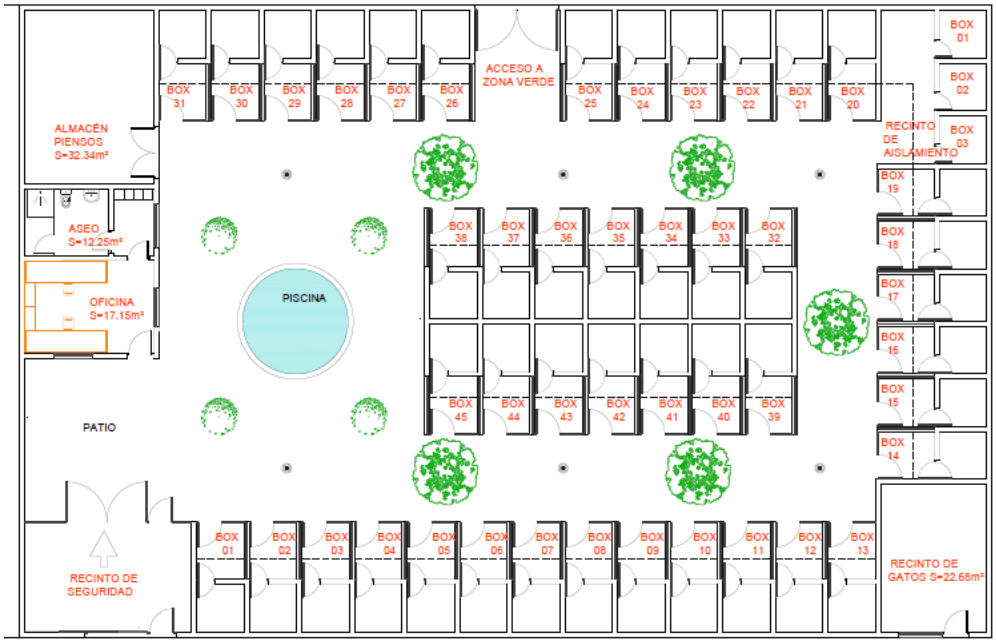
DILIGENCIA DE SECRETARIA: Para hacer constar que el Proyecto de Actuación para Actuación Extraordinaria en Suelo Rústico consistente en Centro Municipal de Acogida de Animales Abandonados en el sitio del Alcibejo, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Úbeda, al que corresponde el presente documento que consta de 30 páginas, ha sido aprobado por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el 03 de noviembre de 2026.
En Úbeda, según fecha y firma consignadas electrónicamente al margen de esta diligencia.

Úbeda Ayuntamiento

AREADEARQUITECTURA Y URBANISMO

PROYECTODEACTUACIÓNDE CENTRO MUNICIPAL DE ACOGIDA DE ANIMALES ABANDONADOS EN EL SITIO DE ALCIBEJO. ÚBEDA



NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez / María Fca. Roa Roa / Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo / Arquitecto Técnico / Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026 / 17/09/2026 / 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E / EA82A4AA748AC7DC8150A5772158 9B4CC961E0B7 / 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Cargo: Secretario General
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40

ÍNDICE

MEMORIA

1. AGENTESINTERVINIENTES

1.1. PROMOTOR

1.2. REDACTORES

2. DESCRIPCIÓNDELAACTIVIDADYDELAPROPUESTADEACTUACIÓN

2.1. OBJETODELPROYECTO DE ACTUACIÓN

2.2. ANTECEDENTES

2.3. CARACTERÍSTISCASFÍSICASYJURÍDICASDELOSTERRENOS

2.4. NORMATIVAURBANÍSTICA

2.5. CARACTERÍSTICASSOCIECONÓMICASDELAACTIVIDAD

3. DESCRIPCIÓNDELPROYECTO

3.1. DESCRIPCIÓNDELASOLUCIÓNADOPTADA

3.2. PLAZOSDEINICIOYTERMINACIÓNDELASOBRAS

4. JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN DELAPROPUESTADEACTUACIÓN

4.1. INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL O INCOMPATIBILIDAD PARA LOCALIZAR LA ACTUACIÓN EN SUELO URBANO, SEGÚN PROCEDA, CONFORME AL ARTÍCULO 30

4.2. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO Y JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA

4.3. COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO Y CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE APLICACIÓN YJUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL AFECTADA, ACOMPADA DE LA DOCUMENTACIÓN QUE RESULTE EXIGIBLE POR LA MISMA

4.4. CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

4.5. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR

4.6. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN

4.7. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez / María Fca. Roa Roa / Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo / Arquitecto Técnico / Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026 / 17/09/2026 / 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E8069002819 18F7111AD0BE493EC6E... / EA82A4AA748AC7DC8 15DA5772158 9B4CC36E0D5... / 46753AD440E8069002819 18F7111AD0BE493EC6E...
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40
CSV: 23400IDOC21AE22C8C9B9F144796 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

CSV: 23400IDOC21AE22C8C9B9F144796 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

NOMBRE:	PUESTO DE TRABAJO:	FECHA DE FIRMA:	HASH DEL CERTIFICADO:
Juan Manuel Alvarez Perez	Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo	17/09/2026	46753AD440E806900281918F7111AD0BE493EC6E
María Fca. Roa Roa	Arquitecto Técnico	17/09/2026	EA82A4AA748AC7DC815DA57721589B4CC96EDD97
Juan Manuel Alvarez Perez	Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo	17/09/2026	46753AD440E806900281918F7111AD0BE493EC6E

Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Cargo: Secretario General
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2

5. OBLIGACIONESASUMIDASPORELPROMOTORDELAACTUACIÓN

5.1. DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE SUELO RÚSTICO

5.2. PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO RÚSTICO DE ACUERDO CON LO REGULADO EN LA LISTA

5.3. SOLICITUDDELICENCIAURBANÍSTICAMUNICIPAL

6. JUSTIFICACIÓN DEL SANEAMIENTO, ABASTECIMIENTO, ALUMBRADO PÚBLICO Y BAJA TENSIÓN

7. RESUMENDEPRESUPUESTO

8. CONCLUSIÓN

PLANOS

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez / María Fca. Roa Roa / Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo / Arquitecto Técnico / Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026 / 17/09/2026 / 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E / EA82A4AA748AC7DC815DA5772158 9B4CC361DD57 / 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40
Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro - Secretario General

MEMORIA

1.AGENTES INTERVINIENTES

1.1. PROMOTOR

Se redacta el presente Proyecto de Actuación a iniciativa del Ayuntamiento de Úbeda.

1.2. REDACTORES

El equipo redactor del presente proyecto está formado por los técnicos:

JUAN MANUEL ÁLVAREZ PÉREZ, arquitecto municipal.

MARÍA FCA. ROA ROA, arquitecto técnico municipal.

2.DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD Y DE LA PROPUESTA DE ACTUACIÓN

2.1. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

Se pretende instalar un centro de acogida de animales abandonadosen suelo rústico (suelo no urbanizable común según el Plan General de Ordenación Urbanística de Úbeda -PGOU en adelante-) enunaparcela rural catastrada con el número 77 del polígono 97 en el sitio del Alcibejo contigua al actual Polígono Industrial Los Cerros.

El artículo 22 de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA en adelante) establece que en suelo rústico podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, como es nuestro caso, actuaciones de interés público o social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano. El apartado 3 de este artículo indica que "*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*".

Con este Proyecto de Actuación se pretende justificar y dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento General de la LISTA, artículo 32 referido a Procedimiento de autorización de las actuaciones extraordinarias y artículo 33 referido a los contenidos de dicho Proyecto de Actuación.

A su vez se justificará el cumplimiento de lo regulado enel Art.118.6.3 delasnormas urbanísticasdel PGOU.

Elnúmerodereferenciacatastraldelaparceladondesevaarealizarelproyectodeactuaciónes 23092A097000770000ED. Se aporta Consulta descriptiva y gráfica dedatoscatastrales:

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez / María Fca. Roa Roa / Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo / Arquitecto Técnico / Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026 / 17/09/2026 / 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E / EA82A4AA748AC7DC815DA5772158 9B4CC361FD57 / 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 23092A097000770000ED

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 97 Parcela 77
ALCIBEJO. UBEDA [JAÉN]

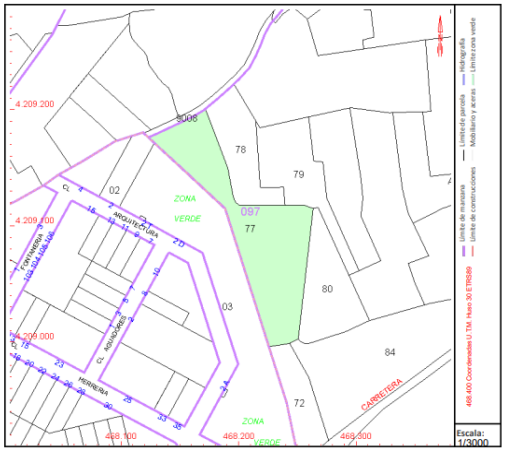
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	O- Olivos secano	02	8.815

PARCELA

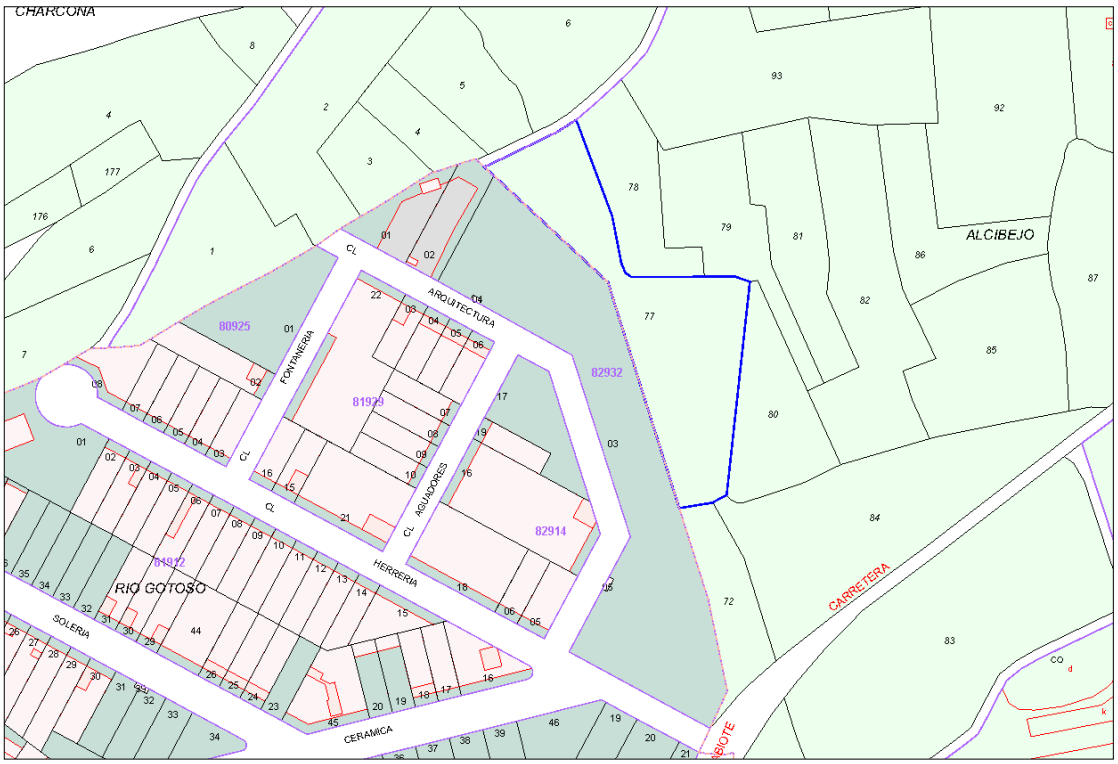
Superficie gráfica: 8.815 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



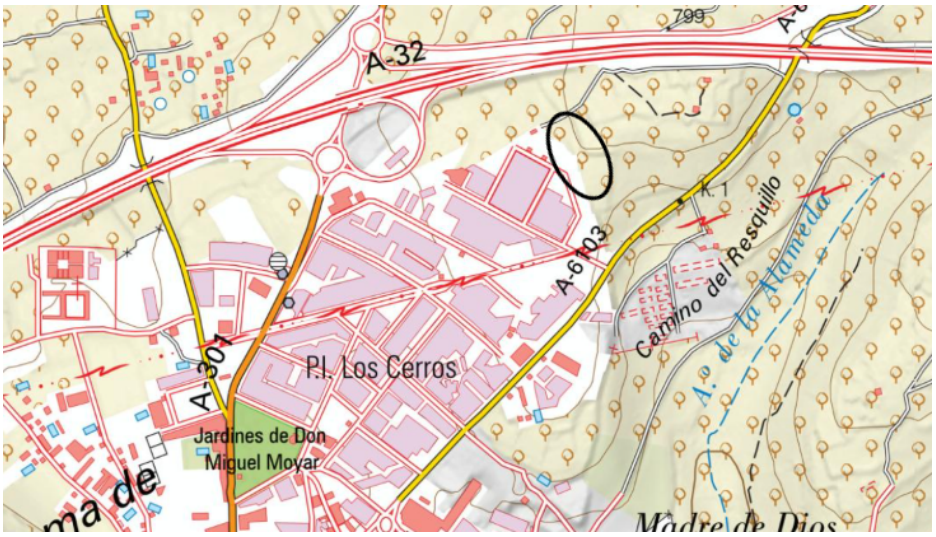
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 4 de Noviembre de 2025

FICHA CATASTRAL ACTUAL



NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez, María Fca. Roa Roa, Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo, Arquitecto Técnico, Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026, 17/09/2026, 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E..., EA82A4AA748AC7DC815DA5772158 9B4CC36E0D57..., 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E...
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro - Secretario General
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40



PLANO DE UBICACIÓN



PLANO DE SITUACIÓN EL PGOU

En el catastro la finca tiene la Ref. nº 23092A097000770000ED siendo de forma irregular poligonal de siete lados de dimensiones. Cuenta con 93 olivos de secano centenarios, con una superficie registral de 8.820 m2 y catastral de 8.815 m2, dando por buena la del catastro como superficie real, prácticamente idéntica a la registral.

Linda Norte: con Camino de los Ibreños,(polígono 74, parcela 9008), de titularidad municipal, con referencia catastral nº 23092A074090080000EG.

Sur: con fincas catastrales nº23092A097000720000EF, propiedad de Catalina Delgado Moreno (polígono 97, parcela 72) y nº 23092A097000840000EE, propiedad de Mª Carmen Albandoz Fernández, (polígono 97, parcela 84).

Este: con fincas catastrales nº 23092A097000780000EX, propiedad de Miguel Antonio De la Blanca, (polígono 97, parcela 78); nº23092A097000790000EI, (polígono 97, parcela 79), propiedad de María Presentación Medina Cátedra; y nº 23092A097000800000ED, (polígono 97, parcela 80), de Toral & Miñarro S.L.

Oeste: con fincas catastrales nº 8293202VH6089S0001IY, en C/ Arquitectura 2, de titularidad municipal; y nº 8293203VH6089S0001JY, zona verde de uso y dominio público municipal del polígono industrial sector S-14/15.

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez / María Fca. Roa Roa / Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo / Arquitecto Técnico / Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026 / 17/09/2026 / 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E / EA82A4AA748AC7DC8150A57721589B4CC96E0D57 / 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Nombre: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Cargo: Secretario General
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40



FINCA OBJETO DEL PROYECTO

2.2. ANTECEDENTES

Iniciado el pasado 8 de octubre de 2025 la revocación para la delegación de facultades del servicio de control animal a RESURJA (Diputación) que se efectuó en julio de 2025 por acuerdo Pleno, es necesario acometer la construcción y gestión de un centro de acogida de animales sueltos por este Ayuntamiento.

Pues bien, constando informes favorables de la Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente así como de Secretaría, se viabiliza la asunción por parte de este Ayuntamiento con competencia propia la gestión directa con medios propios y se haga cargo éste de la recogida y gestión de animales abandonados a la luz de la normativa vigente y máxime las leyes 11 y 7 de 2023 sobre protección y bienestar animal.

Este Ayuntamiento a través de la concejalía de Bienestar Animal ha acordado la construcción de un nuevo centro de acogida de animales abandonados en las condiciones que la actual legislación de bienestar animal (Ley 7/2025).

El estado actual de la parcela es de uso agrario de olivar de secano, no existiendo ninguna construcción.

El principal objetivo del proyecto de actuación es la construcción de un Centro de acogida para alojamiento de los animales separados con vallas entre sí y 1 nave destinadaausodealmacénparaprotegerydarrefugioalosanimalesdecompañía,enconcreto,perrosy gatos, que hayan sidoabandonados, cedidos omaltratados por sus propietarios.(Ver planimetría anexa)

Tras la aprobación del proyecto de actuación extraordinaria en suelo rústico se procederá por este Ayuntamiento a la tramitación de la actividad y posterior ejecución de las obras.

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez, María Fca. Roa Roa, Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo, Arquitecto Técnico, Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026, 17/09/2026, 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E8069002819 18F7111AD0BE493EC6E..., EA82A4AA748AC7DC815DA5772158 9B4CC96E0D57..., 46753AD440E8069002819 18F7111AD0BE493EC6E...
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40
CSV: 23400IDOC21AE22C8C9B9F144796 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

2.3. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS

Los terrenos han sido adquiridos recientemente por el Ayuntamiento para tal finalidad

Estado actual

Las siguientes fotografías corresponden a la finca que nos ocupa, en el momento actual. Tierra cultivada con 93 olivos centenarios y topografía plana.



VISTA PANORÁMICA DEL INTERIOR HACIA EL NORTE



VISTA DEL LATERAL JUNTO A ZONA VERDE DEL POLÍGONO



INTERIOR DE LA FINCA CON LA LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez, María Fca. Roa Roa, Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo, Arquitecto Técnico, Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026, 17/09/2026, 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E, EA82A4AA748AC7DC815DA5772158 9B4CC36E0D57, 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40
Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Cargo: Secretario General



ZONA OESTE JUNTO AL POLÍGONO



VISTA LATERAL OESTE

En el momento actual se trata de suelo en estado rústico situado en la linde este entre la zona verde y parcelas lucrativas municipales del polígono industrial sector S-14/15 del PGOU, ya suelo urbano consolidado. Se trata de finca rústica de olivos de secano con 93 plantas centenarias.

Tiene una topografía casi plana entre las cotas de altitud 790 y 780, con las coordenadas UTM siguientes de los 7 vértices en sentido horario desde la esquina noroeste:

468128.15 4209170.84
468123.03 4209175.64
468130.29 4209178.9
468161.35 4209193.68
468170.64 4209199.5
468171.56 4209200.26
468190.47 4209149.4
468195.11 4209124.85

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez / María Fca. Roa Roa / Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo / Arquitecto Técnico / Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026 / 17/09/2026 / 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E8069002819l8F7111AD0BE493EC6E / EA82A4AA748AC7DC8l5DA5772l589B4CC36E0D57 / 46753AD440E8069002819l8F7111AD0BE493EC6E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Cargo: Secretario General
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40

468197.26 4209119.63

468200.43 4209117.33

468239.06 4209117.39

468255.19- 4209117.42

468263.06- 4209114.6

468250.45 4209002.48

468243.06 4208998.56

468242.82 4208998.44

468225.36 4208995.68

468218.49 4209017.61

468218.48 4209017.67

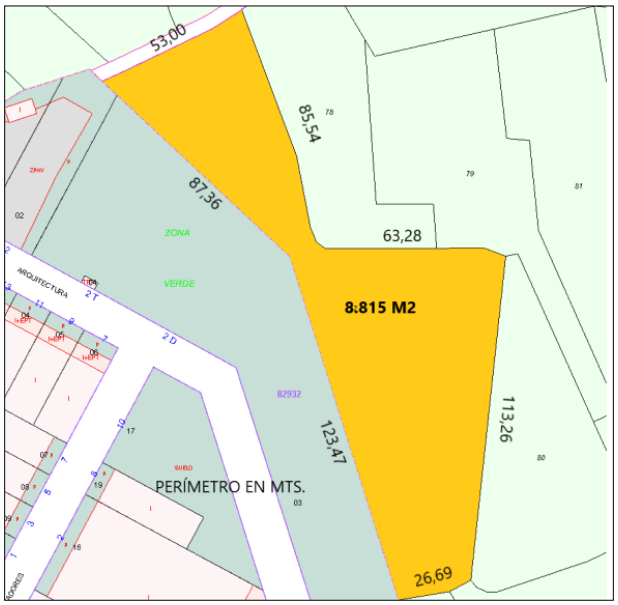
468189.64 4209109.73

468188.12 4209114.61

468187.5 4209115.18

468154.86 4209145.79

DESCRIPCIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA



DELIMITACIÓN DE LA FINCA

DistanciaallímitedelSueloUrbanodeÚbeda:

Ladistanciadelasedificacionespropuestasalsuelourbanode Úbedaesdemenosde2km pero al tratarse de un uso dotacional público se estaría a lo prevenido en el art. 118.6.3 de las NNUUU del PGOU para otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social en suelo no urbanizable, de tal forma que podrán dejarse de cumplir las limitaciones de distancia mínima al suelo urbano y retranqueos a linderos, debiendo ser la edificabilidad menor a 0,50 m2/m2 que como veremos se cumple.

El proyecto cumple con el PGOU vigente del municipio, y se ajustará a lo previsto en la LISTA, Ley11/2003deProtecciónAnimaldeAndalucía,

Decreto1119/1975de24deabrilsobreautorizaciónyregistrodenúcleoszoológicos y

NOMBRE: PUESTO DE TRABAJO: FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
Juan Manuel Alvarez Perez Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo 17/09/2026 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E
María Fca. Roa Roa Arquitecto Técnico 17/09/2026 EA82A4AA748AC7DC8 15DA5772158 9B4CC36E0D57
Juan Manuel Alvarez Perez Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo 17/09/2026 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40
Rodrigo Javier Ortega Montoro - Secretario General

Ley7/2007deGestiónIntegradadelaCalidadAmbiental(GICA).

2.4. NORMATIVA URBANÍSTICA

Instrumento de planeamiento: PGOU y ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE 2009.

Clase de suelo: NO URBANIZABLE SNU (rústico).

Categoría: SIN PROTECCIÓN.

Paraje: EL ALCIBEJO Y CAMINO DE LOS IBREÑOS

Usos permitidos: ORDINARIOS y EXTRAORDINARIOS (LISTA)

Servicios urbanísticos: NO

Servidumbres: UN POSTE Y LINEA ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN A ALTURA SUFICIENTE

La normativa urbanística aplicable y actualmente en vigor es el PGOU de Úbeda. La actuación que se pretende se encuentra en todo momento de acuerdo con las disposiciones de la normativa vigente.

Puesto que se trata de un suelo no urbanizable de carácter natural o rural, se justifica el cumplimiento de los artículos que le son de aplicación:

Art. 117.- Normas de Aplicación General.

5.- Cercado de predios.

Los cercados de predios rústicos y suelo no urbanizable, se efectuarán con malla metálica o análoga, de carácter transparente, sobre zócalo macizo de 0.8 m. de altura máxima, y con una altura total no superior a tres (3) metros, medida desde el suelo.

En el Suelo No Urbanizable de especial protección SNU-ep de cualquier categoría, así como en las zonas buffer de protección paisajística definida en la declaración de la UNESCO entre Úbeda y Baeza, debido al impacto visual y paisajístico que ello produce, no se autorizarán cercas ni vallados de predios agrícolas que no sean de piedra en seco.

Como se describe en el apartado 3, la parcela se vallará con malla simple torsión.

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

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%.

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,

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez / María Fca. Roa Roa / Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo / Arquitecto Técnico / Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026 / 17/09/2026 / 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E8069002819 18F7111AD0BE493EC6E... / EA82A4AA748AC7DC815DA5772158 9B4CC361D5... / 46753AD440E8069002819 18F7111AD0BE493EC6E...
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40

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.
*Las instalaciones de invernaderos o protección de cultivos no computarán a efectos de edificabilidad, debiéndose construir en materiales translucidos y con estructura fácilmente desmontable, cumpliendo el resto de las condiciones para las casetas de aperos de labranza.

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

6.3. Otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social en S.N.U. destinadas a uso dotacional.Se entiende toda dotación-equipamiento público o privado (deportivo, infraestructuras, hospitales, seguridad, ocio, cultural…)

Cualquier otra edificación a instalar en S.N.U. 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 y autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
Se cumplen todos los parámetros de las edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria a excepción de la distancia mínima al suelo urbano y retranqueo a linderos, limitaciones permitidas previa la pretendida declaración de utilidad pública e interés social.

2.5. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD

La actividad que se pretende desarrollar y que recoge el presente proyecto de actuación tiene la finalidad de conseguir el fin social y utilidad pública para una dotación pública que resuelva el grave problema de los animales sueltos o abandonados, tanto por antiguos dueños y de origen desconocido.Desgraciadamente, es un problema, hoy en día, el gran número de animales de compañía que son abandonadosadiario planteando una solución pública al problema.

A pesar de existir diferentes movimientos y organizaciones que brindan apoyo a los animales que han sido abandonados, muchosde ellosno cuentancon un espacio apropiado para la tenencia y recuperación de losmismos, proponiendo aquí un lugar no distanciado excesivamente del núcleo urbano de Úbeda, pero lo suficientemente cercano para servir a los fines de protección y bienestar animal y mantenimiento en condiciones de infraestructuras adecuadas.

Es de destacar las actividades que se desarrollarán:

ÁREADEANIMALESDECOMPAÑÍA.

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez, María Fca. Roa Roa, Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo, Arquitecto Técnico, Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026, 17/09/2026, 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E, EA82A4AA748AC7DC8150A57721589B4CC3, 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40
Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Cargo: Secretario General
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

En el proyecto se pretendedar unasegunda oportunidad alos animales de compañía que han sido abandonadoso maltratados por sus propietarios tratando deencontrar paraellos el adoptante quemejor se adapte a sus características para que de este modo le pueda proporcionar calidad de vida para el restode sus días.

Se incluyen en este proyecto también los animales de difícil adopción por ser mayores o estar enfermos, opresentaralgúnproblemadecomportamiento.Se promoverán las adopciones deanimales abandonadosportodaEuropaatravésdelasredessociales.

Se hace una evaluación de los adoptantes para valorar su idoneidad y garantizar el futuro bienestar tantodel adoptantecomodelperroadoptado.Serecuperaalanimalmásnecesitado,albergadoencasasde acogidaysetrabajaconélparaprepararsuintegraciónenunnuevohogar.

ÁREADEVOLUNTARIADO.

El área de Administración cuenta con personas destinadas al cumplimiento de sus funciones. Entre otras tareasseencargande:

Gestióndeapadrinamientosadopcionesyvoluntariados.

Recaudacióndefondos,financiaciónygestiónfinanciera.

Buscar casasdeacogidaparalosmásvulnerables.

Asegurarquelosanimalesenelrefugiotengantodoloquenecesitan.

Promoveryorganizareventosdeadopción.

Organizardonacioneseinteractuarcondonantes.

Representaralaprotectoraeneventoscomunitarios.

Sensibilizaciónsocialyestrategiascomunicativas.

LÍNEASDEAYUDACONENTIDADESDEPROTECCIÓNANIMAL.

Eltipodeconsultasypeticionesrecibidashabitualmentesonlassiguientes:

• Rescatedeanimales.

• Consultas:cómodenunciarunmaltratooabandono.

• Quéhacerencasodeperderoencontrarunanimal.

• Adopciónyapadrinamientodeanimales.

• Formaciónygestióndevoluntariado.

• Informaciónsobrelareubicacióndeanimalesabandonados.

FUENTESDEFINANCIACIÓN

• Fondos públicos de la administración.

• Donaciones privadas

MEMORIAECONÓMICA

Encuantoalosgastos,respondenalasiguienteestructura:

- Gastosenclínicasveterinariasexternas,ingresosyoperaciones.

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez, María Fca. Roa Roa, Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo, Arquitecto Técnico, Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026, 17/09/2026, 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E8069002819 18F7111AD0BE493EC6E, EA82A4AA748AC7DC815DA5772158 9B4CC361D05, 46753AD440E8069002819 18F7111AD0BE493EC6E
Firmado por: Rodrigo Javier Ortega Montoro - Secretario General
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2

- Materialesyconsumibles.
- Piensoycomidaespecialparaperrosenfermos.
- Mediosdetransporteycombustible.
- Farmacia.
- Pagoderesidenciasprivadashastasualojamientoenelrefugio.

PLATAFORMASDETRABAJOYDIVULGACIÓN

A través de sus plataformas han contribuido asalvar muchos perros, sensibilizar, informary concienciar amuchosciudadanos.

- https://www.felicanubeda.com/
- https://www.facebook.com/asociacionprotectorafelican
-
- https://www.instagram.com/felican_protectoradeanimales
- https://www.tiktok.com/@felican.ubeda
- https://asociaciontara.protecms.com/
- https://www.facebook.com/asociaciontara/
- https://www.instagram.com/lasalmasdetara/
- https://twitter.com/asociaciontara

3.DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Dentro de la parcela de 8.815 m2 se ubicará el recinto cerrado para animales de 888 m2, a la vez que se cerrará el recinto completo de la parcela con un vallado de malla simple torsión.

Las obras a realizar serán las necesarias para la adecuación de la parcela a Centro de acogida de animales abandonados.

Se ejecutará con bloques de hormigón doble cara vista color camel todo el perímetro de la parcela así como el recinto de gatos, el módulo de oficinas, almacén de piensos y todos los boxes para el alojamiento de animales. En toda la parcela se realizará una solera de hormigón.Embutidas en esta se colocarán unas canaletas lineales de drenaje superficial.

Todas las cubiertas, aunque a distintas alturas según planos, estarán formadas por faldón de panel aislante de chapa conformada tipo sándwich

Todos los boxes quedarán conformados de la siguiente manera:

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez / María Fca. Roa Roa / Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo / Arquitecto Técnico / Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026 / 17/09/2026 / 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E / EA82A4AA748AC7DC8150A5772158 9B4CC361D057 / 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40

-habitáculo cerrado con fábrica de bloque y cubierta de panel tipo sándwich con puerta de vaivén dividida en dos partes para facilitar el acceso autónomo de los animales a su interior.

-vestíbulo previo semidescubierto con puerta abatible tipo HÉRCULES en color verde; los laterales que los separan serán de fábrica de bloque hasta una altura de 1,00 m. sobre los que se suplementarán otros 0,50 m. de malla tipo HÉRCULES.

-el habitáculo cerrado contará con un punto de luz de led en la pared de fondo.

-en la zona semidescubierta se dejará una toma de agua y se colocará un bebedero automático y un comedero.

El acceso al recinto se hará desde el lado izquierdo de fachada, donde se colocarán dos puertas de chapa maciza pintada en verde (dimensiones según planos), una corredera para acceso de vehículos y la otra abatible para acceso peatonal. Con el objeto de que no puedan escaparse los animales que ocasionalmente pudiera haber sueltos en estas instalaciones, se colocarán otras dos puertas -de vehículos y peatonal- a una distancia de 4,00 m. creando un recinto de seguridad ya que nunca deben permanecer unas puertas y las otras abiertas a la vez. Este segundo conjunto de puertas constará de una puerta de dos hojas abatibles de 3,00 m. de ancho y otra puerta también abatible de 0,90 m. de ancho, todas ellas tipo HÉRCULES en color verde de paneles rígidos.

Entre el box 25 y el 26 se dejará un pasillo de acceso al recinto general de la parcela y para el acceso a la misma se colocará una puerta de dos hojas abatibles tipo HÉRCULES en color verde de paneles rígidos.

Recinto de gatos: La puerta de acceso será igual a la puerta de acceso peatonal al recinto. Contigua a esta y alineada con su cara superior se colocará una ventana con perfiles de aluminio lacado en color verde.

Oficina: el acceso se hará a través de una puerta con perfiles en color verde. En ambas paredes se colocarán dos ventanas para tener un completa visión del recinto exterior también con perfiles de color verde. En su interior contará con un vestuario y un aseo. El aseo contará con un lavabo, un inodoro, un plato de ducha y un calentador eléctrico instantáneo de agua caliente sanitaria.

Almacén de piensos: se accederá a través de una puerta de dos hojas abatibles para permitir el acceso a un “torillo” para descarga; serán hojas abatibles tipo mallorquina, ejecutadas con perfiles de aluminio de lacado en verde.

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La necesidad presentada para la realización del presente trabajo se basa en la adecuación dela parcela en cuantoa condicionesdesalubridad,seguridady habitabilidad para su uso como alojamiento temporal, refugio de animales, diferenciando bien los espacios y construyendo recintos independientesy bien alejados entre sí para la habitabilidad de los animales.

Nosetratadeunaactividadeconómica,yaquenosepretendecomercializarconlosanimales,nicriar.

Simplemente, setrata dedarles alojamiento temporalhasta que alguien los adopte.

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez | PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo | FECHA DE FIRMA: 17/09/2026 | HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E
NOMBRE: María Fca. Roa Roa | PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto Técnico | FECHA DE FIRMA: 17/09/2026 | HASH DEL CERTIFICADO: EA82A4AA748AC7DC8 15DA5772158 9B4CC361D5
NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez | PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo | FECHA DE FIRMA: 17/09/2026 | HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Firmado por: Rodrigo Javier Ortega Montoro | Cargo: Secretario General | Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

La actividad se encuentra integrada dentro del Anexo de la Ley 7/2007, de 9de julio, de Gestión Integradade la Calidad Ambiental, sometida a Calificación Ambiental, siendo esta clasificada en la categoría ”13.55 Centros para el fomento y cuidadode animales de compañía: Comprende los centros que tienen por objeto la producción, explotación, tratamiento, alojamiento temporal y/o permanente de animales de compañía, incluyendo los criaderos, las residencias, los centros para el tratamiento higiénico, las escuelas de adiestramiento, las pajarerías y otroscentros para el fomento y cuidadode animales de compañía.”

El programa de usos es el siguiente:

- entrada de seguridad que da acceso general
- boxes para el alojamiento de animales
- módulo de oficinas
- almacén de piensos
- recinto de gatos
- piscina

SOLUCIÓN ADOPTADA:

La solución adoptada, que se recoge en la planimetría anexa, se basa en adecuar la parcela para su uso como alojamiento temporal, refugio de animales.



- Separacióndel recinto en varias zonas diferenciadas y bien separadas mediante vallas y puertas para gatos y otros animales consuspropioslugaresdeesparcimientoparacadauno.
- Construcción de la zona de estancia de perros y otros animales, con pasillos centrales y boxes a ambos lados. Cada box tiene una zona cubierta refugiada y otra abierta.

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez / María Fca. Roa Roa / Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo / Arquitecto Técnico / Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026 / 17/09/2026 / 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E / EA82A4AA748AC7DC815DA5772158 9B4CC36E0D57 / 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40

- Módulo de oficinasde personal encargado de las instalaciones con aseo, vestuarios y botiquín.
- Almacén de piensos.
- Recinto de gatoscon acceso independiente del resto de las instalaciones.
- Piscina.

3.2. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS

La intención es comenzar con las obras en el menor plazo posible. Se prevé que una vez se apruebe el presente Proyecto de Actuación, se continúe con el Proyecto Básico y deEjecuciónasí como la correspondiente licitación y adjudicación de las mismas.

Se estima una duración de las obras de 4 meses.

4.JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA DE ACTUACIÓN

4.1. INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL O INCOMPATIBILIDAD PARA LOCALIZAR LA ACTUACIÓN EN SUELO URBANO, SEGÚN PROCEDA, CONFORME AL ARTÍCULO 30.

Se considera que las actuaciones contenidas en la presente Actuación Extraordinaria, son actuaciones en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia de su implantación en terrenos con régimen de suelo no urbanizable.

Se plantea un proyecto asistencia social para animales abandonados, mejorando de forma sustancial su calidad de vida y atendiéndolos en lo que cada uno necesite.

La intervención pretende ser un referente comarcal sobre el trato a los animales domésticos y la interrelación entre estos, los miembros de la asociación y la sociedad, en un ambiente respetuoso con el medio ambiente. En un momento en el que cada ayuda para el rescate y refugio de los animales es bienvenido, debido al alto número de abandonos que hay por gran parte de la sociedad que aún no está concienciada ante la atención que necesitan.

Se pondrán en marcha campañas de mejora del bienestar animal como misión de acción social. Se pretende generar un cambio social, para colaborar con estas organizaciones en torno a un proyecto compartido:

Ambientalmente, el refugio, cuidado, gestión de adopciones y custodia de animales al aire libre en el que prima el beneficio animal, es totalmente compatible con los usos adyacentes a la parcela; cultivo del olivo.

ART. 30.3 Reglamento General de la LISTA.- 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.

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez, María Fca. Roa Roa, Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo, Arquitecto Técnico, Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026, 17/09/2026, 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E..., EA82A4AA748AC7DC8150A57721589B4CC..., 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E...
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40
Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Cargo: Secretario General
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

En este Árease han estudiado varias ubicaciones para este centro de acogida de animales entre los que se pueden citar parcelas propias municipales del sitio Plazorita en SNU (no viable por cercanía al CEE Antonio Machado), parcela en suelo urbano en San Bartolomé de equipamiento urbano (no apta por uso), parcelas industriales agrícolas en el polígono S-13 en la avenida 28 de Febrero (no aptas por uso), parcelas en suelo industrial de la Alberquilla (no aptas por uso), en el equipamiento público del antiguo Matadero

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E8069002819 18F7111AD0BE493EC6E
NOMBRE: María Fca. Roa Roa
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto Técnico
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: EA82A4AA748AC7DC815DA5772158 9B4CC361DD57
NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E8069002819 18F7111AD0BE493EC6E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Rodrigo Javier Ortega Montoro
Secretario General
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40

(no apto por cercanía CP Juan Pasquau), suelos urbanos de equipamiento de telecomunicaciones junto al depósito de la Atalaya (no aptos por uso incompatible), parcelas industriales en suelo urbano del polígono Los Cerros (no aptas por uso), zona verde del polígono S-14/15 (no apto por uso) y suelos deportivos en junto al polideportivo municipal (no aptos por uso). Todos ellos como vemos NO se encuentran aptos a los fines previstos de custodia animal por cuestiones de cercanía a centros docentes, a zonas residenciales, a actividades con personas, propio uso incompatible, etc.

Podríamos decir que laactividad quese pretendeimplantar se considera incompatible con el medio urbano por considerarse molesta para la población, además de requerir ciertas condiciones para el bienestarde los animales que no se dan en el núcleo urbano, de ahí la decisión de instalarla en un terrenorústico:

- La razón principal es que la actividad requiere una ampliasuperficie exterior para el esparcimiento delosanimalesparacubrirsusnecesidadesdeejerciciodiario.Ellosnecesitancorrer,jugar,ladrary relacionarse entre ellos y con las personas que los cuiden. Estas actividades pueden ocasionar ruidos que, dada la localización de la parcela aisladaentre fincas rurales de cultivo deolivos, no molestaránanadie.Además detenerbastantevegetaciónquepropiciarásombraalosanimales.

Hay que recordar que son animales, que harán sus necesidades, y aunque sean recogidas y se desinfecte la zona, esto genera olores, aparte de que ellos en sí, huelen. Condición que también resulta molesta para la población.

Se descartó ubicarla en suelo urbano porque es difícil encontrar una parcela aislada o a cierta distancia de otras construcciones, con árboles ya plantados para generar sombra y de determinadas dimensiones para el esparcimiento de los animales, sin tener que intervenir demasiado a la hora de hacer el proyecto.

En una ubicación dentro de Úbeda se acabaría molestando a la población, bien por los ladridos de los perros o los olores que generen. Además, la tipología edificatoria de los boxes, gateras y almacenes, que son construcciones ligeras, no es compatible con las condiciones estéticas que hay que cumplir en el núcleo urbano de Úbeda. Y por más que se haga la construcción en una parcela respetando los retranqueos mínimos, no serían suficientes para no molestar a los vecinos. Una nave o edificio de grandes dimensiones y bien aislado acústicamente con un buen patio tampoco cumpliría con las necesidades de esparcimiento al aire libre de los animales. Por lo que se considera que el uso no es compatible con el suelo urbano.

Con la parcela elegida contigua al polígono industrial, la conexión con Úbeda es directa y no es necesario la ejecución de ningún tipo de obras de infraestructuras de conexión. Y su acceso a través de un camino secundario, no entorpece a la circulación normal del polígono.

4.2. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO Y JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA.

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez / María Fca. Roa Roa / Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo / Arquitecto Técnico / Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026 / 17/09/2026 / 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E / EA82A4AA748AC7DC815DA5772158 9B4CC361D57 / 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Nombre: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Cargo: Secretario General
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40

Por todo lo referido en el apartado anterior, se estudiaron otras ubicaciones en suelo rústico para evitar riesgos de contaminación acústica mayormente, así como que fueran parcelas de fácil acceso desde la ciudad, cercanía relativa en su integración, cercanía de redes urbanas y morfología superficial apta de 0,5 a 1,00 ha.

Ha sido la parcela catastral 8293203VH60895 en suelo rústico, lindera al este del polígono industrial S-14/15, la que entendemos única y más idónea a los fines del centro de acogida en cuestión, toda vez que mediante este proyecto de actuación se planifique para un uso dotacional público, viable urbanísticamente de acuerdo al art. 118.6.3 de las NNUU del PGOU.

Dicha parcela contiene las siguientes ventajas:

1. Cuenta con inmejorables accesos desde el polígono industrial S-14/15 al ser la primera de suelo rústico al nordeste de la población.

2. Se encuentra situada al este de la zona verde del polígono industrial y junto a la parcela municipal del llamado punto limpio, contando con acceso fácil a suministros de agua potable, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones.

3. Tiene las dimensiones físicas óptimas (8.815 m2) y se sitúa a sotavento de los vientos dominantes del oeste de tal forma que augura una interacción inocua a la atmósfera a causa de posibles molestias al suelo urbano del municipio.

4. Supone la parcela un cambio cualificado desde el suelo urbano industrial, pasando por la zona verde a una instalación en suelo rústico de tipo dotacional, lo que crea una natural gradación urbanística imposible de encontrar en otras ubicaciones testadas, y ello la hace única a los fines previstos.

5. Facilidad en tiempos de acceso, en control de dotaciones municipales cercanas, en fácil implantación de la instalación y en ausencia de impacto ambiental por tratarse de suelos rústicos comunes de olivar que puede incorporarse en gran parte al albergue de animales.

6. Incluso en posibles ampliaciones del polígono hacia el este podría ser fácilmente integrada.

Se insiste en su proximidad al núcleo urbano de Úbeda, ya que los voluntarios de la asociaciónvivenytrabajanenÚbedaysucercaníafacilitasusdesplazamientosydisminuyeeltiempode comunicación entre un punto y otro, tanto deellos mismos como de los suministros que lleven a las instalaciones.

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez, María Fca. Roa Roa, Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo, Arquitecto Técnico, Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026, 17/09/2026, 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E, EA82A4AA748AC7DC815DA5772158 9B4CC361D57, 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Cargo: Secretario General
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40

4.3. COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO Y CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE APLICACIÓN YJUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL AFECTADA, ACOMPADA DE LA DOCUMENTACIÓN QUE RESULTE EXIGIBLE POR LA MISMA

La propuesta contenida en el presente Proyecto es compatible con las determinaciones de la legislación y planeamientourbanísticoyterritorial.Enconcretoanalizaremossuajustea:

- Plan General de Ordenación Urbanística de Úbeda (PGOU) (ya justificado en el apartado 2.4 de JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA)
- Ley 7/2021, de1dediciembre,de ImpulsoparalaSostenibilidaddelTerritoriodeAndalucía(LISTA)
- Reglamento General de la Ley 7/2021, de1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)

El PGOU no establece un uso específico en el que se pueda englobar el Refugio Temporal de Animales, por lo que se podríaasimilaral uso de equipamiento.

El presente Proyecto de Actuación plantea un equipamiento que viene a cubrir un ámbito de la función pública en lo relativo a los derechos de los animales abandonados.

Enconcreto,laLey11/2003,de24denoviembre,deProtecciónde losAnimales,establece:

> CAPÍTULO VI Animales abandonados y perdidos. Refugios y cesión de los mismos.
> Artículo27. Animales abandonadosy perdidos.
> 1. Se considerará animal abandonado, a los efectos de esta Ley, aquel que no lleve alguna acreditación que lo identifique ni vaya acompañado de persona alguna, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigentesobreanimalespotencialmentepeligrosos.
> .....
> 3. Corresponderá a los Ayuntamientos la recogida y transporte de los animales abandonados y perdidos, debiendohacersecargodeellosporunplazomínimode10díashastaqueseancedidos o,enúltimo caso, sacrificados.

Por ello, surge esta iniciativa en defensa de los derechos de los animales abandonados que se plantea como una actuación de inequívoco Interés Público y Social, que va más allá de una recogida y futuro sacrificio si no son cedidos, sino que se les otorga una segunda oportunidad de vida.Suformulaciónydesarrollocorresponderáalagestiónpública.

LISTA y su Reglamento

La presente Actuación Extraordinaria se enmarca en lo recogido en el artículo 20 "*Actuaciones en Suelo Rústico*" de la LISTA. Por las características del proyecto, Centro municipal de acogida de animales abandonados, se considera queresulta de aplicación en el artículo 22 "*Actuaciones Extraordinarias*".

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez, María Fca. Roa Roa, Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo, Arquitecto Técnico, Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026, 17/09/2026, 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E..., EA82A4AA748AC7DC8150A57721589B4CC3..., 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E...
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Cargo: Secretario General
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40

Como ya se analizó en el apartado 2.1, este tipo de actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico "*requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conformealoscriteriosqueseestablezcanreglamentariamente*" y con este Proyecto de Actuación se pretende justificar y dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento General de la LISTA, artículo 32 referido a Procedimiento de autorización de las actuaciones extraordinarias y artículo 33 referido a los contenidos de dicho Proyecto de Actuación.

4.4. CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

Son varios los aspectos que garantizan que, mediante la futura ejecución de las determinaciones previstas enlapresenteActuaciónExtraordinaria,noseinducealaformacióndeunnuevoasentamiento.Lascaracterísticas propias de las construcciones dedicadas al alojamiento temporal de animales distan muchodelaconsideracióndenuevoasentamiento,porsutipologíaconstructivaydistribucióndeespacios.Dehecho, requiere condiciones inherentes al suelo rústico, resultando imposible su implantación en ámbitos consolidados urbanísticamente.

Además,elrestodeparcelascolindantesdedicadasalaexplotacióndelolivonoseprevéquevayana cambiar de uso, puesto que últimamente se está tendiendo a plantar cada vez más olivos para aprovecharalmáximoelterreno.

Tampocohaynisevanarealizarobrasparaladotacióndeinfraestructurasenlazona, excepto las acometidas de saneamiento, abastecimiento, electricidad y telecomunicaciones desde el polígono hasta la propia parcela.

Se trata de una actuación completa y autosuficiente, que no necesita de servicios complementarios para el normal desarrollo de la actividad proyectada y que pudieran dar lugar a asentamientos nuevos de cualquier índole.

TambiénseestaráalodispuestoenelcapítuloVI,Sección2ª delDocumentodeAdaptaciónParcialdel PGOU.

Enestedocumentosedefinenúcleodepoblacióncomotodaagrupacióndeusos,edificacioneso construcciones que generen objetivamente necesidad de todos o algunos de los siguientes servicios urbanísticos comunes: red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas usadas, reddeabastecimientodeenergíaeléctricayredviariapavimentadaocompactada.

Seestablecenmedidasparaimpedirlaformacióndenuevosnúcleosoasentamientosurbanos.

En primer lugar, se limitan las parcelaciones y segregaciones, en este caso se asumen las existentesno alterando las mismas. No obstante, se admiten parcelaciones que sean consecuencia de la localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto deActuación.No seproduce parcelaciónni segregación algunayparalasconstruccionesque se van a

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez / María Fca. Roa Roa / Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo / Arquitecto Técnico / Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026 / 17/09/2026 / 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E / EA82A4AA748AC7DC8815DA5772158 9B4CC361D057 / 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Cargo: Secretario General
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40

realizar se esté realizando el Proyecto de Actuación correspondiente.

Se limitan la implantación de infraestructura y servicios urbanísticos. Permite la implantación de aquellas infraestructuras y servicios urbanísticos de carácter público al servicio de usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación y autorizados conjuntamente con estos.

Además de lo anterior, endichoDocumentaciónde Adaptación, en su artículo 5.35se especifica cuándo se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población, siendo cuando concurre una o varias de las siguientes condiciones:

a. La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecidaen cada caso por las presentes Normas**. (No es el caso)**
b. Laedificaciónpretendida sesitúeaunadistanciainferior respectoaotrasedificacionespreexistentesa laestablecidaencadacasoporlaspresentesNormas.**(Excepción permitida por el art. 118.63. del PGOU-naves del Polígono Industrial)**
c. Laedificaciónpretendidasesitúeaunadistanciainferiorrespectoalsuelourbanoourbanizable clasificado por elpresentePlan, alaestablecidaen cada caso por las presentes Normas. **(Excepción permitida por el art. 118.63. del PGOU-naves del Polígono Industrial)**
d. La edificación pretendidase localiceenelinterior de cualquier circunferencia con un radioigual o menora100metros,enlaqueexistancuatroomásedificaciones.**(Excepción permitida por el art. 118.63. del PGOU-naves del Polígono Industrial).**

Por último, en el art. 5.36 se establecen limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de las autorizaciones concedidas, para ello se especifica que todaautorización en suelo no urbanizable para la realización de una edificación deberá determinar la parcela vinculada a dicha edificación, como es nuestro caso.Además,lacapacidadedificatoriacorrespondientealaparcelavinculadaquedaráagotadaconla realización de la edificación autorizada.

Independientemente de todo lo dicho en este apartado, habrá que matizar que las construcciones a que se hace referencia son simples boxes para alojamiento de animales.

4.5. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR

Elaccesoseproducedesde una calle del Polígono Industrial atravésdela zona verde de este y su acceso no entorpece la circulación normalde este.

En el ámbito de la presente Actuación Extraordinaria, existen edificaciones formadas básicamente por boxes. Por ello, uno de los primeros condicionantes del Proyecto ha sido propiciar la mayor vinculación de estos al entorno rural mediante su integración paisajística.

De hecho, el entorno rural del enclave ha sido unos de los principales valores buscados dado su

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez / María Fca. Roa Roa / Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo / Arquitecto Técnico / Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026 / 17/09/2026 / 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E / EA82A4AA748AC7DC8151DA5772158 9B4CC361D5 / 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Cargo: Secretario General
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40

aislamiento con respecto a otras edificaciones para no molestar a nadie y lapermanencia de esta situación en el tiempo al tratarse las parcelas colindantes de plantación de olivo.

Los materiales de construcción son tradicionales (bloque color beige y carpintería metálica verde…) y se construirá de forma respetuosa con el medio ambiente.

Para la determinación de posibles afecciones de carácter urbanístico, territorial y ambiental se ha realizado una revisión y análisis de los documentos de planificación en estos ámbitos que pudieran afectar o condicionar el desarrollo de la actuación prevista en la parcela objeto de la Actuación Extraordinaria. Igualmente se ha realizado la identificación de los posibles impactos que se pudieran generar durante el proceso de construcción y fase operativa del proyecto y la determinación de las medidas preventivas y/o correctoras correspondientes.

AnalizandoelPGOUdeÚbeda,seconstataquenohayningunaafecciónsobreelterrenoobjetodela actuación, ya que sobre el mismo no existe ninguna propuesta, actuación o determinación consecuencia del PGOU, tan sólo la corta de unos 20 olivos.

En cuanto a afecciones ambientales, consultando el catálogo de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA), eneltérmino municipalde Úbeda noexisten espacios naturales protegidos, porloquelaparcelaencuestión noestá incluida enningúnespacioprotegido,con lo cualnoexisteafección a este respecto.



En cuanto a posibles afecciones ambientales de carácter más local, generados como consecuencia directa de las labores de construcción del refugio que nos ocupa, se esperan afecciones menores que se analizan a continuación, y sobre las cuales es factible aplicar medidas correctoras.

En términos generales, las principales afecciones sobre el medio ambiente que se originarán como consecuenciadeldesarrollodelorecogidoenelproyectodeactuación,seráncomoconsecuenciadel desarrollodelasobrasqueestánprevistas llevaracabo.

En la fase de construcción, uno de los impactos que se generarán será el que se produzca por el trasiego de los vehículos de transporte con el material necesario para la obra. Esto generará ruido y polvo, pero

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez, María Fca. Roa Roa, Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo, Arquitecto Técnico, Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026, 17/09/2026, 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E8069002819 18F7111AD0BE493EC6E..., EA82A4AA748AC7DC815DA5772158 9B4CC361D05..., 46753AD440E8069002819 18F7111AD0BE493EC6E...
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40
Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Cargo: Secretario General
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

se trata de un impacto puntual que desaparecerá con la terminación de las obras, además de ser un impacto sin importancia dada la proximidad al polígono industrial. No obstante, como medidas correctoras se deberá limitar la velocidad de los vehículos, lo cual hará disminuir aún más estos efectos negativos de escasa importancia.

La presencia de elementos propios de la construcción tendrá un efecto negativo puntual sobre el paisaje durante el periodo de tiempo que dure la obra.

Como medida correctora general, una vez terminadas las actuaciones previstas, se deberá proceder a la retirada de los restos de materiales de construcción, así como de cualquier tipo de residuos y basuras, realizándoseunacompletalimpiezayadecuacióndelazona.

Con el funcionamiento del refugio, es previsible la generación de una serie de impactos inherentes al uso quesellevaráacabo.Enestesentidoeltrasiegodevehículoses necesarioparaaccederalaentradadela instalación.Seránfundamentalmentevehículosdeloscolaboradores de la asociación y suministradores. Esto supondrá, al igual que ocurriría en la fase de construcción, aunque en menor escala, la generación de ruido y polvo, pero no más que la que ocasionen los trabajadores del campo que vayan acultivar lasolivas o del propio tránsito general.

Con respecto a las instalaciones, se producirá un aumento del consumo de electricidad y agua. Impactos que podrán ser minimizados mediante sistemas de ahorros de agua y de aprovechamiento del agua de lluvia, e igualmente mediante la incorporación de sistemas de generación de energías renovables y tecnologíasdebajoconsumo.Yenamboscasosseaplicarán criteriosdeusoresponsableque,ensu conjunto, supondrá unahorro significativo delrecurso de agua y deelectricidad.

La generación de residuos (aguas residuales y residuos sólidos) será otra de las consecuencias del proceso de funcionamiento de la actividad. Los residuos sólidos se recogerán en bolsas y contenedores privados hasta su deposición en los contenedores municipales existentes.

Con respectoalas posiblesafeccionesalpaisaje, el propiodiseñodelproyectoseha realizado adecuando los distintos elementos que lo componen el paisaje antrópico rural existente en el ámbito de actuación. Esto hace que estas posibles afecciones disminuyan de manera considerable. Para ello se ha trabajado en el diseño de volúmenes, materiales y colores, de manera que la aparición de nuevas construccionesnoresulteextrañaalpaisajedelentornoquelorodea.

Además, el uso de este tipo de suelo para la actividad propuesta no supone una pérdida o alteración delos valores propios de dicho tipo de suelo, sino su fomento y protección, ya que se va a respetar toda la vegetación existente, el suelo se va amantener natural y la intervención encuanto a construcciones esmínima y con elementos de 1 planta y de estructura ligera. En este sentido la implantación cumple con los parámetros del PGOU de la localidad.

4.6. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez / María Fca. Roa Roa / Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo / Arquitecto Técnico / Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026 / 17/09/2026 / 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E8069002819 18F7111AD0BE493EC6E / EA82A4AA748AC7DC8 15DA5772158 9B4CC361D5 / 46753AD440E8069002819 18F7111AD0BE493EC6E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Cargo: Secretario General
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40

Como ya se indicó anteriormente, iniciado el pasado 8 de octubre de 2025 la revocación para la delegación de facultades del servicio de control animal a RESURJA (Diputación) que se efectuó en julio de 2025 por acuerdo Pleno, es necesario acometer la construcción y gestión de un centro de acogida de animales sueltos por este Ayuntamiento.

Así, se viabiliza la asunción por parte de este Ayuntamiento con competencia propia la gestión directa con medios propios y se haga cargo éste de la recogida y gestión de animales abandonados a la luz de la normativa vigente.

Este Ayuntamiento a través de la concejalía de Bienestar Animal ha acordado la construcción de un nuevo centro de acogida de animales abandonados en las condiciones que exige la actual legislación de bienestar animal (Ley 7/2025).

En definitiva, se trata de un servicio público y por tanto no precisa de una viabilidad económico-financiera.

4.7. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

Como servicio público que es, no se prevé una fecha de fin.

5.OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

5.1. DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

ElpromotordelapresenteActuaciónExtraordinariasecomprometeacumplircontodoslosdeberes derivados del régimendesuelo rústico.

5.2. PRESTACIÓN COMPENSATORIOA EN SUELO RÚSTICO DE ACUERDO CON LO REGULADO EN LA LISTA

Como adelantamos en el capítulo anterior, en el artículo 22 “Actuaciones Extraordinarias” de la ley LISTAse establece que:

“5. *Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácterextraordinariodelsuelo,se estableceunaprestacióncompensatoriaquegestionaráelmunicipio y que se destinará alPatrimonio Municipalde Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuestode ejecución material de las obras que hayan de realizarse,excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se*

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez; María Fca. Roa Roa; Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo; Arquitecto Técnico; Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026; 17/09/2026; 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E; EA82A4AA748AC7DC815DA5772158 9B4CC361D0B7; 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Cargo: Secretario General
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40

establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliaresaisladas será, en todo caso, del quince por ciento."

Puesto que el promotor de esta actuación es el propio Ayuntamiento, no procede ninguna prestacióncompensatoria.

5.3. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL

Esta Área de Arquitectura y Urbanismo se encuentra redactando el proyecto de ejecución de este Centro Municipal de acogida de animales abandonados, no obstante, al ser el promotor el propio Ayuntamiento, se encuentra exento de solicitar licencia urbanística municipal.

6. JUSTIFICACIÓN DEL SANEAMIENTO, ABASTECIMIENTO, ALUMBRADO PÚBLICO Y BAJA TENSIÓN

SANEAMIENTO

Acometida al pozo de saneamiento más próximo de la red que discurre por la calle Arquitectura del polígono con colector enterrado, con refuerzo bajo calzada, formado por tubo de PVC de doble pared, la exterior corrugada y la interior lisa, color teja, de diámetro nominal 300 mm.

ABASTECIMIENTO

Acometida a la red de abastecimiento existente que discurre por la calle Arquitectura del polígono con tubo de PT de 400 mm de diámetro.

ALUMBRADO PÚBLICO

Se acometerá al alumbrado público que discurre por la calle Arquitectura del polígono instalando dos nuevas farolas en la zona verde hasta el acceso a la parcela. Para ello se instalará una línea de alimentación formada por conductores de cobre 4(1x6) mm2 con aislamiento tipo RV-0,6/1 kV, incluso cable para red equipotencial tipo VV-750, canalizados bajo tubo de PVC de D= 110 mm. Incluso arquetas de 40x40 bajo estas farolas.

BAJA TENSIÓN

Se realizará una acometida a la red de baja tensión que discurre por la calle Arquitectura del polígono hasta el contador que se instalará en el vallado de la parcela.

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez; María Fca. Roa Roa; Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo; Arquitecto Técnico; Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026; 17/09/2026; 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E8069002819 18F7111AD0BE493EC6E; EA82A4AA748AC7DC8 15DA5772158 9B4CC36E0D5; 46753AD440E8069002819 18F7111AD0BE493EC6E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40
Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Cargo: Secretario General
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

7. RESUMEN DE PRESUPUESTO

Se realiza la siguiente estimación del Presupuesto de Ejecución Material:

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
1.01	ACOMETIDAS Y VALLADO PARCELA	39.885,70	23,42
1.02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	2.895,34	1,70
1.03	CIMENTACIÓN, SANEAMIENTO Y PUESTA A TIERRA	39.129,89	22,98
1.04	ALBAÑILERÍA	34.711,30	20,39
1.05	CUBIERTAS	18.177,22	10,68
1.06	INSTALACIONES	17.591,10	10,33
1.07	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	14.256,46	8,37
1.08	JARDINERÍA	795,16	0,47
1.09	GESTIÓN DE RESIDUOS	2.830,69	1,66
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	**170.272,86**	

8.CONCLUSIÓN

Se considera que la documentación aportada en el presente Proyecto de Actuación para la Cualificación Previa del terreno para Centro Municipal de acogida de animales abandonados, a realizar en la finca objeto del presente documento, localizada en el término municipal de Úbeda (JAÉN), justifica la viabilidad de la propuesta y su adecuación a la normativa de aplicación.

Documento fechado y firmado digitalmente
Oficina Técnica Municipal. Área de Urbanismo

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez / María Fca. Roa Roa / Juan Manuel Alvarez Perez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo / Arquitecto Técnico / Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 17/09/2026 / 17/09/2026 / 17/09/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E / EA82A4AA748AC7DC8150A57721589B4CC3 / 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E
Firmado por: Rodrigo Javier Ortega Montoro - Secretario General
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2

PLANOS

NOMBRE: PUESTO DE TRABAJO: FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
Juan Manuel Alvarez Perez Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo 17/09/2026 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E
María Fca. Roa Roa Arquitecto Técnico 17/09/2026 EA82A4AA748AC7DC8 15DA5772158 9B4CC361D57
Juan Manuel Alvarez Perez Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo 17/09/2026 46753AD440E80690028191 8F7111AD0BE493EC6E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC257E9EE6251841E4DB2
Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Cargo: Secretario General
Fecha Firma: 10/11/2026 14:25:40