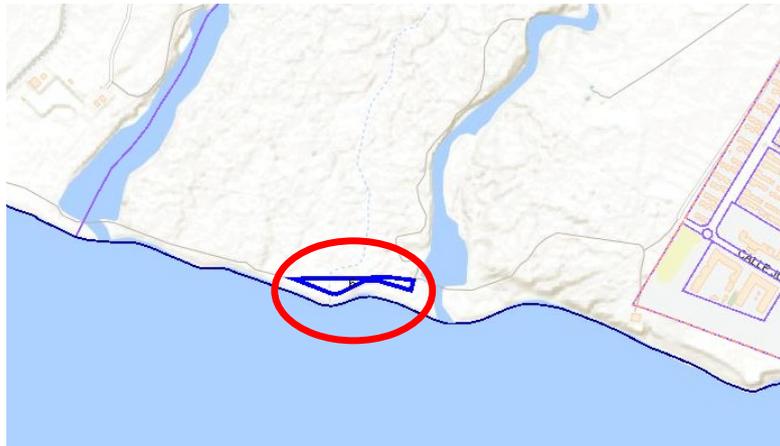


Parcela n.º 6. (Polígono 65, parcela 6) RC: 04900A065000060000QM

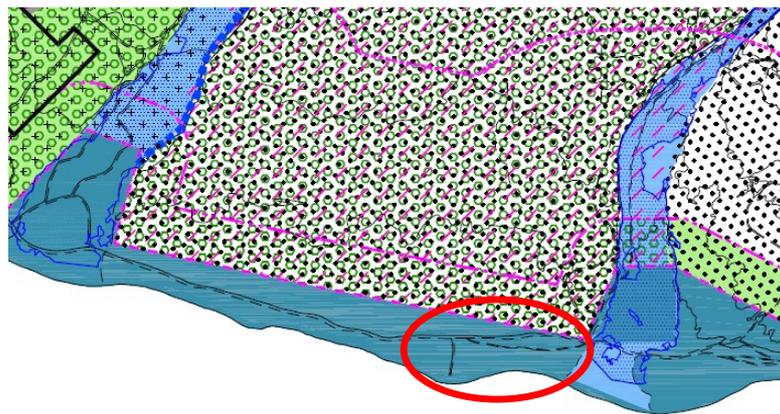
Conforme a la normativa urbanística la parcela se encuentra clasificada como:

- Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUEP-LE-DPMT) por encontrarse dentro del dominio público marítimo terrestre.
- Aunque no venga así clasificada en el planeamiento urbanístico, el POTUAU clasifica la parcela dentro del como Espacio Libre de carácter supramunicipal “Parque Litoral de la Bahía” y del “Corredor Litoral”.
- También se encuentra dentro de la zona de especial conservación “Ramblas de Gérgal, Tabernas y sur de Sierra Alhambilla”, declarado por el Decreto 112/2015, de 17 de marzo, aunque no se clasifique como tal en el planeamiento urbanístico.
- Además la parcela limita en su lado este con una rambla.

Conforme a la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, la parcela tendría la consideración de Suelo Rústico con la categoría que corresponda conforme al artículo 14; para este caso, sería Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial y Suelo Rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística.



Planimetía catastral



Plano de Ordenación Estructural del Territorio Nº 1-12 de la Adaptación Parcial a la LOUA

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ JOSE ANTONIO GUTIERREZ LOPEZ	27/05/2022	PÁGINA 7/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmHMYBE2J8TZF7EMPRRA567A7Y9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

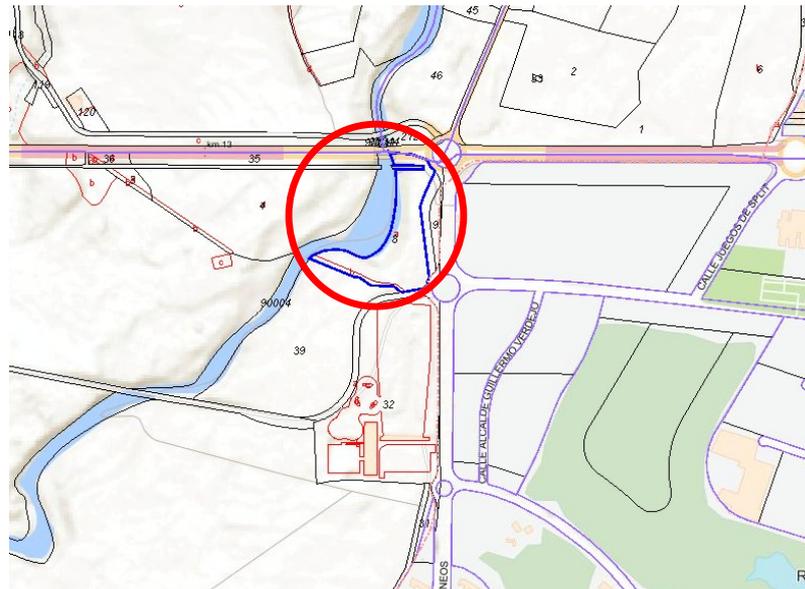


Parcela n.º 7. (Polígono 65, parcela 8) RC: 04900A065000080000QK

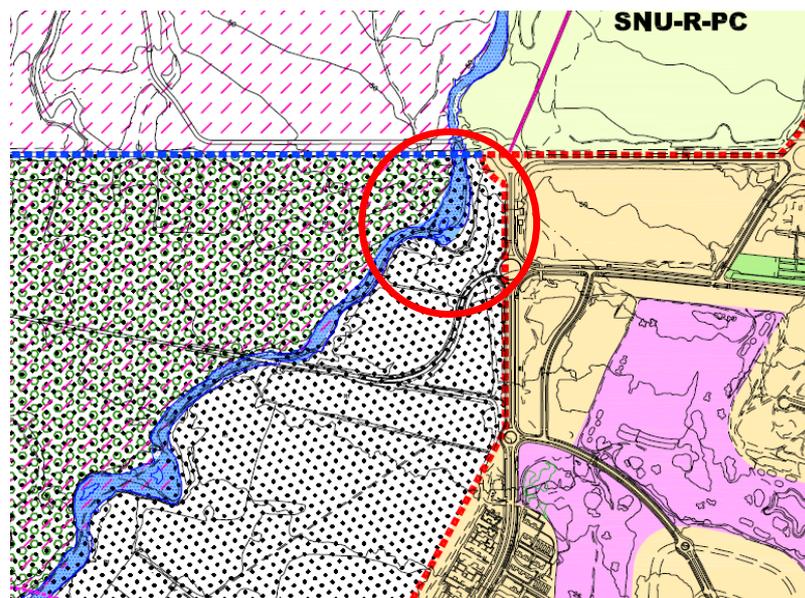
Conforme a la normativa urbanística la parcela se encuentra clasificada como:

- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS-TOY-02).
- Además la parcela limita en su lado norte con la N-344, en su lado sur con la carretera provincial AL-3113 y lado oeste con una rambla.

Conforme a la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, la parcela tendría la consideración de Suelo Rústico con la categoría que corresponda conforme al artículo 14; para este caso, sería Suelo Rústico común.



Planimetría catastral



Plano de Ordenación Estructural del Territorio Nº 1-12 de la Adaptación Parcial a la LOUA

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ JOSE ANTONIO GUTIERREZ LOPEZ	27/05/2022	PÁGINA 8/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmHMYBE2J8TZF7EMPRRA567A7Y9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

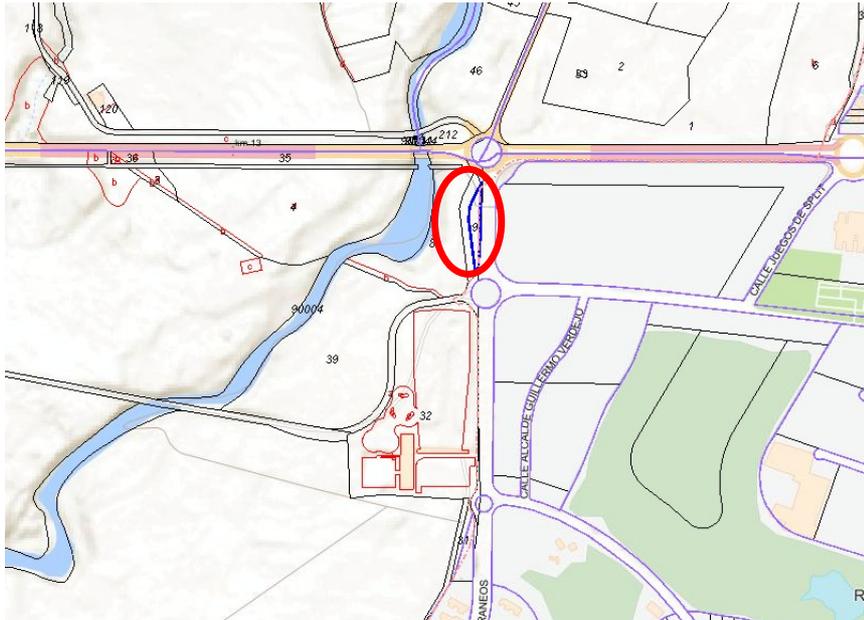


Parcela n.º 8. (Polígono 65, parcela 9) RC: 04900A065000090000QR

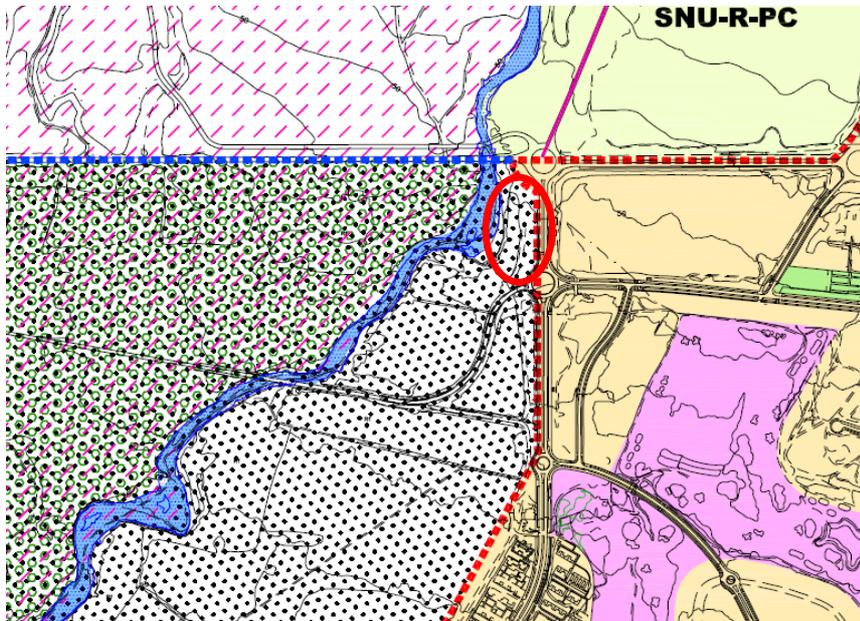
Conforme a la normativa urbanística la parcela se encuentra clasificada como:

- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS-TOY-02)

Conforme a la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, la parcela tendría la consideración de Suelo Rústico con la categoría que corresponda conforme al artículo 14; para este caso, sería Suelo Rústico común.



Planimetría catastral



Plano de Ordenación Estructural del Territorio Nº 1-12 de la Adaptación Parcial a la LOUA

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ JOSE ANTONIO GUTIERREZ LOPEZ	27/05/2022	PÁGINA 9/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmHMYBE2J8TZF7EMPRA567A7Y9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

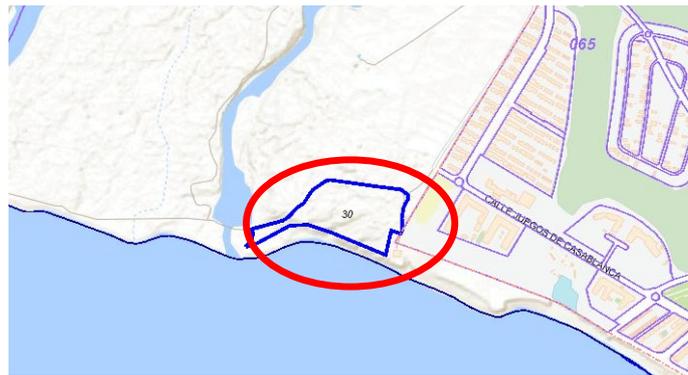


Parcela n.º 9. (Polígono 65, parcela 30) RC: 04900A065000300000QB

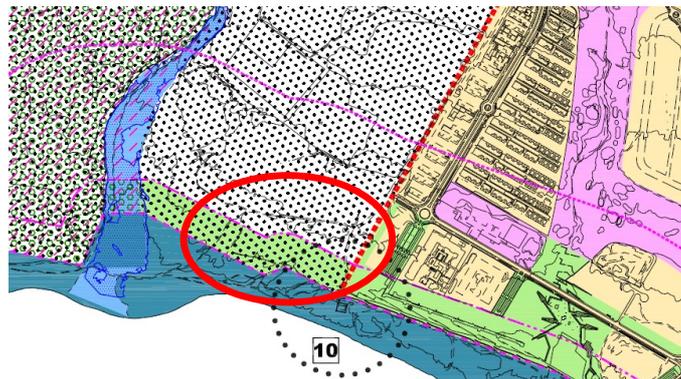
Conforme a la normativa urbanística la parcela se encuentra clasificada como:

- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS-TOY-02).
- Parte de la parcela se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUEP-LE-DPMT) por encontrarse dentro del dominio público marítimo terrestre.
- La parcela se encuentra dentro de la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre, y una parte se encuentra dentro de la zona de servidumbre de protección.
- La esquina sureste de la parcela se encuentra dentro del entorno de protección de la “Casa fuerte de la Cruceta” o “Casa fuerte El Alquíán”, Bien de Interés Cultural declarado por la Disposición Adicional 2º de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Otra parte de la parcela se encuentra clasificada como Sistema General de Espacios Libres.
- El POTUAU clasifica parte de la parcela dentro del sistema de espacios libres “Corredor Litoral”
- Además, la parcela limita en su lado oeste con una rambla.

Conforme a la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, la parcela tendría la consideración de Suelo Rústico con la categoría que corresponda conforme al artículo 14; para este caso, sería Suelo Rústico común y Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial.



Planimetría catastral



Plano de Ordenación Estructural del Territorio Nº 1-12 de la Adaptación Parcial a la LOUA

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ JOSE ANTONIO GUTIERREZ LOPEZ	27/05/2022	PÁGINA 10/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmHMYBE2J8TZF7EMPRRA567A7Y9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Parcela n.º 10. (Polígono 65, parcela 31) RC: 04900A065000310000QY

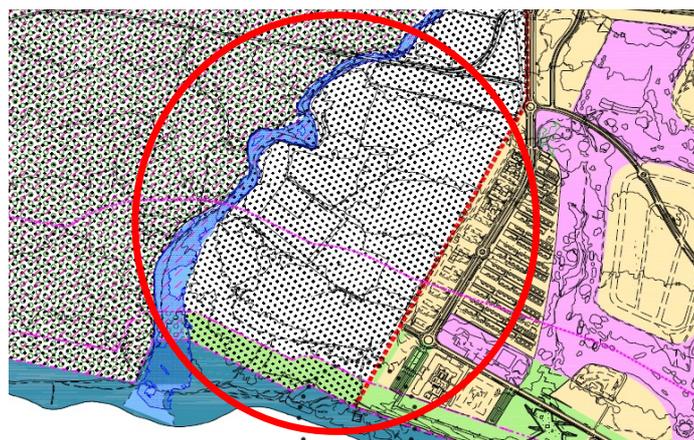
Conforme a la normativa urbanística la parcela se encuentra clasificada como:

- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS-TOY-02).
- La esquina suroeste de la parcela se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUEP-LE-DPMT) por encontrarse dentro del dominio público marítimo terrestre.
- Parte de la parcela se encuentra dentro de la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre, y dentro de la zona de servidumbre de protección.
- Otra parte de la esquina suroeste de la parcela se encuentra clasificada como Sistema General de Espacios Libres.
- La parcela limita al norte con la carretera provincial AL-3113 y al oeste con una rambla.

Conforme a la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, la parcela tendría la consideración de Suelo Rústico con la categoría que corresponda conforme al artículo 14; para este caso, sería Suelo Rústico común y Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial.



Planimetría catastral



Plano de Ordenación Estructural del Territorio Nº 1-12 de la Adaptación Parcial a la LOUA

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ JOSE ANTONIO GUTIERREZ LOPEZ	27/05/2022	PÁGINA 11/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmHMYBE2J8TZF7EMPRRA567A7Y9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

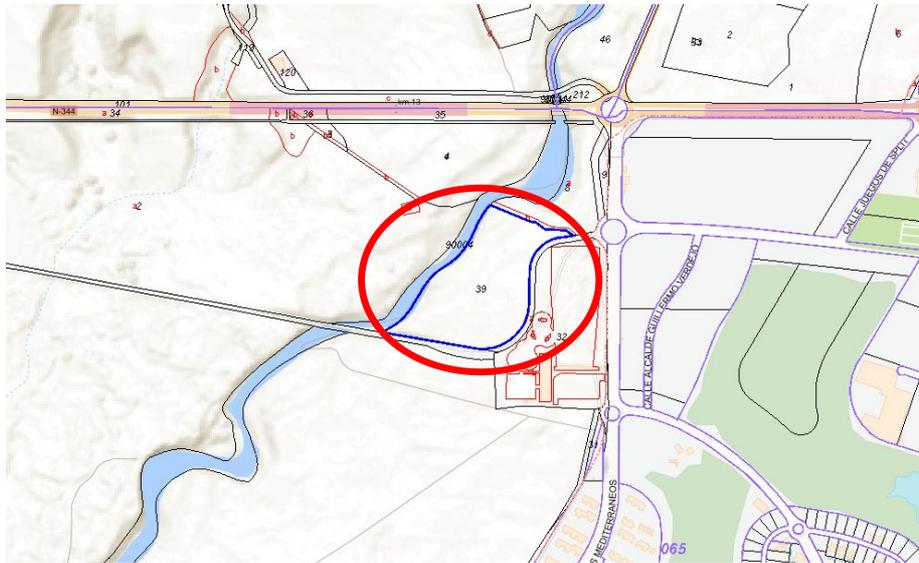


Parcela n.º 12. (Polígono 65, parcela 39) RC: 04900A065000390000QO

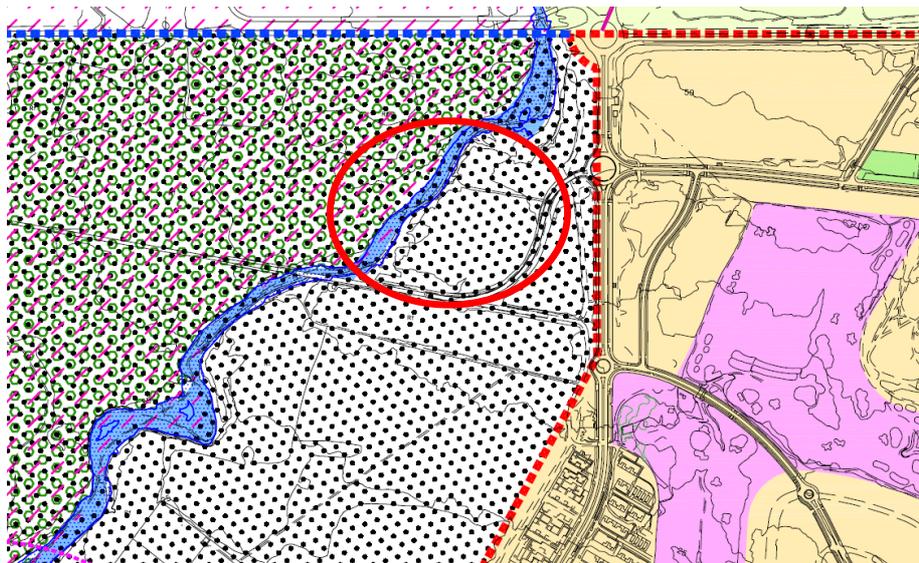
Conforme a la normativa urbanística la parcela se encuentra clasificada como:

- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS-TOY-02).
- La parcela limita al sur y al este con la carretera provincial AL-3113, y al oeste con una rambla.

Conforme a la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, la parcela tendría la consideración de Suelo Rústico con la categoría que corresponda conforme al artículo 14; para este caso, sería Suelo Rústico común.



Planimetría catastral



Plano de Ordenación Estructural del Territorio Nº 1-12 de la Adaptación Parcial a la LOUA

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	27/05/2022	PÁGINA 13/17
	JOSE ANTONIO GUTIERREZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmHMYBE2J8TZF7EMPRA567A7Y9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Una vez analizadas las distintas parcelas, se observa que algunas de ellas se encuentran clasificadas con dos clases de suelo diferentes (urbanizable y no urbanizable), siendo esto incompatible.

La razón de esto es que cuando se aprobó el PGOU en el año 1999, este clasificaron estas parcelas como urbanizable no programado (o suelo urbanizable no sectorizado conforme a la LOUA). Posteriormente, en el año 2015, se aprobó el Decreto 112/2015, de 17 de marzo que declaraba la zona de especial conservación “Ramblas de Gérgal, Tabernas y sur de Sierra Alhamilla”, con la cual se clasificaban estos terrenos como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Con la aprobación de la adaptación parcial del PGOU a la LOUA en el año 2019, se recoge en la planimetría esta nueva clasificación sobrevenida; sin embargo, al hacer esto, no se eliminó de estas parcelas la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado, pues se entendió que la adaptación parcial no debía hacer nuevas clasificaciones de suelo, sin tener en cuenta que esta ha sido sobrevenida.

Por lo tanto, se entiende que en aquellas parcelas que han sido clasificadas como SNUEP por legislación específica, han perdido la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado (parcelas 1-5), manteniendo el resto la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado (SUNS-TOY-02). Teniendo en cuenta lo anterior, vamos a resumir las clasificaciones y categorías de suelo de las parcelas catastrales consultadas en la siguiente tabla:

Parcela	Referencia Catastral	Clasificación, categoría de suelo y afecciones.	
		Según planeamiento urbanístico	Según la LISTA
Parcela 1	04900A065000010000QQ	SNUEP-LE-ZEC	Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial
		Afecto al Sistema de Espacios Libres del POTUAU	
Parcela 2	04900A065000020000QP	SNUEP-LE-ZEC	Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial
		Afecto al Sistema de Espacios Libres del POTUAU	
Parcela 3	04900A065000030000QL	SNUEP-LE-ZEC	Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial
		Afecto al Sistema de Espacios Libres del POTUAU	
Parcela 4	04900A065000040000QT	SNUEP-LE-ZEC	Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial
		Afecto al Sistema de Espacios Libres del POTUAU	
Parcela 5	04900A065000050000QF	SNUEP-LE-ZEC	Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial
		SNUEP-LE-DPMT	
		Afecto al Sistema de Espacios Libres del POTUAU	
Parcela 6	04900A065000060000QM	SNUEP-LE-DPMT	Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial
Parcela 7	04900A065000080000QK	SUNS-TOY-02	Suelo Rústico común
Parcela 8	04900A065000090000QR	SUNS-TOY-02	Suelo Rústico común
Parcela 9	04900A065000030000QB	SUNS-TOY-02	Suelo Rústico común
		SNUEP-LE-DPMT	Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial
Parcela 10	04900A0650000310000QY	SUNS-TOY-02	Suelo Rústico común
		SNUEP-LE-DPMT	Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial
Parcela 11		SUNS-TOY-02	
Parcela 12	04900A0650000390000QO	SUNS-TOY-02	Suelo Rústico común

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	27/05/2022	PÁGINA 14/17
	JOSE ANTONIO GUTIERREZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmHMYBE2J8TZF7EMPRAA567A7Y9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



2. Régimen urbanístico para cada tipo de suelo.

2.1 Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS-TOY-02).

El régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado viene recogido en el planeamiento urbanístico en los artículos 3.5 y del 12.30 al 12.35 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Almería. Se indica en estos que en tanto no se aprueben programas de actuación urbanística, estos terrenos estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo no urbanizable común o general. Conforme la ficha urbanística del sector, el uso característico del mismo es el turístico.

Por otro lado, en el Anexo I de la Adaptación Parcial a la LOUA se establece como uso característico incompatible para este sector el industrial, y se establecen como criterio que los Sistemas Generales de Espacios Libres se dispondrán preferentemente junto a la franja litoral.

Conforme a la disposición transitoria 1º de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía (en adelante LISTA), el suelo puede desarrollarse conforme los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente, y requerirá la aprobación de una propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística, y la posterior aprobación de un plan parcial de ordenación.

Por otro lado, en esta clase de suelo (rústico común), se podrán realizar actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico conforme a los artículos del 20 al 22 de la Ley.

2.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección “Zona de Especial Conservación” (SNUEP-LE-ZEC)

El régimen del Suelo No Urbanizable se regula con carácter general en el artículo 3.4 y en el Título XIII de las Normas Urbanísticas del PGOU de Almería.

Con carácter específico, para los suelos clasificados como SNUEP por estar en la Zona de Especial Conservación “Ramblas de Gérgal, Tabernas y sur de Sierra Alhamilla”, declarado por el Decreto 112/2015, de 17 de marzo, le es de aplicación lo establecido en el artículo 15.12 de la Adaptación Parcial a la LOUA, donde se indica que:

“Solo se autorizarán planes o proyectos que, siendo coherentes con las determinaciones de los planes o instrumentos de gestión de estos lugares, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron su designación. Cualquier actuación requerirá informe previo favorable del organismo autonómico favorable en materia de medio ambiente.”

Conforme a la disposición transitoria 1º de la LISTA, el suelo se encuentra clasificado como Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial, pudiendo realizarse en él actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico conforme a los artículos del 20 al 22 de la Ley.

2.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección “Dominio Público Marítimo” (SNUEP-LE-DPMT)

El régimen del Suelo No Urbanizable se regula con carácter general en el artículo 3.4 y en el Título XIII de las Normas Urbanísticas del PGOU de Almería.

Con carácter específico, para los suelos clasificados como SNUEP por estar dentro de la zona de dominio público marítimo le es de aplicación lo establecido en el artículo 15.7 de la Adaptación Parcial a la LOUA, donde se indica que la normativa de estos suelos será conforme a lo establecido al respecto en la vigente Ley de Costas y su reglamento, y que respecto a los usos se indica lo siguiente:

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	27/05/2022	PÁGINA 15/17
	JOSE ANTONIO GUTIERREZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmHMYBE2J8TZF7EMPRRA567A7Y9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Usos característicos: los permitidos previa autorización por la Ley de Costas y los forestales
- Usos susceptibles de autorización: Los que pudieran autorizarse según legislación vigente en materia de costas
- Usos prohibidos: Todos los demás.

Conforme a la disposición transitoria 1º de la LISTA, el suelo se encuentra clasificado como Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial, pudiendo realizarse en él actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico conforme a los artículos del 20 al 22 de la Ley.

2.4. Sistema de Espacios Libres del POTUAU “Parque Litoral de la Bahía”.

A los terrenos afectados por este sistema de espacios libres definidos en el POTUAU, le será de aplicación el Capítulo IV del Título I del POTUAU, así como el artículo 15.18 de la Adaptación Parcial a la LOUA, donde se indica que:

Hasta que no se produzca la obtención del suelo para su destino a espacio libre público, la normativa para la protección cautelar se ajustará a las siguientes determinaciones:

- *“Hasta tanto no se produzca la gestión y ordenación del sistema de espacios libres, sobre el suelo vinculado no podrán implantarse edificaciones, construcciones o instalaciones de ningún tipo, ni realizarse usos o actividades distintas a la normal explotación primarias de los terrenos.*
- *No se permitirá instalaciones de nuevos invernaderos*
- *Excepcionalmente podrán autorizarse la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, siempre que el uso al que se destinen sea compatible con los objetivos establecidos para los espacios libres por el POTUAU [...].”*

Una vez el suelo se haya obtenido para su destino a espacio libre público, los usos permitidos son:

- *“Espacios libres, compatibles con actividades de ocio, recreativas y deportivas con las condiciones establecidas en el Capítulo Séptimo del Título Quinto de las Normas Urbanísticas*
- *No podrán realizarse edificaciones, construcciones o instalaciones, ni realizarse usos o actividades que no guarden relación con el destino definido en el apartado anterior salvo las infraestructuras lineales de interés público permitidas por la legislación sectorial y se garantice, en todo caso, la preservación ambiental y paisajística de los espacios libres.”*

2.5. Otras afecciones sectoriales.

Por último, vamos a comentar otras afecciones sectoriales que afectan algunas de las parcelas consultadas:

- Dominio Público Hidráulico. Existen 2 ramblas en la zona donde se encuentran las parcelas, estas tienen una zona de servidumbre (5 metros de anchura) y una zona de policía (10 metros de anchura) en la que se condicionan los usos y actividades a realizar. Cualquier obra o actuación en estas zonas se someterá a los trámites exigidos por la normativa en vigor en materia de aguas.
- Dominio Público Marítimo Terrestre. En relación a las autorización de construcciones que afecten a la zona de dominio público marítimo terrestre y a sus zonas de servidumbre de protección, tránsito y acceso al mar y zona de influencia se estará en lo dispuesto en la normativa en vigor en materia de costas.

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	27/05/2022	PÁGINA 16/17
	JOSE ANTONIO GUTIERREZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmHMYBE2J8TZF7EMPRRA567A7Y9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Carreteras. Existen 2 carreteras que afectan a algunas de las parcelas consultadas (AL-3113 y N-344), en relación a las autorización de construcciones que afecten a estas, deberá de solicitarse informe a la administración titular de las mismas así como someterse a los trámites exigidos en la normativa en vigor en materia de Carreteras.
- Patrimonio Histórico. Toda construcción que se realice en el entorno de protección de un Bien de Interés Cultural, deberá someterse a lo dispuesto en la normativa en vigor en materia de patrimonio histórico.

Por último, indicar que esta Delegación Territorial no tiene constancia de que se haya iniciado algún procedimiento para la modificación de la clasificación de suelo de las parcelas consultadas, sin perjuicio de que la competencia para la modificación de la clasificación del suelo corresponde al Ayuntamiento de Almería.

POR EL SERVICIO DE URBANISMO

Vº.Bº: EL JEFE DEL SERVICIO

Jose Antonio Gutiérrez López

Francisco José Torres Pérez

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	27/05/2022	PÁGINA 17/17
	JOSE ANTONIO GUTIERREZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmHMYBE2J8TZF7EMPRRA567A7Y9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	