Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2B36DIEFEBB974BC409B <https://sedelectronica.martos.es/>
PUJESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:
ARQUITECTO MUNICIPAL 68E0BAEC69C5986703DF6A4D42F1DF8125472489
15/05/2025 11:53:48

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARTOS

ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

MAYO 2025

INTERPRETACIÓN DEL **ARTÍCULO. 11.25 Industria Aislada**

EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MARTOS

NOMBRE:
ANTONIO DAVID MIRANDA CASTILLO

Antonio David Miranda Castillo, Responsable del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Martos, a raíz del escrito presentado en el expediente 2025/1352 en el que insta a la valoración de una interpretación sobre la separación a linderos establecida por el art. 11.25 de las NNUU del PGOU de Martos, expongo:

1. ANTECEDENTES.

A raíz de la presentación de un proyecto para instalación de una planta solar fotovoltaica en suelo rústico, surge la duda de las condiciones de implantación recogidas para la denominada como “Industria Aislada” en cuanto a las condiciones que han de cumplir los módulos fotovoltaicos para la separación a linderos establecida.

Recoge el art. 11.11 “Condiciones generales de implantación”, que los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del Suelo No Urbanizable deberán ajustarse a las condiciones particulares de cada uso, a las condiciones generales, a las condiciones particulares de cada tipo de suelo y a las condiciones que vinieran impuestas por la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

Una planta solar fotovoltaica se engloba dentro de la denominada como “Industria Aislada” cuyas condiciones particulares se reculan en el art. 11.25. En relación con la implantación, el mencionado artículo recoge que (...) *en plantas de energía solar, la implantación podrá ocupar la totalidad de la parcela, cumpliendo la separación a linderos establecida (...)*

En cuanto a la separación a linderos, el mismo artículo recoge (...) *la edificación se separará de los linderos de la parcela al menos el doble de su altura, con un mínimo de quince (15) metros (...)*

Por tanto, en las condiciones particulares, se recoge, de manera clara, una distancia para edificación, no así para otros elementos, como es el caso de los módulos fotovoltaicos, que no pueden entenderse como edificación.

Al no establecerse una distancia de separación a linderos en las condiciones particulares del uso a implantar, serán de aplicación las condiciones generales. En este sentido, el art. 11.13 “Condiciones estéticas y de integración en el paisaje de la edificación” establece que **las construcciones y edificaciones** que se autoricen en Suelo No Urbanizable deberán observar las siguientes reglas (...) *b. Tener el carácter de aisladas. Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el*

capítulo 2 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10m a linderos privados y de 15 m a linderos públicos, por lo que este artículo recoge condiciones de manera más genérica además de un mayor ámbito de aplicación al incluir además de las edificaciones a las construcciones.

Nada establece el articulado de condiciones de separación a linderos que hayan de cumplir las “instalaciones” y que podría tener su sentido cuando estamos hablando de instalaciones auxiliares de conexión de servicios de la parcela con el exterior (abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico...), no así cuando estamos hablando de instalaciones que producen una ocupación, como es el caso que nos ocupa de los módulos solares fotovoltaicos.

Se considera que una construcción o instalación ocupa terreno cuando tiene implantación física directa y permanente sobre el suelo, alterando su uso o disposición natural, mediante estructuras, cimentaciones, soportes u otros elementos que impliquen un aprovechamiento del espacio superficial de la parcela, no se incluye en este caso los vallados de parcelas.

Esta interpretación, sobre qué consideramos como edificación, construcción o instalación, afecta a las condiciones de implantación con respecto a la distancia con respecto a suelo urbano, el antiguo urbanizable y a otras edificaciones que se establecen en el propio art. 11.25 “Industria Aislada”

Esta interpretación incide directamente en las condiciones particulares de implantación establecidas con respecto a la distancia a suelo urbano, el antiguo urbanizable y a otras edificaciones que se establecen en el propio art. 11.25 “Industria Aislada”. Dichas condiciones pretenden ser tratadas y aclaradas también en el presente documento.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

2.1. DEFINICIONES.

Para la interpretación que se pretende llevar a cabo, es necesario definir lo que, a tenor de lo recogido en el PGOU de Martos se entiende como Edificación, Construcción e Instalación en cuanto a Suelo Rústico. Para ello nos apoyamos en lo dispuesto en el Anexo “Definiciones” del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA)

1. Edificación

El RGLISTA lo define como: *Todo tipo de obras y construcciones que tengan carácter permanente y sean susceptibles de albergar un uso. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.*

Por tanto, una edificación, en el ámbito del suelo rústico, se entiende que se refiere a toda obra que suponga la creación de una estructura con vocación de permanencia y que tenga como fin principal albergar personas, animales, actividades o bienes. Es el concepto más asociado con el levantamiento de inmuebles, como viviendas, almacenes, etc.

- Implica volumen y ocupación del espacio.
- Está sujeta a condiciones como alturas máximas, retranqueos, alineaciones, etc.

2. Construcción

El RGLISTA lo define como: *Acción y resultado de ejecutar una obra, con independencia de los materiales utilizados o el uso al que sea destinada.*

La construcción, en el ámbito del suelo rústico, se entiende que es un término más amplio y general que puede incluir no solo edificaciones, sino también otras obras que alteran el espacio físico y el uso del suelo, aunque no estén destinadas necesariamente a albergar personas o actividades habitables.

- Incluye puentes, muros de contención, caminos, obras de urbanización, etc.
- Puede ser temporal o permanente.

3. Instalación

El RGLISTA lo define como: *Conjunto de redes, equipos, elementos y componentes dirigidos a ayudar o a complementar un servicio, uso o actividad, o a cumplir las funciones para las que los edificios han sido diseñados. Permiten el suministro y distribución (agua, energía, alumbrado, gases o riego), la evacuación (drenaje, aguas fecales, gases, humos, malos olores o gestión residuos industriales, agrícolas o ganaderos), la comunicación (telecomunicaciones, comunicación o movilidad mecánica: ascensores, rampas, escaleras o elevadores) y la protección o seguridad (contraincendios, alarmas o pararrayos).*

Una instalación, en el ámbito del suelo rústico, se entiende que hace referencia a obras o montajes técnicos que permiten o facilitan la prestación de servicios o la realización de actividades económicas, sociales o industriales. No necesariamente constituyen edificaciones, pero pueden requerir ocupación del suelo o del subsuelo.

- Puede ser fija o desmontable.
- Incluye infraestructuras como módulos solares, invernaderos y todas aquellas de similar naturaleza que no estén incluidas en la clasificación que se incluye en el art. 11.27 de Infraestructuras territoriales.

2.2. INTERPRETACIÓN DEL ART. 11.25

A la vista de todo lo indicado en lo precedente, teniendo en consideración lo recogido por el art.

1.7 “Interpretación y seguimiento del Plan General” de las NNUU del PGOU, se propone interpretar el art. 11.25 anteriormente aludido, en el siguiente sentido:

Artículo 11.25. Industria aislada

1. Definición

Edificación o instalación destinada a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos, que puede incluir instalaciones de envasado, almacenamiento y distribución, y que por su naturaleza y/o dimensiones es incompatible y/o no tiene cabida en suelo urbano.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- *Distancia mínima de la edificación a suelo urbano o urbanizable residenciales o a Hábitat Rural diseminado: quinientos (500) metros. Excepto las que puedan resultar peligrosas o molestas para las personas que habiten en sus proximidades, en cuyo caso esta distancia no será menor que la indicada en su legislación específica ni de 500m en caso de que dicha legislación no la especifique.*

En este sentido, el artículo establece la distancia a la que la edificación ha de estar de suelo urbano o urbanizable (500 m), excepto las que resulten peligrosas o molestas para las personas en cuyo caso se aplicará, no sólo a la edificación, sino a la totalidad de la implantación de la actividad, entendiéndose por tal, tanto las edificaciones, como las construcciones y/o instalaciones que produzcan ocupación del suelo.

Se entienden por actividades peligrosas o molestas para las personas, todas aquellas actividades para las que sea necesario la tramitación de cualquier instrumento de prevención y control ambiental recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- *Distancia mínima a otras edificaciones: cien (100) metros.*

En este caso, las edificaciones a las que se refiere no son las propias de la actividad objeto de implantación, sino las circundantes. Por tanto se comprobará esta distancia mínima desde cualquier edificación, construcción o instalación que produzca una ocupación del suelo dentro de la actividad hasta cualquier edificación que se encuentre fuera de la actividad.

- *Parcela mínima: Treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados. Se exceptúan los almacenes para distribución urbana de materias peligrosas (GLP, butano, etc.) que podrán implantarse en parcelas de al menos cinco mil (5.000) metros cuadrados.*

3. Usos

- *Gran industria: industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán ésta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los diez mil (10.000) metros cuadrados o aquellas que vinculen una superficie transformada superior a quince mil (15.000) metros cuadrados. Podrán albergar una vivienda para guarda.*
- *Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.*
- *Industria energética: aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías, excepto los parques eólicos, que por su diferente concepción en cuanto a ocupación del suelo, tendrán la consideración de infraestructuras territoriales. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil), plantas de biomasa (orujo, ramón, rastrojos, purines, lodos de depuradora, etc.), plantas de cogeneración eléctrica, así como parques solares.*
- *Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas (como las industrias que puedan resultar peligrosas o molestas para las personas que habiten en sus proximidades).*
- *Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial, respecto a las demás actividades urbanas, no exista Suelo Urbanizable desarrollado (planeamiento aprobado definitivamente) o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.*

4. Condiciones particulares de la edificación

Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el capítulo anterior, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

- **ALTURA:** La altura máxima de la edificación, respecto de la rasante natural del terreno en todo su perímetro, será de nueve (9) metros y se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. Podrá autorizarse una altura mayor en determinados elementos si así lo requiere el proceso técnico de producción.
- **SEPARACION A LINDEROS:** la edificación se separará de los linderos de la parcela al menos el doble de su altura, con un mínimo de quince (15) metros.

Esta separación a linderos es únicamente exigible a edificaciones. Ante la falta de determinación de una distancia a linderos exigible para construcciones y/o instalación, se aplicarán las condiciones generales establecidas en el art. 11.13. De este modo, se requerirá una separación a linderos de 15 m para edificaciones (en aplicación del art. 11.25) y de 10 m a linderos privados o de 15m si el lindero es público para toda construcciones o instalaciones que provoquen ocupación del terreno (en aplicación del art. 11.13).

-
- **OCUPACION.** La ocupación de la edificación no superará en planta el diez (10) por ciento de la superficie de la parcela, con las siguientes excepciones:
 - En gran industria, se autorizará una ocupación máxima del veinte (20) por ciento.
 - En plantas de energía solar, la implantación podrá ocupar la totalidad de la parcela, cumpliendo la separación a linderos establecida.

La implantación se realizará pudiendo ocupar la totalidad de la parcela cumpliendo la separación a linderos establecida conforme a la interpretación anteriormente mencionada.

-
- **CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS:** Se dispondrá de un arbolado perimetral de la parcela con especies de porte mediano o de porte grande, con una distancia máxima entre árboles de siete (7) metros o de diez (10) metros respectivamente. En caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el Artículo 11.13.
 - **INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES:** Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público. Se preverá en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público.

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá especificar o justificar, en su caso, a cuál de los usos regulados en el presente artículo pertenece la actividad y aportar información sobre el tipo de actividad, materias primas utilizadas, procedencia de la materia prima, productos, procesos de producción, volumen de producción, tráfico inducido e itinerarios previstos, número de empleos directos e indirectos, mercado que se pretende cubrir y residuos o emisiones generados por la actividad.

3. CONCLUSIÓN

A la vista de todo lo indicado en lo precedente, teniendo en consideración lo recogido por el art. 1.7 “Interpretación y seguimiento del Plan General” de las NNUU del PGOU, se propone elevar al Pleno del Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, la interpretación del art. 11.25 “Industria Aislada”, en el siguiente sentido:

En relación a la separación a linderos:

Atendiendo a las definiciones anteriormente desarrolladas, cuando el art. 11.25 “Industria aislada”, establece que (...) *en plantas de energía solar, la implantación podrá ocupar la totalidad de la parcela, cumpliendo la separación a linderos establecida (...)*, se requerirá una separación a linderos de 15 m para edificaciones (en aplicación del art. 11.25) y de 10 m a linderos privados o de 15m si el lindero es público para toda construcciones o instalaciones que provoquen ocupación del terreno (en aplicación del art. 11.13).

En el caso que nos ocupa, las edificaciones que se desarrollen dentro de la actividad deberán retranquearse 15 m de linderos. Los módulos fotovoltaicos se consideran como instalación con ocupación por lo que tendrían que estar retranqueados 10 m de linderos privados y 15 m de linderos públicos.

Esta separación a linderos no será exigible a instalaciones que supongan el suministro, distribución, evacuación, comunicación y la protección o seguridad de la parcela, necesarias para ayudar a desarrollar el uso previsto en la parcela.

En relación a la distancia a suelo urbano o urbanizable residencial:

En caso de tratarse de una actividad sujeta a la tramitación de algún instrumento de prevención y control ambiental recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión

Integrada de la Calidad Ambiental, se implantará a una distancia de suelo urbano o urbanizable residencial no menor de la indicada por su legislación, ni de 500 m en caso de que dicha legislación no la especifique, siendo esta distancia exigible a cualquier edificación, construcción o instalación que produzca ocupación del suelo y que forme parte de la actividad a implantar.

En caso de tratarse de una actividad no sujeta a la tramitación de algún instrumento de prevención y control ambiental recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, será únicamente la edificación la que tendrá que distanciarse de suelo urbano o urbanizable residencial una distancia mínima de 500 m.

En relación a la distancia a otras edificaciones:

En cuanto a la distancia a otras edificaciones, esta se medirá desde cualquier edificación, construcción o instalación que produzca ocupación del suelo, que forme parte de la actividad a implantar.

No obstante, y sin perjuicio de la presente interpretación, se considera oportuno iniciar una modificación del planeamiento urbanístico con el objetivo de regular de forma adecuada los nuevos usos vinculados a las energías renovables. Estos usos, debido al notable desarrollo experimentado en los últimos años, no podían ser previstos en el momento de la redacción del PGOU de Martos. Dicha modificación permitirá facilitar la implantación de este tipo de instalaciones, en consonancia con la línea establecida por la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y su reglamento, adaptando así el planeamiento vigente a la nueva realidad normativa y energética.

Martos, a fecha de firma digital

Fdo. Antonio David Miranda Castillo

Responsable del Área de Urbanismo del
Excmo. Ayuntamiento de Martos.