

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO  
 SITUACIÓN: Paraje Fresnedillas, carretera de Las Acebeas, polígono 11 parcela 647, en el municipio de Siles, JAEN (23380)



### Ayuntamiento de Siles

**Expediente n.º:** 172/2024  
**Informe de los Servicios Técnicos**  
**Procedimiento:** Certificados o Informes Urbanísticos  
**Tipo de Informe:** Borrador  Provisional  Definitivo

#### INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

En relación con el expediente n.º 172/2024 y a la vista de los siguientes antecedentes:

Documento	Fecha/ N.º	Observaciones
Solicitud de la persona interesada	23/01/2024 /2024-E-RE-37	
Providencia de Alcaldía	26/01/2024	
Informe Jurídico	26/01/2024	

Por los Servicios Técnicos Municipales se emite el siguiente,

#### INFORME

##### 1. SITUACIÓN DEL TERRENO.

Ubicación:	Paraje "FRESNEDILLAS" Polígono 11 Parcela 947
Superficie:	1.640.364 m <sup>2</sup> , según catastro
Referencia catastral:	23082A011009470000ZA

##### 2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE.

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y de gestión aplicables, son los siguientes:

- **NN.SS. de Planeamiento de Siles**, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 20/12/1984.
- **Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura (POTSS)**, aprobado por Decreto 219/2003, de 22 de julio.
- **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN)** del Parque Natural Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas, aprobado Decreto 191/2017, de 28 de noviembre.
- **Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG)** del Parque Natural Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas, aprobado Decreto 191/2017, de 28 de noviembre.
- **Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo** de la Provincia de Jaén, aprobado definitivamente por Orden 7/7/86 del Consejero de Obras Públicas y Transportes.

##### 3. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO Y DEMÁS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS SIGNIFICATIVAS.

C/ Los Jardines, 4 1ª Pta. 23380 Siles (Jaén) Telf: 953490011 Fax: 953490134 email: [ayuntamiento@siles.es](mailto:ayuntamiento@siles.es) web: [www.siles.es](http://www.siles.es)

Cédula urbanística

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO  
 SITUACIÓN: Paraje Fresnedillas, carretera de Las Acebeas, polígono 11 parcela 647, en el municipio de Siles, JAEN (23380)



### Ayuntamiento de Siles

Clase:	RÚSTICO
Categoría:	ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL
Otras determinaciones:	LICENCIA DE ACTIVIDAD, por cambio de titularidad mediante Resolución de Alcaldía núm. 42 de fecha 17 de marzo de 2006, para "RESIDENCIA DE TIEMPO LIBRE" a favor de la Delegación Provincial de la Consejería de Empleo de la Junta de Andalucía en Jaén.

#### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Tal y como establece el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, 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.

De conformidad con el artículo 30 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural las siguientes:

- Las promovidas por las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias, las establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y las declaradas de Interés Autonómico.
- Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:
  - Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.
  - Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.
  - Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.
  - Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.
  - Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.

Son usos y actuaciones incompatibles con el medio urbano los que supongan el desarrollo de actividades nocivas, insalubres, molestas o peligrosas para la población y los que así se consideren en la normativa de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

C/ Los Jardines, 4 1ª Pta. 23380 Siles (Jaén) Telf: 953490011 Fax: 953490134 email: [ayuntamiento@siles.es](mailto:ayuntamiento@siles.es) web: [www.siles.es](http://www.siles.es)

Cédula urbanística

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO

SITUACIÓN: Paraje Fresnedillas, carretera de Las Acebeas, polígono 11 parcela 647, en el municipio de Siles, JAEN (23380)



### Ayuntamiento de Siles

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.

las especificaciones del planeamiento sobre las diferentes condiciones de la edificación son los siguientes:

#### NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE SILES

Conforme a lo establecido en el apartado 21.3. las condiciones que habrán de respetarse a efectos de la definición de núcleo de población serán las siguientes:

- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas, edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar o industria artesana.
- La distancia mínima entre dos edificaciones destinadas a vivienda familiar será de 50 metros.
- La parcela mínima de cultivo que establece en suelo no urbanizable será:
  - En terrenos de cultivo de regadío de 8.000 m<sup>2</sup>.
  - En terrenos de tierra calma u olivar de 20.000 m<sup>2</sup>.
  - En terrenos de monte o protección especial de 50.000 m<sup>2</sup>.

#### PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA SIERRA DE SEGURA (POTSS)

Según lo regulado en el Art. 52-D *De la localización de actividades industriales y terciarias en suelo no urbanizable*:

3. Para las que deban ubicarse necesariamente en el medio rural por declaración de utilidad pública o interés social:

- Se aplicarán las restricciones del Anexo II para cada una de las zonas de ordenación rural.
- En ningún caso se autorizarán dentro de las zonas de protección territorial, ni en el perímetro de protección de recursos del patrimonio cultural, ni en los tramos de senda de protección paisajística que se señalan en esta Normativa.

las condiciones urbanísticas establecidas en el Anexo II son las siguientes:

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO  
 SITUACIÓN: Paraje Fresnedillas, carretera de Las Acebeas, polígono 11 parcela 647, en el municipio de Siles, JAEN (23380)



### Ayuntamiento de Siles

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DE SERVICIO A LAS FINCAS EN SUELO NO URBANIZABLE							
TIPO EDIFICACIÓN	ZONAS TIPO EXPLOTACIÓN	Llanos Norte	Pasillo de Levante	Valle del río Beas	Valle de Segura	Sierra de Segura	Campos de Hernán Perea
<b>CONDICIONES (metros cuadrados)</b>							
Parcela mínima vivienda vinculada	Forestal	250.000					
	Agrícola secano y regadío	50.000					
	Huerta	15.000					
Parcela mínima naves y almacenes	Forestal	100.000					
	Agrícola secano y regadío	20.000					
	Huerta	20.000					
Parcela mínima granjas y naves estabulación	Forestal	Proporcionalidad entre las edificaciones y el destino previsto					
Agrícola secano y regadío							
Huerta							
Parcela mínima casetas de aperos	Forestal	No autorizadas					
	Agrícola secano y regadío	10.000					
	Huerta	5.000					
<b>OCUPACIÓN PARCELA</b>							
Vivienda vinculada	Superficie máxima construida 180 m <sup>2</sup>						
Altura máxima	2 plantas, 7 mts. sobre rasante						
Naves y almacenes	Superficie máxima construida 500 m <sup>2</sup>						
Granjas y naves de estabulación	Superficie construida en función de las cabezas, tipo de ganado y tipo de estabulación, tomando como referencia las recomendaciones técnicas para la realización de proyectos de alojamiento ganadero						
Casetas de aperos	Superficie adecuada al fin que se pretenda						
<b>RETRANQUEOS (mts.)</b>							
Líderos	Viviendas, almacenes, granjas y naves estabulación	20	15	10	25		
	Casetas de aperos	5	5	5	5		
Caminos		50	25	15	25	25	50
Otras edificaciones mismo uso	Vivienda vinculada	150	75	50	250		
	Naves y almacenes	150	75	50	50		
	Granjas y naves de estabulación	500	500	500	500		
Suelo urbano	Vivienda vinculada	1000					

#### PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES (PORN)

Los terrenos están incluidos en ZONAS DE REGULACIÓN ESPECIAL. ZONAS B, establecida por el apartado 7.2.2. En el apartado 8.6.2. se establecen las Normas particulares de las ZONAS B:

C/ Los Jardines, 4 1ª Pta. 23380 Siles (Jaén) Telf: 953490011 Fax: 953490134 email: [ayuntamiento@siles.es](mailto:ayuntamiento@siles.es) web: [www.siles.es](http://www.siles.es)

Cédula urbanística

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO

SITUACIÓN: Paraje Fresnedillas, carretera de Las Acebeas, polígono 11 parcela 647, en el municipio de Siles, JAEN (23380)



### Ayuntamiento de Siles

1. Las normas particulares establecidas para las Zonas de Regulación Especial serán de aplicación también para los terrenos forestales existentes en las Zonas de Regulación Común (Zonas C), aunque por su reducido tamaño no aparezcan representadas en la cartografía de ordenación.

2. De acuerdo con los valores ambientales y el estado de los recursos naturales, las especies, los hábitats y los ecosistemas que albergan, en las Zonas de Regulación Especial se consideran incompatibles las siguientes actividades:

- a) El cambio de uso de los terrenos forestales a cultivos agrícolas.
- b) Las nuevas construcciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo las que estén vinculadas a las actividades forestales, ganaderas, la investigación, la gestión del espacio y los equipamientos de uso público.
- c) La apertura de nuevos caminos distintos de los destinados a favorecer los aprovechamientos primarios de los montes, los destinados a la lucha contra incendios, a favorecer las actuaciones de conservación de los recursos naturales y los vinculados a las actividades de uso público, turismo activo y ecoturismo.
- d) Las instalaciones de producción de energía eléctrica, salvo las instalaciones de energía de pequeña potencia definidas en el Decreto 1699/2011, de 18 de noviembre, por el que se regula la conexión a red de instalaciones de producción de energía eléctrica de pequeña potencia, tanto si se conectan a la red de distribución como si no.
- e) Las nuevas autorizaciones, permisos o concesiones de aprovechamiento o explotación de los recursos geológicos, así como la ampliación superficial de los perímetros otorgados de los derechos existentes en lo que afecten al ámbito del Parque Natural, cuando quede justificado que puedan afectar negativamente a los hábitats y a las especies que han motivado la designación del espacio protegido, sea previsible que ocasionen una pérdida de la integridad ecológica o tengan un efecto apreciable en lo que respecta al objetivo de conservación del espacio.
- f) La apertura de nuevas canteras, manteniendo la incompatibilidad establecida en el PORN precedente, salvo las actividades extractivas necesarias para cubrir las demandas de materiales de las poblaciones internas y las necesidades de mejora de las infraestructuras públicas.
- g) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación, en particular aquellas que se determine que causan perjuicio a la integridad del espacio protegido Red Natura 2000, así como aquellas que se establecen en el Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura para los Espacios de ribera (ER).

#### PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN (PRUG)

Los parámetros de edificación y características constructivas de los Edificios para actuaciones declaradas de interés público de implantación de establecimientos turísticos, son la establecidas en el a 5.2.8.6:

- a) La implantación de establecimientos turísticos en los que se preste el servicio de alojamiento turístico o cualquier otro servicio turístico de los declarados como tales conforme a la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, en general, deberá realizarse preferentemente en suelo urbano y urbanizable. En actuaciones declaradas de interés público en suelo no urbanizable, estos establecimientos se deberán

C/ Los Jardines, 4 1ª Pta. 23380 Siles (Jaén) Telf: 953490011 Fax: 953490134 email: [ayuntamiento@siles.es](mailto:ayuntamiento@siles.es) web: [www.siles.es](http://www.siles.es)

Cédula urbanística

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO

SITUACIÓN: Paraje Fresnedillas, carretera de Las Acebeas, polígono 11 parcela 647, en el municipio de Siles, JAEN (23380)



### Ayuntamiento de Siles

realizar, preferentemente, mediante la reforma o rehabilitación de edificaciones previamente existentes, que podrá conllevar un incremento de la superficie construida no superior al 35%, debiendo constituir este incremento una unidad continua con la edificación existente. Excepcionalmente podrán incrementarse la superficie construida en un porcentaje superior al anteriormente establecido, cuando quede acreditado que no se vulneran los valores naturales del espacio y que se garantiza el desarrollo sostenible de la actividad.

**b)** Se requerirá informe de la Junta Rectora del Parque Natural para las actuaciones previstas en el apartado anterior.

**c)** Lo dispuesto en el apartado a) se entenderá sin perjuicio de los supuestos en los que el inmueble tenga alguno de los valores reconocidos por la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la misma y su normativa de desarrollo.

**d)** Los edificios cumplirán la normativa sectorial de turismo así como la que resulte aplicable en función de la modalidad del establecimiento, conforme a la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y su normativa de desarrollo.

**e)** En cualquier caso, las edificaciones se adaptarán a las características constructivas establecidas para construcciones en suelo no urbanizable en los correspondientes Planes Generales de Ordenación Urbana, o en su caso en el apartado 2, y estarán sujetas a las condiciones y trámites que para las actuaciones de interés público se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

**f)** Para facilitar el desarrollo de la oferta complementaria de estos establecimientos se podrá autorizar construcciones auxiliares, con sujeción a lo dispuesto en el apartado 1, siempre que la nueva actividad que se soporte en las mismas esté vinculada y sea complementaria de la actividad principal del establecimiento.

**g)** En el valle del Guadalquivir (entre el Puente de las Herrerías y el muro de la presa del Tranco), considerada zona turística saturada, el cambio de uso de las edificaciones existentes a nuevos usos turísticos, o las autorizaciones para nuevos establecimientos turísticos en dicha zona, estará limitado a aquellos que contribuyan a la diversificación de la oferta turística existente. No obstante, de acuerdo con el Plan de Ordenación Subregional de la Sierra de Segura se prohíbe la instalación de nuevos equipamientos o dotaciones turísticas privadas en el área C de regulación especial, establecida y delimitada cartográficamente en dicho Plan y localizada en el municipio de Santiago-Pontones, en las inmediaciones de Cotorrios.

#### PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO

Los terrenos se encuentran incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos con la denominación de COMPLEJOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL CS-11 SIERRA CAZORLA Y SEGURA.

En el apartado 37 se consideran los usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establecen, los siguientes:

**g)** La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales según lo dispuesto en la Norma 26.

#### DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

C/ Los Jardines, 4 1ª Pta. 23380 Siles (Jaén) Telf: 953490011 Fax: 953490134 email: [ayuntamiento@siles.es](mailto:ayuntamiento@siles.es) web: [www.siles.es](http://www.siles.es)

Cédula urbanística