

ADMINISTRACIÓN LOCAL

1354/26

AYUNTAMIENTO DE MARÍA

ANUNCIO

EXPEDIENTE 2025/406340/003-102/00001

Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de María por la que se aprueba definitivamente expediente de Modificación Puntual del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias.

Con fecha de 20 de abril de 2026, el Ayuntamiento-Pleno de María, en sesión extraordinaria, acordó aprobar, de forma definitiva, la Modificación Puntual del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de planeamiento, siendo el acuerdo adoptado el que se transcribe:

"PRIMERO. Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de planeamiento, en los términos que obran en el documento "MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AP DE MARÍA. ORDENACIÓN DE SUELO URBANO PROPUESTA FINAL " (CVD: https://app.dipalme.org/csv/?id=464B-4A57-4B35*6346-6E4, habiendo sido atendidas las observaciones indicadas en los informes emitidos.

SEGUNDO. Hacer mención a que las parcelas a las que se refiere el informe de la Oficina de Ordenación del Territorio y del Servicio de Urbanismo a la innovación (modificación) del PGOU de María, cuya calificación es la de Sistemas Generales de Espacios Libres y de Equipamiento, son propiedad del Ayuntamiento, y proceder a la rectificación catastral.

TERCERO. Remitir la documentación completa de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales al Registro autonómico de instrumentos de ordenación urbanística y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

CUARTO. Previo depósito e inscripción en el Registro autonómico y municipal, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia, el acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de las Normas Subsidiarias Municipales, estando también a disposición de las personas interesadas en la sede electrónica de este Ayuntamiento"

De conformidad con los artículos 83 y 84 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y del artículo 110 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, se publican a continuación el contenido de las normas urbanísticas:

"...//... IV.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

4.1.- DISPOSICIONES GENERALES.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 5 LISTA, las determinaciones de la Modificación Puntual del PGOU- AP propuesta podrán tener el carácter de Normas [N], Directrices [D] o Recomendaciones [R].

Las Normas son determinaciones vinculantes de aplicación directa e inmediata a los terrenos sobre las que incidan.

Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines.

Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo. En caso de apartarse de ellas, deberá justificarse de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los principios generales y objetivos establecidos en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

Con carácter general, las determinaciones contenidas en la Normativa Urbanística del presente documento, tendrán el carácter de Normas [N]. Aquellas determinaciones que tengan el carácter de Directriz o Recomendación se indicarán mediante la adición de los caracteres [D] o [R] al final del párrafo.

4.2.-ÁMBITO [N].

El ámbito de actuación de la presente modificación afecta a varios ámbitos de suelo, que según la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, tendrían la consideración de suelo urbano por cumplir las condiciones recogidas en el artículo 13 de esta misma Ley, dicho ámbito es el que se define en la cartografía que se integra en el presente documento.

4.3.- VIGENCIA [N].

Entrarán en vigor en el momento de la aprobación definitiva de la innovación de planeamiento propuesta y su vigencia únicamente quedará interrumpida caso de producirse la aprobación de alguna modificación del propio planeamiento.

4.4.- DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN [N].

El documento está compuesto por los siguientes documentos: Memoria, Planos y Normativa urbanística.

La Normativa Urbanística regula los diversos aspectos del desarrollo urbano del territorio y teniendo como referencia los planos de proyecto adjuntos. Estos documentos son de obligado cumplimiento.

En caso de discrepancias entre los distintos documentos, la Memoria de Ordenación será el documento a partir del cual deberán interpretarse las discrepancias. Si estas persisten, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Normativa Urbanística y Cartografía de Ordenación.

La Memoria será el documento de referencia para la mejor interpretación del contenido y alcance de la innovación del planeamiento general propuesta.

Corresponderá en todo caso al Ayuntamiento la interpretación de los documentos de la modificación puntual quien podrá resolver las dudas o discrepancias de interpretación mediante las aclaraciones oportunas.

4.5.-NORMATIVA Y ORDENANZAS.

A los suelos incluidos en los dos ámbitos definidos les será de aplicación el Título 5 "Normas de condiciones generales de edificación y urbanización " de las Normas Urbanísticas.[N]

4.5.1.- NORMATIVA Y ORDENANZAS APLICABLE A LOS SUELOS DE USO RESIDENCIAL.

A los suelos de uso residencial incluidos en el Ámbito 1 se les aplicará la Ordenanza Particular "Nuevo Suelo Urbano".[N]

A los suelos de uso residencial incluidos en el Ámbito 2 se les aplicará la Ordenanza Particular "Nuevo Suelo Urbano".[N]

El contenido de esta Ordenanza será el que se recoge en el artículo 2.6. "Norma particular de Nuevo Suelo Urbano" de las Normas Urbanísticas del PGOU-AP. [N]

El contenido la Ordenanza es el siguiente:

2.6.-"Norma Particular Nuevo Suelo Urbano"

Comprende áreas periféricas al núcleo tradicional que se han desarrollado con edificación unifamiliar con tipologías convencionales.

El objetivo en estas áreas es el de mantener el proceso edificatorio, intentando evitar la ruptura morfológica con el núcleo preexistente.

2.6.1.- Sistema de ordenación.

El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de la zona Nuevo Suelo Urbano es el de alineación a vial.

2.6.2.- Alineaciones y rasantes.

La edificación irá alineada a vial en planta baja, no obstante podrán adoptarse retranqueos con las condiciones siguientes:

c.- El tratamiento de los retranqueos de fachada serán libres siempre que se actúe por frentes completos de manzana.

d.- Cuando se actúe sobre parcelas de una manzana, la línea de cerramiento coincidirá con la alineación del vial y la fachada de la edificación será paralela a la anterior.

Salvo que en los planos de las presentes Normas o en el planeamiento que las desarrollen se establezcan otras, las alineaciones y las rasantes serán las existentes.

2.6.3.- Parcelación.

La parcela mínima cumplirá las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 100 m².
- Fachada y diámetro inscrito mínimo: 8,00 m.

2.6.4.- Separación a linderos.

La separación a linderos laterales y fondo será nulo sin perjuicio de los patios de luces, y de los retranqueos obligatorios por servidumbres de luces, profundidad de la altura máxima y fondo máximo edificable.

Al objeto de no crear medianerías que no puedan ser ocultadas con edificación, en las parcelas situadas en el límite del suelo urbano no el suelo no urbanizable, la edificación se retranqueará de dicho límite una distancia mínima de 3,00 m, tratando como fachada la alineación interior y abriendo huecos al retranqueo.

2.6.5.- Posición de plantas bajo rasante.

Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá sobresalir de la ocupación de la planta baja.

2.6.6.- Ocupación.

La ocupación máxima de la edificación se limitará exclusivamente por el fondo máximo edificable, que se establece en 15 metros, con las limitaciones indicadas anteriormente respecto a las parcelas situadas en el límite del suelo urbano.

Del cumplimiento del fondo máximo, se exceptúan los edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento considere de carácter singular.

2.6.7.- Edificabilidad.

La edificabilidad tipo a la que tienen derecho las parcelas individuales aplicada a toda la superficie de la parcela se establece en 2,00 m²/m²s.

2.6.8.- Altura y número de plantas.

La altura máxima se establecen en 7,00 metros para dos plantas (planta baja + planta alta). Se permite una planta ático retranqueada un mínimo de 3,00 metros de la línea de la fachada de la edificación, que ocupe como máximo el 60% de la planta alta primera, y en la que deberá ubicarse todo tipo de instalaciones, cajas de escaleras, desvanes, lavaderos y similares. En todo caso, ningún elemento de cubierta o cuerpo edificado podrá superar los 10,00 metros de altura medidos desde la rasante oficial.

2.6.9.- Condiciones de uso.

El uso preferente es vivienda unifamiliar, admitiéndose la residencia plurifamiliar en parcelas de más de 300 m².

Son usos complementarios y compatibles los de aparcamientos, oficinas, comercial, hotelero, alojamiento comunitario, industriales compatibles y equipamientos.

4.5.2.- NORMATIVA Y ORDENANZAS APLICABLE A LOS SUELOS CALIFICADOS COMO SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO.

A los nuevos suelos urbanos calificados como sistema general de equipamiento, denominados SGEQ-17 y SGEQ-19 les será de aplicación la Ordenanza Particular "Nuevo Suelo Urbano", excepto los apartados 2.6.8 "Altura y número de plantas" y 2.6.9. "Condiciones de uso", que se regirán por lo dispuesto a continuación[N].

A.- Altura y número de plantas [N].

Con carácter general la altura máxima se establece en dos plantas (planta baja +planta primera) o 7,50 metros.

De manera justificada, en función de las características del uso dotacional a implantar, la altura máxima establecida podrá superarse.

B.- Condiciones de uso [N].

El uso pormenorizado del SGEQ-17 será dotacional público, equipamiento comunitario básico deportivo. El uso pormenorizado del SGEQ-19 será dotacional público, equipamiento comunitario básico deportivo. Se consideran usos alternativos los usos dotacionales públicos siguientes:

1.- Equipamiento comunitario básico:

- Docente.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Social.
- Cultural.

2.- Equipamiento de gestión:

- Administrativo.

Se consideran usos compatibles los siguientes:

• Aparcamiento. Este uso podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela bajo rasante y como máximo el 30% de la superficie de parcela sobre rasante.

• Actividades recreativas de hostelería mediante concesión pública. La superficie construida de este uso no podrá superar el 10% de la total de la edificación ni el 10% de ocupación de la parcela.

4.5.3.- NORMATIVA Y ORDENANZAS APLICABLE A LOS SUELOS CALIFICADOS COMO SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Será de aplicación a la parcela calificada como sistema general de espacios libres ubicada dentro del ámbito 2 definido en la presente innovación denominado SGEL-03 [N].

A.- Diseño y construcción.

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir, considerándose componentes básicos de estos espacios los siguientes [D]:

- a) Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- b) Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y área de juegos no estandarizadas, áreas de arena y lámina de agua.
- c) Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre tales como petanca, bolos, etc.
- d) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- e) Áreas de plantación y ajardinamiento.
- f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo.
- g) Áreas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

En el diseño y construcción de los espacios libres y zonas verdes se tendrán en cuenta las siguientes directrices y recomendaciones [D] [R]:

a) Se procurará que el diseño de jardines, parques y plazas, potencie la plantación de árboles de sombra y se reduzca la plantación de césped y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento. Se optará por la plantación de especies autóctonas, especies xéricas y de baja demanda de riego.

b) Se prohíbe expresamente el uso de plantas de pinchos o peligrosos para niños y animales, así como elementos que ofrezcan peligro.

c) Se diseñarán sendas o zonas con pavimentos resistentes y zonas con albero, sin perjuicio de los espacios específicos para juegos infantiles con balsas de arena.

d) La elección del pavimento resistente considerará siempre la incidencia del soleamiento y su capacidad de absorción y reflexión, prefiriéndose el ladrillo, grava, etc., a las baldosas hidráulicas.

e) En la formación del espacio libre o zona verde se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo, tales como alumbrado, sistemas de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles, casetas para conservación y cuantas otras construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.

f) En el alumbrado de parques y jardines, se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fustes y tipos de luminaria, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas. La iluminación será igual o superior a 7 lux en servicio y la uniformidad superior a 0,2.

La superficie ajardinada será como mínimo el 60% de la superficie total [N]

B.- Condiciones para la edificación en las zonas verdes y espacios libres [N].

• Ocupación máxima: Los usos compatibles serán autorizables en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona verde o espacio libre. Este parámetro no será de aplicación para la instalación de establecimientos públicos eventuales necesarios para la celebración de espectáculos públicos y actividades recreativas extraordinarias.

- Altura máxima: 1 planta, sin limitación de metros.
- Retranqueos: mínimo de 5 metros a vías de circulación rodada.

C.- Usos [N].

El uso pormenorizado será el de espacios libres y zonas verdes. Se considera compatible en estas parcelas la celebración de espectáculos públicos y actividades recreativas ocasionales y extraordinarias al aire libre o en establecimientos públicos eventuales.

Se considera asimismo compatible el uso deportivo.

Podrán ser compatibles los usos comerciales y hosteleros bajo concesión municipal. Sobre la rasante se podrá autorizar exclusivamente la edificación de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, instalaciones deportivas descubiertas, casetas e instalaciones de cafeterías, etc., así como la provisional de casetas e instalaciones de feria, plazas de toros portátiles, escenarios, etc. Se autorizará asimismo la construcción de monumentos y la instalación de elementos de señalización y mobiliario urbano.

Será compatible el uso del subsuelo para la implantación de aparcamientos públicos, así como infraestructuras urbanas "

Asimismo, estará a disposición de las personas interesadas en la sede electrónica de este Ayuntamiento de María.

El documento aprobado ha sido inscrito y depositado en el en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el Número de Registro 10916 en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de María de esta Unidad Registral de Almería, a los efectos previstos en el artículo 21 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

En María, a 14 de mayo de 2026.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, José Antonio García Alcaina.