



DIPUTACIÓN
DE ALMERÍA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
PGOU-AP DE MARÍA.
ORDENACIÓN DE SUELO URBANO
PROPUESTA FINAL**

**MARÍA (ALMERIA)
REF.: 24-4063T0186-03
SIAM – PLAN**



**PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE MARÍA
ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ.
UAM MEDIO Y ALTO ALMANZORA
Área de Asistencia a Municipios.
EXCMA. DIPUTACIÓN DE ALMERÍA.
FECHA: ABRIL 2026**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Alanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-alanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

INDICE:

I.-MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN DEL TRABAJO.
- 1.2.- ÁMBITO Y OBJETO.
- 1.3.- LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.4.- FINALIDAD
- 1.5.-ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO GENERAL PROPUESTA.
- 1.6.- ESTADO ACTUAL DE LOS SUELOS.

II.-MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

III.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 3.1.-JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.
- 3.2.-ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN, CRITERIOS DE SELECCIÓN Y ALTERNATIVA ELEGIDA.
- 3.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 3.4.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.
- 3.5.- ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- 3.6.- INCIDENCIA TERRITORIAL
- 3.7.- DETERMINACIONES
- 3.8.- AFECCIONES SECTORIALES.
- 3.9.- DOCUMENTACIÓN.
- 3.10.- TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

IV.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

V.- ANEJOS.

VI.- CARTOGRAFÍA

VII.- RESUMEN EJECUTIVO.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

I.- MEMORIA INFORMATIVA**1.1.- ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN DEL TRABAJO.**

A requerimiento del Ayuntamiento de María se redactó el avance de la presente Modificación Puntual del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de planeamiento del mencionado municipio por el técnico que suscribe a fin de iniciar su tramitación.

El municipio cuenta con la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, aprobada definitivamente por el pleno en fecha 20-11-2012 y publicada en BOP 31-05-2013.

El documento de avance fue aprobado por el Ayuntamiento de María y remitido junto con el Documento Ambiental Estratégico a la DT de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía azul para iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Con fecha 2 de julio de 2025 se emitió Informe Ambiental Estratégico que concluye que la Modificación Puntual de las NN.SS de María, ordenación de suelo urbano, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no es necesario someterla a Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria.

Finalizada la evaluación ambiental, se elaboró la propuesta inicial del documento de la Modificación Puntual de las NN.SS para iniciar su tramitación urbanística.

La innovación fue sometida a aprobación inicial mediante Acuerdo de Pleno de fecha 23 de diciembre de 2025 (BOP n.º 19 de 29 de enero de 2026).

Recibidos los informes sectoriales preceptivos, se solicita por el Ayuntamiento de María la elaboración de la propuesta final de la Modificación Puntual de las NN.SS de María a fin de proceder a su aprobación definitiva.

Esta solicitud de asistencia se realiza a través de la Oficina virtual de la Diputación de Almería, con referencia "2026_1_SOLICITUD DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS_1154" y registro de entrada provincial nº 12070 de fecha 13/02/2026.

1.2.- ÁMBITO Y OBJETO.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

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.

El objeto de la presente innovación del PGOU es la de establecer las condiciones de ordenación pormenorizada para permitir las actuaciones edificatorias sobre los suelos incluidos en estos ámbitos, siguiendo lo dispuesto por las Disposiciones transitorias primera y segunda del Reglamento General de la Ley 7/2021.

1.3.- LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento territorial, urbanístico y sectorial vigente en el municipio de María se integra, entre otras, por los siguientes planes:

Legislación urbanística y de ordenación territorial.

- RDleg. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (B.O.E. nº 261 de 31 de octubre de 2015) (TRLSRU).
- Ley 7/2021, de 3 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022 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 (RG LISTA).

Ordenación urbanística vigente.

- PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS del Término Municipal de María (PGOU-AP). (AD 20.11.2012; BOP 31.05.2013)
- Normas Subsidiarias de María (NN.SS). (AD 07.03.1996, BOP 25.11.1997).

1.4.- FINALIDAD

La finalidad de esta modificación puntual del PGOU-AP de las NN.SS de María es la de establecer las condiciones de la ordenación pormenorizada para varias parcelas que tendrían la clasificación de suelo urbano por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 13 LISTA, en aplicación de lo dispuesto en el apartado 5 de la Disposición Transitoria tercera RG LISTA.

Según la Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS estos suelos estarían clasificados



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

como suelo rústico común.

1.5.-ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO GENERAL PROPUESTA.

La presente innovación de planeamiento general tiene por objeto cuatro ámbitos de suelo diferenciados que tienen como nexo común el reunir las condiciones establecidas en el artículo 13 LISTA para ser considerados como urbanos y poder asignarles una ordenación detallada propia de este tipo de suelo.

Los ámbitos de actuación son los siguientes:

Ámbito 1

Suelo localizado en el borde nordeste del núcleo urbano de María, entre la calle Juan Aliaga y el pabellón polideportivo.



La superficie total del ámbito es de 9.511,77 m², de los cuales 3.205,77 m² están clasificados por el planeamiento como suelo urbano y 6.306,00 m² están clasificados como suelo rústico común.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

La parcela del pabellón municipal es propiedad del Ayuntamiento de María según consta en el certificado expedido por la secretaría del Ayuntamiento, en el que se acredita que el suelo y el inmueble están inscritos en el inventario de patrimonio municipal de suelo desde el año 2017.

Asimismo, los viales que se clasifican como tal están cedidos al Ayuntamiento de María, quien asume su mantenimiento y conservación a día de hoy.

Por tanto, los suelos que se califican como dotaciones de sistema general de equipamiento, así como los viales son de titularidad municipal, no siendo necesario su obtención previa por parte de la administración.

Deberá realizarse una regularización catastral de las parcelas incluidas en el ámbito a fin de que el Catastro coincida con la realidad existente.

Se certifica la existencia en el inventario del bien con número arriba asignado. La información que consta en inventario es la que sigue:

Datos de Gestión - Situación Jurídica

Bien:	POLIDEPORTIVO CUBIERTO		
Fecha Alta:	28/02/2017		
Epigrafe:	1		
Clasificación:	110101	EDIFICIOS	
T. Adquisición:	CONSTRUCCIÓN REALIZADA POR CONTRATO CON T	C.Adquisición:	303.257,38
S. Patrimonial:	PROPIEDAD		
Naturaleza:	PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO	Sup. Vuelo:	1.816,13 M2
Titular:	AYUNTAMIENTO DE MARIA		

Localización

Propiedad: 030 POLIDEPORTIVO CUBIERTO

Referencia Catastral:

[04063A011001180000RY](#)

Datos Económicos

Bruto contable:	303.257,38	F. Inicio Amortización:	28/02/2017
Base:	303.257,38	Años: 50	% 2,00
F. Amortización:	47.557,35	F. Provisión:	0
Neto Contable:	255.700,03	Dot. Amortiz.:	6.065,14



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

La relación de parcelas catastrales incluidas dentro de la delimitación actual es el siguiente:

Ref. Catastral	Localización	Superficie afectada (m2)	Titular	Domicilio fiscal
04063A011001180001TU	DS HOYA SALAZARES PI:00 Pt:01 Polígono 11 Parcela 118	1.561,00	Herederos de Isabel García Martínez.	C/ Vega 8, 04838 María (Almería).
04063A011001180000RY	HOYUELA. MARIA (ALMERÍA)		Ayuntamiento de María	Pz de la Encarnación 1 04838 María (Almería).
04063A011001190000RG	DS HOYA SALAZARES Polígono 11 Parcela 119	1.607,39	Herederos de Encarnación Sánchez Bautista	Plaza Galileo 2 planta 2 puerta 2, 08206 Sabadell.
04063A011001190001TH	HOYUELA. MARIA (ALMERÍA)			
04063A011001170000RB	DS HOYA SALAZARES Polígono 11 Parcela 117	2.103,95	Herederos de Luis Botía Reche	C/ Fuente Nueva, 18858 Orce (Granada)
04063A011001170001TZ	HOYUELA. MARIA (ALMERÍA)			
3844301WG7734S0001LG	CL JUAN ALIAGA 32 Suelo 04838 MARIA (ALMERÍA)	714,65	Josefa Motos Reche Herederos de Luis Botía Reche	C/ Fuente Nueva, 18858 Orce (Granada)
3844302WG7734S0001TG	CL JUAN ALIAGA 30 Suelo 04838 MARIA (ALMERÍA)	1.018,50	Herederos de Isabel García Martínez	C/ Vega 8 04838, María (Almería)
3844303WG7734S0001FG	CL JUAN ALIAGA 28(B) Suelo 04838 MARIA (ALMERÍA)	302,00	María Torrente Serrano Pedro Sánchez Guirado	C/ Noviciado 19 04830 Vélez Blanco (Almería)
3844341WG7734S0001KG	CL JUAN ALIAGA 28(A) 04838 MARIA (ALMERÍA)	176,00	María Torrente Serrano Pedro Sánchez Guirao	C/ Noviciado 19 04830 Vélez Blanco (Almería)
3844340WG7734S0001OG	CL JUAN ALIAGA 28 04838 MARIA (ALMERÍA)	165,00	María Dolores Serrano Navarro Herederos de Pedro Francisco Torrente Serrano.	C/ Mártires de Turón, 5 04820 Vélez Rubio (Almería).
3844304WG7734S0001MG	CL ZAPATA 24 04838 MARIA (ALMERÍA)	798,83	01.- Pedro Alcaina López. 02.-María del Carmen Alcaina López. 03.- Mariano Alcaina López. 04.- Manuel Alcaina López	01.-C/ Torre del Capitán Esc. 3 PI 3º A 18008 Granada. 02.- C/ Camí de Salt 2 2ºB. 03100 Xixona (Alicante) 03.- C/ Zapata 21 04838 María (Almería) 04.- Urb. Segarra



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almazora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almazora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

			05.- José Alcaina López	Bolque 5 2º-5 12600 La Vall D'uxió (Castellón). 05.- C/ Segorbe 109 5ºB 12600 La Vall D'uxió (Castellón).
3745207WG7734N0001DU	CL JUAN ALIAGA 51 Suelo 04838 MARIA (ALMERÍA)	173,23	Ayuntamiento de María	Pz de la Encarnación 1 04838 María (Almería).
Viales y caminos		891,22	Ayuntamiento de María	Pz de la Encarnación 1 04838 María (Almería).

Ámbito 2

Franja de terreno situada al oeste del núcleo urbano de María aneja a la zona de equipamientos entre el lavadero de la Calle Hornos y el lavadero del Hoyo Nacimiento del Río María.



El ámbito tiene una superficie total de 1.525,81 m2 que en la actualidad están clasificados como suelo rústico común.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

La relación de parcelas catastrales incluidas dentro de la delimitación actual es el siguiente:

Ref. Catastral	Localización	Superficie afectada (m2)	Titular	Domicilio fiscal
04063A049000160000RT	Polígono 49 Parcela 16 HUERTOS. MARIA (ALMERÍA)	637,36	Herederos de Luis Reche Botía	C/ Fuente Nueva 18858 Orce (Granada)
04063A049003210000RS	Polígono 49 Parcela 321 HUERTOS. MARIA (ALMERÍA)	275,30	Ayuntamiento de María	Plaza de la Encarnación, 1, 04838 María, Almería.
3543031WG7734S0001IG	C/ Virgen de la Cabeza 34	115,45	Ayuntamiento de María	Plaza de la Encarnación, 1, 04838 María, Almería.
Viales y caminos		497,70	Ayuntamiento de María	Plaza de la Encarnación, 1, 04838 María, Almería.

Los suelos que se incorporan al SGEQ-19 y al SGEL-3 son propiedad del Ayuntamiento de María según consta en el certificado expedido por la secretaria del Ayuntamiento, en el que se acredita que los suelos están inscritos en el inventario de patrimonio municipal de suelo desde el año 2017, como parte del bien denominado "Centro sociocultural El Convento". Esta parcela engloba los suelos dotacionales denominados SGEQ-19, SGEQ-4 y SGEL-3.

Asimismo, los viales que se clasifican como tal están cedidos al Ayuntamiento de María, quien asume su mantenimiento y conservación a día de hoy.

Por tanto, los suelos que se califican como dotaciones de sistema general de equipamiento y de espacios libres, así como los viales son de titularidad municipal, no siendo necesario su obtención previa por parte de la administración.

Deberá realizarse una regularización catastral de las parcelas incluidas en el ámbito a fin de que el Catastro coincida con la realidad existente.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almazora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almazora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

Se certifica la existencia en el inventario del bien con número arriba asignado. La información que consta en inventario es la que sigue:

Datos de Gestión - Situación Jurídica

Bien:	CENTRO SOCIOCULTURAL "EL CONVENTO"		
Fecha Alta:	19/03/2017		
Epígrafe:	1		
Clasificación:	110101	EDIFICIOS	
T. Adquisición:	COMPRA		C.Adquisición: 137.375,31
S. Patrimonial:	PROPIEDAD		
Naturaleza:	DOMINIO PÚBLICO - SERVICIO PÚBLICO		Sup. Vuelo: 3.216,96 M2
Titular:	AYUNTAMIENTO DE MARIA		

Localización

Propiedad:	008	CONVENTO		
Provincia:	04	ALMERIA	Municipio:	063 MARIA

Referencia Catastral:
3543031WG7734S0001IG

Datos Económicos

Bruto contable:	137.375,31	F. Inicio Amortización:	19/03/2017
Base:	137.375,31	Años: 50	% 2,00
F. Amortización:	21.400,39	F. Provisión:	0
Neto Contable:	115.974,92	Dot. Amortiz.:	2.747,50

1.6.- ESTADO ACTUAL DE LOS SUELOS.**1.6.1.- ÁMBITO 1.**

Se trata de terrenos urbanizados parcialmente, quedando pendientes varios tramos de acerado, que carecen de pavimentación.





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almazora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almazora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

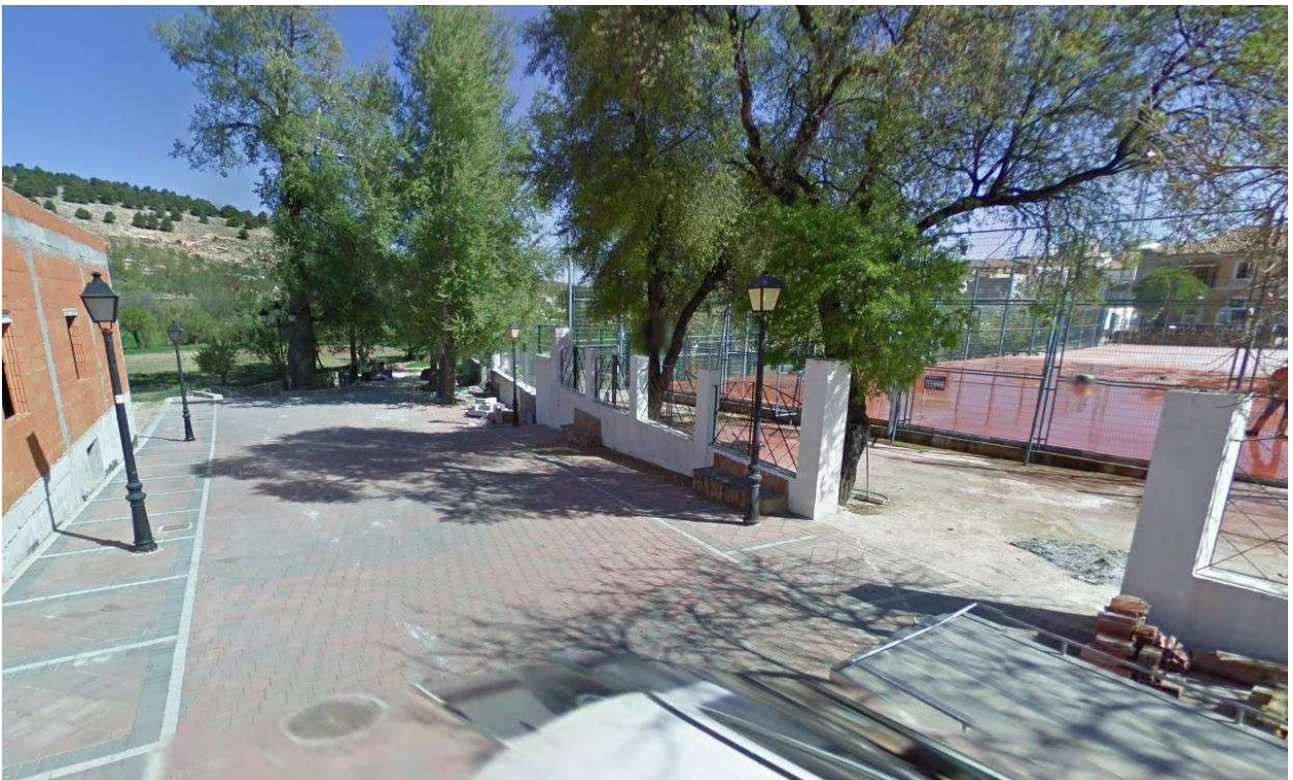
Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203



1.6.2.- ÁMBITO 2

Los terrenos están totalmente urbanizados y consolidados por la edificación.





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

1.7.- ANTECEDENTES.

1.7.1.- ÁMBITO 1.

Los terrenos del Ámbito 1 fueron urbanizados en el año 2005, tal y como puede verse en la siguiente imagen perteneciente a la ortofoto de ese año.



El estado actual de los terrenos data el año 2007, tal y como puede comprobarse en la siguiente imagen:





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

1.7.2.- ÁMBITO 2.

Los terrenos datan su urbanización del año 2013, tal y como puede comprobarse en la siguiente imagen extraída de la ortofoto de ese año:





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

II.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.**2.1.- INTRODUCCIÓN.**

Dispone el artículo 85 RG que la Memoria de participación e información pública contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

2.2.- FASE DE AVANCE.

Se ha elaborado el preceptivo Avance de la Modificación Puntual del PGOU-AP, el cual tuvo la consideración de borrador del documento para iniciar la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Durante la fase de evaluación ambiental, el órgano ambiental ha realizado consultas a los siguientes organismos y entidades:

Consultas efectuadas	Fechas de realización de consultas	Fechas de las respuestas recibidas
D.T. Economía, Hacienda y Fondos Europeos, y de Industria, Energía y Minas. Servicio de Energía	13/03/2025	03/04/2025
D.T. Economía, Hacienda y Fondos Europeos, y de Industria, Energía y Minas. Servicio de Industria y Minas	13/03/2025	
D.T. de Salud y Consumo	13/03/2025	23/03/2025
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte. Servicio de Turismo	13/03/2025	31/03/2025
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte. Servicio de Bienes Culturales	13/03/2025	20/03/2025
D.T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Oficina de Ordenación del Territorio	13/03/2025	18/03/2025
D.T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Servicio de Carreteras	13/03/2025	26/03/2025
D.T. de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Servicio de Promoción Rural	13/03/2025	03/04/2025
D.T. de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Servicio	13/03/2025	



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

de D.P.H. y Calidad de las Aguas		
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Demarcación Carreteras.	17/03/2025	16/06/2025
Diputación Provincial de Almería.	17/03/2025	
Universidad de Almería. Dpto. Biología y Geología.	17/03/2025	
C.S.I.C. Estación Experimental de Zonas Áridas.	17/03/2025	
Grupo Ecologista Mediterráneo.	17/03/2025	
Coordinadora Ecologista Almeriense DUNA	17/03/2025	
Ecologistas en Acción	17/03/2025	
SEO/ Birdlife	17/03/2025	

De los organismos que han emitido contestación, se han recogido sus propuestas y exigencias en el Informe Ambiental Estratégico, propuestas que han sido tenidas en cuenta a la hora de elaborar el documento que se eleva a aprobación inicial.

2.3.- APROBACIÓN INICIAL.**2.3.1.- INFORMACIÓN PÚBLICA.**

Conforme a lo establecido en el artículo 102 RG tras el acuerdo de aprobación inicial, se sometió el documento a información pública y se dió audiencia a los propietarios afectados.

El acuerdo de aprobación inicial se publicó en el BOP n.º 19 de 29 de enero de 2026.

El periodo de información pública se dió por un plazo de 20 días, publicándose el anuncio de información pública en el Boletín Oficial de la Provincia y el portal de transparencia del Ayuntamiento de María.

2.3.2.- AUDIENCIA A LOS INTERESADOS.

Durante el periodo de información pública se dió audiencia a los interesados en el procedimiento.

2.4.- MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN Y EL ACCESO A LA INFORMACIÓN.

El documento aprobado inicialmente se puso a disposición de la ciudadanía para su consulta mediante la publicación en el Tablón de Anuncios y en el Portal de Transparencia del



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

Ayuntamiento de María de una copia íntegra del documento.

Se dispuso también en las oficinas municipales de una copia en formato papel para su consulta por la ciudadanía.

2.5.- DOCUMENTACIÓN QUE FACILITE LA COMPRENSIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA CIUDADANÍA.

El documento incluyó un Resumen Ejecutivo, expresivo de los siguientes extremos:

- 1º) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- 2º) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

2.6.- RESULTADO DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS.

Se ha incluyó en el documento elaborado el resultado de las consultas realizadas por la Consejería competente en medio ambiente durante la Evaluación Ambiental Estratégica.

No consta la presentación de alegaciones por parte de los interesados durante el periodo de información pública.

2.7.- INCIDENCIA DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS EN LA PROPUESTA FINAL DE ORDENACIÓN.

Como resultado de la Evaluación Ambiental Estratégica y de los condicionantes recogidos en el Informe Ambiental Estratégico, se han incorporaron a la innovación dichos condicionantes, sin que se haya alterado el objeto de la modificación puntual.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Alanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-alanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

III.-MEMORIA DE ORDENACIÓN.**3.1.-JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.**

El Ayuntamiento de María considera conveniente la tramitación de la presente modificación puntual del PGOU con la intención de alcanzar los fines y objetivos anteriormente citados en la memoria informativa.

La finalidad de esta modificación puntual del PGOU-AP de las NN.SS de María es la de establecer las condiciones de la ordenación pormenorizada para varias parcelas que tendrían la clasificación de suelo urbano por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 13 LISTA, en aplicación de lo dispuesto en el apartado 5 de la Disposición Transitoria tercera RG LISTA.

Se requiere también la necesidad de adaptar la ordenación detallada que establece el PGOU-AP para el suelo urbano del **Ámbito 1** a la realidad ejecutada.

3.2.-ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN, CRITERIOS DE SELECCIÓN Y ALTERNATIVA ELEGIDA.

Con carácter previo al desarrollo de la propuesta de modificación puntual del PGOU-AP, ante las necesidades del Ayuntamiento de María, se han valorado las siguientes alternativas:

Alternativa 0

Esta alternativa considera mantener la clasificación actual de suelo rústico para los suelos. **Esta alternativa no se considera viable**, ya que es la situación real de los suelos, urbanizados y con los servicios propios del suelo urbano, la que motiva la necesidad de aplicar la Ley 7/2021 y su Reglamento General conforme a sus disposiciones transitorias.

Alternativa 1

Esta alternativa considera únicamente clasificar los suelos como urbanos, asignándoles una ordenanza de aplicación, sin modificar la ordenación detallada, como suelos sujetos a actuación urbanística. En esta alternativa, la adquisición de la condición de solar mediante la urbanización complementaria sería por cuenta de cada propietario, quien debería ejecutar las obras de urbanización necesarias para que únicamente su parcela tenga la condición de solar. **Esta alternativa no se considera adecuada**, dado que se requiere una actuación de conjunto para completar las infraestructuras urbanas necesarias en cada ámbito. Asimismo, se requiere de la modificación de la ordenación detallada en el Ámbito 1 delimitado para adecuarla a la realidad existente.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

Alternativa 2

Esta alternativa considera asignar una ordenación detallada a los suelos acorde con la realidad existente, modificando la que establece el PGOU-AP para el suelo del Ámbito 1. La finalización de las infraestructuras necesarias para que los suelos reúnan la condición de solar se realizará de manera conjunta mediante la delimitación de una actuación asistemática y un proyecto de distribución de cargas entre los propietarios beneficiados. Se considera esta alternativa la más viable desde el punto de vista técnico y urbanístico.

A tenor de lo expuesto en los párrafos anteriores, se ha optado por desarrollar la presente Modificación Puntual del PGOU-AP conforme a la **Alternativa 2**, por considerarla la más viable desde el punto de vista económico, técnico y urbanístico.

3.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**3.3.1.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 13 LISTA.**

Conforme a la Disposición transitoria primera LISTA, a la entrada en vigor de esta Ley (23 de diciembre de 2021), se aplicarán las reglas de clasificación de suelo contenidas en dicha Disposición y en particular:

1ª Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera.

Según determina el artículo 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo.
- b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
- c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.

Los terrenos objeto de la modificación puntual se encuentra integrados en la malla urbana del núcleo de María, cumpliendo las condiciones b) y c) anteriores:



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

- Los terrenos del Ámbito 1 están integrados en la malla urbana del núcleo y están transformados urbanísticamente, contando con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
- Los terrenos del Ámbito 2 están integrados en la malla urbana del núcleo y están transformados urbanísticamente, contando con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, además de estar edificados consolidados por la edificación.

Por tanto, en aplicación de la Disposición transitoria primera LISTA, tendrían la consideración de suelo urbano.

Conforme a lo establecido en la Disposición transitoria tercera, apartado 5 RG LISTA, la ordenación urbanística de los terrenos que, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, tengan la condición de suelo urbano y que no cuenten con ordenación pormenorizada, deberá establecerse a través de una modificación del instrumento de planeamiento general con la finalidad de establecer las determinaciones propias de este nivel de ordenación y, en su caso, la definición de una actuación de transformación urbanística.

3.3.2.- RÉGIMEN APLICABLE AL SUELO URBANO. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN GENERAL.

3.3.2.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Los suelos incluidos dentro de los Ámbitos 1 y 2 quedan clasificados como suelo urbano.

3.3.2.2.- SISTEMAS GENERALES.

Dentro del Ámbito 1 se localiza un sistema general de equipamiento comunitario, denominado SGEQ-20, que se corresponde con el Pabellón Polideportivo, con una superficie de 1.830,00 m².

Dentro del ámbito 2:

- La parcela colindante con el sistema general de equipamientos SGEQ-19 se clasificará con el mismo uso para ampliar dicho sistema general. La superficie ampliada de sistema general de equipamiento es de 137,15 m², por lo que el SGEQ-19 pasará a contar con una superficie de 3.002,15m²s
- La parcela colindante con el sistema general de espacios libres SGEL-3 se clasificará con el mismo uso para ampliación de dicho sistema general. La superficie ampliada de sistema general de espacios libres es de 848,40m²s, por lo que el SGEL-3 pasará a contar con una



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Alanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-alanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

superficie total de 2.437,40 m2.

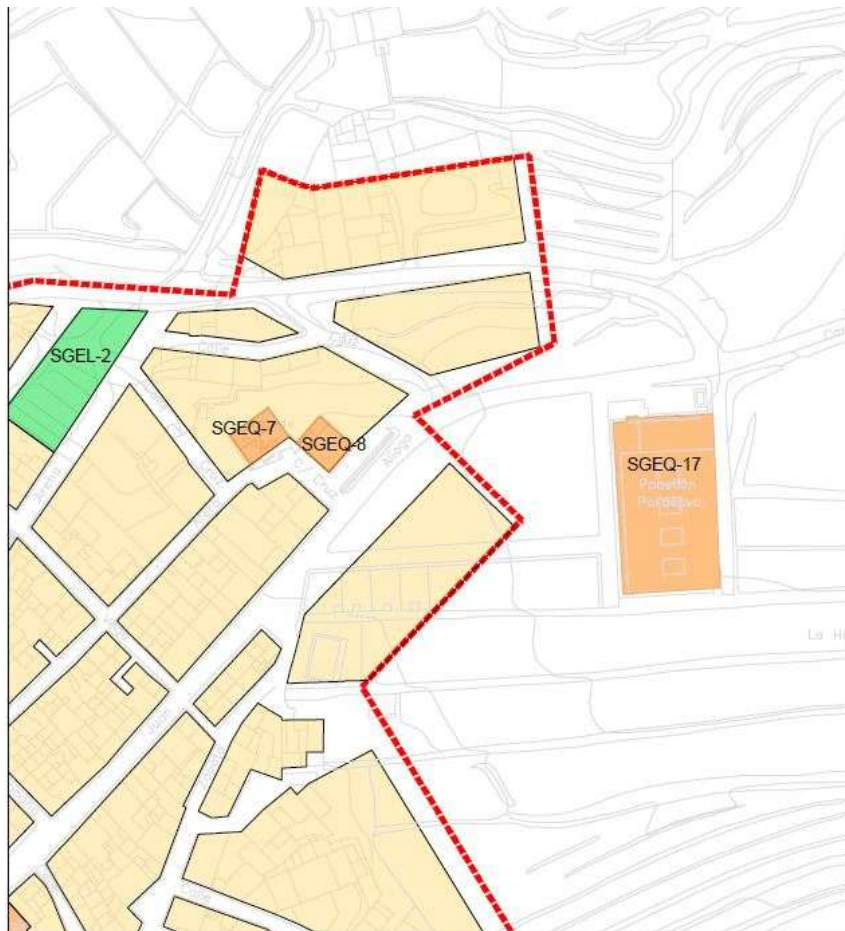
3.3.3.- RÉGIMEN APLICABLE AL SUELO URBANO. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

3.3.3.1.- ALINEACIONES Y RASANTES.

ÁMBITO 1

Se ha reflejado en la ordenación detallada la realidad existente, manteniendo las alineaciones y rasantes actuales.

Se modifica por tanto la ordenación pormenorizada establecida para el ámbito 1 para adecuarla a su realidad.



Ordenación actual según el PGOU-AP.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almazora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almazora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203



Ordenación propuesta.

ÁMBITO 2

La ordenación propuesta recoge la realidad existente, ampliando la superficie destinada a sistemas generales de equipamiento y espacios libres, superficie que ya está de hecho destinada a tales usos y acondicionada para ellos.

La única parcela de uso residencial tiene por objeto recoger la realidad edificada de una vivienda que el planeamiento deja parcialmente fuera del suelo urbano, dicha parcela reúne los requisitos para ser suelo urbano conforme al artículo 13 LISTA y cuenta con la condición de solar.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almazora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almazora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203



Ordenación actual según PGOU-AP.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almazora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almazora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203



Ordenación Propuesta.

3.3.3.2.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

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.

A los suelos de uso residencial incluidos en el Ámbito 1 se les aplicará la Ordenanza Particular “Nuevo Suelo Urbano”.

A los suelos de uso residencial incluidos en el Ámbito 2 se les aplicará la Ordenanza Particular “Nuevo Suelo Urbano”.

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.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

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:

- a.- El tratamiento de los retranqueos de fachada serán libres siempre que se actúe por frentes completos de manzana.
- b.- 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: 100m².
- 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.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

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.

3.3.3.3.- ZONIFICACIÓN.

Los nuevos suelos urbanos quedarán encuadrados dentro de la Zona 2 del suelo urbano, con un uso global residencial y una edificabilidad global de 1,22 m²/m²s y una densidad de 81



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

viviendas por hectárea.

3.4.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.**3.4.1.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.**

Según art.86: de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) *“La nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y, en su caso, de la proporción alcanzada entre la superficie de éstas y el aprovechamiento urbanístico.”*

Tal y como se ha expuesto en los anteriores apartados, la innovación propuesta se realiza en aplicación de las determinaciones de la Disposición transitoria primera del Reglamento General de la Ley 7/2021.

Dicha DT 1ª determina que en el caso de de que un concreto ámbito tenga la consideración de suelo urbano por ministerio de la Ley y no se encuentre clasificado como tal en el planeamiento general vigente, deberá dotarse al mismo de la ordenación detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución. Para ello se procederá a una modificación del plan que acredite fehacientemente que los terrenos cumplen con la condición legal de suelo urbano y que establezca las determinaciones propias de ese nivel de ordenación.

Conforme a lo establecido en la Disposición transitoria tercera apartado 5, del Reglamento General, la ordenación urbanística de los terrenos que, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, tengan la condición de suelo urbano y que no cuenten con ordenación pormenorizada, deberá establecerse a través de una modificación del instrumento de planeamiento general con la finalidad de establecer las determinaciones propias de este nivel de ordenación.

3.4.2.- MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE.

La presente innovación se realiza en aplicación de la Disposición transitoria tercera del Reglamento General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, al objeto de reflejar la realidad existente del suelo urbano.

La ordenación resultante de la innovación supone la regularización de un sistema general de equipamientos (**SGEQ-17**) y la ampliación de un sistema general de espacios libres (**SGEL-3**).

3.5.- ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 4 LISTA, las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

ordenación:

a) Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.

b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

c) Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

e) Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

g) Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

La modificación puntual propuesta cumple con los preceptos arriba indicados de la siguiente manera:

- 1º) La propuesta resulta compatible con **el principio de desarrollo sostenible** al promover el desarrollo urbanístico de la zona afectada mediante la consolidación de la trama urbana existente, sin introducir nuevos usos que generen demandas elevadas de nuevos recursos.
- 2º) La propuesta respeta el principio de **viabilidad social** en el sentido de que el objeto de la misma es el de restañar un error del planeamiento general, que no asignó una ordenanza



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

a un suelo que cumple los requisitos legales para tener la consideración de urbano. Se favorece además el desarrollo de un suelo que de otra manera queda excluido del proceso edificatorio en pleno núcleo urbano, con su consiguiente degradación.

- 3º) Al someter el documento a Evaluación Ambiental Estratégica, se cumple con el principio de **viabilidad ambiental y paisajística**. El proceso de evaluación ambiental concluye que la actuación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.
- 4º) Con la asignación de la ordenanza de edificación se promueve una **ocupación sostenible del suelo urbano** fomentando el modelo de ciudad compacta y la regeneración y renovación de la trama urbana, evitando la proliferación de vacíos y de edificaciones ruinosas. Se favorece de este modo la **utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética**.
- 5º) La actuación propuesta no prevé la ejecución de nuevas infraestructuras ni la renovación de la urbanización, resultando viable desde el punto de vista económico.

Respecto de los criterios generales para la ordenación urbanística del artículo 79 RG LISTA, mediante la formulación de la presente innovación, se prioriza la consolidación de los núcleos urbanos existentes facilitando el desarrollo urbanístico de un suelo urbano.

De conformidad con el artículo 61.1 LISTA, se fomenta la revitalización de la ciudad existente.

3.6.- INCIDENCIA TERRITORIAL

Según determina el artículo 62 LISTA, la Memoria de Ordenación contendrá, cuando proceda, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

El marco referencia fundamental para valorar la incidencia territorial de la Innovación de planeamiento general que se propone es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre. Dicho Plan encuadra el municipio en el Dominio Territorial "Sierras y Valles Béticos", concretamente en la Unidad Territorial "Altiplanicies Orientales". Dentro de la Jerarquía del Sistema de Ciudades, María se contempla como "Otros asentamientos", y se inserta en la Red de Ciudades Medias Interiores.

La presente innovación no tiene incidencia en la ordenación territorial por ser su objeto únicamente un ámbito de suelo urbano según la DT 1ª LISTA, no dándose por tanto ninguna de las circunstancias recogidas en los artículos 2 LISTA y 71 de su Reglamento General.

3.7.- DETERMINACIONES

La presente modificación pretende establecer las determinaciones propias de la ordenación detallada aplicables al suelo urbano incluido en los Ámbitos 1 y 2 que se indican en la cartografía



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

aneja.

Conforme determina el artículo 78 del Reglamento General, forma parte de la ordenación detallada propia del PGOU-AP, entre otras determinaciones, las siguientes:

c) La definición completa de la malla urbana, que comprende: (N)

1.º El trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

[...]

4.º La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes, en los términos de la letra d) de este mismo apartado.

5.º La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación.

d) Las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos relativas a las instalaciones de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas canalizado, en su caso, y de aquellos otros servicios que pudiera prever el instrumento de ordenación urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

Esta ordenación se podrá complementar con una Ordenanza Municipal de Urbanización o remitirse a las vigentes.

Tales preceptos deberán ser compatibles con la reglamentación técnica y la planificación sectorial y, en la medida de lo posible, con las normas técnicas particulares de las empresas suministradoras.

g) La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones:

1º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.

2º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

3.8- AFECCIONES SECTORIALES.

No consta afecciones impuestas por la legislación sectorial sobre los terrenos del ámbito de la presente Innovación.

3.9.- DOCUMENTACIÓN.

La documentación de la presente innovación se ha redactado siguiendo lo establecido por los artículos 62 LISTA y 85 de su Reglamento General.

3.10.- TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

El Ayuntamiento deberá proceder a la aprobación definitiva del presente documento, conforme a las determinaciones recogidas en la sección 3ª Capítulo II del Título IV del Reglamento General de la Ley 7/2021 (arts .102 a 108).

En Macael para María, a fecha de la firma digital
Fdo.: Juan José Godoy Giménez
ARQUITECTO DE LA U.A.M. "MEDIO Y ALTO ALMANZORA"



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

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.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

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.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

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: 100m².
- 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.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

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 registrarán 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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

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]**.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Alanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-alanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

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 goma.
- 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,



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

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.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

V. ANEJOS

5.1.- INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

5.2.- VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

5.3.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

5.1.- INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL EN ALMERÍA POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO SOBRE LA “MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU-AP DE LAS NN.SS. DE MARÍA. ORDENACIÓN DE SUELO URBANO” PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE MARÍA (EXPEDIENTE EAE/AL/006/25)

Visto el expediente de Evaluación Ambiental Estratégica EAE/AL/006/25 instruido por esta Delegación Territorial, de conformidad con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, sobre Evaluación Ambiental Estratégica simplificada para la “Modificación Puntual PGOU-AP de las NN.SS. de María. Ordenación de suelo urbano”, en el término municipal de María (Almería), resultan los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha de 27/02/2025 se recibe en esta Delegación Territorial solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica para la “Modificación Puntual PGOU-AP de las NN.SS. de María. Ordenación de suelo urbano”, formulada por el Ayuntamiento de María. Junto con dicha solicitud, el Ayuntamiento ha aportado el Documento Ambiental Estratégico y el borrador del instrumento de ordenación urbanística, con consideración de Avance en términos de la legislación urbanística.

Tras estimar que la documentación presentada era suficiente para iniciar la tramitación, se emitió, en fecha de 12/03/2025, Resolución de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería por la que se acordó admitir a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada la “Modificación Puntual PGOU-AP de las NN.SS. de María. Ordenación de suelo urbano”.

1. Alcance de la evaluación

El Informe Ambiental Estratégico se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, a efectos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía. El Informe Ambiental Estratégico podrá determinar si el instrumento de ordenación urbanística debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente o, por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos que se establezcan.

Asimismo se recuerda que, en términos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, la evaluación ambiental es el proceso a través del cual se analizan los efectos significativos que tienen o pueden tener los planes, programas y proyectos, antes de su adopción, aprobación o autorización sobre el medio ambiente, incluyendo en dicho análisis los efectos de aquellos sobre los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	02/07/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm39UFYDER5G7ABPHKUWRKG7QVW	PÁG. 1/8





2. Objeto y ámbito del instrumento de ordenación urbanística

El borrador del instrumento de ordenación urbanística presentado corresponde con la “Modificación Puntual PGOU-AP de las NN.SS. de María. Ordenación de suelo urbano”, promovida por el Ayuntamiento de María. Así, según la documentación presentada, la finalidad del instrumento urbanístico evaluado se describe a continuación:

“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.

El objeto de la presente innovación del PGOU es la de establecer las condiciones de ordenación pormenorizada para permitir las actuaciones edificatorias sobre los suelos incluidos en estos ámbitos, siguiendo lo dispuesto por las Disposiciones transitorias primera y segunda del Reglamento General de la Ley 7/2021”.

La presente innovación afecta a los siguientes ámbitos:

“Ámbito 1. Suelo localizado en el borde nordeste del núcleo urbano de María, entre la calle Juan Aliaga y el pabellón polideportivo. La superficie total del ámbito es de 9.511,77 m², de los cuales 3.205,77 m² están clasificados por el planeamiento como suelo urbano y 6.306,00 m² están clasificados como suelo rústico común.

Ámbito 2. Franja de terreno situada al oeste del núcleo urbano de María aneja a la zona de equipamientos entre el lavadero de la Calle Hornos y el lavadero del Hoyo Nacimiento del Río María. El ámbito tiene una superficie total de 1.525,81 m² que en la actualidad están clasificados como suelo rústico común.”

Asimismo, a la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada sobre la “Modificación Puntual PGOU-AP de las NN.SS. de María. Ordenación de suelo urbano”, se adjunta Documento Ambiental Estratégico, en adelante DocAE, con fecha de octubre de 2024.

3. Tramitación del procedimiento

En virtud de lo dispuesto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, esta Delegación Territorial, como órgano ambiental, sometió el borrador del instrumento de ordenación urbanística y el Documento Ambiental Estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de veinte días hábiles, a fin de determinar, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, si este instrumento de ordenación urbanística puede tener o no efectos significativos sobre el medio ambiente. La consulta se ha extendido a otras personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, vinculadas a la protección del medio ambiente.

Las Administraciones Públicas afectadas se definen, en el art. 5.1.h) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, como aquellas Administraciones Públicas que tienen competencias específicas en las siguientes materias: población, salud humana, biodiversidad, geodiversidad, fauna, flora, suelo, subsuelo, agua, aire, ruido, factores climáticos, paisaje, bienes materiales, patrimonio cultural, ordenación del territorio y urbanismo.

Asimismo, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, establece que para evitar demoras que no tienen justificación desde el punto de vista ambiental y conseguir que el procedimiento sea eficaz, la falta de pronunciamiento de las administraciones públicas afectadas no puede, en modo alguno, ralentizar, y menos aún paralizar el procedimiento, que podrá continuar siempre y cuando el órgano ambiental disponga de los elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	02/07/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm39UFYDER5G7ABPHKUWRKG7QVW	PÁG. 2/8





En la tabla siguiente se han recogido los Organismos consultados y se señalan los que han emitido informe con la indicación de la fecha de recepción del mismo. Sus determinaciones se han considerado en este Informe Ambiental Estratégico.

Consultas efectuadas	Fechas de realización de consultas	Respuesta	Fechas de las respuestas recibidas
D.T. de Salud y Consumo (Svo. de Salud)	13/03/2025	Sí	25/03/2025
D.T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda (Oficina de Ordenación del Territorio)	13/03/2025	Sí	18/03/2025
D.T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda (Svo. de Carreteras)	13/03/2025	Sí	26/03/2025
D.T. de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural (Svo. de D.P.H. y Calidad de las Aguas)	13/03/2025	No	
D.T. de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural (Svo. de Promoción Rural)	13/03/2025	Sí	03/04/2025
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte (Svo. de Bienes Culturales)	13/03/2025	Sí	20/03/2025
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte (Svo. de Turismo)	13/03/2025	Sí	31/03/2025
D.T. de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, y de Política Industrial y Energía (Svo. de Energía)	13/03/2025	Sí	03/04/2025
D.T. de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, y de Política Industrial y Energía (Svo. de Industria y Minas)	13/03/2025	No	
Unidad de Carreteras del Estado en Almería del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible	17/03/2025	Sí	16/06/2025
Diputación Provincial de Almería	17/03/2025	No	
Universidad de Almería. Dpto. Biología y Geología	17/03/2025	No	
C.S.I.C. Estación Experimental de Zonas Áridas	17/03/2025	No	
Grupo Ecologista Mediterráneo	17/03/2025	No	
Coordinadora Ecologista Almeriense DUNA	17/03/2025	No	
Ecologistas en Acción	17/03/2025	No	
Seo/Birdlife	17/03/2025	No	

4. Características de los efectos del plan y del área probablemente afectada

En este contexto, la evaluación ambiental estratégica tiene por objeto la integración de los aspectos ambientales en los instrumentos de ordenación urbanística, como procedimiento administrativo instrumental con respecto al procedimiento sustantivo y sectorial de aprobación o adopción de los mismos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	02/07/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm39UFYDER5G7ABPHKUWRKG7QVW	PÁG. 3/8





4.1. Análisis de las alternativas contempladas

Analizando los aspectos fundamentales del DocAE es necesario comenzar por el análisis de alternativas que se realiza, dividiéndolas en las siguientes alternativas:

- *Alternativa 0: Esta alternativa considera mantener la clasificación actual de suelo rústico para los suelos. Esta alternativa no se considera viable, ya que es la situación real de los suelos, urbanizados y con los servicios propios del suelo urbano, la que motiva la necesidad de aplicar la Ley 7/2021 y su Reglamento General conforme a sus disposiciones transitorias.*
- *Alternativa 1: Esta alternativa considera únicamente clasificar los suelos como urbanos, asignándoles una ordenanza de aplicación, sin modificar la ordenación detallada, como suelos sujetos a actuación urbanística. En esta alternativa, la adquisición de la condición de solar mediante la urbanización complementaria sería por cuenta de cada propietario, quien debería ejecutar las obras de urbanización necesarias para que únicamente su parcela tenga la condición de solar. Esta alternativa no se considera adecuada, dado que se requiere una actuación de conjunto para completar las infraestructuras urbanas necesarias en cada ámbito. Asimismo, se requiere de la modificación de la ordenación detallada en el Ámbito 1 delimitado para adecuarla a la realidad existente*
- *Alternativa 2: Esta alternativa considera asignar una ordenación detallada a los suelos acorde con la realidad existente, modificando la que establece el PGOU-AP para el suelo del Ámbito 1. La finalización de las infraestructuras necesarias para que los suelos reúnan la condición de solar se realizará de manera conjunta mediante la delimitación de una actuación asistemática y un proyecto de distribución de cargas entre los propietarios beneficiados. Se considera esta alternativa la más viable desde el punto de vista técnico y urbanístico.*

Después de analizar las diversas alternativas, el Ayuntamiento se decantó por la alternativa n.º 2, por considerarla la más viable desde el punto de vista económico, técnico y urbanístico.

4.2. Afecciones en materia de población y salud humana

En el informe remitido por la D.T. de Salud y Consumo en Almería en fecha de 25/03/2025, se exponen las siguientes valoraciones:

“A tenor del análisis de esta valoración de impacto, no se estima que esta “MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU-AP DE LAS NN.SS. DE MARÍA. ORDENACIÓN DE SUELO URBANO”, por su escasa entidad, pueda desarrollar ningún tipo de efecto sobre la salud, ya que las modificaciones que plantean son insignificantes en la ordenación prevista.

Del análisis de los determinantes, así como del análisis preliminar y de la relevancia de impactos se puede concluir que el Impacto Global NO ES SIGNIFICATIVO.

Por lo tanto, se estima que la Modificación Puntual prevista no supone alteraciones en el entorno que implique un Impacto en la Salud significativo.

Por último, analizado el documento ambiental estratégico que presenta el promotor valoramos, dentro de nuestras competencias, que no se esperan impactos significativos negativos en la salud, en el desarrollo de este proyecto, habiéndose optimizado los existentes. Como consecuencia, se otorga nuestra conformidad a la autorización solicitada, siempre y cuando no exista oposición al proyecto u objeciones por parte de la ciudadanía que no hayan sido valoradas.”.

4.3. Afecciones en materia de flora, fauna, biodiversidad, geodiversidad, tierra, suelo y subsuelo

En el DocAE se apunta que: *“no se localizan Hábitats de Interés Comunitario y no se prevén repercusiones significativas, tanto directas o indirectas, sobre los hábitats y especies de interés comunitarios de la Directiva 92/43/CEE incluidos en la red natura 2000”.*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	02/07/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm39UFYDER5G7ABPHKUWRKG7QVW	PÁG. 4/8





Asimismo la modificación no afecta a los objetivos de conservación del Plan de conservación y recuperación de especies amenazadas ni de los del Plan para la conectividad ecológica de Andalucía. Tampoco se afecta a georrecursos.

Dado el objeto de la modificación no se prevén afecciones sobre la tierra, el suelo y el subsuelo, así como sobre el régimen de suelos contaminados.

4.4. Afecciones en materia de Patrimonio Natural: Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000, Vías Pecuarias y Montes Públicos

El alcance de esta modificación urbanística no afecta a Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000, Vías Pecuarias ni Montes Públicos.

4.5. Afecciones en materia de Aguas

Según las capas disponibles en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico y en la recopilación de la información de Evaluación y Riesgo de Inundación de Andalucía de la Rediam, y dado el alcance de esta modificación urbanística, no se afecta a Dominio Público Hidráulico ni a zonas inundables de origen fluvial.

El anterior análisis se realiza por este órgano ambiental tras la no emisión en el plazo de consultas del organismo competente en materia de Aguas en este ámbito (Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural) y al considerar este órgano ambiental que cuenta con elementos de juicio suficientes en esta evaluación ambiental.

En todo caso, se recuerda lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

4.6. Afecciones en materia de calidad del aire (calidad acústica y lumínica)

4.6.1. Calidad acústica

En lo que respecta a la protección contra la contaminación acústica, los planes y proyectos que se habiliten a partir de la innovación urbanística deberán respetar las disposiciones establecidas en el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía, aprobado mediante el Decreto 50/2025, de 24 de febrero (BOJA n.º 42 de 4 de marzo de 2025).

4.6.2. Calidad lumínica

El Reglamento de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía, aprobado por Decreto 37/2025, de 11 de febrero (BOJA n.º 31 de 14 de febrero de 2025) establece, en su art. 25, que los planes y programas sometidos a evaluación ambiental estratégica que sean susceptibles de generar contaminación lumínica han de tener en cuenta e integrar los objetivos y preceptos del mismo.

Dicho decreto da respuesta a la necesidad de hacer compatible el desarrollo de la actividad humana en horario nocturno en condiciones de confort y seguridad, con la oscuridad natural de la noche mediante el diseño y uso sostenibles de las instalaciones de alumbrado exterior

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	02/07/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm39UFYDER5G7ABPHKUWRKG7QVW	PÁG. 5/8





En este sentido, en el supuesto que la ordenación urbanística propuesta conlleven nuevas instalaciones de alumbrado exterior, se podrían ocasionar impactos lumínicos.

En aplicación de lo establecido en la Disposición transitoria tercera del Reglamento, los Ayuntamientos dispondrán de dos años desde la entrada en vigor del presente decreto para aprobar la zonificación lumínica municipal (zonas lumínicas E2, E3 y E4), con el contenido mínimo establecido en el art. 23 del Reglamento. Conforme a esta normativa se deben señalar las siguientes consideraciones:

- Hasta la aprobación de la zonificación lumínica municipal, las nuevas instalaciones de alumbrado exterior cumplirán las limitaciones asociadas a la zona lumínica que les corresponda de acuerdo con las definiciones de zonas lumínicas establecidas en el Reglamento (Disposición transitoria tercera).
- Los distintos tipos de instalaciones de alumbrado exterior deberá cumplir los criterios ambientales de diseño y uso recogidos en el Anexo I del Reglamento, y ajustarse a las condiciones o estipulaciones establecidas en el articulado, salvo las excepciones que pudiera establecer el Ayuntamiento, acordes a lo establecido en el reglamento.

4.7. Afecciones en materia de cambio climático

En el apartado II.9 del DocAE se examina la incidencia relacionada con el cambio climático, conforme a lo establecido en la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas contra el cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía. Se concluye que, debido al carácter de la innovación, no se prevén impactos significativos sobre los factores climáticos y el cambio climático.

4.8. Afecciones en materia de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje

El informe remitido por la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería, en fecha de 18/03/2025, concluye que:

“Cabe concluir que la Modificación Puntual propuesta tiene sólo efectos locales en un entorno urbano, siendo la aplicación a la misma de la Ordenación del Territorio subsidiaria respecto del carácter prevalente de la normativa y la ordenación urbanística y de la legislación ambiental.

El presente informe, de carácter facultativo, no preceptivo ni vinculante, se realiza sin contener un análisis de la adecuación de las actuaciones previstas a la legislación urbanística de aplicación, el cual será realizado por el órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística. Finalmente, la presente valoración se emite desde el punto de vista territorial y es independiente de las que puedan también emitirse al respecto, sobre el presente expediente, por otras administraciones y entidades públicas en el ejercicio de sus respectivas competencias sectoriales”.

De igual manera, tras revisar la documentación presentada, no se identifican efectos significativos que la innovación urbanística pueda tener sobre el paisaje.

4.9. Afecciones en materia de Patrimonio Cultural

En el informe remitido por la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Almería, en fecha de 20/03/2025, se expone lo siguiente:

“Vista la documentación técnica remitida del expediente ambiental EAE/AL/006/25 a priori, parece no tener impacto significativo sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	02/07/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm39UFYDER5G7ABPHKUWRKG7QVW	PÁG. 6/8





No obstante, en el Informe Ambiental Estratégico deberá incluirse como medida preventiva para la protección del Patrimonio Histórico que pudiera verse afectado por las actuaciones concretas derivadas de la aplicación de la "Modificación Puntual PGOU-AP de las NN.SS. de María. Ordenación de Suelo Urbano el sometimiento de éstas a lo establecido en los artículos 32 y, en su caso, 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía".

4.10. Afecciones en materia de infraestructuras de transporte

Se informa la modificación pretendida sin afección a la red de carreteras en los informes remitidos por la Unidad de Carreteras de Almería del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en fecha de 16/06/2025, y por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería, en fecha de 26/03/2025.

Asimismo, debido a la ubicación del núcleo urbano de María y al alcance de la innovación urbanística, no se prevé afección en materia de ferrocarriles, puertos, aeropuertos y movilidad.

4.11. Otras posibles afecciones sectoriales

En el resto de respuestas recibidas a las consultas no se han considerado afecciones sobre sus competencias.

4.12. Interacción entre todos los factores

Después de los diversos análisis realizados, se considera que la "Modificación Puntual PGOU-AP de las NN.SS. de María. Ordenación de suelo urbano" tampoco es susceptible de generar efectos significativos sobre los factores analizados en su interacción conjunta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El artículo 1 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, establece que corresponde a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente el ejercicio de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible.

SEGUNDO.- La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, tiene como objetivo establecer las bases para la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente, garantizando un alto nivel de protección ambiental en todo el territorio nacional, con el fin de promover un desarrollo sostenible. Esta ley transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente. En la Comunidad Autónoma de Andalucía, la regulación autonómica de la evaluación ambiental estratégica se rige mediante los artículos 36 al 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Tanto en la ley estatal como en la autonómica se regulan y detallan las determinaciones aplicables al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, como instrumento de prevención y control ambiental de planes y programas. Asimismo, se han tenido en cuenta las particularidades establecidas en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, para los instrumentos de ordenación urbanística.

TERCERO.- La persona titular de esta Delegación Territorial en Almería es competente para dictar resolución a tenor de lo dispuesto en el Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías (BOJA Extraordinario nº 10 de 30 de julio); el Decreto 170/2024, de 26 de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	02/07/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm39UFYDER5G7ABPHKUWRKG7QVW	PÁG. 7/8





agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente (BOJA Extraordinario n.º 15 de 27 de agosto); y en el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía (BOJA Extraordinario n.º 29 de 30 de agosto).

CUARTO.- En relación a los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística, corresponde a esta Delegación Territorial la instrucción de la evaluación ambiental estratégica, conforme al apartado tercero del artículo 8 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

QUINTO.- De conformidad con el artículo 40.4.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, esta modificación urbanística se encuentra sometida al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

SEXTO.- De acuerdo con el artículo 40.8 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental —renumerado por modificación del artículo mediante la disposición final única del Reglamento de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (BOJA n.º 232 de 2 de diciembre de 2022)—, se considera promotor de la actuación al órgano responsable de la tramitación administrativa del instrumento de ordenación urbanística.

Por todo cuanto antecede, de acuerdo con el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial, en el ámbito de sus competencias,

RESUELVE:

Que la “Modificación Puntual PGOU-AP de las NN.SS. de María. Ordenación de suelo urbano” no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no es necesario someterla a Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria.

Este informe se formula exclusivamente con fines ambientales y queda condicionado al cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado 4 de los antecedentes de hecho de este Informe Ambiental Estratégico.

El presente Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de ordenación urbanística sometido al mismo.

La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística no excluye la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que de ellos se deriven.

EL DELEGADO TERRITORIAL
Manuel Tomás de la Torre Francia

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	02/07/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm39UFYDER5G7ABPHKUWRKG7QVW	PÁG. 8/8





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

5.2.- VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.



Junta de Andalucía

Consejería de Salud y Consumo

Delegación Territorial de Almería

Fecha: la de la firma**AYUNTAMIENTO DE MARÍA****Su Ref.: 2025/406340/003-102/00001****Plaza Encarnación, s/n****Ntra. Ref.: 25-AL-CPU-005****04838 MARÍA - ALMERÍA****Asunto:** Consultas Previas. MODIFICACIÓN PUNTUAL
PGOU-AP DE MARÍA. ORDENACIÓN DE SUELO
URBANO

En contestación a su solicitud de consultas previas y cribado de fecha 12/02/2025 dentro del trámite previsto en el artículo 13 del *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, modificado por el *Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía*, a fin de conocer la necesidad de someter a evaluación de impacto en salud (EIS) de la "Modificación Puntual del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de planeamiento." de María (Almería), se le comunica lo siguiente:

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.

Los ámbitos de actuación son los siguientes:

Ámbito 1

Suelo localizado en el borde nordeste del núcleo urbano de María, entre la calle Juan Aliaga y el pabellón polideportivo. La superficie total del ámbito es de 9.511,77 m², de los cuales 3.205,77 m² están clasificados por el planeamiento como suelo urbano y 6.306,00 m² están clasificados como suelo rústico común. Documento firmado

Ámbito 2

Franja de terreno situada al oeste del núcleo urbano de María aneja a la zona de equipamientos entre el lavadero de la Calle Hornos y el lavadero del Hoyo Nacimiento del Río María. El ámbito tiene una superficie total de 1.525,81 m² que en la actualidad están clasificados como suelo rústico común. Documento firmado.

Conforme a la Disposición transitoria primera LISTA, a la entrada en vigor de esta Ley (23 de diciembre de 2021), se aplicarán las reglas de clasificación de suelo contenidas en dicha Disposición y en particular:

1ª Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera.

Delegación Territorial de Salud y Consumo
Carretera de Ronda 101. 04071 Almería
Teléfono: 950 013600 Fax: 950 013611
dt.al.csafa@juntadeandalucia.es



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO GARRIDO ESTRELLA	07/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZR7ZTYAK622YPUH7GPCXLTASJ	PÁG. 1/3





Según determina el artículo 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo.
- b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
- c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.

Los terrenos objeto de la modificación puntual se encuentra integrados en la malla urbana del núcleo de María, cumpliendo las condiciones b) y c) anteriores:

- Los terrenos del Ámbito 1 están integrados en la malla urbana del núcleo y están transformados urbanísticamente, contando con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
- Los terrenos del Ámbito 2 están integrados en la malla urbana del núcleo y están transformados urbanísticamente, contando con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, además de estar edificados consolidados por la edificación.

Por tanto, en aplicación de la Disposición transitoria primera LISTA, tendrían la consideración de suelo urbano.

Conforme a lo establecido en la Disposición transitoria tercera, apartado 5 RG LISTA, la ordenación urbanística de los terrenos que, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, tengan la condición de suelo urbano y que no cuenten con ordenación pormenorizada, deberá establecerse a través de una modificación del instrumento de planeamiento general con la finalidad de establecer las determinaciones propias de este nivel de ordenación y, en su caso, la definición de una actuación de transformación urbanística.

Dentro del Ámbito 1 se localiza un sistema general de equipamiento comunitario, denominado SGEQ-20, que se corresponde con el Pabellón Polideportivo, con una superficie de 1.830,00 m².

Dentro del ámbito 2:

- La parcela colindante con el sistema general de equipamientos SGEQ-19 se clasificará con el mismo uso para ampliar dicho sistema general. La superficie ampliada de sistema general de

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO GARRIDO ESTRELLA	07/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZR7ZTYAK622YPUH7GPCXLTASJ	PÁG. 2/3





equipamiento es de 137,15 m², por lo que el SGEQ-19 pasará a contar con una superficie de 3.002,15m²s

- La parcela colindante con el sistema general de espacios libres SGEL-3 se clasificará con el mismo uso para ampliación de dicho sistema general. La superficie ampliada de sistema general de espacios libres es de 848,40m²s, por lo que el SGEL-3 pasará a contar con una superficie total de 2.437,40 m².

Una vez examinada la documentación presentada por el personal técnico de esta dirección general, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro parecer es que en la memoria se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el ayuntamiento en este trámite.

En consecuencia, la modificación prevista **no tiene que someterse** al procedimiento de evaluación de impacto en salud, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto aportada en el trámite de consultas previas.
- Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.

La comprobación de estas condiciones se efectuará mediante la presentación dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen.

"En cualquier caso, se recuerda que solo podrán estar sometidos a EIS:

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluidos en el apartado 1.b) del artículo 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento EIS en Andalucía, en aquellos casos en los que la tramitación del planeamiento sea conforme a la Disposición transitoria 3ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y por tanto se acojan a su tramitación conforme a la anterior normativa (Ley 7/2002, LOUA).

2. Los instrumentos de ordenación establecidos en la Disposición final 4ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en el resto de casos."

JEFE DEL SERVICIO DE SALUD

Fdo. electrónicamente: Antonio Garrido Estrella

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO GARRIDO ESTRELLA	07/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmZR7ZTYAK622YPUH7GPCXLTASJ	PÁG. 3/3





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Alanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-alanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

5.3.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL Dirección General de Personas con Discapacidad

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU-AP. ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ACTUACIÓN

INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

DOTACIONES

NÚMERO

Aforo (número de personas)

Número de asientos

Superficie

Accesos

Ascensores

Rampas

Alojamientos

Núcleos de aseos

Aseos aislados

Núcleos de duchas

Duchas aisladas

Núcleos de vestuarios

Vestuarios aislados

Probadores

Plazas de aparcamientos

Plantas

Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)

LOCALIZACIÓN

MARÍA

TITULARIDAD

PÚBLICA

PERSONA/S PROMOTORA/S

AYUNTAMIENTO DE MARÍA

PROYECTISTA/S

JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

SE TRATA DE ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA DE UN SUELO URBANO.NO SE PREVÉN OBRAS DE URBANIZACIÓN

En MARIA a 1 de DICIEMBRE de 2025

Fdo.:JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO***CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO****Descripción de los materiales utilizados**Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: HORMIGÓN IMPRESO

Color: GRIS

Resbaladicidad: 3

Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladicidad:

Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladicidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:

Color:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		CUMPLE
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		CUMPLE
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m		
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--		
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--		
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre		--	--		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	

PUNTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m	0,65 m y 0,75 m	
		0,95 m y 1,05 m	0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--	
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	--		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--	
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	--		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	
RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		--	R ≥ 50 m		
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		
		≥ 1,10 m	≥ 1,10 m		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES**NORMATIVA** O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA**OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA** (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)

Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		
	Altura	--	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**NORMATIVA** O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA**RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS** (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)

Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS**NORMATIVA** O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA**REQUISITOS GENERALES** (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)

Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:

Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		
Altura libre de obstáculos	--	≥ 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m		

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas		
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--		
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--		
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--		

SECTORES DE JUEGOS

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:

Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--		
	Altura		≤ 0,85 m	--		
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--		
		Ancho	≥ 0,80 m	--		
		Fondo	≥ 0,50 m	--		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	--		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa

Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m		
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			≤ 0,15 m	--		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			--	≥ 1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	--		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--		
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--		

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m	--			
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m			
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--			
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--			
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	$\leq 0,80$ m			
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m			
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m			
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--			
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	--			
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50$ m			
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--			
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	--			
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	--			
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	--			
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	--			
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	--		
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--		
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--		
			Longitud	$\geq 0,70$ m	--		
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	--			
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--			
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	--			
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción			
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m			
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m			
	Altura Respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m			
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m			
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	$\leq 105^\circ$			
	Dimensión soporte región lumbar		--	≥ 15 cm.			
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m			
Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	--				
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20$ m			
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	--			
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m			
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m			
	Altura libre bajo la marquesina		--	$\geq 2,20$ m			
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.							
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca		De 0,70 a 0,90 m	--		
		Altura parte inferior boca		$\leq 1,40$ m	--		
	No enterrados	Altura de elementos manipulables		$\leq 0,90$ m	--		

OBSERVACIONES**DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA**

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
- En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

VI.- CARTOGRAFÍA

6.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

01.-SITUACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN.

02.- DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO. ORDENACIÓN ACTUAL.

03.- ÁMBITO 1. REDES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

04.- ÁMBITO 2. REDES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

05.- RED DE TRÁFICO RODADO. VIARIO PAVIMENTADO EXISTENTE.

06.- PARCELARIO CATASTRAL.

6.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

01.- SITUACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN.

02.- DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO.

03.- ÁMBITO 1. ORDENACIÓN ACTUAL Y PROPUESTA.

04.- ÁMBITO 2. ORDENACIÓN ACTUAL Y PROPUESTA.

05.- PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADO.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

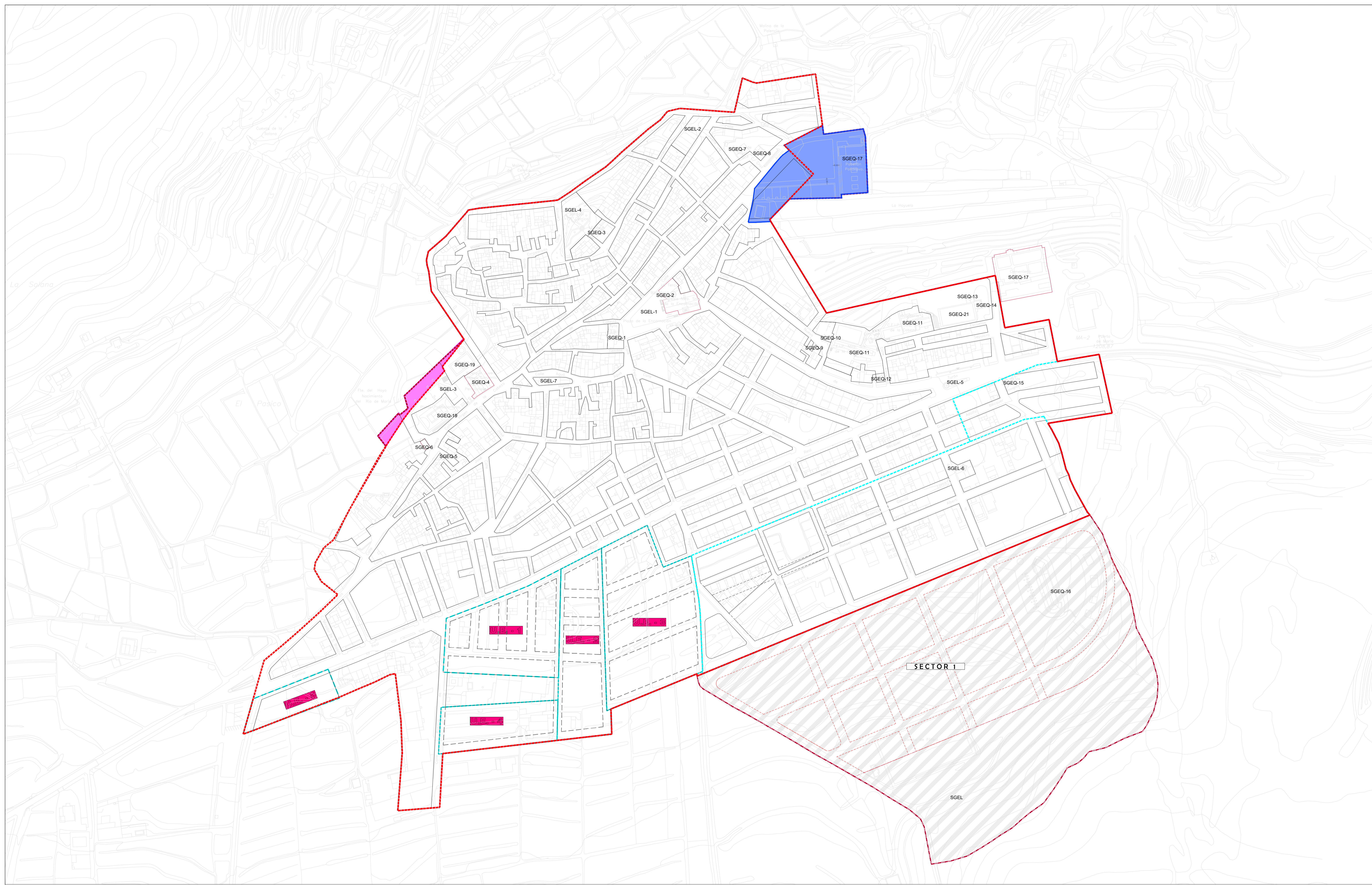
Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

PLANOS DE INFORMACIÓN.

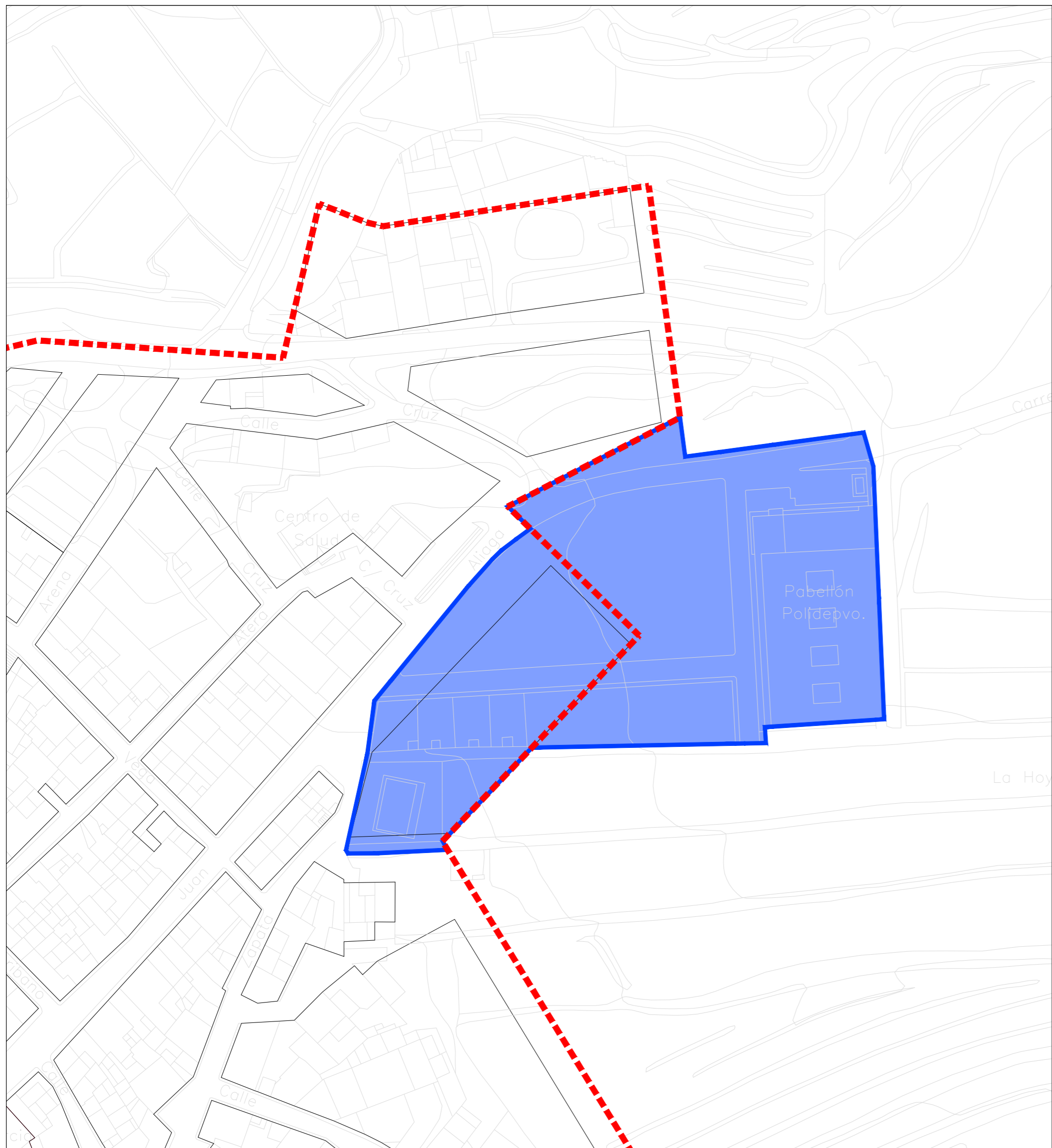


ÁMBITO DE ACTUACIÓN 1
 ÁMBITO DE ACTUACIÓN 2
 LÍMITE DEL SUELO URBANO ACTUAL

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asesoría y Participación Servicio de Asesoría y Medio Ambiente Sección de Ases. Urbanístico	RESPONSABLE MARÍA	PLAN DE INFORMACIÓN SITUACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN	Nº 01
	ARCHITECTO JUAN JOSE GODOY GIMÉNEZ	ESCALA: 1/1.000	REFERENCIA: 24-4063T086-03
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU-AP. CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE SUELO URBANO	FECHA: ABRIL 2026	FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJJG

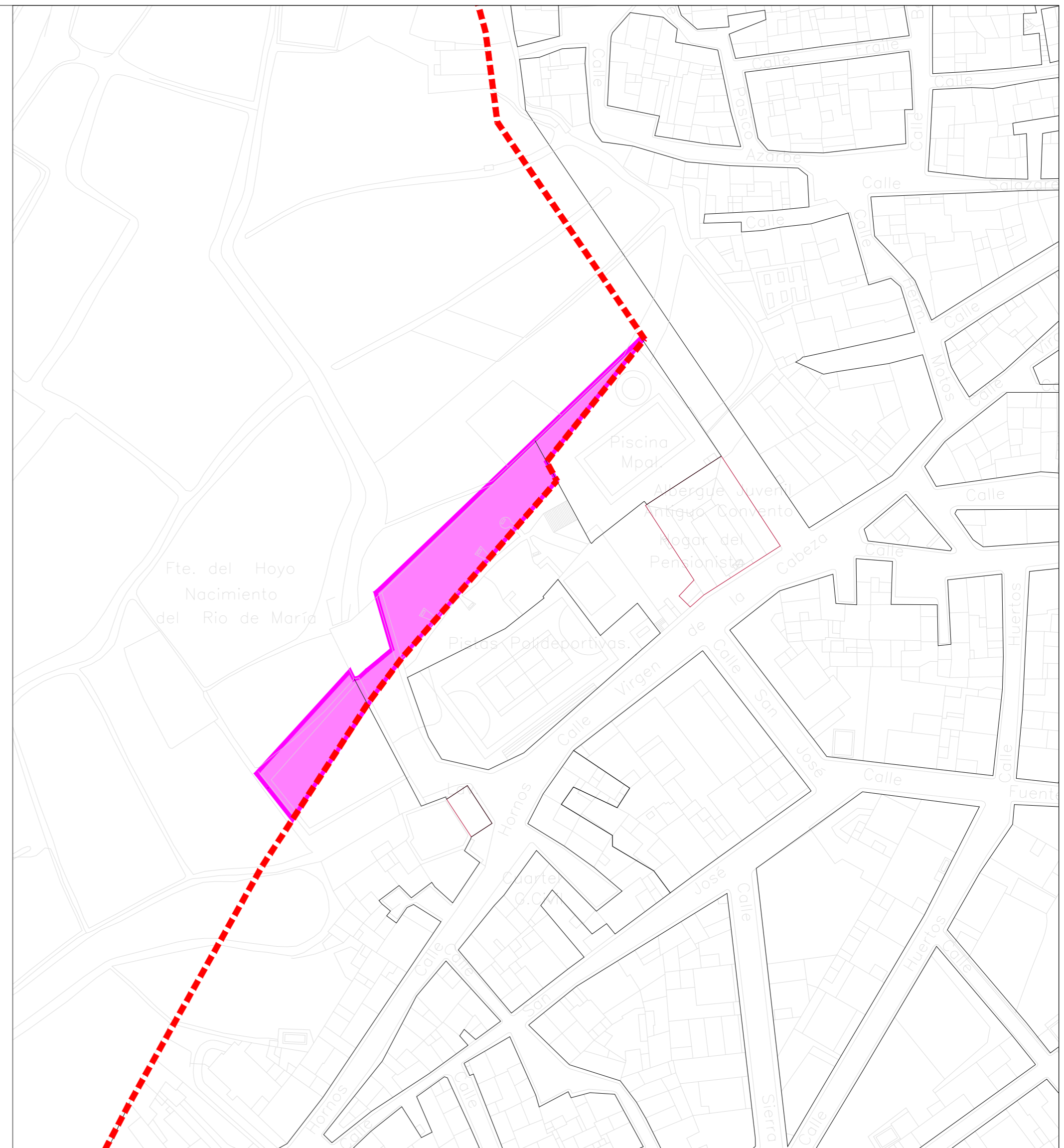
Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en Ayuntamiento de María. CVD: https://app.dipalme.org/svcs/7da-64b-4a57-4b35-6346-8e4f. verificable en su Sede Electrónica. Firmado por: JUAN JOSE GODOY GIMÉNEZ en fecha 06/04/2026 11:27:15.

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en Ayuntamiento de María. CVD: https://app.dipalme.org/csv/?id=464B-4A57-4B35-6346-6E4F verificable en su Sede Electrónica. Firmado por: JUAN JOSE GODOY GIMENEZ en fecha 06/04/2026 11:27:15.



--- LÍMITE DEL SUELO URBANO.

■ ÁMBITO 1. SUPERFICIE 9.511.77 m²

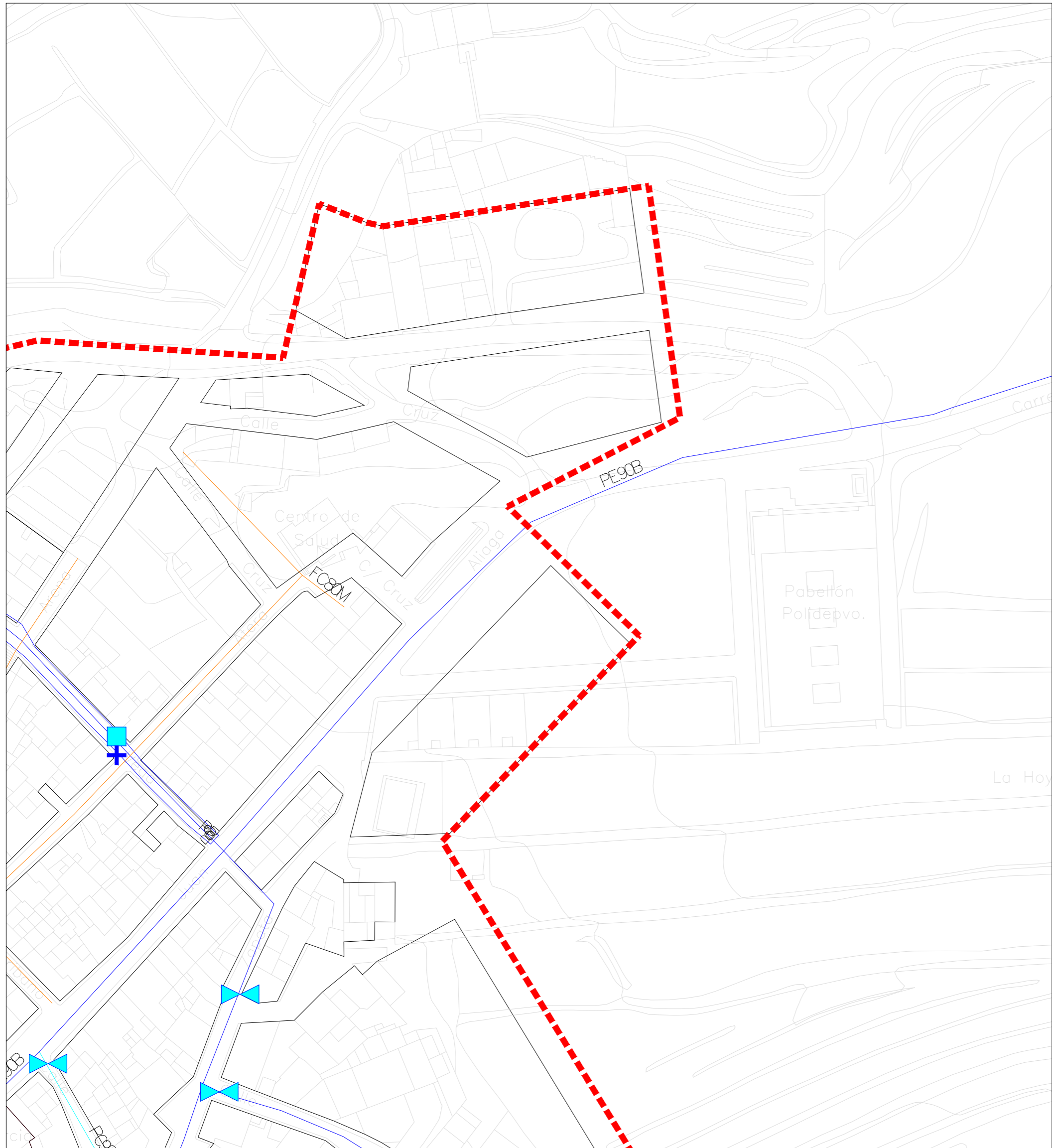


--- LÍMITE DEL SUELO URBANO.

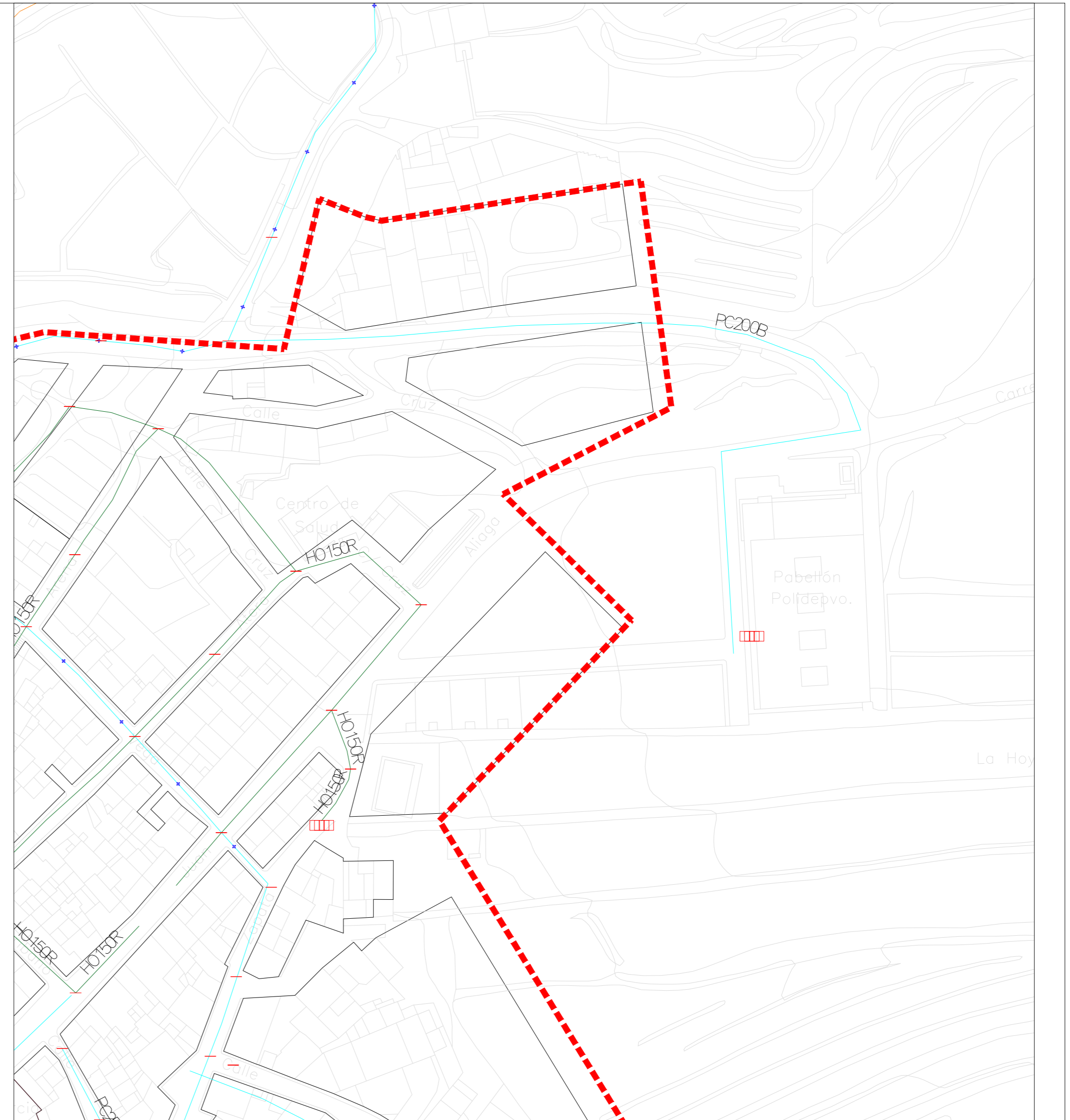
■ ÁMBITO 2. SUPERFICIE: 1.525.81 m²

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: MARÍA	PLANOS DE INFORMACIÓN: DELIMITACIÓN ÁMBITOS DE SUELO URBANO. ORDENACIÓN ACTUAL	Nº: 02
	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU-AP. CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE SUELO URBANO		ESCALA: 1/1.000
REFERENCIA: 24-4063T0186-03	FECHA: ABRIL 2026	FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en Ayuntamiento de María. CVD: https://app.dipalme.org/csv/?id=464B-4A57-4B35-6346-6E4F verificable en su Sede Electrónica. Firmado por: JUAN JOSE GODOY GIMENEZ en fecha 06/04/2026 11:27:15.



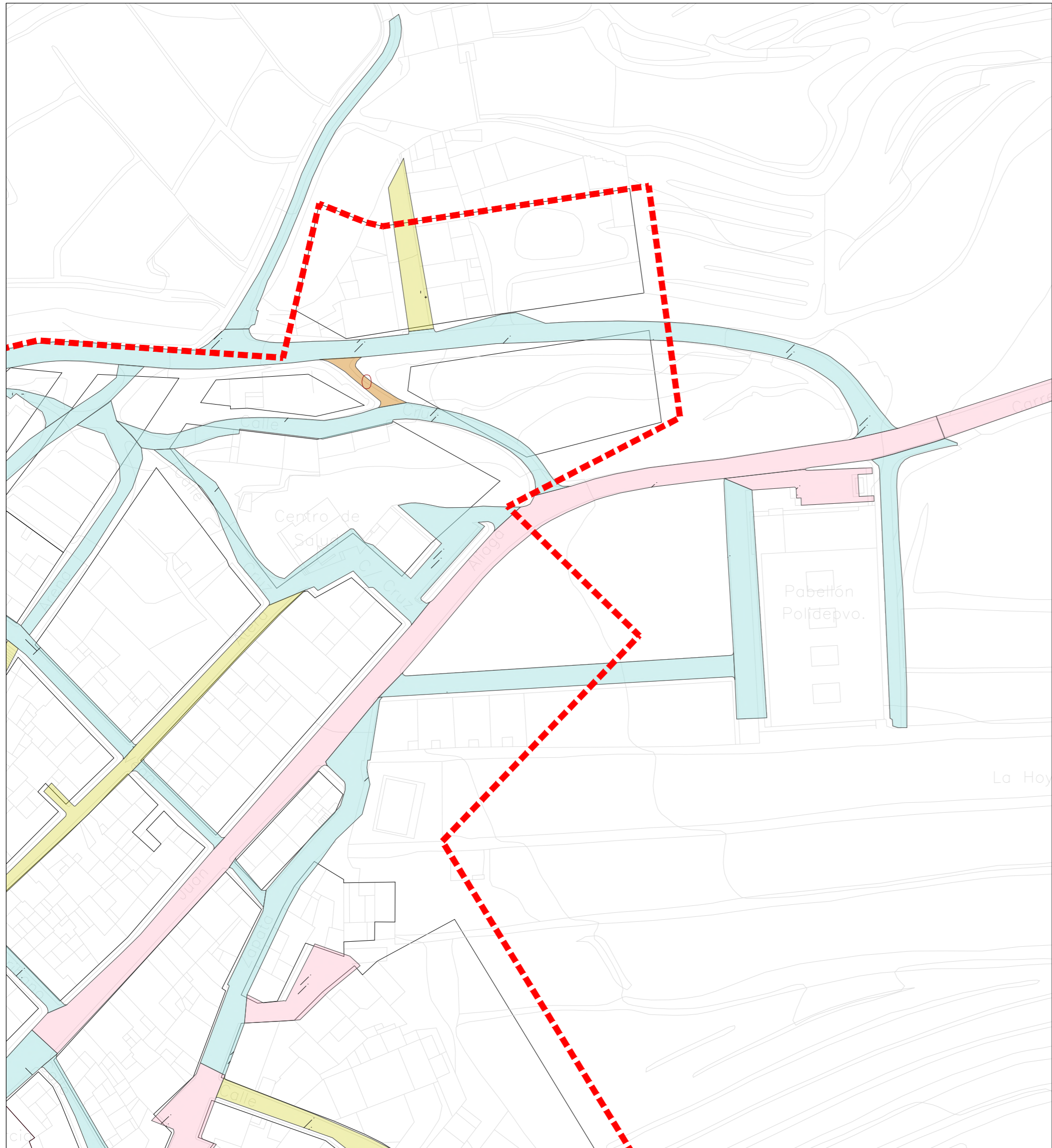
RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE



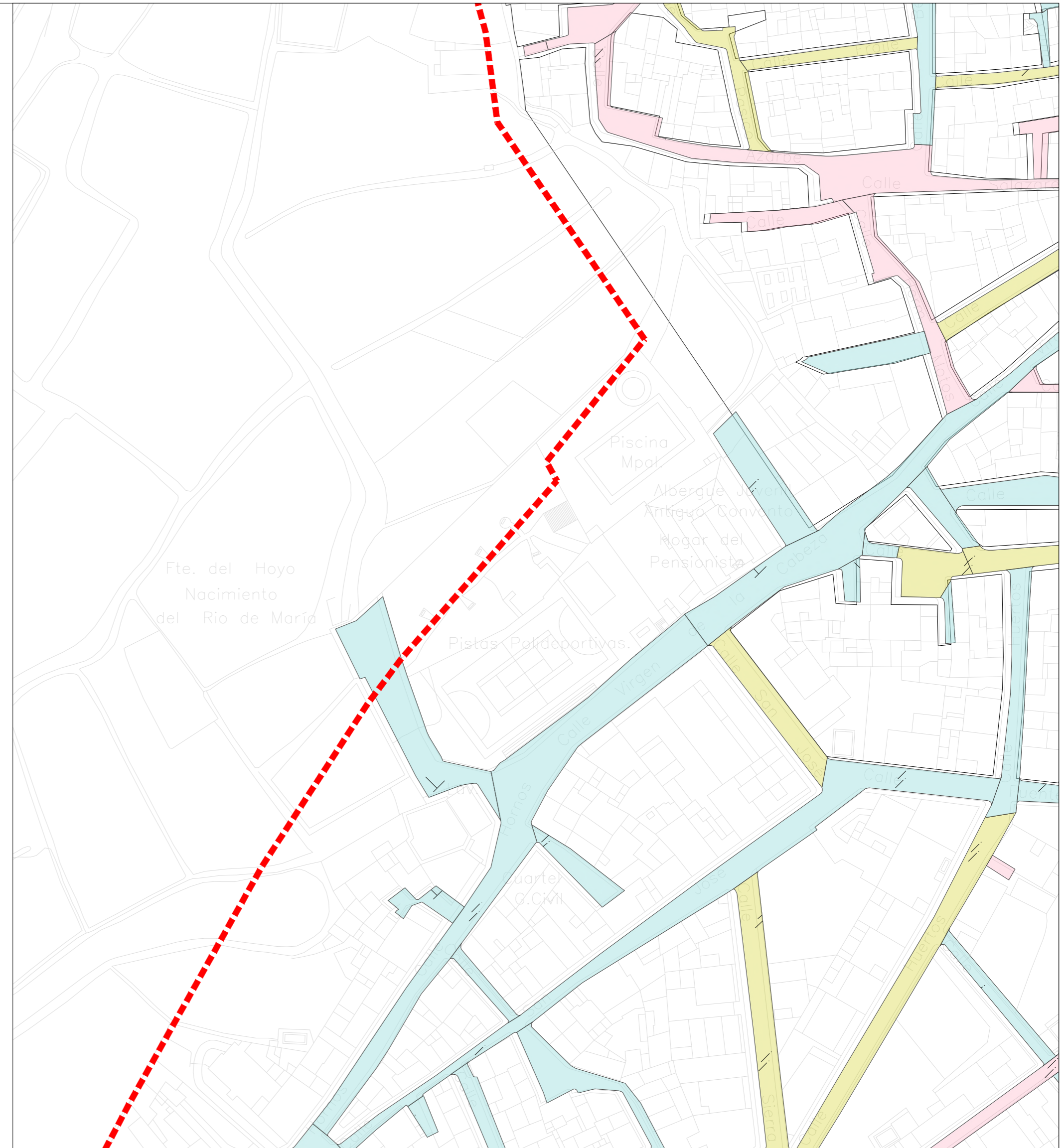
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

 DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO:	MARÍA	PLANS DE INFORMACIÓN:	ÁMBITO 1. REDES DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	Nº	03		
	ARQUITECTO:	JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ	ESCALA:	1/1.000				
	REFERENCIA:	24-4063T0186-03	FECHA:	ABRIL 2026	FICHERO:	CAD	DIBUJADO:	JJGG
	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU-AP.			CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE SUELO URBANO				

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en Ayuntamiento de María. CVD: https://app.dipalme.org/csv/?id=464B-4A57-4B35-6346-6E4F verificable en su Sede Electrónica. Firmado por: JUAN JOSE GODOY GIMENEZ en fecha 06/04/2026 11:27:15.



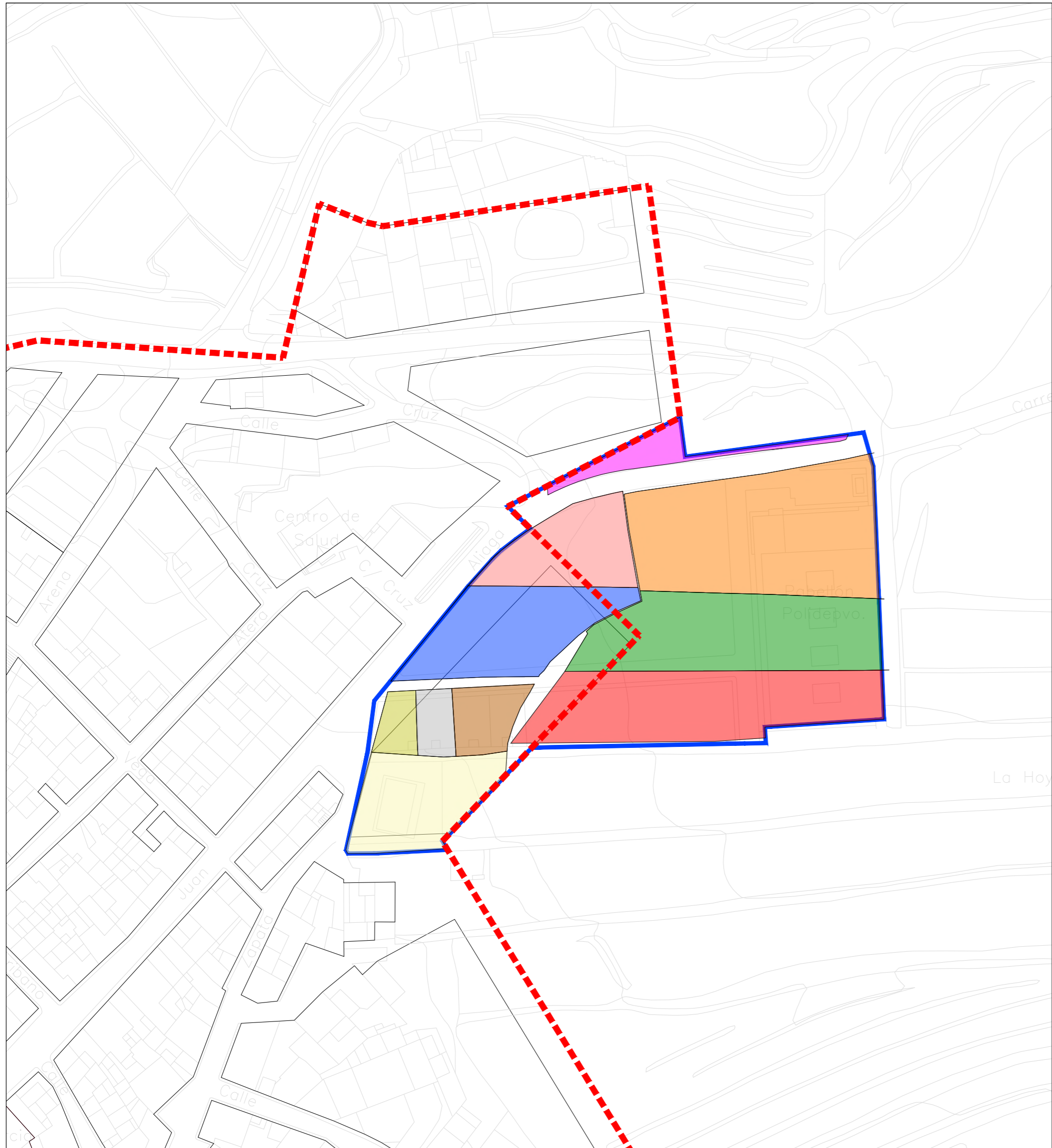
ÁMBITO 1



ÁMBITO 2

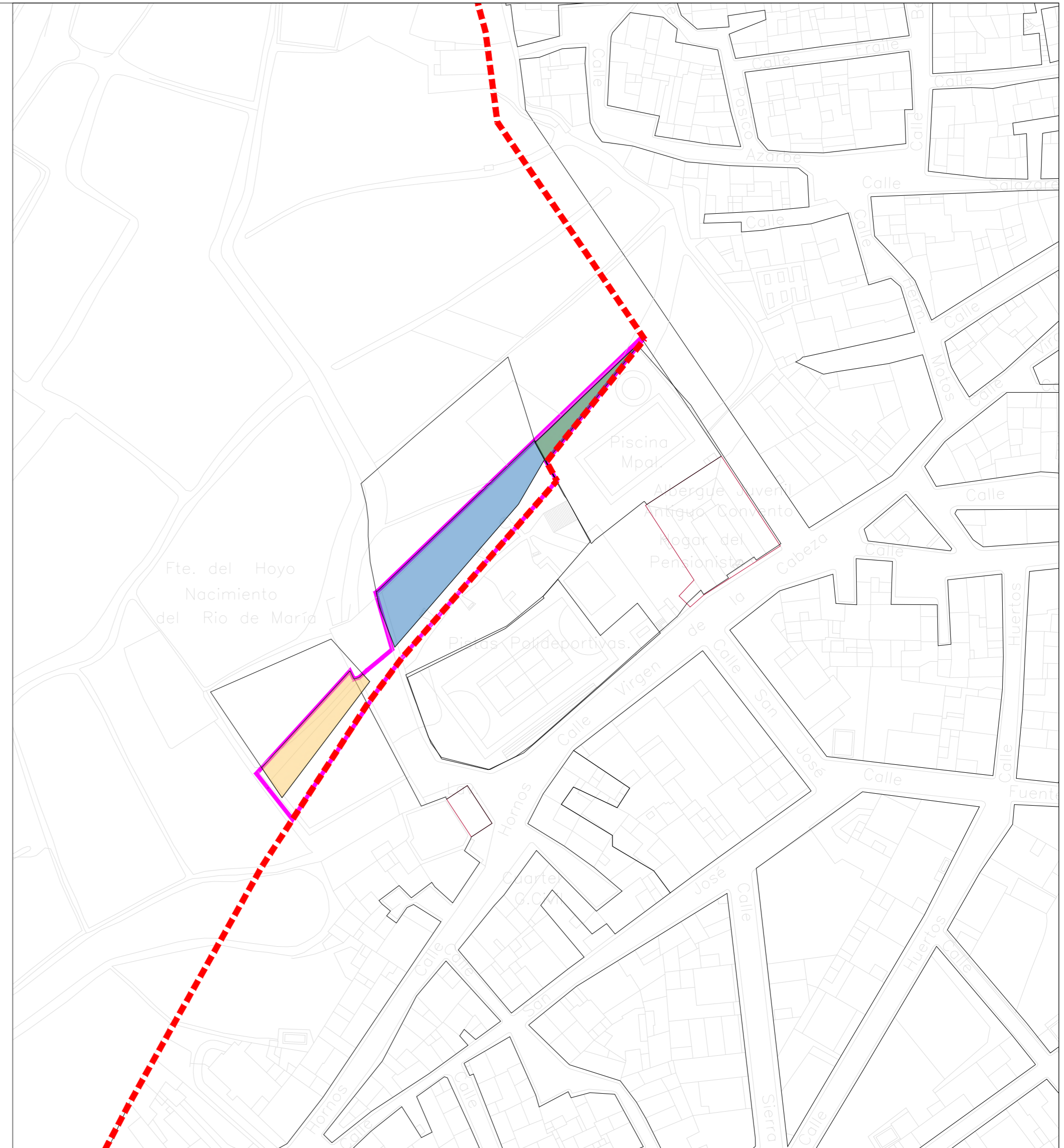
DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO:	MARÍA	PLANOS DE INFORMACIÓN:	RED DE TRÁFICO RODADO. VIARIO PAVIMENTADO EXISTENTE Nº 05 ESCALA: 1/1.000 ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ DIBUJADO: JJGG
	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU-AP. CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE SUELO URBANO	REFERENCIA:	24-4063T0186-03	
	FECHA:	ABRIL 2026	FICHERO:	

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en Ayuntamiento de María. CVD: https://app.dipalme.org/csv/?id=464B-4A57-4B35-6346-6E4F verificable en su Sede Electrónica. Firmado por: JUAN JOSE GODOY GIMENEZ en fecha 06/04/2026 11:27:15.



ÁMBITO 1

PARCELA CATASTRAL	
3745207WG7734N0001DU	
04063A011001170001TZ	
3844301WG7734S0001LG	
04063A011001180000RY	
3844302WG7734S0001TG	
04063A011001190001TH	
3844303WG7734S0001FG	
3844341WG7734S0001KG	
3844340WG7734S0001OG	
3844304WG7734S0001MG	



ÁMBITO 2

PARCELA CATASTRAL	
3543031WG7734S0001IG	
04063A049000160000RT	
04063A049003210000RS	

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: MARÍA	PLANOS DE INFORMACIÓN: PARCELARIO CATASTRAL	Nº: 06
	ARQUITECTO: JUAN JOSE GODOY GIMENEZ		ESCALA: 1/1.000
REFERENCIA: 24-4063T0186-03	FECHA: ABRIL 2026	FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU-AP. CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE SUELO URBANO			



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

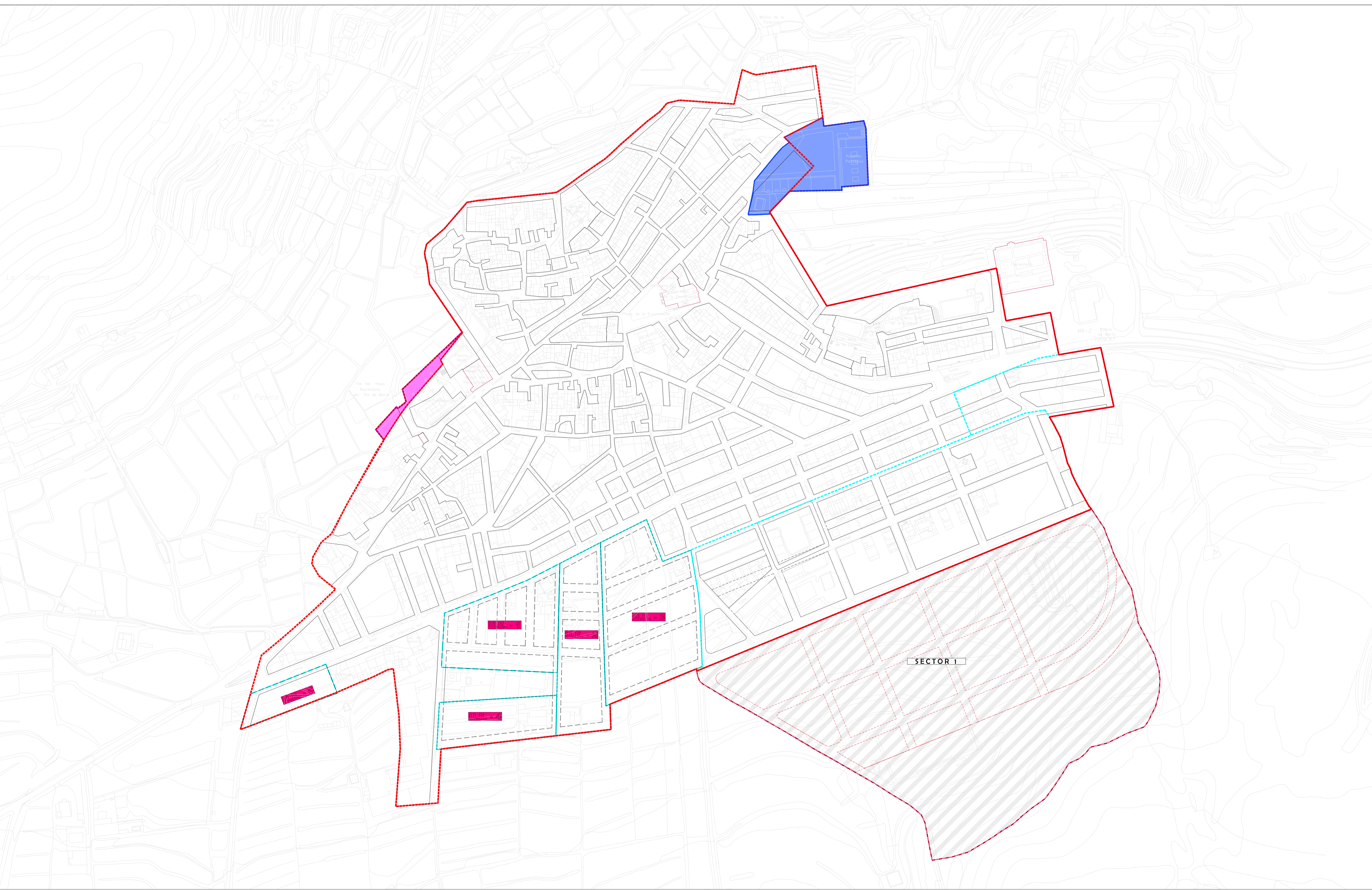
Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

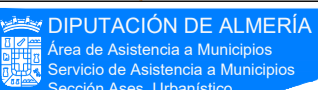
Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

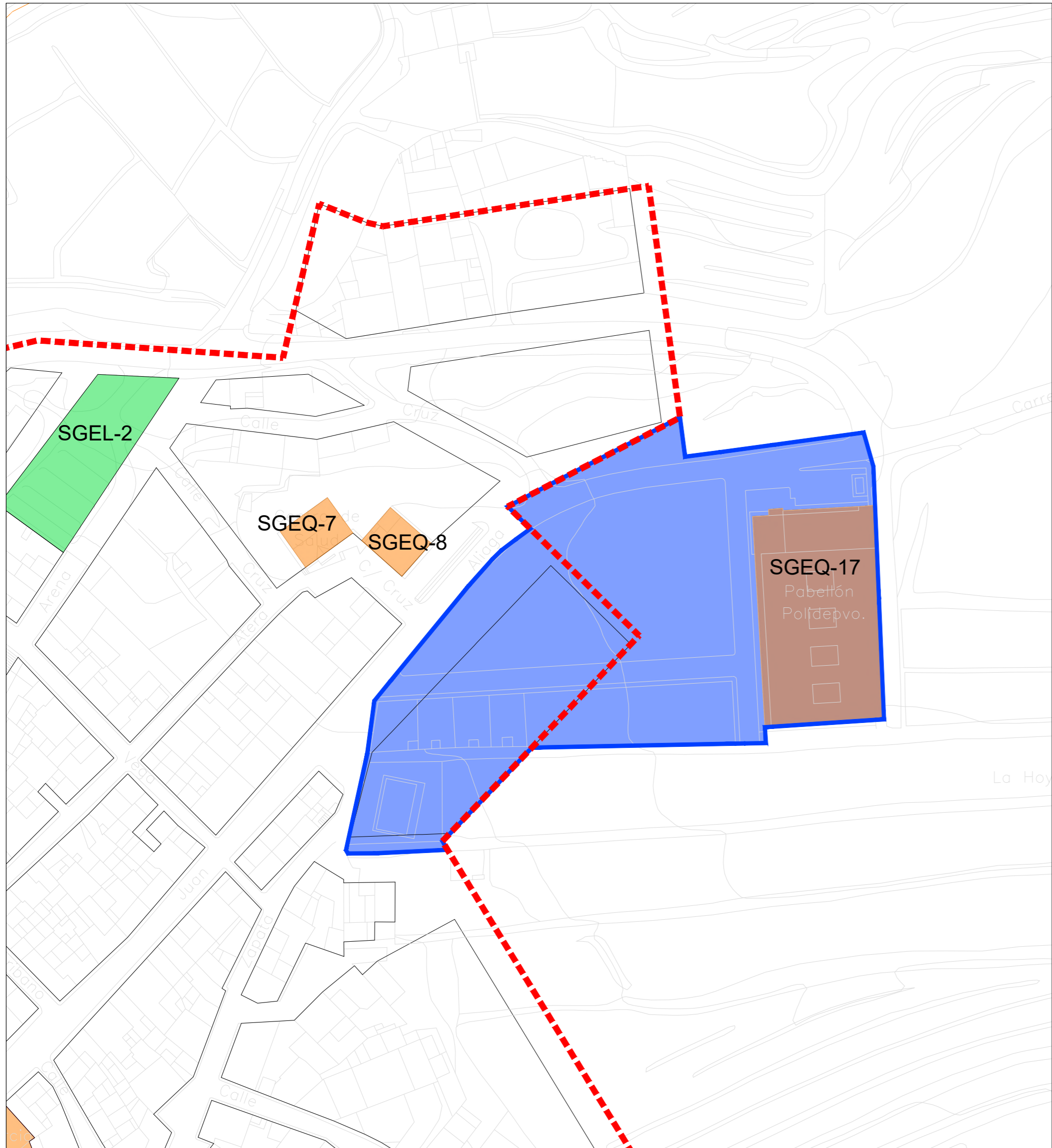
PLANOS DE ORDENACIÓN.



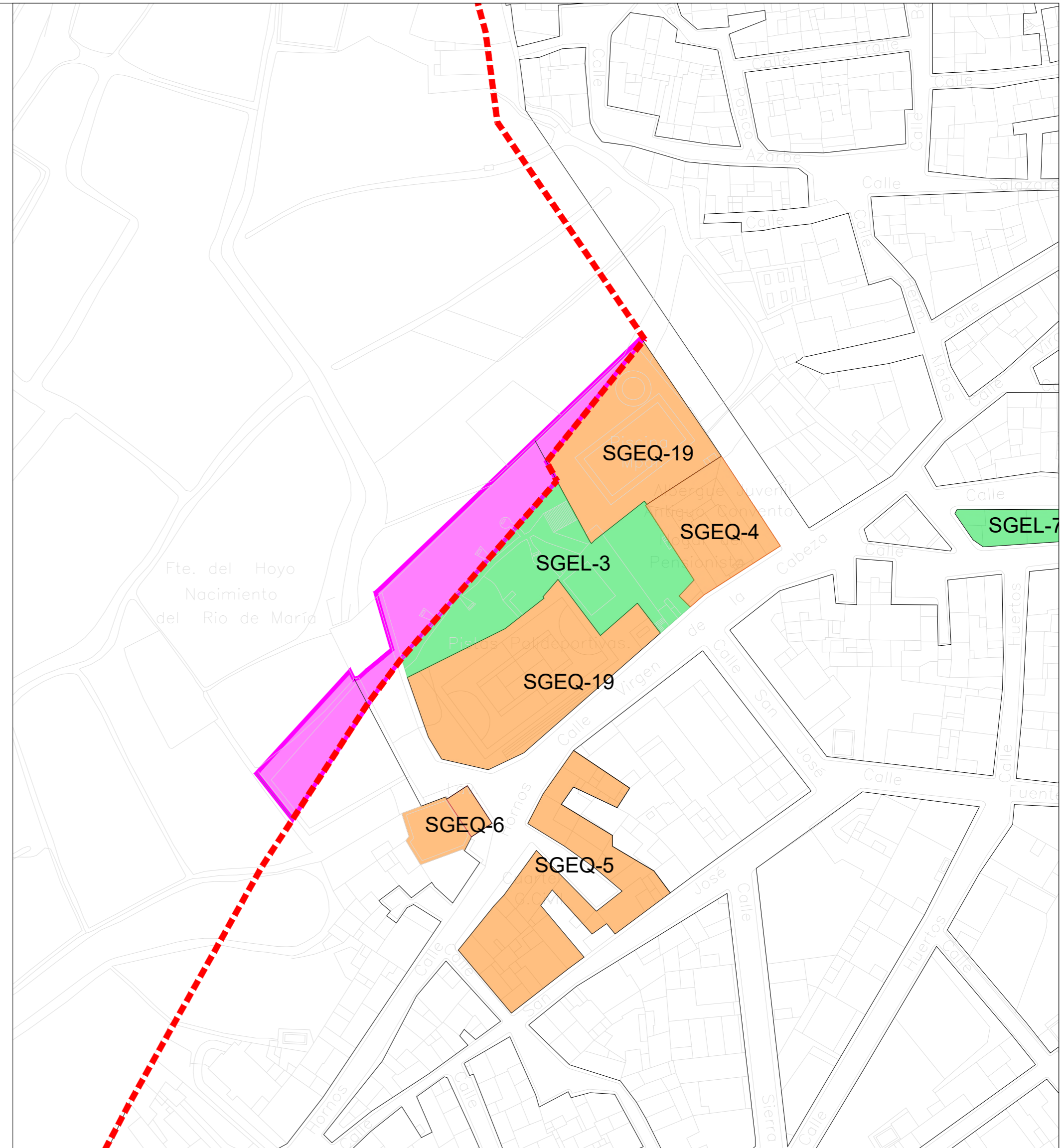
ÁMBITO DE ACTUACIÓN 1
 ÁMBITO DE ACTUACIÓN 2
 LÍMITE DEL SUELO URBANO

 DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asesoría y Municipios Servicio de Asesoría y Municipios Sección de Ases. Urbanístico	MUNICIPIO MARÍA	PLANO DE ORDENACIÓN SITUACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN	Nº 01
	ARCHITECTO JUAN JOSE GODOY GIMÉNEZ	ESCALA 1/1.000	REFERENCIA: 24-4063T0166-03
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU-AP. CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE SUELO URBANO	FECHA ABRIL 2026	FICHERO CAD	DIBUJADO JJGG

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en Ayuntamiento de María. CVD: https://app.dipalme.org/csv/?id=464B-4A57-4B35-6346-6E4F verificable en su Sede Electrónica. Firmado por: JUAN JOSE GODOY GIMENEZ en fecha 06/04/2026 11:27:15.



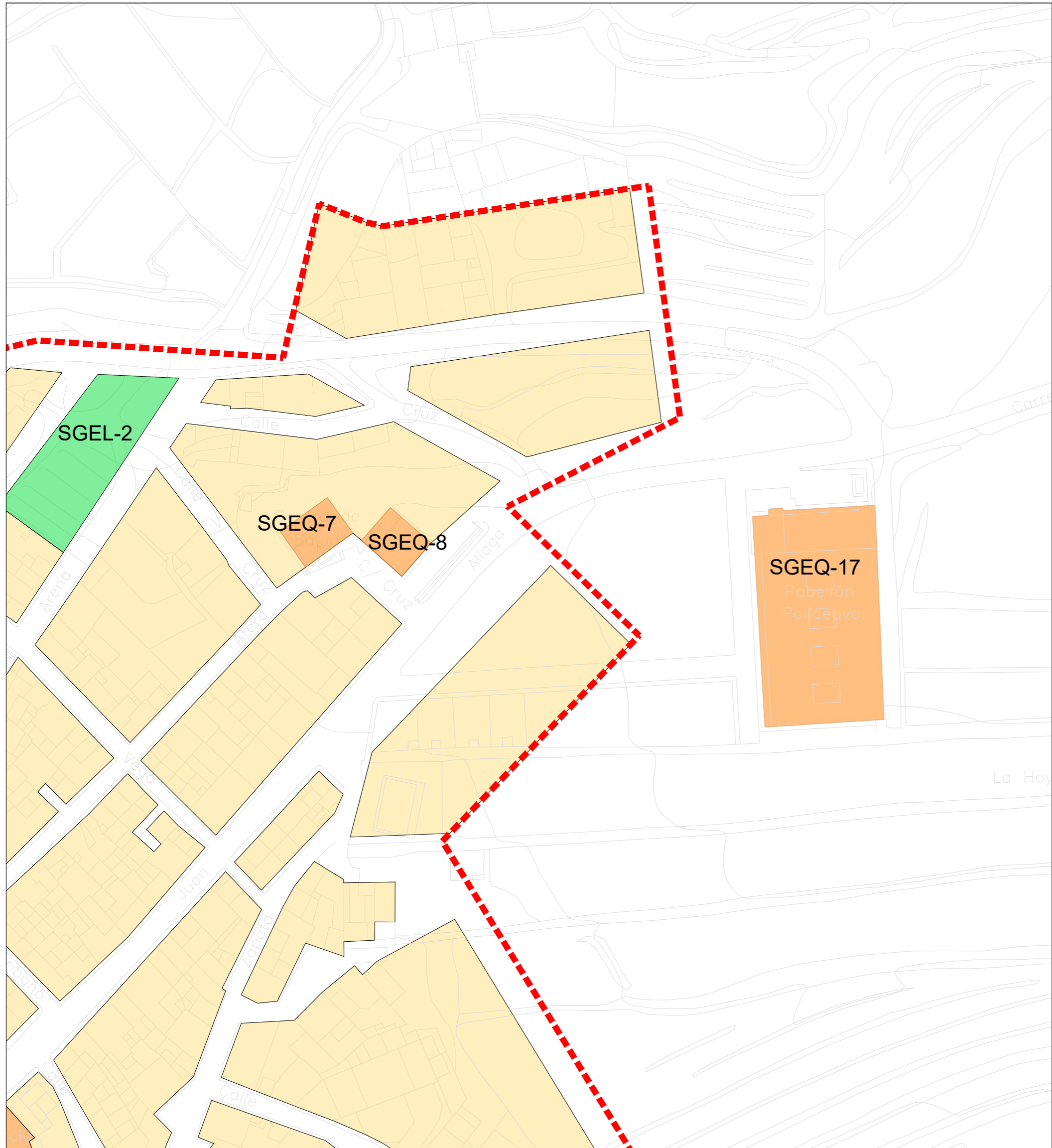
--- LÍMITE DEL SUELO URBANO.
 ÁMBITO 1. SUPERFICIE 9.511,77 m2



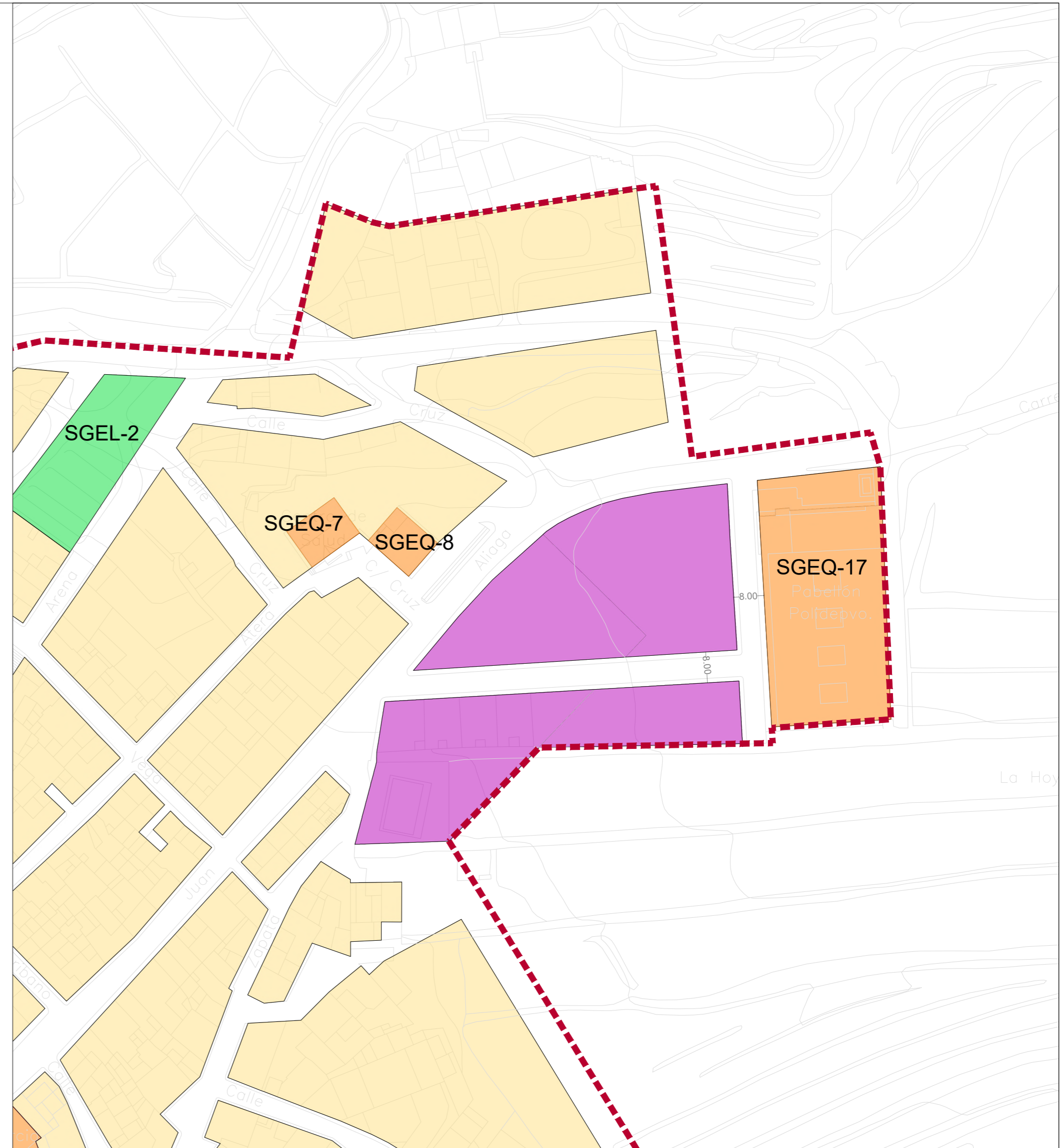
--- LÍMITE DEL SUELO URBANO.
 ÁMBITO 2. SUPERFICIE: 1.525,81 m2

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: MARÍA	PLANOS DE ORDENACIÓN: DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO	02
	ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		ESCALA: 1/1.000
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU-AP. CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE SUELO URBANO	REFERENCIA: 24-4063T0186-03	FECHA: ABRIL 2026	FICHERO: CAD
			DIBUJADO: JJGG

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en Ayuntamiento de María. CVD: https://app.dipalme.org/csv/?id=464B-4A57-4B35-6346-6E4F verificable en su Sede Electrónica. Firmado por: JUAN JOSE GODOY GIMENEZ en fecha 06/04/2026 11:27:15.

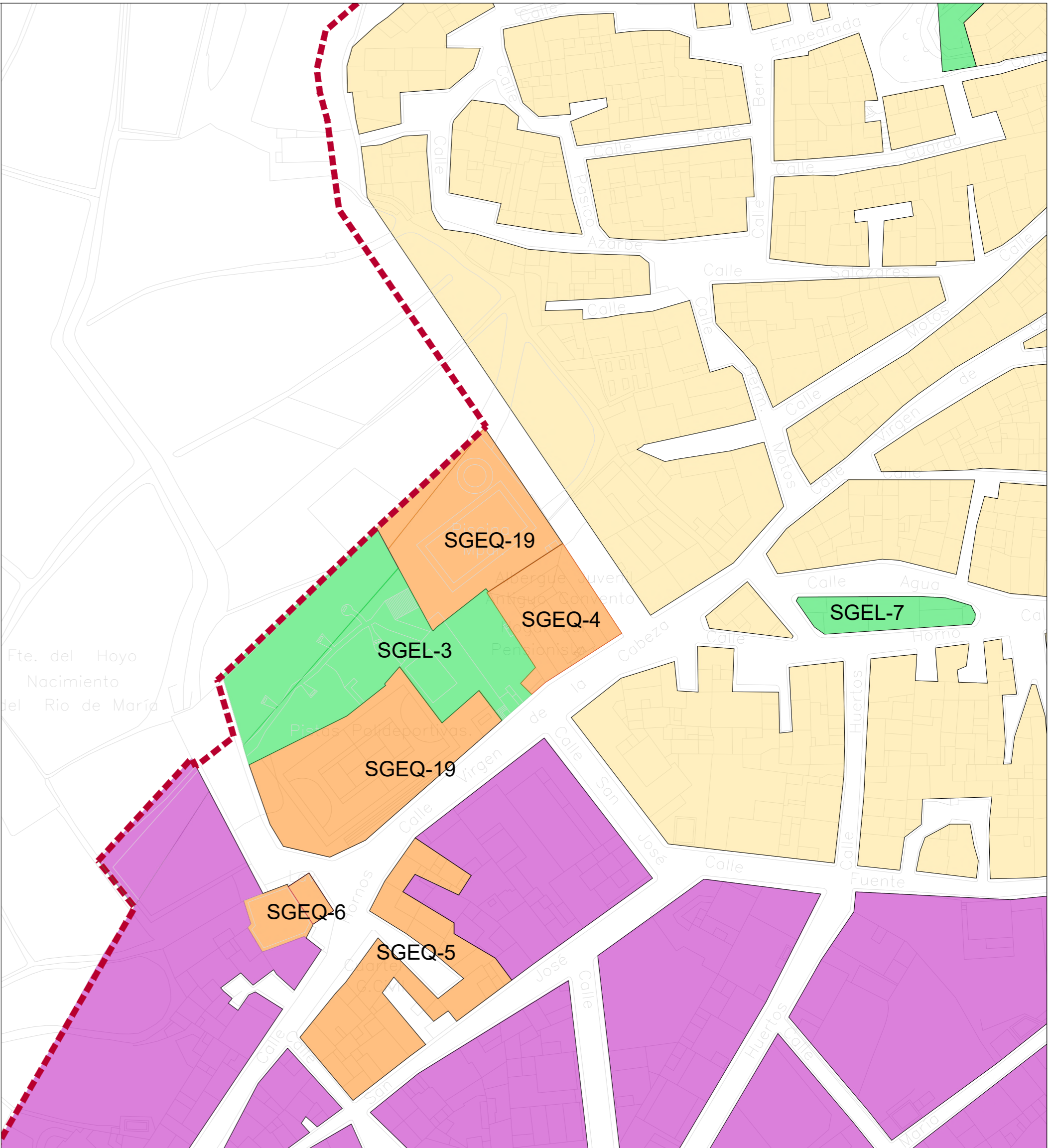
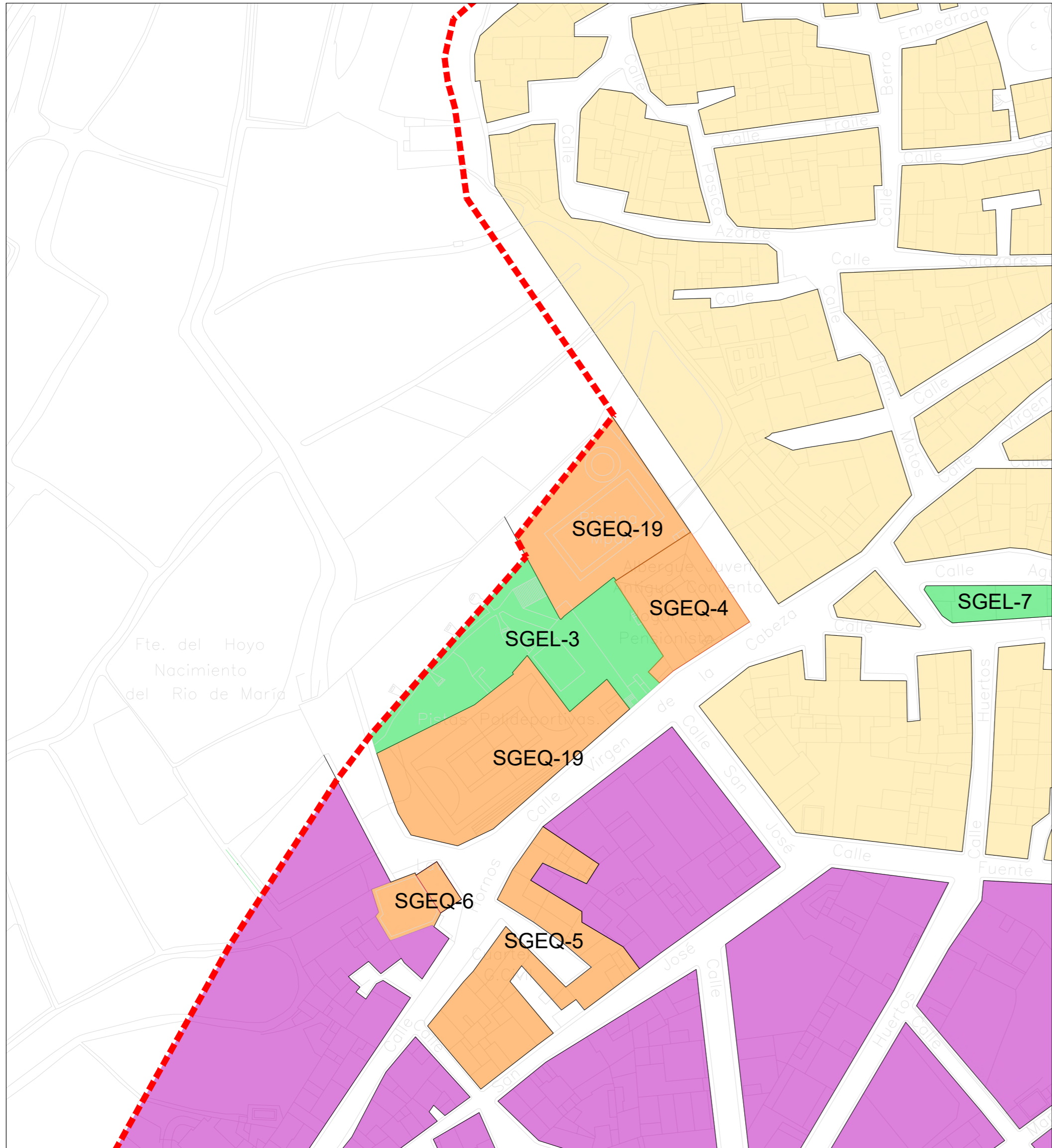


- ÁMBITO 1. ORDENACIÓN ACTUAL**
- LÍMITE DEL SUELO URBANO.
 - SUELO URBANO. ORDENANZA CASCO ANTIGUO
 - SUELO URBANO. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
 - SUELO URBANO. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES



- ÁMBITO 1. ORDENACIÓN PROPUESTA**
- LÍMITE DEL SUELO URBANO.
 - SUELO URBANO. ORDENANZA CASCO ANTIGUO
 - SUELO URBANO. ORDENANZA NUEVO SUELO URBANO
 - SUELO URBANO. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
 - SUELO URBANO. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

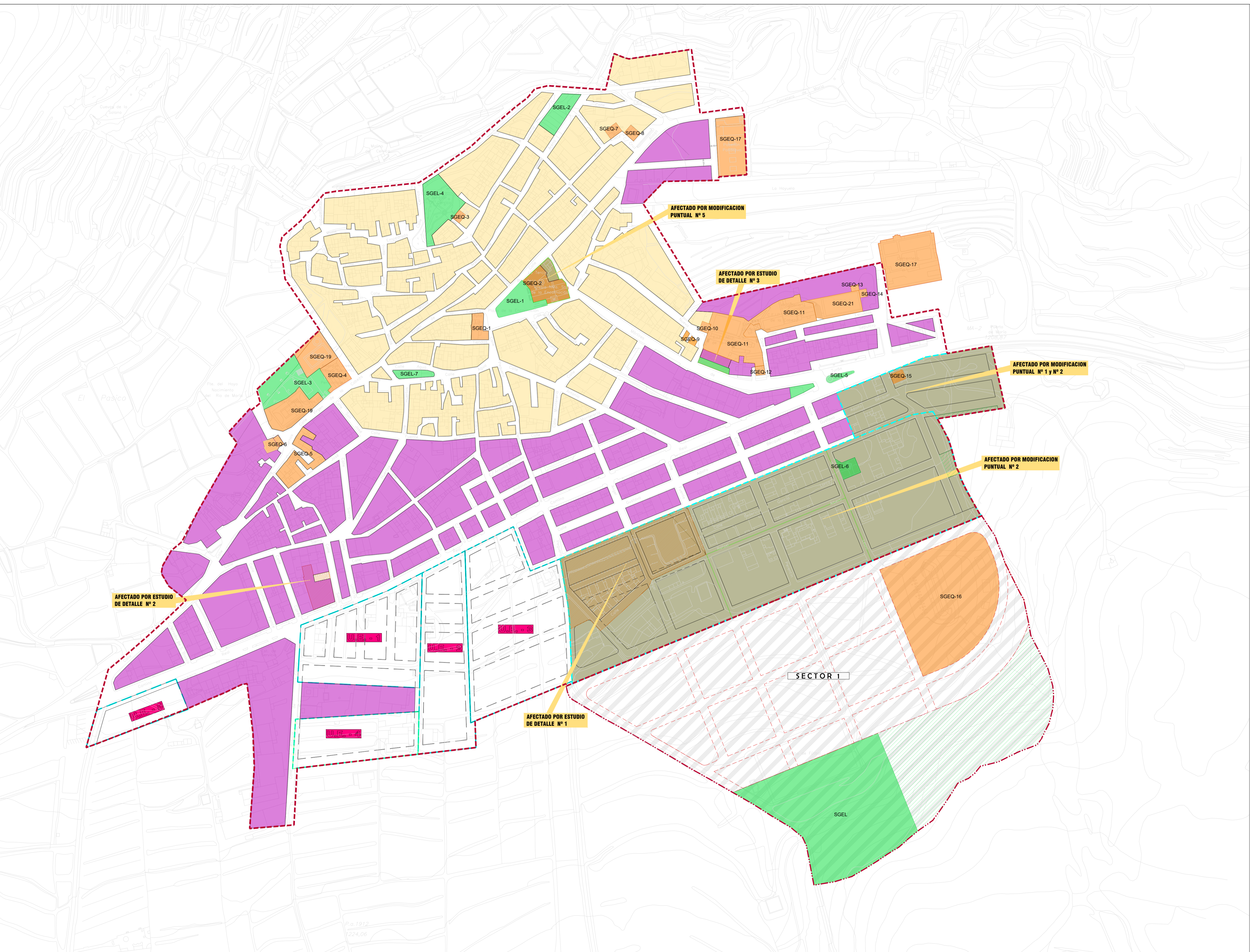
DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: MARÍA	PLANOS DE ORDENACIÓN: ÁMBITO 1.	03
	ORDENACIÓN ACTUAL Y PROPUESTA		ESCALA: 1/1.000
	ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		FECHA: ABRIL 2026
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU-AP. CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE SUELO URBANO		REFERENCIA: 24-4063T0186-03	FICHERO: CAD



- ÁMBITO 2. ORDENACIÓN ACTUAL**
- LÍMITE DEL SUELO URBANO.
 - SUELO URBANO. ORDENANZA CASCO ANTIGUO
 - SUELO URBANO. ORDENANZA NUEVO SUELO URBANO
 - SUELO URBANO. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
 - SUELO URBANO. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- ÁMBITO 2. ORDENACIÓN PROPUESTA**
- LÍMITE DEL SUELO URBANO.
 - SUELO URBANO. ORDENANZA CASCO ANTIGUO
 - SUELO URBANO. ORDENANZA NUEVO SUELO URBANO
 - SUELO URBANO. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
 - SUELO URBANO. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico		MUNICIPIO: MARÍA	PLANOS DE ORDENACIÓN: ÁMBITO 2. ORDENACIÓN ACTUAL Y PROPUESTA	Nº 04
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU-AP. CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE SUELO URBANO		ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ	ESCALA: 1/1.000	
REFERENCIA: 24-4063T0186-03	FECHA: ABRIL 2026	FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG	



- ÁMBITO 2. ORDENACIÓN ACTUAL
- LÍMITE DEL SUELO URBANO.
 - SUELO URBANO. ORDENANZA CASCO ANTIGUO
 - SUELO URBANO. ORDENANZA NUEVO SUELO URBANO
 - SUELO URBANO. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
 - SUELO URBANO. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

VII. RESUMEN EJECUTIVO.1.-FINALIDAD Y OBJETO.**1.- OBJETO Y ALCANCE.**

Conforme a la Disposición transitoria primera LISTA, a la entrada en vigor de esta Ley (23 de diciembre de 2021), se aplicarán las reglas de clasificación de suelo contenidas en dicha Disposición y en particular:

1ª Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera.

Según determina el artículo 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- d) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo.
- e) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
- f) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.

Los terrenos objeto de la modificación puntual se encuentra integrados en la malla urbana del núcleo de María, cumpliendo las condiciones b) y c) anteriores:

- Los terrenos del Ámbito 1 están integrados en la malla urbana del núcleo y están transformados urbanísticamente, contando con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
- Los terrenos del Ámbito 2 están integrados en la malla urbana del núcleo y están transformados urbanísticamente, contando con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, además de estar edificados consolidados por la edificación.

Por tanto, en aplicación de la Disposición transitoria primera LISTA, tendrían la



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almazora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almazora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

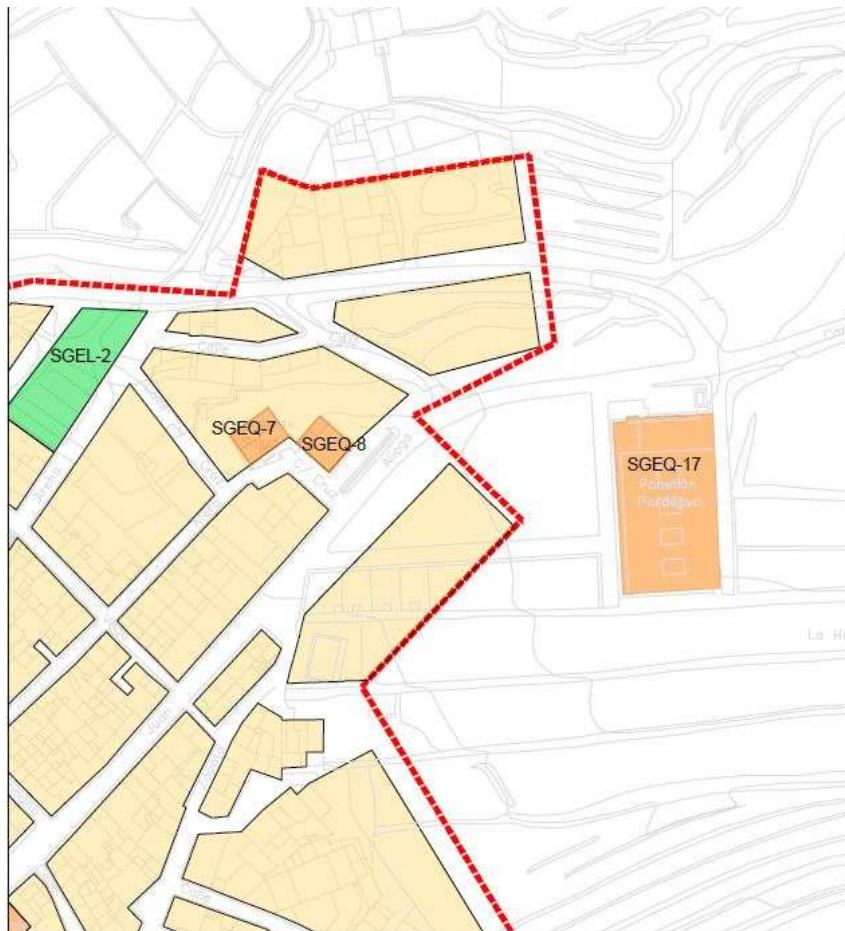
consideración de suelo urbano.

Conforme a lo establecido en la Disposición transitoria tercera, apartado 5 RG LISTA, la ordenación urbanística de los terrenos que, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, tengan la condición de suelo urbano y que no cuenten con ordenación pormenorizada, deberá establecerse a través de una modificación del instrumento de planeamiento general con la finalidad de establecer las determinaciones propias de este nivel de ordenación y, en su caso, la definición de una actuación de transformación urbanística.

2.- ORDENACIÓN PROPUESTA.**ÁMBITO 1**

Se ha reflejado en la ordenación detallada la realidad existente, manteniendo las alineaciones y rasantes actuales.

Se modifica por tanto la ordenación pormenorizada establecida para el ámbito 1 para adecuarla a su realidad.





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

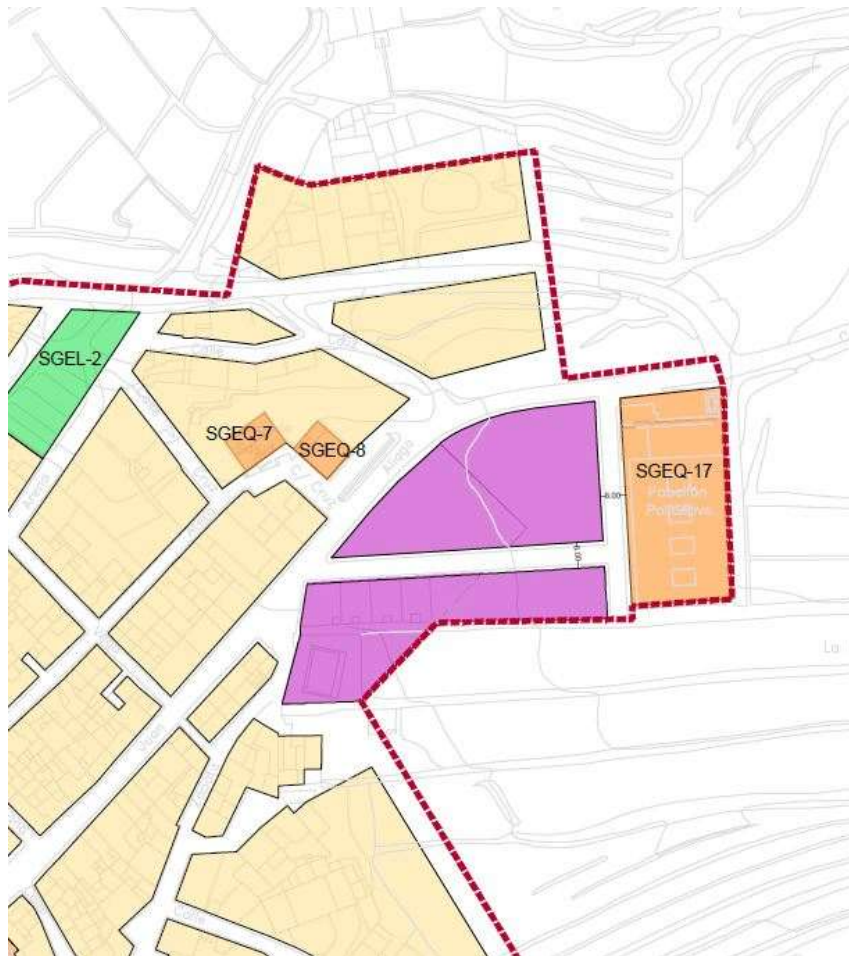
Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

Ordenación actual según el PGOU-AP.



Ordenación propuesta.

ÁMBITO 2

La ordenación propuesta recoge la realidad existente, ampliando la superficie destinada a sistemas generales de equipamiento y espacios libres, superficie que ya está de hecho destinada a tales usos y acondicionada para ellos.

La única parcela de uso residencial tiene por objeto recoger la realidad edificada de una vivienda que el planeamiento deja parcialmente fuera del suelo urbano, dicha parcela reúne los requisitos para ser suelo urbano conforme al artículo 13 LISTA y cuenta con la condición de solar.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almazora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almazora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203



Ordenación actual según PGOU-AP.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almazora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almazora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203



Ordenación Propuesta.

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]**

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”[N].

Comprende áreas periféricas al núcleo tradicional que se han desarrollado con edificación



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

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:

- a.- El tratamiento de los retranqueos de fachada serán libres siempre que se actúe por frentes completos de manzana.
- b.- 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: 100m².
- 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.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

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.

3.- ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN.

Se distinguen dos ámbitos de suelo urbano para el que se establece su ordenación detallada:



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203



Situación del Ambito 1.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almazora**

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almazora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

*Situación del ámbito 2.*

El siguiente cuadro recoge las parcelas catastrales incluidas en el ámbito de la presente modificación puntual, este cuadro será completado por el Ayuntamiento de María con la identificación de sus propietarios.

ÁMBITO 1

Ref. Catastral	Localización	Superficie afectada (m2)	Titular	Domicilio fiscal
04063A011001180001TU	DS HOYA SALAZARES PI:00 Pt:01 Polígono 11 Parcela 118	1.561,00	Herederos de Isabel García Martínez	C/ Vega 8, 04838 María (Almería).
04063A011001180000RY	HOYUELA. MARIA (ALMERÍA)		Ayuntamiento de María	Pz de la Encarnación 1 04838 María (Almería).
04063A011001190000RG	DS HOYA SALAZARES Polígono 11 Parcela 119	1.607,39	Herederos de Encarnación Sánchez Bautista	Plaza Galileo 2 planta 2 puerta 2, 08206 Sabadell.
04063A011001190001TH	HOYUELA. MARIA			



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Alanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-alanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203

	(ALMERÍA)			
04063A011001170000RB	DS HOYA SALAZARES	2.103,95	Herederos de Luis Botía Reche	C/ Fuente Nueva, 18858 Orce (Granada)
04063A011001170001TZ	Polígono 11 Parcela 117 HOYUELA. MARIA (ALMERÍA)			
3844301WG7734S0001LG	CL JUAN ALIAGA 32 Suelo 04838 MARIA (ALMERÍA)	714,65	Josefa Motos Reche Herederos de Luis Botía Reche	C/ Fuente Nueva, 18858 Orce (Granada)
3844302WG7734S0001TG	CL JUAN ALIAGA 30 Suelo 04838 MARIA (ALMERÍA)	1.018,50	Herederos de Isabel García Martínez	C/ Vega 8 04838, María (Almería)
3844303WG7734S0001FG	CL JUAN ALIAGA 28(B) Suelo 04838 MARIA (ALMERÍA)	302,00	María Torrente Serrano Pedro Sánchez Guirado	C/ Noviciado 19 04830 Vélez Blanco (Almería)
3844341WG7734S0001KG	CL JUAN ALIAGA 28(A) 04838 MARIA (ALMERÍA)	176,00	María Torrente Serrano Pedro Sánchez Guirao	C/ Noviciado 19 04830 Vélez Blanco (Almería)
3844340WG7734S0001OG	CL JUAN ALIAGA 28 04838 MARIA (ALMERÍA)	165,00	María Dolores Serrano Navarro Herederos de Pedro Francisco Torrente Serrano.	C/ Mártires de Turón, 5 04820 Vélez Rubio (Almería).
3844304WG7734S0001MG	CL ZAPATA 24 04838 MARIA (ALMERÍA)	798,83		
3745207WG7734N0001DU	CL JUAN ALIAGA 51 Suelo 04838 MARIA (ALMERÍA)	173,23		
Viales y caminos		891,22		

ÁMBITO 2

Ref. Catastral	Localización	Superficie afectada (m2)	Titular	Domicilio fiscal
04063A049000160000RT	Polígono 49 Parcela 16 HUERTOS. MARIA (ALMERÍA)	637,36	Herederos de Luis Reche Botía	C/ Fuente Nueva 18858 Orce (Granada)
04063A049003210000RS	Polígono 49 Parcela 321 HUERTOS. MARIA (ALMERÍA)	275,30	Ayuntamiento de María	Pz de la Encarnación 1 04838 María (Almería).
3543031WG7734S0001IG	C/ Virgen de la Cabeza 34	115,45	Ayuntamiento de María	Plaza de la Encarnación, 1, 04838 María, Almería.
Viales y caminos		497,70		



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

Plaza de la Constitución nº 1 planta 1ª – 04867 Macael, Almería

Tel. 950 63 48 20 - Fax 950 21 16 15 – uam-almanzora@dipalme.org

Ref. Exp. 2025/D51633/590-598/00203