



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Los Vélez

C/ Ronda de Abastos, s/n – 04820 Vélez Rubio, Almería  
Tel. 628 14 36 36 - Fax 950 41 22 25 – uam-losvelez@dipalme.org  
Ref. exp. 2024/D51633/590-599/00023

Ref. 24-4070T0072  
SIAM – IUCU

SOLICITANTE	AYUNTAMIENTO DE ORIA
EXPEDIENTE	SOLICITUD DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA
SITUACIÓN	Paraje Campo Cisnares. Parcelas con referencia catastral: 04070A004002740000BH y 04070A004002750000BW (parcelas núm. 274 del polígono y núm. 275 del polígono 4). Oria
INTERESADO	José Antonio Sánchez Arán

INFORME TÉCNICO (Cédula urbanística)

1. Antecedentes

A requerimiento del Ayuntamiento de Oria se realiza el presente informe desde esta Unidad administrativa de Los Vélez integrada en el Área de Asistencia a Municipios de la Excelentísima Diputación Provincial de Almería analizando los aspectos técnicos y urbanísticos en relación con el expediente ya referenciado. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y siguiendo el procedimiento del Reglamento para la Prestación del Servicio de Asistencia a Municipios (BOP núm. 114 de fecha 17/6/2014, modificado en BOP núm. 96 de 21/5/2015), en adelante RAM.

2. Documentación aportada

Junto al oficio de petición de asesoramiento cursado por ese Ayuntamiento consta instancia presentada por el representante del interesado en la que expone lo siguiente:

Tipo	Objeto	Presupuesto
Obras, edificaciones, Instalaciones	AMPLIACIÓN EXPLOTACIÓN AVÍCOLA EN PARAJE LA YEGUA	€
Observaciones		
INFORME DE CUALIFICACIÓN URBANISTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVE, QUE AMPLIA LA EXPLOTACIÓN AVÍCOLA EXISTENTE		
Objeto del certificado/informe urbanístico		
Tipo		
Cédula de Compatibilidad Urbanística		
Observaciones		
INFORME DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA O CUALIFICACIÓN, PARA EL TRÁMITE DE AUTORIZACIÓN AMBIENTAL INTEGRADA		

Se anexa un documento denominado «Expediente de actuación extraordinaria en suelo rústico para ampliación de explotación avícola de cebo». Esta firmado por el ingeniero técnico agrícola Juan Francisco Jiménez Fernández. En ese documento se describe la actuación para la que se solicita el informe de compatibilidad urbanística: ampliación de la explotación ganadera avícola ya existente, que es de 48600 plazas, mediante la construcción de una nueva edificación con tipología de nave y caseta auxiliar con una superficie construida total de 3769,42 m² para 72000 plazas nuevas.

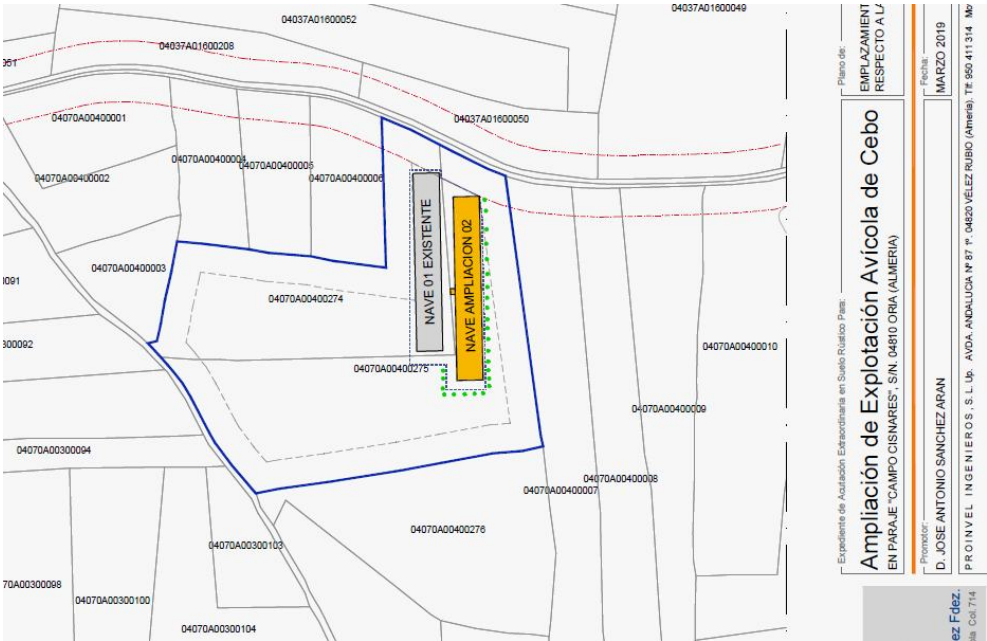
Código Seguro De Verificación	JGYyJ9H7mJ+R5ZaEgPD20w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gines Romero Jimenez	Firmado	10/04/2024 08:16:36
Observaciones		Página	1/11
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/JGYyJ9H7mJ%2BR5ZaEgPD20w%3D%3D">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/JGYyJ9H7mJ%2BR5ZaEgPD20w%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS  
Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Los Vélez  
C/ Ronda de Abastos, s/n – 04820 Vélez Rubio, Almería  
Tel. 628 14 36 36 - Fax 950 41 22 25 – uam-losvelez@dipalme.org  
Ref. exp. 2024/D51633/590-599/00023

Ref. 24-4070T0072  
SIAM – IUCU



Plano incluido en la documentación presentada

3. Disposiciones legales aplicables o régimen urbanístico

El régimen urbanístico de aplicación a fecha de emisión del presente informe es el siguiente:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, publicado en el BOE núm. 261 de 31 de octubre de 2015, en adelante RDL 7/2015.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA núm. 233 de 3 de diciembre de 2021), en adelante LISTA.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA núm. 232 de 2 de diciembre de 2022), en adelante RG.
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación (BOJA núm. 250 de 29/12/2006), en adelante POTA.
- Plan especial de protección del medio físico y catálogo de espacios y bienes protegidos de la provincia de Almería, aprobado definitivamente según resolución de 25 de abril de 1987, publicada en BOJA núm. 42 de fecha 18 de mayo de 1987 y texto íntegro publicado en BOJA núm. 50 de fecha 12 de marzo de 2007, en adelante PEPMF.
- Adaptación parcial del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Oria aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno en sesión de 31/10/2023. Edicto publicado en BOP núm. 216 de 10/11/2023, en adelante AP-PDSU.
- Ordenanzas reguladoras de la edificación contenidas en la AP-PDSU, publicadas en BOP núm. 242 de 20 de diciembre de 2023, en adelante OE.
- Ordenanza reguladora de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad en las edificaciones existentes según el uso al que se destinen (BOP núm. 119 de 25 de junio de 2013), en adelante ONM.

Código Seguro De Verificación	JGYyJ9H7mJ+R5ZaEgPD20w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gines Romero Jimenez	Firmado	10/04/2024 08:16:36
Observaciones		Página	2/11
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/JGYyJ9H7mJ%2BR5ZaEgPD20w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

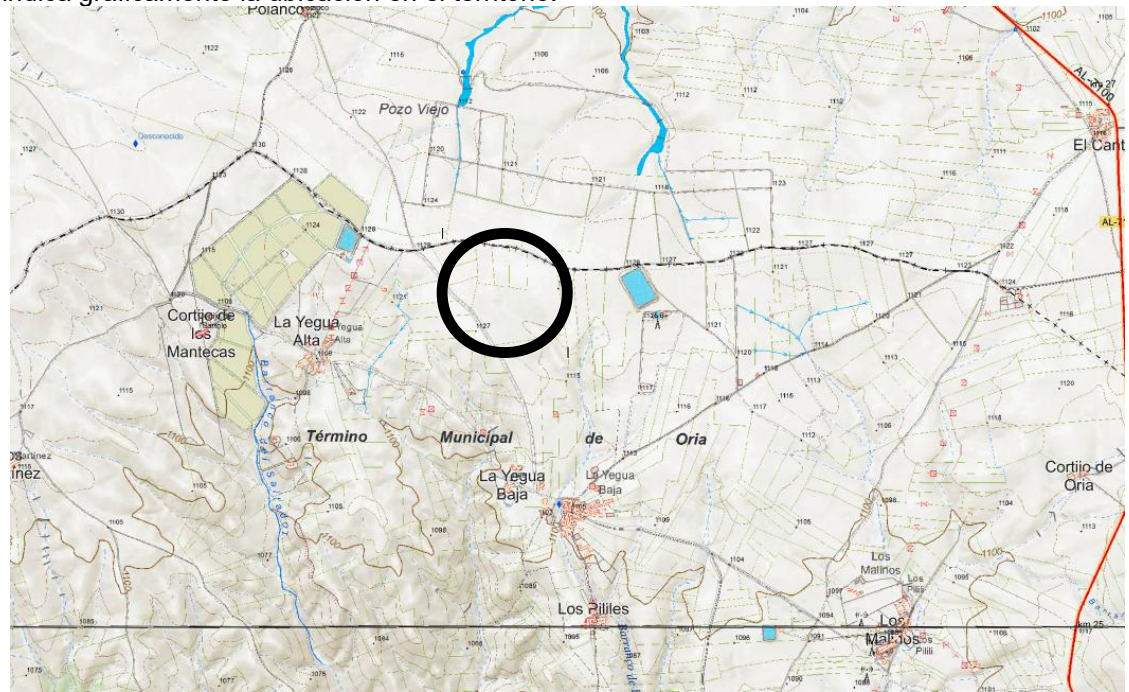
Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Los Vélez

C/ Ronda de Abastos, s/n – 04820 Vélez Rubio, Almería  
Tel. 628 14 36 36 - Fax 950 41 22 25 – uam-losvelez@dipalme.org  
Ref. exp. 2024/D51633/590-599/00023

Ref. 24-4070T0072  
SIAM – IUCU

- Avance de planeamiento para identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable (BOP núm. 119 de 25 de junio de 2013), en adelante Avance.
- Ordenanza reguladora de la documentación a presentar en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación de las edificaciones existentes (BOP núm. 119 de 25 de junio de 2013), en adelante OD.

De los instrumentos de planeamiento citados se infiere que las parcelas catastrales referidas son suelo rústico común (artículo 14.1.d de la LISTA); en los siguientes planos se indica gráficamente la ubicación en el territorio.



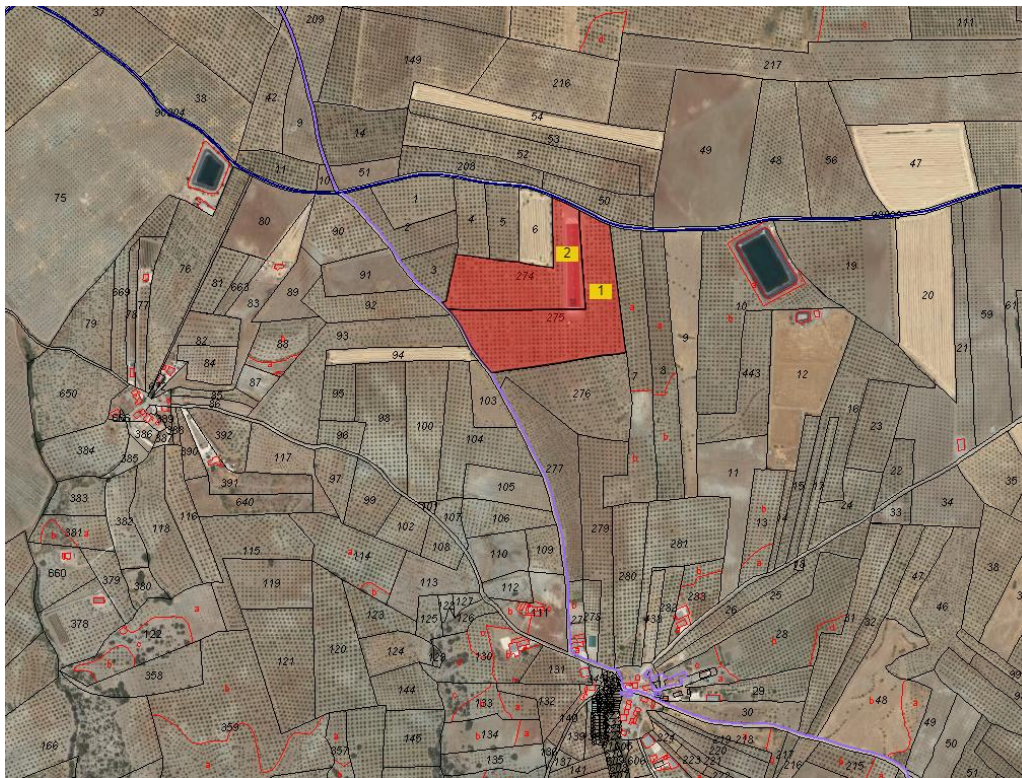
Código Seguro De Verificación	JGYyJ9H7mJ+R5ZaEgPD20w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gines Romero Jimenez	Firmado	10/04/2024 08:16:36
Observaciones		Página	3/11
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/JGYyJ9H7mJ%2BR5ZaEgPD20w%3D%3D">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/JGYyJ9H7mJ%2BR5ZaEgPD20w%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ref. exp. 2024/D51633/590-599/00023

SIAM – IUCU



Referencia catastral: 04070A004002740000BH

[illegible]

Código Seguro De Verificación	JGYyJ9H7mJ+R5ZaEgPD20w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gines Romero Jimenez	Firmado	10/04/2024 08:16:36
Observaciones		Página	4/11
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/JGYyJ9H7mJ%2BR5ZaEgPD20w%3D%3D">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/JGYyJ9H7mJ%2BR5ZaEgPD20w%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



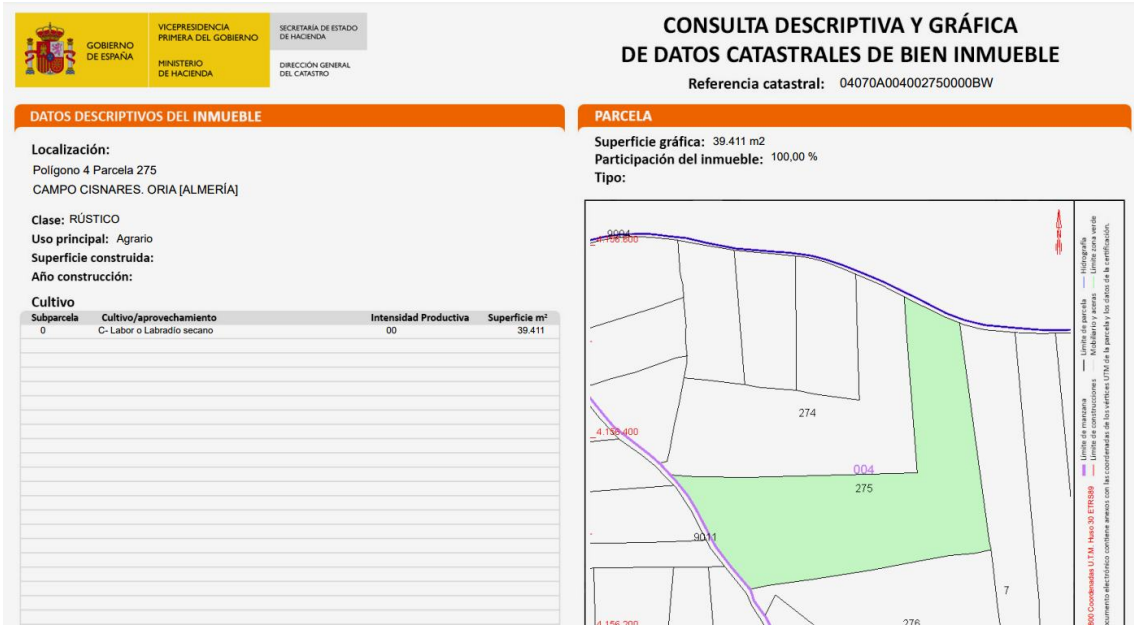


ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Los Vélez

C/ Ronda de Abastos, s/n – 04820 Vélez Rubio, Almería  
Tel. 628 14 36 36 - Fax 950 41 22 25 – uam-losvelez@dipalme.org  
Ref. exp. 2024/D51633/590-599/00023

Ref. 24-4070T0072  
SIAM – IUCU



Fichas catastrales de las parcelas referidas por el interesado

4. Contenido de la información urbanística

El artículo 3 del RG, desarrollando lo dispuesto en el artículo 10 de la LISTA, indica:

Artículo 3. La cédula urbanística

1. La ciudadanía tiene derecho a ser informada por el Ayuntamiento, mediante cédula urbanística, sobre la situación, el régimen territorial y urbanístico aplicable y demás circunstancias territoriales y urbanísticas aplicables a un terreno, parcela, solar o edificio determinado.
2. La obtención de la cédula urbanística se realizará, previa solicitud de los interesados, conforme al contenido y procedimiento que se determine en las ordenanzas municipales y, en su defecto, conforme a las siguientes reglas:

a) La cédula urbanística deberá indicar al menos:

- 1º. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y de gestión aplicables, indicando las circunstancias particulares de revisión, modificación o suspensión de licencias que les afecten, así como si han sido objeto de impugnación en vía administrativa o jurisdiccional y, en su caso, si su ejecutividad ha sido suspendida.
- 2º. La clasificación del suelo y demás determinaciones urbanísticas significativas de ordenación general o detallada, en especial las referidas a su uso, aprovechamiento, urbanización y edificación.
- 3º. Si la parcela tiene condición de solar o, en su caso, advertencia de las exigencias legales para adquirir tal condición.
- 4º. Otras determinaciones territoriales o urbanísticas que condicionen el aprovechamiento y el uso del terreno o edificación, en especial las referidas a las posibilidades de urbanización y edificación y, en su caso, la incoación de expedientes de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.

No existe ordenanza reguladora al efecto aprobada por el Ayuntamiento por lo que es procedente emitir la información siguiente:

Código Seguro De Verificación	JGYyJ9H7mJ+R5ZaEgPD20w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gines Romero Jimenez	Firmado	10/04/2024 08:16:36
Observaciones		Página	5/11
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/JGYyJ9H7mJ%2BR5ZaEgPD20w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Los Vélez

C/ Ronda de Abastos, s/n – 04820 Vélez Rubio, Almería  
Tel. 628 14 36 36 - Fax 950 41 22 25 – uam-losvelez@dipalme.org  
Ref. exp. 2024/D51633/590-599/00023

Ref. 24-4070T0072  
SIAM – IUCU

4.1. Instrumentos de ordenación territorial y urbanística:

Los citados en el anterior epígrafe núm. 3 de este informe.

4.2. Clasificación del suelo:

Suelo rústico común (artículo 14.1.d de la LISTA).

4.3. Determinaciones emanadas de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 6. Normas de aplicación directa

1. Las normas establecidas en este artículo serán de aplicación directa, cualesquiera que sean la clase y usos del suelo, tanto si existe instrumento de ordenación urbanística como en ausencia de este.
2. Las construcciones, edificaciones o instalaciones se adaptarán al ambiente natural y cultural en que estuvieran situadas y, en concreto:
- a) En áreas afectadas por procesos naturales y efectos adversos del cambio climático o actividades susceptibles de generar riesgos, tales como inundación, erosión, subsidencia, deslizamiento, incendio, contaminación u otros análogos, las construcciones, edificaciones o instalaciones, o usos del suelo se permitirán siempre que respeten el régimen de protección aplicable, debiendo acometer las medidas legalmente exigidas por la Administración competente para garantizar la prevención y, en su caso, eliminación de los riesgos.
- b) Las construcciones, edificaciones o instalaciones deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se destinen y presentar características constructivas, tipológicas y estéticas adecuadas para su integración en el entorno donde se ubican, especialmente cuando se sitúen en espacios naturales protegidos o en el entorno de bienes del patrimonio histórico.
- c) Las construcciones e instalaciones deberán utilizar preferentemente instalaciones de energía renovable y de autoconsumo. A estos efectos, se consideran adecuadas y proporcionadas aquellas obras e instalaciones necesarias para el ahorro energético y para el funcionamiento de sistemas de energía renovable, salvo que sean incompatibles con el régimen de protección que fuera aplicable, en su caso.
3. Los actos de construcción, edificación e instalación que sean autorizables conforme al régimen de suelo que corresponda sobre terrenos que no cuenten con instrumento de ordenación urbanística deberán observar las siguientes reglas:
- a) No tener más de dos plantas de altura o de la media de los edificios ya construidos, cuando se trate de solar perteneciente a una manzana consolidada en más de sus dos terceras partes.
- b) No comportar la demolición de bienes del patrimonio histórico, salvo autorización o informe preceptivo y vinculante de la Administración competente en materia de cultura, ni la supresión de dotaciones existentes.

Artículo 19. Derechos y deberes de la propiedad del suelo rústico

1. El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo:
- a) De los usos ordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en esta ley, no se encuentren prohibidos por la ordenación territorial y urbanística, quedando sujetos a las limitaciones y requisitos impuestos por la legislación y planificación aplicables por razón de la materia.
- b) De los usos extraordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley, pudieran autorizarse en esta clase de suelo.
2. También comprende el derecho a participar en las actuaciones de transformación urbanística en los términos establecidos en esta ley, sus normas de desarrollo, así como en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
3. En los suelos rústicos especialmente protegidos y en los suelos rústicos preservados, los derechos reconocidos en el apartado 1 quedarán sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motivaron su protección o preservación conforme al régimen que se

Código Seguro De Verificación	JGYyJ9H7mJ+R5ZaEgPD20w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gines Romero Jimenez	Firmado	10/04/2024 08:16:36
Observaciones		Página	6/11
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/JGYyJ9H7mJ%2BR5ZaEgPD20w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		







ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Los Vélez

C/ Ronda de Abastos, s/n – 04820 Vélez Rubio, Almería  
Tel. 628 14 36 36 - Fax 950 41 22 25 – uam-losvelez@dipalme.org  
Ref. exp. 2024/D51633/590-599/00023

Ref. 24-4070T0072  
SIAM – IUCU

establezca en la legislación y ordenación sectorial, territorial y urbanística correspondiente. Las determinaciones de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales prevalecerán sobre el resto de instrumentos de ordenación conforme a la legislación básica estatal.

4. El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los siguientes deberes:

a) Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.

b) Solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la presente ley y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones.

c) Los inherentes a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico común, cuando sean procedentes, de conformidad con lo establecido en esta ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

d) Cuando el suelo rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en los apartados anteriores, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en esta ley para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

e) Cuando el suelo rústico común se incluya en una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos establecidos en esta ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 20. Actuaciones en suelo rústico

Las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.

Se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Las condiciones para impedir la formación de nuevos asentamientos se establecerán reglamentariamente teniendo en cuenta las características de los municipios, su estructura parcelaria y la existencia de agrupaciones de edificaciones irregulares, así como los parámetros de ocupación, de parcela y cualquier otro que se considere necesario para garantizar la preservación de las características del suelo rústico.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

Código Seguro De Verificación	JGYyJ9H7mJ+R5ZaEgPD20w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gines Romero Jimenez	Firmado	10/04/2024 08:16:36
Observaciones		Página	7/11
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/JGYyJ9H7mJ%2BR5ZaEgPD20w%3D%3D">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/JGYyJ9H7mJ%2BR5ZaEgPD20w%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Los Vélez

C/ Ronda de Abastos, s/n – 04820 Vélez Rubio, Almería  
Tel. 628 14 36 36 - Fax 950 41 22 25 – uam-losvelez@dipalme.org  
Ref. exp. 2024/D51633/590-599/00023

Ref. 24-4070T0072  
SIAM – IUCU

c) Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.

Artículo 21. Actuaciones ordinarias

1. Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

2. Se consideran actuaciones ordinarias:

- a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.
  - b) Las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, entre los que se incluyen los alojamientos para personas que desarrollen trabajos por temporada, conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente.
  - c) La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo. Estas actuaciones valorarán las alternativas para su localización sobre el rústico atendiendo a los criterios de: menor impacto sobre el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio histórico; funcionalidad y eficiencia; menor coste de ejecución y mantenimiento.
  - d) La realización de las actuaciones en los asentamientos delimitados como hábitat rural diseminado para la conservación, mantenimiento y mejora de estos ámbitos, las cuales deberán estar expresamente previstas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.
3. Las actuaciones ordinarias, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas en esta ley, requerirán de licencia urbanística municipal.

Artículo 22. Actuaciones extraordinarias

1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.
2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.
- En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado b del artículo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

Código Seguro De Verificación	JGYyJ9H7mJ+R5ZaEgPD20w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gines Romero Jimenez	Firmado	10/04/2024 08:16:36
Observaciones		Página	8/11
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/JGYyJ9H7mJ%2BR5ZaEgPD20w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		







ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Los Vélez

C/ Ronda de Abastos, s/n – 04820 Vélez Rubio, Almería  
Tel. 628 14 36 36 - Fax 950 41 22 25 – uam-losvelez@dipalme.org  
Ref. exp. 2024/D51633/590-599/00023

Ref. 24-4070T0072  
SIAM – IUCU

3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.

4. Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento. Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística. Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias.

4.4. Ampliación de explotación ganadera avícola intensiva

La ampliación de la explotación avícola intensiva ya existente en las parcelas catastrales referidas sí es compatible con el régimen territorial y urbanístico vigente. Es una actuación extraordinaria que ha de emplazarse en suelo rústico por resultar incompatible su localización en suelo urbano (art. 30 del RG). Requiere, para ser legitimada, una autorización previa a la licencia que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que reconozca su incompatibilidad con el medio urbano (art. 32.1.b del RG).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 32.2.a del RG, el procedimiento de autorización se ajustará a los siguientes trámites:

- a) Solicitud de la persona o entidad promotora acompañada del Proyecto de Actuación, conforme al artículo 33. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.
- b) Admitida a trámite la solicitud, previo informe técnico y jurídico, se someterá el Proyecto de Actuación a información pública por plazo no inferior a un mes, conforme a lo previsto en el artículo 8. Simultáneamente, y por el mismo plazo, se practicará trámite de audiencia a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados y a los titulares del derecho de propiedad de los terrenos colindantes que pudieran verse afectados por la actuación, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.
- c) Cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 71, se solicitará durante el trámite de información pública informe vinculante sobre el Proyecto de Actuación a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, que habrá de emitirse en el plazo de dos meses, según lo previsto en el artículo 72.

Código Seguro De Verificación	JGYyJ9H7mJ+R5ZaEgPD20w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gines Romero Jimenez	Firmado	10/04/2024 08:16:36
Observaciones		Página	9/11
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/JGYyJ9H7mJ%2BR5ZaEgPD20w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Los Vélez

C/ Ronda de Abastos, s/n – 04820 Vélez Rubio, Almería  
Tel. 628 14 36 36 - Fax 950 41 22 25 – uam-losvelez@dipalme.org  
Ref. exp. 2024/D51633/590-599/00023

Ref. 24-4070T0072  
SIAM – IUCU

- d) La resolución del procedimiento, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación, corresponde al órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local.
- e) El acuerdo correspondiente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente el Proyecto de Actuación aprobado.
- 3. Transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada de la solicitud en el Registro electrónico del órgano competente para su tramitación sin que se produzca la notificación al interesado de la resolución del procedimiento, se entenderá denegada la autorización.

El proyecto de actuación al que se refiere el precepto anterior, contendrá las siguientes determinaciones:

- 1. Identificación de la Administración Pública, entidad o persona promotora de la actuación.
- 2. Descripción detallada de la actuación, que incluirá:
  - a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.
  - b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.
  - c) Características socioeconómicas de la actuación.
  - d) Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
  - e) Justificación, en su caso, de las condiciones de implantación de una edificación residencial, conforme al artículo 30.4.
  - f) Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
- 3. Justificación, fundamentación y definición, según las características de la actuación, de los siguientes extremos:
  - a) Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30.
  - b) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta.
  - c) Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.
  - d) Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.
  - e) Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.
  - f) Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.
  - g) Viabilidad económico-financiera de la actuación.
  - h) En su caso, plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.
- 4. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:
  - a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
  - b) Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.
  - c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.
  - d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.

5. Conclusión

La ampliación de la explotación ganadera avícola intensiva ya existente en las parcelas catastrales referidas es compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente sin perjuicio de la obligación de obtener la autorización previa a la licencia que cualifique los

Código Seguro De Verificación	JGYyJ9H7mJ+R5ZaEgPD20w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gines Romero Jimenez	Firmado	10/04/2024 08:16:36
Observaciones		Página	10/11
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/JGYyJ9H7mJ%2BR5ZaEgPD20w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Los Vélez

C/ Ronda de Abastos, s/n – 04820 Vélez Rubio, Almería  
Tel. 628 14 36 36 - Fax 950 41 22 25 – uam-losvelez@dipalme.org  
Ref. exp. 2024/D51633/590-599/00023

Ref. 24-4070T0072  
SIAM – IUCU

terrenos, someter la actividad al instrumento de prevención medioambiental que proceda en función del contenido de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía (BOJA núm. 143 de 20 de julio), acreditar el cumplimiento de las normas sectoriales (ganaderas, sanitarias,...) y obtener la licencia urbanística municipal.

Tal es el parecer del técnico que suscribe; no obstante esa Corporación con su mejor criterio decidirá.

En Vélez Rubio para Oria  
Ginés Romero Jiménez. Arquitecto técnico de la UAM «Los Vélez»  
(fecha y firma electrónica al margen)

Código Seguro De Verificación	JGYyJ9H7mJ+R5ZaEgPD20w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gines Romero Jimenez	Firmado	10/04/2024 08:16:36
Observaciones		Página	11/11
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/JGYyJ9H7mJ%2BR5ZaEgPD20w%3D%3D">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/JGYyJ9H7mJ%2BR5ZaEgPD20w%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

