



FECHA	Firma Electrónica
REF. INFORME	13/MAR/2026
DESTINO	AYTO DE MARIA

EXPEDIENTE	SOLICITUD DE INFORME DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA de "PROYECTO DE ACTUACION EXTRAORDINARIA PARA LA CREACION DE EXPLOTACION PORCINA" a desarrollarse en PARAJE POZO GALLARDO, POLIGONO 24 PARCELA 9, T.M. DE MARIA (ALMERIA). Código Exp.: 2025/406345/(003-980)/00001 Número Exp.: 8.524.164
SITUACION	PARAJE POZO GALLARDO, POLIGONO 24 PARCELA 9, T.M. DE MARIA (ALMERIA)
PROMOTOR	MARIA DEL CARMEN MUÑOZ JIMÉNEZ co [REDACTED]

INFORME TECNICO

Examinada la documentación aportada en relación con el expediente de referencia, se informa lo siguiente:

1- ACTUACION SOLICITADA Y DOCUMENTACION APORTADA:

Presenta el administrado D. JUAN FRANCISCO JIMÉNEZ FERNÁNDEZ con [REDACTED] en representación de MARIA DEL CARMEN MUÑOZ JIMÉNEZ con DNI [REDACTED] con n.º de registro de entrada 304, de fecha 14/03/2023 solicitud de Informe de Compatibilidad Urbanística de "EXP. DE ACTUACION EXTRAORDINARIA EN SUELO RUSTICO PARA LA CREACION DE EXPLOTACION PORCINA" a desarrollarse en PARAJE POZO GALLARDO, POLIGONO 24 PARCELA 9, T.M. DE MARIA (ALMERIA).

Con n.º de registro de entrada 411, de fecha 9/04/2025 se presenta "PROYECTO DE ACTUACION EXTRAORDINARIA PARA LA CREACION DE EXPLOTACION PORCINA" que modifica al presentado con fecha de 14/03/2023. Se aporta la siguiente documentación técnica:

Título del Documento: "PROYECTO DE ACTUACION EXTRAORDINARIA PARA LA CREACION DE EXPLOTACION PORCINA"

Autor: D. JUAN FRANCISCO JIMÉNEZ FERNÁNDEZ

Titulación: INGENIERO TECNICO AGRICOLA

2- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Normativa de aplicación:

- Las Normas Subsidiarias de María, aprobadas definitivamente con fecha 7 de Marzo de 1996 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y urbanismo y publicadas en el B.O.P. de fecha 25 de Noviembre de 1.997 y en el B.O.P. de fecha 25 de Septiembre de 2.019.
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y COMPLEMENTARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE ÁMBITO PROVINCIAL ALMERÍA (Resolución de 31 de agosto de 1987, BOJA 25 de septiembre, nº 80).
- Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de María a la LOUA (Publicada en el BOP de Almería de fecha 31 de Mayo de 2013, Número 103)
- Aprobación del Avance del PGOU publicada en el BOP del 7/04/2009.
- Decreto 191/2005 de 6 de septiembre por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los recursos Naturales (PORN) y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque natural (PRUG) Sierra María-Los Vélez (Boja nº 223, de 15 de noviembre de 2008).
- 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 nº 42 de fecha de 18 de mayo de 1987 y texto íntegro publicado en BOJA nº 50 de fecha 12 de marzo de 2007, en adelante PEPMF. (ap. Def 25/04/1987, resolución 14/02/2007 y publicación en el BOJA 12/03/2007)
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, publicada en BOJA nº 233 de fecha viernes 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; en adelante RGLISTA.
- 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.
- Reglamentos Estatales de Planeamiento Gestión y Disciplina Urbanística, según tabla de vigencias del RD 304/1993.
- LEY 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.



FECHA	Firma Electrónica
REF. INFORME	13/MAR/2026
DESTINO	AYTO DE MARIA

- DECRETO 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía.
- Decreto-ley 5/2014, de 22 de abril, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.
- Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.
- Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía
- Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
- Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento. BOE nº 221 de 15 de septiembre de 1978, en adelante RP.
- Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, BOE nº 27 de 31 de enero de 1979, en adelante RGU.
- Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.

Enlace web para descarga del planeamiento vigente de María:

<https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/search2.jsf?cid=148383>

Clasificación de los terrenos:

Examinada la documentación aportada al expediente, se constata que los terrenos sobre los que se pretende desarrollar el proyecto de actuación, están clasificados:

- SUELO NO URBANIZABLE, siéndole de aplicación la Ordenanza correspondiente a "SUELO NO URBANIZABLE COMUN" según NNSS de María.
- SUELO RUSTICO incluido en la categoría de "SUELO RÚSTICO COMÚN" según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, publicada en BOJA nº 233 de fecha viernes 3 de diciembre de 2021

3- RESUMEN DE OBRAS Y CONFORMIDAD CON EL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO.

Las obras consisten en la ejecución de una explotación ganadera de 7.200 plazas de cebo de porcino, mediante la ejecución de seis (6) naves destinadas a la estabulación del ganado, además de una pequeña caseta para aseo/vestuario y tres instalaciones exteriores para el almacenamiento de los subproductos de origen animal, siendo la superficie total a construir:

Uso	Superficie Útil	Superficie Construida
Nave Ganadera 01	1.085,31 m²	1.122,17 m²
Nave Ganadera 02	1.085,31 m²	1.122,17 m²
Nave Ganadera 03	1.085,31 m²	1.122,17 m²
Nave Ganadera 04	1.085,31 m²	1.122,17 m²
Nave Ganadera 05	1.085,31 m²	1.122,17 m²
Nave Ganadera 06	1.085,31 m²	1.122,17 m²
Caseta auxiliar	63,85 m²	75,00 m²
Total:	6.575,71 m²	6.808,02 m²
Balsa Contención/Desecación 01	859,18 m²	1.384,72 m³ (Vol)
Balsa Contención/Desecación 02	859,18 m²	1.384,72 m³ (Vol)
Balsa Contención/Desecación 03	859,18 m²	1.384,72 m³ (Vol)
Total Instalaciones Auxiliares:	2.577,54 m²	4.154,16 m³ (Vol)

Cuadro Resumen obtenido del Proyecto de Actuación



FECHA	Firma Electrónica
REF. INFORME	13/MAR/2026
DESTINO	AYTO DE MARÍA

Análisis del cumplimiento los parámetros urbanísticos de la categoría de suelo en la que se enclava, siendo la ordenanza de aplicación la de Suelo No Urbanizable Común.

- Tipología y diseño. **CUMPLE**
- Toda edificación deberá solucionar su enlace con el viario existente. **CUMPLE**
- Altura: < Dos plantas o 7 m. **CUMPLE**
- Distancia a linderos: >10m. **CUMPLE.**
- Distancia a suelo urbano: >1000m. **CUMPLE.**
- Distancia a otras explotaciones porcinas >1000m. **CUMPLE**
- Parcela mínima: No se establece en la norma. **CUMPLE**
- Edificabilidad: Solo se limita la superficie edificada máxima al 1,5% en el SNUC (suelo no urbanizable común) para instalaciones de utilidad pública e interés social tales como los grandes almacenes o instalaciones o instalaciones de manipulación y comercialización de productos agrícolas, según art. 4.5.3. apartado d) de las NNSS de María, no estableciéndose parámetro de edificabilidad para el resto de actividades. **CUMPLE**
- *“Art. 4.6.3.1. de las NNSS: Las edificaciones, instalaciones y construcciones deberán mantener las siguientes distancias mínimas al eje de la calzada correspondiente: a) Los edificios y construcciones e instalaciones permanentes, se separarán del eje de las carreteras municipales una distancia mínima de 25 m, distancia que se reducirá a 15 metros para los caminos rurales. b) Las instalaciones provisionales, invernaderos y vallados de parcelas, se separarán del eje de las carreteras municipales una distancia mínima de 10 metros, siendo esta de 5 metros para los caminos rurales.”* **CUMPLE**

Al tratarse de una actuación extraordinaria necesita de la tramitación y aprobación previa de un Proyecto de Actuación en aplicación del art. 22 de la LISTA y art. 30, 32 y 33 del RGLISTA.

No se dan las condiciones objetivas que puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos (art. 20.b LISTA, art. 24 RG).

El art. 21.1.c. RGLISTA establece que “Las actuaciones que supongan incrementos en el consumo de agua deberán acreditar la suficiencia de recursos hídricos en el trámite de autorización que corresponda para su implantación y ejecución”.

4- CONFORMIDAD CON LA LEGISLACION AMBIENTAL Y SECTORIAL:

La actuación prevista se encuentra englobada en la categoría 10.8 del anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio GICA de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía (GICA), modificado por el DECRETO 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada. Por tanto la actuación prevista está sometida a la Tramitación Ambiental de Autorización Ambiental Integrada (AAI)

5- CONCLUSION.

En consecuencia, con todo lo anteriormente expuesto cabe concluir que la actuación para la que se solicita informe de compatibilidad urbanística, es compatible con la clase de suelo en la que se localiza conforme al planeamiento urbanístico de aplicación.

Tal es el parecer del Técnico que suscribe; No obstante la Corporación Municipal acordara lo que estime oportuno.

En María, a fecha de firma electrónica.

El Arquitecto Técnico Municipal
e Ingeniero de Edificación

Fdo: Pedro Julián Torrecillas Botía