

Informe Técnico Urbanístico

IDENTIFICACIÓN:	30-055/23
PETICIÓN:	Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos. Dirección General de Patrimonio. Servicio de Patrimonio.
ASUNTO:	Solicitud de informe relativo a calificación, régimen y circunstancias urbanísticas así como usos permitidos, usos compatibles y edificabilidad máxima para su incorporación al expediente patrimonial de enajenación mediante subasta.
MUNICIPIO:	ÚBEDA
SITUACIÓN:	Silo de Jódar, Polígono 41 Parcela 7. RefCat: 23092A04100007000EG

ANTECEDENTES

Se recibe escrito de la D.G. de Patrimonio de la Consejería Economía, Hacienda y Fondos Europeos peticionaria de informe relativo a calificación, régimen y circunstancias urbanísticas así como usos permitidos, usos compatibles y edificabilidad máxima para su incorporación al expediente patrimonial de enajenación mediante subasta.

INFORME

1. El planeamiento general vigente en el término municipal de Úbeda es un Plan General de Ordenación Urbana (**PGOU**) aprobado definitivamente el 5 de diciembre de 1996 con Adaptación Parcial a la LOUA, aprobada definitivamente el 6 de marzo de 2009. Además dicho PGOU cuenta con numerosas modificaciones, en particular y para el ámbito que le afecta, está la **Modificación del art.118.6.4** para implantación de actividades en Suelo No Urbanizable, aprobada el 28 de noviembre de 2006, publicada en BOP nº181 el 7 de agosto de 2007 y la **Modificación del art. 118.6.2.b), c) y e)**, aprobado por la CPOTU el 29/12/2008, publicado en BOJA 13/01/2010.

Examinada la planimetría del **PGOU** en conjunto con las modificaciones que le afectan y la normativa vigente *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)* y el *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA)*, la clasificación y la calificación urbanística que tiene asignadas a la parcela es:

C. Martínez Montañés, 8, 5ª plta. 23071 JAÉN
Teléf. 953 001 400 - Fax 953 001 476
dt.jaen.cfv@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ	03/10/2023	PÁGINA 1/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmZFGNT2QTZU9LYSKM9K72XJ4CE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Clasificación: **Suelo Rústico**
- Categoría: **Común.**

2. En lo que respecta a la consulta efectuada sobre la **calificación, régimen, circunstancias urbanísticas** así como **usos permitidos, usos compatibles** y **edificabilidad máxima**, se informa que debido a que se encuentran en **situación básica de suelo rústico común** son permitidas todas las **actuaciones** definidas en el **art. 20** de la **LISTA**:

*“(...) actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su **carácter ordinario o extraordinario**”:*

- a) Deberán **ser compatibles** con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y **urbanística****, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.*
- b) **No** podrán **inducir** a la formación de **nuevos asentamientos** (...)*
- c) **Quedarán vinculadas** al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.”*

Siendo las **actuaciones ordinarias** las que se definen en el **art.21 de la LISTA**:

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

2. Se consideran actuaciones ordinarias:

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

3. Las actuaciones ordinarias, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas en esta Ley, requerirán de licencia urbanística municipal “

Y siendo las actuaciones **extraordinarias** las que se definen en el **art.22 de la LISTA**:

“1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no

FIRMADO POR	AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ	03/10/2023	PÁGINA 2/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmZFGNT2QTZU9LYSKM9K72XJ4CE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado b del artículo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

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

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

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

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

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación”

La compatibilidad urbanística se define en el **art. 118** de las Normas Urbanísticas (**NU**) contenidas en el **PGOU** sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo **24.2** de **RGLISTA**, para la no inducción de nuevos asentamientos.

“Art. 118.- Suelo No Urbanizable Sin Protección Específica (SNU)

1.- Reservas de Suelo No Urbanizable para constitución y ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.(...)

2.- Usos permitidos:

Los definidos en el art. 16 de la Ley del Suelo (*).

Las condiciones que deberán respetar las edificaciones y construcciones en este tipo de suelo, efecto de **la No formación de Núcleo de Población** y en función del uso y destino de las mismas serán las de los siguientes epígrafes 3,4,5 y 6, y Arts.119 y 120 de estas Normas Urbanísticas.

3.- Edificaciones destinadas al almacenamiento de aperos de labranza.

Se permitirán las edificaciones de este tipo, en cualquier parcela con independencia de su tamaño, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

a) Superficie: no superará los 15 m2.

b) Altura máxima: tres (3) metros.

c) Condiciones estéticas:

La cubierta se resolverá a dos o cuatro aguas, con teja cerámica curva o mixta, de color marrón, sobre faldones con pendiente superior al 35%.

Las fachadas estarán acabadas en piedra vista o blanqueadas, adecuándose, en cualquier caso al entorno.

d) Retranqueo: mínimo de quince (15) metros de los linderos con fincas colindantes.

e) No será de aplicación lo establecido en el art. 117.7.

f) No se podrá realizar más de una edificación por finca registral.

4.- Edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria.

a) Parcela mínima: 5.000 m2.

b) Retranqueo: a linderos 25 m.

c) Distancia mínima a cualquier otra edificación, exceptuadas las del punto anterior, será de 100 m. si alguna de ellas es destinada a vivienda y de 80 m. para el resto.

d) Edificabilidad: 0.05 m2/m2.

e) Altura máxima: dos plantas (máximo 7 m.).

Se exceptúan de esta altura las instalaciones no destinadas a vivienda pero que sean necesarias para el desarrollo de la actividad y superen la misma (tolvas, silos, etc.).

f) Condiciones estéticas:

La cubierta se resolverá a dos o cuatro aguas, con teja cerámica curva o mixta, o material que consiga la correcta adecuación al entorno rústico, en color marrón sobre faldones con pendientes superior al 35%.

FIRMADO POR	AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN	03/10/2023	PÁGINA 3/5
	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmZFGNT2QTZU9LYSKM9K72XJ4CE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Las fachadas estarán acabadas en piedra vista o blanqueadas, adecuándose, en cualquier caso al entorno.

g) Se considera actividad agropecuaria a las almazaras, granjas, molinos, establos, etc., y la edificabilidad se computará como suma del conjunto de las edificaciones y los retranqueos y distancias a aplicar lo serán en relación a las que estén fuera de la parcela del conjunto de ésta.

5.- Instalaciones destinadas al almacenamiento y depuración de aguas para riego.

La realización de obras cuyo fin sea la construcción de balsas para almacenamiento de aguas destinadas a riego agrícola deberán estar vinculada a la mejora del sistema de riego y ahorro de agua en la explotación, así como adecuarse a Ley 7/1.994 de 18 de mayo de Protección Ambiental(**) y obtención de la preceptiva licencia urbanística (art. 16 de la Ley del Suelo*).

La limitación que para este tipo de obras se establecen son:

- Distancia mínima al límite del S.U. de 500 m. y 100 m. al límite del S.N.U. de Especial Protección.
- La distancia mínima entre dos balsas será de al menos 500 m.
- La superficie laminar máxima será de 1.500 m² en aquellas balsas ubicadas entre 500 y 1.500 m desde el límite del S.U., con un límite máximo de lado de 50 m., estando supeditados el resto de los lados a esta longitud. En cualquier caso y dentro de lo posible, se debe tender hacia lados curvos en el perímetro de la misma.
- La altura máxima sobre el terreno natural de cualquier punto de los taludes exteriores de la balsa no será superior a 7 m.
- Creación de franja de protección en torno a la base del talud de la balsa de 50 m. de anchodestinada a plantación de pantalla verde con graduación en altura de las especies a elegir, decreciendo desde la balsa hacia afuera.
- Plantación de los taludes de la balsa con especies vegetales, en densidad suficiente para garantizar en un año la cobertura del 50% de la superficie.
- Los cercados estarán de acuerdo a la Norma 2.5 y delimitarán el conjunto de la parcela (balsa, zona de plantación, carril de accesos, edificaciones). Así mismo, se cercará la cumbre de la balsa, de tal forma que el conjunto suponga una protección garantizada para personas y animales.
- Las edificaciones vinculadas tendrán una altura máxima de 7 m. a alero, la cubierta se resolverá a dos o cuatro aguas con teja cerámica curva o mixta, de color marrón, sobre faldones con pendiente superior al 35%. Los paramentos verticales serán de color blanco. Todo ello tendrá aspecto de las tradicionales construcciones en suelo rústico, no pudiendo superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados en planta. La superficie ocupada por construcciones descubiertas no computará, y la suma total de superficies cubierta será inferior a doscientos (200) m².

6.- Edificaciones declaradas de utilidad pública o interés social.

De acuerdo con el art. 16.3 de la Ley del Suelo*, por el órgano autonómico competente se podrán autorizar edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social de acuerdo con el procedimiento especificado en el referido artículo.

En cualquier caso se deberá cumplir:

6.1.- Edificaciones vinculadas a la explotación de la red viaria.

- a) Parcela mínima: 7.500 m².
- b) Retranqueo: a linderos 25 m.
- c) Distancia mínima a otra edificación, exceptuadas las del art. 118.3., será de 100 m., si está vinculada a la actividad agropecuaria, y de 500 m. a cualquier otra.
- d) Edificabilidad: 0.05 m²/m².
- e) Altura máxima: tres plantas (máximo 12 m.).

6.2.- Edificaciones destinadas a la producción industrial o comercial que necesariamente deban emplazarse en este tipo de suelo.

- a) Parcela mínima: 20.000 m².
- b) La distancia mínima a cualquier otra construcción, exceptuada las edificaciones del art. 118.3. será de 80 metros. Para las construcciones de carácter residencial se establece una distancia mínima de 200 metros
- c) La distancia mínima de las edificaciones al límite del Suelo Urbano de Ubeda será setecientos (700) metros.
- d) Edificabilidad: 0.5 m²/m².
- e) Retranqueo: a linderos, 15 m.
- f) Altura máxima: 9 metros a alero.

6.3.- Otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social en S.N.U. destinadas a uso dotacional.

Cualquier otra edificación a instalar en SNU deberá cumplir lo establecido para las edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria, pudiendo dejarse de cumplir las limitaciones referentes a retranqueos a linderos, parcela mínima y distancia al límite del Suelo Urbano y edificabilidad, que para estos casos será de 0,5 m² /m², previa declaración de utilidad pública e interés social por parte del Ayuntamiento

FIRMADO POR	AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN	03/10/2023	PÁGINA 4/5
	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmZFGNT2QTZU9LYSKM9K72XJ4CE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



y autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.”

6.4.–Otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública ó interés social, de uso sanitario-asistencial-docente, que se enclaven en esta clase de suelo.

Corresponde este apartado a edificaciones tales como geriátricos, residencias de disminuidos, centros docentes, etc. Cualquiera de estas edificaciones que se quiera instalar en suelo No Urbanizable, deberá cumplir los siguientes parámetros:

- a) Parcela mínima. 5.000 m.2.
- b) Altura máxima sobre rasante: 3 plantas (9 metros a alero).
- c) Edificabilidad: 0,85 m.2/m.2.
- d) Ocupación máxima: 50%, debiendo estar el resto ajardinado y en correlación con el entorno.
- e) Retranqueos: 10 m. a todos los linderos.
- f) Aprovechamiento bajo cubierta.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, con la limitación del uso de los mismos a trasteros e instalaciones. En estos casos se cumplirá lo siguiente:

- a) La cubierta se resolverá en paños inclinados, cuya pendiente no excederá, en ningún caso, de 30º sexagesimales.
- b) La altura máxima de la cumbrera de la cubierta, en cualquier punto de la misma, no superará la altura de 4,00 metros, medidos a partir de la cara superior del último forjado.
- c) No se permitirán otros cuerpos por encima del perfil, que los correspondientes a chimeneas y conducciones, barandilla, y otros elementos de seguridad.

7. Sistema General Ferial: (...)

Nota: (*) la referencia normativa a la Ley del Suelo ha de entenderse en el contexto de la Ley del Suelo de 1.998, desplazada actualmente por la Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

CONCLUSIÓN

Esto nos lleva concluir que en el Silo de Jódar, Polígono 41 Parcela 7 con RefCat: 23092A04100007000EG, debido a que **se encuentran en situación básica de suelo rústico son permitidas todas las Actuaciones que define la LISTA en el art. 20:**

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

- a) Deberán **ser compatibles** con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y **urbanística****, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.
- b) **No podrán inducir** a la formación de **nuevos asentamientos** (...)
- c) **Quedarán vinculadas** al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.

Nota: (*) Las actuaciones **ordinarias y extraordinarias** se definen en los **art.21 y 22** de la **LISTA**

(**) **La compatibilidad urbanística** se define en el **art. 118** de las Normas Urbanísticas **(NU)** contenidas en el **PGOU**.

TÉCNICO SUPERIOR, ARQUITECTO

Vº Bº JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO

Fdo.: Aurelio Gómez-Bastero Martín

Fdo.: Ildefonso Ruiz Fernández

(Documento firmado digitalmente, en la fecha que se incorpora)

FIRMADO POR	AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN	03/10/2023	PÁGINA 5/5
VERIFICACIÓN	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	
	Pk2jmZFGNT2QTZU9LYSKM9K72XJ4CE		



Informe de la comunicación

INT/2023/0000000000680648

Fecha de creación	04/10/2023	Fecha límite	
Remitente	JOSE LUIS SANCHEZ TORRES		

Origen	Destino
SV. URBANISMO (JAEN) (CFATV)	SV. PATRIMONIO (CEHFE)

Número de registro @ries	Expediente relacionado
No aplica	30-055/23
Código de Registro de Procedimientos y Servicios	

Documentos incorporados

NOMBRE	CSV
03_055_2023 UBEDA_(F).pdf	

Asunto

rdo informe calificación, régimen y circunstancias urbanísticas así como usos permitidos Silo de Jódar de Úbeda

Mensaje

Evolución de la comunicación

ACCIÓN	INFORMACIÓN	FECHA
Pendiente		04/10/2023 08:34:59





Reenviada por FRANCISCA RAMOS PALOMO	Desde D.G. PATRIMONIO (CEHFE) a Destino: SV. PATRIMONIO (CEHFE)	04/10/2023 11:53:23
Actualización de datos por FLORENTINO GONZALEZ ALFONSO		04/10/2023 18:00:29
Asignada por FLORENTINO GONZALEZ ALFONSO	Asignada a: FRANCISCO JOSE NARANJO ROMERO	04/10/2023 18:00:40
Asignada por FRANCISCO JOSE NARANJO ROMERO	Asignada a: IGNACIO GARCIA DALIAS	05/10/2023 11:54:42
Finalizada por IGNACIO GARCIA DALIAS		05/10/2023 13:00:28