

PGOU

Plan General de Ordenación Urbanística de MARTOS  
MEMORIA DE ORDENACIÓN



JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Dirección General de Urbanismo



AYUNTAMIENTO DE MARTOS



**MEMORIA GENERAL (PARTE II. ORDENACIÓN)**

<b>I. CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS GENERALES DEL PLAN.....</b>	<b>5</b>
<b>II. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>8</b>
<b>1. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.....</b>	<b>11</b>
<b>2. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN URBANA .....</b>	<b>12</b>
2.1. LA RED VIARIA - MOVILIDAD.....	12
2.2. LA RED DE ESPACIOS PÚBLICOS .....	12
2.3. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS .....	14
2.4. EL CASCO HISTÓRICO .....	14
2.5. EL SISTEMA PRODUCTIVO.....	15
2.6. TRANSFORMACIÓN Y CRECIMIENTO URBANO .....	15
2.7. ECOLOGÍA URBANA .....	16
2.8. EL SISTEMA DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN .....	17
<b>III. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN .....</b>	<b>18</b>
<b>1. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO .....</b>	<b>19</b>
1.1. MODELO ACTUAL Y CRITERIOS DE ACTUACIÓN .....	19
1.2. ELEMENTOS DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL.....	20
1.2.1. LA RED GENERAL VIARIA Y LOS NÚCLEOS URBANOS .....	20
1.2.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS .....	21
1.2.3. LA RED DE VÍAS VERDES Y LOS ELEMENTOS DE INTERÉS EN EL TERRITORIO.....	30
1.3. USOS DEL TERRITORIO. IMPLANTACIÓN DE NUEVOS USOS.....	32
1.3.1. USOS AGRÍCOLAS Y FORESTALES.....	32
1.3.2. USOS PECUARIOS .....	32
1.3.3. USOS MEDIOAMBIENTALES.....	33
1.3.4. OTROS USOS .....	33
1.3.5. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.....	34
1.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. EL SUELO NO URBANIZABLE.....	40
1.4.1. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN DISTINTAS CLASES DE SUELO .....	40
1.4.2. OBJETIVOS DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE .....	42
1.4.3. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	42

<b>1.5.</b>	<b>PROBLEMÁTICAS ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.....</b>	<b>55</b>
1.5.1.	REGULACIÓN DE LA VIVIENDA AISLADA EN SUELO NO URBANIZABLE.....	55
1.5.2.	REGULACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE .....	55
1.5.3.	PARCELACIONES ILEGALES EN SUELO NO URBANIZABLE Y FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS URBANOS.....	56
1.5.4.	EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.....	58
<b>2.</b>	<b>PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANA .....</b>	<b>60</b>
<b>2.1.</b>	<b>PROPUESTAS ESTRUCTURALES .....</b>	<b>60</b>
2.1.1.	LA RED VIARIA. MOVILIDAD URBANA.....	60
2.1.2.	LA RED DE ESPACIOS LIBRES .....	69
2.1.3.	LA RED DE EQUIPAMIENTOS.....	72
2.1.4.	LA RED URBANA DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.....	75
<b>2.2.</b>	<b>PROPUESTAS ZONALES .....</b>	<b>76</b>
2.2.1.	PROPUESTAS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO.....	76
2.2.2.	PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE .....	87
<b>2.3.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS PREVISTOS. CUMPLIMIENTO DEL P.O.T.A. ....</b>	<b>99</b>
<b>2.4.</b>	<b>DETERMINACIONES EN MATERIA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA</b>	<b>102</b>
<b>3.</b>	<b>PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS SECUNDARIOS .....</b>	<b>104</b>
<b>3.1.</b>	<b>LA CARRASCA .....</b>	<b>104</b>
<b>3.2.</b>	<b>LAS CASILLAS .....</b>	<b>104</b>
<b>3.3.</b>	<b>MONTE LOPE ÁLVAREZ .....</b>	<b>104</b>
<b>3.4.</b>	<b>URBANIZACIÓN "EL MORO" .....</b>	<b>104</b>
<b>4.</b>	<b>PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL .....</b>	<b>105</b>
<b>4.1.</b>	<b>LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE MARTOS .....</b>	<b>105</b>
4.1.1.	ELEMENTOS DISCORDANTES CON LOS VALORES DEL CONJUNTO HISTÓRICO....	106
4.1.2.	LA TRAMA HISTÓRICA. SU PROTECCIÓN Y LA INTERVENCIÓN EN ÁREAS DE REFORMA .....	107
4.1.3.	LA PROTECCIÓN DE L CASERÍO POPULAR. ORDENANZAS DE PROTECCIÓN .....	109
<b>4.2.</b>	<b>LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOLÓGICO.....</b>	<b>111</b>
<b>4.3.</b>	<b>LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....</b>	<b>114</b>
<b>5.</b>	<b>COHERENCIA AMBIENTAL DEL PLAN.....</b>	<b>116</b>
<b>5.1.</b>	<b>IDONEIDAD AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN .....</b>	<b>116</b>
<b>5.2.</b>	<b>ORDENACIÓN EN ZONAS CON RIESGOS NATURALES O ARTIFICIALES.....</b>	<b>120</b>
<b>IV.</b>	<b>DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN. APROVECHAMIENTO MEDIO Y ÁREAS DE REPARTO .....</b>	<b>122</b>

<b>1.</b>	<b>MECANISMOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN. CONCEPTOS.....</b>	<b>122</b>
1.1.	APROVECHAMIENTOS OBJETIVO, SUBJETIVO Y MEDIO.....	122
1.2.	UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ÁREAS DE REPARTO. CESIÓN Y EXCESO DE APROVECHAMIENTO .....	123
1.3.	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO.....	125
<b>2.</b>	<b>ANÁLISIS DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS DEL PGOU....</b>	<b>127</b>
2.1.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....	127
2.2.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO U ORDENADO .....	131
2.3.	CRITERIOS DE PONDERACIÓN. COEFICIENTES .....	136
<b>3.</b>	<b>GESTIÓN DE LAS CESIONES Y EXCESOS DE APROVECHAMIENTO .....</b>	<b>143</b>
3.1.	GESTIÓN DE LA CESIÓN AL MUNICIPIO DEL 10% DE APROVECHAMIENTO.....	143
3.2.	GESTIÓN DE LOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTO .....	143
<b>V.</b>	<b>PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....</b>	<b>145</b>
<b>1.</b>	<b>ORDEN DE PRIORIDADES EN EL DESARROLLO DEL PGOU.....</b>	<b>145</b>
1.1.	ORDEN DE PRIORIDAD .....	145
1.2.	PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO.....	146
1.3.	PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.....	148
1.4.	PROGRAMACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS .....	148
1.5.	PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE .....	150
<b>2.</b>	<b>EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS .....</b>	<b>151</b>
2.1.	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PÚBLICA.....	151
2.2.	URBANIZACIÓN .....	151
2.3.	RED VIARIA Y TRANSPORTE.....	151
2.4.	INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS .....	151
2.5.	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS .....	152
<b>3.</b>	<b>EVALUACIÓN DE LOS RECURSOS ECONÓMICOS.....</b>	<b>157</b>
3.1.	CONDICIONANTES BÁSICOS DE LA HACIENDA LOCAL .....	157
3.2.	ESTIMACIÓN DE LA CAPACIDAD INVERSORA Y FINANCIERA MUNICIPAL .....	158
3.3.	LA FINANCIACIÓN SUPRAMUNICIPAL.....	159
3.4.	LA FINANCIACIÓN A TRAVÉS DEL PROPIO PLAN .....	160
<b>4.</b>	<b>VIABILIDAD FINANCIERA DEL PLAN .....</b>	<b>162</b>



La presente Memoria de Ordenación forma parte del documento denominado "Plan General de Ordenación Urbanística de Martos", cuya naturaleza jurídica es la definida en la legislación vigente en materia de urbanismo.



## **I. CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS GENERALES DEL PLAN**

En continuidad con el Diagnóstico de la Realidad Urbana y Territorial, contenido en la Memoria General I, y antes de plantear propuestas de ordenación concretas, exponemos los objetivos y criterios generales que permitirán articular una política urbana adecuada para la implantación de un modelo de ordenación urbano-territorial coherente con la realidad física y humana de Martos. No se deben entender estos objetivos como últimos, ya que a partir de ellos, se debe de producir un encuentro con otros objetivos, estos no provenientes ya de un análisis técnico de la realidad sino de la experiencia diaria y los deseos que sus habitantes expresan directamente o a través de sus representantes políticos. Este encuentro de unos y otros objetivos es el que ha orientado la redacción del Plan General para obtener un "Proyecto de Ciudad" asumido por la población, y por tanto con mayores garantías para su puesta en práctica.

### CRITERIOS GENERALES

Estos son los criterios que deberán inspirar todo el proceso de redacción del Plan General:

1. Apertura de nuevas vías hacia el progreso y la modernización de las estructuras físicas y económicas de todo el territorio marteño, sentando las bases para la protección, optimización y aprovechamiento de sus recursos y para la utilización sostenible de otros potenciales hasta ahora infrutilizados, siempre bajo el reconocimiento del Modelo Territorial de Martos y de su posición en el Sistema de Ciudades de Andalucía (P.O.T.A.) y respecto a elementos de carácter estructurante a nivel regional.
2. Admisión de la realidad urbano-territorial existente incluso en aspectos menos deseables, producto de falta de criterio o de relajación en la disciplina urbanística, no como un reconocimiento de hechos consumados, sino más bien como una estrategia para transformar, acotar y controlar dichos aspectos, evitando confrontaciones radicales y estériles con la realidad. Ello no quita que en aquellas situaciones totalmente incompatibles con los modelos que establezca el Plan se planteen otro tipo de soluciones más drásticas.
3. Búsqueda de un "proyecto de ciudad" coherente con la realidad urbana y territorial, y a la vez ilusionante, de forma que sea asumido por la sociedad y sus representantes públicos como responsables de su puesta en marcha y gestión. Esto supondrá:
4. Ser receptivos con las necesidades y requerimientos que emanan desde la Corporación Municipal.
5. Interpretar dichos requerimientos, transformándolos en propuestas de ordenación coherentes, en base a las cuales proporcionar argumentos de cultura urbana que permitan la puesta en marcha de los modelos de gestión y ejecución apropiados.

Lo anterior no será posible sin el compromiso público sobre la instauración de una disciplina urbanística rigurosa, que oriente y guíe la ejecución de las determinaciones del Plan según criterios lógicos de producción de ciudad (urbanización, parcelación, edificación, equilibrio y articulación de equipamientos y espacios libres, etc.).

## OBJETIVOS GENERALES

En la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 se establecen los objetivos genéricos que han de perseguir los Planes Generales de Ordenación Urbanística:

### Artículo 9. Objeto.

En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 y, en su caso, de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio, los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben:

#### A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:

- a) Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.
- b) La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.
- c) La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.
- d) La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural, asegurando, entre otros, los objetivos señalados en el apartado g).
- e) La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
- f) La protección y el tratamiento adecuado del litoral de acuerdo con sus características y valores.
- g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

B) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.

C) Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.

- D) Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.
- E) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.
- F) Propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transporte.
- G) Evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

## ESTRATEGIAS

Para la consecución de objetivos básicos descritos anteriormente, el Plan desarrollara las siguientes estrategias:

1. Dotar a los distintos núcleos de Martos de los elementos estructurantes necesarios para su comprensión como hecho urbano global.
2. Estructurar las operaciones zonales necesarias para lograr un modelo de localización de usos y actividades coherente.
3. Plantear las intervenciones adecuadas para aprovechar recursos potenciales hasta ahora infrutilizados como su posición privilegiada respecto a ejes de comunicación de nivel regional y la riqueza natural y paisajística de parte de su término municipal, de forma que se potencie la reactivación social y económica del Municipio.



## II. **OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

El Plan General de 1999, planteaba los siguientes objetivos determinantes del modelo de desarrollo urbano previsto:

- Regular las distintas formas de utilización del territorio municipal para consolidar una estructura territorial equilibrada, impedir la formación de núcleos de población no deseados y potenciar los valores agrícolas, naturales, paisajísticos y medioambientales existentes desarrollando las determinaciones del PEPMF de la provincia.
- Proteger y poner en valor para el ocio y recreo de la población los elementos públicos, naturales y culturales de mayor interés del territorio.
- Definir un modelo de gestión que, haciendo uso de todos los mecanismos previstos en la nueva legislación urbanística, permita resolver los problemas arrastrados por el PGOU del 86 y evite la aparición de situaciones similares concediendo a la administración municipal mayores posibilidades de encauzar el desarrollo urbano.
- Mantener el esquema actual de localización de actividades y usos urbanos en el territorio municipal, concentrando los nuevos crecimientos en el núcleo de Martos y estableciendo una corona de protección de éste que impida las implantaciones diseminadas no deseadas en su entorno.
- Preservar la identidad urbana de Martos mediante la mejora ambiental del Casco Antiguo incentivando su rehabilitación física y funcional, delimitando "áreas de intervención" para eliminar focos de degradación e introducir pequeños espacios libres públicos y de equipamiento y redactando unas ordenanzas de edificación que se adecuen a las características tradicionales y que contemplen una cierta flexibilidad de usos para facilitar nuevas implantaciones que regeneren la actividad urbana.
- Perfeccionar las ordenanzas de la edificación para el resto del suelo urbano, ajustándolas a las exigencias actuales de cada zona, con la incorporación de parámetros específicos como usos pormenorizados, ocupación, edificabilidad, tipologías, etc.
- Lograr una estructura urbana en la que los asentamientos tradicionales, los nuevos desarrollos y el medio físico y paisaje circundantes se integren armónicamente manteniendo la especialización de la zona sur del núcleo como espacio en el que se concentran las actividades productivas.
- Dimensionar la extensión del núcleo urbano teniendo en cuenta la capacidad y calidad del espacio natural circundante para ser soporte de nuevas actividades (residenciales, industriales o de otro tipo), los costes de adecuación a las nuevas demandas de las infraestructuras existentes y los costes de implantación de nuevas infraestructuras generales necesarias para el correcto funcionamiento del conjunto urbano.
- Lograr una red viaria básica que mejore las relaciones con la red interurbana de carreteras, garantice la circulación general mediante vías de circunvalación que cierren el sistema radial actual y elimine intersecciones peligrosas. Todo ello dentro de una ordenación general del tráfico que tenga en cuenta las características (ambientales, topográficas, de actividad, etc.) de cada zona y que incluya la remodelación de la sección tipo de las vías de mayor anchura para aumentar su calidad ambiental.
- Reformar y ampliar los sistemas generales de infraestructura de la ciudad con actuaciones tales como: un nuevo depósito de agua para atender las demandas futuras y equilibrar el régimen de presiones; la canalización de las aguas vertidas en las dos cuencas urbanas a una estación depuradora; el reciclaje del agua tratada

para riegos; la supresión de las líneas aéreas eléctricas en La Peña y la construcción de nuevas líneas en los sectores urbanizables; y la implantación de nuevas energías como el gas natural.

- Conseguir unos Sistemas Generales de dotaciones para el conjunto de la ciudad en consonancia con las necesidades sentidas por la población, tanto en lo que se refiere a nuevos Parques Urbanos (ampliación del Recinto Ferial) como en lo que se refiere a los Equipamientos colectivos, readecuando la dotación actual de éstos últimos a la nueva estructura demográfica y a las nuevas demandas sociales.
- Promocionar nuevos polígonos de usos productivos con el fin de facilitar la reactivación y diversificación económica del municipio (Polígono Olivarero).

El presente Plan, partiendo de la asunción de muchos de los objetivos generales del plan anterior (en buena medida aún no alcanzados) adaptados a las circunstancias actuales, y de los objetivos generales recogidos en el art. 9 de la L.O.U.A., propone unos objetivos específicos, derivados de un primer acercamiento a la realidad de Martos y de las inquietudes y demandas que sus habitantes plantean a través de sus representantes en los órganos de gobierno municipal. Estos objetivos previos, se resumen en:

#### Prioridades planteadas por la Corporación Municipal

Recogiendo el sentir de la población a la que representan, los miembros de la corporación municipal han puesto de manifiesto una serie de temas prioritarios que el PGOU deberá abordar:

- **Revitalización del Casco Histórico:**
  - Rehabilitación de buena parte del tejido residencial degradado
  - Conectividad y Accesibilidad con y desde el resto de la ciudad.
  - Mejora de los espacios públicos y viarios.
  - Dotación de equipamientos comunitarios de carácter social.
- **Mejora del Sistema General de Espacios Libres de la ciudad.**
  - Creación de nuevas áreas libres y mejora o redefinición de las existentes
  - Interconexión los distintos espacios libres mediante la creación de recorridos peatonales o mixtos, que permitan su reconocimiento como integrantes de sistema general y no como una suma de pequeñas piezas ensimismadas.
- **Aumento de las Dotaciones de Equipamientos Locales** (deportivos, social y cultural), buscando una distribución espacial en la ciudad más compensada que la actual.

#### Otras cuestiones planteadas por el Equipo Redactor

Por parte del equipo técnico, a partir del análisis y diagnóstico de la realidad urbano territorial de Martos creemos que estas prioridades habría que completarlas con las siguientes:

- **Protección de los valores de la ciudad histórica y su entorno**, así como de la morfología urbana actual ligada a la implantación originaria de la ciudad, como elementos de identidad, sin renunciar a las intervenciones necesarias que aseguren su revitalización y regeneración.
- **Adaptación a las nuevas relaciones territoriales** modificadas por las infraestructuras viarias ejecutadas entre Jaén y Martos, y pendientes de ejecutar (Autovía Úbeda-Cabra)
- **Encauzamiento urbanístico del desarrollo industrial y agropecuario.**
- **Reordenación del viario periférico** y de las nuevas áreas de expansión residencial y redefinición de los límites y la forma de la ciudad.
- **Definición de un sistema que articule los elementos significativos del territorio**, dispersos en el medio rural, generando una Red Espacios y Recorridos que permita reconocer tanto los valores naturales, paisajísticos y culturales, como la huella que el rico pasado de Martos, ha ido dejando en todo su Termino Municipal.

La presente revisión del planeamiento general de Martos se realiza dentro del marco normativo vigente en Andalucía en materia de ordenación urbanística, que es el siguiente:

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ley aún vigente en algo más de cuarenta preceptos según establece la Disposición Derogatoria de la Ley 6/1998.
- LEY 1/1994 de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo 8/2007.
- LEY 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, reformada por el Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de Junio, excepto los dos apartados de los dos preceptos declarados inconstitucionales.
- LEY 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- LEY 13/2005, de 26 de Octubre de 2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- LEY 1/2006, de 16 de Mayo, de modificación de la Ley 7/2002, que viene a matizar los supuestos de excepción de reservas del 30% de edificabilidad para viviendas protegidas, limitándolos a "áreas o sectores que tengan una densidad menor de 15 viv/ha y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas".
- Decreto 206/2006, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el P.O.T.A., Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

## 1. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Se establecen como objetivos a nivel territorial los siguientes:

- **Consolidar el modelo territorial**, dotando de equipamientos y servicios necesarios a todos los asentamientos urbanos existentes, así como equilibrar y adecuar la distribución de espacios productivos propiciando la relación de éstos con los ejes de comunicación regional (Parque Industrial y Olivarero de Martos).
- **Proteger tanto los elementos que pueden generar diversificación paisajística** (cauces de arroyos, vías pecuarias, en su caso, áreas forestales, cimas...), **como los que forman parte de la identidad cultural del municipio** (yacimientos arqueológicos, construcciones dispersas de interés, marco paisajístico del núcleo urbano...).
- **Poner en valor los recursos culturales, naturales y paisajísticos** del municipio desde planteamientos de sostenibilidad, de aumento de la calidad de vida de la población y de búsqueda de la diversificación de la estructura económica. Es necesario potenciar el turismo rural cuyo elemento de atracción básico se centraría en los valores paisajísticos del entorno, siempre que estuviera acompañado de una cualificación mínima de las áreas periurbanas (entorno de La Peña) y espacios rurales protegidos (entorno del Embalse del Víboras, Complejos Serranos, Humedales y Áreas Forestales). En este sentido es imprescindible una intervención decidida en la recuperación y protección de los caminos rurales y vías pecuarias como soporte físico de una red articuladora de los elementos de interés dispersos por el territorio (sirva de ejemplo el éxito de la iniciativa de la Vía Verde del Aceite).
- **Fomentar la rehabilitación de las edificaciones rurales tradicionales** en desuso o infrautilizadas para fines relacionados con el turismo, la educación y la cultura.
- **Mejora de las redes de infraestructuras** existentes entre los núcleos secundarios y Martos.
- **Regular y controlar los procesos de antropización del medio rural periurbano**, relacionados con actividades lúdico-culturales de uso discontinuo (romerías, espacios de recreo ligados a la naturaleza, etc...), a la vez que regenerar los espacios sobre los que se apoyan, buscando su integración en los modelos urbano y territorial, y la diversificación y extensión de sus usos durante todo el año.

## 2. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN URBANA

Los objetivos principales que persigue el Plan dentro del núcleo urbano principal de Martos, así como las estrategias a emplear para la consecución de dichos objetivos, son:

### 2.1. LA RED VIARIA - MOVILIDAD

Se plantea como objetivo general la mejora de la estructura general viaria y de la movilidad interna eliminando los tráficos de paso obligados por el interior del núcleo urbano.

Como soporte principal de la lectura de la ciudad y de la ordenación urbana, la mejora de las conexiones y la articulación del espacio se convierten en un objetivo prioritario de revitalización socioeconómica. Las estrategias a seguir son:

- **Mejorar la articulación entre la red territorial y la red urbana principal**, a través de la creación de un viario de circunvalación que se convierta en un corredor de distribución de flujos exterior al núcleo consolidado, evitando la superposición de flujos locales con aquellos interzonales e incluso de ámbito territorial.
- **Considerar otros sistemas de movilidad no motorizados** (bicicleta) en la propuesta de movilidad del núcleo urbano y jerarquía viaria, y adecuar el diseño del viario a estas nuevas funciones, dimensionando de modo razonable y adecuado a un tráfico urbano de baja velocidad las secciones de las calzadas.
- **Conformar una imagen legible de la ciudad** en la que el espacio público sea principalmente de los ciudadanos, y que esta filosofía se explicita en su diseño y concepto. Consecuente con esta filosofía, se pretenderá restringir el uso de los coches privados en áreas especialmente sensibles de la ciudad, y se deberá fomentar el transporte público y los transportes alternativos, como la bicicleta, a través de un diseño de vías adecuado. Es fundamental que Ayuntamiento y ciudadanos sean conscientes de que se ha de apostar por una ciudad habitable, que no agrave su situación medioambiental, donde el espacio público sea el lugar de las personas.
- **Diseñar una política integral de aparcamientos** de servicio al Conjunto Histórico y a las áreas de concentración de equipamientos, garantizando su adecuada articulación con los nodos de flujos principales, mediante su conexión con sistemas de transporte público o con itinerarios peatonales.

### 2.2. LA RED DE ESPACIOS PÚBLICOS

El objetivo general que se plantea es articular los espacios públicos y áreas verdes para convertirlos en un nuevo referente urbano.

La accesibilidad, y por tanto la concepción de una red articulada de espacios libres urbanos y periurbanos, es uno de los principios básicos que debe regir un proyecto de ciudad equilibrada y sostenible. Un adecuado diseño y dimensionamiento de los espacios libres públicos es determinante para la formación de comportamientos en los habitantes de una ciudad.

En este sentido, aparecen en el núcleo de Martos piezas o sinergias urbanas potencialmente atractivas para adquirir esa capacidad articuladora y capaz de convertir en legible esta trama pública:

**Vía del Aceite** en su recorrido a través del municipio, y a su paso por la ciudad de Martos:

La Vía Verde, a su paso por el núcleo urbano, tiene una excelente oportunidad de esponjarse, convertirse en parte de su red pública de espacios libres y poner en relación directa el contacto *naturaleza y territorio con ciudad y patrimonio*, presentando al usuario una ciudad amable y respetuosa con el medioambiente. El trazado cercano de la vía verde al área deportiva de la ciudad, es una relación que también habría que potenciar.

**Arroyo Fuente de la Villa:**

El plan anterior propuso incrementar el sistema general de áreas libres con dos intervenciones en los bordes noroeste y norte de la ciudad, en el ámbito del arroyo Fuente de la Villa; asimismo, propuso que el recorrido de éste a través del núcleo urbano, con el embovedamiento de su cauce bajo la calle Fuente de la Villa, sea soporte de un sistema de áreas libres locales que forman parte de diversas unidades de ejecución. Éstas sin embargo no se han desarrollado, lo mismo que estas dos áreas del sistema general.

Parece sin embargo muy oportuno mantener parte de estos planteamientos, matizados en aras de una viabilidad posible, que proporcionen una lectura también a escala ciudadana, de un elemento de gran potencia en la estructura y morfología del territorio como es un arroyo. Su situación de borde respecto al conjunto histórico lo convierten además en un lugar estratégico para las actividades de esparcimiento y relación de los habitantes de esta área de la ciudad, que como se ha mencionado en el análisis de la situación actual, se encuentran en una ubicación muy desfavorecida respecto a las piezas estructurantes del sistema de espacios libres.

**Paseo de la Peña e interior de manzanas en el centro histórico:**

La continuación del área libre del Paseo de la Peña a lo largo de su base, en el borde este del conjunto histórico de la ciudad, puede garantizar esa continuidad de la red libre pública general que se propone como articuladora del tejido urbano, funcionando además como área verde del barrio alto, cualificando en gran medida (junto con una equitativa red de equipamientos) un área con extremadas carencias dotacionales y de accesibilidad.

Tal y como planteaba el plan anterior, la puesta en carga de los espacios interiores de las grandes manzanas del conjunto histórico, habilitando pequeñas zonas de estancia y acondicionando con un tratamiento vegetal las áreas más inaccesibles, va a repercutir en su esponjamiento ambiental a la vez que en el mejor conocimiento de este bien de naturaleza urbana por parte de los ciudadanos. Efectivamente, entendemos fundamental esa apuesta por el reconocimiento por parte de la ciudadanía del hecho urbano como un acontecimiento de todos, participativo y colectivo, y por ello es especialmente importante cualificar los espacios libres de esta zona de la ciudad, donde se están produciendo procesos de abandono y en general, la población que reside es principalmente población de recursos económicos más escasos y de uso de la ciudad mucho más reducido: ancianos, personas de renta baja y colectivos de inmigrantes.

**Recinto Ferial:**

El Parque Manuel Carrasco acoge en estos momentos las funciones de Recinto Ferial de Martos, funciones que es iniciativa municipal el que encuentren otra ubicación, dentro o yuxtapuesta al núcleo urbano, pero a una distancia prudencial de las áreas residenciales, de modo que la contaminación acústica no sea superior a los niveles de confortabilidad requeridos en dichas áreas urbanas. Es por tanto, otra pieza urbana de primer orden a integrar en un diseño coherente y estructurado de espacios y dotaciones públicas.

**Calle Linares:**

Por último, respecto a la continuidad entre el tejido exclusivamente residencial y el área exclusivamente industrial del sur de la ciudad, ejemplificado en el contacto (sólo separado por un vial) entre un centro de enseñanza secundaria y las naves industriales de la empresa Valeo, habría que plantearse, persiguiendo el objetivo de la red de espacios verdes, dilatar ese contacto tan directo con el tejido industrial a través de un cinturón verde de menor o mayor dimensión, según sea su viabilidad.

### 2.3. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Se pretende conseguir una adecuación de los equipamientos a las demandas sociales de acuerdo a principios de accesibilidad y equidistribución.

Se intentará colaborar en la resolución de las disfuncionalidades de movilidad y accesibilidad, así como la marginalidad de ciertas áreas, a través de una propuesta en la que los servicios de equipamientos cotidianos se localicen de acuerdo a ciertos principios de accesibilidad, solidaridad, cercanía, etc... de modo que se pueda atender la mayor parte de las necesidades de los ciudadanos minimizando los desplazamientos y promoviendo el desarrollo local. Algunas líneas sobre las que trabajar serán:

- **Vincular la localización de las piezas dotacionales con los sistemas viarios y de espacios libres**, singularizando la trama urbana y profundizando en su legibilidad por el ciudadano. La calidad del uso del equipamiento viene dada por la calidad entre otras cosas de su posición y puesta en valor dentro de la trama urbana y viceversa: las piezas dotacionales pueden convertirse en atractores que cualifiquen su entorno, regeneren tejidos con problemáticas urbanas: accesibilidad y movilidad, carencia de espacios y usos colectivos, etc... y sirvan de catalizadores de sinergias locales.

Es importante que no sólo haya una distribución equilibrada de las dotaciones que cubren las necesidades básicas y cotidianas de la población, las dotaciones "locales", sino que se empleen también las dotaciones de rango ciudad para equilibrar las diferencias que pudiera haber entre distintas zonas de la ciudad.

- **Colaborar en la recuperación del patrimonio** mediante su adecuación y conversión como piezas dotacionales. La recuperación de los valores arquitectónicos y de memoria colectiva que supone el poner en carga para un uso público piezas patrimoniales de la ciudad es una estrategia de primer nivel, imprescindible en ciudades con la importancia patrimonial e histórica de Martos.

### 2.4. EL CASCO HISTÓRICO

El objetivo principal en el casco histórico será la **revitalización económica y social compatible con la preservación de sus valores** históricos y culturales.

El Plan debe apostar por la revitalización de la trama histórica de la ciudad, estableciendo las estrategias pertinentes, que deberían poder coordinarse con un imprescindible Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Martos. Algunas de estas estrategias son:

- **Establecer una jerarquía legible del espacio público**, a través de un estudio de la movilidad y accesibilidad, proponiendo la reducción del tráfico rodado libre y estableciendo una red de aparcamientos más o menos periféricos para residentes y como apoyo a la actividad comercial de la zona. Reconfigurar el diseño de las calles para adaptarlas principalmente al ciudadano, y proponer algunos recorridos comerciales que revitalicen la actividad.
- **Proponer la apertura de nuevos itinerarios ligados a las trazas de los distintos recintos amurallados**, que por un lado desvelen parte de la riqueza patrimonial del conjunto, y por otro ayuden a reconocer por parte del viandante aquellas zonas más inaccesibles del área.
- **Posibilitar la continuidad entre el Paseo de la Peña y la zona de las calles Portillo, Puerta del Sol, etc...**, a través de la red de espacios públicos, que se conecte en algún punto intermedio de su trazado con el resto de la trama urbana, y que se acompañe

de una transformación del tejido residencial de la parte alta del conjunto histórico, estableciendo los mecanismos necesarios para hacer atractiva su puesta en carga: dotación de servicios o equipamientos generales, etc..

- **Poner en valor el patrimonio arquitectónico de Martos**, mediante, tal y como se ha descrito anteriormente, su adaptación para su uso como equipamientos comunitarios, y también a través de estrategias de rehabilitación y adecuación a usos residenciales y turísticos.

El Plan General recogerá aquellas determinaciones de carácter estructural que ponen en relación el CH con el resto de la ciudad, detectará los ámbitos necesitados de una intervención urbanística y establecerá aquellas determinaciones necesarias para la protección del bien, conforme a la legislación vigente.

## 2.5. EL SISTEMA PRODUCTIVO

El objetivo marcado sería establecer un nuevo modelo de actividades industriales y productivas más acorde con las características de la industria marteña y con sus necesidades espaciales y de ubicación.

Uno de los aspectos que caracterizan al área industrial de Martos es que está rodeado de suelo residencial, y del arroyo que lo limita por el Sur, además de poseer en la parte más cercana al núcleo una estructura viaria obsoleta. Los objetivos básicos serían:

- Asumir la reciente ampliación del **polígono industrial Cañada de la Fuente**, que da por terminado así su crecimiento y potenciar su transformación paulatina hacia usos terciarios o mixtos.
- Consolidar la iniciativa actual para la puesta en marcha de un **polígono agro-industrial (Polígono Olivarero)**, vinculado principalmente a la actividad olivarera, con posibilidades futuras de crecimiento.
- Estudiar posibles alternativas para la localización de un parque industrial - tecnológico, vinculado principalmente al incipiente desarrollo en Martos de la **industria del plástico**.

## 2.6. TRANSFORMACIÓN Y CRECIMIENTO URBANO

El objetivo prioritario del Plan en este sentido será la consecución de un modelo de crecimiento equilibrado, donde se prioricen los procesos de transformación, regeneración y colmatación de la trama urbana existente y sus bordes, frente a la libre expansión de la misma.

El tejido urbano, como organismo vivo que es, está sometido continuamente a procesos de regeneración y crecimiento. El Plan debe proponer los modelos que dirijan estos procesos consustanciales con el hecho urbano, ayudando a alcanzar la ciudad deseada. El núcleo urbano consolidado, está sometido a un continuo proceso de renovación edilicia. Los objetivos que se plantean respecto de este fenómeno son:

- **Encauzar el proceso de sustitución del caserío tradicional** de forma que se permita la lógica adaptación de las construcciones a las necesidades actuales, pero preservando el ambiente urbano y las características morfológicas propias, evitando la sustitución de inmuebles.
- **Aprovechar esta dinámica regeneradora para consolidar y colmatar los bordes** de la trama urbana de forma adecuada.

El crecimiento residencial se consolida hacia el Sur y Oeste de la Población, constituyéndose la futura autovía A-316 al Oeste y el Arroyo del Gato al Sur como elementos de referencia a partir de los cuales definir el futuro borde urbano. Las propuestas de crecimiento que se plantean deberían dar cumplimiento a estos objetivos:

- **Entender la lógica de crecimiento** recuperando la estructura general de la ciudad colmatando los bordes inconclusos de suelo urbano mediante una recomposición morfológica de los inconexos crecimientos que han ido surgiendo apoyándose en carreteras y caminos (generalmente hacia el Oeste y el Sur).
- **Recomposición dotacional** de estos ámbitos mediante las reservas locales de dotación y zonas libres que se generaran en desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable que se planteen.
- **Obtención de suelo público residencial** en base a las cesiones de aprovechamiento que posibilite la puesta en acción de una política de localización de viviendas protegidas que genere sinergias con otras actuaciones tendentes a la mejora de la ciudad existente.

## 2.7. ECOLOGÍA URBANA

Se pretende la mejora general del medioambiente urbano así como incorporar estrategias de planificación urbana tendentes a consecución de una ciudad más sostenible.

La mejora del medioambiente urbano pasa por la mejora de la calidad de vida de sus ciudadanos, entendiendo que son problemas de todos, los problemas que afectan directamente a una parte minoritaria de la población, como son los discapacitados, los inmigrantes o las personas de edad avanzada. Algunas estrategias de planificación urbana a seguir para la consecución de estos objetivos son:

- **Fomentar medios de transporte alternativo al vehículo privado**, potenciando el tránsito del peatón, especialmente en el conjunto histórico, y facilitando el uso de la bicicleta en las nuevas zonas de expansión residencial.
- **Evitar una excesiva zonificación funcional** en los nuevos crecimientos urbanos, introduciendo como criterio general de ordenación la convivencia de usos residenciales y productivos compatibles.
- **Potenciar el contacto y la comunicación en el espacio público**, adecuando y promoviendo zonas destinadas para ello.
- Prever las actuaciones urbanísticas necesarias en la ciudad consolidada destinadas a la **mejora del ambiente urbano**.

Paralelamente al desarrollo del Plan, las administraciones implicadas deberán:

- Implantar programas de ahorro y eficiencia energética y promoverla incorporación de energías renovables.
- Aplicar a los residuos la fórmula de: reducir, reutilizar, reciclar, según entre otras, de las directrices del Plan Director de Gestión de Residuos sólidos Urbanos de la Provincia de Jaén. Para ello se deberá garantizar la separación en origen de los residuos, y la ubicación en el municipio de los puntos de recogida adecuados según el crecimiento previsto, para un adecuado dimensionado del servicio de recogida.
- Implantar un sistema integrado de gestión del ciclo integral del agua.
- Potenciar el cumplimiento del decreto sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte

## 2.8. EL SISTEMA DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Se plantea la idoneidad de consolidar el sistema de núcleos de población existente.

Fijar como núcleos de población los existentes en la actualidad, a saber: Martos, Monte Lope Álvarez, Las Casillas, La Carrasca, impidiendo la aparición de nuevos núcleos de población.

Analizar las posibilidades de clasificación, consolidación y dotación de las urbanizaciones aisladas no contempladas en el planeamiento general previo, evitando en todo caso la proliferación de nuevos núcleos de población o el crecimiento descontrolado de los existentes. En este sentido, se ve conveniente la consideración como núcleo de población, y por tanto su clasificación como suelo urbano, de la Urbanización "El Moro", por su grado consolidación histórico y por el modelo de baja densidad edificatoria y de ocupación, muy adecuado al entorno donde se inserta.

Mejorar las vías de comunicación de los tres núcleos secundarios consolidados (Monte Lope Álvarez, Las Casillas y La Carrasca ) y dotarlos de los equipamientos necesarios, que en el caso de Las Casillas y La Carrasca podría estudiarse la posibilidad de que fueran compartidos.

Reconocer al hábitat rural diseminado tradicional del término y establecer unas condiciones mínimas de mantenimiento de esta forma de ocupación del territorio. Se reconocen como tales las áreas de Media Panilla, Los Parvares, Los Cortijuelos, Venta Pantalones y Villar Bajo.

### **III. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN**

El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Martos pretende dar respuesta a la problemática urbano/territorial detectada basándose en los objetivos y criterios de Ordenación expuestos.

La descripción de la Propuesta de Ordenación intenta ser lo más clara y concisa posible, a fin de posibilitar su comprensión y de esta forma facilitar la participación de todos los agentes implicados (Instituciones y particulares) y, fundamentalmente, de la colectividad marteña como receptora última de un documento que va a guiar su destino urbanístico en los próximos años.

Cuando se analizaron las causas que fundamentan la necesidad de elaborar el PGOU de Martos, se puso de manifiesto que la justificación de todo Planeamiento Urbano deriva de la existencia de problemas provocados por algún cambio, acaecido o previsto, como consecuencia de crecimiento (económico, poblacional, espacial) y de transformaciones generadas por cambios previstos en la estructura económica.

Frente a cualquier otro tipo de Planificación sectorial, la Planificación Urbana tiene de singular precisamente el hecho que se planifica: la ciudad.

La ciudad, por definición, es algo complejo donde se desarrollan actividades humanas que se encuentran en continua situación de cambio. Planificar el hecho urbano conlleva, por consiguiente, una doble vertiente espacial y temporal. Ambos aspectos son fundamentales y han de ser tenidos en cuenta desde el mismo momento que se pone en marcha el proceso de Planeamiento.

Martos concentra la mayor parte de su problemática en las áreas urbanas, a consecuencia de procesos de crecimiento donde la ausencia de elementos estructurales (espacios libres, equipamientos, viario básico) y de un modelo racional de localización de usos y actividades constituyen el fondo de la problemática detectada.

#### PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

En primer lugar se analizarán aquellas líneas de actuación, tendentes a definir un modelo territorial capaz de dar respuesta a la problemática actual de Martos y de aprovechar las potencialidades del lugar donde se asienta.

##### Ordenación del Suelo No Urbanizable

Se incide en este apartado en la ordenación de esta clase de suelo, definitoria del ámbito territorial del municipio.

Se describirán los criterios de clasificación del suelo, con la delimitación de las áreas de especial protección y así como de regularización y control de procesos puntuales de antropización, de acuerdo con los objetivos de preservación del medio natural y el paisaje de Martos, también como elementos capaces de coadyuvar al desarrollo socioeconómico del municipio. En esta clase de suelo, será factor determinante, la ocupación de la mayor parte del territorio municipal por las campiñas altas agrícolas dedicadas al cultivo del olivar, así como la presencia en el mismo de un importante, a la vez que disperso, patrimonio histórico que conservar y divulgar. En el resto del suelo no urbanizable, requerirá especial atención la existencia de varios ámbitos de importancia natural, ambiental y paisajística, unas veces ya protegidos por legislación específica, como es el caso de los espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén (PEPMF), mientras que en otros será el propio Plan General el que establezca su protección o amplíe el grado que ya posee.

## 1. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

El modelo territorial queda definido por un conjunto de redes y nodos, articulados tanto internamente como con los territorios circundantes, que se apoya sobre el medio físico existente, cualificándolo y transformándolo. Estas redes se materializan en las vías de comunicación y en el resto de infraestructuras básicas, mientras que los nodos los constituyen las concentraciones derivadas de la actividad humana (residencial, productiva, etc.), que generan asentamientos de población, complejos productivos, comerciales, turísticos, etc. Este conjunto de redes y nodos está sujeto a la realidad física del medio que lo soporta, por lo que no es independiente de ella, sino más bien el resultado de las actividades humanas sobre dicha realidad física. Además, la estructura del territorio municipal forma parte de un modelo a mayor escala, el definido para toda la región por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

### 1.1. MODELO ACTUAL Y CRITERIOS DE ACTUACIÓN

El modelo territorial del Municipio de Martos, se caracteriza por la existencia de un **nodo principal** muy activo que es Martos, (ciudad Media dentro del modelo territorial andaluz), **tres nodos secundarios** de pequeña entidad y escasa actividad que son La Carrasca, Las Casillas y Monte Lope Álvarez; y un **cuarto núcleo** de población, éste de segunda residencia y origen alegal, conocido como Urbanización El Moro. Además existen dispersos en el territorio otros asentamientos mucho menores constituyendo un **diseminado** ligado tradicionalmente a la agricultura y los recursos naturales. La disposición a modo de satélites de estos cuatro núcleos secundarios respecto de Martos, así como la de otros núcleos urbanos de distinta categoría pero también de menor entidad que Martos (Los Villares, Jamilena, Torredonjimeno, Santiago de Calatrava, Alcaudete y Fuensanta de Martos), han ido dibujando sobre el territorio una **red de carreteras claramente radial**, jerarquizada en función de la importancia de los núcleos que conecta. A ello hay que añadir una densa **red de caminos y vías pecuarias** que aunque garantizan la posibilidad de registro de la totalidad del territorio, no siempre se encuentran en buen estado. La **red de infraestructuras básicas**, más dependiente de la ubicación de los recursos naturales, adopta una configuración más compleja.

Todo este conjunto de redes y nodos se asienta sobre un **medio físico diverso** que da carácter y singularidad al modelo territorial. El análisis y diagnóstico del medio físico nos ha permitido determinar aquellas áreas del territorio que comparten caracteres y problemáticas similares. Cada unidad ambiental posee unas **aptitudes, capacidades y valores diferentes**, que han ido incidiendo en la configuración actual del modelo territorial. Así, por ejemplo, mientras las tierras de campiña, de topografía más suave, además de dedicarse a la producción **agrícola**, han mostrado su aptitud para el soporte de los distintos asentamientos **urbanos**, las unidades caracterizadas por los complejos serranos, de topografía más enérgica, concentran la mayor parte de los recursos naturales así como un mayor valor **ambiental** y **paisajístico**, pero muestran sin embargo, una incapacidad para la acogida de desarrollos urbanos además de una mayor fragilidad de sus valores frente a los mismos.

Además, debemos entender que el modelo territorial es un hecho intrínsecamente vivo, vinculado a cambios en las formas de ocupación del territorio y de aprovechamiento de los recursos, en definitiva a la propia historia de las comunidades que lo han ido habitando. Este pasado histórico ha ido dejando huellas de muy diverso carácter, constituyendo un **rico legado cultural** disperso, el cual estamos obligados a conocer, conservar y divulgar, siendo

muchos los elementos significativos del pasado de estas tierras que han llegado hasta nosotros.

Partimos, por tanto, de un **modelo existente** construido en el tiempo, fruto, como ya hemos dicho, de la actividad humana sobre el medio físico natural, que lo ha ido transformando en distintos grados, según las necesidades y los medios de cada momento y las aptitudes, valores y recursos de cada zona. De entrada, el análisis y diagnóstico realizados muestran un modelo territorial **estructurado y equilibrado**, con algunas **carencias** subsanables y otras **potencialidades** aún no desarrolladas, sometido en algunos casos a las **tensiones** propias del desarrollo económico y de la transformación social.

Por todo ello, las propuestas van encaminadas al mantenimiento y consolidación del modelo existente, incidiendo en aquellos aspectos susceptibles de mejora y desarrollo, a garantizar tanto la adecuada integración funcional entre los diferentes nodos, a la cualificación de nuevas áreas tanto para usos productivos como recreativos y a satisfacer las demandas sociales en cuanto a conocimiento y divulgación de los valores naturales, paisajísticos y culturales del entorno.

## 1.2. ELEMENTOS DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL

### 1.2.1. LA RED GENERAL VIARIA Y LOS NÚCLEOS URBANOS

En el nivel territorial, podríamos admitir que el modelo formado por la distribución espacial de los núcleos urbanos de Martos y la red viaria que los conecta entre sí y con el exterior, es un modelo equilibrado que no presenta graves deficiencias, que permite el registro y ocupación sostenible del territorio, el aprovechamiento de sus recursos, el desarrollo económico y la movilidad interna y con el exterior. Esta situación se verá consolidada con la transformación en autovía de la totalidad del trazado de la A-316.

Por tanto este Plan no contempla nuevas actuaciones en el ámbito de la red viaria que discurre por el término municipal, salvo las lógicas mejoras puntuales que ya los organismos encargados de su mantenimiento, realizan regularmente. Así mismo y puesto que consideramos equilibrada la distribución espacial de asentamientos urbanos sobre el territorio marteño, las propuestas plantean su consolidación mediante modelos de crecimiento contenidos, buscando la consecución de núcleos compactos frente al crecimiento disperso y el despilfarro de suelos agrícolas.

No obstante, se propone la creación de un nuevo asentamiento de carácter productivo (ya previsto en el Plan anterior como Polígono Olivarero) como respuesta a la potencialidad que para el desarrollo de este tipo de actividades, aporta el eje viario de la A-316, y como solución a la inadecuada ubicación actual de numerosas industrias dentro del tejido residencial o en áreas industriales obsoletas (ver punto 1.3.5. Propuestas de Implantación de nuevos usos). Para la conexión de este asentamiento productivo, se prevé la creación de una vía de servicio paralela a la A-316 con enlace a la misma en el borde suroeste del núcleo urbano de Martos. Se trata de la opción más adecuada, si se tiene en cuenta la afluencia de vehículos agrícolas que se concentrará en la temporada de recogida de la aceituna, cuya circulación debe ser independiente de la habitual por la A-316.

### 1.2.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Las propuestas del Plan en cuanto a las infraestructuras territoriales básicas (abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, gas, depuración de aguas residuales y telecomunicaciones), van encaminadas por un lado a paliar las deficiencias actuales y por otro a prever las necesidades futuras, de acuerdo con las previsiones de crecimiento del Plan.

Algunos de los planteamientos realizados, aún no han sido suficientemente contrastados con las políticas y estrategias de las compañías y organismos que gestionan estos servicios, basándose en las necesidades teóricas y en la idoneidad de trazados y ubicaciones desde el punto de vista urbanístico. Este documento será, por tanto, el punto de partida para la elaboración de estudios conjuntos con dichos órganos gestores que permitan encontrar soluciones viables e idóneas en cada caso.

En los planos correspondientes quedan reflejadas las intervenciones previstas en cada una de las infraestructuras básicas siguientes:

#### Red de Abastecimiento de Agua. Estimación de suficiencia de recursos e instalaciones

El abastecimiento conjunto del "Sistema Martos", integra los Municipios de Martos (incluidas las pedanías de La Carrasca, Las Casillas, y Monte López Álvarez), Torredelcampo, Torredonjimeno, y Jamilena. Martos y los municipios de la zona se abastecen principalmente de los recursos que proporciona la unidad hidrogeológica de Gracia-Morenita. Estos se obtienen de la Captación del Albercón y de algunos manantiales dispersos, como los de Chircales y San Juan, todos ellos en la cabecera del Víboras, aportan los recursos mediante conducciones por gravedad.

Desde las captaciones descritas se conduce el agua hasta la E.T.A.P. de Martos, donde el agua es tratada y enviada a los distintos depósitos reguladores de Martos o al resto de los sistemas con los que se conecta. Actualmente los subsistemas Víboras y Quiebrajano, se encuentran interconectados a través de la E.T.A.P. de Martos. Además, Martos cuenta con una aportación adicional a través de una arqueta común que recoge el agua proveniente del manantial de La Maleza y de un sondeo próximo a ésta, situados al Norte de la población. El agua recogida en esta arqueta es conducida por gravedad hasta el depósito municipal del Portillo (650m<sup>3</sup>- cota 766m) y la sobrante al depósito municipal del Calvario (3500m<sup>3</sup>+4500m<sup>3</sup> – cota 745m). Este esquema se completa mediante la conducción desde el Embalse del Víboras (11Hm<sup>3</sup> de desembalse asegurado) hasta la E.T.A.P. de Martos; la conducción que lleva el agua hasta las poblaciones del Subsistema Víboras (Torredelcampo, Torredonjimeno, y Jamilena), y que llega hasta el partididor del Reventón; y por último, la conducción que, desde la E.T.A.P. de Martos, puede aportar caudales a Jaén, o bien, mediante funcionamiento reversible, enviar agua tanto a la Zona de subsistema Quiebrajano, como al subsistema Víboras.

De acuerdo con los datos existentes, y así recogidos en el Servicio de Explotación de la Agencia Andaluza del Agua, el consumo anual en Martos para el año 2008 fue de 2.260.242 m<sup>3</sup> para los 24520 habitantes, lo que supone una dotación de 252,55 l/hab/día. Este dato tiende a estabilizarse, si bien tomaremos como valor de referencia para el cálculo de las necesidades futuras de consumo del municipio el establecido por el PHCG para el Sistema Jaén-Víboras-Quiebrajano, que es de 280 l/hab/día, aplicándolo a una proyección de población de 32052 habitantes, que supone un incremento del 30% respecto a la población total de 2009.

La Oficina de Planificación Hidrológica de la Agencia Andaluza del Agua será la competente para emitir el informe de suficiencia de recursos para el incremento de población previsto en el Plan.

Por otro lado, la capacidad de los depósitos reguladores debe permitir una buena regulación de puntas de consumo y recarga. La capacidad mínima de los depósitos reguladores deberá ser la correspondiente a la demanda en periodo punta de un día y medio, lo que supone contar con una capacidad total de depósito de:

Población estimada 32052 habitantes:

- Martos: 30.527 hab
- Monte Lope\*: 808 hab, con un incremento por estacionalidad hasta 1156 hab.
- La Carrasca: 139 hab., con un incremento por estacionalidad hasta 230 hab
- Las Casillas: 578 hab., con un incremento por estacionalidad hasta 793 hab

\* Para los núcleos secundarios se ha tomado el padrón de 2004 y se ha incrementado con la previsión de viviendas del PGOU multiplicado por 2,11 hab/viv, ratio que establece el Plan para los cálculos de crecimiento. Se estima también una cifra para la población estacional máxima, según datos de la encuesta de infraestructuras de la Diputación de Jaén.

Demanda punta:  $0.28 \text{ m}^3/\text{hab.día} \times 1,5 \text{ días} \times \text{N}^\circ\text{hab.}$ :

- Martos: 12.821,4 m<sup>3</sup>
- Monte Lope: 485,50 m<sup>3</sup>
- La Carrasca: 96,60 m<sup>3</sup>
- Las Casillas: 333,06 m<sup>3</sup>

Actualmente, el municipio cuenta con la siguiente dotación de depósitos:

El Calvario	3500 m <sup>3</sup>	Venta Pantalones	50 m <sup>3</sup>
Ampliación El Calvario	4500 m <sup>3</sup>	Monte Lope Álvarez	500 m <sup>3</sup>
El Portillo	650 m <sup>3</sup>	Los Cortijuelos	50 m <sup>3</sup>
<i>Total Martos</i>	<i>8650 m<sup>3</sup></i>	Villar Bajo I	25 m <sup>3</sup>
		Villar Bajo II	25 m <sup>3</sup>
		Las Casillas	100 m <sup>3</sup>
		Chircales	30 m <sup>3</sup>
		La Carrasca (núcleo)	100 m <sup>3</sup>

Sin contar con la capacidad de almacenamiento de la E.T.A.P, que posee un depósito de 1320 m<sup>3</sup>.

Por tanto, **se hace necesario prever un nuevo depósito de agua potable con una capacidad de 5000 m<sup>3</sup>** en el núcleo de Martos para cubrir la demanda del Plan General en los términos anteriormente expuestos (consumo para un día y medio y una población estimada de 32052 habitantes).

Este depósito se localiza cercano a los nuevos crecimientos occidentales del núcleo principal, a una cota inferior a los depósitos existentes, lo que supone unas necesidades de bombeo desde la ETAP inferiores.

Próximo a él, el Plan opta por optimizar el servicio previendo la **construcción de otro depósito para agua no potable a una cota también inferior**, que permita implantar una red de agua

no potable en la zona más baja del núcleo urbano (primeramente en los nuevos crecimientos residenciales, terciarios e industriales, para posteriormente ir extendiéndola al resto del núcleo), reduciendo así el consumo de agua potable. Se localizaría en el camino hacia el Parque Industrial y Olivarero de Martos (PIOM), disminuyendo también la longitud de tubería empleada para su conexión con el PIOM (ver plano de infraestructuras).

La localización de estos nodos de depósito de agua iría ligada a la ejecución de un **anillo de conexión entre los ramales radiales actuales**, que garantizaría el suministro de acuerdo con las variaciones de demanda que pudieran surgir en un momento dado. Este anillo se propone que se ejecute aprovechando el trazado previsto de la ronda viaria de Martos, que se concibe como un gran colector de tráfico de todo tipo, dimensionado con capacidad suficiente y generosa para dar respuesta a las necesidades también respecto a los sistemas de infraestructuras requeridos.

Junto a este circuito general en anillo, se plantea un **anillo secundario** que cierre la red entre las conducciones de la avenida Fuente de la Villa y la avenida Pierre Cibie. Por último, el sistema general descrito debe complementarse con las actuaciones necesarias en las distintas zonas: nuevas arterias de cierre de circuitos y eliminación de testereros, sustitución de materiales como el fibrocemento, instalación de válvulas de compuerta e hidrantes, etc.

En relación a la capacidad de los depósitos que dan suministro a los núcleos secundarios, es necesario prever en el Plan la ejecución de **un nuevo depósito regulador en Las Casillas, con una capacidad de 250 m<sup>3</sup>**, que pueda en su caso absorber también un cierto incremento estacional en la demanda,

Además de extender la red para abastecer a las nuevas áreas de crecimiento, se establecen como prioritarias las siguientes mejoras en la red existente:

- Mejora de la conducción de agua potable de Martos a Monte Lope Álvarez, sustituyendo los tramos actualmente de fibrocemento por tubería de fundición.
- Mejora de las instalaciones de La Carrasca, completando el depósito actual con un sistema de tratamiento del agua que complemente el existente en Cazalla.
- Ejecución de nuevas conducciones de abastecimiento al Parque Industrial y Olivarero de Martos y a la Urbanización El Moro.

La estimación financiera de estas inversiones es la siguiente:

Infraestructura a ejecutar		Coste estimado	Órgano promotor
Obtención de suelo DRAP Y DRANP	Martos	Obtenido como cesión de S.G. adscrito al sector terciario SUB-S-T4	
	Las Casillas	Obtenido como cesión de Equipamiento en sector SUB—casR1	
Depósito Regulador Agua Potable	Martos	432.000 €	Admon.pública
Depósito Regulador No Agua Potable	"	108.000 €	Admon.pública
Depósito Regulador Agua Potable	Las Casillas	180.000 €	Admon.pública
Abastecimiento en alta. Coletores	"	340.000 €	120.000 Ayuntamiento-Diputación 220.000 Propietarios de sectores*
Abastecimiento en alta. Mejora instalaciones	Monte Lope	1.200.000 €	Admón.pública

Abastecimiento en alta. Mejora instalaciones	La Carrasca	222.000 €	Admón.pública
Abastecimiento en alta. Conexión con la red existente de agua potable	PIOM	445.000 €	Propietarios del sector*
Abastecimiento en alta. Conexión con la red existente de agua potable	El Moro	750.000 €	Propietarios del ARI*

\* No aparecen en el estudio económico-financiero ya que éste recoge únicamente las inversiones públicas.

En principio la Administración Pública que se hará cargo de las inversiones será el Ayuntamiento, con independencia de los acuerdos que pueda tomar con otros organismos para la ejecución puntual de cada una de las inversiones previstas.

#### Red de Alcantarillado y Sistema de Depuración de Aguas Residuales.

El municipio de Martos cuenta con una EDAR, prevista para recoger los vertidos del núcleo principal, que no está en funcionamiento, ya que aún no se han ejecutado los emisarios que enlazan los dos puntos de vertido actuales del núcleo con la Estación Depuradora. Es un problema medioambiental especialmente grave que tendrá que ser objetivo prioritario en la planificación inversora en el municipio.

Las E.D.A.R. (Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales) son elementos clave de la infraestructura sanitaria a nivel territorial, y tienen la función de evitar la contaminación del medio por el vertido directo de aguas residuales sin depurar. Las aguas depuradas se pueden reutilizar en diversos cometidos (riego, limpieza de calles, de redes de saneamiento, etc.).

El lugar idóneo para emplazar una E.D.A.R. debe reunir las siguientes condiciones:

- Terreno llano.
- Proximidad al núcleo que genera las aguas residuales.
- Proximidades a cauces naturales.
- Lejanía de puntos frecuentados y atención a los vientos dominantes (malos olores).

Las características de la EDAR para el núcleo principal son:

- sistema de Aireación Prolongada
- caudal diario de 3960 m3/día
- caudal medio horario 165 m3/h
- caudal punta horario 330 m3/h
- dimensionada para 22.356 habitantes equivalentes, tiene dos líneas de depuración y está preparada para acoger una tercera línea de depuración, hasta llegar a una capacidad futura de unos 35.000 habitantes equivalentes.
- ubicación en el paraje conocido como llanos de Motril, al noroeste del núcleo urbano, en la parcela 58 del polígono 65 del municipio.

El núcleo de Martos cuenta con Autorización de Vertidos condicionada al final favorable de las obras a ejecutar en el "Plan de Reducción de la Contaminación". Según esta autorización, los límites de emisión para los parámetros característicos del vertido son:

Parámetros	Medios	Valor límite
DBOs (mg/l)	178	25
DQO (mg/l)	298	125
Sólidos en suspensión (mg/l)	154	35

Por otro lado se encuentra en ejecución una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Industriales para las aguas de la zona industrial al sur del núcleo de Martos, en la ampliación del Polígono Industrial en ejecución, que vierte hacia el arroyo del Gato. Sus características principales son:

- sistema de depuración biológica de fangos activos
- tanque compacto enterrado

Parámetros	
Caudal medio diario EDAR	854,92 m <sup>3</sup> /día
Caudal punta diario EDAR	1006,31 m <sup>3</sup> /día
DBO5	300 mg/l
Sólidos en suspensión	450 mg/l
Habitantes equivalentes	1196

Respecto al resto de núcleos urbanos de Martos tampoco cuentan con depuración de aguas, siendo éste, un problema especialmente grave en algunas de las localizaciones de estos núcleos secundarios (Urb. El Moro sobre un acuífero, La Carrasca y Las Casillas sobre el embalse del Víboras).

Si consideramos el crecimiento previsto por el Plan, tenemos la siguiente estimación de vertidos:

- Proyección de población PGOU para núcleo principal: 30.527 habitantes
- Suelos terciarios en SUBS: 32 Ha ~ 1372 habitantes equivalentes<sup>1</sup>
- Suelos industriales: no se clasifican <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Para la estimación de los vertidos de los suelos terciarios se ha partido de la recomendación de "Tecnología de Aguas Residuales, Metcalf&Heddy" para zonas con desarrollo industrial medio: 14 a 28 m<sup>3</sup>/Ha día. La actividad terciaria se puede considerar mucho menos intensa en sus requerimientos de abastecimiento, por lo que considerando 14 m<sup>3</sup>/Ha día el dimensionado de la población equivalente se queda del lado de la seguridad.

<sup>2</sup>El único sector nuevo de suelo industrial que aparece en el Plan es el Polígono Olivarero, que resuelve la depuración y evacuación de sus aguas de manera independiente.

Por tanto la capacidad de la EDAR para el horizonte del PGOU será de 33.500 habitantes, por debajo de la capacidad máxima de la ampliación que puede acoger la instalación actual. Esta ampliación se recogerá en el estudio económico-financiero.

Se recogerá asimismo en el estudio económico-financiero del Plan la ejecución de un nuevo emisario a la EDAR el segundo cuatrienio, que complemente a los que se ejecuten previamente (que cuentan con proyecto aprobado).

- Martos: 30.527 hab
- Monte Lope\*: 808 hab.
- La Carrasca: 139 hab.
- Las Casillas: 578 hab.

Además de estas previsiones para el núcleo principal, el Plan propone la **construcción y puesta en funcionamiento de los siguientes elementos para núcleos secundarios y otros núcleos de población:**

- En Monte Lope Álvarez, con una población prevista de 808 habitantes, se prevé la construcción de emisario desde colector general y una E.D.A.R. de Aireación Prolongada o de Compactos, con una capacidad de depuración punta de 250 m<sup>3</sup>/día, capacidad para 1000 habitantes equivalentes y con vertido hacia el arroyo que discurre junto al camino de Granada, al norte del núcleo de población.
- En La Carrasca – Las Casillas, construcción de una nueva E.D.A.R. de Aireación Prolongada o de Compactos con una capacidad de depuración punta de 250m<sup>3</sup>/día y capacidad para 1000 habitantes equivalentes, a partir de una previsión de crecimiento de un total de 717 habitantes, con vertido al Río Víboras, al oeste de la presa del embalse.
- En el Parque Industrial Olivarero de Martos, construcción de emisario y E.D.A.R. con vertido al cauce que discurre por el suroeste del sector. Las características y ubicación concreta de ésta instalación requerirán de un estudio específico de acuerdo a los residuos que se prevean tratar, y se recogerá en el planeamiento de desarrollo del sector, que está actualmente en fase de aprobación inicial.
- Urbanización El Moro, con un número máximo de 83 viviendas, construcción de una E.D.A.R. de Compactos de un módulo, en régimen de oxidación total (aireación prolongada) para 250 habitantes equivalentes, y un volumen de agua residual a tratar de 50 m<sup>3</sup>/día, al Este del núcleo. Esta infraestructura se incluirá en los costes de urbanización del Área de Reforma Interior ARI-El Moro, y su coste será asumido por el mismo.
- Urbanización residencial la Teja, con unas 35 viviendas y entre 80-90 habitantes, construcción de una E.D.A.R. de Compactos de un módulo, en régimen de oxidación total (aireación prolongada) para 250 habitantes equivalentes, y un volumen de agua residual a tratar de 50 m<sup>3</sup>/día, al Sur de la población.

A nivel urbano, la cercanía del Arroyo del Gato a los crecimientos meridionales de Martos, previstos como suelo Urbanizable No Sectorizado, se puede aprovechar para canalizar hacia él las aguas pluviales de los nuevos crecimientos previstos en torno a la urbanización Molino Bordo.

Al igual que con la red de abastecimiento, la recogida de agua de los nuevos crecimientos se proyecta siguiendo el recorrido bien de la ronda viaria, bien de la carretera de Fuensanta. Además, de estas intervenciones, se prevé la ejecución de un colector que una el embovedado de Fuente de la Villa y los colectores de 1500 que recogen las aguas de la cuenca de la Paz.

Por último, respecto a la red secundaria las distintas zonas, será preciso mejorar paulatinamente los dispositivos de registro, reponer tramos de diámetro insuficiente y

dimensionar en número suficiente los sumideros de recogida de aguas pluviales, especialmente importante para las calles que poseen una pendiente pronunciada.

La estimación financiera de estas inversiones es la siguiente:

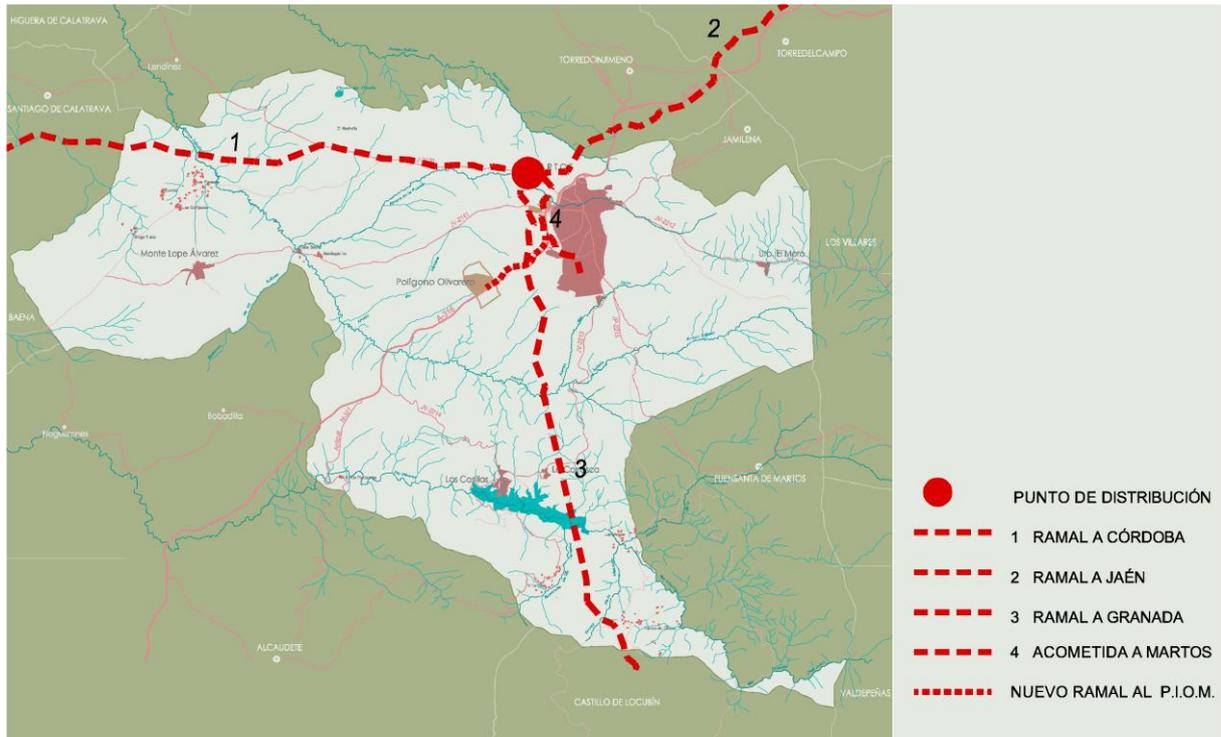
Infraestructura a ejecutar		Coste estimado	Órgano promotor
Construcción de emisarios a EDAR (proyecto aprobado)	Martos	1.800.000 €	Admón. pública
Depuración y emisario	Monte Lope	300.000 €	50.000 € OBTENCIÓN DE SUELO Admón.pública (Ayuntamiento) 250.000 € EJECUCIÓN Admón.pública
Depuración y emisario	Casillas-Carrasca	300.000 €	50.000 € OBTENCIÓN DE SUELO Admón.pública (Ayuntamiento) 250.000 € EJECUCIÓN Admón.pública
Depuración, emisario y colectores*	El Moro	50.000 €	Propietarios
Depuración y emisario	La Teja	12.000 €	Ayuntamiento
Depuración y emisario*	Polígono Olivarero	210.000 €	Propietarios
Ampliación EDAR Martos	Martos	1.000.000 €	Admón.pública
Nuevo emisario a EDAR	"	800.000 €	Admón.pública
Colectores urbanos en alta	"	900.000 €	300.000 € Ayuntamiento 600.000 € propietarios suelo*

\* No aparecen en el estudio económico-financiero ya que éste recoge únicamente las inversiones públicas.

En principio la Administración Pública que se hará cargo de las inversiones será el Ayuntamiento, con independencia de los acuerdos que pueda tomar con otros organismos para la ejecución puntual de cada una de las inversiones previstas.

### Red de distribución de Gas

En cuanto al abastecimiento de gas a los nuevos espacios productivos, se ha previsto la ejecución de un nuevo Ramal de abastecimiento al Parque Industrial Olivarero, que partiría del ramal existente a Martos.



### **Esquema territorial de la red de distribución de Gas.**

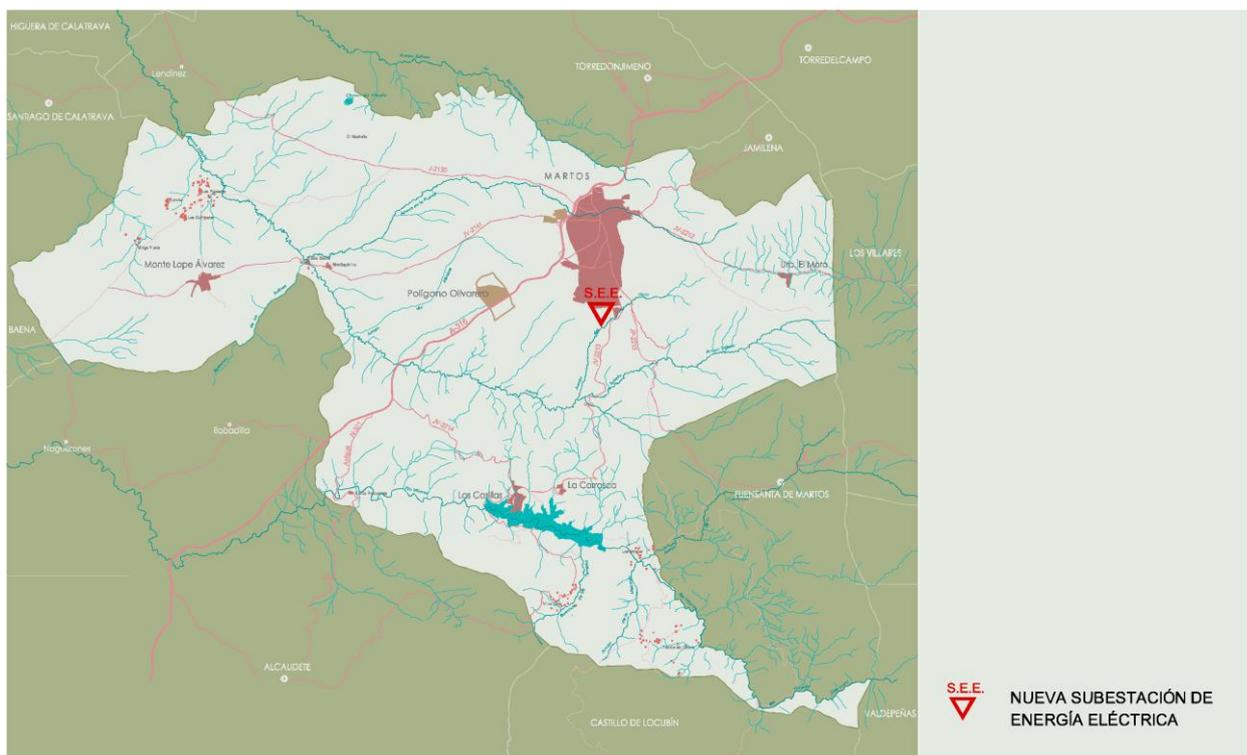
En cuanto al red urbana de gas, se propone la ampliación de la red general existente para abastecer a los nuevos crecimientos. Para ello se aprovechará el trazado de la ronda de circunvalación prevista, de forma que desde ella puedan partir los ramales necesarios hacia la red interior del núcleo urbano de Martos.

### Red de distribución de Energía Eléctrica

Si bien el sistema de abastecimiento y distribución de energía eléctrica actual se considera suficiente, los crecimientos residenciales y productivos previstos suponen un aumento considerable sobre las demandas actuales, haciendo necesario la ampliación de las instalaciones de transformación de A.T. a M.T. existentes en la actualidad. Por ello, una vez analizados los crecimientos y la implantación de los nuevos espacios productivos, se llega a las siguientes conclusiones:

La instalaciones de transformación (subestación de Martos) no tienen capacidad suficiente para la totalidad de las demandas previstas.

La subestación de Martos tiene capacidad suficiente para abastecer la demanda actual más los crecimientos residenciales previstos, siempre que se desconecten de la misma las industrias actualmente en el casco urbano (almazaras) y no se abastezca desde ella la ampliación del polígono industrial ya en marcha.



### Esquema territorial de la red de distribución de Energía Eléctrica.

Por ello el Plan propone la construcción de una segunda Subestación de Transformación de Energía Eléctrica. Esta subestación tendrá capacidad suficiente para abastecer:

La totalidad del Polígono Industrial de Martos y su ampliación en ejecución

La demanda del nuevo Parque Industrial Olivarero de Martos.

Dada la situación de las demandas, se ha previsto la ubicación de dicha subestación en parcela situada en el borde sur del Polígono Industrial de Martos.

Las características de esta subestación, según directrices de la compañía suministradora, son las siguientes:

- Subestación 132/25 kV, dimensionada para una potencia de 2x40 MVA, conectada a la línea 132kV Subestación Martos- Subestación Valdivieso.

Se proponen asimismo dos líneas nuevas de media tensión: una abastecería al PIOM a través de un tendido aéreo sin necesidad de cruzar el núcleo urbano, y otra a los crecimientos propuestos desde el norte hasta el suroeste de la ciudad, con previsión suficiente para abastecer posibles desarrollos posteriores.

Otras intervenciones propuestas son:

Cambio de conductor a LA-450 (con diseño a 75°) de la Línea 132 KV Subestación Olivares-Subestación Valdivieso.

Soterrar el cableado eléctrico desde la línea de media tensión hacia los transformadores de la Peña y Puerta Jaén.

Redefinir las zonas abastecidas por cada línea de media tensión, especialmente al norte de la avenida Fuente de la Villa.

Paso a subterráneas de las líneas aéreas con impacto visual negativo sobre elementos de interés paisajístico (entorno urbano y de la Peña y Conjunto Histórico de Martos) y en el

interior del propio conjunto histórico donde los trazados aéreos grapeados por las fachadas suponen un elemento distorsionador de la imagen deseada.

Se aprovecharán los nuevos trazados de la ronda de circunvalación y de vía de servicio hasta el PIOM para ejecutar los nuevos trazados de líneas de Media Tensión de forma subterránea.

Se propone también el paso a subterráneas de las líneas aéreas con impacto visual negativo sobre elementos de interés paisajístico (entorno urbano y de la Peña y Conjunto Histórico de Martos).

### 1.2.3. LA RED DE VÍAS VERDES Y LOS ELEMENTOS DE INTERÉS EN EL TERRITORIO

Históricamente la red de vías pecuarias y caminos rurales ha dotado de accesibilidad a todo el territorio, permitiendo su registro, tradicionalmente para usos agrícolas, ganaderos y forestales. Esta red se muestra hoy capaz de servir a nuevas demandas de esparcimiento y conocimiento del medio rural y de los numerosos elementos de interés dispersos en él como puentes, restos de castillos, cortijos, restos arqueológicos, etc. Un ejemplo de cómo es posible aprovechar el potencial de redes obsoletas lo encontramos en la Vía Verde del Aceite, donde un exitoso programa nacional de rehabilitación de líneas ferroviarias abandonadas ha conseguido su recuperación como vía no motorizada, permitiendo un cómodo recorrido a pie o en bicicleta por la campiña. Esta vía, además de conectar con otras vías pecuarias, nos permite llegar hasta algunos de los elementos de interés antes comentados (Castillo Belda, Cortijo Vado Jaén, Casería de Sta. María y los propios del trazado ferroviario como los viaductos del Higueral y del Salado, o la estación de Vado Jaén), todos ellos susceptibles de recuperación para su inclusión en rutas de turismo rural.

Este documento propone, además de la preservación de estas redes territoriales compuestas por las vías pecuarias, vía del aceite y elementos de interés dispersos, su total recuperación y puesta en valor.

Por tanto, desde el Plan se proponen dos líneas de actuación:

- a. La clasificación de la totalidad de la red de vías pecuarias y sus elementos funcionales asociados (abrevaderos y descansaderos) que discurren por el suelo no urbanizable, dentro de la categoría de SNU de Especial Protección por Legislación Específica. La vía del aceite, se protege con la clasificación de SNU de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

Tanto vías pecuarias como vía del aceite, cuentan con protección normativa propia (de carácter subsidiario respecto de la legislación sectorial en el caso de las vías pecuarias) en las Normas Urbanísticas del PGOU.

En ambos casos, la clasificación y el contenido normativo dados supone la preservación del carácter rural y la protección frente a cualquier proceso urbanizador.

- b. La segunda línea de actuación propone el desarrollo por parte de las administraciones local, provincial y autonómica de un programa de **recuperación de recorridos rurales de interés o "itinerarios verdes"**, donde deberán establecerse itinerarios temáticos, que deberán apoyarse con el  **acondicionamiento**  de caminos, **señalización**, programas de **divulgación**, etc., todo ello dentro de los objetivos generales propuestos y de acuerdo con criterios de sostenibilidad, proporcionalidad y compatibilidad con las características del medio rural.

Se proponen varias actuaciones para crear o mejorar "itinerarios verdes" que incluyan los elementos de interés dispersos en el territorio, entre otras:

Ascenso a la cima de La Peña – Castillo de los Carvajales.

Recorrido de la vía verde desde Martos hasta T.M. de Alcaudete, con extensiones hasta Castillo Belda, Vado Jaén y Casería de Sta. María.

Recorrido Martos – Puente Medieval sobre el Arroyo Salado

Recorrido Martos – Torre Víboras

Recorrido por los Cortijos Históricos de la Campiña y otros bienes de interés etnológico

Ascenso a la cima de la Sierra de la Grana.

Recorrido Martos-Embalse del Víboras y ascenso a Sierra Caracolera.

En todos los casos se realizarán programas de mejora, señalización y divulgación tanto del itinerario como de los elementos de interés que contienen, pudiendo incluso plantearse obras de consolidación e incluso rehabilitación, según los casos, en los elementos de interés que así lo requieran.

### 1.3. USOS DEL TERRITORIO. IMPLANTACIÓN DE NUEVOS USOS

En el suelo No Urbanizable, definitorio mayoritariamente del territorio de Martos, podemos establecer las siguientes categorías de usos, dependiendo de sus posibilidades de implantación y de su adecuación a las características naturales del suelo:

*Usos Característicos:* Son aquellos que el Plan entiende como los más adecuados para esta clase de suelo, por ser acordes con las características naturales del mismo.

*Usos Compatibles o autorizables:* Son aquellos que, previas las autorizaciones sectoriales necesarias, pueden implantarse en esta clase de suelo siempre que se justifique específicamente que el impacto producido es admisible respecto a las normas generales que el Plan establezca para cada zona.

*Usos Prohibidos:* Son aquellos que, por su total inadecuación a las características del suelo, su implantación queda expresamente excluida.

Los Usos Característicos que el Plan establecerá para el Suelo No Urbanizable del territorio de Martos, en respuesta a la realidad existente, al diagnóstico realizado y a los objetivos marcados, serán los siguientes:

#### 1.3.1. USOS AGRÍCOLAS Y FORESTALES

Incluirá aquellas actividades propias del cultivo, producción y recolección de recursos vegetales. Dentro de ellos podemos distinguir los siguientes:

*Agrícola Tradicional:* Cuando la actividad se realiza por los medios tradicionales y sin alteración de la topografía.

*Forestal:* Cuando la actividad está ligada directamente a la explotación de especies arbóreas, arbustivas o de matorral para su aprovechamiento de forma controlada.

*Invernaderos y Viveros:* Cuando la actividad requiere de instalaciones fijas o semipermanentes de abrigo para los cultivos, o de la realización de plantones.

*Primera Transformación:* Incluye las actividades directamente ligadas a la explotación agrícola y ubicadas en ella, comoalmazaras, secaderos, bodegas, aserraderos o almacenaje, clasificación y embalaje de los productos.

#### 1.3.2. USOS PECUARIOS

Incluirá aquellas actividades dedicadas a la cría de animales para aprovechamiento humano, como establos, granjas y similares. Podemos distinguir:

*Ganadero intensivo:* Cuando la cría del ganado se realiza por medios industriales, en instalaciones como establos, granjas o similares.

*Pastoril:* El ganado se encuentra estabulado, aunque es conducido periódicamente a áreas específicas de pastos, más o menos alejadas.

*Ganadero extensivo:* Cuando la cría del ganado toma como soporte principal un ecosistema, natural o modificado por el hombre, ligado, por tanto grandes extensiones de terreno de carácter más o menos natural, como dehesas o similares.

### 1.3.3. USOS MEDIOAMBIENTALES

Incluirá aquellas actividades relacionadas con la conservación del medio ambiente natural, y por lo tanto aquellas cuya finalidad sea la regeneración de espacios naturales degradados, como canteras y vertederos, la reforestación de áreas calcinadas en incendios forestales y el acondicionamiento de áreas de interés agrícola, etnológico natural o ecológico para actividades recreativas, educativas, divulgativas y de investigación, siempre que no supongan una alteración relevante de sus valores ambientales.

### 1.3.4. OTROS USOS

Además de los usos característicos definidos anteriormente, es necesario regular la posible implantación de los siguientes usos en Suelo No Urbanizable:

**Edificación agrícola:** Edificaciones e instalaciones agrícolas y ganaderas vinculadas necesariamente a una explotación agrícola o ganadera, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios

**Edificación vinculada a grandes infraestructuras:** Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

**Instalación agropecuaria:** Edificación o instalación destinada a la cría de todo tipo de ganado, ya sea en régimen extensivo o estabulación, así como al almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad

**Vertederos:** Instalaciones destinadas al vertido y tratamiento, en su caso, de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos tóxicos y peligrosos, escombros, enseres, etc.

**Instalaciones extractivas:** Instalación destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia

**Instalaciones naturalísticas o recreativas:** Instalaciones o conjuntos integrados destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas en contacto con la naturaleza

**Establecimientos turísticos:** Conjunto de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico. Dentro de este grupo se distinguen dos grandes clases o tipos: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural y establecimientos específicos de restauración

**Edificación pública:** Edificación de titularidad o uso público, que conforme a sus características propias de usos haya de emplazarse en el medio rural

**Industria asilada:** 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.

**Vivienda vinculada a fines agrarios, forestales o ganaderos:** Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, cuya necesidad queda justificada por su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. Se excluyen las viviendas ligadas al Hábitat Rural Diseminado.

**Infraestructuras territoriales:** Se consideran como tales las infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

En general estos usos se entienden como compatibles en el Suelo No Urbanizable, salvo en las categorías de especial protección en que no estén expresamente indicados como autorizables, si bien los de carácter industrial, comercial o terciario, y equipamientos privados, además de permitirse solo si resultan compatibles con la categoría de Suelo No Urbanizable que corresponda, deberán implantarse mediante Actuaciones de Interés Público, justificando la procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo y justificando la no inducción a nuevos asentamientos. La misma tramitación, a través de Proyectos de Actuación, deberá seguirse para la autorización de vivienda aislada vinculada a fines agrarios, forestales o ganaderos.

### 1.3.5. *PROPUESTAS DE ACTUACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.*

De acuerdo con el diagnóstico realizado, y los objetivos generales marcados, el Plan delimita diferentes ámbitos de actuación en el suelo no urbanizable para la implantación o el fomento de nuevos usos con dos perspectivas distintas: Por un lado plantea una red de espacios libres que tienen la función de acoger actividades lúdicas diversas, con la particularidad de desarrollarse en contacto con la naturaleza, aunque en áreas o recintos acotados, transformados y adecuados a dichos usos, en otros casos el tratamiento de los espacios libres tendrá una función de adecuación paisajística de áreas periurbanas degradadas o de espacios, también limítrofes con bordes urbanos, que soportan infraestructuras viarias de carácter territorial. Por otro lado se busca el aprovechamiento de las potencialidades naturales hasta ahora no explotadas, como es el caso de la generación de energía eólica, uso que se podría implantar en la Sierra de la Grana.

#### Sistema General Territorial de Espacios Libres

En el ámbito territorial, el plan define un sistema de espacios libres con el objetivo de consolidar y ampliar la red existente.

Actualmente, dispersos en el territorio municipal de Martos existen tres espacios considerados como elementos integrantes del Sistema General Territorial de Espacios Libres:

#### SGT-EL\_1: Parque Rural el Vertedero:

Situado en la carretera de Martos a Los Villares a tres kilómetros del núcleo urbano, con una superficie de 31.586 m<sup>2</sup>, dotado de mobiliario de uso público, senderos, aparcamientos etc. También presenta una restauración vegetal del área total.

Esta área queda integrada en el Sistema General Territorial de Espacios Libres, y será susceptible de acoger usos compatibles complementarios, de acuerdo con su carácter de espacio lúdico en el medio rural.



SGT\_EL-1: Parque Rural en el antiguo vertedero

SGT\_EL\_2: Parque Rural Peña Este – La Victoria

Situada al este de la Peña de Martos en el paraje conocido como “Los Charcones”. Esta área presenta dotaciones como mobiliario urbano (banco, papeleras, barbacoas, aseos, etc.), ajardinamiento, y además presenta una gran área de aparcamiento para albergar los vehículos de los asistentes al recinto de la ermita. Se encuentra dentro de un ámbito mayor definido como ARA-1 para su regeneración ambiental.

El plan prevé la consolidación de este parque entorno a la ermita y propone la mejora de sus instalaciones de forma que pudiera hacerse un uso continuado de las mismas, en el seno del área de regeneración ambiental donde se encuadra.



SGT\_EL-2: Parque Rural Peña Este -La Victoria

SGT\_EL\_3: Parque Rural Embalse del Víboras:

Se encuentra junto a la presa del embalse, al sur del núcleo de Las Casillas. Está dotado de mobiliario y ajardinamiento. Funciona también como mirador natural del embalse y valle del Víboras. El plan propone su consolidación como espacio libre, su mejora y reequipamiento.



Parque Rural del embalse del Víboras

Muy próxima a esta zona, la Sierra de la Caracolera es un espacio natural de interés ambiental y paisajístico, que mantiene su vegetación natural dentro de amplias zonas agrícolas. Está incluido en el P.E.P.M.F. y Catálogo de Espacios Protegidos de la provincia de Jaén dentro de los denominados Complejos Serranos de Interés Ambiental. La reciente puesta en funcionamiento del Embalse del Víboras, en el pie norte de esta Sierra, supone la aparición de una importante lámina de agua entre la propia Sierra y el núcleo urbano de Las Casillas, y con ello una transformación positiva del medio físico, aumentando la diversidad paisajística, biológica y ambiental. Estas consideraciones, junto a la proximidad a La Carrasca y Las Casillas, la accesibilidad desde núcleos mayores como Martos, Alcaudete, Castillo de Locubín y Fuensanta, y su situación también estratégica respecto de otros elementos de interés (Complejo Serrano de Cuerdas del Castillo – Majanillos, Castillo de Torre Víboras, Vía Verde del Aceite, etc.) confieren a este lugar un indudable potencial para el desarrollo de **actividades recreativas ligadas al conocimiento y disfrute de la naturaleza**.

Buscando el aprovechamiento de este potencial y de acuerdo con los criterios y objetivos generales de conservación, divulgación, utilización y puesta en valor del patrimonio marteño, el Plan señala, como actuaciones complementarias posibles entre el embalse y la sierra, la implantación de usos definidos como "Instalaciones Naturalísticas y Recreativas" (adecuaciones naturalísticas y recreativas, parques rurales e instalaciones de ocio, según la definición que se incluye en las Normas Urbanísticas), de forma compatible con las determinaciones del P.E.P.M.F. y con las zonas de servidumbre del embalse. Esto permitiría la implantación de posibles usos dotacionales y recreativos que se demandasen tanto con carácter público como privado, como por ejemplo Embarcadero, Campamento de turismo, Albergue, Aula de la Naturaleza, Granja Escuela, Centro de Senderismo y Cicloturismo, etc.

Además de estos parques ya existentes, el Plan propone la regeneración ambiental, con la posibilidad de incluir usos compatibles, de una zona de distinta naturaleza:



Área de regeneración ambiental

ARA\_1: Área de Regeneración Ambiental: Peña Este – La Victoria:

El pie de la ladera este de La Peña y la ermita de la Virgen de la Victoria y su entorno, conforman un espacio muy próximo al núcleo urbano de Martos donde confluyen circunstancias diversas:

Se trata de un espacio natural, que por su proximidad al núcleo, está fuertemente antropizado, con numerosos caminos y restos de actividades pasadas o esporádicas como canteras, usos ganaderos, etc. Además queda incluido por el Catálogo de Espacios de Protegidos del P.E.P.M.F. la Provincia de Jaén dentro del Área de Interés Forestal y Recreativo de La Sierra de la Grana y Jabalcuz.



Área de regeneración ambiental Peña Este – La Victoria

Es un lugar que presenta un carácter de "trasera urbana", oculto al otro lado de Peña, hecho que ha facilitado su degradación ambiental y paisajística, apareciendo restos de vertidos ilegales de basuras y escombros, tendidos eléctricos aéreos con fuerte impacto visual, etc.

No obstante, y pese a la proximidad de la ciudad (con el Casco Histórico a pocos metros y casi a la misma cota), nos encontramos en un espacio, perceptivamente lejos de lo urbano, donde la presencia de la propia Peña, el entorno de la Ermita de la Virgen de la Victoria y la proximidad de la Sierra de la Grana son los elementos que lo caracterizan. Es un espacio tradicionalmente lúdico, aunque usado de forma esporádica, como en la fecha de la romería de La Victoria, o como parte del recorrido de ascenso a las ruinas de la fortaleza de los Carvajales, cuyo arranque se sitúa también a este lado de La Peña.

Por todo ello, y dada la importancia de este espacio para una correcta integración del hecho urbano en su entorno más inmediato, el Plan delimita como ARA\_1 una extensión de 52,86 Ha, y remite su desarrollo a la redacción de un Plan Especial que establezca de forma específica las actuaciones de regeneración ambiental y paisajística necesarias (reforestación selectiva, adecuación, limpieza y señalización de caminos e itinerarios, sellado de vertederos ilegales y antiguas canteras, soterrado de tendidos aéreos, etc.), así como la regulación de las actividades que puedan ser compatibles con la categoría de suelo no urbanizable a que pertenece (servicios ecuestres, senderismo, instalaciones naturalísticas, etc.), de forma que este amplio espacio se consolide como Parque Periurbano de Martos.

#### Parque Eólico "Sierra de la Grana"

La Sierra de la Grana, al igual que el espacio descrito en el apartado anterior, también queda catalogada por el PEPMF como Espacio Forestal de Interés Recreativo, formando parte de un conjunto de ámbito supramunicipal que incluye también la Sierra de Jabalcuz.

No obstante, dentro de esta área de interés, la ladera sur de la Sierra de la Grana, que es la que corresponde al término municipal de Martos y la que se propone como soporte de esta actuación, y debido a su orientación y características del suelo, presenta una escasa vegetación que se limita a matorral en algún caso, siendo por las mismas razones edafológicas y de orientación poco viables actuaciones de reforestación (que si lo han sido en la ladera norte en el T.M. de Jamilena).

Entendemos, por todo ello, que el interés forestal y recreativo de este sector de la Sierra de la Grana se ve limitado, manteniendo no obstante su interés desde el punto de vista ambiental (sobre todo hidrológico) y paisajístico (como inicio de estructuras montañosas en contacto con las tierras de campiña).



Peña de Martos y Sierra de la Grana, vistas desde la carretera de la Carrasca Parque eólico de Noalejo

El Plan, recuperando una anterior iniciativa municipal, señala una amplia zona del tercio alto de esta ladera como apta para la posible implantación de un parque de producción

de **Energía Eólica**, basándose en su situación favorable para este tipo de instalaciones, en la proximidad a infraestructuras de transformación y transporte de energía eléctrica y en el escaso impacto que, a falta de estudios más específicos, podría suponer sobre el un medio biótico con escasa vegetación y fauna.

El Plan Andaluz de Sostenibilidad Energética 2007-2013, prevé un fuerte desarrollo de la energía eólica en la región, pasando de los 1.284 MW actuales a 4000 MW en 2010 y a 4800 MW en 2013.

Los primeros estudios de viabilidad de esta propuesta, realizados por AGENER (Agencia de Gestión Energética de la Provincia de Jaén), muestran un potencial eólico aceptable en la zona propuesta, no obstante estos estudios previos están actualmente ampliándose con otros más precisos de velocidad y continuidad del viento y capacidad de evacuación eléctrica, y en caso resultar viable técnicamente deberán completarse con estudios específicos de impacto ambiental y de posibles afecciones sobre acuíferos, hábitat de aves protegidas, etc., que por otra parte son exigidos por el organismo regulador para la autorización de este tipo de instalaciones.

Desde el Plan se actúa previendo la posible implantación de esta infraestructura energética, que por su ubicación quedaría incluido dentro de la categoría de SNUP\_P\_ Espacio Forestal de Interés Recreativo, incluyendo dentro de los usos autorizables el plantas de energía renovable eólica, dentro de la categoría definida por el propio Plan como Infraestructuras Territoriales, interpretando que esta categoría industrial no contaminante y ligada al aprovechamiento de recursos naturales de forma sostenible, no es a la que se refiere el PEPMF cuando prohíbe los usos industriales en esta clase de suelo.

## 1.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. EL SUELO NO URBANIZABLE

### 1.4.1. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN DISTINTAS CLASES DE SUELO

El Plan establece, en función de los objetivos y estrategias de planificación, la clasificación de la totalidad del suelo de Martos en las categorías básicas, legalmente establecidas por la L.O.U.A., de Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

La obligatoriedad de división de la totalidad del término municipal en las distintas clases que establece la ley, supone el establecimiento de diferentes derechos y deberes a los propietarios, siendo por tanto la primera decisión planificadora con efecto jurídico sobre la propiedad del suelo a escala territorial. Además, la clasificación es consecuencia directa de los modelos territorial y urbano adoptados, y contiene implícitamente el orden general previsto para la transformación de suelos rústicos en urbanos, así como las diferentes intensidades en cuanto a medidas y enfoques para protección del suelo no urbanizable, todo ello como reflejo de los objetivos y estrategias en política territorial y urbana asumidos por el equipo redactor.

La clasificación que se establece parte de la necesidad de respetar los derechos ya consolidados de los propietarios, si bien procede a la extinción de aquellas expectativas generadas por el planeamiento vigente (no consolidadas) y que no puedan mantenerse por ser incompatibles con los objetivos del nuevo Plan.

Este Plan propone la división del territorio de Martos en las siguientes clases y categorías de suelo:

**El Suelo Urbano**, distinguiendo, de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley del Suelo, entre Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado. Constituido, en general, por el suelo que ocupa la ciudad actual consolidada a mantener (consolidado), incluyendo también aquellos vacíos interiores o de borde que aún no han alcanzado el grado de consolidación necesario, precisan de mejora en cuanto a infraestructuras o equipamiento o el plan prevé su transformación inminente (no consolidado).

**El Suelo Urbanizable**, distinguiendo entre las categorías de Suelo Urbanizable Ordenado, Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable No Sectorizado. Constituido en general por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles. A través de él el Plan da forma y medida a la ciudad futura a la vez que responde a los objetivos y estrategias de crecimiento tanto cuantitativamente como de distribución espacial en función de las oportunidades de cada área.

**El Suelo No Urbanizable**, entendido en sentido positivo, como una clase de suelo con recursos aprovechables, con capacidad de acogida de usos distintos de los característicos (agrícola, forestal....). En el Suelo No Urbanizable de Martos, distinguiremos entre las categorías de SNU que se recogen en la LOUA, es decir, SNU de Especial Protección por Legislación Específica, SNU de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística, SNU del Hábitat Rural diseminado y SNU de Carácter Rural o Natural, . En definitiva se trata de suelos que, aunque hay que preservar del proceso urbanizador, se deben desarrollar en otros aspectos, por lo que el plan tendrá que ejercer sobre ellos una especial acción reguladora tanto en términos de conservación como de desarrollo de sus diversas potencialidades.

La propuesta de clasificación de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable será desarrollada en el apartado correspondiente a las propuestas de ordenación urbana, por lo que se explica a continuación la clasificación del Suelo No Urbanizable.

Los datos numéricos globales de la Clasificación del Suelo establecida por el Plan para el conjunto del municipio son los que se recogen en la siguiente tabla:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO PGOU 2013					
		ÁREA (m2)	RESIDENCIAL (m2)	INDUSTRIAL (m2)	TERCIARIO (m2)
<b>MARTOS</b>					
SUELO URBANO	SU	3.651.256 m2		580.454 m2	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SU-C	3.069.144 m2	2.494.783 m2	574.361 m2	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SU-NC	582.112 m2	576.019 m2	6.093 m2	
SUELO URBANIZABLE	SUB	1.758.801 m2	686.382 m2		
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUB-O	546.453 m2	209.788 m2	336.665 m2	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUB-S	1.157.251 m2	476.594 m2	350.377 m2	330.280 m2
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS	55.097 m2			
<b>MONTE LOPE</b>					
SUELO URBANO	SU	189.401 m2			
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SU-C	182.080 m2	182.080 m2		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SU-NC	7.321 m2	7.321 m2		
SUELO URBANIZABLE	SUB	53.407 m2	0.000 m2		
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUB-O	26.349 m2	0.000 m2	26.349 m2	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUB-S				
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS	27.058 m2			
<b>LAS CASILLAS</b>					
SUELO URBANO	SU	146.111 m2			
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SU-C	142.363 m2	133.513 m2	8.850 m2	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SU-NC	3.748 m2	3.748 m2		
SUELO URBANIZABLE	SUB	79.191 m2	79.191 m2		
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUB-O				
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUB-S	79.191 m2	79.191 m2		
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SU-NS				
<b>LA CARRASCA</b>					
SUELO URBANO	SU	41.154 m2			
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SU-C	38.452 m2	38.452 m2		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SU-NC	2.702 m2	2.702 m2		
<b>EL MORO</b>					
SUELO URBANO	SU	64.230 m2			
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SU-C	0.000 m2	0.000 m2		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SU-NC	64.230 m2	64.230 m2		
<b>TOTAL</b>					
		<b>ÁREA (m2)</b>	<b>RESIDENCIAL (m2)</b>	<b>INDUSTRIAL (m2)</b>	<b>TERCIARIO (m2)</b>
<b>SUELO URBANO</b>	<b>SU</b>	<b>4.092.152 m2</b>	<b>3.502.848 m2</b>	<b>589.304 m2</b>	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SU-C	3.432.039 m2	<b>2.848.828 m2</b>	583.211 m2	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SU-NC	660.113 m2	654.020 m2	6.093 m2	
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>SUB</b>	<b>1.891.399 m2</b>	<b>765.573 m2</b>	<b>713.391 m2</b>	
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUB-O	572.802 m2	209.788 m2	363.014 m2	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUB-S	1.236.442 m2	555.785 m2	350.377 m2	330.280 m2
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS	82.155 m2			
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>SNU</b>	<b>25.353,73 ha</b>			
SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN	SNU_EP	3.154,18 Ha			
SNU DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO	SNU_HRD	52,48 Ha			
SNU DE CARÁCTER RURAL O NATURAL	SNU_RN	22.151,49 Ha			
<b>CRECIMIENTO SUB_Res/SUC_Res</b>			<b>26,9%</b>		

#### 1.4.2. OBJETIVOS DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

El objetivo de la ordenación del Suelo No Urbanizable (SNU) debe ser la protección del patrimonio público y de los valores productivos, ecológicos, culturales y paisajísticos del territorio, así como el aprovechamiento sostenible de sus recursos naturales y el mantenimiento o la mejora de las condiciones de accesibilidad del municipio para promover un desarrollo urbanístico armonioso que sea base de un desarrollo económico compatible con la mejora de las condiciones ambientales. En los últimos años la ordenación del SNU ha cobrado mayor relevancia como parte del Planeamiento Urbanístico, participando en el objetivo último de promover la mejora de la calidad de vida en el medio rural.

Concretando esta propuesta, se establece la necesidad de proteger los elementos que forman parte de la identidad cultural del municipio y de regenerar en lo posible los valores paisajísticos originales de las áreas menos valoradas y por ello menos protegidas. La clasificación del suelo en el territorio de Martos persigue, por un lado, la protección de aquellos valores naturales significativos, de reconocida importancia, como lo son en su integridad los Complejos Serranos de Pico del Viento, La Caracolera, Castillo – Majanillos y Morenita, así como el conjunto paisajístico de la Peña, su entorno urbano y la Sierra de La Grana, y por otro, en las tierras agrícolas, la protección y recuperación en su caso de los dominios públicos (vías, caminos, cauces, etc.), y del patrimonio histórico en ellas disperso, frente a la actual uniformidad que aporta la generalizada ocupación del olivar.

A partir de estos criterios, el Plan establece una Regulación del Suelo No Urbanizable, estructurándolo en diferentes categorías según sus aptitudes y requerimientos de protección, propiciando un modelo de usos del territorio que permita aprovechar los recursos naturales, desarrollar la actividad agropecuaria y preservar y mejorar los valores naturales y paisajísticos inherentes a la situación geográfica de Martos. En general, y sin perjuicio de lo se establezca para cada categoría de suelo no urbanizable, el Plan regula desde las Normas Urbanísticas los aspectos principales para el control de las actividades humanas como son: Usos característicos y compatibles, estableciendo como usos característicos el Agrícola, el Forestal, el Pecuario y los Usos Medioambientales. De igual forma establece las condiciones para las parcelaciones y segregaciones de fincas, las condiciones de formación de asentamiento de población, las condiciones generales de edificación y las de las Actuaciones de Interés Público.

La clasificación del suelo de todo el término municipal es la recogida en el plano de ordenación territorial correspondiente.

Dentro de esta clase de suelo, el Plan establece las siguientes categorías:

#### 1.4.3. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las categorías de Suelo No Urbanizable que se relacionan a continuación. Su delimitación se recoge en el plano territorial de ordenación completa.

Estas categorías de suelo no urbanizable se consideran **no excluyentes**, pudiendo existir suelos que pertenezcan a más de una de ellas. Las categorías y subcategorías que establece el Plan son las siguientes

Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica:

- a. SNUP\_LE\_Cauces, Lagunas y Embalses
- b. SNUP\_LE\_Patrimonio Histórico – Cultural

- c. SNUP\_LE\_Carreteras
- d. SNUP-LE\_ Vías Pecuarias
- e. SNUP-LE\_ Hábitats de Interés Comunitario
- f. SNUP-LE\_ Montes Públicos

Suelo No Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística:

- a. SNUP\_P\_Complejos Serranos de Interés Ambiental.
- b. SNUP\_P\_Espacios Forestales de Interés Recreativo.
- c. SNUP\_P\_Zonas Húmedas Transformadas
- d. SNUP\_P\_Peña de Martos
- e. SNUP-P\_ Sotos y Manchas de Vegetación Forestal
- f. SNUP\_P\_Acuíferos
- g. SNUP\_P\_Recursos Culturales

Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado:

- h. SNU\_HRD.

Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural:

- i. SNU\_CN.

#### A) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNUP\_LE)

La regulación de esta categoría de Suelo No Urbanizable resulta en este caso concreto de gran importancia, más que por su extensión, por el carácter público de los elementos que lo constituyen, (vías de comunicación y terrenos de dominio público de las aguas superficiales), o por su valor histórico (elementos significativos del patrimonio histórico disperso en el territorio). En cualquier caso se trata elementos importantes en la conformación de la estructura del territorio y que cuentan con una protección específica desde la legislación sectorial. El hecho de establecer una Especial Protección para estas áreas, resulta de la consideración de que éstas han de jugar un papel de primer orden no solo desde el punto de vista funcional, sino también en la generación de espacios de uso comunitario, en su identificación como hitos culturales, o en el caso de los cauces en el mantenimiento de una vegetación natural que caracterice el lugar donde se asienta Martos, posibilitando usos alternativos del territorio que limiten la lógica de ocupación agrícola, y preserven o mejoren el medio ambiente y el marco paisajístico actual.

Dependiendo de la legislación aplicable, el plan establece seis sub-categorías dentro del SNUP\_LE:

##### **SNUP LE Dominio Público Hidráulico y SNUP LE Zonas Inundables**

Quedan incluidos en SNUP\_LE\_Dominio Público Hidráulico, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente, los terrenos que constituyen el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre (5 m a partir del DPH).

Quedan incluidos en SNUP\_LE\_Zonas Inundables, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente, los terrenos asociados a los cauces que resultan inundables para avenidas con periodos de retorno de 500 años si bien éstos podrán pertenecer al Sistema General de Espacios Libres.

Se ven afectados todos los cauces y lagunas del T.M. de Martos así como al embalse del Víboras situado en el mismo, en la medida en que son suelo con un régimen de protección propio, dado por su legislación sectorial:

- 1) R.D.L 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- 2) R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/2003).
- 3) D.189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

El término municipal de Martos está incluido en las subcuencas de los ríos Salado, Saladillo, Eliche, Víboras y Guadajoz. Esta red queda representada en el plano territorial de clasificación del suelo, siendo los cauces de mayor importancia los siguientes:

Arroyo de Santo Nicasio  
Río Eliche  
Arroyo de la Fuente de la Villa  
Arroyo del Gato  
Arroyo del Mimbre  
Arroyo Salado  
Río Víboras  
Arroyo de la Fuensanta  
Arroyo de la Mezquita  
Río Grande San Juan  
Barranco de los Temples  
Barranco de las Salinas  
Embalse del Víboras

### **SNUP LE Patrimonio Histórico – Cultural**

Se incluyen en este tipo de suelo los lugares o terrenos soporte de elementos de alto valor científico o cultural, por ser yacimientos arqueológicos, geológicos o paleontológicos de especial relevancia, monumentos, conjuntos o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz que no se encuentren en suelos urbanos o urbanizables, en la medida en que reciben un régimen de protección propio, dado por su legislación sectorial:

- 1) Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- 2) Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- 3) Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

De acuerdo con el artículo 7 de la LPHA, forman parte del **Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz**, y por tanto se encuentran protegidos por legislación específica:

- o **BIC:** Los Bienes de Interés Cultural
- o **BCG:** Los Bienes de Catalogación General

- Los que se inscriban por el procedimiento del art. 9 (se requiere una Resolución del órgano competente)
- Los bienes a que se refieren las disposiciones adicionales 3ª, 5ª y 6ª, pues quedan inscritos por ministerio de la ley:
  - BIC de la Ley 16/1985 de P.H.E. ubicados en Andalucía (D.Adicional 3ª)
  - Bienes Muebles reconocidos en el Inventario de B.M. de la Iglesia Católica (D.Adicional 5ª)
  - Inmuebles de Interés reconocido en la Comisión Mixta Junta de Andalucía-Obispos (D.Adicional 5ª)
  - Bienes Muebles e Inmuebles del P.H.A. (art.2) en posesión de la J.A., E.Locales y Universidades (D.Adicional 6ª)
- **BMPHE:** Los incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles del Patrimonio Histórico Español

Así como sus entornos legales de protección definidos específicamente o por aplicación de la disposición adicional 4ª de la LPHA

Estos terrenos aparecen grafiados en los planos de ordenación correspondientes.

El objeto del Plan en este suelo es establecer la identificación y protección urbanística de los elementos de mayor interés o proyección a escala municipal, independientemente de las medidas de protección de contenidas en la legislación sectorial. Conforme a lo establecido en la normativa sectorial, tanto la transformación del bien como de su entorno estará sujeta a la autorización del órgano competente en materia de Patrimonio Histórico.

Se incluye en esta categoría de suelo, los terrenos soporte de los bienes que se relacionan a continuación, y su entorno, por estar en suelo no urbanizable y a la vez inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:

<b>Bienes del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz en Suelo No Urbanizable</b>				
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍA JURÍDICA</b>	<b>FIGURA</b>	<b>ESTADO LEGAL</b>	<b>PUBLICACION</b>
Yacimiento del Polideportivo de Martos <b>(zona en SNU)</b>	Zona Arqueológica	B.I.C.		
Castillo de la Peña <sup>1</sup>	Monumento	B.I.C.	INSCRITO	BOE 29/06/1985
Torre del Castillejo de Belda	Monumento	B.I.C.	INSCRITO	BOE 29/06/1985
Torre del Cerro de la Atalaya (solo entorno en SNU)	Monumento	B.I.C.	INSCRITO	BOE 29/06/1985
Castillo de Torrevíboras	Monumento	B.I.C.	INSCRITO	BOE 29/06/1985
Centro Histórico de Martos( solo zona en SNU)	Conjunto Histórico	B.I.C.	INSCRITO	BOJA 30/10/2003
Puente de Martos		B.C.G	Patrimonio Inmueble de Andalucía. Disposición adicional sexta	
Puente sobre el Arroyo Salado de Martos		B.C.G	Patrimonio Inmueble de Andalucía. Disposición adicional sexta	

<sup>1</sup>También aparece con la denominación Castillo de los Carvajales, a pesar de no ser su nombre correcto. Otra denominación del bien es el de Fortaleza Alta.

La protección del Plan coincide con el entorno protegido del bien en los casos en los que esté delimitado, estableciéndose en caso contrario un perímetro cautelar constituido por las parcelas y espacios que circunden al bien en una distancia de 200m en suelo urbanizable y no urbanizable y de 50 m en suelo urbano, medida a partir del elemento objeto de protección, en virtud de la disposición adicional cuarta de la ley 14/2007 LPHA. Este ámbito de protección cautelar urbanística será sustituido por el de delimitación del entorno en el momento en que el órgano competente en materia de patrimonio histórico la apruebe.

### **SNUP LE Carreteras**

Incluye aquellos terrenos soporte de infraestructuras de comunicación pertenecientes a las redes de carreteras estatales, autonómicas, provinciales o locales, y que por tanto les afecta el régimen de protección establecido en su normativa sectorial:

- 1) Ley 25/1988 de Carreteras y R. D. 1812/1994 Reglamento General de Carreteras.
- 2) Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía de la Comunidad Autónoma de Andalucía

El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el derivado del régimen establecido por las correspondientes normativas sectoriales.

Las carreteras existentes en este municipio, son las siguientes:

*Carretera A-316 Úbeda - Cabra*

*Carretera A-6052 Martos-Lendínez*

*Carretera J-321a tramo Martos-A316*

*Acceso al Polígono Industrial*

*Carretera JA-3300 Martos-Los Villares*

*Carretera JA-3305 Martos-Fuensanta de Martos*

*Carretera JA-3306 Martos-La Carrasca*

*Carretera JA-3307 Las Casillas-Alcaudete*

*Carretera JA-3308 Martos-Monte Lope Álvarez*

*Carretera JA-3309 Martos-Jamilena*

*Carretera JV-2131 Los Valencianos*

*Carretera JV-2210 Baños de Martos*

### **SNUP LE Montes Públicos**

Incluye aquellos terrenos que tienen la condición legal de Montes Públicos, según quedan recogidas en el plano de ordenación territorial OT-1, y por tanto quedan afectados por el régimen de protección establecido en su normativa sectorial:

- 1) Ley 43/2003 de Montes
- 2) Ley 2/1992 Forestal de Andalucía
- 3) Decreto 208/1997 del Reglamento Forestal de Andalucía
- 4) Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
- 5) Ley 8/2003 de la flora y la fauna silvestres de Andalucía
- 6) RD 1997/1995 que transpone la Directiva 92/43 del Consejo y RD 1193/1998 que lo modifica.

- 7) RD 439/1990 por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

El régimen aplicable a estos terrenos será el que se deriva de la aplicación de las normativas sectoriales indicadas.

Los Montes Públicos existentes en el Término Municipal de Martos son los siguientes:

IDENTIFICACION	DENOMINACIÓN	TITULAR
JA-70067-AY	La Peña de Martos	Ayuntamiento de Martos
JA-70069-AY	Sierra de la Grana	Ayuntamiento de Martos
JA-60009-EP	Corona Rústica Embalse del Víboras	Estado

### **SNUP LE Vías Pecuarias**

Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable las vías pecuarias del término municipal, conforme a clasificación vigente por Resolución de fecha de 10 de octubre de 2000 (BOJA 23/12/2000), según quedan recogidas en el plano de ordenación territorial OT-1, por ser elementos de articulación territorial que gozan de protección por siguiente legislación sectorial:

- 1) Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.
- 2) Decreto 155/1998 de 21 de julio, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- 3) Ley 17/1999, de 28 de diciembre, Medidas fiscales y administrativas (Disposición Adicional Segunda)

El régimen aplicable a estos terrenos será el que se deriva de la aplicación de la legislación sectorial indicada.

La red de vías pecuarias en el T.M. de Martos está constituida por los siguientes elementos:

VÍAS PECUARIAS T.M. MARTOS				
Código	Denominación	Longitud (m)	Anchura legal (m)	Anchura en T.M. Martos
23060001	Cañada Real de las Torres	100	75	37,5
		9.133	75	75
23060002	Cañada Real de San Nicasio	1.500	75	75
		2.200	75	37,5
23060003	Cañada Real del Camino de Jaén	2.558	75	75
23060004	Cañada Real del Camino de Granada	7.159	75	75
		100	75	75

23060005	Cañada Real de Tejera a Martos	3.266	75	75
23060006	Cordel de Granada	3.715	37,5	18,75
23060007	Vereda de la Tobosa	15.288	20	20
23060008	Vereda de los Villares	7.361	20	20
23060009	Vereda del Coto	14.245	20	20
		1.150	20/2	10
23060010	Vereda de los Carriles	11.654	20	20
23060011	Vereda de las Espejas	3.895	20	20
23060012	Vereda de la Pastrana	15.378	20	20
23060013	Vereda de la Raspa	5.096	20	20
23060014	Vereda de la Sierra de la Grana	4.927	20	20
23060015	Vereda de Baena	18.185	20	20
23060016	Vereda de Fuensalobre	1.450	20	10
		9.291	20	20
23060017	Vereda de Valdepeñas	6.144	20	20
23060018	Vereda de las Casillas	4.886	20	20
23060019	Vereda de los Charcones	3.064	20	20
23060020	Vereda de la Fuente del Alcalde	4.379	20	20
23060021	Vereda de Martos	1.029	20	20
23060022	Vereda de la Mina	129	20	20
23060023	Colada de la Dehesa	1.798	10	10
23060024	Colada de los Llanillos	14.110	8	8
		3.773	8	4
23060025	Colada del Masegoso	8.459	8	8
23060026	Colada del Camino de Granada	1.595	8	8
<b>ABREVADEROS</b>				
<b>Código</b>	<b>Denominación</b>	<b>Situación</b>		
23060502	del Cerro de las Monjas	Cañada Real de las Torres		
23060507	de San Nicasio	Cañada Real de San Nicasio		
23060520	del Sapillo	Vereda de los Villares		

23060526	del Charcón del Coracho	Vereda de los Carriles / Vereda Pastrana
23060530	del Pilar de Peñafior	Vereda de Pastrana
23060543	de Motril	Vereda de Fuensalobre
23060544	del Valillo	Vereda de Fuensalobre/Vereda de los Villares /Colada de los Llanillos
23060551	de la Fuente del Alcalde	Vereda de la Fuente del Alcalde
23060564	de la Fuente de los Toros	Colada del Masegoso
23060567	de la Fuente de Cabeza Gorda	Colada del Masegoso
<b>DESCANSADEROS</b>		
<b>Código</b>	<b>Denominación</b>	<b>Situación</b>
23060503	de las Torres	Cañada Real de las Torres
23060509	de las Malezas	Cañada Real del Camino de Jaén / Colada de la Dehesa
23060512	del Arroyo	Cañada Real del Camino de Granada
23060517	del Rincón	Vereda de la Tobosa
23060523	de la Huerta	Vereda del Coto
23060525	de Mata Almas	Vereda del Coto
23060529	del Salado	Vereda de las Espejas
23060541	de las Ericas	Vereda de Fuensalobre
<b>DESCANSADEROS-ABREVADEROS</b>		
<b>Código</b>	<b>Denominación</b>	<b>Situación</b>
23060516	de las Pilas	Vereda de la Tobosa
23060521	de la Fuente del Caño	Vereda de los Villares/ Vereda de Fuensalobre
23060533	de la Jarica	Vereda de la Sierra de la Grana
23060537	de Naranjeros	Vereda de Baena / Vereda de Fuensalobre
23060540	del Pozo de Juana	Vereda de Fuensalobre
23060542	de Fuensalobre	Vereda de Fuensalobre
23060545	del Mísere	Vereda de Valdepeñas
23060561	de Bordoneros	Colada de los Llanillos
23060563	de la Fresnadilla	Colada de los Llanillos

### **SNUP LE Hábitats de Interés Comunitario**

Se integran en esta categoría de suelo los terrenos delimitados como tal en el plano territorial de clasificación del suelo OT-1, por tener la consideración de "Hábitats de Interés Comunitario" dentro de los recogidos la *Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna silvestres*. En estos suelos será de aplicación la legislación específica vigente:

- 1) Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- 2) Anexo II de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna silvestre.

### **B) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA (SNUP\_P)**

Dentro de esta categoría del suelo no urbanizable, el Plan establece cinco sub-categorías distintas, según los valores singulares del suelo a proteger:

#### **SNUP P Complejos Serranos de Interés Ambiental**

Se integran en este tipo de suelo los terrenos delimitados bajo la denominación de CS-22 (Pico del Viento), CS-26 (Sierra de Ahillos y Caracolera), CS-27 (Cuerdas del Castillo y Majanillos) y CS-28 (Sierras Alta y de la Pandera) por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén, dentro del municipio de Martos. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de clasificación del suelo territorial.

Se trata de terrenos vulnerables desde el punto de vista ambiental y, por ende, de escasa capacidad de acogida de usos urbanos, debido fundamentalmente a sus fuertes pendientes. Por ello, el objetivo del Plan es la preservación del carácter forestal de los terrenos y de sus importantes valores ecológicos y paisajísticos.

La normativa de protección de estos espacios pretende restringir, en la medida de lo posible, las actividades constructivas o transformadoras del medio, señalando una gama de usos incompatibles entre los que destacan: las instalaciones industriales, hoteleras, turísticas de nueva planta y residencial secundaria, así como determinadas infraestructuras de gran impacto e instalaciones publicitarias y símbolos conmemorativos. En general se permiten usos ligados a las actividades productivas de la zona que resulten compatibles con la conservación del medio. En algunos casos se establece la necesidad de Estudio de Impacto Ambiental: determinados movimientos de tierras, piscifactorías, transformaciones de uso forestal, actividades mineras y vertederos. Se presta especial atención a la regulación de actividades recreativas en la zona: adecuaciones, parques rurales, campamentos de turismo y albergues (con limitaciones medioambientales de localización) y usos diversos en construcciones existentes dentro del objetivo de recuperar el patrimonio edificado en el medio rural

La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

#### **SNUP P Espacios Forestales de Interés Recreativo**

Se incluyen en esta categoría los suelos así delimitados en el plano territorial de Clasificación del Suelo a partir del área de protección denominada FR-4 (Jabalczuz y Sierra de la Grana) por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén y que

correspondiente a Espacios Forestales de Interés Recreativo. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación correspondiente.

El uso característico de este suelo es el forestal, siendo complementario el aprovechamiento cinegético. Los usos de recreo y ocio extensivo son compatibles en ciertas condiciones.

La normativa específica incide especialmente en la regulación de las actividades recreativas, para las que este espacio se considera con gran capacidad de acogida. En consecuencia, el régimen de usos prohibidos se ha desarrollado excluyendo aquellas localizaciones consideradas incompatibles con la promoción de un espacio recreativo que se pretende de gran interés público: vertederos, actividades industriales, desarrollos turísticos excluyentes, talas de transformación, etc. Como usos compatibles se consideran una amplia gama de actividades recreativas, así como viviendas, infraestructuras y demás instalaciones ligadas a la explotación de los recursos vivos.

### **SNUP P Zonas Húmedas Transformadas**

Se incluyen en esta categoría los suelos así delimitados en el plano territorial de Clasificación del Suelo a partir del área de protección denominada HT-3 (Charca del Hituelo) por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén y que correspondiente a Zonas Húmedas Transformadas. Se incluyen también otras lagunas de interés ambiental existentes en la campiña marteña.

ZH-1. Laguna del Hituelo I

ZH-2. Laguna del Hituelo II

ZH-3. Laguna de Naranjeras

ZH-4. Laguna de Rompisaco

ZH-5. Laguna de Mojones

ZH-6. Laguna de las Ceras

La delimitación de estos ámbitos aparece grafiada en el plano de ordenación OT-1.

El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural en especial la lámina de agua, compatible con el aprovechamiento agrario tradicional que hace posible la existencia de este recurso.

Valorando el alto potencial de este espacio, las normas de protección pretenden, básicamente, establecer un régimen de usos prohibidos y compatibles que permitan futuras actuaciones de regeneración hídrica o restauración paisajística. Por tanto, las normas aplicables permiten la localización de determinadas instalaciones y actividades (construcciones agrícolas, usos en edificaciones existentes, salinas, etc.) siempre que no hipotequen futuras actuaciones en el sentido expresado. Por el contrario y con la misma orientación, se prohíben actividades como las residenciales, industriales, extractivas, edificios públicos, etc.

### **SNUP P Sotos y manchas forestales**

Se incluyen en esta categoría los suelos así delimitados en el plano territorial de Clasificación del Suelo OT-1, por constituir islas forestales en terrenos agrícolas o sotos asociados a cauces.

La regulación del PGOU sobre esta categoría de suelo, pretende la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de estas islas forestales, por lo que se establece un régimen de autorización de usos muy restrictivo, que afecta exclusivamente a las áreas delimitadas.

### **SNUP P Peña de Martos**

Se incluyen en esta categoría los suelos así delimitados en el plano territorial de Clasificación del Suelo por constituir un referente territorial de valor paisajístico de primer orden. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación correspondiente.

El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, junto a su utilización como área de ocio y recreo extensivo.

Se pretende mantener este importante hito paisajístico de la campiña en su estado natural, preservándolo de cualquier proceso de transformación que pudiera alterar su valor paisajístico.

### **SNUP P Acuíferos**

Se incluyen en esta categoría los suelos así delimitados en el plano territorial de Clasificación del suelo por constituir áreas de recarga de acuíferos, de acuerdo con información elaborada a partir del Atlas Hidrogeológico de la Provincia de Jaén.

De esta manera y a partir de la cartografía de aguas subterráneas y características geológicas disponible (Atlas Hidrogeológico de la Provincia de Jaén, editado por la Diputación Provincial y el Instituto Geominero de España) se ha elaborado una cartografía de áreas de recarga del Término Municipal, coincidentes con el afloramiento a la superficie de estratos de rocas permeables y a partir de ésta se han clasificado dichas áreas en esta categoría de suelo, asignándole una normativa de protección específica para preservar estos espacios, con alto valor ambiental, de cualquier proceso de transformación que pudiera alterar la calidad de sus acuíferos.

### **SNUP P Recursos Culturales**

Se integran en este tipo de suelo elementos naturales o contruidos singulares, caracterizados por sus valores naturales, paisajísticos, arquitectónicos, culturales, históricos o etnológicos, y que, a pesar de no estar declarados como B.I.C. ni, en algunos casos, inscritos en el Registro Andaluz de Patrimonio Histórico, forman parte del conjunto patrimonial histórico, cultural y natural del municipio, estando además fuertemente arraigados entre la población local.

El Plan pretende en estos suelos la protección, conservación y recuperación de su patrimonio, así como su difusión y conocimiento.

Se distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación:

- Vías verde del aceite a su paso por el T.M. del Martos, tramo de la antigua línea del ferrocarril Linares-Puente Genil, cuya adecuación a vía lúdica para cicloturismo y senderismo concluyó en el año 2001
- Patrimonio natural: Se recogen los elementos vegetales de interés situados fuera del núcleo urbano, que se han incorporado al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan:
  - Encina del Cerro del Viento
  - La Estaca Grande
  - El Estacón del Chinche
  - Los Olivos de la Candonga
  - Los Olivos Centenarios del Llano de Motril
- Patrimonio etnológico(arquitectónico e hidrológico): edificaciones y construcciones civiles de interés no incluidos en otras categorías e incorporados al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan.

- Baños del Agua Hedionda
  - Viaducto del Higueral FF.CC.
  - Viaducto del Salado FF.CC.
  - Estación Vado Jaén. FF.CC
  - Cortijo de Vado Jaén
  - Cortijo del Madroño
  - Cortijo de Cazalla
  - Cortijo del Hituelo
  - Cortijo del Pozo de la Orden
  - Casería de Santa María (La Silera)
  - Cortijo de Vado Baena (Media Panilla)
  - Balsa del Coracho
  - Fuente de los Nonos
  - Fuente de los Caños
  - Pozo de la Venta Parbares
  - Pilar de Sales
  - Fuente del Coracho
  - Pozo de las Monjas
  - Pilar de El Sapillo
  - Fuente del Caño
  - Fábrica La Mezquita
  - Fuente de Don García
  - Acueducto de los Baños
- Además de éstas se incluyen también los siguientes elementos:
- Era de los Jiménez
  - Era de los Aliados 1
  - Era de los Aliados 2
  - Era de los Jarruña
  - Chozo de piedra de Manuel el de los Mudos
  - Chozo de piedra de la Era de la Mesa
  - Lavadero de la Fuente del Caño
- Patrimonio arqueológico: yacimientos arqueológicos en suelo no urbanizable incluidos en la Carta Arqueológica de Martos no protegidos por legislación específica por no estar declarados BIC.

El Plan establece el siguiente régimen de intervenciones autorizables en estos elementos:

- Patrimonio arqueológico:

El Plan señala un perímetro cautelar de 100m de radio medido desde el punto de georeferenciación de los yacimientos, en el que las actuaciones sujetas a licencia deberán contar con informe previo favorable de la Administración competente en materia de cultura.

- Patrimonio cultural hidrológico, arquitectónico y natural:

El régimen de autorización de actuaciones es el que se recoge en la ficha correspondiente del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan.

#### C) SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO (SNU\_HRD)

Se incluyen aquellos terrenos que, constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, procede preservar.

Se incluyen en esta categoría de suelo los diseminados históricos existentes en el término municipal de Martos:

- Los Cortijuelos
- Los Parvares
- Media Panilla
- Venta Pantalones
- Villar Bajo

#### D) SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SNU\_CN)

Se integran en este tipo de suelo los terrenos agrícolas generalmente de moderada capacidad productiva y dedicados mayoritariamente a cultivo de olivar. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de clasificación del suelo territorial.

La moderada capacidad productiva del suelo, la ausencia de valores ambientales intrínsecos de relevancia, y la relativamente buena accesibilidad, le confieren mayor capacidad de acogida de edificaciones e instalaciones que hayan de ubicarse en el Suelo No Urbanizable respecto a otras zonas del territorio municipal, por lo que el Plan establece para esta clase de suelo (con nivel de protección menor) la posibilidad de establecer en su seno aquellas actividades que no estén expresamente prohibidas por la LOUA, el propio Plan o por legislación sectorial que le afectase.

## 1.5. PROBLEMÁTICAS ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

### 1.5.1. REGULACIÓN DE LA VIVIENDA AISLADA EN SUELO NO URBANIZABLE

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, Ley 7/2002, la única clase de vivienda que es posible admitir en el Suelo No Urbanizable es la Vivienda Unifamiliar Aislada, siempre que se cumplan todas las condiciones siguientes, recogidas en el Art. 52 de la citada ley:

Que se trate de un Suelo No Urbanizable no adscrito a categoría alguna de especial protección, o que en caso contrario esté prevista por el Plan su autorización en la categoría de que se trate.

Que este tipo de edificación esté expresamente recogido por el Plan General para el área y categoría de suelo en cuestión como uso autorizable.

Que exista necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

Que se cumplan las condiciones de no formación de asentamientos urbanos contenidas en el Plan.

El mismo artículo establece la necesidad de licencia urbanística y previa a ésta de la elaboración y aprobación de un Proyecto de Actuación, de los previstos en los Art. 42 y 43 de la misma ley.

### 1.5.2. REGULACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE

Las Actuaciones de Interés Público se regulan expresamente en los arts. 42 y 43 de la Ley 7/2002, definiéndose como tales las actividades de intervención singular de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, que pueden tener por objeto la implantación tanto de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, como de usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos, en que concurran los siguientes requisitos:

Utilidad pública o interés social

Necesidad de su implantación en Suelo No Urbanizable

Compatibilidad con el régimen de la correspondiente categoría de Suelo No Urbanizable

No inducir la formación de nuevos asentamientos, es decir no tratarse de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, por si mismos o por su situación respecto de asentamientos existentes, sean capaces de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo (art. 52.6. de la LOUA).

Para estas actuaciones, se requerirá la aprobación bien de un Plan Especial o de un Proyecto de Actuación en función del ámbito o envergadura de la misma.

Además el Plan establece que en la aprobación o rechazo del Plan Especial o del Proyecto de Actuación se valoren las siguientes circunstancias:

Incidencia de las actividades a desarrollar y de las edificaciones necesarias sobre la ordenación territorial establecida, con relación a su situación respecto de los núcleos

urbanos y a capacidad de las infraestructuras, servicios y dotaciones previstas en dicha ordenación.

Incidencia de la actividad sobre el destino previo del Suelo No Urbanizable, evaluando el impacto sobre el mismo.

Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista económico y social.

### 1.5.3. *PARCELACIONES ILEGALES EN SUELO NO URBANIZABLE Y FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS URBANOS*

La legislación urbanística actual prohíbe las parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable en los siguientes términos:

LOUA. art. 68.2 . "En terrenos con régimen de suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas."

Así mismo se pone bajo control municipal cualquier acto de parcelación mediante las siguientes exigencias:

LOUA. art. 66.3. "Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento"

LOUA. art. 66.4. "Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente."

La misma ley, en el art. 66, modificado parcialmente por el art. 25 de la Ley 13/2005, establece claramente qué se considera parcelación urbanística y que actos son reveladores de dichas parcelaciones:

LOUA. art. 66.1. "Se considera parcelación urbanística: b) ... la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos"

LOUA. art. 66.2. "Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate".

De la misma manera, el Plan considera también como actos reveladores de una posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable:

Las segregaciones realizadas con ausencia de cláusulas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.

Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él, o en establecimientos con actividad en el mercado inmobiliario, o en anuncios insertos en medios de comunicación, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano de competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la administración competente en materia agrícola.

Cuando las segregaciones lleven aparejadas o vengan precedidas o seguidas de inversiones para la transformación de los terrenos que no vengan suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por la administración competente en materia agrícola o no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en comparación con otras similares y en función del clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

Además, el Plan determina que tampoco se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelación urbanística.

Así mismo el Plan considera como asentamientos de población, a los efectos de regulación de parcelaciones y construcciones en suelo no urbanizable, aquellas agrupaciones edificatorias o parcelarias que puedan generar demandas asistenciales o de servicios urbanísticos comunes de agua, electricidad, acceso rodado y alcantarillado.

De acuerdo con el modelo territorial adoptado, y en el ámbito de la ordenación estructural, el Plan establece preceptos tendentes a impedir tanto la realización de parcelaciones urbanísticas como la formación de nuevos asentamientos en Suelo No Urbanizable. Para ello se parte de la consideración de que existe riesgo o posibilidad de formación de nuevos asentamientos cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con la estructura rural del suelo

Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos catastrales, con anchura de rodadura superior a 2 metros, asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.

Servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes, o con saneamiento individual o unificado, que no estén aprobados por las administraciones competentes.

Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.

Existencia de almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.

Utilización de alguna de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias.

Existencia de lotes de parcelación dando frente (o a menos de 100m) a vía pública o privada existente o en proyecto.

Se prevea edificar una vivienda a menos de 1000m de suelo Urbano o Urbanizable o a menos de 250 m de un asentamiento existente en suelo no urbanizable.

#### 1.5.4. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

El Plan de definir el contenido de la situación legal de “fuera de ordenación”, de acuerdo con lo estipulado por la Disposición Adicional Primera de la LOUA, teniendo en cuenta además la modulación que introduce el art. 34.b. de la misma ley, que obliga a distinguir entre situaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación y parcialmente incompatibles en las que se podrán autorizar obras de reforma y mejora (Ver artículos 2.9, 2.10 y 11.14 de las Normas Urbanísticas)

El PGOU establece que las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad a su aprobación, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación del mismo, que resulten disconformes con la nueva ordenación, quedan en la situación legal de fuera de ordenación. También establece tendrán la consideración de totalmente incompatibles con el plan, para las que el régimen de autorizaciones de obras es más restrictivo, en el que solo se podrán autorizar obras de reparación y conservación, y excepcionalmente de consolidación.

Se consideran instalaciones, construcciones y edificaciones **totalmente incompatibles** con la nueva ordenación:

- Las que, resultando disconformes con la nueva ordenación, ocupan suelos destinados a viario o a dotaciones públicas (equipamientos o espacios libres), o que impiden la efectividad de su destino. En el momento de redacción del Plan no se han detectado elementos en esta situación fuera de los ámbitos de unidades de ejecución.
- Las que se ubican total o parcialmente sobre suelos de dominio público de cualquier clase sin la correspondiente autorización o concesión demanial, o sobre reservas para patrimonio público de suelo.
- Las que se encuentran situadas en terrenos clasificados bajo alguna de las categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, siempre que su uso sea incompatible con el régimen establecido para dicha categoría.
- Las que supongan graves incumplimientos de las legislaciones vigentes sobre patrimonio histórico o calidad ambiental, o produzcan efectos ambientales claramente perjudiciales para la población residente. Será suficiente y necesario un informe donde se declare el incumplimiento grave, emitido por el órgano de la administración autonómica competente en materia de protección del patrimonio o de protección ambiental en cada caso.
- Las que por su emplazamiento alteren muy negativamente paisajes sobresalientes o vistas de calidad sobre los núcleos de población. En el momento de redacción del Plan no se han detectado elementos en esta situación.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del PGOU, que resulten disconformes con la nueva ordenación pero no estén incluidas en ninguna de las situaciones anteriores, se considerarán **parcialmente incompatibles** con la nueva ordenación. En este caso el régimen de autorización de obras establece la posibilidad de autorizar, además de las de reparación, conservación y consolidación, las de reforma y mejora, con una serie de condiciones entre las que destaca que el uso final, al que se pretenda destinar las edificaciones objeto de obras de reforma o mejora, no será incompatible con el ordenamiento urbanístico vigente. Esto supone que en el caso de edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, que pretendan destinarse a vivienda, solo podrán ser objeto de obras de reforma o mejora si este uso no es incompatible, lo que en la práctica supone que ha de ser un **uso de vivienda vinculada** a la actividad agrícola, ganadera o forestal.

También distingue dentro de las obras de mejora, las que conllevan ampliación de las que no, de forma que solo será posible realizar obras de ampliación si además de cumplir con el

resto de requisitos impuestos, las edificaciones, ahora incompatibles  **fueron erigidas legalmente**  bien por contar con licencia o autorización conforme a ordenamientos urbanísticos anteriores o bien por no ser esta exigible (construcciones anteriores a la Ley del suelo de 1956).

Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar **medidas de protección y restauración de la legalidad** por haber transcurrido el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarán asimilados al régimen de fuera de ordenación.

En todos los casos de aplicación del régimen de fuera de ordenación, serán autorizable las aquellas obras que permitan restablecer totalmente la conformidad con el ordenamiento urbanístico vigente.

## 2. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANA

Se describirán las actuaciones previstas sobre las que recae la responsabilidad de servir de soporte estructural a las diferentes actuaciones zonales. No debemos olvidar que sin la materialización de éstas, los sistemas generales perderían su contenido y funcionalidad urbana. Por ello será necesario realizar una operación de sincronización entre ambos aspectos cuando se avancen decisiones sobre el Orden de Prioridades de las actuaciones previstas en el Plan.

En este capítulo nos centraremos en analizar la propuesta de Sistemas Generales del Plan, aun cuando existen propuestas zonales que van a cumplir una misión básica estructurante en el engranaje urbano. En concreto nos estamos refiriendo a las Áreas de Reforma Interior y a algunos Sectores en Suelo Urbano No Consolidado, áreas fundamentales en la regeneración, integración o simple mejora de tramas urbanas desintegradas, degradadas u obsoletas, pero también en el crecimiento articulado de la ciudad, como zonas intermedias entre la ciudad consolidada y los crecimientos periféricos.

En la fase de información y diagnóstico se pusieron de manifiesto las carencias estructurales que presenta la realidad urbana de Martos, sobre todo en su núcleo principal, ya que el reducido tamaño de las pedanías supone también una menor problemática urbana. En Martos, la falta de ejecución y desarrollo de las propuestas estructurales de planeamientos anteriores deviene en un hecho urbano falto de cohesión. Los problemas carenciales se ven agravados por la fuerte dinámica de crecimiento de los últimos años, lo que está haciendo que estos problemas, que en un principio solo afectaban a determinadas zonas, han acabado generalizándose para el conjunto de la ciudad, y convirtiéndose por tanto en estructurales.

Las carencias estructurales más importantes se concentran en dos aspectos básicos: el Sistema Viario Estructurante, en cuanto a su esquema general incompleto y el Sistema de Espacios Libres, debido a la falta de un sentido global en su distribución en interconexión. También se han detectado problemas en materia de Equipamientos, sobre todo en su distribución espacial más que en su cantidad. Respecto al Sistema General de Infraestructuras se ve necesaria la ejecución del nuevo arco colector oeste y la construcción definitiva la EDAR ya prevista.

Tanto en los núcleos secundarios principales (La Carrasca, Las Casillas, Monte Lope Álvarez y el Moro), como en el nuevo asentamiento productivo previsto (Parque Industrial Olivarero), serán los aspectos infraestructurales los que requieran una mayor atención en las propuestas del Plan, ya que, como hemos comentado, los problemas de ordenación urbana son menores en estos núcleos de menor entidad.

### 2.1. PROPUESTAS ESTRUCTURALES

#### 2.1.1. LA RED VIARIA. MOVILIDAD URBANA

La red viaria es el sistema que configura en mayor medida la forma de la ciudad, su uso y funcionamiento, y como se ha explicado anteriormente es uno de los componentes principales a los que se confía la mejora de la articulación urbana. Conviene aclarar que la red viaria no es sólo el espacio destinado a la circulación y estacionamiento de vehículos y al tránsito de personas, sino que es fundamentalmente un espacio multifuncional, el espacio público por excelencia donde se desarrollan gran parte de las relaciones sociales de los ciudadanos y que debe albergar modos diversos de utilización, contemplando las áreas de estancia de los peatones y las plataformas específicas de transporte, como el carril bus, carriles bici, etc...

Para el sistema viario de Martos, el Plan parte de la estructura existente, y se centra por un lado en enmarcarla en un sistema único con las nuevas vías propuestas, estableciendo nuevas jerarquías y modos de uso de las mismas, y por otro, en rediseñar parte de las vías actuales para que asuman esa variedad de usos diversos que la ciudad ha de proponer.

El esquema viario urbano diferencia tres niveles de jerarquía básicos: las vías territoriales de acceso a la ciudad, fijándonos especialmente en el desdoblamiento de la A-316, como colector principal del tráfico de llegada a la ciudad, las vías urbanas de primer nivel o vías estructurantes, y las vías urbanas de segundo nivel o viario zonal complementario a las anteriores.

Las actuaciones previstas en este apartado son:

### 1) LAS VÍAS DE ACCESO AL NÚCLEO URBANO

La principal vía territorial de relación con el sistema viario urbano es la autovía o desdoblamiento de la A-316, que se encuentra en ejecución, que supone una actuación determinante para Martos y la conformación de un potencial eje de actividad de vital importancia para los distintos municipios ligados a ella.

En relación con el núcleo urbano, el trazado ya fijado de la autovía señala los accesos principales a la ciudad, estableciendo los primeros y más importantes flujos de penetración a la misma:

- Acceso norte, con la conexión en glorieta con la antigua travesía, la avenida Teniente General Chamorro Martínez.
- Acceso oeste y conexión con la carretera a Monte Lope Álvarez, entrando a la ciudad junto al polideportivo.
- Acceso suroeste, donde confluyen la antigua travesía y un viario de conexión con el polígono industrial.
- Accesos desde las carreteras de Jamilena y los Villares por el Este, y de la carretera de Fuensanta desde el Sur.

El Plan va a incidir en añadir un rango de conexiones de menor entidad intercalados entre los anteriores a partir de una vía urbana perimetral de circunvalación de nuevo trazado, que se desarrolla, desde la entrada Norte a la ciudad por la carretera antigua de Torredonjimeno, hasta la conexión Sureste con la carretera hacia Fuensanta de Martos, conectando con otras vías territoriales de menor entidad como el Camino de Rompeserones o la carretera A-6052hacia Santiago de Calatrava.

### 2) LAS VÍAS URBANAS DE PRIMER NIVEL O VÍAS ESTRUCTURANTES

En el diagnóstico que hicimos apuntábamos como uno de los principales problemas de este sistema general, de estructura radial, el de la ausencia de un viario urbano de circunvalación que conecte exteriormente las distintas vías de penetración de la ciudad, y que distribuya de manera uniforme los tráfico, evitando que la conexión entre las distintas zonas sea a través del viario interior del casco urbano.

Las vías urbanas estructurantes de la ciudad son aquellas que relacionan las distintas zonas de la misma entre sí, y que por tanto soportan la movilidad urbana general; además tiene la función de distribuir el tráfico motorizado externo de penetración a la ciudad. Las vías existentes que asumen esta función son:

Avenida Teniente General Chamorro Martínez

Avenida Príncipe Felipe

Carretera a Monte Lope Álvarez

Avenida de los Olivares y Camino de Rompeserones

Avenida Fuente de la Villa

Excepto esta última, las vías anteriores son antiguas carreteras incorporadas al sistema urbano, que poseen una sección bastante estricta respecto a las demandas que hoy en día se le exige a las calles principales de una ciudad: amplios Acerados con arbolado y mobiliario urbano, calzada y aparcamiento generoso, y plataformas diferenciadas en la medida de lo posible para carril bus y carriles bici, resultando difícil congeniar la función colectora de flujos importantes de tráfico motorizado con el resto de usos de circulación, estacionamiento y estancia recomendados.

El objetivo que se plantea el Plan para la mejora de la articulación viaria pasa por reducir lo máximo posible los tráficos de paso a través de la ciudad, reduciendo el número de vehículos que usan estas vías interiores de modo que pueda rediseñarse su sección para convertirlas en espacios ambientalmente más saludables y que permitan, bien la ampliación de la zona de peatones, bien la introducción de carriles bici, etc. Algunas de estas vías en las que se propone la incorporación del carril-bici son: Av. Príncipe Felipe y Ctra. De Fuensanta, calle Linares, Av. de España, de los Olivares, Augusta y de Alhambra, Tte. General Chamorro Martínez en los tramos que lo permita, Av. San Amador, Av. Fuente de la Villa y calle Lope de Vega. Las vías estructurantes de los nuevos desarrollos urbanos deberán incorporar asimismo carriles-bici.



Red de carriles-bici se incluye también el recorrido de la Vía Verde

Para reducir el tráfico interno de la ciudad, se propone introducir en el sistema principal viario el trazado de una VÍA DE CIRCUNVALACIÓN al núcleo urbano con las siguientes características y funciones:

- Enlaza entre sí las conexiones entre la autovía A-316 y las vías urbanas principales de penetración, desde el extremo norte de la Avda. Teniente General Chamorro Martínez hasta la glorieta oeste de la ampliación del polígono industrial. Mediante viarios zonales en prolongación de este arco oeste se enlazará también con la carretera antigua de Torredonjimeno por el norte y con la carretera de Fuensanta al sur.
- Desplaza hacia el sur la entrada principal al Polígono Industrial, eliminando el tráfico pesado de la calle Linares, que pasa a desempeñar un papel secundario en el esquema de circulación de la ciudad, pudiendo entonces adecuar su carácter a una vía que acompaña a un uso residencial y dotacional.
- Permite enlazar la carretera de Fuensanta con la autovía sin necesidad de entrar en la ciudad, a través de un enlace en glorieta que conecta con las dos avenidas principales de la última ampliación del polígono industrial. De esta manera, la carretera de Fuensanta a su paso por el núcleo urbano (Avda. Príncipe Felipe) cambia el carácter para transformarse en avenida urbana dentro de un tejido que se propone esencialmente residencial.
- Establece una red de enlaces con vías de menor rango en distintas zonas de la ciudad que diversifican los flujos de penetración, estableciendo recorridos más cortos y directos. Las vías con las que enlaza son: calle Bailén, avenida Alhambra, calle a lo largo de la Vía Verde, continuación de la calle Ramón y Cajal hacia la carretera a Santiago de Calatrava, calle de nuevo trazado como prolongación de la calle Pililla y conexión por último con la carretera de Torredonjimeno hacia el cementerio.
- El diseño ex novo de esta vía permite que se dimensione y diseñe de manera que acoja todos los requerimientos necesarios para su uso diverso y solidario por parte de los ciudadanos, incluyendo dos carriles de tráfico rodado, amplios acerados, aparcamientos y carril bici, y una calle de servicio paralela para los tráficos locales de los nuevos sectores. De este modo se incide en el concepto de movilidad universal para el diseño del viario urbano.

Esta ronda, con régimen de Sistema General SG.V., tiene una longitud total de 4050 metros y con una sección de 15,00 m para dos carriles de tráfico rodado, uno de carril bici y doble acerado, a la que se le suma una sección tipo de 10,50 m de sistema local para recoger aparcamientos, la calzada de servicio y un acerado de más de 5 metros en el borde de las manzanas.

### 3) LAS VÍAS URBANAS DE SEGUNDO NIVEL O VÍAS ZONALES

Las vías urbanas zonales son las que tienen por función organizar internamente las distintas áreas urbanas, sirviendo de conexión entre el viario general y el local. Estas vías son fundamentales, por un lado para que las vías principales no asuman tráficos zonales y locales, dificultando el papel que le corresponde en la jerarquía viaria y por otro, porque son las que configuran, junto con las vías principales, de forma determinante la forma urbana de la ciudad.

El Plan incide de forma especial en la distinción de jerarquías en las vías existentes, según el rango que asumen en el planteamiento viario general, a través de una reconfiguración de su diseño, y en completar la red viaria zonal a partir de los suelos de crecimiento y reforma, además de recuperar trazados de vías existentes como es el camino que rodea la Peña, y que detallaremos más adelante.

Las principales actuaciones en este nivel son:

- Conexión entre la calle Isabel Solís y la calle Ramón y Cajal a través de una vía de nuevo trazado que discurre paralela a la Vía Verde, aunque a una cota inferior que permite la separación de las dos vías mediante un talud vegetal. El trazado de esta calle lleva aparejada la recualificación de las fachadas de la edificación hacia ella y hacia el paisaje de la Vía Verde y el arroyo.

- Vía de nueva creación con un trazado sensiblemente paralelo a la ronda propuesta, que distribuya los flujos zonales entre el área del Polideportivo, los crecimientos al oeste del Parque Manuel Carrasco y Nuevo Martos.
- Transformación de la calle Linares en una vía urbana de carácter zonal, una vez eliminado prácticamente en su totalidad el tráfico pesado, y reurbanización de la misma con una sección acorde a su nuevo papel: Acerados amplios, calzada estricta e incorporación de un carril bici que acceda al centro educativo. Se propone su prolongación a través de los crecimientos de la ladera de la Peña, de modo que continúen ese arco viario secundario iniciado junto a la zona del polideportivo.
- Este cambio de uso de la vía es conveniente hacerlo aunque no se haya ejecutado el tramo de ronda incluido en el sector de suelo urbanizable no sectorizado NS1, ya que se puede desviar el tráfico pesado por el Camino de Rompeserones, que tiene una sección más adecuada al tráfico pesado y las áreas residenciales se encuentran más alejadas, no existiendo zonas acústicas especialmente sensibles como la que constituye el equipamiento docente del Instituto de la calle Linares.
- Vía de distribución del tráfico zonal de los crecimientos de ladera el este de la carretera de Fuensanta. Conecta con la glorieta de conexión con dicha carretera y con el inicio de la ronda por el sur, enlazándolas con la calle Molino Medel, al sureste del casco histórico, y con el camino que rodea la Peña hacia la carretera de los Villares y el barrio de la Puerta del Sol.
- Las calles Bailén, avenida de España, avenida de Alhambra y el tramo de carretera a Santiago de Calatrava hacia el interior de la ronda, presentan actualmente un diseño concebido exclusivamente para el automóvil, con calzadas innecesariamente amplias según el esquema general de circulación que se plantea. El Plan propone su reconfiguración en avenidas de calzada más estricta, carril bici y Acerados mayores de los actuales, capaces de albergar elementos vegetales de sombra, pequeñas áreas de estancia y en definitiva, de favorecer las relaciones sociales.
- Se recupera el camino alrededor de la Peña como vía alternativa de conexión entre los extremos nordeste y sur del casco histórico, prolongando la calle Molino Medel hasta su conexión mediante una glorieta con dicho camino y con el acceso al Paseo de la Peña. En todo caso, el Plan no entiende como parte del sistema perimetral de circunvalación del núcleo urbano este camino, ya que se encuentra en un ámbito de especial sensibilidad paisajística y ambiental que conviene apartar de los flujos principales de tráfico, y vincularlo a un uso más local y a un uso de esparcimiento y recreativo, propio del uso general que el plan propone para el entorno próximo de la Peña.
- Como vía zonal del conjunto histórico se mantiene únicamente el itinerario compuesto por las calles Huertas, Fuente del Baño, San Francisco, que desemboca en la Plaza de la Fuente Nueva, sigue hacia el sur por la calle Campiña hasta el Llanete y la calle de la Teja hasta enlazar con la vía Príncipe Felipe, así como las calles de entrada y salida al aparcamiento propuesto en la calle Puerta de Jaén, evitando conferir a más calles y en especial a la calle Real de San Fernando la carga que supone el tráfico privado libre. De este modo se mejoran las condiciones de uso para los peatones, la calidad ambiental del espacio urbano y la conservación patrimonial del conjunto Histórico.

El Plan General no quiere dejar pasar la oportunidad de incidir en la necesaria reducción del tráfico en el Conjunto Histórico, apostando por un casco básicamente peatonal, con itinerarios para residentes y para carga y descarga de mercancías mediante horarios establecidos, y con una red de aparcamientos para visitantes y aparcamientos para residentes bien comunicados con el interior del casco y con las vías perimetrales a él.

Respecto al viario local del núcleo, en general presenta un trazado coherente internamente a las áreas que articula, excepto en las situaciones de borde en las que los subsistemas viarios se

encuentran incompletos. El Plan asigna al nuevo viario local la misión de incardinarse con el existente para conformar itinerarios coherentes y en continuidad.

#### 4) LA MOVILIDAD URBANA Y LOS INTERCAMBIADORES DE TRANSPORTE. MOVILIDAD EN EL CONJUNTO HISTÓRICO.

Como se describe en el apartado anterior, el Plan apuesta por una movilidad en general en el núcleo consolidado de la ciudad y en especial en el interior del Conjunto Histórico, alternativa al uso del vehículo motorizado privado, restringiendo la entrada libre del mismo en amplias áreas del ámbito histórico, especialmente a las de topografía y trazado viario más sinuoso y empinado, como es el caso del Barrio del Baluarte y del barrio alto junto a la Peña.

Las actuaciones para la mejora de la movilidad y de la calidad ambiental del núcleo urbano se sintetizan en:

- Incorporación de la ronda de circunvalación que evite atravesar el núcleo consolidado para desplazarse de una zona a otra de la ciudad.
- Rediseño de las vías estructurantes de la ciudad, incorporando carri-bici, ampliando Acerados, mejorando el arbolado y mobiliario de las mismas, etc.
- Reducción del tráfico de coches y vehículos motorizados, tanto en circulación como estacionados en la vía pública, especialmente en el Conjunto Histórico, a partir de una mejora en la intermodalidad y movilidad peatonal.

Los dos primeros puntos se han explicado en los apartados anteriores. Respecto a la reducción de vehículos a partir de la mejora de la intermodalidad, es necesario contar con una infraestructura de aparcamientos que permitan el cambio de sistema de transporte, la mejora del servicio de transporte público y la proposición de itinerarios peatonales que, en la medida en que las condiciones topográficas y urbanas singulares del casco lo permitan, sean lo más cómodos y directos posibles.

Las actuaciones concretas que el Plan propone son las siguientes:

- Mantenimiento de la Estación de Autobuses en su ubicación actual. Actualmente el uso de la estación, como parte de la red metropolitana de transporte público de la aglomeración urbana de Jaén, funciona para el intercambio de viajeros y no contempla el estacionamiento o pernoctación de vehículos, por lo que es susceptible de acoger otros usos de carácter público ligados al ocio y el comercio.
- Creación de un **sistema intercambiador de transporte a lo largo de la Avenida Fuente de la Villa** que cuente con una dotación de aparcamientos para visitantes, con parada de taxis y parada de líneas de autobús del área metropolitana y urbana. Los equipamientos que para ello prevé el Plan son:

- Apeadero de autobuses interurbanos en el ámbito de la unidad de ejecución PA-SUNC-UE9a.

Este intercambiador de transporte es una localización añadida a la estación de autobuses existente, a fin de mejorar la movilidad en transporte público. En todo caso, será el Consorcio de Transporte Metropolitano de Jaén, constituido entre otros por la Diputación, la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Martos, quien determine el recorrido y las paradas e intercambios de este transporte público.

- Subida peatonal mecanizada desde dicho Apeadero a la calle La Fuente del Baño a través de la propia pieza de equipamiento propuesta en dicha unidad de ejecución.

De modo complementario, y según planteamiento del Plan de Movilidad sostenible del municipio de Martos, subida peatonal mecanizada desde la calle San Francisco (continuación de calle Fuente del Baño) hasta las calles Baluarte y/o Senda, a través del AMEL-1. La delimitación de esta Área de Mejora no

contemplará la conexión con la calle San Francisco, y será el proyecto de urbanización posterior el que identifique qué parcela residencial es la más conveniente para modificar su uso e incorporarla al sistema de comunicación peatonal público. Sí lo contempla, no obstante, en el estudio económico-financiero anejo a esta memoria.

Ambas propuestas tendrán que contar con la aprobación de la administración competente en materia de patrimonio, y en todo caso, justificar su compatibilidad con la ley 14/2007, en su artículo 31.2.a) y b).

- Dotación de aparcamientos para residentes y aparcamiento rotatorio:
  - Unas 30 plazas en el PA-SUNC-UE9a, de aparcamiento rotatorio
  - Unas 90 plazas en la AU-4, para residentes y rotatorio

- **Completando esta red de aparcamientos para visitantes y residentes en el ámbito de influencia del Conjunto Histórico**, se localizan los siguientes:

- Aparcamiento para visitantes en el **entorno de la Plaza Fuente Nueva**. Se proponen tres posibilidades de ubicación, valorando los pros y contras de cada una de ellas:
  - o Subsuelo de la Plaza de la Fuente Nueva. Este equipamiento ha sido ya objeto de concurso de ideas promovido por la administración municipal en este emplazamiento. Su mayor inconveniente reside en la afección al subsuelo, que sería completa, en un ámbito con zonificación arqueológica G3. *Área de intervención y conservación.*

Habría que valorar también la afección paisajística que los elementos exteriores de acceso y ventilación del aparcamiento subterráneo provocarían en la plaza.

Como aspecto positivo está el hecho de que no afecta al parcelario histórico y se encuentra en un bien de dominio público.

- o Sótano de las parcelas catastrales 45560-03 y 02. Se corresponden con los Cines San Miguel de Invierno y Verano respectivamente. Según datos recabados de los servicios técnicos municipales, ambas parcelas cuentan con sótano en dos tercios de su superficie aproximadamente, con lo que la afección al subsuelo en este caso sería únicamente de unos 450 m<sup>2</sup>, en un ámbito con zona de ordenanza arqueológica G4. *Área de intervención y posible remoción de restos.*

No tendría afección paisajística en el espacio público si bien requeriría la unión de los sótanos de las dos parcelas. Se entiende que cumpliría con las condiciones de excepcionalidad en la construcción de sótanos en Conjunto Histórico (proyecto que forma parte de las determinaciones de Movilidad y Accesibilidad del CH), así como la excepcionalidad de remodelaciones urbanas en el parcelario para la mejora de las relaciones del casco con su entorno urbano (art. 31.2. a) y b)).

Sería necesaria la colaboración privada o la expropiación.

- o Aparcamiento sobre rasante en el interior del antiguo Cine Olimpia, parcela catastral 46580-02. Del inmueble, incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos, sólo quedan en pie las dos fachadas que cuentan con grandes vanos de acceso susceptibles de acoger el paso de vehículos, por lo que el uso de aparcamiento apenas supondría afección en el bien.

En principio no tendría que haber afección al subsuelo.

Sería necesaria la colaboración privada o la expropiación.

En todos los casos será necesaria la aprobación de la Administración competente en materia de protección del patrimonio histórico, y la justificación de la compatibilidad con el art. 31.2.a) y b) de la Ley 14/2007 de PHA.

- **Aparcamiento para visitantes** junto a la antigua Puerta de Jaén extramuros al recinto amurallado, en la actuación simple denominada **ASE-1**. Se trataría de un edificio sobre rasante, colindante con la última parcela residencial de la calle, ocupando parte del espacio libre S.G.EL.2. Como se observa en la fotografía, este espacio libre queda muy por encima de la rasante de la calle, por lo que el edificio de aparcamientos podría plantarse de manera que su cubierta continuara el área libre adyacente a él, a modo de pequeña plaza.



Localización de la pieza de aparcamiento propuesta.

La imagen urbana de la fachada deberá cumplir, en la medida de lo posible, con las condiciones de ordenanza de la zona.

En todo caso, deberá contar con autorización de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

- **Aparcamiento para residentes** en la unidad de ejecución **PA\_SUNC\_UE26**, al sur del casco, bajo la rasante de la zona verde prevista, con el mismo esquema tipológico de aparcamientos en varias plantas.
- Cambio de uso del aparcamiento para visitantes en el Mercado de la Plaza de la Constitución, a aparcamiento para residentes de la zona, de modo que se eliminen tráfico de no residentes por el interior del casco.
- **Apertura de nuevos itinerarios peatonales ligados a las trazas de los recintos amurallados en el Barrio del Baluarte.** Estas actuaciones se recogen en Plan bajo la denominación de Actuaciones de Mejora de Espacios Libres, habiéndose delimitado tres ámbitos de actuación AMEL-1 (Baluarte II), AMEL-2 (Camarín II) y AMEL-3 (San Juan De Dios). Será el PEPCH el que recoja la formalización concreta de estos itinerarios y su conexión con las calles existentes, atendiendo a criterios de protección patrimonial y mejora de la accesibilidad.

- Se propone el establecimiento de una **zona ACIRE en la Almedina**, desde calle Franquera, que evite que la Plaza de la Virgen de la Villa se convierta en un aparcamiento rotatorio.
- Instalación de un **aparcamiento rotatorio en el ámbito del ARI-8** que dé servicio a los complejos dotacionales próximos: Parque de Manuel Carraco, Teatro, Auditorio, Casa de la Juventud y Biblioteca e instalaciones polideportivas.

### 2.1.2. LA RED DE ESPACIOS LIBRES

El Plan le confiere al sistema de espacios libres y zonas verdes una especial importancia, ya que por un lado asume gran parte de la estructuración del nuevo modelo urbano desde su funcionamiento espacial hasta su integración paisajística con el medio que rodea la ciudad, y por otro porque supone una condición de la ciudad indispensable para tener unos niveles de calidad ambiental urbana adecuados.

El principio básico que rige el diseño y articulación de este sistema es el de la accesibilidad y el de la continuidad e integración entre las diversas áreas libres, existentes y propuestas, de modo que se conformen como una red que penetre en todos los niveles del conjunto urbano y soporte las siguientes funciones, con el objetivo de construir una ciudad más habitable:

- ser un elemento regulador del medio ambiente urbano.
- actuar de gradiente ambiental, paisajístico y funcional entre la ciudad y su entorno territorial.
- conformarse como el soporte urbano fundamental para las actividades de ocio y esparcimiento al aire libre de los ciudadanos.

El sistema definido por el Plan se estructura en dos tipologías básicas de espacios libres de carácter general: los parques urbanos y los parques suburbanos. Junto a ellos, las áreas libres de carácter local y el sistema viario colaborarán en la legibilidad y continuidad de esta red verde.

A continuación se describen los elementos principales de este sistema.

#### 1) EL VIARIO URBANO COMO SOPORTE DE SISTEMAS VERDES LINEALES

Las calles de una ciudad no deben entenderse únicamente como canales de circulación de personas y vehículos, sino como el espacio principal de relación social y ocio para sus habitantes y como un factor enormemente relevante en el equilibrio ambiental de la ciudad.

Si bien no se consideran para el cálculo del estándar de superficie de área libre por habitante, el Plan considera que las calles de Martos pueden constituir un verdadero sistema I de espacios verdes, que contribuyan activamente a la calidad del espacio público. A la calidad del aire y al aumento de la biodiversidad. Por ello, se determinarán en normativa las directrices para la incorporación de árboles a las vías de nueva creación y aquellas reurbanizaciones que se realicen en la ciudad existente.

#### 2) LOS PARQUES URBANOS

##### *Parque Manuel Carrasco*

Se trata de un espacio libre existente de unos 45.000 m<sup>2</sup> localizado en la zona denominada "el Parque", al oeste de la avenida Teniente General Chamorro Martínez, y constituye el espacio verde más relevante de la ciudad. Las propuestas del plan sobre este espacio van encaminadas a la supresión de sus funciones como recinto ferial, y a la puesta en carga de

parte de los suelos destinados a pabellones feriales para actividades lúdicas, de ocio y deportivas, con un nuevo diseño y reurbanización del entorno próximo de dichas construcciones para que se incorporen al espacio libre y público del parque.

#### *Parque Miguel Pérez Luque y Familia o Paseo de la Peña*

Constituye la otra gran área del Sistema General de Espacios Libres que existe en la actualidad en el núcleo urbano, con 33.479 m<sup>2</sup> de superficie considerando los depósitos de agua que alberga. Como se indicó en el análisis, la excesiva pendiente de su área ajardinada reduce considerablemente su utilización, y la mayoría de los marteños sólo usa el paseo peatonal adoquinado. El Plan prevé las siguientes intervenciones sobre este espacio:

Ampliación Noroeste, de 3.700 m<sup>2</sup>: cuyo proyecto de urbanización deberá resolver el contacto entre la hilera edificada de la calle San Bartolomé y los patios de viviendas con el final del parque.

Ampliación Suroeste, de 816 m<sup>2</sup>: conectando con los nuevos crecimientos residenciales propuestos y completando la fachada del Parque a la calle Molino Medel.

Los proyectos de urbanización de ambas ampliaciones contemplarán el tratamiento arbóreo y arbustivo del conjunto del área ajardinada y del paseo e incorporarán áreas de juego de niños y área de ejercicios para mayores. Plantearán parcialmente un diseño aterrazado que permita una cómoda utilización de ciertas zonas; se estudiará la posibilidad de incorporar las cubiertas de los depósitos de agua como espacios de uso del parque.

Con las ampliaciones previstas, el Paseo de la Peña, pasara a tener una superficie de 37.995 m<sup>2</sup>.

#### *Parque del Lavadero*

Se trata de un Sistema General ya contemplado y obtenido en el anterior Plan, del que solo se ha ejecutado una parte (7475 m<sup>2</sup>). Constituye la otra cabecera del parque suburbano propuesto en el entorno de la Peña, y resulta de especial importancia la manera en que se funda o integre con el tejido residencial histórico. La ampliación que se propone (4.683 m<sup>2</sup>), hasta alcanzar casi los 12.000 m<sup>2</sup> en total, debido a los acusados desniveles entre calles, ofrece la oportunidad de albergar equipamientos de dimensión media continuando con el espacio libre público en su cubierta (ASE\_1)

Junto a él, otros espacios locales colaboran a entender un conjunto urbano de espacio libre extramuros adyacente al recinto amurallado que complete de manera legible las manzanas históricas que no han sido colmatadas.

Como en el caso anterior, el diseño del espacio urbano parcialmente en terrazas favorecerá el uso de este lugar.

#### *Parque Norte - Recinto ferial*

Concebido como un tercer gran parque para la ciudad (junto con el Manuel Carrasco y el Paseo de la Peña), tiene una superficie de 61.669 m<sup>2</sup>, constituirá el límite norte definitivo del núcleo urbano continuo de la ciudad, en contacto con la entrada norte a Martos desde la autovía. Este parque se concibe no sólo como área libre, sino también como soporte de actividades periódicas ligadas al espacio y uso colectivo de la ciudad, como es el uso festivo y de celebraciones: feria y festejos de Martos, celebraciones de acontecimientos especiales, etc.

Este nuevo parque integrante del Sistema General de Espacios Libres, es una apuesta importante de la ciudad, que hay que dotar de contenidos atractivos para los ciudadanos, para que se convierta en un nodo de atracción principal en la ciudad.

#### *Parque del Camino del Cementerio*

Se mantiene la propuesta del plan anterior de clasificar como área libre una zona antes urbanizada de la periferia del núcleo urbano, junto a la calle Torredonjimeno y que necesita de una recuperación paisajística que lo integre en el entorno y que dé servicio a los barrios de la zona este del Conjunto Histórico. Se reduce la superficie del plan anterior y se circunscribe a dos zonas concretas que tienen una superficie de 10.672 m<sup>2</sup>.

### 3) LA VÍA VERDE DEL ACEITE

Si bien no se va a incluir en el cómputo de superficie dotacional de la ciudad, al pertenecer a un sistema territorial diverso, sí estimamos que es un elemento muy importante en la configuración de la "red verde" de la ciudad, con una excelente oportunidad de esponjarse en los tramos en los que aún no se ha resuelto su continuidad con la trama urbana; en este sentido el Plan apuesta por volcar hacia ella las diversas zonas verdes locales de los nuevos crecimientos, a fin de dotarla de mayor entidad física y de acompañar el camino del que la recorre a su paso por la ciudad de manera amable y respetuosa con el medioambiente.

### 4) LOS ESPACIOS LIBRES LOCALES

Constituye este sistema el conjunto de espacios libres tanto existentes como propuestos de carácter de barrio, tales como jardines, plazas, áreas de juego de niños, etc... Llamados a resolver los problemas de esparcimiento y relación de cada uno de los ámbitos de barrio de la ciudad.

Entre ellos distinguimos a aquella suma de espacios locales que configuran elementos lineales de carácter general en la estructura dotacional planteada, que ligadas la viario, pero con entidad suficiente por sí mismas, constituyen espacios colectivos multifuncionales. Como se ha explicado en apartados anteriores, éste es el criterio de ordenación, que aparece ya en algunos sectores del plan vigente, para los espacios locales adyacentes a la Vía Verde, a la carretera de Fuensanta, a la continuación de la calle Linares y a la avenida Fuente de la Villa.

Además de éstos mencionados,, cabe destacar las áreas libres del conjunto histórico, distinguiendo básicamente dos tipos de espacios libres: las plazas, por su significación en la vida ciudadana cotidiana y simbólica, y los espacios vacíos de manzana por su potencialidad para colaborar en el esponjamiento ambiental y cognoscitivo del denso tejido histórico. Para estos últimos el Plan propone su recualificación mediante la figura de Actuaciones Simples de Mejora de Espacios Libres: AMEL-1 (Baluarte II), AMEL-2 (Camarín II) y AMEL-3 (San Juan De Dios) que se desarrollarán a través de Planes Especiales. Los objetivos en estos ámbitos son:

- Habilitar pequeñas zonas de estancia en sus cotas más alta y más baja, en continuación con las calles que lo limitan.
- Abrir itinerarios peatonales a su través, siguiendo las curvas de nivel y conectando en sus extremos con la vía pública. Como ya se ha dicho, en algunos casos estos recorridos peatonales pueden ayudar a desvelar parte del trazado de las murallas del casco.
- Mejorar el tratamiento vegetal de las zonas más inaccesibles.

Estas actuaciones suponen el tratamiento y adecuación de las siguientes extensiones de zonas verdes:

AMEL-1 Baluarte II:	7487 m <sup>2</sup>
AMEL-2 Camarín II:	5810 m <sup>2</sup>
AMEL-3 San Juan De Dios:	2778 m <sup>2</sup>

## 5) PARQUES PERIURBANOS

El Plan señala una extensa zona en la falda este de La Peña como SGT\_EL-6 (Peña Este – La Victoria) para su inclusión en el Sistema General Territorial de Espacios Libres, manteniendo su régimen de Suelo No Urbanizable. Esta actuación ha sido ya descrita en el apartado correspondiente a estos sistemas generales de carácter territorial, pero se incluye aquí por su proximidad e incidencia en el ámbito urbano de Martos.

Se pretende conseguir un uso continuado de este espacio, como parque rústico periurbano, con especial interés paisajístico y etnológico, con la presencia de la Ermita de la Virgen de la Victoria y la romería que se celebra anualmente. Para ello se pretende la mejora de la accesibilidad desde el casco urbano, y actuaciones de limpieza, sellado de vertidos, eliminación de tendidos eléctricos aéreos y regeneración del manto vegetal, reforestación, etc...

Algunas de la actividades que se podrían desarrollar son: rutas para caminantes y rutas ecuestres, con la correspondiente señalización de los elementos más relevantes, áreas de alquiler de caballos, etc...

En total, el Plan prevé la ejecución de 118.231m<sup>2</sup> de zonas verdes pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres, sin contabilizar los Parques Periurbanos, clasificadas suelo no urbanizable, ni los Espacios Libres Locales, lo que sumado a los 94.745m<sup>2</sup> existentes (Parque Manuel Carrasco, Paseo de la Peña, Parque del Lavadero, Plaza de la Constitución y Plaza de la Fuente Nueva entre otros), dan un total de 212.976m<sup>2</sup>.

Para una proyección de población a 8 años prevista en el PGOU de 24.547 hab en 2012 + 2,4 x 2.726 viv en crecimientos previstos + 2,4 x 862 viv en sectores en desarrollo = 33.158 habitantes, se obtiene una ratio de 6,42m<sup>2</sup>/hab, que se estima adecuada para dotar a la ciudad de un mínimo de calidad medioambiental y paisajística, siendo superior al mínimo de 5m<sup>2</sup>/hab que exige la actual legislación urbanística y superior también a la ratio actual (6,16 m<sup>2</sup>/hab).

Por tanto, se puede concluir que el Plan, respecto a la red de espacios libres, resuelve adecuadamente los déficits actuales y futuros que la población pudiera tener, garantiza la calidad ambiental urbana y la integración y continuidad en las propuestas de ordenación con el medio rural y urbano.

### 2.1.3. LA RED DE EQUIPAMIENTOS

A raíz del diagnóstico del sistema de dotación pública, se concluyó que no existen deficiencias importantes en los equipamientos, exceptuando los de carácter deportivo, de los que la ciudad cuenta básicamente sólo con el polideportivo, la piscina al aire libre y próximamente la piscina cubierta, cuyas obras están ahora comenzando. Las propuestas del Plan persiguen fundamentalmente los siguientes objetivos:

Ayudarse de los nuevos crecimientos y las áreas no consolidadas de la ciudad existente para establecer una red equilibrada de carácter general, vinculada a los sistemas viario y de espacios libres, con la finalidad de singularizar la trama urbana, reconociendo su heterogeneidad.

Adecuar la oferta dotacional de carácter local a las nuevas demandas previsibles, además de completar las carencias que puedan existir. Los cuatro grandes pilares que deberán cubrir los equipamientos serán: el ocio, la práctica deportiva, las actividades culturales y los servicios asistenciales, administrativos y sanitarios.

Dar un salto cualitativo en la escala y dotación de algunos de los equipamientos existentes o propuestos. Martos forma parte del Centro Regional de Jaén, que según el POTA es una de las estructuras de primer orden en la ordenación del territorio andaluz; entre los contenidos y objetivos que se contemplan en estas estructuras de Centros Regionales, está la de *dotar a cada Centro Regional de los equipamientos y servicios especializados de nivel regional/provincial, con criterios de descentralización y a partir de una estrategia compartida e integradora de intereses locales y regionales*. Es decir, Martos debe imbricarse en una red de equipamientos y servicios de un nivel superior al municipal, con una oferta compartida y que genere flujos recíprocos de usuarios desde distintos lugares, incluido desde la capital de provincia, Jaén, hasta estos municipios de su corona metropolitana entre los que se encuentra Martos.

En este sentido, el Plan propone como tema de estudio en el futuro Plan de Ordenación Territorial del Centro Regional de Jaén, el estudio de la posible descentralización hacia Martos de algunos estudios universitarios, ligados con el carácter de la ciudad, especialmente rica en patrimonio arqueológico e histórico, y localizados en edificios de especial valor arquitectónico y patrimonial, de modo que se fomente asimismo la conservación y valoración de los mismos.

Estos criterios se contextualizan en la ordenación que se propone para los sistemas estructurantes, así como para algunas de las dotaciones locales:

### 1. Ampliación del Cementerio

Se trata de la ampliación del cementerio existente hacia el sur, doblando prácticamente su capacidad actual. Ya previsto en el Plan anterior, se encuentra en fase de desarrollo.

### 2. Intercambiadores de transporte

La puesta en marcha del Consorcio de Transporte Metropolitano de Jaén se encamina a la promoción de un nuevo planteamiento de la movilidad urbana e interurbana de los municipios del área metropolitana de Jaén, que pasan por la fusión entre ambos circuitos (urbano e interurbano). Ante este posible devenir del funcionamiento del transporte público, el Plan plantea un doble equipamiento para este servicio urbano, localizados en la actual parcela en Luis Moris Marrodán, que mantiene su uso, y en la Avenida Fuente de la Villa, en la parcela Dotacional incluida en la Unidad de Ejecución PA-UE-9a.

Esta parcela dotacional, que tiene previsto acoger un uso complementario de equipamiento, deberá resolver la conexión peatonal entre la Avenida y la calle Fuente del Baño, para mejorar la accesibilidad al casco histórico. Como se describe en el apartado de movilidad, se plantea que forme parte de un nodo intercambiador de transportes, con una dotación de aparcamientos rotatorios, parada de taxis e incluso una red de microbuses que en un futuro pudiera dar servicio al casco antiguo.

La estación de autobuses actual se mantiene, permitiendo usos comerciales complementarios. Se entiende que sería una buena localización asimismo para un aparcamiento, bien público o de residentes en el subsuelo. Se debe valorar la conveniencia de mantener y rehabilitar el edificio actual de la estación de autobuses.

### 3. Ampliación del Polideportivo

Se propone la ampliación en 13.127 m<sup>2</sup> hacia el oeste (SG.EQ-16 y 17) de las instalaciones del polideportivo existente, para poder albergar una pista de atletismo de 400 m de cuerda y al menos cuatro calles, apta para incluirse en el circuito de competición de la Federación

Andaluza, pistas adecuadas para la competición de lanzamientos, etc. De este modo, el polideportivo de Martos pasaría a formar parte de una red deportiva de carácter supramunicipal, atendiendo a uno de los objetivos formulados en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Su localización junto al sistema lineal de espacio público de la ronda, le confiere una situación muy favorable de cara a su accesibilidad desde el conjunto del núcleo urbano y por autovía, desde los municipios colindantes. La ubicación a su lado de la futura piscina cubierta configurará un complejo deportivo especialmente cualificado.

#### 4. Nuevo estadio de fútbol

Se plantea que el otro gran nodo de actividad deportiva esté vinculado a un nuevo estadio de fútbol, situado próximo a la nueva ronda de circunvalación, junto al enlace de la A-316 con la prolongación de la Calle Linares, y que albergaría no sólo la celebración de los partidos del equipo de fútbol local, sino que tendría un carácter de instalación pública, con posibilidad de uso por parte de los ciudadanos, y sobre todo, por parte de los niños y jóvenes, a través de los circuitos de entrenamientos y competiciones locales de distintos deportes y prácticas gimnásticas. Se complementa este nuevo equipamiento general con un área adyacente de servicios terciarios.

#### 5. Ampliación del Centro de Salud

El desarrollo de los suelos al sur del Centro de Salud proporcionará la posibilidad de albergar las futuras necesidades de ampliación de sus instalaciones. Esta ampliación del equipamiento y la manzana dotacional permitirá además la remodelación del acceso actual al mismo, que presenta problemas serios de saturación y disfuncionalidad.

Junto a esta posibilidad de ampliación del actual Centro de Salud, el Plan prevé una parcela dotacional en la avenida Fuente de la Villa para albergar un segundo Centro, de manera que la Consejería de Salud y el Ayuntamiento puedan establecer el esquema de servicios más adecuado para la población, y se cuente con los suelos necesarios.

#### 6. Nuevo Recinto Ferial

El Plan propone el traslado del recinto ferial hacia el nuevo Parque Norte, concebido parte de él como soporte de actividades periódicas ligadas al espacio y uso colectivo de la ciudad, entre ellas la feria de Martos, celebraciones de acontecimientos especiales, etc. La localización en la mitad norte del parque, en unos terrenos que descienden hacia la autovía, asegura una buena accesibilidad tanto desde ésta y desde el núcleo urbano, a la vez que se minimizan las molestias las zonas residenciales, que quedarán protegidas por la situación topográfica y por el amplio espacio verde intercalado que supone el resto del parque norte. Su superficie ronda los 25.000 m<sup>2</sup>, dentro del total de 61.669 m<sup>2</sup> previstos para el conjunto Parque Norte-Recinto Ferial.

#### 7. Reestructuración del complejo de equipamientos culturales junto al Parque Manuel Carrasco

El Plan entiende necesaria una intervención integral de reforma interior en este ámbito, donde se encuentran tramas urbanas de diverso carácter, cuya yuxtaposición se encuentra en parte irresuelta y donde el traslado de las instalaciones de la feria se convierte en la oportunidad de acometerlo. Se propone la recualificación del sistema de dotaciones actuales y de su articulación con el espacio público. Así, junto al teatro recién construido, se apuesta por la creación de un **Centro Cultural** que englobe los siguientes servicios:

- biblioteca y mediateca pública
- salas de conferencias/exposiciones

- casa de la juventud

Además, se habrá de contemplar el mantenimiento o nueva ubicación del centro de día existente en la actualidad.

Para el desarrollo de esta actuación el Plan no delimita ninguna actuación urbana, ya que son terrenos públicos todos ellos, que se van a mantener así, y por tanto, en cualquier momento se pueden acometer total o parcialmente las reformas necesarias.

## 8. Centro ciudadano

Ligado a la renovación del tejido residencial por encima de las calles Alta Felipe y Arco Ventosilla (ARI-7), se prevé un equipamiento eminentemente lúdico y social, de carácter bien general para toda la ciudad, bien para el ámbito del conjunto histórico. Se localiza en unas parcelas que dan fachada a la calle Alta Felipe de modo que la pieza de equipamiento pueda servir de conexión entre esta calle y los crecimientos propuestos.

## 9. Complejo asistencial La Atalaya

Se recoge en este sistema de equipamientos una iniciativa que si bien es de tipo privado, por su entidad supone una dotación general también de carácter metropolitano, y que consiste en un complejo de residencia y asistencia para personas dependientes: mayores, discapacitados, etc. Se localiza en un ámbito exterior a la ciudad consolidada, ya en un entorno rural, pero ligado al Anillo Verde Oeste y a la ronda perimetral que lo integra en el conjunto de la estructura urbana.

Por su carácter privado, el plan lo delimita como un sector de suelo urbanizable (SUB-S\_T1) con uso global Terciario y uso característico Residencia Comunitaria.

Junto a estas intervenciones de rango de ciudad (algunas de ellas incluidas como sistemas locales a efectos de la obtención del suelo), los desarrollos de los nuevos suelos deben localizar equipamientos locales o de proximidad que cubran necesidades básicas de la población de las diferentes unidades urbanas.

### 2.1.4. LA RED URBANA DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Las actuaciones en materia de infraestructuras básicas (tanto urbanas como territoriales) han quedado suficientemente explicadas en el punto 1.2.2 INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS de esta Memoria, así como en los planos de ordenación territorial y urbana correspondientes.

Se incide en el Plan en la conveniencia de elaborar un Plan Municipal de Gestión de Residuos que establezca la previsión de recursos, organización de zonas de recogida,, etc.

## 2.2. PROPUESTAS ZONALES

En este apartado se describirán las propuestas de actuación y políticas urbanas a seguir en cada una de las clases de suelo. El grado de definición y de intervención varía considerablemente de unas a otras.

Así, mientras que en el Suelo Urbano el objetivo básico PGOU es su ordenación detallada y pormenorizada, en el Suelo Urbanizable se definen, en general, los elementos estructurales que van a servir de soporte al desarrollo, los usos e intensidades y se procede a una delimitación coherente de los sectores de planeamiento, toda vez que la responsabilidad de pormenorizar la ordenación recaerá en los Planes Parciales que los desarrollen.

### 2.2.1. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

El artículo 45.1. de Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002) define las circunstancias en que, y al menos en alguna de ellas, deben de encontrarse los terrenos que el Plan adscriba a esta clase de suelo:

- a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b. Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes el espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

La clasificación de un suelo como urbano, es, por consiguiente, una actividad reglada que se sustenta de la existencia de alguna o de ambas condiciones (de urbanización y de consolidación). Es decir, la consideración de un suelo como urbano no lleva implícito la presencia conjunta de urbanización y edificación.

Es potestad del Plan, según la legislación urbanística, el establecer los distintos estatutos del suelo urbano según su grado de consolidación, y de la misma forma que regula los requisitos para entender qué parcela merece la condición de solar, también regulará cuáles son los requisitos concretos para entender que un suelo tiene la urbanización consolidada o no, pormenorizando sobre la base de lo referido en la legislación.

De este modo, para el Plan General, un suelo urbano tendrá la consideración de consolidado si cuenta con todos los servicios que el nuevo planeamiento le requiera de forma adecuada a las necesidades de los usos e intensidades previstos, considerando la presencia no sólo de infraestructuras propiamente dichas sino también de otros elementos relacionados con el cumplimiento de los estándares de calidad y funcionalidad urbana de los terrenos (espacios libres y equipamientos adecuados a las características y necesidades de la población).

Así, además de desarrollar la gestión y ordenanza reguladora de la nueva edificación, algunas áreas deberán generar piezas nuevas, charnelas de cosido entre tejidos heterogéneos, remodelaciones y cambios de uso, etc.; es decir, parte del suelo urbano tendrá consideración de *no consolidado* y precisará de operaciones de reestructuración y ejecución que le asemejen en gran medida al suelo urbanizable.

En este sentido, el Plan considerará como *no consolidado* todos los terrenos que precisen de algún instrumento de planificación de desarrollo, sea un plan parcial, especial o estudio de

detalle, además de considerar también como *no consolidado* aquellos cuyos terrenos no cumplan con las condiciones de urbanización exigidas por el Plan para considerarlos como urbanización consolidada, o aquellos a los que el nuevo plan le asigne un aprovechamiento real superior al patrimonializable en la actualidad, debiendo garantizarse en estos casos la obtención de los equipamientos y espacios libres que requieran este incremento de aprovechamiento, o de su valor monetario en los casos permitidos por la ley.

Estas áreas de transformación, insertas o especialmente imbricadas en la ciudad consolidada constituyen ámbitos de oportunidad para la recualificación urbana y la concreción de la formalización espacial de los sectores menos consolidados de la ciudad.

#### 1) EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Este Plan General, de acuerdo con lo establecido por la LOUA, incluye dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado a todos aquellos suelos urbanos que se encuentren urbanizados o tengan la condición de solares, siempre que no se encuentren adscritos a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado. Su delimitación es la que aparece grafiada en los planos de Clasificación del Suelo, y abarca una superficie total de 347.80 Ha de las que 311.0 Ha pertenecen al núcleo principal.

En esta categoría de suelo, el Plan asume en general las condiciones establecidas por el planeamiento anterior, introduciendo, no obstante, aquellas modificaciones que se han visto necesarias para la consecución de los nuevos objetivos, valorando en todo caso que estas alteraciones sean materialmente posibles y, si suponen algún coste, éste sea asumible.

Las determinaciones generales para las zonas de suelo urbano son las siguientes:

ZONA SU	SUPERFICIE	USO	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD DE	DOTACION	MEDIA
		GLOBAL	GLOBAL	VIVIENDA	LOCAL	DOTACIONAL
<b>MARTOS</b>						
1	426.908 m2	Residencial	1,05 m2t/ m2s	76 viv/Ha	46.116 m2	0,1029
2	134.990 m2	Residencial	1,74 m2t/ m2s	91 viv/Ha	5.026 m2	0,0214
3	293.749 m2	Residencial	0,88 m2t/ m2s	71 viv/Ha	9.200 m2	0,0356
4	923.914 m2	Residencial	2,23 m2t/ m2s	135 viv/Ha	108.827 m2	0,0528
5	407.727 m2	Residencial	0,84 m2t/ m2s	38 viv/Ha	55.572 m2	0,1623
6	588.484 m2	Industrial	0,60 m2t/ m2s	_	19.238 m2	0,0545
7	120.658 m2	Residencial	0,40 m2t/ m2s	20 viv/Ha	14.968 m2	0,3101
8	62.654 m2	Residencial	0,19 m2t/ m2s	7 viv/Ha	4.943 m2	0,4152
9	76.988 m2	Residencial	0,15 m2t/ m2s	5 viv/Ha	5.613 m2	0,4860
10	226.391 m2	Residencial	0,42 m2t/ m2s	19 viv/Ha	18.959 m2	0,1994
11	-2.577 m2	Industrial	0,50 m2t/ m2s	_	1.690 m2	-1,3116
12	42977 m2	Residencial	0,20 m2t/ m2s	8 viv/Ha	3.702 m2	0,4307
13	14.383 m2	Ver Ficha ARI-13				
14	28.602 m2	Ver Ficha AU-3				
<b>MONTE LOPE</b>						
1	182.080 m2	Residencial	0,44 m2t/ m2s	30 viv/Ha	11.991 m2	0,1497
ml1	2.387 m2	Ver Ficha AU-ml1				
ml2	4.934 m2	Ver Ficha AU-ml2				
ml3	3.845 m2	Ver Ficha AU-ml3				
ml4	5.497 m2	Ver Ficha AU-ml4				
<b>LAS CASILLAS</b>						
1	137.261 m2	Residencial	0,39 m2t/ m2s	24 viv/Ha	14.828 m2	0,2770
2	8.850 m2	Industrial	0,50 m2t/ m2s	_	1.822 m2	0,4118
<b>LA CARRASCA</b>						
1	41.154 m2	Residencial	0,68 m2t/ m2s	49 viv/Ha	3.075 m2	0,1099
<b>EL MORO</b>						
ARI-El Moro	64.230 m2	Ver Ficha ARI-El Moro				

Por tanto, en cuanto a normativa urbanística se refiere, el Plan mantiene básicamente las ordenanzas existentes, salvo alteraciones en aspectos puntuales, y con las siguientes salvedades de carácter general:

- Se establece una diferenciación entre ordenanzas de protección patrimonial a aplicar al Conjunto Histórico, respecto del resto del suelo urbano consolidado. La justificación de estas ordenanzas, que pasan de dos que tenía el Plan anterior a tres, se recoge en el apartado 4.1.3 *LA PROTECCIÓN DEL CASERÍO POPULAR. ORDENANZAS DE PROTECCIÓN*.
- Respecto a la protección del patrimonio arqueológico, el nuevo Plan incorpora una regulación normativa a través de las Ordenanzas Arqueológicas, de aplicación al conjunto del núcleo urbano principal. La normativa establece la obligación de solicitar una Información Arqueológica de la parcela como requisito previo a la obtención de licencia, que determinará si está afectada o no por cautelas arqueológicas y el procedimiento establecido por la administración competente para ello, a fin de conocer, proteger y en su caso poner en valor los restos arqueológicos relevantes hallados.

Como ya hemos indicado, el Plan no renuncia a intervenir sobre aquellas áreas consolidadas de la ciudad que han sufrido una nula o desacertada planificación urbanística, o que mejorarán su conectividad con las nuevas áreas urbanas, y lo hace desde una visión realista, proponiendo una serie de actuaciones tendentes a la mejora de las condiciones de

urbanización y de sus dotaciones. En este sentido, además de las actuaciones ya descritas en los sistemas estructurantes, el Plan delimita Actuaciones Urbanizadoras No Integradas o asistemáticas.

En Suelo Urbano Consolidado, se trata de Actuaciones Simples, asistemáticas, por requerir la simple expropiación para la obtención de terrenos para usos dotacionales públicos o viario, sin perjuicio de que en alguna de ellas puedan obtenerse o haberse obtenido por convenio, o establecer cambios de uso en determinadas parcelas que afectan a dotaciones públicas existentes, o suponer actuaciones de mejora de la urbanización.

#### Actuaciones Simples de Viario:

##### *ASV-1 El Cerrillo*

Operación de apertura de viario para dar salida a la calle existente en fondo de saco a través de los nuevos crecimientos previstos en el sector SUB-S\_R5.

##### *ASV-2 Miguel Hernández*

Operación de realineación a fin de resolver el encuentro de las calles Miguel Hernández, Rita Nicolau y Santa Bárbara.

##### *ASV-3 Calle Albacete*

Operación de apertura de viario para conectar la calle Albacete con el sector SUNC-R3 a través de la continuidad viaria de esta calle. La actuación se adscribe al área de reparto 3.3. junto a dicho sector.

#### Actuaciones Simples de Equipamiento:

##### *ASE-1 Puerta de Jaén*

Integración de usos en un ámbito del espacio libre a fin de construir un edificio exclusivo de aparcamientos para residentes y rotatorio. Esta edificación se situaría extramuros, junto a lo que fue la Puerta de Jaén, y singularizaría de nuevo una de las entradas al casco histórico.

#### Actuaciones Simples de Cambio de Uso:

##### *ASU-1 Llanete*

Antigua UE-40. Tiene como objetivos crear una oferta de vivienda protegida en este ámbito. Posibilitar la construcción de un aparcamiento para residentes de la zona bajo la rasante de la Plaza del Llanete, siempre que sea compatible con la protección arqueológica del subsuelo.

#### Actuaciones de Mejora Urbana:

##### *AMV-1 Vía Verde-Isabel Solís*

Operación de modificación del trazado viario y reurbanización a fin de continuar la avenida de la Paz sensiblemente paralela a la Vía Verde, hasta enlazar con la salida hacia la Carretera de Santiago de Calatrava. Su ejecución se obtiene como carga urbanística en contraprestación del incremento de aprovechamiento de las AIA-1, AIA-3a y AIA-3b.

##### *AMV-2 Acceso a Centro de Salud*

Reurbanización de la calle de entrada al Centro de Salud, que resolverá su salida de manera independiente por su otro extremo, dentro del ARI-3.

##### *AMV-3 Fuente de la Villa*

##### *AMV-4 Av. de la Paz-Pierre Cibie*

##### *AMV-5 Teniente General Chamorro Martínez-Luis Moris Marrodán*

##### *AMV-6 Av. Alambra-Reina Sofía*

##### *AMV-7 Av. Los Olivares*

##### *AMV-8 Av. España-Augusta*

##### *AMV-9 Calle Linares*

Se trata de actuaciones de reurbanización a fin de adecuar las secciones de viario y de incorporarles el trazado del carril-bici. En el caso de la calle Linares, lleva aparejado la realineación de algunas parcelas.

*AMEL-1 Baluarte II*

*AMEL-2 Camarín II*

*AMEL-3 San Juan de Dios*

En las tres actuaciones se pretende la recuperación de los espacios libres en ladera en interiores de manzana del Conjunto Histórico: regeneración de su cubierta vegetal con especies adecuadas y creación de caminos peatonales que, siguiendo las curvas de nivel, permitan registrar estos espacios para su mantenimiento y disfrute, además de servir como itinerarios alternativos para la mejora de la movilidad peatonal en el casco histórico. Se difiere el estudio pormenorizado del diseño de estos itinerarios, con las conexiones necesarias con el viario existente, al PEPOCH que está en redacción o bien a un Plan Especial específico.

## 2) EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En este Plan General, de acuerdo con lo establecido en el artículo 45.2.b. de la LOUA, tienen la consideración de Suelo Urbano No Consolidado, aquellos suelos clasificados como urbanos en los que concurren algunas de las siguientes circunstancias:

Carecer de urbanización consolidada por:

No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba de ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Su delimitación es la que aparece recogida en los planos de Clasificación del Suelo, y abarca una superficie total de 115,97 Ha de las que 112,50 Ha pertenecen al núcleo principal.

El Plan interviene en el urbano no consolidado mediante las actuaciones relacionadas a continuación. Las intervenciones incluidas en la delimitación del BIC Conjunto Histórico se justifican en el apartado 4.1.2 LA TRAMA HISTÓRICA. SU PROTECCIÓN Y LA INTERVENCIÓN EN ÁREAS DE REFORMA.

Actuaciones No Integradas:

---

Actuaciones Simples de Viario:

*ASV-4 Callejón Río Tinto*

Apertura de viario para continuar el callejón Río Tinto hasta la Av. de los Olivares y facilitar la permeabilidad del entorno de la plaza del Pintor Murillo y calle río. Adscrita al área de reparto 2.3. junto al área urbana AU-3. y la ASE-2.

Actuaciones Simples de Equipamiento:

*ASE-2 Ampliación colegio Virgen de la Villa*

Actuación de obtención de suelo a fin de posibilitar la ampliación de las instalaciones del Colegio Virgen de la Villa hacia el sur. Adscrita al área de reparto 2.3. junto al área urbana AU-3. y la ASE-2.

Actuaciones Simples de Espacio Libre:*ASEL-2.2 Calle Linares*

Actuación de obtención de suelo frente a la ETAP. Adscrita al área de reparto 2.2. junto alas áreas de reforma interior ARI-2 y ARI-9.

Las Áreas de Incremento de Aprovechamiento (AIA): Constituidas por áreas homogéneas de edificación en las que se incrementa su aprovechamiento urbanístico, y que debido a ese incremento requieren de mejoras en los servicios públicos y/o de urbanización existentes en su entorno.

*AIA-1 Concepción Puchol I**AIA-2 Concepción Puchol II**AIA-3 Isabel Solís**AIA-4 San Francisco**AIA-5 Calle Segovia**AIA-6 Félix Rodríguez de la Fuente**AIA-7 Ordenanza 5-3.**AIA-8 Calle San Amador**AIA-9 Avenida de los Toreros*

Las cesiones de suelo de dichas áreas se regulan por el artículo 55.3. de la LOUA. Debido a la escasa entidad de los suelos dotacionales de cesión resultantes, o por la imposibilidad de quedar bien integrados en la red de dotaciones públicas de su zona en el caso del AIA-7, las cesiones de suelo para dotaciones, al igual que las derivadas de la materialización del 10% del aprovechamiento, se sustituirán por su valor en metálico. El coeficiente para calcularlo, expresado por unidad de aprovechamiento es el siguiente:

AIA	ZONA	Superficie Área m2	Incremento m2/m2s	Edificabilidad zona SU m2/m2s	MEDIA DOTACIONAL	Cesión suelo dotacional art.55,3,a	Coeficiente cesión / suelo dotacional	Coeficiente 10% cesión Art.55,3,b,	COEFICIENTE TOTAL de CESIÓN u.a./ m2 suelo parcela
AIA-1	4	2080	1,55	2,23	0,0528	170 m2s	0,0819	0,1550	0,2369
AIA-2	4	4977	0,75	2,23	0,0528	197 m2s	0,0396	0,0750	0,1146
AIA-3	4	1662	0,75	2,23	0,0528	66 m2s	0,0396	0,0750	0,1146
AIA-4	1	2240	0,8	1,05	0,1029	184 m2s	0,0823	0,0800	0,1623
AIA-5	4	3796	0,75	2,23	0,0528	150 m2s	0,0396	0,0750	0,1146
AIA-6	4	1472	1,8	2,23	0,0528	140 m2s	0,0951	0,1800	0,2751
AIA-7	6	98090	0,1	0,60	0,0545	534 m2s	0,0054	0,0100	0,0154
AIA-8	4	1066	0,75	2,23	0,0528	42 m2s	0,0396	0,0750	0,1146
AIA-9	4	2629	0,75	2,23	0,0528	104 m2s	0,0396	0,0750	0,1146

Actuaciones de Mejora Urbana (AMU): Son actuaciones en áreas urbanas completas (AMU\_), sobre las que se actuará mediante la formulación de Programas de Reurbanización, sin perjuicio de las obras ordinarias y Actuaciones Simples que se estimen necesarias. Su delimitación como unidades de ejecución, tiene como objeto y efecto únicamente el establecimiento del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización mediante contribuciones especiales (art. 105.5 de la LOUA), por no ser necesaria reparcelación alguna, así como la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo.

*AMU-1 Prolongación calle Albacete*

Ámbito de construcciones ya existentes, desarrolladas a lo largo de un camino que parte de la calle Albacete. Se deberá acometer obras de reurbanización e infraestructuras urbanas, así como la cesión del 10% de aprovechamiento objetivo.

AMU- Las Casillas

AMU-La Carrasca

Ambas se desarrollan en los apartados 3.1 y 3.2. del capítulo Propuestas de Ordenación de las Núcleos Secundarios.

#### Actuaciones Integradas:

---

Las Áreas Urbanas(AU-) se corresponden con ámbitos de renovación, sustitución o nueva implantación de usos en ámbitos concretos insertos en tejidos urbanos existentes. Dentro de estas áreas urbanas, se denominan Áreas de Reforma Interior (ARI-) aquellas que delimitan ámbitos construidos que presentan signos de obsolescencia y necesitan ser completamente reformadas, en muchos casos con un cambio de uso. También se incluyen como Área de Reforma Interior, aunque de forma excepcional, a terrenos que contaban en el Plan anterior con una clasificación distinta, pero que presentan realmente un alto grado de consolidación, aunque con una urbanización precaria o con un nivel dotacional insuficiente, que precisan ser completados y mejorados, y que al no suponer vacíos relevantes difícilmente pueden ser tratados como Sectores.

*ARI-1 Campo de Fútbol, AU-3 Centro de Salud, AU-4, Fuente de la Villa II, ARI-11 Domingo Solís-Vado Jaén, ARI-13 San Amador, ARI-15 Cooperativa Virgen de la Villa*

Se corresponden con Unidades de Ejecución provenientes del Plan anterior. En general mantienen las mismas determinaciones, si bien algunas de ellas presentan excepciones derivadas de la convergencia con los parámetros que establece la LOUA para edificabilidades y dotaciones en estos ámbitos.

Este es el caso de **las ARI-11, 13 y 15 (Cooperativas)**, que se corresponden con las tres almazaras en funcionamiento existentes en suelo urbano y cuya ordenación detallada se deriva a sendos Planes Especiales. Estas tres ARIs presentan una problemática común y singular derivada de la actividad industrial que actualmente se desarrolla en las instalaciones que albergan, pues el Plan General contempla su traslado fuera del tejido residencial como elemento clave en la regeneración urbana de toda la zona. Esta determinación derivada del modelo urbano establecido por el Plan, tiene una incidencia importante en los costes de desarrollo de estas áreas y por tanto en su viabilidad. Por tanto, este aspecto ha de tenerse en cuenta en el cálculo de sus aprovechamientos, y así se ha previsto ajustando a la baja uno de los sub-coeficientes que intervienen en el cálculo del Coeficiente de Situación o de Sector (Cs),(ver punto IV.2.3. de esta Memoria) lo que en la práctica ha supuesto valorar los aprovechamientos de estas áreas en torno a un 12% inferior que aquellos sectores en similar situación pero sin estos costes añadidos . Es por ello que el Plan incluye a estas tres Áreas de Reforma Interior en una única Área de Reparto, aunque para facilitar su gestión ajusta los aprovechamientos de cada una de ellas de forma que no aparezcan diferencias o excesos entre ellas, evitando así la necesidad de transferencias de unas a otras.

En cuanto a las determinaciones que el Plan establece para estas tres ARIs, en el marco de lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA, sobre reserva de dotaciones, densidad y edificabilidad, el Plan asume la especial problemática antes aludida sin menoscabo en los estándares dotacionales que se establecen en dicho artículo, al cual se remiten las fichas exigiendo su cumplimiento en el planeamiento de desarrollo (punto 3 de las Condiciones Particulares de Ordenación). Además el mero cumplimiento de los estándares dotacionales del artículo 17 de la LOUA supondrá una mejora para la Media Dotacional de la Zona 4, ya que esta es de las más bajas del municipio (0.0528 m<sup>2</sup>s dot / m<sup>2</sup>t contando con las dotaciones previstas en esas ARIs). En cuanto a la edificabilidad y densidad máximas establecidas, se opta por el valor

máximo posible en edificabilidad global (1,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s) y algo menor en cuanto a densidad de viviendas (82 viv/Ha.) ya que este parámetro queda limitado en 120 viv/ha en la LOUA. Estos valores son acordes con el uso y los valores de edificabilidad global y densidad global que el Plan establece en la Zona Urbana que los incluye (Zona 4 de suelo urbano), caracterizada por tener un Uso Global Residencial, una Edificabilidad Global de 2,23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y una Densidad Global de 135 viv/ha, muy superiores a los previstos para las ARIs.

Estas determinaciones de edificabilidad y densidad superiores a otros sectores próximos similares, también en suelo urbano, no suponen un desequilibrio o desigualdad respecto de ellos, como queda claro comparando los valores de sus Aprovechamientos Medios solo algo superiores en el caso de estas ARIs cuya área de reparto ar-2.11 presenta un AM de 1,0153 ua/m<sup>2</sup>s mientras que, por ejemplo, en el ar-2.12 es de 0,9098 ua/m<sup>2</sup>s o de 0,8701ua/m<sup>2</sup>s en el ar-3.4, diferencias que no se pueden calificar de significativas en el suelo urbano.

#### *ARI-2 Ríos Miño-Turia I, ARI-9 Ríos Miño-Turia II, AU-6 Donantes de Sangre*

Se corresponden con Unidades de Ejecución provenientes del Plan anterior, pero cuya delimitación se ha modificado para incorporar o desafectar parcelas concretas. En general mantienen las mismas determinaciones que les asignaba el plan anterior.

Las ARI-2 y 9 se corresponden grosso modo con la antigua UE-32. Se han dividido para facilitar su gestión.

#### *ARI-7 Arco Ventosilla, ARI-8 Parque Manuel Carrasco I, ARI-10 Calle Córdoba*

#### *ARI-12 Patrimonio Comunal Olivarero, AU-14Subestación, ARI-16 Calle Roa*

Son suelos urbanos consolidados que presentan en algunos casos signos de deterioro acusado, como en el caso de las ARI-7, 10 y 16 en el casco histórico (se justifican en el apartado 4.1.2), o de obsolescencia como los usos del ARI-12 en los suelos del Patronato Comunal Olivarero. En el caso de la ARI-8, el traslado del ferial hacia las afueras del núcleo urbano, convierte en obsoletas las construcciones existentes, y se convierte en una oportunidad para coser la trama viaria de la zona manteniendo el uso público de los terrenos.

En el caso de la AU-14, su situación entre el suelo urbano consolidado y la conexión de la ronda prevista con la Avenida Tte. General Chamorro Martínez justifica su delimitación, con un uso similar al tejido adyacente.

Los Sectores del Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC) son superficies relevantes de terrenos con escasa edificación, situados en el interior o periferia urbanos, y que mereciendo la clasificación de Suelo Urbano, suponen vacíos relevantes que merecen ser ordenados mediante Plan Parcial, aunque en algunos caso el Plan pueda establecer la ordenación pormenorizada completa directamente.

#### SUNC\_R1 Matías López

La conveniencia del traslado de la fábrica cerámica a un lugar alejado del núcleo urbano, propicia la ordenación de este nuevo sector de suelo urbano de uso global residencial. La ordenación plantea una primera banda de usos terciarios y dotacionales que sirvan de transición entre la autovía y las manzanas de viviendas, según el esquema general de crecimientos al oeste del núcleo, y una situación preferencial para las zonas verdes junto a la Vía Verde, en una zona de fuertes desniveles de terreno.

#### SUNC\_R3 Molino de Medel

Crecimiento al Este de la calle Molino Medel que da respuesta a los bordes heterogéneos que presenta la ciudad en este ascenso de la ladera, definiendo el límite de los crecimientos en continuación con la ciudad compacta al tiempo que contempla un viario de borde que enlace con la vía perimetral a la Peña, creando asimismo una nueva "fachada" con la

ampliación del Paseo de la Peña que conforma con la localización en continuidad de éste de su sistema local de áreas libres.

#### SUNC\_R4 Ruirpersol

Se contempla este sector de suelo urbano no consolidado en los terrenos que actualmente ocupa la orujera de Ctra. de Monte Lope Álvarez, dando respuesta al convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento, para su desarrollo como sector residencial de alta densidad.

#### SUNC\_R7 Molino Bordo

Se incluyen en este suelo una serie de edificaciones construidas a lo largo del Camino de Molino Bordo, a fin de regularizar su situación y contribuir a completar el sistema lineal de espacios libres formado por distintas reservas de dotación local.

#### SUNC\_R8 Larija

Se incluyen en este suelo una serie de edificaciones construidas al Oeste de la carretera de Fuensanta, a fin de regularizar su situación. Junto a ellas, se recogen otros suelos limítrofes destinados a la reserva de dotaciones locales previstas por la ley.

#### SUNC\_R13 Los Allozos

Se contempla este sector en los terrenos adyacentes a las instalaciones del Patronato Comunal Olivarero (ARI-12), que dan continuidad al desarrollo residencial en ellos previstos, a fin de conectar y colmatar los suelos hasta la ronda exterior, configurando la fachada del suelo consolidado hacia ésta.

Además de estas actuaciones, el Plan General recoge una serie de ámbitos denominados Áreas con Planeamiento Aprobado en Suelo Urbano No Consolidado. Se trata de suelos en desarrollo que provienen de unidades de actuación del plan anterior que tienen aprobados parte de sus figuras de desarrollo y gestión (estudios de detalle, proyectos de reparcelación, etc...) Para estos ámbitos el plan, como criterio general asume las determinaciones de sus instrumentos de desarrollo, sin perjuicio de la facultad de mejorar la ordenación vigente con aquellas correcciones que se estimen necesarias.

En cada una de estas áreas, el nuevo plan remite a la ordenación pormenorizada aprobada, indicando las alteraciones que, en su caso, sean introducidas. Se han delimitado las siguientes Áreas de Planeamiento Aprobado:

- *PA-SUNC-1: Cruz Roja*

Anterior UE-1: Se mantienen las determinaciones del planeamiento aprobado: Ordenanza 5\_1. Tiene aprobado un Estudio de Detalle, Convenio de Gestión de la unidad y proyecto de reparcelación.

- *PA-SUNC-26: Fernando IV*

Anterior UE-26: Se mantienen las determinaciones del planeamiento aprobado con modificaciones: Ordenanza 3. Se deriva la ordenación definitiva del suelo residencial a un nuevo Estudio de Detalle que, manteniendo la edificabilidad y la parcelación aprobada, regule la ocupación, altura, plantas bajo rasante, etc.

- *PA-SUNC-UE-9a: Fuente de la Villa II y PA-SUNC-UE-9b: Fuente de la Villa II*

Se trata de la división de la anterior UE-9 en dos unidades de ejecución dentro de una misma área de reparto. Aprobada definitivamente su ordenación mediante Modificación Puntual del PGOU.

### 3) LA GESTIÓN DEL SUELO URBANO

La gestión del suelo urbano suele presentar grandes dosis de complejidad al encontrarnos en un ámbito espacial donde los propietarios de suelo tienen gran cantidad de derechos adquiridos. La intervención es mucho más difícil que en el suelo urbanizable, donde el suelo base no presenta síntomas de urbanización y parcelación en la mayor parte de los casos, suponiendo por consiguiente una transformación de suelo rústico a suelo de características urbanas.

La legislación urbanística prevé tres tipos de actuación:

#### a) Sistema de Compensación:

Los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria, realizan la urbanización a su cargo y (excepto en el caso de que haya un solo propietario) se constituyen en Junta de Compensación, regulada por unos Estatutos y Bases que aprueba la Administración actuante.

#### b) Sistema de Cooperación:

Los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización que corren a cargo de dichos propietarios. El sistema exige la reparcelación de los terrenos excepto en el caso de que la distribución de beneficios y cargas ya sea equitativa.

#### c) Sistema de Expropiación:

La Administración Pública aplica la expropiación a la totalidad de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución con el fin de poder ejecutar las obras de urbanización. El ente público se convierte en propietario del territorio sobre el cual actúa, previo pago del justiprecio fijado de acuerdo con los criterios de valoración previstos en la Ley del Suelo.

También se puede utilizar el sistema de expropiación para la obtención de suelo de los Sistemas Generales o de algunos de sus elementos, o bien para realizar actuaciones simples o asistemáticas aisladas en suelo urbano.

Las circunstancias que concurren para la elección de uno u otro sistema son:

#### **Sistema de Compensación:**

- Número de propietarios: cuando el sector o unidad de ejecución consta de pocos propietarios, bien sea por número o por su porcentaje de propiedad, es decir, cuando la mayor parte del suelo pertenece a pocos propietarios.
- Capacidad económica de los propietarios o, por lo menos, de su mayoría para poder asumir las obligaciones derivadas del proceso urbanizador.
- Voluntad de desarrollo por parte de los propietarios.
- Facilidad y capacidad de Gestión de los propietarios de suelo.

#### **Sistema de Cooperación:**

- Que la Administración actuante tenga capacidad de gestión y de endeudamiento.
- Cuando existen muchas propiedades delimitadas en el sector o unidad de ejecución. En estos casos el Sistema de Cooperación es el único que puede abordar la gestión conjunta de un sector.

- Interés de la Administración por el desarrollo del Sector, debido a la necesidad municipal de obtener las cesiones en zonas verdes, equipamientos, redes viarias, etc. previstos en dicho sector para cubrir los déficits del municipio.
- Complejidad técnica o urbanística debida a la dificultad para desarrollar el planeamiento o la gestión. Esto puede desanimar a la iniciativa privada, como en el caso de unidades de ejecución en suelo urbano que, en su mayoría presentan una gestión compleja, lenta y poco rentable económicamente.

#### Sistema de Expropiación:

- Que el sector contenga un gran número de sistemas generales.
- Por razones de urgencia motivadas por el interés público y que exigen un desarrollo inmediato.
- Cuando los recursos económicos de los propietarios sean insuficientes y sin embargo la Administración tenga capacidad financiera.
- La existencia de instalaciones o edificaciones fuera de ordenación o contrarias al Planeamiento, o bien cargas difíciles de liquidar, que exigen el pago de indemnizaciones no asumibles por la iniciativa privada.
- Política de suelo para la creación de Patrimonio Municipal de Suelo.

Vistas las circunstancias y analizadas las que concurren en el caso de las unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano de Martos, la propuesta de elección del sistema de actuación que se propone es la que sigue:

ÁREA DE REPARTO	UNIDADES DE ACTUACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
AR-2.1	ARI-1	COMPENSACIÓN	GRADO 3	ESTUDIO DE DETALLE
AR-2.2	ARI-2	COMPENSACIÓN	GRADO 1	ESTUDIO DE DETALLE
AR-2.3	AU-3	COMPENSACIÓN	GRADO 1	ESTUDIO DE DETALLE
AR-2.4	AU-4	COMPENSACIÓN	GRADO 1	ESTUDIO DE DETALLE
AR-2.5	AU-5	COMPENSACIÓN	GRADO 1	ESTUDIO DE DETALLE
AR-2.6	AU-6	COMPENSACIÓN	GRADO 1	ESTUDIO DE DETALLE
AR-2.7	ARI-7	COOPERACIÓN	GRADO 2	PLAN ESPECIAL
AR-2.8	ARI-8	COOPERACIÓN	GRADO 2	ESTUDIO DE DETALLE
AR-2.2	ARI-9	COOPERACIÓN	GRADO 1	ESTUDIO DE DETALLE
AR-2.10	ARI-10	COOPERACIÓN	GRADO 2	PLAN ESPECIAL
AR-2.11	ARI-11	COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN ESPECIAL
AR-2.12	ARI-12	COMPENSACIÓN	GRADO 1	ESTUDIO DE DETALLE
AR-2.11	ARI-13	COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN ESPECIAL
AR-2.13	AU-14	COMPENSACIÓN	GRADO 2	ESTUDIO DE DETALLE
AR-2.11	ARI-15	COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN ESPECIAL
AR-2.14	ARI-16	COOPERACIÓN	GRADO 2	PLAN ESPECIAL
AR-3.1	SU-NC_R1	COMPENSACIÓN	GRADO 3	PLAN PARCIAL
AR-3.3	SU-NC_R3	COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN PARCIAL
AR-3.4	SU-NC-R4	COMPENSACIÓN	GRADO 3	PLAN PARCIAL
AR-3.5	SU-NC_R7	COMPENSACIÓN	GRADO 2	PLAN PARCIAL
AR-3.5	SU-NC_R8	COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN PARCIAL
AR-3.6	SU-NC_R13	COMPENSACIÓN	GRADO 1	P. URBANIZACIÓN
AR-5.1	AU-m11	COMPENSACIÓN	GRADO 1	ESTUDIO DE DETALLE
AR-5.2	AU-m12	COMPENSACIÓN	GRADO 1	ESTUDIO DE DETALLE
AR-5.3	AU-m13	COMPENSACIÓN	GRADO 2	ESTUDIO DE DETALLE
AR-5.4	ARI-m14	COMPENSACIÓN	GRADO 2	ESTUDIO DE DETALLE

ASISTEMÁTICA	ASV-1	EXPROPIACIÓN	GRADO 2	P. URBANIZACIÓN
	ASV-2	EXPROPIACIÓN	GRADO 3	P. URBANIZACIÓN
	ASV-3	COMPENSACIÓN	GRADO 1	P. URBANIZACIÓN
	ASV-4	COMPENSACIÓN	GRADO 1	P. URBANIZACIÓN
ASISTEMÁTICA	ASE-1	-	GRADO 1	ESTUDIO DE DETALLE
	ASE-2	COMPENSACIÓN	GRADO 1	P. URBANIZACIÓN
	ASEL-2.2	COMPENSACIÓN	GRADO 1	P. URBANIZACIÓN
ASISTEMÁTICA	ASU-1	COOPERACIÓN	GRADO 1	ESTUDIO DE DETALLE
ASISTEMÁTICA	AMU-1	CONTRIBUCIONES ESPECIALES	GRADO 1	P. URBANIZACIÓN
	AMU-Las Casillas	CONTRIBUCIONES ESPECIALES	GRADO 1	P. URBANIZACIÓN
	AMU-La Carrasca	CONTRIBUCIONES ESPECIALES	GRADO 1	P. URBANIZACIÓN
ASISTEMÁTICA	AMV-1	-	GRADO 1	P. URBANIZACIÓN
	AMV-2	-	GRADO 1	P. URBANIZACIÓN
	AMV-3	-	GRADO 2	P. URBANIZACIÓN
	AMV-4	-	GRADO 1	P. URBANIZACIÓN
	AMV-5	-	GRADO 1	P. URBANIZACIÓN
	AMV-6	-	GRADO 1	P. URBANIZACIÓN
	AMV-7	-	GRADO 1	P. URBANIZACIÓN
	AMV-8	-	GRADO 2	P. URBANIZACIÓN
	AMV-9	-	GRADO 1	P. URBANIZACIÓN
ASISTEMÁTICA	AMEL-1	EXPROPIACIÓN	GRADO 1	PLAN ESPECIAL
	AMEL-2	-	GRADO 2	PLAN ESPECIAL
	AMEL-3	-	GRADO 2	PLAN ESPECIAL

### Áreas de Reparto e Inclusión de Sistemas Generales en el Suelo Urbano No Consolidado

A efectos de distribución de cargas y beneficios se han incluido Sistemas Generales en uno de los sectores delimitados en Suelo Urbano No Consolidado.

Área de reparto	Sector	Superficie	Sistemas Generales		Superficie
			Incluidos	Adscritos	
AR-3.1	SU-NC_R1	89.091m <sup>2</sup>	SG.V-10g		6.618 m <sup>2</sup>

El cálculo de aprovechamientos, justificación de coeficientes de ponderación, cesiones y demás parámetros de gestión quedan detallados por unidad de actuación y área de reparto en las Fichas Urbanísticas.

#### 2.2.2. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Una vez descrita la propuesta de ordenación del suelo urbano, donde se han analizado y caracterizado todas y cada una de las líneas de actuación y pormenorizado los tipos de intervención, pasamos a analizar la propuesta de ordenación en suelo urbanizable.

## 2) EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO. SECTORES CON PLANEAMIENTO APROBADO

El Plan incorpora los sectores de suelo urbanizable que tienen aprobado su planeamiento de desarrollo a fecha de hoy, y que van a marcar algunas de las pautas para la localización de los nuevos sectores urbanizables.

### *PA-SUB-O-R6: Av. Alhambra*

Sector SUNP-R6 del Plan General anterior, se aprueba su ordenación pormenorizada mediante Modificación del Plan General. Se mantienen sus determinaciones, convirtiéndose en un sector de suelo ordenado de uso global residencial.

### *PA-SUB-O-R9: Av. Teniente General Chamorro Martínez*

Se reclasifica el suelo y se aprueba su ordenación pormenorizada mediante Modificación del Plan General. Se mantienen sus determinaciones, pasando a ser un sector de suelo ordenado de uso global residencial.

### *PA-SUB-O-I1: Ampliación del Polígono Industrial*

Se mantienen las determinaciones del plan de sectorización aprobado definitivamente.

## 3) DIMENSIONAMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN

El Plan parte del criterio de que la principal transformación que se produce en la ciudad es por crecimiento, y por tanto lo considera como principal herramienta para producir la reforma y la mejora de la articulación urbana. Además, la mayoría de las ciudades grandes y medianas están actualmente inmersas en grandes procesos de transformación y crecimiento debido a factores diversos: aumento, relocalización y transformación de las actividades productivas, satisfacción de los déficits históricos en espacios libres y equipamientos, la aparición de nuevas demandas colectivas de servicios y actividades terciarias y el cambio en las costumbres sociales y en la estructura familiar que demanda un cada vez mayor número de viviendas para los mismos habitantes, densidades edificatorias más bajas, etc.

El caso de Martos no es una excepción, y como se explica más adelante, los nuevos crecimientos sirven de apoyo para las intervenciones más importantes propuestas para la mejora de la estructura urbana global. Sin embargo, la estimación de crecimiento de población y de progresión en las demandas de vivienda, la proximidad en el tiempo de la formulación del anterior plan, que ha dejado sin desarrollar hasta ahora en torno a un 50% entre los nuevos suelos y los suelos de reforma y consolidación de la ciudad existente, la rehabilitación urgente y pendiente que necesita el parque residencial del conjunto histórico, provocan que el Plan sea moderadamente contenido en la propuesta de nuevos crecimientos.

De este modo se clasifica como Suelo Urbanizable a aquel terreno hasta ahora no transformado de forma reglada y con aptitud inicial para incorporarse al proceso urbanístico de crecimiento urbano, intuyéndose en alguna de sus categorías, *sectorizado y no sectorizado*.

La delimitación recogida en este Plan, expresa pues, el modelo que se propone de extensión óptima de crecimiento, no sólo en términos físicos y formales, sino en cuanto contenido estratégico que poseen las oportunidades de crecimiento.

### **El Crecimiento del Suelo Residencial**

Los criterios que han regido la clasificación de Suelo Urbanizable de uso global Residencial han sido principalmente los siguientes:

- lograr la máxima coherencia del crecimiento con la estructura general del núcleo urbano
- completar los bordes del continuo edificado a fin de conseguir la máxima articulación entre áreas yuxtapuestas y así, revertir sobre ellas de forma positiva los efectos de la nueva ocupación
- ajustar las dimensiones de la programación a las estimaciones previstas y sobre todo a la concertación con la iniciativa privada

En cuanto al dimensionamiento de los nuevos crecimientos, cabe destacar que la ejecución de las políticas urbanas recogidas en el planeamiento se producen a largo plazo, por lo que carece de sentido establecer para este plan, que se formula además a partir de la nueva ley autonómica, un periodo de vigencia corto. Si se estima una vigencia del Plan de entre doce y quince años a partir de su entrada en vigor, estaríamos hablando de un horizonte entre el año 2020 o 2023, sin perjuicio de las actualizaciones que de él mismo deban producirse.

A partir del análisis elaborado para la memoria de información, y de la justificación de crecimientos con la previsión de crecimiento de población, pero fundamentalmente a partir del análisis de proyección del mercado inmobiliario, se ha establecido que globalmente el nuevo plan deberá contar con suelo para una cantidad de viviendas entorno a 5000, de las que, una vez restadas las que se desarrollarían en el suelo urbano no consolidado a través de las correspondientes unidades de ejecución, y las que se entiende que serán puestas en carga en el conjunto del centro histórico, se concretarían en unas 3200 para sectores de suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable, incluyendo en este los suelos que ya cuentan con su planeamiento de desarrollo (PA-SUB-O-).

A partir de estos valores globales, se plantean los nuevos crecimientos, con un área clasificada como urbanizable (ordenado y sectorizado) para uso global residencial de 68,5ha.

Martos ha crecido en los últimos años principalmente con edificación unifamiliar, sin mucha oferta de vivienda plurifamiliar y con una fuerte carencia en vivienda de protección oficial, por lo que el Plan apuesta por un desarrollo equilibrado dando mayor cabida a la vivienda plurifamiliar, apostando por una ciudad compacta y heterogénea, que garantice un desarrollo sostenible en la ocupación del suelo

En la localización de los crecimientos, además de los criterios antes apuntados de crecimiento en continuidad y coherencia con el hecho urbano existente y de compleción de bordes, tiene especial incidencia la proximidad de la autovía A-316 y la tendencia de que la ciudad crezca hacia el sur y este del núcleo consolidado. Esto aconseja que se ordenen los suelos hasta el límite con la misma, manteniendo la franja de reserva establecida por la normativa sectorial, en la que se plantea una intervención de adecuación paisajística.

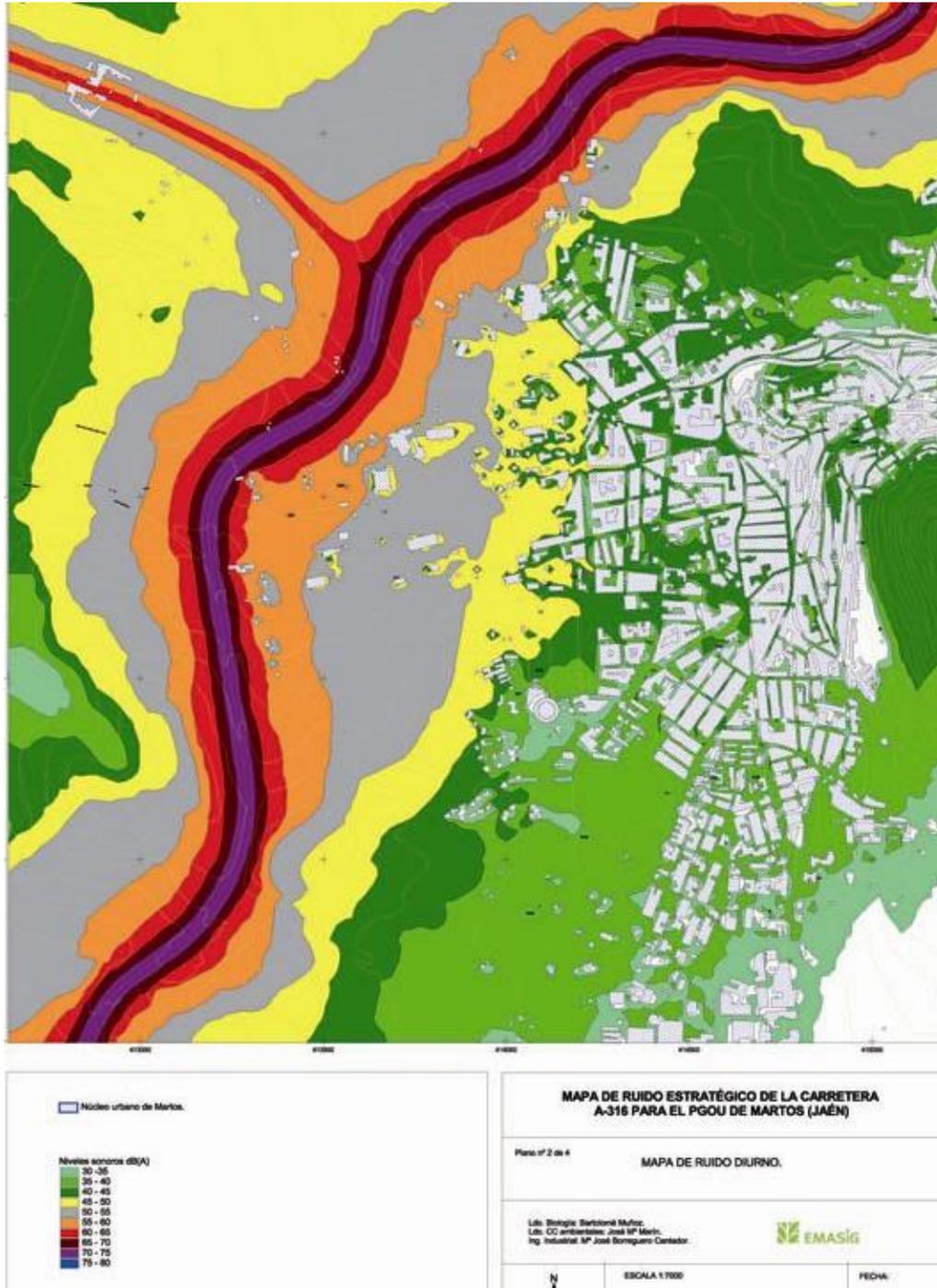
En relación con el núcleo urbano, el trazado ya fijado de la autovía señala los accesos principales a la ciudad, estableciendo los primeros y más importantes flujos de penetración a la misma; además, por su situación tan cercana al núcleo consolidado supone, como ya hemos dicho, un elemento decisivo en el crecimiento urbano por las siguientes cuestiones:

- el trazado de la autovía constituye por sí mismo un **límite físico** al crecimiento en continuación de la ciudad, estableciendo una franja mínima de cien metros libre de edificación a ambos lados de la calzada.
- la autovía supone un **elemento de contaminación acústica** de gran envergadura, con unos niveles de emisión de ruidos que habrán de compatibilizarse con las distintas áreas de sensibilidad acústica señaladas en el Reglamento de Protección contra la

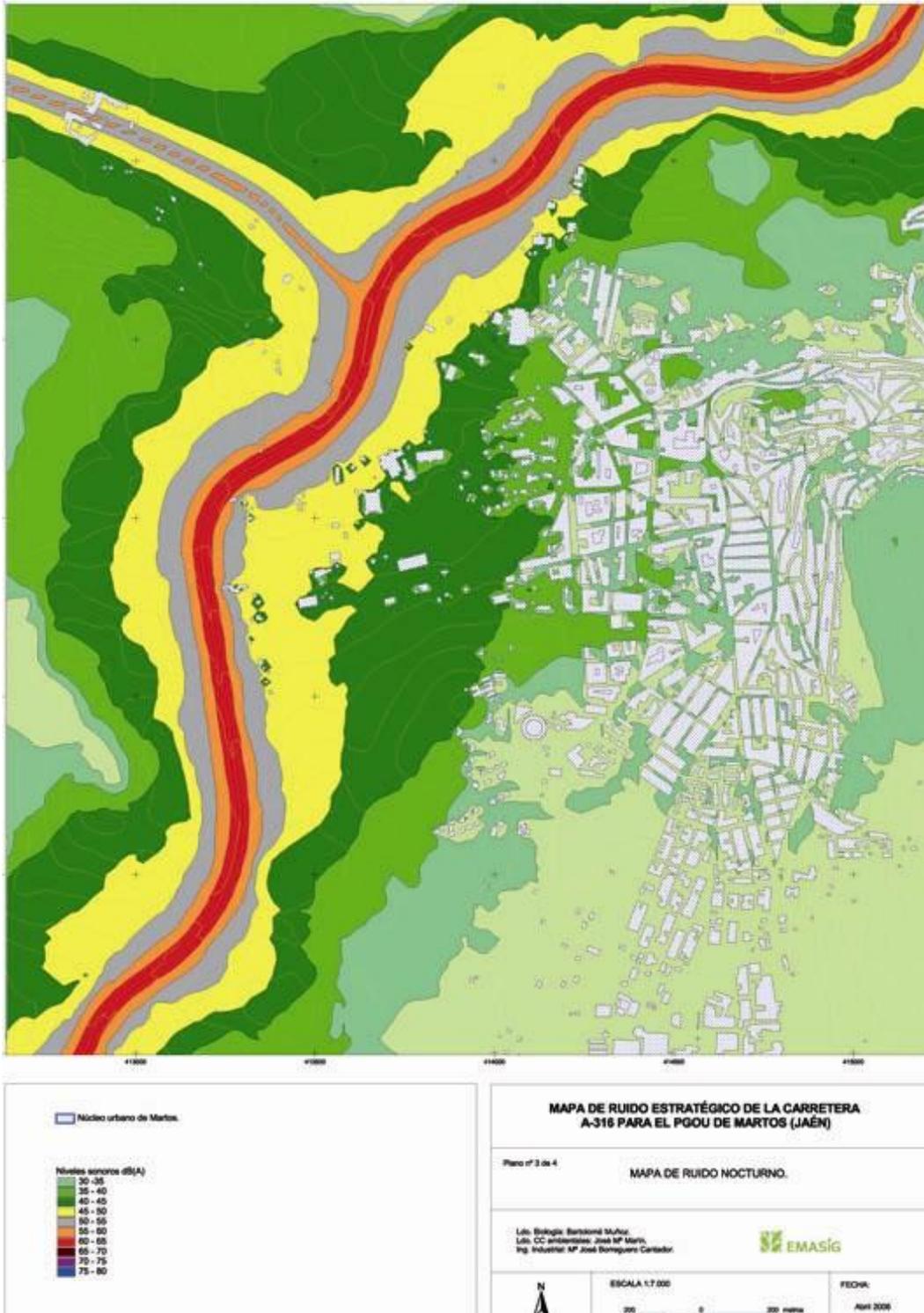
Contaminación Acústica de Andalucía, y que fundamentalmente vienen a regular los usos predominantes del suelo que pueden calificarse.

Para facilitar la labor planificadora se ha realizado un estudio acústico de los niveles de emisión de ruidos y se han confrontado con las áreas de sensibilidad acústica para establecer unos límites previos sobre los que regular la clasificación y los usos propuestos para los nuevos crecimientos planteados.

A partir de este estudio se han observado las áreas de mayor incidencia, limitándose, desde la ordenación de los sectores limítrofes con la autovía, la ubicación de suelos residenciales a aquellas zonas donde los niveles son admisibles, y proponiendo usos menos sensibles (espacios libres y usos terciarios) para la primera línea de estas áreas.



Mapa de ruido diurno



Mapa de ruido nocturno

## El Crecimiento del Suelo Industrial y Terciario

La principal vía territorial de relación en el término municipal es la autovía o desdoblamiento de la A-316, que se encuentra en ejecución, que supone una actuación determinante para Martos y la conformación de un **potencial eje de actividad** de vital importancia para los distintos municipios ligados a ella. Apoyándose en este eje se plantea dos importantes bolsas de suelo urbanizable, en este caso para actividades productivas.

La primera, con uso global Terciario se sitúa junto al enlace de la A-316 con la carretera a El Monte Lope Álvarez. Se delimitan aquí dos sectores, el de mayor extensión corresponde al sector de suelo Urbanizable SUB-S\_T4, que recoge en su ámbito unos suelos cuyo desarrollo se inició mediante Actuación de Interés Social en Suelo No Urbanizable, para la implantación de un Centro Comercial. Un segundo sector también de suelo Urbanizable, el SUB-S\_T3 se sitúa al otro lado de la carretera de El Monte y viene a completar la oferta de usos terciarios con instalaciones previstas como ITV y una Residencia para la tercera edad.

La segunda y más importante bolsa de suelo urbanizable para usos productivos, retoma una propuesta ya recogida en el anterior Plan y que no fue llevada a término. Se trata del nuevo Parque Industrial Olivarero de Martos (SUB-S\_I1), cuya situación junto a la A-316 y a una distancia prudencial del núcleo urbano (menos de 2 Km), asegura un buen acceso y limita las molestias que las actividades previstas, producción y comercialización del aceite de oliva, causarían en una situación urbana, como ocurre actualmente con las Almazaras que aún se ubican en el núcleo urbano.

Por último, respecto al suelo productivo, con la propuesta de localización de los suelos industriales en el Parque Industrial Olivarero, y el suelo industrial que está urbanizándose (PA-SUB-O-I1), se entiende que no es necesario clasificar en el núcleo urbano principal más suelo con este uso, que además puede hipotecar futuros crecimientos residenciales de la ciudad.

Otras bolsas menores de suelo productivo, con uso global terciario, son el **SUB-S\_T2**, cuya ubicación responde a obtener los terrenos previstos para el nuevo Campo de Fútbol y complementar este uso con nuevos usos de servicios, y el **SUB-S\_T1**, que se plantea para un uso pormenorizado de residencia comunitaria.

### 4) SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE. CRITERIOS.

La delimitación de sectores de Planeamiento es una de las operaciones de mayor importancia a realizar por el Plan General en el Suelo Urbanizable. De una correcta delimitación de sectores va a depender, en buena medida, una gestión ágil de esta clase de suelo.

Cuando nos planteamos la delimitación de Sectores de Planeamiento, tres han de ser los factores a tener en cuenta:

- a) Límites del Sector.
- b) Tamaños del Sector.
- c) Forma del Sector.

En cuanto a los LÍMITES DEL SECTOR los elementos de referencia para su establecimiento son:

1. Límites y accidentes naturales o artificiales presentes en el territorio (una vaguada, un arroyo, un camino rural...).
2. La presencia de Sistemas Generales adyacentes.
3. Adaptar tanto como sea posible los límites del sector a los linderos de propiedades.

Hay veces que pueden entrar en contradicción 2 y 3, ya que la mayor parte de las veces el trazado del sistema no coincide con las lindes de propiedad ni con los accidentes naturales del territorio.

Respecto al TAMAÑO DEL SECTOR hay que tener en cuenta que la superficie resultante de la delimitación del sector tenga unos mínimos, ya que de lo contrario se hace difícil el cumplimiento de las cesiones obligatorias.

Por último en cuanto a la FORMA DEL SECTOR es necesario que la figura geométrica resultante sea lo más regular posible evitando "puntas" que tienen una difícil solución en el momento de plantear el esquema del futuro Plan Parcial.

Una de las características de los sectores de planeamiento es que genera beneficio, de ahí que la gestión del sector suele ser privada. La posibilidad de obtención de beneficio viene totalmente condicionada por el Plan General, que es la que fija los derechos y obligaciones, es decir, las cargas y beneficios de los propietarios. Hay que procurar que este beneficio exista, ya que, de no ser así, el desarrollo del sector está condenado al fracaso, al no intervenir la iniciativa privada por razones obvias.

A la hora de delimitar sectores, por tanto, hay que tener en cuenta el concepto de "DIFERENCIAL URBANÍSTICO"

"Un sector será rentable cuando la diferencia entre el valor de las parcelas resultantes, ya urbanizadas, susceptibles de ser edificadas o vendidas y la totalidad de los gastos necesarios para llevar a cabo su urbanización sea positiva, y que esta diferencia, por otra parte, alcance a constituir un porcentaje de la totalidad de la inversión igual o superior al beneficio industrial corriente del sector inmobiliario".

Con estos criterios, el Suelo Urbanizable se ha sectorizado en los siguientes ámbitos:

#### Área de reparto 3.2:

SUB-S_R2 Ronda Oeste I	39.216 m <sup>2</sup>
SUB-S_R5 Ronda Oeste II	199.517 m <sup>2</sup>
SUB-S_R14 Romeral	18.608 m <sup>2</sup>

#### Área de reparto 3.6:

SUB-S_R10 Carretera de Fuensanta I	106.080m <sup>2</sup>
SUB-S_R11 Carretera de Fuensanta II	50.484 m <sup>2</sup>
SUB-S_R12 Carretera de Fuensanta III	62.689 m <sup>2</sup>

#### Área de reparto 4.1:

SUB-S_T1 La Atalaya	77.700 m <sup>2</sup>
SUB-S_T2 Estadio	91.690m <sup>2</sup>

#### Área de reparto 4.2:

SUB-S_T3 Ctra. Monte Lope I	50.280 m <sup>2</sup>
SUB-S_T4 Ctra. Monte Lope II	110.610 m <sup>2</sup>

#### Área de reparto 4.3:

SUB-S_I1 Parque Industrial Olivarero	350.377 m <sup>2</sup>
--------------------------------------	------------------------

## 5) CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

Las actuaciones en los ámbitos que a continuación se describen, estarán condicionadas por las preexistencias colindantes que generan inicios trama urbana. Desde el desarrollo de estos sectores se pretende:

- Ofertar suelo residencial de densidad media/baja que permita cubrir las demandas actuales y futuras.
- Asumir la trama urbana inducida por el suelo urbano colindante
- Resolución de problemas dotacionales de esas áreas urbanas mediante la localización estratégica de las piezas de espacios libres de carácter local.

### Suelo Urbanizable Residencial:

Para los sectores del suelo urbanizable de uso característico residencial, el Plan no establece la ordenación detallada (aunque propone a modo orientativo en algunos de ellos la ubicación aproximada de las reservas de suelo para dotaciones), limitándose a delimitarlos y a establecer los parámetros de densidad, nº de viviendas, y techo máximo edificable, con lo que de alguna manera se define el modelo urbano a desarrollar posteriormente por cada Plan Parcial de Ordenación. Sí se establecen para cada sector unos criterios de ordenación que son vinculantes para el planeamiento de desarrollo.

Puesto que estos parámetros y criterios pormenorizados se encuentran detallados en las fichas de planeamiento elaboradas para cada Sector y que se adjuntan el Anexo de esta Memoria de Ordenación, a ellas nos remitimos, pasando a hacer aquí algunas consideraciones de carácter más general:

La delimitación de Sectores de Suelo Urbanizable Residencial se distribuye en un arco norte - oeste inmediato al núcleo urbano, más tres sectores en el borde sureste. Se definen en total 5 sectores de suelo urbanizable sectorizado y 3 sectores de suelo urbanizable no sectorizado.

### **Crecimiento Oeste. Sectores R2, R5 y R14**

La ordenación propone continuar con el trazado generado en la ejecución del ámbito SUNP-4 del plan anterior y el PA-SUB-O-R6, así como con la tipología desarrollada, sus densidades y la disposición de los espacios libres locales. En término globales, la ampliación de superficie que se plantea se destinaría a vivienda plurifamiliar, mientras que los desarrollos que continúan la ciudad consolidada mantendrían básicamente los tipos y densidades existentes: baja densidad a ambos lados de Tte. General Chamorro Martínez, unifamiliar adosada junto al antiguo SUNP-4, y plurifamiliar y unifamiliar combinada a continuación de la antigua UE-43 y del área de Nuevo Martos.

### **Crecimiento Sureste. Sectores R10, R11 y R12**

Se trata de dar respuesta a una incipiente demanda de vivienda unifamiliar que se está produciendo ya en esta vertiente de la falda de la Peña, a la intención de redefinir este tramo de la carretera de Fuensanta como una vía exclusivamente de función y carácter urbano, y de enlazar con la conformación final que se lleve a cabo en el entorno de las calles Cáceres, Badajoz, etc...que forman parte, como se describió anteriormente, de un ámbito de suelo urbano no consolidado.

La ordenación continuará el espacio verde lineal que acompaña el discurrir de la carretera de Fuensanta, que servirá además como elemento de transición que resuelva la diferencia de cotas que presenta el terreno en este lugar y continuará asimismo el trazado de la vía de

conexión prevista entre la carretera de Fuensanta y el inicio del camino que bordea la Peña de Martos

### **Crecimiento Noroeste. Suelo Urbanizable No Sectorizado**

Son ámbitos de la ciudad fuertemente caracterizados en el caso del sector SUB-NS-3 por la presencia de diversos elementos territoriales (Vía Verde, arroyo Fuente de la Villa, autovía A-316) y en el caso de los sectores SUB-NS-4 y 5, por una topografía sinuosa y un tejido consolidado muy heterogéneo en su límite sur, destacando la afección sobre el sector 5 que supone la ubicación del cementerio.

El objetivo básico de estos suelos es reservar suelo para uso global residencial que se pueda poner en carga si se agotan desarrollos programados con anterioridad y que, junto al Parque Norte, constituyan el borde norte definitivo del núcleo urbano.

### **Crecimiento Suroeste. Suelo Urbanizable No Sectorizado**

El objetivo básico en esta área es el de reservar suelo para uso global residencial que se pueda poner en carga si se agotan desarrollos programados con anterioridad, esto es, se plantea su clasificación como No Sectorizado.

Aún así, los criterios generales de su ordenación futura sería los de participar de las estructuras lineales de espacios verdes que lo jalonan, continuar los ejes viarios fundamentales, que son el Camino de Belda, y el Camino de Rompeserones, y dar una nueva fachada a las traseras de las parcelas de vivienda aislada que conforman la urbanización Molino Bordo.

### Suelo Urbanizable Terciario e Industrial:

El crecimiento principal previsto para estos usos se desarrolla fuera del núcleo principal, en el denominado Parque Industrial y Olivarero de Martos, **SUB-S\_I1**.

Junto al núcleo urbano, las actividades económicas que se plantean son de carácter terciario, de modo que en muchos casos están enmarcadas dentro de ámbitos que poseen un uso global de residencial. En otros, como es caso del **SUB-S\_T2**, su ubicación responde a complementar nuevos usos dotacionales, como ocurre en este caso con su ubicación junto a los terrenos previstos para el nuevo Campo de Fútbol.

Se plantea, ligado al nudo de conexión de la variante A-316 con la Carretera de Monte Lope, un ámbito de uso global Terciario, constituido por los sectores **SUB-S\_T3** y **SUB-S\_T4**, dan respuesta a demandas ya existentes de esta clase de suelo en áreas bien comunicadas y atractivas para usos comerciales y de oficinas.

El otro sector de suelo terciario clasificado, el **SUB-S\_T1**, se dispone para un uso pormenorizado de residencia comunitaria en un ámbito muy vinculado al paisaje del entorno rural.

Su implantación ya ha sido justificada en el punto de esta memoria dedicado a los Criterios de Localización.

Para estos ámbitos, el Plan deja en manos del planeamiento de desarrollo su ordenación, limitándose a la delimitación de los mismos y a establecer las densidades globales de los usos, así como a determinar los Sistemas Generales adscritos a los mismos, aspectos todos recogidos en la Fichas Urbanísticas correspondientes, que se anexan a esta Memoria de Ordenación.

## 6) LA GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Las características que definen a los sectores de Planeamiento son:

Suponen una transformación cualitativa del territorio, una transformación del espacio rural en espacio urbano. Constituyen la ampliación de la ciudad en detrimento del entorno rural inmediato.

Son actuaciones dirigidas a satisfacer la demanda de suelo urbanizado para poder edificar sobre él.

Son actuaciones que permiten la obtención de un beneficio o lucro, igual que otro procedimiento de transformación de un bien.

Su realización no es gravosa para la comunidad, antes al contrario, ésta resulta beneficiada con la obtención gratuita de suelo: se extiende la red viaria, se obtienen áreas de equipamientos y zonas verdes, se comunica mejor el territorio e incluso se obtienen zonas edificables para la comunidad.

Su gestión prioritariamente suele realizarla el sector privado, aunque puntualmente guiada por alguna línea de intervención y política urbana concreta, la gestión puede realizarla el sector público.

#### Sistemas de Gestión en el Suelo Urbanizable

Como ya vimos en el apartado correspondiente a la gestión del suelo urbano, la ley establece tres posibles sistemas de gestión: Compensación (de iniciativa privado), Cooperación y Expropiación (ambos de iniciativa pública).

ÁREA DE REPARTO	UNIDADES DE ACTUACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
AR-3.2	SUB-S_R2	COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN PARCIAL
	SUB-S_R5	COMPENSACIÓN	GRADO 2	PLAN PARCIAL
	SUB-S_R14	COMPENSACIÓN	GRADO 3	PLAN PARCIAL
AR-3.6	SUB-S_R10	COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN PARCIAL
	SUB-S_R11	COMPENSACIÓN	GRADO 2	PLAN PARCIAL
	SUB-S_R12	COMPENSACIÓN	GRADO 2	PLAN PARCIAL
AR-4.1	SUB-S_T1	COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN PARCIAL
	SUB-S_T2	COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN PARCIAL
AR-4.2	SUB-S_T3	COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN PARCIAL
	SUB-S_T4	COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN PARCIAL
AR-4.3	SUB-S-I1	COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN PARCIAL
AR-5.4	SUB-O_mII1	COMPENSACIÓN	GRADO 1	REPARC-URBANIZACIÓN
AR-5.5	SUB-S_casR1	COMPENSACIÓN	GRADO 3	PLAN PARCIAL
	SUB-S_casR2	COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN PARCIAL

Para obtener un justo reparto de cargas y beneficios la Legislación Urbanística define una técnica de planeamiento denominada "Delimitación de Áreas de Reparto y Cálculo y Fijación de Aprovechamiento Medio".

Vamos a avanzar la delimitación que se propone, teniendo en cuenta que un aspecto importantísimo es la decisión de incluir o adscribir Sistemas Generales al Suelo Urbanizable de cara a su obtención. Una delimitación correcta y un cálculo ajustado del Aprovechamiento Medio permite:

- Por un lado que los sectores privados cuenten con la posibilidad de beneficio suficiente en aplicación del concepto de diferencial urbanístico antes definido.
- Obtención del suelo de los Sistemas Generales adscritos mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de actuación con exceso de aprovechamiento o mediante la técnica de transferencias de excesos de aprovechamiento, con intervención municipal.

La primera decisión importante, pues, será establecer los Sistemas Generales adscritos o incluidos en Suelo Urbanizable.

### Áreas de Reparto, Inclusión y Adscripción de Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable

A efectos de distribución de cargas y beneficios, y según la naturaleza del sistema general, se han incluido o adscrito Sistemas Generales a diez de las Áreas de Reparto delimitadas en Suelo Urbanizable.

Área de reparto	Sector	Superficie	Sistemas Generales		Superficie
			Incluidos	Adscritos	
AR-3.2	SUB-S_R2	39.216 m <sup>2</sup>		SG.V-10f	5.160 m <sup>2</sup>
	SUB-S_R5	199.517 m <sup>2</sup>	SG.V-10d		11.233 m <sup>2</sup>
				SG.EL-10 (41,47%)	25.573 m <sup>2</sup>
SUB-S_R14	18.608 m <sup>2</sup>		SG.EL-10 (5,63%)	3.474 m <sup>2</sup>	
AR-3.6	SUB-S_R10	106.501 m <sup>2</sup>	SG.EL-11		13.316m <sup>2</sup>
	SUB-S_R11	50.484 m <sup>2</sup>	SG.EL-12a		893 m <sup>2</sup>
				SG.EL-12b	2.442 m <sup>2</sup>
			SG.EL-12c		1.181 m <sup>2</sup>
	SUB-S_R12	62.689 m <sup>2</sup>	SG.EL-12d		1.694 m <sup>2</sup>
				SG.EL-12e	396 m <sup>2</sup>
			SG.EL-12f	612 m <sup>2</sup>	
AR-4.1	SUB-S_T1	77.550 m <sup>2</sup>		SG.V-Camino (27,12%)	730 m <sup>2</sup>
				SG.V-10a (89,48%)	1.930 m <sup>2</sup>
	SUB-S_T2	82.722 m <sup>2</sup>	SG.V-11b		8.968 m <sup>2</sup>
			SG.EQ-20		14.227 m <sup>2</sup>
			SG.EQ-21	2.194m <sup>2</sup>	
AR-4.2	SUB-S_T3	50.280m <sup>2</sup>		SG.EL-10 (16,40%)	10.114m <sup>2</sup>

	SUB-S_T4	110.610 m <sup>2</sup>		SG.EL-10 (36,50%)	22.508 m <sup>2</sup>
AR-4.3	SUB-S_I1	350.377 m <sup>2</sup>	SG.I_Subestación		3.504,7m <sup>2</sup>
			SG.I_EDAR	Según Proyecto de Actuación aprobado	
AR-5.6	SUB-S_casR1	54.631m <sup>2</sup>	SG.EQ-1cas		500 m <sup>2</sup>
	SUB-S_casR2	54.631m <sup>2</sup>	SG.EL-1cas		6.671 m <sup>2</sup>

El cálculo de aprovechamientos, justificación de coeficientes de ponderación, cesiones y demás parámetros de gestión quedan detallados por unidad de actuación y área de reparto en las Fichas Urbanísticas.

### 2.3. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS PREVISTOS. CUMPLIMIENTO DEL P.O.T.A.

Como establece la LOUA, el planeamiento urbanístico debe recoger las bases para un desarrollo urbano equilibrado y sostenible, también en materia de viviendas de protección pública, lo que le confiere un papel relevante en la política de viviendas por la que apueste el municipio.

El Plan General quiere garantizar la disponibilidad de suelo para el acceso a una vivienda digna a todos los residentes, atendiendo a todos los segmentos de la demanda a través de una diversificación de la oferta residencial, con tipos y formas varios, intentando asegurar un importante paquete de suelo para los sectores más débiles desde el punto de vista social así como para los sectores estratégicos desde el punto de vista del desarrollo estratégico.

Para ello el Plan se debe basar por un lado, en el correcto dimensionamiento del suelo para urbanizar, tanto del urbano no consolidado como del sectorizado, y por otro lado, en establecer medidas que intervengan directamente en materia de vivienda y suelo protegido.

En el artículo 45.4 Modelo de Ciudad, del Plan de Ordenación del Territorio en Andalucía (POTA), se establece como norma general, un dimensionamiento del crecimiento propuesto en función del análisis de parámetros objetivos, análisis realizado en la memoria de información, debiendo justificarse cualquier alteración sustancial de los mismos.

Junto a estas determinaciones, y de modo general, se regulan los crecimientos a partir de los siguientes parámetros de control:

- a. No se admitirán crecimientos que supongan un incremento del suelo urbanizable en más del 40% del suelo urbano existente.
- b. No se admitirán crecimientos que supongan un incremento de población de más del 30% para los próximos 8 años.

En ambos casos se refiere a los suelos con uso global residencial, tope que el Plan General ha tenido presente en su formulación, según los cuadros adjuntos:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO PGOU 2013					
		ÁREA (m2)	RESIDENCIAL (m2)	INDUSTRIAL (m2)	TERCIARIO (m2)
<b>MARTOS</b>					
SUELO URBANO	SU	3.651.256 m2		580.454 m2	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SU-C	3.073.134 m2	2.498.773 m2	574.361 m2	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SU-NC	578.122 m2	572.029 m2	6.093 m2	
SUELO URBANIZABLE	SUB	1.758.801 m2	686.382 m2		
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUB-O	546.453 m2	209.788 m2	336.665 m2	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUB-S	1.157.251 m2	476.594 m2	350.377 m2	330.280 m2
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS	55.097 m2			
<b>MONTE LOPE</b>					
SUELO URBANO	SU	198.743 m2			
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SU-C	182.080 m2	182.080 m2		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SU-NC	16.663 m2	16.663 m2		
SUELO URBANIZABLE	SUB	53.407 m2	0.000 m2		
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUB-O	26.349 m2	0.000 m2	26.349 m2	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUB-S				
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS	27.058 m2			
<b>LAS CASILLAS</b>					
SUELO URBANO	SU	146.111 m2			
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SU-C	142.363 m2	133.513 m2	8.850 m2	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SU-NC	3.748 m2	3.748 m2		
SUELO URBANIZABLE	SUB	79.191 m2	79.191 m2		
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUB-O				
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUB-S	79.191 m2	79.191 m2		
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SU-NS				
<b>LA CARRASCA</b>					
SUELO URBANO	SU	41.154 m2			
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SU-C	38.452 m2	38.452 m2		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SU-NC	2.702 m2	2.702 m2		
<b>EL MORO</b>					
SUELO URBANO	SU	64.230 m2			
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SU-C	0.000 m2	0.000 m2		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SU-NC	64.230 m2	64.230 m2		
<b>TOTAL</b>					
		<b>ÁREA (m2)</b>	<b>RESIDENCIAL (m2)</b>	<b>INDUSTRIAL (m2)</b>	<b>TERCIARIO (m2)</b>
SUELO URBANO	SU	4.101.494 m2	3.512.190 m2	589.304 m2	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SU-C	3.436.029 m2	<b>2.852.818 m2</b>	583.211 m2	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SU-NC	665.465 m2	659.372 m2	6.093 m2	
SUELO URBANIZABLE	SUB	1.891.399 m2	<b>765.573 m2</b>	713.391 m2	
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUB-O	572.802 m2	209.788 m2	363.014 m2	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUB-S	1.236.442 m2	555.785 m2	350.377 m2	330.280 m2
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS	82.155 m2			
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>		<b>SNU</b>			
SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN	SNU_EP	3.154,18 Ha			
SNU DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO	SNU_HRD	52,48 Ha			
SNU DE CARÁCTER RURAL O NATURAL	SNU_RN	22.151.49 Ha			
<b>CRECIMIENTO SUB_Res/SUC_Res</b>			<b>26,8%</b>		

PGOU 2013. NÚMERO DE VIVIENDAS EN ACTUACIONES PREVISTAS POR EL PLAN						
AREA O SECTOR	VIVIENDAS PREVISTAS	VIVIENDAS EXISTENTES O EN 3º CUATRIENIO	VIVIENDAS PROGRAMADAS A 8 AÑOS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIF. VV. LIBRE (m2t)	EDIF. VV. PROTEGIDA (m2t)
<b>MARTOS</b>	4.178	1.623	<b>2.555</b>	424.900	268.449	156.451
(1) AIA-1	17	0	17	1.612	1.612	0
(1) AIA-2	23	0	23	2.240	2.240	0
(1) AIA-3	8	0	8	748	748	0
(1) AIA-4	9	0	9	896	896	0
(1) AIA-5	15	0	15	1.424	1.424	0
(1) AIA-6	14	0	14	1.325	1.325	0
(1) AIA-8	4	0	4	400	400	0
(1) AIA-9	10	0	10	986	986	0
ASU-1	14	3	11	2.753	1.377	1.377
AMU1	9	5	4	2.559	2.559	0
(3) ARI-1	87	87	0	7.937	0	7.937
ARI-2	16	0	16	3.100	2.170	930
AU-3	74	0	74	11.027	7.715	3.312
AU-4	75	3	72	8.208	4.104	4.104
AU-5	9	0	9	1.409	1.409	0
AU-6	5	0	5	1.339	1.339	0
(2) ARI-7	78	67	11	8.190	0	8.190
ARI-9	16	0	16	2.554	1.788	766
(2) ARI-10	30	24	6	3.300	0	3.300
ARI-11	189	1	188	25.404	17.783	7.621
ARI-12	101	0	101	11.160	6.587	4.573
ARI-13	65	2	63	8.760	6.132	2.628
ARI-15	118	1	117	13.973	9.781	4.192
(2) ARI-16	17	12	5	1.278	0	1.278
PA-SUNC-UE-9a	43	3	40	3.157	789	2.368
PA-SUNC-UE-9b	28	0	28	3.708	2.966	742
(4) PA-SUNC-UE-26	12	12	0	-	-	-
(3) SUNC-R1	234	234	0	30.476	21.333	9.143
SUB-S-R2	114	0	114	13.804	8.973	4.831
SUNC-R3	163	14	149	23.498	16.449	7.050
(3) SUNC-R4	231	231	0	24.648	17.254	7.394
SUB-S-R5	563	0	563	74.619	48.503	26.117
(5) PA-SUB-O-R6	850	850	0	-	-	-
SUNC-R7	44	7	37	9.689	9.689	0
SUNC-R8	33	21	12	8.130	8.130	0
PA-SUB-O-R9	154	0	154	18.268	4.768	13.500
SUB-S-R10	200	0	200	29.755	20.829	8.927
SUB-S-R11	96	6	90	13.934	9.754	4.180
SUB-S-R12	121	0	121	17.302	12.112	5.191
SUNC-R13	249	0	249	26.418	14.530	11.888
(3) SUB-S-R14	40	40	0	4.913	0	4.913
<b>LAS CASILLAS</b>	116	60	<b>56</b>	22.687	18.068	4.620
AMU- Las Casillas	9	1	8	2.396	2.396	0
(3) SUB-S-casR1	59	59	0	7.700	3.080	4.620
SUB-S-casR2	48	0	48	12.591	12.591	0
<b>LA CARRASCA</b>	10	0	<b>10</b>	2.509	2.509	0
AMU-La Carrasca	10	0	10	2.509	2.509	0
<b>MONTE LOPE</b>	55	11	<b>44</b>	8.957	6.095	2.862
AU-m11	11	1	10	1.745	1.047	698
AU-m12	17	6	11	2.700	1.890	810
AU-m13	9	4	5	1.512	1.058	454
ARI-m14	18	0	18	3.000	2.100	900
<b>EL MORO</b>	75	42	<b>33</b>	22.481	22.481	0
ARI-El Moro	75	42	33	22.481	22.481	0
<b>TOTAL MUNICIPIO</b>	<b>4.434</b>	<b>1.736</b>	<b>2.698</b>	<b>481.534</b>	<b>317.602</b>	<b>163.932</b>
(1) Área de Incremento de aprovechamiento. Nº viv. Computables = Incrém. m2t Residencial / 96m2t viv.						
(2) Área de reforma interior en tejido residencial existente (Casco Histórico)						
(3) Ámbito programado para el 3º Cuatrienio						
(4) Sector del PGOU vigente en desarrollo. Gestión realizada. Reparcelación aprobada 05-01-2006						
(5) Sector del PGOU vigente en desarrollo. Gestión avanzada. Junta de compensación constituida. Aprobados Estatutos y Bases. Reparcelación en elaboración.						

Nº VIVIENDAS PGOU 2013						
		HABITANTES	hab/viv	Nº viviendas	Incremento VIV	
año 2012		24.547	2,4	10.228		
proyección incremento 30% 2012		7.364	2,4		3.068	
PGOU 2013		6.476	2,4		2.698	26,38%

#### 2.4. DETERMINACIONES EN MATERIA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Tal y como queda recogido en la LOUA el planeamiento urbanístico debe establecer las bases para un desarrollo urbano equilibrado, también en materia de previsión de suelo para viviendas con algún régimen de protección pública. En este sentido, la Ley 1/2006, de 16 de Mayo, establece "en cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública".

En el conjunto del suelo residencial se supera la proporción de reservas en el 30% de la edificabilidad. Se excluyen aquellos ámbitos que por la densidad (<15 viv/ha) y tipología de viviendas que proponen no resultan apropiados para la construcción de viviendas protegidas, aunque compensando estos sectores en el conjunto.

- AU-6 y AU-5  
Alto grado de consolidación y tipología inadecuada (vivienda aislada)  
Baja Densidad <15 viv/Ha en AU-6
- SUNC-R7 y SUNC-R8  
Baja Densidad <15 viv/Ha  
Alto grado de consolidación
- SUB-S-casR2 y ARI-El Moro  
Baja Densidad <15 viv/Ha y tipología inadecuada (vivienda aislada)  
Alto grado de consolidación en ARI-El Moro

También se excluyen pequeños Ámbitos de Mejora de la Urbanización (AMU-1, AMU-Casillas y AMU-Carrasca) para las que se han previsto una gestión a través de Contribuciones Especiales, prevén un nº de nuevas viviendas muy reducido y presentan una estructura de la propiedad consolidada.

En general, todos los ámbitos se han calculado con un porcentaje del 30% redondeando al alza, aunque ya hemos comentado que serán los instrumentos de cargas (proyectos de compensación – reparcelación) los que deberán establecer el suelo concreto para poder materializar al menos el 30% de la edificabilidad residencial asignada a cada unidad.

Como es obvio, está distribución variable de reservas influye en la rentabilidad de cada unidad de actuación, por lo que se han establecido coeficientes de ponderación que, a la hora del cálculo de los excesos de aprovechamiento en cada una de ellas, tienen en cuenta la proporción de viviendas protegidas asignadas.

Para dotar de mayor agilidad a la gestión de las unidades de actuación previstas, hacer más flexible el proceso y dar al Ayuntamiento un mayor margen de maniobra en su política de viviendas, se establece que el Ayuntamiento pueda, motivadamente, modificar la proporción de reservas establecida por el Plan para cada Unidad de Actuación, siempre que se compense en el conjunto del Área de Reparto correspondiente.

En la siguiente tabla se expresa la distribución resultante de viviendas protegidas:

PGOU 2013. VIVIENDA PROTEGIDA								
	AREA O SECTOR	SUPERFICIE AFECTADA(m2s)	VIVENDAS PREVISTAS	DENSIDAD (VvHa)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIF. VIV. LIBRE (m2t)	EDIF. VIV. PROTEGIDA (m2t)	VIV. PROTEGIDA %
	<b>MARTOS</b>	1.211.553	4.178		424.900	268.449	156.451	
(1)	AIA-1	2.080	17	-	1.612	1.612	0	0,0%
(1)	AIA-2	4.977	23	-	2.240	2.240	0	0,0%
(1)	AIA-3	1.662	8	-	748	748	0	0,0%
(1)	AIA-4	2.240	9	-	896	896	0	0,0%
(1)	AIA-5	3.796	15	-	1.424	1.424	0	0,0%
(1)	AIA-6	1.472	14	-	1.325	1.325	0	0,0%
(1)	AIA-8	1.066	4	-	400	400	0	0,0%
(1)	AIA-9	2.629	10	-	986	986	0	0,0%
	ASU-1	809	14	-	2.753	1.377	1.377	100,0%
	AMU1	2.968	9	30	2.559	2.559	0	0,0%
(3)	ARI-1	15.860	87	55	7.937	0	7.937	100,0%
	ARI-2	4.079	16	39	3.100	2.170	930	30,0%
	AU-3	28.594	74	26	11.027	7.715	3.312	30,0%
	AU-4	12.300	75	61	8.208	4.104	4.104	50,0%
	AU-5	2.971	9	30	1.409	1.409	0	0,0%
	AU-6	3.456	5	14	1.339	1.339	0	0,0%
(2)	ARI-7	15.043	78	52	8.190	0	8.190	100,0%
	ARI-9	3.192	16	50	2.554	1.788	766	30,0%
(2)	ARI-10	3.757	30	80	3.300	0	3.300	100,0%
	ARI-11	22.990	189	82	25.404	17.783	7.621	30,0%
	ARI-12	14.394	101	70	11.160	6.587	4.573	41,0%
	ARI-13	7.928	65	82	8.760	6.132	2.628	30,0%
	ARI-15	14.331	118	82	13.973	9.781	4.192	30,0%
(2)	ARI-16	3.595	17	47	1.278	0	1.278	100,0%
	PA-SUNC-UE-9a	5.754	43	75	3.157	789	2.368	75,0%
	PA-SUNC-UE-9b	5.723	28	49	3.708	2.966	742	20,0%
(4)	PA-SUNC-UE-26	4.316	12	28	-	-	-	-
(3)	SUNC-R1	86.091	234	27	30.476	21.333	9.143	30,0%
	SUB-S-R2	39.216	114	29	13.804	8.973	4.831	35,0%
	SUNC-R3	88.340	163	18	23.498	16.449	7.050	30,0%
(3)	SUNC-R4	30.810	231	75	24.648	17.254	7.394	30,0%
	SUB-S-R5	199.517	563	28	74.619	48.503	26.117	35,0%
(5)	PA-SUB-O-R6	145.228	850	59	-	-	-	-
	SUNC-R7	48.907	44	9	9.689	9.689	0	0,0%
	SUNC-R8	41.059	33	8	8.130	8.130	0	0,0%
	PA-SUB-O-R9	64.560	154	24	18.268	4.768	13.500	73,9%
	SUB-S-R10	106.080	200	19	29.755	20.829	8.927	30,0%
	SUB-S-R11	50.484	96	19	13.934	9.754	4.180	30,0%
	SUB-S-R12	62.689	121	19	17.302	12.112	5.191	30,0%
	SUNC-R13	37.982	249	66	26.418	14.530	11.888	45,0%
(3)	SUB-S-R14	18.608	40	21	4.913	0	4.913	100,0%
	<b>LAS CASILLAS</b>	82.941	116		22.687	18.068	4.620	
	AMU- Las Casillas	3.750	9	24	2.396	2.396	0	0,0%
(3)	SUB-S-casR1	24.560	59	24	7.700	3.080	4.620	60,0%
	SUB-S-casR2	54.631	48	9	12.591	12.591	0	0,0%
	<b>LA CARRASCA</b>	2.702	10		2.509	2.509	0	
	AMU-La Carrasca	2.702	10	37	2.509	2.509	0	0,0%
	<b>MONTE LOPE</b>	16.663	55		8.957	6.095	2.862	
	AU-m1	2.387	11	46	1.745	1.047	698	40,0%
	AU-m2	4.934	17	34	2.700	1.890	810	30,0%
	AU-m3	3.845	9	23	1.512	1.058	454	30,0%
	ARI-m4	5.497	18	33	3.000	2.100	900	30,0%
	<b>EL MORO</b>	64.230	75		22.481	22.481	0	
	ARI-EI Moro	64.230	75	12	22.481	22.481	0	0,0%
	<b>TOTAL MUNICIPIO</b>	<b>1.378.089</b>	<b>4.434</b>		<b>481.534</b>	<b>317.602</b>	<b>163.932</b>	<b>34,0%</b>

### **3. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS SECUNDARIOS**

#### **3.1. LA CARRASCA**

Se prevé la incorporación al suelo urbano consolidado de un ámbito, delimitado con el Área de Mejora Urbana AMU-Carrasca, para vivienda unifamiliar.

#### **3.2. LAS CASILLAS**

Se prevén demandas de suelo residencial, más que por la propia dinámica de este núcleo, por el estímulo que puede suponer el desarrollo del área recreativa del embalse.

Se plantean dos áreas, una al norte (36.617m<sup>2</sup>), apoyándose en la ctra. JA-3307 y en el camino del cementerio, prevista para viviendas adosadas, con una densidad de 20 viv/ha, y de características similares a las existentes en el núcleo; la otra al este sobre el Llano de la Dehesa (56.193m<sup>2</sup>), entre el Barranco de las Lomas y el Camino de las Doce Casas, prevista para viviendas aisladas, con una densidad de 10 viv/ha.

La ordenación propuesta para este suelo permite la recuperación del barranco de las Lomas como espacio libre de articulación norte-sur, y la creación de una nueva zona de equipamiento resolviendo la transición entre las viviendas y la zona de naves prevista.

Así mismo se delimita un ámbito de Mejora de la Urbanización AMU-Las Casillas, para la reurbanización del tramo de calle correspondiente y para la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo.

También se prevé la ampliación del Cementerio.

#### **3.3. MONTE LOPE ÁLVAREZ**

Se plantean cuatro actuaciones en suelo urbano no consolidado de uso global residencial, la AU-m11, derivada de la UE que planteaba el plan anterior, la AU-m12, que conecta el núcleo consolidado con una zona de viviendas existentes más al sur, la AU-m13, que completa las manzanas residenciales a través de una calle de borde con el mismo tipo de vivienda existente y el ARI-m14 que promueve el cambio de uso industrial actual de la almazara Aceites Monte Lope existente en núcleo urbano a uso residencial. Junto a ellas, se clasifica un sector de suelo urbanizable no sectorizado, SUB-NS\_m11 que da salida a las calles en fondo de saco Santa Fe, Almuñécar, Niño Jesús y Victoria a través de una nueva vía.

Las propuestas en el núcleo se completan con una oferta de suelo industrial junto a la gasolinera existente, de unos 26.349 m<sup>2</sup>, a fin de satisfacer la demanda existente.

Estas operaciones en suelo urbano no consolidado y urbanizable permitirán la obtención de pequeños equipamientos y espacios libres complementando a los existentes. Se prevé además la ampliación del Cementerio actual.

#### **3.4. URBANIZACIÓN “EL MORO”**

Se clasifica como suelo urbano no consolidado y se delimita un Área de Reforma Interior, que desarrollarán los propietarios de los terrenos, mediante la correspondiente equidistribución del aprovechamiento urbanístico, reserva de dotaciones, costes de urbanización y la cesión correspondiente al Ayuntamiento.

## 4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

### 4.1. LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE MARTOS

El Conjunto Histórico de Martos fue declarado Bien de Interés Cultural mediante Decreto de 18 de enero de 2005, y publicado en BOJA de 25 de enero de ese mismo año. Los contenidos de protección de los planes urbanísticos sobre estos ámbitos están regulados en el artículo 31 la ley de Patrimonio Histórico de Andalucía 14/2007. En dicho artículo se recoge asimismo que *"los planes generales de Ordenación Urbanística podrán incorporar directamente los requisitos... o bien remitir, a través de sus determinaciones, a la elaboración obligatoria de Planes Especiales de Protección o planeamiento de desarrollo con el mismo contenido"*

En el caso del municipio de Martos, se iniciaron los trabajos de redacción de un Plan Especial, que llegó a desarrollar un documento de información, análisis y diagnóstico en el año 2008, pero que no tuvo continuidad posterior. El Plan General recogerá por tanto las determinaciones necesarias para garantizar la protección de los valores del Conjunto Histórico, y que son:

1. Las determinaciones relativas al mantenimiento de la estructura territorial y urbana, en cuanto a la clasificación de los suelos y regulación de los usos.
2. La catalogación de sus elementos unitarios, tanto inmuebles edificados como espacios libres singulares de la trama urbana, que se incluyen en el Catálogo de Bienes Protegidos
3. Identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, y su incompatibilidad o no con las determinaciones del PGOU. Se desarrolla en un apartado a continuación.
4. Las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, mediante la regulación de usos compatibles con el uso principal residencial del casco en la normativa urbanística.
5. La normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito territorial afectado, que incluye la zonificación y las cautelas correspondientes. Este punto se desarrolla en el apartado de memoria III.4.3LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.
6. Las determinaciones relativas a la movilidad dentro del núcleo urbano y específicamente en el casco histórico, tal y como establece el artículo 10.1.B.b. de la LOUA. Se desarrolla en el apartado de memoria III.2.1.1LA RED VIARIA. MOVILIDAD URBANA.
7. Las determinaciones necesarias para el mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, delimitando aquellas áreas del interior del casco necesitadas de una remodelación que evite la degradación del bien y/o que mejoren las relaciones de estos ámbitos con el resto de la ciudad. Se desarrolla en un apartado a continuación.
8. La regulación de los parámetros tipológicos y formales para la rehabilitación de los inmuebles existentes y de las nuevas edificaciones, a través de las ordenanzas de zona, la regulación de la ocupación de parcela, estableciendo unos fondos máximos edificables, y delimitando en los planos de Ordenación Completa OU-6 los espacios libres principales de algunas de las manzanas del casco, y las condiciones de imagen urbana, que acoten los elementos compositivos y ornamentales de fachadas y cubiertas, a fin de preservar en la medida de lo posible los invariantes ambientales del casco. Se desarrolla en un apartado a continuación.

El equipo redactor considera, no obstante, que la culminación de la elaboración del Plan Especial supondría un enriquecimiento extraordinario del instrumento urbanístico y de protección que es este Plan, ya que podría descender a la ordenación pormenorizada de todos y cada uno de los ámbitos de mejora paisajística o reforma interior o mejora de la movilidad señalados en el PGOU. También podría implementar las siguientes determinaciones:

1. Pormenorización en la catalogación de los bienes patrimoniales, especialmente los relacionados con las escenas urbanas y la arquitectura popular.
2. Además, el Plan Especial podrá establecer condiciones estéticas suplementarias a las señaladas para la Ordenanza 1 – Centro Histórico. Deberá entrar en la resolución de problemas puntuales (líneas de cornisa, tratamiento de medianeras, etc.) allí donde se presenten.
3. Incorporación de las propuestas de intervención necesarias en relación a las actividades económicas compatibles con los usos tradicionales para la revitalización del bien protegido.
4. Ordenación detallada de todas las operaciones de Reforma Interior que desde ambos planeamientos se propongan.
5. Además de los ámbitos delimitados en el Plan General, el Plan Especial podrá, justificadamente, plantear otras operaciones de realineación o modificación del parcelario siempre que no alteren los parámetros estructurales dados por el planeamiento general en cuanto edificabilidad, densidad de viviendas, etc.

#### 4.1.1. ELEMENTOS DISCORDANTES CON LOS VALORES DEL CONJUNTO HISTÓRICO

La delimitación del Conjunto Histórico de Martos recoge una ciudad heterogénea, formada no sólo por el tejido más antiguo de la ciudad medieval intramuros y sus arrabales extramuros sino también por un tejido de ciudad moderna, el Ensanche de Martos de principios de siglo XX, que ha sido el catalizador de la expansión urbana contemporánea hacia el oeste, hacia suelos más llanos y soleados.

También ha sido heterogénea la vitalidad y transformación de esta ciudad en sus distintas zonas; esta transformación es también herencia que llega a nosotros, testimonio de épocas históricas que han de convivir con otras más lejanas. No se trata por tanto de restituir este ámbito a una estampa pasada - e incompatible con las demandas ciudadanas - sino de encontrar un equilibrio entre el desarrollo contemporáneo y los valores del bien que han llegado a nosotros.

Las situaciones "singulares" que encontramos en la trama histórica son:

- Transformación del tejido residencial limítrofe con la ciudad contemporánea: es el caso de la Plaza de la Fuente Nueva y de parte de la Av. de San Amador. Desarrolladas conforme al planeamiento urbanístico vigente en cada momento, se entiende que es una situación consolidada en la que no cabe revertir el hecho urbanístico. En estas zonas por tanto no se aplicará la ordenanza de protección de conjunto Histórico, sino la ordenanza 2.1. de Manzana Cerrada, acorde a la que actualmente tienen.

Dentro de este caso se encuentran dos parcelas, en la Fuente Nueva, en las que sí se entiende necesario tomar medidas correctoras por el beneficio que supondría en el paisaje urbano. Se trata de las parcelas de cabecera de las calles Carrera y Campiña, donde se limita su altura a cuatro plantas, a fin de hacer visible la Peña desde la plaza, y donde sus condiciones de imagen urbana se deberán ajustar a las establecidas en la ordenanza 1.1. de Casco Histórico

- Agregaciones y segregaciones de la trama urbana que han generado un tipo de parcelario muy diferente al limítrofe. Permitido por el planeamiento urbanístico actual,

este fenómeno se previene a partir de ahora en el Plan General a través de la protección del parcelario recogida en las ordenanzas de zona.

Para las situaciones ya existentes, se incluyen en los casos de posible agregación parcelaria, siempre con aprobación de la administración competente, la agregación de parcelas actualmente de uso cochera, a fin de recuperar el uso residencial principal, y la trama urbana histórica, eliminando vías de acceso a cocheras interiores a la manzana.

- Alturas excesivas en algunas edificaciones. Este parámetro hay que considerarlo no sólo en el volumen construido en fachada, sino en las ocupaciones excesivas de parcela en zonas de desnivel, que provocan la aparición de grandes volúmenes traseros y altas medianerías.

El Plan regula las alturas de la edificación, la profundidad edificable y la disposición volumétrica de las edificaciones del Conjunto Histórico en la normativa (art.8.10.6. *Posición de la edificación en parcela*) para evitar la aparición de medianeras o traseras excesivamente altas y visibles desde otros miradores del casco.

- Elementos de infraestructuras urbanas y territoriales de gran impacto visual y concretamente las antenas de telecomunicaciones y las torres de alta tensión en la falda de la Peña. Las Normas Urbanísticas contemplarán un apartado específico sobre contaminación visual.

#### 4.1.2. LA TRAMA HISTÓRICA. SU PROTECCIÓN Y LA INTERVENCIÓN EN ÁREAS DE REFORMA

La protección de la trama histórica se regula principalmente a partir del mantenimiento de las alineaciones y rasantes del espacio urbano, de acuerdo al artículo 31.2.a) de la ley de Patrimonio. Se establecen unas condiciones muy estrictas de agregación y segregación parcelaria, que reducen mucho las posibilidades de transformación del mismo, pero que no obstante, proporcionan mecanismos para regularizar situaciones de las que puedan derivar situaciones de inhabitabilidad e infravivienda o bien para recuperar parte de la trama histórica alterada.

Las excepciones que recoge la norma son las siguientes:

- Se permitirá justificadamente la agregación de dos parcelas cuando una de ellas tenga menos de 50 m<sup>2</sup>, y por sus condiciones geométricas resulte inviable la organización de una vivienda que cumpla con los requisitos de habitabilidad mínimos requeridos por la normativa vigente. La parcela resultante no podrá agregarse a ninguna otra.

Según la información planimétrica, unas 480 parcelas, cerca de un 15% del total de las parcelas del casco, tienen dicha superficie, si bien no todas podrían acogerse a esta excepcionalidad, sólo aquellas que no puedan resolver un programa adecuado de vivienda en su interior.

- Se permitirá agregar parcelas que procedan de la segregación previa de una parcela histórica y que contienen una estructura edificatoria común. En este caso se encuentran parte de los inmuebles catalogados en el Catálogo de Bienes Protegidos.



Ejemplo de parcelas segregadas a partir de un único inmueble en calle Dolores Torres

Dentro del Conjunto Histórico, el Plan delimita algunas zonas de reforma interior, que por razones de degradación del tejido existente, mejora en la accesibilidad y movilidad interior del casco o por razones de oportunidad para la promoción de viviendas con algún régimen de protección, son susceptibles de ser transformadas.

Para ellas, el Plan General establece la ordenación pormenorizada preceptiva que contempla la definición de sus objetivos, usos, densidades y edificabilidad global, y la delimitación de áreas de reparto. La ordenación potestativa, que requiere casi de un proyecto arquitectónico por la complejidad de las situaciones urbanas en las que se encuentran, será objeto de un Plan Especial específico o se incluirán en el Plan Especial de Protección del CH, que deberán contar en cualquier caso con el informe favorable de la consejería competente en materia de patrimonio histórico. Estas áreas, que han sido consensuadas con el Área de Rehabilitación Concertada del Conjunto Histórico de Martos, aparecen delimitadas en los planos de ordenación y definidas en sus fichas de gestión. Son las siguientes:

- **ARI-7:** Mejora de la accesibilidad y calidad ambiental del lugar, localización de un equipamiento local de carácter social y articulación de un tejido residencial de transición desde la calle Alta de San Felipe hacia la Peña mediante la rehabilitación del caserío existente y la promoción de vivienda de protección oficial.

La delimitación del área incluye una serie de parcelas en ruinas y parte de grandes patios traseros en los que, según la Carta Arqueológica, existe un tramo conservado de muralla, que el desarrollo del ARI permitirá poner en valor. Asimismo aprovecha la yuxtaposición de varios solares en la calle alta de San Felipe para proponer en ellos la localización del equipamiento, que podría resolver desde su proyecto arquitectónico la accesibilidad entre distintas cotas del ámbito.

El número de parcelas completas incluidas en el área es 63 y de ellas, 12 son solares, quedando un total de 51 parcelas con edificación susceptible de ser rehabilitada (34 viv/Ha). El ARI propone aumentar la edificabilidad global para dar cabida a un porcentaje de nueva vivienda con algún régimen de protección pública que garantice la viabilidad del sector y la obtención de las dotaciones.

De este modo, se propone que el ARI resultante tenga un número máximo de viviendas de 78 viviendas (de las que 51 serían existentes, pudiendo incluso mantenerse la totalidad de las 63 parcelas afectadas).

La densidad estimada sería de 56viv/Ha, y la edificabilidad global de 0,55 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, valores superiores a los existentes pero muy alejados de las 76 viv/ha y 1,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s que tiene el casco según la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Martos.

- **ARI-10:** Revitalización de un tejido urbano muy degradado a través de la construcción de vivienda protegida en edificación unifamiliar y plurifamiliar, manteniendo las alineaciones excepto en la propuesta de prolongación de la calle peatonal en fondo de saco que conectaría la calle Córdoba con la calle Alta de San Felipe.

La densidad de vivienda es de 80 viv/Ha, con un número máximo de viviendas de 30, y una edificabilidad global de 0,88 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, de nuevo por debajo de las 76 viv/Ha y 1,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s que tiene el casco según la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Martos.

Incluye el ARI un edificio catalogado que deberá cumplir las condiciones de protección establecidas en el Catálogo de Bienes Protegidos.

- **ARI-16:** Área en la que tiene previsto intervenir el Área de Rehabilitación Concertada del Conjunto Histórico de Martos mediante la construcción de viviendas con algún régimen de protección oficial, manteniendo las alineaciones históricas. Es un ámbito caracterizado porque la mitad de su superficie actualmente la componen solares, y de nuevo la transformación de la trama puede mejorar la accesibilidad peatonal entre las calles Puerta de Jaén, Roa y Pastrana.

Incluye el ARI un edificio catalogado que deberá cumplir las condiciones de protección establecidas en el Catálogo de Bienes Protegidos.

La densidad de vivienda es de 48viv/Ha, con un número máximo de viviendas de 17, y una edificabilidad global de 0,43 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, por debajo de los valores de edificabilidad y densidad del casco según la Adaptación.

Además de estos ámbitos de reforma, el Plan delimita unas Áreas de Mejora de los Espacios Libres en los grandes vacíos de manzana de propiedad pública, a fin de mejorar la accesibilidad del barrio del Baluarte, incorporando itinerarios peatonales a su través, siendo además una oportunidad para la investigación y puesta en valor de los lienzos del recinto amurallado. Se difiere el estudio pormenorizado del diseño de estos itinerarios, con las conexiones necesarias con el viario existente, a un Plan Especial.

En relación a la compatibilidad con la ley 14/2007 de PHA de la propuestas relacionadas con la mejora de la movilidad urbana, concretamente con la creación de edificios o usos del subsuelo para aparcamientos periféricos al recinto amurallado, se remite al punto III.2.1.1.4) LA MOVILIDAD URBANA Y LOS INTERCAMBIADORES DE TRANSPORTE donde se concretan dichas propuestas.

Un futuro Plan Especial del Conjunto Histórico podrá asimismo establecer, justificada y singularmente, alteraciones puntuales de las alineaciones del tejido construido o definir nuevos ámbitos de mejora o reforma, siempre que cumplan con los parámetros de ordenación estructural definidos por este Plan General.

Respecto al tratamiento de los espacios públicos en el Conjunto Histórico, las Normas Urbanísticas establecerán condiciones especiales para la urbanización y para el mobiliario urbano.

#### 4.1.3. LA PROTECCIÓN DEL CASERÍO POPULAR. ORDENANZAS DE PROTECCIÓN

El Plan diversifica las ordenanzas de aplicación en el ámbito del BIC del Conjunto Histórico, ciñendo las condiciones de edificación que éstas establecen a la realidad existente en cada zona y a las determinaciones de protección adecuadas.

De este modo, asigna la ordenanza 2. *Manzana Cerrada*, sin condiciones de protección patrimonial excepto la del mantenimiento de las alineaciones y rasantes, para aquellos ámbitos del BIC que han tenido una transformación ajena completamente a la arquitectura histórica, y que se han descrito en el apartado 4.1.1 ELEMENTOS DISCORDANTES CON LOS VALORES DEL CONJUNTO HISTÓRICO. Para el resto del BIC, el Plan amplía la Ordenanza 1. *Centro Histórico*, que se subdivide en tres grados, como queda reflejada en la planimetría de ordenación completa del Conjunto Histórico.

Los grados de la ordenanza de *Centro Histórico* se detallan a continuación:

#### Grado 1º1.

Se diferencia de los otros dos grados porque su uso característico es el residencial en sus dos categorías: edificación unifamiliar y edificación plurifamiliar. La ordenanza se amplía a la zona entre las calles Carrera y Campiña, que antes tenía ordenanza de manzana cerrada sin determinaciones de protección, y a ambos frentes de fachada de las calles Real de San Fernando y Dolores Torres, que el análisis realizado ha demostrado que tienen características similares, de modo que se evite la división vertical de los inmuebles de mayores dimensiones como hasta ahora viene sucediendo.

Como se ha justificado en el anexo a la Memoria de Información, a pesar de permitirse la edificación plurifamiliar, sólo el 2,5% de las parcelas que actualmente tienen asignada esta ordenanza son viviendas plurifamiliares, siendo las restantes equipamientos ó viviendas unifamiliares, es decir, no ha habido apenas renovación del tejido residencial entre otras cosas porque este tejido es mucho más reciente que el del resto del BIC.

Para evitar, sin embargo, que se pudiera producir una alteración dañina de la imagen urbana debida a una transformación significativa de las edificaciones unifamiliares a plurifamiliares, sobre todo al ampliar el ámbito de la ordenanza, se restringe este uso a aquellas parcelas que cumplan con unas dimensiones mínimas de 100 m<sup>2</sup> de superficie de parcela y de 8 m de longitud de fachada, que permita el mantenimiento del uso residencial en los inmuebles de mayor tamaño.

El total de parcelas susceptibles de transformación (unas 190) es del 32% en la zona de ordenanza 1-1 y del 5,7% en el total de CH, es decir, es una renovación que no va a alterar significativamente el carácter actual del casco ni sus condiciones de movilidad. En este conjunto de parcelas susceptibles de acoger el uso plurifamiliar, una de cada cuatro pertenece al Catálogo de Bienes Protegidos, por lo que el cambio de la imagen urbana será aún menor.

#### Grados 1º2 y 1º3

El uso característico en ambas categorías es el de vivienda unifamiliar. Para evitar el abandono de inmuebles residenciales existentes de dimensiones mayores a los que una familia tipo puede mantener, el Plan permite el uso plurifamiliar excepcionalmente en aquellas parcelas de más de 150 m<sup>2</sup> de superficie y más de 8 m de fachada. Eso supone la posibilidad de conservar y rehabilitar estos inmuebles dividiéndolos en viviendas pequeñas, sin que afecte a las condiciones de accesibilidad y movilidad ó de imagen urbana del entorno, ya que no llegan a 140 las parcelas que cumplen estas características, lo que supone el 4,25% del total de las parcelas del casco y el 5,1% de las parcelas de estos ámbitos de ordenanza, de las cuales un porcentaje elevado también está incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos.

La ordenanza 1-3 es la característica del casco intramuros y algunos arrabales, como parte del Baluarte y las barriadas del Sol y Santa Lucía. Como se explica en el anexo a la Memoria de Información, es una arquitectura popular modesta, con alturas de planta muy someras y fachadas de huecos pequeños, parámetros que se traducirán en la normativa urbanística.

La ordenanza 1-2 es la ordenanza de uso característico de vivienda unifamiliar generalizada en la zona extramuros del casco, con mayor profusión de huecos y también mayor altura libre de plantas. De nuevo, los parámetros característicos de la vivienda popular en este ámbito, descritos en la Memoria de Información y su Anexo, se traducirán en la regulación normativa de la ordenanza.

La diversidad de la arquitectura popular del casco y de su imagen urbana se garantiza, además de por la aplicación de estas ordenanzas, por las siguientes medidas de protección de esta diversidad:

- Para los tres grados, el Plan establece como número de plantas máximo permitido, las plantas existentes, excepto para las edificaciones señaladas como elementos discordantes. Para solares y para obras de nueva planta en el caso de inmuebles en ruinas, el Plan establece un número de plantas máximo que se refleja en los planos de Ordenación Completa, y que en muchos casos será menor. De este modo se intenta fomentar la rehabilitación frente a la nueva construcción

Las alturas reguladoras de cada planta se definirán para cada grado en las Normas Urbanísticas, atendiendo a las características de la edificación de la zona.

- Establecimiento de unos fondos de parcela irregulares en algunas manzanas, que preserven los vacíos característicos del interior de las mismas, que jalonan el paisaje en pendiente del casco de elementos naturales (vegetación, bolsas de suelo rocoso de la Peña) que cualifican enormemente el paisaje del BIC.

Para el resto, se establecen unas condiciones de implantación máxima, según fondo de parcela– dimensiones muy recurrentes en el casco de Martos y similares a la ordenanza vigente - para la ordenanza 1-1º, y según porcentaje de ocupación en los grados 1-2º y 1-3º, en relación a los tamaños de parcela.

- La propia implantación sobre una topografía en general muy escarpada en la mayor parte del Conjunto Histórico, junto con la renovación del tejido de la ciudad más antigua entre los siglos XVI-XVIII trae como consecuencia que las manzanas estén compuestas por un conjunto heterogéneo de parcelas de distinto tamaño, fondo, fachada, etc.. lo que se traduce en una variabilidad alta en su implantación, ocupación de parcela, imagen urbana, etc.

## 4.2. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOLÓGICO

La protección del patrimonio arquitectónico y etnológico de los núcleos urbanos y del término se realiza a través de la clasificación y calificación del suelo y regulación de sus usos, del cumplimiento de las condiciones generales de protección ambiental establecidas en las normas urbanísticas, y de la regulación de las condiciones de edificación y urbanización. Específicamente, para aquellos inmuebles o espacios de especial valor histórico, arquitectónico, urbano, etnológico o paisajístico, se regula su protección de manera individualizada en el Catálogo Urbanístico de Bienes y Espacios Protegidos de este plan.

El objeto y contenido de los catálogos viene definido en el artículo 16 de la LOUA y en los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento, en el que se señala que sin perjuicio de las medidas de protección que el planeamiento general establezca, se podrán incluir en Catálogos relaciones de bienes concretos, que situados en cualquier tipo de suelo, deban ser objeto de conservación y mejora.

Para determinar el valor individual de un elemento se parte del conocimiento de sus características históricas, culturales o paisajísticas y/o de sus contenidos como pieza arquitectónica. Una primera valoración permite una estimación global del elemento, de las

características generales que permanecen y las intervenciones ejercidas en el elemento en el curso de la historia. Se considerarán principalmente los siguientes aspectos:

1. Interés de carácter histórico. Se pondera la época y repercusión sobre el municipio, considerando fecha de construcción, la representatividad en una época histórica, el representar un testimonio de una organización social o de forma de vida, el configurar la memoria histórica colectiva y/o que su pérdida total o cualquier alteración de sus características produzcan un daño sobre los valores que representa.
2. Interés de carácter arquitectónico. Se considera su calidad de diseño y construcción valorando su afección en el entorno, sus cualidades arquitectónicas de estilo, composición y materiales, analizando tipos de materiales en las distintas plantas, tipo de solución de cubierta, elementos singulares exteriores e interiores, disposiciones de ejes y huecos...
3. Interés de carácter urbano. Según la tipología urbana y según su importancia en relación con la totalidad de la trama y su contexto, considerando si mantiene o rompe la trama urbana colindante, el parcelario o las alineaciones; si el uso es adecuado o no al sitio y zonas adyacentes, etc.
4. Interés de carácter etnológico. Por su relevancia para el mantenimiento y desarrollo de tradiciones y costumbres que identifican a la comunidad.
5. Interés Paisajístico y Ambiental. Que puede ser referido tanto a elementos arquitectónicos como a espacios urbanos o zonas naturales, que por su calidad perceptiva y su presencia física resulten elementos configuradores del lugar.

El Catálogo distingue tres grupos de elementos protegidos, en los que organiza la totalidad de ellos y sus fichas de catalogación:

**Ficha de Edificación o Hito.** Corresponde a los elementos individuales edificados, o bien a aquellos elementos construidos o naturales que no pueden definirse como edificación: puentes, chimeneas, árboles, eras, etc... De ellos, en aquellos inmuebles monumentales recogidos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, las actuaciones sobre ellos deberán estar coordinadas y autorizadas por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

**Ficha de Espacio Libre.** Corresponde a aquellos ámbitos urbanos que se entienden como unitarios, si bien pueden estar formados por varios sub-elementos. Este es el caso de una calle que posee una plazuela, o un mirador, calleja, etc. o bien de un itinerario que posee un sentido unitario en su relación con la ciudad.

**Ficha de Yacimiento Arqueológico.** Su estructura y contenidos se recogen en el apartado correspondiente al Patrimonio Arqueológico.

Para las dos primeras, la estructura general de la ficha de catálogo es la siguiente:

- Identificación del elemento
- Descripción de sus características de implantación, estructurales, formales y de propiedad
- Valoración y Motivación de los elementos a proteger
- Condiciones de uso de los elementos
- Nivel de protección asignado
- Grados de intervención autorizados por el Catálogo

Para el establecimiento de estos grados de intervención, que se constituyen como normativa específica e individualizada referente a su protección, rehabilitación y mejora, los elementos del Catálogo se engloban en tres **niveles de protección**:

### **Nivel I: Protección Integral**

Se aplica a las construcciones declaradas Bien de Interés Cultural y a las que tienen incoado expediente para su declaración. Así mismo se incluyen en este nivel los elementos, construcciones y edificios cuya conservación debe garantizarse en tanto que son piezas de notable interés histórico-artístico caracterizadoras de la historia local marteña. El grado de intervención sobre los mismos será en general de conservación y restauración: mantenimiento estructural y de cubiertas, conservación de fachadas, demolición de cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original y actuaciones sobre instalaciones, carpinterías, etc... que resulten necesarias para la funcionalidad del edificio.

### **Nivel II: Protección Estructural**

Formarían parte de este grupo edificios destacados dentro de la arquitectura religiosa y civil, bien señorial o popular, cuya estructura tipológica, espacial, de composición de fachadas... es especialmente relevante. Las obras permitidas tendrían como finalidad adecuar la organización del edificio a las necesidades de uso previstas en el Plan General, siempre que no supongan modificación o alteración de la estructura arquitectónica del edificio existente ni de ninguno de sus elementos definidores.

De añadirse materiales o partes indispensables para la estabilidad, deberán ser reconocibles, evitándose cualquier confusión mimética, y siempre dentro de los criterios indicados para la conservación, como mantener la organización espacial, o cualquiera de sus aspectos esenciales.

Para los elementos etnográficos y naturales en suelo no urbanizable, se asigna a aquellos en los que se pretende mantener las condiciones paisajísticas esenciales, permitiendo actuaciones para evitar los peligros de degradación del conjunto, o actuaciones que restituyan en su caso las características originarias alteradas. Queda prohibida la instalación de antenas, cables, publicidad, conducciones y todo aquello que impida o minusvalore la apreciación del bien dentro de su entorno.

### **Nivel III: Protección Ambiental**

Se aplica a los edificios que cualifican el entorno en el que se insertan, ya sea urbano o rural, pero que tienen un valor histórico notablemente menor que los incluidos en los anteriores niveles de protección y su interés arquitectónico se reduce generalmente a las características de composición de su fachada y en algunos casos a la organización espacial principal: zaguán, patios, accesos, etc.

En todos los grados de intervención, el Catálogo definirá asimismo los espacios libres interiores que han de mantenerse como tal, a fin de seguir garantizando el entendimiento de la estructura compositiva del edificio, o por su propio valor como elemento a proteger.

Para los elementos etnográficos en suelo no urbanizable, se asigna a aquellos en los que, además de las actuaciones anteriores, se permiten las actuaciones encaminadas a potenciar su visita o interpretación pública: accesos, señalizaciones, etc... así como las actuaciones que persiguen adaptar las zonas alteradas históricamente o que resultan incoherentes con las del resto del espacio, ya sea en su ordenación, tratamiento, infraestructura, jardinería o mobiliario. Queda prohibida la instalación de antenas, cables, publicidad, conducciones y todo aquello que impida o minusvalore la apreciación del bien dentro de su entorno.

Respecto a las fichas de Espacio Libre, los niveles de protección que se definen son:

#### **Nivel I: Protección Integral**

La protección integral tiene como finalidad mantener las condiciones de urbanización, restituyendo en su caso las características originarias que hayan sido alteradas, sin modificar la ordenación, tratamiento, jardinería o mobiliario que caracterizan el espacio.

#### **Nivel II: Protección Estructural**

Las actuaciones permitidas para los espacios libres, tienen como fin mantener las condiciones esenciales de urbanización, restituyendo en su caso las características originarias que han sido alteradas históricamente, pudiendo modificarse aspectos concretos de su ordenación, tratamiento, jardinería o mobiliario.

#### **Nivel III: Recuperación Ambiental**

Se define como recuperación ambiental toda actuación u obra sobre un espacio libre o un hito cuya finalidad es devolverle sus características históricas de ordenación, tratamiento, infraestructura, mobiliario o jardinería, o adaptar algunas de sus partes en coherencia con los valores protegidos en el espacio libre.

En relación a los grados de intervención autorizados en cada nivel de protección, éstos se recogen en la normativa de protección del patrimonio, así como en la memoria del Catálogo.

### **4.3. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

El patrimonio arqueológico marteño es muy valioso y extenso tanto en el núcleo urbano como en el resto del término municipal. En la ciudad existen restos datados y estudiados de todas las civilizaciones asentadas sucesivamente en su ámbito, desde el Neolítico hasta épocas recientes pasando por la Edad del Bronce y las civilizaciones ibérica, romana, visigótica y árabe. En el conjunto del término municipal hay inventariados 82 *sitios arqueológicos* y en muchas de las actuaciones que implican movimientos de tierras surgen nuevos alumbramientos arqueológicos.

Las propuestas del Plan en materia de conservación y puesta en valor del patrimonio arqueológico toman sus fuentes a partir de la Carta Arqueológica Municipal de Martos (Camm), redactada en 2005 por un equipo dirigido por los arqueólogos José Luis Serrano Peña y Juana Cano Carrillo, y que supone un estudio profundo del núcleo urbano actual y sus futuros crecimientos según el planeamiento vigente.

A partir del análisis efectuado en dicho documento, y de las propuestas de protección que recomiendan en las distintas zonas urbanas delimitadas, este Plan propone la siguiente metodología de estudio e intervención sobre el patrimonio arqueológico, tanto soterrado como emergente, y que se recoge en los planos de ordenación OU-8 Protección del Patrimonio y OT-1 Clasificación del Suelo:

1. Establecimiento de unas ordenanzas específicas para el patrimonio soterrado en suelo urbano y urbanizable propuesto por el Plan, que recoge una zonificación del suelo en base a las cautelas arqueológicas predominantes en cada ámbito.

Las ordenanzas arqueológicas definidas son las siguientes:

- Grado 1: zona de reserva arqueológica, donde se prohíbe cualquier actividad que implique movimientos de tierra más allá de la actuación arqueológica destinada a la investigación.

- Grado 2: áreas de integración y protección de restos arqueológicos, donde se desaconsejan las remociones de terreno. En este grado, la cautela arqueológica predominante será la intervención arqueológica de tipo excavación extensiva. coincide con la ciudad intramuros (excepto los ámbitos de reserva arqueológica).
- Grado 3: áreas de intervención y conservación, donde la cautela arqueológica predominante será la intervención arqueológica de sondeo. Se corresponde con la ciudad histórica extramuros, surgida entre los siglos XV y XVII a lo largo de los ejes varios que llegaban a la ciudad.
- Grado 4: áreas de intervención y posible remoción de restos. En esta zona, que se corresponde con la corona perimetral al casco antiguo, ya del siglo XX, hay muchas parcelas con sótano construido donde no se aplicarán las cautelas arqueológicas porque, siempre según datos de la Carta Arqueológica, el patrimonio subyacente se encuentra destruido.
- Grado 5: áreas de control arqueológico y trabajos arqueológicos alternativos. En la ciudad contemporánea y los nuevos crecimientos propuestos prácticamente se desconoce lo que hay, por lo que se hace necesario un control arqueológico de los movimientos de tierra a la vista del cual se establezcan las cautelas oportunas. La normativa urbanística del Plan establece además la necesidad de contar con un estudio arqueológico previo a la aprobación de su planeamiento de desarrollo.

Independientemente de estas ordenanzas se encuentra la Zona Arqueológica del Polideportivo de Martos, cuyas determinaciones de protección vienen recogidas en las instrucciones particulares de declaración como Bien de Interés Cultural.

También se recogerá la información recogida en la Carta Arqueológica para la identificación de las parcelas con inexistencia de cautelas.

## 2. Establecimiento de unos grados de protección para el patrimonio arqueológico emergente.

Se indican las parcelas con una cautela arqueológica del tipo análisis de estructuras emergentes. En el Grado I se encuentran los inmuebles catalogados en el Catálogo Urbanístico con los niveles de protección Integral y Estructural, y en el Grado II los catalogados con protección ambiental.

## 3. Identificación de las parcelas afectadas por las condiciones particulares de conservación de murallas.

A falta de un tratamiento individualizado, como criterio general se procederá a la conservación in situ y puesta en valor de todo elemento emergente o soterrado perteneciente a las fortificaciones históricas de la ciudad.

## 4. Catalogación de los yacimientos arqueológicos del término municipal

El Plan recoge los yacimientos arqueológicos reconocidos del término en la base de datos Arqueos, que es la información disponible actualmente, y los incluye en su Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, regulando específicamente los usos permitidos y prohibidos en su territorio.

Además de todo lo anterior, la normativa urbanística del Plan regula el procedimiento a seguir ante el Hallazgo Casual de restos arqueológicos.

Para la obtención de licencia de obras, en aras de la investigación, puesta en valor y protección del patrimonio arqueológico, será necesario haber solicitado con anterioridad una Información Urbanística de carácter arqueológico que, basándose en la información de la parcela catastral, tipo de obra que se pretende realizar y en qué modo afecta al subsuelo, a las murallas o a los elementos a proteger en los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos (existencia previa o no de sótano, tipo de cimentación que se prevé, demoliciones, etc.), determinará la ordenanza de aplicación, el procedimiento a seguir para la aplicación de las cautelas correspondientes y la vigilancia necesaria durante la ejecución de las obras.

## 5. COHERENCIA AMBIENTAL DEL PLAN

El objetivo prioritario del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística es el de complementarlo, de modo que la regulación de las formas de utilización del territorio, la estructura urbana y los crecimientos que se prevean, mejoren y potencien los valores naturales y paisajísticos y se logre una integración armónica entre los usos del territorio y los valores naturales y ambientales del mismo, de acuerdo con las características del territorio municipal y la evolución histórica de la ocupación del mismo.

Para conseguir dicho objetivo el Estudio de Impacto Ambiental del Plan General se ha redactado a la vez que el resto de la documentación urbanística y por el mismo equipo, contribuyendo a la toma de decisiones y propuestas de ordenación del Plan General.

### 5.1. IDONEIDAD AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

La clasificación de suelo es la acción con mayor incidencia sobre el medio de cualquier Plan General de Ordenación, aunque en este caso particular también cabe destacar la relevancia ambiental de determinadas infraestructuras previstas en el documento. No obstante la valoración de impactos se realizará sobre cada unidad de actuación determinada en el PGOU.

Las actuaciones de extensión del núcleo, y de intervención dentro del mismo, afectan principalmente a las unidades ambientales I Campiña de Olivar y II Zona urbana y entorno, de bajas calidades ambientales y altas capacidades de acogida. La ubicación de las actuaciones en estas zonas de menor vulnerabilidad, reduce la importancia de las afecciones ambientales.

#### Clasificación de suelo urbano

La clasificación de suelo urbano delimita áreas sujetas a ordenación, destinados a integrar en el tejido actual los vacíos urbanos existentes. Estos vacíos constituyen, comúnmente, espacios marginales sometidos a múltiples factores de degradación (vertidos, actividades no reguladas, usos obsoletos o inadecuados, etc.). No obstante, la diferente situación de partida, y la diversa ocupación propuesta genera afecciones muy distintas. En cualquier circunstancia, los suelos urbanos no implican nuevas ocupaciones de suelo, ya que si bien estas operaciones llevan aparejadas un incremento de la capacidad residencial de las zonas afectadas, éstas se desarrollan sobre suelos claramente comprometidas con el hecho urbano. Se verán mejoradas su calidad con la ejecución del planeamiento, al superarse, con las acciones en él previstas, las deficiencias en infraestructuras urbanas que actualmente muestran o, en el caso de aquellos sectores con destino a actividades productivas, permiten resolver las inadecuaciones, tanto ambientales como funcionales, entre estos usos y los existentes en la actualidad. El presente Planeamiento contempla un total de 410,27ha de suelo urbano.

El suelo urbano se encuentra clasificado en consolidado y no consolidado, según las siguientes superficies:

Suelo Urbano Consolidado	349,25has
Suelo Urbano No Consolidado	61,09has
<b>Total Suelo Urbano</b>	<b>410,34has</b>

Las actuaciones en Suelo Urbano se encuentran divididas en diecisiete unidades de ejecución llamadas Áreas de Reforma Interior (ARI) y Áreas Urbanas (AU), y en cuatro sectores (SU-NC) en Suelo Urbano No Consolidado.

### **Clasificación de suelo urbanizable**

La clasificación de suelo urbanizable tiene una problemática distinta, en base a la disparidad de criterios que determina su extensión (previsión de la demanda de suelo en función de la evolución demográfica y económica) y localización. Esta última puede determinarse por el equipo planificador por simple coherencia funcional (accesibilidad, tendencias preexistentes, mínimo coste). Esta clasificación presenta normalmente mayor incidencia ambiental, por suponer una propuesta de ocupación de Suelos en muchos casos aún no comprometidos con la realidad urbana. El presente Planeamiento contempla un total de 186,99 has de Suelo Urbanizable, clasificadas como se indica a continuación:

Suelo Urbanizable Ordenado	57,16has
Suelo Urbanizable Sectorizado	123,64 has
Suelo Urbanizable No Sectorizado	48,05has
<b>Total Suelo Urbanizable</b>	<b>228,85has</b>

La superficie realmente propuesta de Suelo Urbanizable sería 179,91 has, ya que la porción de Suelo No Sectorizado se considera como una reserva de suelo que necesitaría de la innovación del PGOU a través de un Plan de Sectorización para su posterior desarrollo.

El crecimiento total de suelo residencial, contando tanto con el Suelo Urbano No Consolidado como con el Suelo Urbanizable supone un aumento del 28,4%.

Las actuaciones en Suelo Urbanizable en el núcleo urbano de Martos se encuentran divididas en ocho sectores de carácter residencial, cuatro de carácter terciario y uno de carácter industrial.

Las actuaciones en Monte Lope Álvarez en Suelo Urbanizable se dividen en un sector residencial y otro industrial.

En Las Casillas el Plan prevé dos sectores residenciales en Suelo Urbanizable

### **Clasificación de suelo no urbanizable**

La clasificación de suelo no urbanizable genera impactos ambientales destacables, pero la consideración de esta clase de suelo como de carácter rural o natural, no sometido a especial protección por el planeamiento, puede generar impactos apreciables por ausencia de determinaciones que impidan la afección de valores naturales o productivos por acciones como extracciones mineras, parcelaciones y grandes transformaciones agrícolas; se trata por tanto de impactos indirectos. En este sentido, la delimitación de zonas protegidas en suelo no urbanizable en razón de determinados valores (paisajísticos, naturales, agrarios), acompañada de una normativa específica, tiene una incidencia ambiental muy positiva, si se realiza de manera adecuada. El Plan determina 25.337,15 has de Suelo No Urbanizable.

La Superficie No Urbanizable de Especial Protección, junto con los Sistemas Generales territoriales supera el 10% de la superficie total del término municipal. Estas áreas de especial protección están localizadas principalmente en las unidades ambientales III Sierra de La Grana, IV Embalse y Valle del Río Víboras y V Sierras Meridionales.

### Infraestructuras, Sistemas Generales y equipamientos.

La localización de nuevas infraestructuras en el término municipal genera impactos de distinta entidad, aunque estas nuevas actuaciones están claramente justificadas por la necesidad de ellas para paliar problemas ambientales o de desarrollo existentes en la actualidad o en un futuro como consecuencia de las nuevas determinaciones urbanísticas. La instalación definitiva de las estaciones depuradoras de aguas residuales es una de las propuestas medioambientales más relevantes del plan, ya que el vertido incontrolado a los diferentes arroyos y ríos supone uno de los mayores problemas ambientales del municipio. Otras infraestructuras previstas son la ampliación de los cementerios de Martos y Las Casillas, la construcción de una nueva subestación eléctrica, la creación de varios depósitos reguladores de agua potable, un nuevo ramal del gasoducto desde el punto de distribución al nuevo polígono industrial olivarero de Martos, así como una nueva canalización de agua desde la EDAR de La Carrasca hasta la EDAR de Las Casillas.

Los sistemas generales (SG) propuestos en el Plan consisten en un SG Viario denominado ronda de circunvalación (SGV), que transcurre por la unidad ambiental II Zona Urbana y un SG Espacios Libres (SGEL) constituido por el nuevo recinto ferial y Parque Norte, así como el Parque de la Peña situado junto a la Peña. En Las Casillas se propone otro SGEL que llamamos Arroyo de Las Lomas, que abarca este arroyo y las zonas colindantes situadas entre los dos puentes que cruzan el arroyo en la localidad.

Estas zonas se localizan principalmente en la Unidad ambiental II de zona urbana, aunque también atraviesa parte de la unidad ambiental I Campiña de Olivar.

El equipamiento previsto en este plan es la reubicación del campo de fútbol. El nuevo campo se construirá en la zona Oeste de Martos al lado de la autovía y acompañado de un área de suelo urbanizable sectorizado de uso terciario. También se ampliarán las instalaciones del actual polideportivo.

### Delimitación de las unidades de actuación

La delimitación tanto en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable nos permite analizar detalladamente las repercusiones ambientales de los cambios en la clasificación del suelo con respecto a las características particulares de la unidad ambiental soportadora.

Las diferentes unidades de actuación han sido descritas detalladamente en las correspondientes fichas y a continuación indicaremos la unidad ambiental en las que se sitúan.

Unidades ambientales de ubicación de las diferentes unidades de ejecución del planeamiento:

			UNIDADES AMBIENTALES				
			I	II	III	IV	V
Índice de calidad ambiental de las U.A.			423	420	616	646	647
			Baja	Baja	Alta	Alta	Alta
UNIDADES DE ACTUACIÓN	SUELO URBANO	SU-NC_R1		•			
		SU-NC_R3		•			
		SU-NC_R4		•			

		SU-NC_R7		•			
		SUN-C_R8		•			
		SUN-C_R13		•			
		ARI 1, 2		•			
		AU-3, 4, 5, 6, 14		•			
		ARI 7, 8, 9, 10, 11, 12		•			
		ARI 13, 15, 16		•			
		AU-m11		•			
		AU-m12		•			
		AU-m13		•			
		ARI-m14		•			
		AMU-Las Casillas		•			
		AMU-La Carrasca		•			
		ARI-El Moro		•			
	SUELO URBANIZABLE	R2		•			
		R5		•			
		R10		•			
		R11		•			
		R12		•			
		R14		•			
		T1	•				
		T2	•				
		T3	•				
		T4	•				
		I1	•				
		NS_1			•		
		NS_2			•		
		NS_3			•		
		NS_4			•		
		NS_5			•		
		NS_m11	•				
		ml-I1	•				
		casR1	•				
		casR2	•				

La tabla anterior muestra como la mayoría de las actuaciones tienen lugar en la unidad ambiental II Zona urbana y el resto se sitúan en la unidad ambiental I, en la subunidad Campiña de olivar, de menor valor ambiental y mayor capacidad de acogida.

A partir de aquí, el Estudio de Impacto Ambiental valora de forma detallada y concreta los impactos en el medio producidos por todas las determinaciones del Planeamiento, y propone las medidas correctoras y de protección necesarias para minimizar dichos impactos hasta hacerlos compatibles. El Plan, unas veces mediante el ajuste de la ordenación (general o detallada), otras desde la Normativa Urbanística, recoge dichas propuestas correctoras, con la pretensión de ser un documento coherente desde el punto de vista ambiental.

El mayor impacto ambiental por la calificación del suelo del presente PGOU es la del Polígono Industrial Olivarero de Martos que presenta esta afección severa principalmente por la extensión de la actuación, que supone una ocupación de cerca de 40 has., con el consiguiente cambio de uso de cultivo de olivar a uso industrial, en una zona completamente agrícola. Este impacto se ve reducido o compensado por varios factores, como el socioeconómico, ya que favorecerá la implantación de nuevas empresas en el término municipal, generando beneficios económicos y sociales para la población y también permitirá la reubicación de las almazaras situadas dentro del casco urbano de Martos solucionando los problemas asociados a las mismas. También se prevé el paulatino traslado de parte de las empresas situadas en el actual polígono a esta nueva ubicación, de este modo se solucionarían los problemas que supone la proximidad de parte del polígono industrial a zonas residenciales. El resto de calificaciones suponen impactos moderados o compatibles. El Estudio de Impacto Ambiental valora de forma detallada y concreta los impactos en el medio producidos por todas las determinaciones del Planeamiento, y propone las medidas correctoras y de protección necesarias para minimizar dichos impactos hasta hacerlos compatibles.

Las infraestructuras que ocupan el suelo de forma permanente tienen impactos severos para el suelo y la vegetación debido a la imposibilidad de recuperar ese espacio y la necesaria desaparición de la vegetación existente. No obstante, la ausencia de vegetación natural y la pequeña magnitud de estas infraestructuras hace menor este impacto. Al mismo tiempo otros factores se ven altamente favorecidos como en el caso de las infraestructuras EDAR que suponen uno de los mayores beneficios ambientales previstos en este plan al afectar muy positivamente a la hidrología.

Finalmente tanto los Sistemas Generales Urbanos previstos como los Sistemas Generales Territoriales tienen impactos ambientales muy positivos que hacen que este plan, en su conjunto, sea un documento coherente desde el punto de vista ambiental.

## **5.2. ORDENACIÓN EN ZONAS CON RIESGOS NATURALES O ARTIFICIALES**

Como ya se vio en la Memoria de Información, las características del medio físico pueden suponer limitaciones para las obras e infraestructuras asociadas a los crecimientos urbanos. Aunque con el actual nivel de las tecnologías constructivas estas limitaciones no suelen ser excluyentes, imponen una serie de condicionantes importantes a valorar en la ordenación del término municipal.

### **Riesgos Geotécnicos**

En el municipio de Martos, debido a su extensión superficial y a la gran variabilidad geomorfológica de sus suelos, coexisten áreas con características geotécnicas muy diferentes, algunas de ellas con importantes limitaciones constructivas.

La ciudad de Martos se encuentra situada sobre condiciones constructivas aceptables, presentando estos terrenos problemas geotécnicos y litológicos, pero de moderada importancia. La zona nororiental del núcleo se encuentra igualmente sobre condiciones aceptables, pero en esta ocasión el factor de riesgo es la geomorfología del terreno (falda de la Peña). Las áreas perimetrales del núcleo urbano presentan riesgos constructivos de diferente entidad, siendo el área más limitante la situada en la parte nororiental, coincidiendo con La Peña, que presenta condiciones constructivas desfavorables, debido a las limitaciones de tipo geomorfológico.

Los núcleos de Las Casillas y La Carrasca se encuentran situados sobre condiciones desfavorables debido a la suma de problemas de tipo litológico, hidrológico y geotécnico, siendo Monte Lope Álvarez el único núcleo que se sitúa sobre condiciones favorables, aunque con pequeños riesgos hidrológicos y geotécnicos.

Las condiciones constructivas del término municipal pueden ser consultadas en el plano de información territorial IT-07.

Tanto el casco urbano como las extensiones previstas por el Plan General quedan dentro de la zona II, con condiciones constructivas ACEPTABLES, aunque con problemas sobre todo de tipo litológico y geotécnico, que deberán ser tenidas en cuenta en la redacción de los correspondientes proyectos de obra (edificación y urbanización).

### **Riesgos Inundación**

El término municipal de Martos a falta de estudios específicos, y según indica el mapa de riesgos de inundaciones de Andalucía, incluido en el documento Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, no presenta ningún punto de máximo riesgo de inundación, no obstante, el cauce del Río Víboras, al sur del Término Municipal, está clasificado como de riesgo medio.

Según el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, elaborado en 2002 por la Secretaría General de Aguas de la COPT (BOJA nº91), clasifica el Término Municipal de Martos dentro de Riesgo C (en una escala de mayor a menor riesgo que va de A a D), apareciendo así mismo inventariados dos puntos de riesgo C (riesgo medio-bajo) en el casco urbano que son el Arroyo de la Villa y el Arroyo de Larija.

Todas las actuaciones previstas por el plan en las zonas limítrofes a dichos cauces, van apoyadas obviamente, en otros estudios más concretos, que concretan la clasificación del suelo no urbanizable de especial protección, que incluye también las zonas de inundabilidad de dichos arroyos.

#### **IV. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN. APROVECHAMIENTO MEDIO Y ÁREAS DE REPARTO**

Los conceptos Área de Reparto y Aprovechamiento Urbanístico están vinculados a la equidistribución de derechos y deberes a la que debe aproximarse la ejecución del planeamiento urbanístico. Los fines específicos de la actividad urbanística que condicionan directamente la determinación de un procedimiento para establecer los aprovechamientos urbanísticos en el planeamiento son dos:

- a) Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
- b) Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la acción urbanística.

Con estos fines la L.O.U.A. define una serie de conceptos en sus artículos 59 a 61, donde también establece con mayor o menor precisión, según el caso, cómo cuantificarlos. Estos conceptos han de ponerse en relación con el contenido urbanístico legal del derecho de la propiedad del suelo, establecido en la ley estatal 6/1998 y desarrollado en los artículos 48 a 56 de la L.O.U.A., y con la regulación de las Áreas de Reparto, establecida en el artículo 58 de la ley autonómica.

##### **1. MECANISMOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN. CONCEPTOS**

El artículo 59 de la LOUA define los diversos conceptos de aprovechamiento urbanístico, que serán la base sobre la que actuarán los mecanismos de equidistribución de cargas y beneficios.

###### **1.1. APROVECHAMIENTOS OBJETIVO, SUBJETIVO Y MEDIO.**

**Aprovechamiento objetivo** de un terreno, es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre ese terreno conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

**Aprovechamiento subjetivo** de un terreno es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de ese terreno, al que sus propietarios tendrán derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos. En general este aprovechamiento subjetivo es el 90% del aprovechamiento medio del Área de Reparto donde se encuentre el terreno multiplicado por la superficie de dicho terreno.

**Aprovechamiento medio** de un Área de Reparto, es la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a dicha Área de Reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos de ella un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos. Es por tanto un número ligado a un área de reparto, que en general se obtiene como cociente entre la suma de todos los aprovechamientos objetivos de las unidades de ejecución incluidas en el área, y la superficie del área (incluida la de los sistemas generales), aunque su cálculo difiere ligeramente según la clase y categoría de suelo sobre la que actúa. Los criterios de aplicación son los siguientes:

- a) Suelo Urbano Consolidado

De acuerdo con la regulación de la LOUA, está claro que en el suelo urbano consolidado, no es en ningún caso aplicable la técnica del aprovechamiento medio. Según el régimen del suelo urbano consolidado, establecido en los artículos 50, 51 y 56 de la LOUA, los propietarios no ceden gratuitamente suelo ni aprovechamiento alguno a la Administración, sólo existe la carga individual de convertir el terreno en solar si fuera preciso. En consecuencia, si no hay cargas de cesión de suelo ni aprovechamientos que repartir no juega ningún posible papel la técnica del aprovechamiento medio y áreas de reparto. En suelo urbano consolidado por la

urbanización tan sólo se puede conseguir suelo para dotaciones mediante expropiación.

b) Suelo Urbano No Consolidado

En aplicación del artículo 60.b) de la LOUA, para esta clase de suelo "el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por dotaciones ya existentes y afectadas a su destino". En el caso del suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo, el PGOU establece el aprovechamiento objetivo de cada unidad de ejecución a partir de una pormenorización teórica de usos y tipologías, puesto que ésta se determinará en el planeamiento de desarrollo, y será en ese momento en el que se produzca la aplicación detallada de la técnica en los términos del artículo 61.5 de la LOUA, y por tanto será el instrumento de desarrollo el que concretará "respetando los criterios del PGOU, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado".

c) En suelo urbanizable sectorizado y ordenado:

En aplicación del artículo 60.a) de la LOUA, para esta clase de suelo "el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos". Según se trate de suelo sectorizado u ordenado el cálculo del aprovechamiento de cada sector se realiza a partir de una pormenorización teórica de usos y tipologías, que el planeamiento de desarrollo concretará (sectorizado), de igual manera que se ha indicado para el suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo, o a partir de la pormenorización que establece el propio plan (ordenado).

## 1.2. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ÁREAS DE REPARTO. CESIÓN Y EXCESO DE APROVECHAMIENTO

### Unidades de Ejecución y Áreas de Reparto

La legislación urbanística prevé que la equidistribución de cargas y beneficios producidos por la ordenación urbanística se realice a tres niveles:

a) En el seno de las Unidades de Ejecución

Las unidades de ejecución son los ámbitos territoriales en los que el plan prevé de forma unitaria la ejecución de sus previsiones. Son los ámbitos de ejecución del Plan. En este plan aparecen denominadas según los casos como Áreas Urbanas (AU), Áreas de Reforma Interior (ARI) y Sectores (SUNC, SUB-O, SUB-S, según los casos). Los propietarios de terrenos incluidos en una unidad de ejecución tienen derecho a un reparto, proporcional al suelo que en ella posean, del aprovechamiento subjetivo correspondiente a esa unidad de ejecución, y el deber de soportar en la misma proporción las cargas que de su desarrollo se deriven. Tienen por tanto, además de la función ejecutiva del planeamiento, la de compensar las diferencias de

aprovechamiento que produciría la mera superposición de la ordenación de la unidad de ejecución a la estructura de la propiedad. El mecanismo de redistribución dentro de la unidad de ejecución es la Reparcelación.

b) En el seno de las Áreas de Reparto

Las áreas de reparto son ámbitos territoriales, con una función equidistributiva, integrados por unidades de ejecución y sistemas generales. Estos ámbitos (superiores a las unidades de ejecución) tienen la función de equilibrar las diferencias de aprovechamiento que la ordenación establecida produzca entre las distintas unidades de ejecución, y compensar a los propietarios de suelo destinado a sistemas generales exteriores a dichas unidades. Todos los propietarios de terrenos incluidos en la misma Área de Reparto, tendrán derecho al mismo aprovechamiento (90% del Aprovechamiento Medio) por unidad de suelo aportada al área. Por tanto cada área de reparto lleva asociado un valor, denominado Aprovechamiento Medio (antes definido).

c) Entre Áreas de Reparto, solo para el caso de Suelo Urbanizable.

Además, la LOUA establece en el artículo 60.c que "si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al 10%" salvo que se trate de municipios de reducido crecimiento, o de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. No se trata de una técnica equidistributiva, como en el interior del área de reparto, sino que se obliga a planificador a equilibrar la ordenación que propone el Plan, de forma que no existan grandes diferencias de aprovechamiento entre Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable. Quedan excluidas de esta exigencia, por su mayor vinculación a áreas urbanas consolidadas con muy diferentes características, las Áreas de Reparto que se delimiten en el Suelo Urbano No Consolidado.

### **Cesión Aprovechamiento y Excesos de Aprovechamiento**

De los conceptos de Unidad de Ejecución, Área de Reparto y Aprovechamiento Objetivo, Subjetivo y Medio, podemos deducir lo siguiente:

En una Unidad de Ejecución incluida junto a otros suelos (otras unidades de ejecución y/o sistemas generales) en un Área de Reparto, sus propietarios no tienen derecho a la totalidad del aprovechamiento que, por las determinaciones del planeamiento, se puede materializar en esa unidad (Aprovechamiento Objetivo), ya que tienen la obligación de ceder urbanizadas al Ayuntamiento, además de los viales y parcelas destinadas a dotaciones (que se consideran sin aprovechamiento), parcelas edificables con un aprovechamiento equivalente al 10% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto aplicado sobre la superficie de la unidad de ejecución. Este aprovechamiento propiedad municipal se denomina Cesión de Aprovechamiento (AC). Es decir, en una unidad de ejecución de superficie S, con un aprovechamiento objetivo AO, que se encuentre incluida un área de reparto con un aprovechamiento medio AM, los propietarios tendrán que ceder al Ayuntamiento, en parcelas edificables y urbanizadas un aprovechamiento **AC = 0,1xAMxS**.

Por el contrario, a esos mismos propietarios les corresponderá, después de correr con las cargas de urbanización de la unidad, parcelas edificables urbanizadas con un aprovechamiento (Aprovechamiento Subjetivo) equivalente al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto aplicado sobre la superficie de la unidad de ejecución. Es decir, en una unidad de ejecución de superficie S, con un aprovechamiento objetivo AO, que se encuentre incluida un área de reparto con un aprovechamiento medio AM, los propietarios tendrán derecho a un aprovechamiento **AS = 0,9xAMxS**.

Como vemos en cada unidad de ejecución, la suma de los aprovechamientos correspondientes a los propietarios de los terrenos y al Ayuntamiento, Aprovechamiento Subjetivo (AS) y Cesión de Aprovechamiento (AC) respectivamente, equivale al

Aprovechamiento Medio (AM) del Área de Reparto aplicado a la superficie (S) de la unidad de ejecución: **AS+CA=AMxS**. Hay que tener en cuenta, que esta suma no tiene por qué corresponderse con el Aprovechamiento Objetivo (o materializable en el interior de la unidad), pues al estar referido al Área de Reparto y a su Aprovechamiento Medio puede ocurrir que en ésta se incluyan sistemas generales (con aprovechamiento objetivo nulo) u otras unidades de ejecución con diferente aprovechamiento objetivo por unidad de superficie, lo que supondría que el Aprovechamiento Objetivo de la unidad de ejecución en cuestión sea mayor o menor que la suma del AS y de la AC.

$$AO \neq AS + AC$$

A la diferencia entre ambas cantidades, se le denomina Exceso de Aprovechamiento (AE) de una unidad de ejecución, y su valor sería **AE=AO-(AS+AC) = AO-AMxS**, y su significado es, cuando es un valor positivo, el de un aprovechamiento materializable en el interior de la unidad que pertenece a los propietarios de otras unidades deficitarias o de sistemas generales del mismo área de reparto. O si su valor es negativo, tendría el significado de un aprovechamiento que corresponde a los propietarios de esa unidad de ejecución pero que tendrá que materializarse en otras unidades excedentarias del mismo área de reparto, por no existir aprovechamiento objetivo suficiente en la propia unidad. Este es el mecanismo de equidistribución en el interior de un Área de Reparto.

A la hora de la gestión del área de reparto, estos excesos de aprovechamiento **AE** no tienen la misma consideración que la cesión de aprovechamiento **AC**, para tener derecho a materializar los excesos de aprovechamiento positivos, sus propietarios (los de Sistemas Generales o de otras unidades deficitarias) tendrían que participar en las cargas de desarrollo (urbanización, gestión, etc...) de la unidad donde se materialicen, mientras que la cesión de aprovechamiento **AC** que corresponda al Ayuntamiento está libre de esas cargas, pues debe cederse en solares ya urbanizados.

Por tanto en una unidad de ejecución podemos encontrar:

- AC:** Aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento libre de cargas.
- AE positivo:** Aprovechamiento que corresponde a propietarios de S.G. o de suelos en unidades con AE negativo (incluidos todos ellos en la misma área de reparto), al que tendrán derecho participando proporcionalmente en las cargas de la unidad de ejecución.
- AE negativo:** Aprovechamiento al que tiene derecho los propietarios de suelos en determinadas unidades de ejecución, pero que no pueden materializar en su propia unidad, por lo que podrán materializarlo en otras unidades con AE positivo del mismo área de reparto, participando en las cargas.

En el punto 2 de este título, se analizan y justifican las diferentes áreas de reparto.

### 1.3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO

Para el cálculo de aprovechamientos la LOUA establece la necesidad de considerar Coeficientes de Ponderación (de uso, tipología, vivienda protegida y opcionalmente de situación), necesarios para una justa aplicación de los mecanismos equidistribución de cargas y beneficios (reparcelación y transferencias de aprovechamientos), ya que el planeamiento determina usos, tipologías, reservas para viviendas protegidas y cargas cuya distribución espacial responde a criterios de funcionalidad y calidad urbana que no puede compatibilizarse directamente con la estructura de la propiedad del suelo.

Los tratadistas y redactores de planeamiento vienen utilizando el concepto de unidad de aprovechamiento (u.a.) para expresar el valor de los distintos aprovechamientos en una unidad genérica, como un metro cuadrado de superficie edificable del uso y tipología cuyos coeficientes de ponderación fueran 1, al que poder referir las demás situaciones en que dichos coeficientes deban ser diferentes.

Tal concepto permite simplificar referencias al establecer equivalencias –a través de coeficientes- entre los diferentes usos y tipologías. El concepto de aprovechamiento medio está vinculado a cada Área de Reparto, que tendrá su propio uso y tipología característicos, por lo que para lograr la equidistribución global en el conjunto del municipio (obligatoria en el suelo urbanizable ordenado y sectorizado), con sectores con usos característicos, tipología y situaciones diferentes, habrá que determinar los aprovechamientos medios ponderados u homogeneizados a nivel municipal, lo que se consigue con el establecimiento de unos coeficientes de ponderación interreferenciados a nivel de todo el Plan y no solo para cada área de reparto de forma independiente. Esta expresión ponderada u homogenizada del Aprovechamiento Medio, aunque no responde exactamente a la definición que la LOUA hace al identificarlo con un uso característico concreto, conceptualmente es el mismo, tiene el mismo efecto equidistributivo y facilita la gestión del PGOU al expresar un valor comparable en todo el territorio municipal.

Por tanto, en este PGOU la expresión de todos los aprovechamientos se hace en unidades de aprovechamiento (u.a.) que, al estar afectadas ya por coeficientes de ponderación interreferenciados para todo el ámbito municipal, tienen valor equivalente con independencia del uso, tipología o situación del ámbito al que se refieran (unidad de ejecución o área de reparto). Por ello, en general, no se corresponden directamente con m<sup>2</sup> construibles de un uso y tipología concretos en una situación concreta, aunque la obtención en cada caso de este valor del m<sup>2</sup>t construible equivalente a un uso y tipología concreto en una unidad de ejecución determinada, a partir del valor del aprovechamiento es tan fácil como dividir dicho valor expresado en u.a. entre el producto de todos los coeficientes ponderación que han intervenido en su cálculo. Al producto de todos los coeficientes que intervienen en el cálculo de un aprovechamiento (de uso y tipología, de vivienda protegida, de situación, etc.) lo llamaremos Coeficiente Homogeneizador (Ch), diferente por tanto para cada uso/tipología de cada unidad de ejecución.

$$A (u.a.) = E (m^2t) \times Ch$$

$$E (m^2t) = A (u.a.) / Ch$$

Donde:

E (m<sup>2</sup>t) es la superficie edificable o construible de un uso y tipología determinado en una unidad de ejecución determinada, expresado en m<sup>2</sup> de techo,

Ch es el producto de los coeficientes de ponderación de ese uso y tipología, de vivienda protegida en su caso y de sector o situación de esa unidad de ejecución.

A(u.a.) es el aprovechamiento equivalente expresado en unidades de aprovechamiento.

En el punto 2.3 siguiente, se definen, analizan y justifican detalladamente los coeficientes de ponderación utilizados en este PGOU.

## 2. ANÁLISIS DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS DEL PGOU

La delimitación de áreas de reparto es un mecanismo equidistributivo, cuya función es aproximar los beneficios y cargas de todos los propietarios de terrenos incluidos en cada una de ellas. Para ello el PGOU determina un aprovechamiento medio único para cada área de reparto, que servirá de base para el cálculo del aprovechamiento al que tiene derecho cada propietario en función de la extensión de suelo que posea. Esto quiere decir que a todos los terrenos incluidos en una misma área de reparto les corresponde el mismo aprovechamiento unitario (por unidad de superficie). Su aplicación difiere según la clase y categoría de suelo sobre la que actúa. Los criterios de delimitación son los siguientes:

### 2.1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Incluido en Áreas de reparto. Sectores, Áreas Urbanas y Áreas de Reforma Interior.

Según el artículo 58.1.b) de la LOUA, se debe incluir en una o varias áreas de reparto, la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado incluido en unidades de ejecución (Sectores **SU-NC**, Áreas Urbanas **AU** o Áreas de Reforma Interior **ARI**) pudiendo incluir o adscribir sistemas generales.

En esta clase de suelo, dependiendo del grado en que la ordenación de las diferentes unidades de ejecución, consiga ajustarse al principio general de equidistribución, será necesario que las áreas de reparto sean comprensivas de más o menos ámbitos. Ha sido criterio municipal, acometer la ordenación de la mayoría de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado con la prevalencia del criterio de una mayor facilidad en la gestión, lo que supone un intento de equilibrio entre sí de todas ellas, aunque sin dejar de lado el criterio de conseguir una adecuada distribución funcional en el núcleo de las reservas de sistemas de equipamiento y espacios libres.

La prevalencia de la adecuada distribución funcional sobre el equilibrio distributivo de rendimientos, muchas veces necesaria de forma consustancial al suelo urbano no consolidado, es sin duda la causa de que, a diferencia de suelo urbanizable, la LOUA no establezca límite en las diferencias de aprovechamiento entre áreas de reparto.

Puesto que la ordenación establecida desde el Plan en el suelo urbano no consolidado, en general no genera grandes diferencias de aprovechamiento entre los distintos ámbitos (más allá de las derivadas de las diferencias existentes entre los tejidos urbanos donde se insertan), se han hecho coincidir áreas de reparto con unidades de ejecución en todos aquellos casos en que su inclusión en un mismo área supusiera un trasvase de aprovechamiento entre ellas, en pro de una facilidad de gestión. Esto no supone vaciar de contenido la técnica equidistributiva, pues como ya se ha dicho la propia ordenación ya aproxima el aprovechamiento medio de todas las áreas de reparto delimitadas, y en los casos en los que esto no es posible (por tener la ordenación prevista su correcta integración en la trama urbana existente), podemos considerar que el diferente valor de partida de los terrenos ya asume estas diferencias heredadas y no es el nuevo Plan el que las provoca.

Además como ya se ha dicho, la LOUA no limita las diferencias entre aprovechamientos medios de áreas de reparto en Suelo Urbano no Consolidado, debido precisamente a que las actuaciones que los planes prevén en esta clase de suelo, tienen como prioridad su integración con la trama existente, y ésta situación impuesta por la realidad existente puede dar lugar, lógicamente, a diferencias importantes de aprovechamiento.

En el caso en que existieran Sistemas Generales que adscribir de forma compartida a determinadas unidades de ejecución más o menos homogéneas, éstas si se incluyen en un mismo área de reparto, pues en este caso las pequeñas diferencias de aprovechamiento se

podrán compensar con la mayor o menor participación de cada unidad en la obtención de dichos sistemas, sin necesidad de recurrir al trasvase de aprovechamiento entre unidades.

Los datos generales de las áreas de reparto establecidas en el Suelo Urbano No Consolidado son los siguientes:

### NÚCLEO PRINCIPAL

Áreas de Reparto	AM u.a./m2suelo	Unidades de Ejecución	SS.GG. o Dotaciones externas Adscritas		
Áreas Urbanas y Áreas de Reforma Interior					
ar-2.1	0,4655	ARI-1		Ninguno	0 m2s
ar-2.2	0,6274	ARI-2	34,41%	ASEL_2.2	455 m2s
		ARI-9	65,59%	ASEL_2.2	868 m2s
ar-2.3	0,5442	AU-3		ASE-2 ASV-4	1.150 m2s 370m2s
ar-2.4	0,7532	AU-4		Ninguno	0 m2s
ar-2.5	0,5159	AU-5		Ninguno	0 m2s
ar-2.6	0,4207	AU-6		Ninguno	0 m2s
ar-2.7	0,4289	ARI-7		Ninguno	0 m2s
ar-2.8	–	ARI-8		Ninguno	0 m2s
ar-2.10	0,7117	ARI-10		Ninguno	0 m2s
ar-2.11	1,0153	ARI-11		Ninguno	0 m2s
		ARI-13		Ninguno	0 m2s
		ARI-15		Ninguno	0 m2s
ar-2.12	0,9098	ARI-12		Ninguno	0 m2s
ar-2.13	0,2941	AU-14		Ninguno	0 m2s
ar-2.15	0,3502	ARI-16		Ninguno	0 m2s
Sectores					
ar-3.1	0,5852	SU-NC_R1		Ninguno	0 m2s
ar-3.3	0,2459	SU-NC_R3		Ninguno	0 m2s
ar-3.4	0,8701	SU-NC_R4		Ninguno	0 m2s
ar-3.5	0,2151	SU-NC_R7		Ninguno	0 m2s
		SU-NC_R8		Ninguno	0 m2s
ar-3.7	0,8602	SU-NC_R13		Ninguno	0 m2s

Entre los valores del A.M. destacan los correspondientes a las áreas de reparto, ar-2.11, ar-2.12 ar-3.4 y ar-3.7, por incluir todas ellas suelos para los que el plan prevé el desmantelamiento de las instalaciones industriales (almazaras y almacén regulador de aceite), insertas en tejidos urbanos con elevada capacidad edificatoria.

### MONTE LOPE ÁLVAREZ

Áreas de Reparto	AM u.a./m2suelo	Unidades de Ejecución	SS.GG. o Dotaciones externas Adscritas		
ar-5.1.	0,7037	AU-ml-1		Ninguno	0 m2s
ar-5.2.	0,5292	AU-ml-2		Ninguno	0 m2s
ar-5.3.	0,3741	AU-ml-3		Ninguno	0 m2s
ar-5.4.	0,5115	AU-ml-4		Ninguno	0 m2s

### EL MORO

Áreas de Reparto	AM u.a./m2suelo	Unidades de Ejecución	SS.GG. o Dotaciones externas Adscritas		
AR-5.7.	0,3413	ARI-El Moro		Ninguno	0 m2s

No incluido en Áreas de reparto. Áreas de Incremento de Aprovechamiento.

Diferente es el caso del Suelo Urbano No Consolidado a que se refiere el artículo 45.2.B.b), correspondiente a "...áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente..", no incluido en unidades de ejecución, denominado AIA (Áreas de Incremento de Aprovechamiento), que en aplicación de la excepción prevista en el artículo 58.2 de la LOUA, quedan excluidos de las áreas de reparto.

En la mayoría de los casos se trata de suelos que ya tenían la consideración de suelo urbano consolidado, para los que este plan atribuye un incremento de aprovechamiento importante respecto del anterior, obligando a una mejora de los servicios públicos y/o de urbanización de la zona, que permite su tratamiento como Suelo Urbano No Consolidado. Normalmente este incremento se produce por aumento de la altura máxima permitida de la edificación en éstas áreas para su mejor integración en el entorno inmediato.

En este caso, los propietarios de cada parcela cederán al Ayuntamiento el aprovechamiento correspondiente (suelo para dotaciones según la media dotacional de la zona y para materializar el 10% del aprovechamiento objetivo de acuerdo con el artículo 58.1.2 de la LOUA) sustituido por su valor en metálico, en el momento de la obtención de la licencia de obras, no siendo necesario más mecanismos de equidistribución. Este aprovechamiento cedido se destinará al incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización que dichos incrementos de aprovechamiento requieran, y que el plan asigna obras de mejora en la misma zona.

Puesto que se trata de suelos que, en general, ya tenían la condición de consolidados, sobre los que se produce un incremento del aprovechamiento atribuido y en general materializado, el cálculo de la cesión se realizará sobre el incremento que éste suponga sobre el que tiene atribuido por el planeamiento previo.

Las cesiones de aprovechamiento necesarias para obtener el derecho a materializar dichos incrementos será:

$AC = (0,10 + MD) \times (AO_2 - AO_1)$  donde:

AC es la cesión de aprovechamiento

MD es la media dotacional de la zona

$AO_1$  es el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior

$AO_2$  es el aprovechamiento atribuido por el nuevo plan

Se han delimitado siete Áreas de Incremento de Aprovechamiento, que quedan grafiadas en los planos de ordenación OU-6.

Para facilitar la gestión de estas áreas, el plan establece un coeficiente final de cesión expresado en m<sup>2</sup> de techo edificable por m<sup>2</sup> de parcela, calculado a partir de un análisis particular realizado para cada AIA en el que se determina la repercusión en m<sup>2</sup>t de incremento sobre m<sup>2</sup> de parcela. Aplicando el 10% más la media dotacional a dicha repercusión se obtiene el coeficiente de cesión particular indicado en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. El resultado es el siguiente:

Cesión de aprovechamiento en AIA expresado en m<sup>2</sup>t por m<sup>2</sup>s de parcela:

- AIA-1:	AC = 0,2369 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
- AIA-2, 3, 5, 8 y 9	AC = 0,1146 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
- AIA-4:	AC = 0,1623 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
- AIA-6:	AC = 0,2751 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
- AIA-7:	AC = 0,0154 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

El destino previsto por el plan para dicha cesión de aprovechamiento será la mejora de la urbanización o infraestructuras básicas del entorno del área de incremento de aprovechamiento, y en concreto:

- AIA-1: AMV-1c
- AIA-2: mejora en las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento calle Concepción Puchol.
- AIA-3a: AMV-1a
- AIA-3b: AMV-1b
- AIA-4: mejora en las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento calle San Francisco.
- AIA-5: mejora en las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento calle Félix R. de la Fuente.
- AIA-6: actuación de mejora de viario AMV-7
- AIA-7: actuación de mejora de viario AMV-9
- AIA-8: actuación de mejora en Av. San Amador
- AIA-9: actuación de mejora en Av. de los Toreros y Miraflores

## 2.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO U ORDENADO

Según los artículos 58.1.a) y 60.a) de la LOUA, es preceptiva entre las determinaciones del PGOU en suelo urbanizable, la delimitación de una o varias áreas de reparto confijación de sus correspondientes aprovechamientos medios.

A diferencia del suelo urbano no consolidado, la LOUA establece en el artículo 60.c que "si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al 10%" salvo que se trate de municipios de reducido crecimiento, o de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado.

A los efectos de lo establecido en dicho artículo de la LOUA, en cuanto a las diferencias de aprovechamiento medio entre áreas de reparto, podemos considerar que aconsejan un tratamiento diferenciado, y que por tanto es aplicable la salvedad recogida en el mismo artículo, las áreas de reparto comprensivas de sectores de distinto uso global, así como la que se ubican en distinto núcleo urbano.

En base a estos criterios de excepcionalidad, analizaremos las áreas diferenciando en cada núcleo urbano:

### Áreas de Reparto comprensivas de sectores de uso Residencial y SS.GG.

Se han definido dos áreas de reparto en Suelo Urbanizable de uso global residencial, cada una de las cuales se compone de sectores de tratamiento bastante homogéneo, en cuanto a usos y tipologías edificatorias. Su composición es la que sigue:

#### NÚCLEO PRINCIPAL

Áreas de Reparto	AM u.a./m <sup>2</sup> suelo	Unidades de Ejecución	SS.GG. Adscritos		
ar-3.2	0,3490	SUB-S_R2	100,00%	SG.V-10f	5.160 m <sup>2</sup> s
		SUB-S_R5	41,48%	SG.EL-10	25.582 m <sup>2</sup> s
		SUB-S_R14	5,61%	SG.EL-10	3.462 m <sup>2</sup> s
ar-3.6	0,3222	SUB-S_R10		Ninguno	0 m <sup>2</sup> s
		SUB-S_R11	100,00%	SG.EL-12b	2.442 m <sup>2</sup> s
		SUB-S_R12	100,00%	SG.EL-12(e+f)	1.008 m <sup>2</sup> s

#### LAS CASILLAS

Áreas de Reparto	AM u.a./m <sup>2</sup> suelo	Unidades de Ejecución	SS.GG. Adscritos		
ar-5.6	0,2621	SUB-S_cas-R1		Ninguno	0 m <sup>2</sup> s
		SUB-S_cas-R2		Ninguno	0 m <sup>2</sup> s

El cálculo del Aprovechamiento Medio de cada área de reparto es el siguiente:

## NÚCLEO DE MARTOS

## CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

ar-3.2

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector	Sector+SS.GG. Adscritos	EDIFICABILIDA D MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m2 suelo)	S* (m2 suelo)	E (m2techo)	AO (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS* (u.a.)	AE=AO-AS-AC (u.a.)
<b>SUB-S_R2</b>	39.216	44.378	17.255	15.487	12.317	1.549	1.621
SS.G. adscritos 5.162 m2s 100,00% SG.V-10f	5.160		0		1.621		-1.621
<b>SUB-S_R5</b>	199.517	225.099	87.787	78.557	62.666	7.856	8.035
SS.G. adscritos 25.582 m2s 41,48% SG.EL-10	25.582		0		8.035		-8.035
<b>SUB-S_R14</b>	18.608	22.070	8.188	7.702	5.845	770	1.087
SS.G. adscritos 3.462 m2s 5,61% SG.EL-10	3.462		0		1.087		-1.087
<b>TOTAL</b>		<b>291.547</b>	<b>113.230</b>	<b>101.746</b>	<b>91.571</b>	<b>10.175</b>	<b>0</b>
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO							
AM = AO/S* = 0,3490 ua/m2							

## CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

ar-3.6

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector	Sector+SS.GG. Adscritos	EDIFICABILIDA D MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m2 suelo)	S* (m2 suelo)	E (m2techo)	AO (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS* (u.a.)	AE=AO-AS-AC (u.a.)
<b>SUB-S_R10</b>	106.080	106.080	35.006	34.175	30.757	3.417	0
SS.G. adscritos 00 m2s	0		0		0		0
<b>SUB-S_R11</b>	50.484	52.926	17.417	17.051	14.638	1.705	708
SS.G. adscritos 2.442 m2s 100,00% SG.EL-12b	2.442		0		708		-708
<b>SUB-S_R12</b>	62.689	63.697	21.628	20.521	18.176	2.052	292
SS.G. adscritos 1.008 m2s 100,00% SG.EL-12e 100,00% SG.EL-12f	396 612		0		115 177		-115 -177
<b>TOTAL</b>		<b>222.703</b>	<b>74.051</b>	<b>71.747</b>	<b>64.572</b>	<b>7.175</b>	<b>0</b>
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO							
AM = AO/S* = 0,3222 ua/m2							

S Superficie del sector en m2

S\* Suma de las superficies del sector y de los SS.GG. A él adscritos

E Edificabilidad máxima del Sector en m2 de techo

AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)

AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)

AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.) Para el cálculo de la cesión de aprovechamiento AC a realizar en cada sector, se ha considerado una superficie S\* suma de la superficie del sector más la correspondiente a los SS.GG a él adscritos, de forma que la cesión obtenida contiene ya la cesión de aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo destinado a SS.GG.

AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.)

## NÚCLEO DE LAS CASILLAS

## CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

ar-5.6

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector	Sector+SS.GG. . Adscritos	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m2 suelo)	S* (m2 suelo)	E (m2techo)	AO (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS* (u.a.)	AE=AO-AS-AC (u.a.)
<b>SUB-S_casR1</b> SS.G. adscritos 00 m2s	24.560 0	24.560	8.105 0	6.437	5.793 0	644	0 0
<b>SUB-S_casR2</b> SS.G. adscritos 00 m2s	54.631 0	54.631	13.111 0	14.317	12.886 0	1.432	0 0
<b>TOTAL</b>		<b>79.191</b>	<b>21.216</b>	<b>20.754</b>	<b>18.678</b>	<b>2.075</b>	<b>0</b>
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO							
AM = AO/S* = 0,2621 ua/m2							

- S Superficie del sector en m2  
S\* Suma de las superficies del sector y de los SS.GG. a él adscritos  
E Edificabilidad máxima del Sector en m2 de techo  
AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)  
AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)  
AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.) Para el cálculo de la cesión de aprovechamiento AC a realizar en cada sector, se ha considerado una superficie S\* suma de la superficie del sector más la correspondiente a los SS.GG a él adscritos, de forma que la cesión obtenida contiene ya la cesión de aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo destinado a SS.GG.  
AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.)

Por facilidad en la gestión, se han definido, para el caso de SS.GG. adscritos a varios sectores los porcentajes de suelo correspondiente a cada uno de ellos, de forma que no sean necesarias transferencias de aprovechamiento entre sectores. Esta información, junto con las unidades de aprovechamiento equivalentes aparece detallada en las fichas correspondientes de cada sector y área de reparto.

Como puede comprobarse, para el ar-3.2 el A.M. es de 0,3490 u.a./m2s mientras para el ar-3.6. es de 0,3222 u.a./m2s, lo que supone una diferencia entre ambas del 8,59%, inferior al 10% que exige el artículo 60.c. de la LOUA.

El área de reparto ar-5.5 corresponde a dos sectores residenciales en el núcleo secundario de Las Casillas, tiene un aprovechamiento medio de 0,2621 u.a./m2s. En este caso la diferencia superior del 10% con respecto a los aprovechamientos medios de las áreas de reparto del núcleo principal queda justificada, en base al artículo 60.c. de la LOUA, por el diferente tratamiento que requieren sectores situados en núcleos urbanos diferentes.

#### Áreas de Reparto comprensivas de sectores de uso Terciario y SS.GG.

Se han definido dos áreas de reparto en Suelo Urbanizable de uso global terciario, ambas en el núcleo principal de Martos. Su composición es la que sigue:

Áreas de Reparto	AM u.a./m2suelo	Unidades de Ejecución	SS.GG. Adscritos		
ar-4.1	0,3809	SUB-S_T1	27,12%	SG.V.camino	730 m2s
			89,48%	SG.V-10a	1.930 m2s
		SUB-S_T2	100,00%	SG.EQ-21	2.192m2s
ar-4.2	0,3511	SUB-S_T3	16,40%	SG.EL-10	10.114 m2s
		SUB-S_T4	36,50%	SG.EL-10	22.508 m2s

El cálculo del Aprovechamiento Medio de cada área de reparto es el siguiente:

## CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

ar-4.1

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector	Sector+SS.GG. Adscritos	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m2 suelo)	S* (m2 suelo)	E (m2techo)	AO (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS* (u.a.)	AE=AO-AS-AC (u.a.)
<b>SUB-S_T1</b>	77.700	80.360	40.404	30.612	26.639	3.061	912
SS.G. adscritos 2.660 m2s							
27,12% SG.V-12	730				250		-250
89,48% SG.V-10a	1.930		0		662		-662
<b>SUB-S_T2</b>	82.722	84.914	41.361	32.347	28.361	3.235	751
SS.G. adscritos 2.192 m2s							
100,00% SG.EQ-21	2.192		0		751		-751
<b>TOTAL</b>		<b>165.274</b>	<b>81.765</b>	<b>62.959</b>	<b>56.663</b>	<b>6.296</b>	<b>0</b>
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO							
AM = AO/S* = 0,3809 ua/m2							

## CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

ar-4.2

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector	Sector+SS.GG. Adscritos	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m2 suelo)	S* (m2 suelo)	E (m2techo)	AO (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS* (u.a.)	AE=AO-AS-AC (u.a.)
<b>SUB-S_T3</b>	50.280	60.394	23.129	21.206	15.889	2.121	3.196
SS.G. adscritos 10.114 m2s							
16,40% SG.EL-10	10.114		0		3.196		-3.196
<b>SUB-S_T4</b>	110.610	133.118	55.305	46.741	34.954	4.674	7.113
SS.G. adscritos 22.508 m2s							
36,50% SG.EL-10	22.508		0		7.113		-7.113
<b>TOTAL</b>		<b>193.513</b>	<b>78.434</b>	<b>67.947</b>	<b>19.085</b>	<b>2.121</b>	<b>0</b>
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO							
AM = AO/S* = 0,3511 ua/m2							

- S Superficie del sector en m2
- S\* Suma de las superficies del sector y de los SS.GG. A él adscritos
- E Edificabilidad máxima del Sector en m2 de techo
- AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)
- AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)
- AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.) Para el cálculo de la cesión de aprovechamiento AC a realizar en cada sector, se ha considerado una superficie S\* suma de la superficie del sector más la correspondiente a los SS.GG a él adscritos, de forma que la cesión obtenida contiene ya la cesión de aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo destinado a SS.GG.
- AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.)

En este caso también se han definido, los porcentajes de suelo correspondiente a los SS.GG. adscritos a varios sectores, de forma que no sean necesarias transferencias de aprovechamiento entre sectores. (ver fichas de sectores y de áreas de reparto)

Como puede comprobarse, para el ar-4.1. el A.M. es de 0,3809 u.a./m2s mientras para el ar-4.2. es de 0,3511 u.a./m2s, lo que supone una diferencia entre ambas del 8,49%, inferior al 10% que exige el artículo 60.c. de la LOUA.

Áreas de Reparto comprensivas de sectores de uso Industrial.

Se ha definido un único sector de suelo industrial en Martos, para el Parque Industrial Olivarero, el cual se trata de un nuevo asentamiento alejado unos 2 Km del núcleo principal. Este asentamiento productivo ya estaba previsto en el PGOU anterior aunque su desarrollo aún no ha culminado, por lo que se incorpora a este PGOU.

Su composición es la que sigue:

**POLÍGONO OLIVARERO**

Áreas de Reparto	AM u.a./m <sup>2</sup> suelo	Unidades de Ejecución	SS.GG. Adscritos		
ar-4.3.	0,3710	SUB-S_11		Ninguno	0m <sup>2</sup> s

**MONTE LOPE ÁLVAREZ**

Áreas de Reparto	AM u.a./m <sup>2</sup> suelo	Unidades de Ejecución	SS.GG. Adscritos		
ar-5.5.	0,3552	SUB-O_ml-I1		Ninguno	0 m <sup>2</sup> s

El cálculo del Aprovechamiento Medio del área de reparto correspondiente al sector del Monte Lope Álvarez, al ser único y no contar con Sistemas Generales adscritos, es coincidente con el reflejado en la ficha urbanística del sector (Cociente entre el aprovechamiento objetivo del sector y su superficie).

Para el caso del área de reparto 4.3 (Polígono Olivarero) es el siguiente:

**CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS****ar-4.3**

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector	Sector+SS.GG. Adscritos	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m <sup>2</sup> suelo)	S* (m <sup>2</sup> suelo)	E (m <sup>2</sup> techo)	AO (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS* (u.a.)	AE=AO-AS-AC (u.a.)
SUB-S_11	350.377	350.377	227.131	129.990	116.991	12.999	0
<b>TOTAL</b>		<b>350.377</b>	<b>227.131</b>	<b>129.990</b>	<b>116.991</b>	<b>12.999</b>	<b>0</b>
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO							
AM = AO/S* = 0,3710 ua/m <sup>2</sup>							

S Superficie del sector en m<sup>2</sup>

S\* Suma de las superficies del sector y de los SS.GG. A él adscritos

E Edificabilidad máxima del Sector en m<sup>2</sup> de techo

AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)

AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)

AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.) Para el cálculo de la cesión de aprovechamiento AC a realizar en cada sector, se ha considerado una superficie S\* suma de la superficie del sector más la correspondiente a los SS.GG a él adscritos, de forma que la cesión obtenida contiene ya la cesión de aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo destinado a SS.GG.

AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.)

Aunque en este caso son muy similares, al tratarse de dos áreas industriales situadas en diferentes núcleos, y de muy distinta envergadura, tampoco es necesario comprobar que la diferencia entre sus aprovechamientos medios no supera el 10%.

### 2.3. CRITERIOS DE PONDERACIÓN. COEFICIENTES

Es función del planeamiento general, dentro de los amplios márgenes establecidos por la legislación urbanística, delimitar las áreas de reparto en la mayor coherencia con los criterios regulados en la misma, y establecer unos parámetros de ponderación que garanticen dentro de cada área, e incluso en comparación con el resto de las áreas de cada clase de suelo, la más ajustada equidistribución de beneficios y cargas.

Para el cálculo de aprovechamientos, la LOUA establece tres tipos de coeficientes de ponderación:

- a) Cut: Coeficiente de Uso y Tipología
- b) Cs: Coeficiente de Sector o de Situación
- c) Cvp: Coeficiente corrector para viviendas protegidas y usos de interés social

Realmente el coeficiente corrector para viviendas protegidas y usos de interés social, se puede incorporar al coeficiente de Uso y Tipología, dando un desglose mayor de este coeficiente diferenciando para cada tipología residencial si se trata de vivienda protegida o no, así como para cada uso susceptible de considerarse de interés social estableciendo también una diferenciación.

En la práctica, tendremos por tanto, dos coeficientes de ponderación diferenciados:

- a) Cu Coeficiente de Uso, Tipología. Vivienda protegida y usos de interés social
- b) Cs: Coeficiente de Sector o de Situación

#### **Cu: Coeficiente de Uso, Tipología, Vivienda protegida y usos de interés social**

El artículo 61 de la LOUA establece la necesidad de la utilización de coeficientes que expresen, justificadamente, el valor que se atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. Esta necesidad se extiende (modificación del artículo 61.4 por la Ley 13/2005) a la utilización de coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.

Dado que una de las funciones de este coeficiente (Cu) es ponderar el valor que para un promotor tendría el aprovechamiento de un suelo edificable en función del tipo de edificación (uso, tipología edificatoria y adscripción o no algún régimen de protección residencial) que sobre él se puede edificar en relación con los demás, podríamos asimilarlo a un coeficiente proporcional al beneficio a obtener por el promotor en cada tipo de edificación considerando la misma situación (Cs) para todos ellos.

Para su determinación recurrimos por tanto a la estimación del beneficio del promotor para los distintos tipos de edificación, suponiendo para ello una misma situación teórica para todos ellos, ya que la situación relativa se tendrá en cuenta en el coeficiente (Cs) de situación:

$$B_p = V_v - I$$

Siendo  $B_p$  = beneficio del promotor

$V_v$  = el valor de venta

$I$  = la inversión (suelo + urbanización + construcción + gastos de gestión)

Siempre referidos a un metro cuadrado construido (o edificable en este caso) del uso (uso, tipo y protección) considerado.

En el mercado inmobiliario actual de Martos se observan los siguientes valores relativos medios de venta e inversión, referidos a una situación urbana tipo y a unos valores de calidad media, a partir de los cuales se obtienen los coeficientes adoptados.

Dando valor unitario al coeficiente correspondiente al beneficio en vivienda plurifamiliar en régimen libre obtenemos, proporcionalmente al beneficio correspondiente, el resto de coeficientes.

USOS Y TIPOS PORMENORIZADOS			VALOR €/m <sup>2</sup>			Cu
USO	TIPOLOGÍA	REGIMEN	VENTA	INVERSIÓN	BENEFICIO	
Residencial	Plurifamiliar	Libre	1.370 €	1.120 €	250 €	<b>1,00</b>
		Protegida	1.120 €	920 €	200 €	<b>0,80</b>
	Unifamiliar aislada o pareada	Libre	1.793 €	1.480 €	313 €	<b>1,25</b>
	Unifamiliar adosada	Libre	1.538 €	1.250 €	288 €	<b>1,15</b>
		Protegida	1.330 €	1.100 €	230 €	<b>0,92</b>
Terciario	Alojamientos protegidos	Protegido	1.100 €	900 €	200 €	<b>0,80</b>
	Residencia comunitaria	Int. Social	1.388 €	1.150 €	238 €	<b>0,95</b>
	Edificio residencial (en bruto)	Libre	1.000 €	675 €	325 €	<b>1,30</b>
		Protegido	895€	620 €	275€	<b>1,10</b>
	Edificio exclusivo	En sector residencial	1.593 €	1.230 €	363 €	<b>1,45</b>
En sector industrial o terciario		1.425 €	1.150 €	275 €	<b>1,10</b>	
Industrial	Industrial	General	575 €	400 €	175 €	<b>0,70</b>
	Singular (Est. Servicio)	Servicio en sector no industrial	775 €	550 €	225 €	<b>0,90</b>
Aparcamiento bajo y sobre rasante			667 €	392 €	275 €	<b>0,70</b>

### Cs: Coeficiente de Sector (o de situación)

Además de la obligación de establecer un coeficiente que exprese el valor que el Plan atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás, la LOUA establece en su artículo 61.1. la posibilidad de "establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial".

Este coeficiente tiene la función de ponderar la situación relativa de cada ámbito delimitado en la estructura definida por el plan, de forma que se compensen al máximo las diferencias que, por distribución espacial de usos y dotaciones, mejora ambiental, afecciones, etc, establecidas por el plan, puedan suponer sobre el valor de estos ámbitos o sobre el coste de su urbanización y mantenimiento.

En base a este objetivo se establece un coeficiente de sector (Cs) propio de cada área o sector, cuyo valor se obtiene por el producto de cuatro sub-coeficientes que ponderan los siguientes aspectos de forma pormenorizada:

$$Cs = c1 \times c2 \times c3 \times c4$$

Los coeficientes c1 y c2 se refieren a la situación (más o menos favorable) del área o sector dentro de la estructura definida por el Plan, mientras que los coeficientes c3 y c4 ponderan el peso que, sobre los gastos de urbanización, puedan tener las determinaciones del plan en cuanto a las previsiones sobre dotaciones y viales interiores u otras afecciones y cargas externas también derivadas del Plan.

c1: Sinergias entre usos previstos en el área (dentro y entorno al ámbito):

Este coeficiente c1 pondera la presencia de usos complementarios previstos por el PGOU, en el entorno o dentro del área o sector, de forma que supongan una revalorización de los propios usos internos. Se estima que este factor pueda suponer una diferencia de valor entre los aprovechamientos de los ámbitos mejor y peor situados, respecto de la distribución de usos planteada por el Plan, de hasta el 10%, por lo que se establece un rango para dicho sub-coeficiente que irá desde 1, para la mejor situación hasta 0,90 para la peor, aunque finalmente el rango que se llega a emplear es de 0,91 a 0,98 (7% de variación máxima)

Dentro de dicho rango, se da un coeficiente c1 mínimo de 0,91 al Sector T1 (Terciario. Residencia Comunitaria), ya que el plan no prevé usos complementarios al de residencia comunitaria en el entorno del sector, y un coeficiente c2 máximo de 0,98 al SUB-S-R5 ya que contiene una equilibrada presencia de usos residenciales y terciarios con tipologías diversas, y se encuentra abrigado por desarrollos residenciales recientes donde también conviven estos usos complementarios entre sí. El resto de ámbitos obtienen una puntuación intermedia dependiendo de la valoración que se ha realizado desde este punto de vista.

c2: Mejora de la calidad urbana y/o ambiental de la zona (entorno al área o sector).

La distribución de los sistemas generales, sobre todo en el caso de los equipamientos comunitarios, espacios libres y viario que plantea el Plan, pretende el equilibrio y mejora general del medio urbano. No obstante, estos elementos de mayor escala producen, en general, una mejora ambiental y de la calidad urbana mucho más acusada en aquellas áreas y sectores con las que lindan.

Este coeficiente c2 pretende ponderar dicha situación, para lo que se establece un rango de variabilidad del mismo que puede oscilar entre 0,95 para la situación más desfavorable, y 1 para la situación más favorable, lo que supone una variación máxima del valor de los aprovechamientos de los ámbitos del 5% en función de este aspecto. Finalmente la valoración de las distintas situaciones hace que ningún ámbito obtenga la puntuación máxima, quedando el rango empleado desde 0,95 a 0,98 con lo que la variación máxima de la ponderación de los aprovechamientos respecto de la mejora de la calidad urbana y ambiental quede en un 3%.

Dentro de dicho rango, se da un coeficiente mínimo c2 de 0,95 a los sectores SU-NC\_R1, SUB-S-T1 y SUB-S-T3, ya que la incidencia del plan en el entorno de estos sectores es mínima, en cuanto a mejora ambiental o urbana se refiere. Se da un coeficiente máximo c2 de 0,98, al SUB-S-R5, ya que las previsiones del PGOU suponen un re-equipamiento importante del entorno, con la ampliación del Polideportivo y de los espacios libres adyacentes al área mediante la inclusión de Sistemas Generales en sectores de su entorno (ARI-12 y PA-SUB-O-R6, PA-SUB-O-R9), una situación inmejorable respecto del nuevo esquema general viario, de forma que constituye el mayor tramo de fachada a la nueva ronda urbana, que le permite también una excelente conexión con los crecimientos recientemente consolidados (Avda. de San Amador y Avda. de la Alhambra). El resto de ámbitos quedan con valores intermedios en función de esta variable.

c3: Urbanización de viales y dotaciones interiores.

El encaje entre los diferentes ámbitos de desarrollo que propone el Plan y las variabilidad que de sus determinaciones dimana en cuanto a las exigencias sobre dotaciones y viario interno,

suponen diferencias importantes en las cargas de urbanización y mantenimiento que unos ámbitos deberán soportar respecto de otros.

Para ponderar dichas situaciones se establece este sub-coeficiente c3, con un rango de variabilidad que va desde 0,85 para el área o sector que en el que se prevé mayor gasto en urbanización de viales y dotaciones interiores por metro cuadrado de techo, hasta 1 para aquel en que este gasto es el menor. Lo que supone un rango de variabilidad de hasta el 15% en la ponderación de sus aprovechamientos, ya que encontramos situaciones muy diferentes. Es por tanto este coeficiente c3 el de mayor peso en la composición del coeficiente de situación Cs.

El cálculo se hace de forma matemática, ponderando también el diferente coste de urbanización que tienen las parcelas destinadas a equipamientos (menor) respecto del suelo destinado a espacios libres y viario (mayor). El cálculo se bastante exacto en aquellos sectores en los que está definida la ordenación pormenorizada, siendo aproximado en los que su ordenación queda diferida a planeamiento de desarrollo. En este último caso se ha estimado, en general y salvo en los casos en que han tenido más datos, la superficie de espacios libres y dotaciones mínima exigida por el art. 17 de la LOUA y entorno al 30% de la superficie del sector para viario.

El coeficiente 1 se obtiene para el AU-5, donde los gastos de urbanización son prácticamente nulos, mientras que el coeficiente 0,85 se obtiene para SUB-S-R10 y SUB-S-T2. En el primero por contar, además de con los gastos propios de urbanización de viales y dotaciones locales, con una edificabilidad relativamente baja (0,33) y la exigencia de la urbanización del SG.EL-11 incluido en el sector, cuya superficie supone casi el 13% de la del sector. En el sector SUB-S-T2 ocurre algo parecido al tener como cargas la urbanización del SG.EQ-20 incluido, previsto para el nuevo estadio de fútbol, y la urbanización del dominio público de carreteras incluida en el sector solo a estos efectos, lo que hace que sean los sectores para los que se obtiene un mayor valor de gastos de urbanización por m<sup>2</sup> de techo edificable.

Los valores del coeficiente c3 para el resto de áreas y sectores se obtienen por interpolación lineal inversa entre los valores extremos correspondientes a 0,85 y 1, a partir del dato individualizado para cada ámbito de gastos de urbanización por m<sup>2</sup> de techo.

#### c4: Otros condicionantes por el interés general.

Pretende la ponderación aquellos condicionantes al desarrollo del área o sector, que tienen incidencia sobre los gastos de urbanización, y cuya imposición por el planeamiento general se realiza en aras del interés general.

En general se valoran de forma conjunta dos aspectos bien distintos, aunque ambos con incidencia en los gastos de urbanización: Las cargas externas de urbanización (ejecución o urbanización de SG. Externos o costes de traslado de instalaciones existentes) y la afección de la normativa urbanística referente a protección del patrimonio histórico, y de manera especial la de protección arqueológica, ya que su incidencia en los gastos de urbanización (incluidos los de gestión) es mayor.

Este coeficiente puede tener un peso importante (caso por ejemplo de las ARIs delimitadas con el objetivo de trasladar las almazaras existentes en pleno tejido residencial, por el elevado coste que ello supone), por lo que se establece un rango de variabilidad que va de 0,85 para el ARI-13 con mayores cargas externas y exigencias desde el punto de vista de la protección del patrimonio a 1 para las actuaciones donde no existen condicionantes de este tipo.

Se aplica un coeficiente de 0,95 a los sectores SUB-S-T4 y SUB-S-I5 por las elevadas cargas externas con que cuentan, en cuanto a mejora y conexiones con infraestructuras generales se refiere. Las ARIs 1,2,9,8,14,16 y las AUs 3,4 y 5 se calculan con un coeficiente de 1 por no suponer lo previsto en el PGOU apenas cargas externas, ni afección por protección del patrimonio.

Al resto de ámbitos se les aplica un coeficiente c4 con valores intermedios en función de la mayor o menor graduación detectada en la incidencia de los aspectos indicados.

A partir de estos cuatro sub-coeficientes, se obtienen los siguientes valores para el coeficiente de sector Cs:

### NÚCLEO PRINCIPAL.

#### SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE

FACTORES		ZONA		COSTES URBANIZACIÓN		Cs
Derivados de las determinaciones del PGOU		c1	c2	c3	c4	$Cs=c1xc2xc3xc4$
		Sinergias entre usos previstos en la zona	Mejora de la Calidad urbana y/o ambiental de la zona	Urbanización de viales y dotaciones incluidos/ m2 techo	Otros condicionantes por interés general: Cargas externas de urbanización, cargas por afección sectorial, etc.	Coeficiente de Situación o Coeficiente de Sector
Rango		0,90-1,00	0,95-1,00	0,85-1,00	0,95-1,00	
Area de Reparto	Unidad de Ejecución					
ar-3.1	SU-NC_R1	0,975	0,950	0,918	0,985	<b>0,8372</b>
ar-3.3	SU-NC_R3	0,960	0,960	0,864	0,965	<b>0,7684</b>
ar-3.4	SU-NC_R4	0,970	0,960	0,957	0,960	<b>0,8552</b>
ar-3.5	SU-NC_R7	0,956	0,955	0,861	0,990	<b>0,7784</b>
	SU-NC_R8	0,950	0,955	0,867	0,990	<b>0,7789</b>
ar-3.7	SU-NC-R13	0,9750	0,9750	0,9396	0,9600	<b>0,8575</b>
ar-3.2	SUB-S_R2	0,970	0,960	0,918	0,990	<b>0,8462</b>
	SUB-S_R5	0,980	0,980	0,901	0,990	<b>0,8565</b>
	SUB-S_R14	0,970	0,970	0,913	0,996	<b>0,8560</b>
ar-3.6	SUB-S_R10	0,978	0,980	0,850	0,990	<b>0,8065</b>
	SUB-S_R11	0,975	0,974	0,873	0,965	<b>0,8002</b>
	SUB-S_R12	0,965	0,956	0,876	0,965	<b>0,7797</b>
ar-4.1	SUB-S_T1	0,910	0,950	0,955	0,966	<b>0,7975</b>
	SUB-S_T2	0,920	0,952	0,850	0,955	<b>0,7110</b>
ar-4.2	SUB-S_T3	0,922	0,950	0,976	0,975	<b>0,8335</b>
	SUB-S_T4	0,912	0,950	0,935	0,950	<b>0,7696</b>
ar-4.3	SUB-S_I1	0,940	0,950	0,910	0,950	<b>0,7720</b>

**NÚCLEO PRINCIPAL.  
ÁREAS URBANAS Y ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

FACTORES		ZONA		COSTES URBANIZACIÓN		Cs
Derivados de las determinaciones del PGOU		c1	c2	c3	c4	$Cs=c1xc2xc3xc4$
		Sinergias entre usos previstos en la zona	Mejora de la Calidad urbana y/o ambiental de la zona	Urbanización de viales y dotaciones incluidos/ m2 techo	Otros condicionantes por el interés general: Cargas externas de urbanización, cargas por afección sectorial, etc.	Coefficiente de Situación o Coeficiente de Sector
	Rango	0,90-1,00	0,95-1,00	0,85-1,00	0,85-1,00	
Area de Reparto	Unidad de Ejecución					
ar-2.1	<b>ARI-1</b>	0,9700	0,9600	0,9111	1,0000	<b>0,8484</b>
ar-2.2	<b>ARI-2</b>	0,9600	0,9600	0,9211	1,0000	<b>0,8489</b>
	<b>ARI-9</b>	0,9700	0,9600	0,9909	1,0000	<b>0,9227</b>
ar-2.3	<b>AU-3</b>	0,9800	0,9700	0,9334	1,0000	<b>0,8873</b>
ar-2.4	<b>AU-4</b>	0,9600	0,9700	0,9803	1,0000	<b>0,9128</b>
ar-2.5	<b>AU-5</b>	0,9600	0,9600	1,0000	1,0000	<b>0,9216</b>
ar-2.6	<b>AU-6</b>	0,9700	0,9600	0,9427	0,9900	<b>0,8690</b>
ar-2.7.	<b>ARI-7</b>	0,9600	0,9700	0,9384	0,9800	<b>0,8564</b>
ar-2.8	<b>ARI-8</b>	0,9600	0,9600	0,9869	1,0000	<b>0,9095</b>
ar-2.10	<b>ARI-10</b>	0,9600	0,9700	0,9384	0,9800	<b>0,8564</b>
ar-2.11	<b>ARI-11</b>	0,9640	0,9650	0,9466	0,8589	<b>0,7563</b>
	<b>ARI-13</b>	0,9780	0,9600	0,9466	0,8500	<b>0,7554</b>
	<b>ARI-15</b>	0,9600	0,9600	0,9466	0,8544	<b>0,7454</b>
ar-2.12	<b>ARI-12</b>	0,9750	0,9750	0,9472	0,9650	<b>0,8689</b>
ar-2.13	<b>AU-14</b>	0,9600	0,9700	0,9384	1,0000	<b>0,8739</b>
ar-2.14	<b>ARI-16</b>	0,9600	0,9700	0,9384	0,9800	<b>0,8564</b>

**NÚCLEOS SECUNDARIOS.**

FACTORES Derivados de las determinaciones del PGOU		ZONA		COSTES URBANIZACIÓN		Cs
		c1	c2	c3	c4	Cs=c1xc2xc3xc4  Coeficiente de Situación o Coeficiente de Sector
Rango		0,90-1,00	0,95-1,00	0,85-1,00	0,95-1,00	
<b>LA CARRASCA</b>						
Area de Reparto	Unidad de Ejecución	c1	c2	c3	c4	Cs=c1xc2xc3xc4
	AMU-La Carrasca	0,912	0,950	0,963	1,000	<b>0,8343</b>
<b>LAS CASILLAS</b>						
Area de Reparto	Unidad de Ejecución	c1	c2	c3	c4	Cs=c1xc2xc3xc4
	AMU-Las Casillas	0,912	0,950	0,960	1,000	<b>0,8317</b>
ar-5.6	SUB-S_casR1	0,916	0,955	0,922	0,966	<b>0,7791</b>
	SUB-S_casR2	0,978	0,980	0,915	0,990	<b>0,8681</b>
<b>MONTE LOPE ÁLVAREZ</b>						
Area de Reparto	Unidad de Ejecución	c1	c2	c3	c4	Cs=c1xc2xc3xc4
ar-5.1	AU-ml1	0,960	0,960	0,990	1,000	<b>0,9124</b>
ar-5.2	AU-ml2	0,960	0,960	0,973	1,000	<b>0,8967</b>
ar-5.3	AU-ml3	0,960	0,960	0,955	1,000	<b>0,8801</b>
ar-5.4	ARI-ml4	0,990	0,950	0,976	0,950	<b>0,8720</b>
ar-5.5	SUB-O_ml-11	0,956	0,955	0,936	1,000	<b>0,8545</b>
<b>EL MORO</b>						
Area de Reparto	Unidad de Ejecución	c1	c2	c3	c4	Cs=c1xc2xc3xc4
ar-5.7	ARI-El Moro	0,915	0,965	0,930	0,950	<b>0,7801</b>

### 3. GESTIÓN DE LAS CESIONES Y EXCESOS DE APROVECHAMIENTO

#### 3.1. GESTIÓN DE LA CESIÓN AL MUNICIPIO DEL 10% DE APROVECHAMIENTO

El concepto de Cesión de Aprovechamiento (AC) quedó expuesto en el apartado 1.2 de esta memoria. Su valor expresado en u.a. en general y también en m<sup>2</sup>t edificables de vivienda protegida en aquellos ámbitos donde se haya previsto, se ha calculado para cada ámbito de actuación y queda recogido en las fichas correspondientes y en los cuadros resumen incluidos en esta memoria.

Este aprovechamiento se cede al libre de cargas de urbanización, ya que en general la transmisión se realizará en parcelas urbanizadas dentro de la unidad, que tengan capacidad de materializar la cesión de aprovechamiento exigida. Siempre que sea posible (que en la unidad haya previsión suficiente de vivienda protegida), la cesión se realizará en parcelas urbanizadas con destino a la construcción de vivienda protegida u otros usos de interés social.

Como alternativa de gestión se podrá realizar la transmisión de este aprovechamiento de titularidad municipal, al precio resultante del valor urbanístico, a los propietarios incluidos en la unidad de ejecución, con los siguientes requisitos:

- Que el uso de los terrenos no sean los adecuados para los fines del Patrimonio Municipal de Suelo (V. Protegida o usos de interés social).
- Que exista conformidad de los propietarios de la unidad. El Ayuntamiento podrá transmitir proporcionalmente su aprovechamiento urbanístico a todos los propietarios que estén conformes con su adquisición, debiendo instrumentalizarse en el procedimiento de reparcelación o compensación al precio medio de venta de los solares resultantes como elemento integrado en la cuenta de liquidación.
- Deberá destinarse al Patrimonio Municipal de Suelo el dinero (o terrenos permutados) resultante de la enajenación del aprovechamiento urbanístico.

#### 3.2. GESTIÓN DE LOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTO

En el punto 1.2, se desarrollaron los conceptos de Aprovechamiento Medio (AM), Objetivo (AO), Subjetivo (AS), Cesión de Aprovechamiento (AC) y Exceso de Aprovechamiento (AE).

En resumen se concluyó que en una unidad de ejecución (Áreas o Sectores) podemos encontrar, en cuanto a excesos de aprovechamiento se refiere:

**AE positivo:** Aprovechamiento que corresponde a propietarios de S.G. o de suelos en unidades con AE negativo (incluidos todos ellos en la misma área de reparto), al que tendrán derecho participando proporcionalmente en las cargas de la unidad de ejecución.

**AE negativo:** Aprovechamiento al que tiene derecho los propietarios de suelos en determinadas unidades de ejecución, pero que no pueden materializar en su propia unidad, por lo que podrán materializarlo en otras unidades con AE positivo del mismo área de reparto, participando en las cargas.

El objeto de este apartado es exponer las alternativas básicas de gestión para los supuestos de ámbitos excedentarios y deficitarios en relación al aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares (aprovechamiento subjetivo).

Gestión ordinaria

En general los propietarios de suelos destinados a Sistemas Generales adscritos o de suelos incluidos en unidades de ejecución deficitarias (con AE negativo) que formen parte de un área de reparto donde también existen unidades excedentarias (con AE positivo), podrán incorporarse a los órganos de gestión y equidistribución (juntas de compensación) de estas últimas, para materializar en ellas, previa participación en las cargas de urbanización, el aprovechamiento subjetivo que les corresponde. En las fichas de planeamiento se ha expresado el exceso de aprovechamiento correspondiente a Sistemas Generales detrayendo ya el 10% correspondiente a la cesión al municipio, por lo que el Exceso de Aprovechamiento (AE) expresado en dichas fichas se corresponde ya con el Aprovechamiento Subjetivo al que tendrán derecho los propietarios de suelo destinado a Sistemas Generales una vez hayan cumplido con sus deberes de participación en la urbanización de la unidad.

#### Gestión municipal intermediada

Como sistema alternativo al de gestión ordinaria, en razón de adecuar los tiempos de la iniciativa privada a los de obtención de suelo y ejecución de dotaciones, el Ayuntamiento podrá atribuirse los excesos de aprovechamiento de las unidades excedentarias, participando en su desarrollo como un propietario más, para posteriormente, compensar con los excesos atribuidos a los propietarios de terrenos en otras unidades deficitarias o de sistemas generales adscritos, siempre dentro de la misma área de reparto, y de acuerdo con las alternativas y condicionantes indicados en los artículos 62 a 65 de LOUA.



## V. **PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

A través del Programa de Actuación se evalúan las prioridades de ejecución de las distintas propuestas del Plan. Esta programación que priorizada las actuaciones, se complementa con un estudio económico que tendrá la función de asegurar la viabilidad financiera, para lo que evaluará la capacidad inversora del Ayuntamiento, incluidas las posibilidades de financiación externa (pública y privada), y los costes económicos de la ejecución del Plan.

### 1. **ORDEN DE PRIORIDADES EN EL DESARROLLO DEL PGOU**

En cumplimiento del artículo 10 de la LOUA (apartados 2 y 3), este PGOU establece la programación y gestión de las diferentes actuaciones y ámbitos de desarrollo que prevé. Las previsiones sobre programación quedan recogidas en el punto V. *programa de actuación y estudio ECONÓMICO financiero* de esta memoria, en coherencia con el orden de prioridades y plazos de ejecución establecidos en el Título X Capítulo 1 de las Normas Urbanísticas.

El incumplimiento de los plazos por parte de la iniciativa particular (cuando se establece), faculta al Ayuntamiento para la actuación subsidiaria y el cambio del sistema de actuación privada por cualquiera otro de gestión pública, ya sea directa por el Ayuntamiento o indirecta a través del agente urbanizador, según regulación de la LOUA.

A continuación se describen las determinaciones establecidas al respecto y los criterios que las justifican:

#### 1.1. **ORDEN DE PRIORIDAD**

Se han definido tres grados de prioridad en la ejecución de las previsiones del Plan:

El GRADO 1 (primer cuatrienio) incluye todas aquellas actuaciones que presentan mayores dosis de viabilidad así como aquellas cuyo desarrollo se considera de especial importancia para el logro del modelo de ordenación estructural o para la previsión de suelo para las necesidades básicas de la población actual y su normal evolución en el plazo de 4 años.

El GRADO 2 (segundo cuatrienio) se aplica a aquellas actuaciones cuya puesta en marcha puede diferirse en el tiempo en función de las expectativas de desarrollo que genere la coyuntura socio – económica, limitándose en todo caso al segundo cuatrienio

El GRADO 3 (tercer cuatrienio) se aplica a aquellas actuaciones previstas en el Plan para el crecimiento normal del municipio desde su entrada en vigor, sin perjuicio de que estas actuaciones puedan anticiparse por razones de incremento y diversificación de la oferta de suelo, en coherencia equilibrada con el modelo territorial, y anticipando los costes de infraestructuras generales o conexiones viarias que sean precisas para su funcionalidad, debiendo justificarse en todo caso que dicho adelanto no supone el incumplimiento de las limitaciones impuestas por el POTA en cuanto a las previsiones de crecimiento poblacional en los 8 primeros años de vigencia del Plan.

Asimismo nada impide que un Sector incluido en el grado de prioridad 2, se pueda adelantar al grado 1, siempre que los promotores de la actuación adelanten los costes de enlaces exteriores con los sistemas de comunicaciones o de infraestructuras derivados de esta alteración, y ello no suponga perjuicios al Ayuntamiento en cuanto a la programación de sus prioridades de inversión o de política de suelo desde el interés público.

El horizonte temporal que se establece para cada grado de prioridad es el siguiente (artículo -- de las Normas):

- a) Plazo para formular el Planeamiento de Desarrollo: 2 años
- b) Plazo para cumplir con los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 4 años
- c) Plazo para la edificación: 4 años a partir de que la parcela obtenga la condición de solar

GRADO 1: A contar desde la entrada en vigor del PGOU

GRADO 2: A partir de 4 años desde la entrada en vigor del PGOU

GRADO 3: A partir de 8 años desde la entrada en vigor del PGOU

#### SISTEMAS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS.

En cualquier caso, para los sistemas generales e infraestructuras incluidos o adscritos a los Sectores de suelo urbanizable a los que se les asigna el grado 2 ó 3 de prioridad, y para aquellos que se prevean en el Suelo Urbanizable No Sectorizado existe la posibilidad de que el Ayuntamiento pueda obtener el suelo de dichos sistemas en cualquier momento del desarrollo del PGOU (por cualquiera de las formas indicadas en el artículo 139 de la LOUA) para facilitar o adelantar su ejecución, sin perjuicio de subrogarse (en el caso de obtención por venta o expropiación) en los derechos de propiedad de dicho suelo cuando se gestionen los citados Sectores en su orden normal de prioridad, de acuerdo con lo estipulado por el artículo 140.3 de la LOUA.

## 1.2. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO

ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN
UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO	
ASV-1	GRADO 2
ASV-2	GRADO 3
ASV-3	GRADO 1
ASV-4	GRADO 1
ASE-1	GRADO 2
ASE-2	GRADO 1
ASEL-2.2.	GRADO 1
AMU-1	GRADO 1
AMEL-1	GRADO 1
AMEL-2	GRADO 2
AMEL-3	GRADO 2
AMV-1	GRADO 1
AMV-2	GRADO 1
AMV-3	GRADO 2
AMV-4	GRADO 2

AMV-5	GRADO 1
AMV-6	GRADO 1
AMV-7	GRADO 1
AMV-8	GRADO 2
ASU-1	GRADO 1
ARI-1	GRADO 3
ARI-2	GRADO 1
AU-3	GRADO 1
AU-4	GRADO 1
AU-5	GRADO 1
AU-6	GRADO 1
ARI-7	GRADO 1
ARI-8	GRADO 2
ARI-9	GRADO 1
ARI-10	GRADO 2
ARI-11	GRADO 1
ARI-13	GRADO 1
ARI-15	GRADO 1
ARI-12	GRADO 1
AU-14	GRADO 2
ARI-17	GRADO 2
AU-m1	GRADO 1
AU-m2	GRADO 1
AU-m3	GRADO 2
AMU-Las Casillas	GRADO 1
AMU-La Carrasca	GRADO 1
ARI-El Moro	GRADO 1
SU-NC_R1	GRADO 3
SU-NC_R3	GRADO 1
SU-NC_R4	GRADO 3
SU-NC_R7	GRADO 2
SU-NC_R8	GRADO 1
SU-NC_R13	GRADO 1

### 1.3. PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE	
SUB-S_R2	GRADO 1
SUB-S_R5	GRADO 2
SUB-S_R10	GRADO 1
SUB-S_R11	GRADO 2
SUB-S_R12	GRADO 2
SUB-S_R14	GRADO 3
SUB-S_T1	GRADO 1
SUB-S_T2	GRADO 1
SUB-S_T3	GRADO 1
SUB-S_T4	GRADO 1
SUB-S_I1	GRADO 1
SUB-O_mll1	GRADO 1
SUB-S_casR1	GRADO 3
SUB-S_casR2	GRADO 1

### 1.4. PROGRAMACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS

En el apartado correspondiente donde se explican las propuestas de carácter estructural (Sistemas Generales), se recalcó que la funcionalidad urbana de éstas es la de servir de soporte de las diferentes operaciones zonales que se plantean. Además la mayor parte de los problemas y disfuncionalidades que presentan las ciudades, se deben básicamente a la falta de ejecución de muchas de estas propuestas estructurales, con lo cual el hecho urbano resultante presenta síntomas evidentes de descohesión y desestructuración. Por ello, a la hora de fijar y establecer la programación del Plan, hay que articular una estrategia asociativa y relacional y, por consiguiente, elaborarlo de forma que coincidan o se relacionen los plazos asignados a las operaciones zonales y a las propuestas estructurales que les van a servir de sostén urbano.

ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES		
SG. EL_ Parque Norte- Ferial (fase 1)		GRADO 1
SG. EL_ Parque Norte- Ferial (fase 2)		GRADO 2
SG. EL_ Parque Norte- Ferial (fase 3)		GRADO 3
SG.EL_Arroyo	Las Casillas	GRADO 1
SG.EL.2 Ampliación		GRADO 2
SG.EL.3 Ampliación		GRADO 3

SG.EL.7		GRADO 3
SG.EL.12		GRADO 2
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS		
Actuación Equipacional ARI-7. Centro Ciudadano		GRADO 1
Ampliación Colegio Virgen de la Villa		GRADO 1
Ampliación Polideportivo SG.EQ.17		GRADO 1
Ampliación Polideportivo SG.EQ.16		GRADO 2
Aparcamiento entorno Plaza Fuente Nueva		GRADO 1
Nuevo Estadio de Fútbol		GRADO 2
Centro Docente en R6		GRADO 2
Intercambiador de Transportes Norte PA-SUNC-UE9a y equipamiento social		GRADO 1
Ampliación Centro de Salud Príncipe Felipe		GRADO 3
SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS		
SG.V_10f Ronda		GRADO 2
Adecuación Travesía Ctra. Monte Lope		GRADO 2
Mejoras de viario en núcleo urbano	Martos	GRADOS 1/2/3
Depósito de Agua Potable	Martos	GRADO 1
Depósito de Agua Potable	Las Casillas	GRADO 1
Depósito de Agua No Potable. Martos		GRADO 2
Actuaciones de pavimentación en núcleos rurales	Núcleos rurales. Todos	GRADOS 1/2/3
Actuaciones de reurbanización en C. Histórico		GRADOS 1/2/3
Actuaciones de mejora en vías Pecuarías		GRADOS 2/3
Infraestructuras Abastecimiento		GRADOS 1/2
Emisarios EDAR Martos		GRADO 1
Ampliación EDAR y emisarios		GRADO 2
Infraestructuras Saneamiento y Depuración		GRADOS 1/2
Infraestructuras Eléctricas.		GRADOS 1/2/3
Obras de defensa en cauces urbanos		GRADO 2
Aparcamiento P. Jaén ASE-1		GRADO 2

### 1.5. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Tres son las propuestas más importantes que desde Plan General se establecen para el Suelo No Urbanizable:

- Regeneración funcional, ambiental y paisajística del suelo de dominio público. El Grado de complejidad jurídica que presentan algunos de estos espacios (Vías de carácter agropecuario, cauces, invasión del dominio público, etc...) condicionan la actuación sobre los mismos, que habrá de ser, en cualquier caso, dilatada en el tiempo, necesitando de políticas de concertación con otras administraciones. Por ello, se incluyen en la Prioridad de GRADO 2 y 3.
- Mejora y regeneración de algunos tramos de Vías Pecuarias y Vía Verde, a fin de adecuarlas al uso de tránsito peatonal y de ganado.
- Actuación sobre el nuevo ARA-1 Peña Este – La Victoria. Sin lugar a dudas se constituye una de las operaciones de mayor importancia en el suelo no urbanizable de Martos, tanto por su extensión como por su proximidad al casco histórico y su carácter simbólico, lo que le dota de un gran potencial como elemento catalizador de relaciones del núcleo urbano con su entorno natural inmediato en las inmediaciones de la Peña. La regeneración ambiental y el equipamiento de este espacio, además de propiciar un marco físico adecuado un desarrollo de funciones lúdicas y tradicionales de forma máscontinúa en el tiempo, va a permitir el control de las actividades en la zona, de acuerdo con criterios de sostenibilidad. Se incluye en el la prioridad de GRADO 1.

A modo de conclusión podemos extraer las siguientes líneas estratégicas:

- Aquellas actuaciones tendentes a la regeneración del espacio urbano prioritarias para el mejor funcionamiento de la ciudad consolidada (algunas Actuaciones Simples de Mejora, Áreas de Reforma Interior y parte de los Sectores en Suelo Urbano No Consolidado) así como los Sistemas Generales a ellos adscritos que, así como las actuaciones en infraestructuras básicas más necesarias, se han incluido en el Grado de Prioridad 1.
- En las propuestas de nuevo crecimiento se han priorizado los sectores sobre los que existen mayores perspectivas de desarrollo inmediato (Crecimiento Residencial Oeste y PIOM) y los Sistemas Generales adscritos a los mismos.

En el Suelo No Urbanizable, el desarrollo de Plan Especial para la regeneración del área de la Peña Este-La Victoria, se considera la actuación prioritaria por su incidencia positiva sobre la ciudad consolidada.

## 2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

Se recoge en este apartado una valoración de las inversiones previstas para la ejecución del Plan General que no se han asignado a los propietarios de los distintos sectores y áreas urbanas a desarrollar en el marco del Plan.

Estas inversiones corresponden en primera instancia al Ayuntamiento de Martos, que podrá contar para su financiación con recursos de su Hacienda, recursos obtenidos a partir de la ejecución del propio plan y el desarrollo de sus ámbitos de planeamiento, e inversiones externas a partir de convenios y acuerdos con entidades y organismos privados y públicos.

### 2.1. Planeamiento y gestión pública

En las actuaciones municipales de obtención de suelo por expropiación, el precio medio estimado es de 36 €/m<sup>2</sup> para suelos no urbanizables, de 100 €/m<sup>2</sup> para suelos urbanizables o urbanos no consolidados y de 200 €/m<sup>2</sup> para suelo urbano consolidado.

### 2.2. Urbanización

Se valoran las obras de urbanización según unos precios unitarios medios de 128 €/m<sup>2</sup> aplicado a la superficie neta de viario, de 50,21 a la superficie de zonas verdes sin mobiliario urbano y alumbrado y de 66,95€/m<sup>2</sup> cuando incluye elementos de mobiliario y alumbrado.

### 2.3. Red viaria y transporte

En las actuaciones sobre vías de la red básica urbana se ha utilizado el módulo de 160 €/m<sup>2</sup>.

### 2.4. Infraestructuras básicas

Las redes de agua y saneamiento discurren siempre por espacios públicos, así como la red eléctrica salvo en los tramos que vuelan sobre suelo no urbanizable donde se crean las correspondientes servidumbres. Los terrenos de las Depuradoras y Depósitos reguladores se obtienen por expropiación o bien adscritos como Sistema General a los suelos urbanizables.

Según los tipos y categorías de infraestructuras se establecen los precios siguientes de obra nueva:

#### a) Agua potable

- Arteria de 250 mm instalada	148 €/ml
- Arteria de 200 mm instalada	97 €/ml
- Depósito de agua Potable 5000 m <sup>3</sup>	432.000 €
- Depósito de agua Potable 500 m <sup>3</sup>	180.000 €
- Depósito de agua No Potable	108.000 €

#### b) Saneamiento

- Colectores para agrupación de vertidos	462 €/ml
- Emisario	1650 €/ml

## c) Red eléctrica de media tensión

- Montaje línea aérea de 2 x 116 mm<sup>2</sup> 85.000 €/km
- Línea subterránea de 240 mm<sup>2</sup> 110.000 €/km

**2.5. Equipamientos y servicios urbanos**

Los sistemas previstos para disponer del suelo son de tres tipos:

- Cesión gratuita por desarrollo del planeamiento mediante Unidades de Actuación en suelos urbanos y urbanizables.
- Suelo municipal que se pone a disposición del organismo actuante.

Según el tipo de centro y de obra a realizar, se establecen los siguientes precios unitarios de construcción a partir de los "Costes de referencia de la construcción para 2011" del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén:

## 1. DOCENTE

Guarderías y Preescolar	585€/m <sup>2</sup>
Colegios e Institutos	650€/m <sup>2</sup>

## 2. DEPORTIVO

Graderíos descubiertos	165€/m <sup>2</sup>
Piscinas cubiertas	665 €/m <sup>2</sup>
Pistas al aire libre	47€/m <sup>2</sup>
Estadios de fútbol	555€/m <sup>2</sup>

## 4. SOCIAL-ASISTENCIAL

Residencias de ancianos	705 €/m <sup>2</sup>
Centros de Día	475 €/m <sup>2</sup>
Centros Sociales	475 €/m <sup>2</sup>
Cementerios	365€/m <sup>2</sup>

## 5. CULTURAL

Bibliotecas	650 €/m <sup>2</sup>
Salas de exposiciones	815€/m <sup>2</sup>

6. PUBLICO-ADMINISTRATIVO 615€/m<sup>2</sup>7. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS 94€/m<sup>2</sup>

Para Sistemas Generales de espacios libres, ya que para S. Locales, su ejecución forma parte de las obras de urbanización a realizar por los propietarios, por lo que no supone carga para la administración.

La valoración aproximada de las principales actuaciones previstas en el PGOU es la siguiente:

ACTUACIÓN		INVERSIÓN PREVISTA en €
GRADO 1 –		
<b>PLANEAMIENTO, GESTIÓN y OBTENCIÓN DE SUELO</b>		<b>362.700</b>
PEPRI Conjunto Histórico de Martos		82.000
Plan Especial ARA-1 (parque Peña Este-La Victoria)		18.500
Proyecto de Urbanización conjunto SG.V Ronda		45.000
Obtención Parcela E.D.A.R	Monte Lope Álvarez	50.000
Obtención Parcela E.D.A.R	La Carrasca – Las Casillas	50.000
Plan Especial Parque Norte-Ferial		28.000
Obtención de suelo ampliación Cementerio	Monte Lope Álvarez	61.200
Plan Especial AMEL-1, 2 y 3		28.000
<b>URBANIZACIÓN Y RED VIARIA</b>		<b>4.882.583</b>
AMEL -1		299.480
SG. EL_ 10. Parque Norte - Ferial. Fase 1		2.591.208
ASEL 2.2.		118.541
AMV-5		353.408
AMV-6		491.648
AMV-7		393.298
ASV-4		47.360
SG.EL_Arroyo	Las Casillas	85.000
Regeneración Ambiental ARA_1		250.000
Actuaciones de pavimentación en núcleos rurales 1	Núcleos rurales. Todos	100.000
Otras actuaciones de reurbanización en C. H. 1 a añadir a las adscritas a AIA-4		152.640
<b>EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS</b>		<b>11.140.060</b>
Actuación Equipacional ARI-7. Centro Ciudadano		475.000
Ampliación Colegio Virgen de la Villa ASE-2		747.500
Ampliación Polideportivo. SG-EQ-17		485.460
Intercambiador de Transportes Norte PA-SUNC-UE9a. Incluye transporte público vertical.		840.000
Aparcamiento Plaza de la Fuente Nueva		2.050.000

Ampliación del Cementerio	Monte Lope Álvarez	620.500
Depósito Regulador de Agua Potable	Martos	432.000
Depósito Regulador de Agua Potable	Las Casillas	180.000
Infraestructuras Abastecimiento en alta 1	Martos	75.600
Infraestructuras Abastecimiento en baja 1	Martos	97.000
Infraestructuras Abastecimiento. Mejora conducción a Monte Lope	Monte Lope Álvarez	1.200.000
Emisarios a EDAR existente	Martos	1.800.000
Obras de defensa en cauces urbanos	Las Casillas	250.000
Depuración y emisario	Monte Lope Álvarez	250.000
Depuración y emisario	La Carrasca – Las Casillas	250.000
Depuración EDAR compacta	Urbanización La Teja	12.000
Infraestructuras Saneamiento y Depuración. Colectores urbanos	Martos	150.000
Infraestructuras Eléctricas. Redes 1		550.000
Otras Dotaciones Locales 1		675.000
<b>TOTAL PRIMER PERIODO (4 AÑOS)</b>		<b>16.385.343€</b>

<b>GRADO 2 –</b>		
<b>PLANEAMIENTO, GESTIÓN y OBTENCIÓN DE SUELO</b>		<b>2.129.000</b>
Estudio de Detalle y P. Urbanización ARI-8		50.000
Estudio de Detalle y P. Urbanización ARI-14		50.000
Obtención de suelo ASV-1		38.400
Obtención SG-EL-7		1.101.800
Obtención SG-EL-3 Ampliación		888.800
<b>URBANIZACIÓN Y RED VIARIA</b>		<b>4.487.410</b>
AMEL 2 y 3		242.640
ASV-1		17.203
Urbanización SG.V.10f		660.480
AMV-3		379.315
AMV-4		334.848
AMV-8		316.928
SG. EL_ 10. Parque Norte y Ferial. Fase 2		619.311
SG-EL-2 Ampliación		313.460
SG-EL-12b-12e-12f		173.225
Regeneración ambiental del dominio público		150.000
Actuaciones de mejora en Vías Pecuarías		120.000
Adecuación Travesía Ctra. Monte Lope		880.000

Actuaciones de pavimentación en núcleos rurales 2	Núcleos rurales. Todos	100.000
Otras actuaciones de reurbanización en C. Histórico 2		180.000
<b>EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS</b>		<b>10.360.810</b>
Centro Docente en R6		2.210.000
Nuevo Estadio de Fútbol		3.224.160
Ampliación Polideportivo. SG-EQ-16		145.250
ASE-1 Aparcamiento P. Jaén		1.250.000
Depósito Regulador de Agua No Potable		108.000
Infraestructuras Abastecimiento. Mejora instalaciones	La Carrasca	222.000
Infraestructuras Abastecimiento en alta 2		44.400
Infraestructuras Abastecimiento en baja 2		97.000
Infraestructuras Saneamiento y Depuración: Ampliación EDAR		1.000.000
Infraestructuras Saneamiento y Depuración: nuevo Emisario a EDAR		800.000
Obras de defensa en cauces urbanos		60.000
Infraestructuras Saneamiento y Depuración. Colectores urbanos		150.000
Infraestructuras Eléctricas. Redes 2		750.000
Otras Dotaciones Locales 2		300.000
<b>TOTAL SEGUNDO PERIODO (4 AÑOS)</b>		<b>16.977.220€</b>

<b>GRADO 3 –</b>		
<b>PLANEAMIENTO, GESTIÓN y OBTENCIÓN DE SUELO</b>		<b>123.800</b>
Obtención de suelo ASV-2		63.800
Estudio de Detalle y P. Urbanización ARI-1		60.000
<b>URBANIZACIÓN Y RED VIARIA</b>		<b>3.572.512</b>
Urbanización ARI-1		871.680
SG. EL_ 10. Parque Norte y Ferial. Fase 3		1.663.882
SG-EL-3 Ampliación		181.760
ASV-2		28.582
SG-EL-7		276.607
Regeneración ambiental del dominio público		180.000
Actuaciones de mejora en Vías Pecuarias		120.000
Actuaciones de pavimentación en núcleos rurales 3	Núcleos rurales. Todos	100.000

Otras actuaciones de reurbanización en C. Histórico 3		150.000
<b>EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS</b>		<b>2.980.000</b>
Ampliación Centro de Salud Príncipe Felipe		880.000
Infraestructuras Abastecimiento en baja 3		50.000
Infraestructuras Saneamiento en baja		100.000
Infraestructuras Eléctricas. Redes 3		750.000
Otras Dotaciones Locales 2		1.200.000
<b>TOTAL TERCER PERIODO (4 AÑOS)</b>		<b>6.676.312 €</b>

<b>TOTAL PLAN GENERAL</b>		<b>40.038.874€</b>
---------------------------	--	--------------------

### 3. EVALUACIÓN DE LOS RECURSOS ECONÓMICOS

El presente Estudio Económico Financiero se basa en la elaboración de un escenario de proyecciones sobre la capacidad de inversión urbanística municipal y en el establecimiento de una serie de conclusiones y consideraciones sobre la política y gestión de la hacienda municipal, que aseguren las fuentes de financiación que requiere la ejecución del nuevo PGOU. Así mismo se analizan los aspectos de financiación, agentes inversores, evaluación de actuaciones y equilibrio de recursos que determinarán la viabilidad económica del Plan.

El Ayuntamiento deberá, en base a la programación de desarrollo del Plan prevista en el punto anterior, establecer las estrategias de financiación o cofinanciación pertinentes, implicando en la misma a las administraciones correspondientes, sobre todo en lo que a ejecución de Sistemas Generales e Infraestructuras se refiere.

El mecanismo de gestión establecido por el LOUA y recogido en el Plan, asegura la obtención del suelo para los sistemas generales mediante los excesos de aprovechamientos que se generan en las áreas de reparto donde se incluyen, y el de los sistemas locales por cesión gratuita. No obstante, la gestión y ejecución de dichos sistemas sí necesitará de la obtención de fondos adicionales.

#### 3.1. CONDICIONANTES BÁSICOS DE LA HACIENDA LOCAL

La actividad económica y financiera de Martos podemos conocerla a través del análisis de sus presupuestos. De los datos disponibles del último cuatrienio obtenemos las siguientes conclusiones respecto del resultado de la gestión de sus presupuestos. El presupuesto del municipio de Martos para el año 2011 asciende a 21.798.020 euros, lo que supone una reducción con respecto al año 2010 de un 24,11%. También podemos observar que el presupuesto disminuyó desde el año 2009 al año 2010 en un 4,20%.

Tabla 24. Resumen de Ingresos por capítulos de la Hacienda Local.

	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011
Impuestos Directos	4.852.092	5.096.660	5.684.900	6.094.745
Impuestos Indirectos	650.000	325.000	220.000	265.000
Tasas y Otros Ingresos	13.013.210	14.203.365	14.051.484	7.307.426
Transferencias Corrientes	5.891.353	6.647.804	6.836.372	7.141.523
Ingresos Patrimoniales	119.341	156.500	182.000	78.360
Oper. Corrientes	24.525.996	26.429.329	26.974.756	20.887.054
Enajenación inv. Reales	573.506	1.798.506	0	0
Transf. de Capital	1.115.335	1.174.482	1.000.247	910.966
Activos Financieros				
Pasivos Financieros	570.000	583.000	750.000	0
Oper. Capital	2.258.841	3.555.988	1.750.247	910.966
<b>Total Presupuesto</b>	<b>26.784.837</b>	<b>29.985.317</b>	<b>28.725.003</b>	<b>21.798.020</b>

(cantidades en euros)

Las principales vías de ingreso del ayuntamiento para el año 2011 son las tasas y otros ingresos, las transferencias corrientes y los impuestos directos. Las tasas municipales suponen el 33,52% del presupuesto local.

Las transferencias corrientes, ingresan al municipio el 32,76% del presupuesto del año 2011, siendo la segunda vía en importancia tras las tasas municipales. El tercer ingreso en orden de importancia son los impuestos directos que suponen el 27,96% de los ingresos del municipio.

Tabla 25. Resumen de Gastos por capítulos de la Hacienda Local.

	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011
Gastos de Personal	7.233.341	8.187.974	8.601.577	8.532.702
Gastos Bienes Corrientes	7.720.383	7.637.616	7.632.279	8.198.833
Gastos Financieros	175.500	216.375	195.000	221.000
Transferencias Corrientes	455.347	483.664	399.859	379.948
Oper. Corrientes	15.584.571	16.525.629	16.828.715	17.332.483
Inversiones Reales	10.319.566	12.511.988	10.752.188	3.292.938
Transf. de Capital	40.000	20.000	10.000	26.500
Activos Financieros	1.200	1.200	0	0
Pasivos Financieros	839.500	926.500	1.134.100	1.146.100
Oper. Capital	11.200.266	13.459.688	11.896.288	4.465.538
Total Presupuesto	26.784.837	29.985.317	28.725.003	21.798.021

Los gastos principales están formados por las inversiones reales, los bienes corrientes y gastos de personal, sumando estos tres capítulos el 91,86% del presupuesto municipal. Las inversiones reales ascienden al 15,11% del total de los gastos. Los bienes corrientes suponen el segundo capítulo en volumen de gastos del municipio, suponiendo en el año 2011 el 37,61% del total del presupuesto. El tercer capítulo en importancia dentro de los gastos de Martos son los gastos de personal, que engloba las retribuciones de empleados, seguridad social y gastos de representación entre otros y ascendieron al 39,14% del presupuesto. Es destacable la disminución algo más que la tercera parte de las inversiones reales respecto al año anterior.

### 3.2. ESTIMACIÓN DE LA CAPACIDAD INVERSORA Y FINANCIERA MUNICIPAL

Las estimaciones sobre la futura financiación de las inversiones municipales, vía el Ahorro Neto generado por la situación presupuestaria del Ayuntamiento y por su capacidad de endeudamiento, se han realizado basándose en las posibilidades y tendencias de la estructura de la hacienda municipal en los cuatro últimos años analizados, que debido a la coyuntura económica, ha tenido una tendencia de decrecimiento.

Los presupuestos del Ayuntamiento de Martos presentan una evolución bastante lineal excepto en los dos últimos años que marcan el cambio de tendencia económica de las administraciones públicas. Los gastos corrientes durante el cuatrienio 2005 – 2008, han sufrido un incremento del 27%, lo que supone una tasa de crecimiento interanual del 8,5%, mientras que entre los años 2009-2011 prácticamente se han mantenido inamovibles. En el presupuesto total, la partida que mostró una mayor reducción fue la de inversiones reales, que descendió un 70%.

La enajenación de inversiones reales podría conceder al ayuntamiento cierto nivel de autofinanciamiento, ya que si bien en los dos últimos años no ha habido ingresos desde esta partida, la media de ingresos de enajenación de valores reales en el cuatrienio 2005-2009 ha sido de 968.273 euros. Podemos estimar por tanto, para los años sucesivos de puesta en carga del Plan, un valor intermedio en torno a 450.000 euros anuales. Este valor se incrementará considerablemente con las previsiones de nuevo techo edificable que establece el Plan, derivándose nuevos ingresos por este concepto debidos a los aprovechamientos que le corresponden al Ayuntamiento.

En cuanto a la posible financiación de las inversiones municipales vía Transferencias de Capital, se supone que su importe podría situarse como mínimo en la proyección resultante de los últimos cuatro años (1.050.000 euros/año) más el crecimiento de inflación. Este apartado se tratará específicamente en el siguiente punto.

La Carga Financiera no presenta fuertes incrementos en el periodo analizado, rondando actualmente el 5,25% de los ingresos corrientes, lo que representa una cierta capacidad de endeudamiento futuro para financiar parte de las inversiones municipales.

### 3.3. LA FINANCIACIÓN SUPRAMUNICIPAL

Dado que una de las principales fuentes de financiación externa de las inversiones es a través de Transferencias de Capital, conviene destacar que en ese mismo periodo éstas ascienden a un total de 4.201.030 € lo que supone una media de 1.050.257 € euros anuales, siendo de un 27,66% del total destinado a Inversiones Reales en el último año, y una media de 11,39% en el último cuatrienio.

Esto supone que durante este periodo, el Ayuntamiento asumió el 88,6% de las inversiones previstas, siendo en el año 2011 el 72,34%.

FINANCIACIÓN INVERSIONES	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Media anual	%
Total subvenciones (Transferencias de Capital)	1.115.335€	1.174.482€	1.000.247€	910.966€	1.050.257,50 €	11,39%
Total Inversiones reales	10.319.566€	12.511.988€	10.752.188€	3.292.938€	9.219.170,00 €	
Aportación Municipal	9.204.231€	11.337.506€	9.751.941€	2.381.972€	8.168.912,50 €	88,61%

Es razonable pensar que el documento del Plan impulsará la concertación de proyectos con otras administraciones, lo que debiera redundar en un aumento considerable de las cantidades aportadas en el último cuatrienio, más aun considerando la existencia de un Área de Rehabilitación Concertada que podrá participar en todas las propuestas de mejora de la urbanización programadas para el casco histórico.

En cualquier caso, se considera necesaria hacer una previsión austera de estas posibles inversiones, por lo que se aplicará una tasa de crecimiento real (sin inflación) anual acumulativo del 2% para el primer cuatrienio y del 6% en el segundo y tercero, (estimando una progresiva mejora de la economía en los años sucesivos. Las cifras se reflejan en el cuadro siguiente en euros.

	Media anual 2008-11	1 <sup>er</sup> Cuatrienio	2 <sup>o</sup> Cuatrienio	3 <sup>o</sup> Cuatrienio	TOTAL
<b>TOTAL INVERSIÓN</b>	<b>1.050.257</b>	<b>4.415.322</b>	<b>5.271.595</b>	<b>6.655.268</b>	<b>16.342.185</b>

### 3.4. LA FINANCIACIÓN A TRAVÉS DEL PROPIO PLAN

Como ya se ha indicado, el propio desarrollo de Plan supondrá la obtención de recursos para aplicar a las inversiones necesarias, de hecho el 10% del aprovechamiento de cada área de reparto irá a parar al Patrimonio Municipal de Suelo, lo que supondrá un importante recurso económico para la financiación del Plan. El resumen de Unidades de Aprovechamiento que obtendrá el Ayuntamiento con el desarrollo del Plan es el que aparece en el cuadro de la página siguiente:

Área de reparto	Cesión 10% aprovechamiento. U.A.		
	1º cuatrienio	2º cuatrienio	3º cuatrienio
ASU-1	197 u.a.		
PA-SUB-O-R6*	11.958 u.a.		
PA-SUB-O-R9*	2.364 u.a.		
PA-SUNC-UE-9A y 9B*	803 u.a.		
AMU-1	256 u.a.		
AMU-La Carrasca	241 u.a.		
AMU-Las Casillas	229 u.a.		
AR-2.1			738 u.a.
AR-2.2	539 u.a.		
AR-2.3	1.639 u.a.		
AR-2.4	922 u.a.		
AR-2.5	153 u.a.		
AR-2.6	145 u.a.		
AR-2.7	645 u.a.		
AR-2.8			
AR-2.10		260 u.a.	
AR-2.11	5.617 u.a.		
AR-2.12	1.276 u.a.		
AR-2.13		74 u.a.	
AR-2.14		123 u.a.	
AR-3.1			5.038 u.a.
AR-3.2	1.549 u.a.	7.856 u.a.	770 u.a.
AR-3.3	2.172 u.a.		
AR-3.4			2.681 u.a.
AR-3.5	883 u.a.	1.052 u.a.	
AR-3.6	3.417 u.a.	3.757 u.a.	
AR-3.7	3.230 u.a.		
AR-4.1	6.296 u.a.		
AR-4.2	2.121 u.a.		
AR-4.3	12.999 u.a.		
AR-5.1	168 u.a.		
AR-5.2	261 u.a.		
AR-5.3		144 u.a.	
AR-5.4		281 u.a.	
AR-5.5	936 u.a.		
AR-5.6	1.432 u.a.		644 u.a.
AR-5.7	2.192 u.a.		
	64.640 u.a.	13.547 u.a.	9.871 u.a.
<b>TOTAL</b>	<b>88.058 u.a.</b>		

\* Unidades de aprovechamiento estimadas, aplicándole a la cesión correspondiente en cada Modificación Puntual, los coeficientes de este Plan General.

#### 4. VIABILIDAD FINANCIERA DEL PLAN

La inversión total de las actuaciones previstas en el Plan se cifra en 40,04 millones de euros, de los cuales 33,36 millones de euros están programados en los dos primeros cuatrienios del Plan y 6,68 millones para un tercer cuatrienio de finalización del Plan.

Hay que tener en cuenta que del total de inversiones reales, financiadas en parte del capítulo de Transferencias de Capital, no todas irán dirigidas a la ejecución de actuaciones previstas en el PGOU. Además el escenario de estancamiento económico actual nos obliga a prever una disponibilidad de financiación inferior al último cuatrienio analizado, sobre todo para el primer cuatrienio de vigencia del plan. El horizonte de inversión municipal se situará por tanto, por encima de las previsiones del año 2011 (2.381.972 €) que se entienden excepcionales debido a los planes de ajuste puestos en marcha por las administraciones públicas, pero sin llegar a la media del cuatrienio analizado (8.168.912,5 €). Se estima de una cifra inversora de partida de 3.800.000 € anual, con un crecimiento previsto del 2% en el primer cuatrienio y del 6% en los dos siguientes.

INVERSIÓN MUNICIPAL TOTAL PREVISTA (euros)					
	Media anual de inversión inicial	1º Cuatrienio	2º Cuatrienio	3º Cuatrienio	TOTAL
<b>TOTAL INVERSIÓN</b>	3.800.000 €	<b>15.975.353 €</b>	<b>19.073.486 €</b>	<b>24.079.837 €</b>	<b>59.128.676 €</b>
<b>Media anual</b>		<b>3.993.838 €</b>	<b>4.768.372 €</b>	<b>6.019.959 €</b>	<b>4.927.390 €</b>

La distribución de la financiación necesaria para las inversiones contempladas en las distintas actuaciones del Plan se recoge en el siguiente cuadro.

FINANCIACIÓN PLAN						
	1º CUATRIENIO		2º CUATRIENIO		3º CUATRIENIO	
<b>INVERSIÓN PREVISTA EEF PGOU</b>	<b>16.385.343 €</b>		<b>16.977.220 €</b>		<b>6.676.312 €</b>	
<b>FINANCIACIÓN SUPRAMUNICIPAL</b>	3.753.024 €	22,90%	4.480.856 €	26,39%	1.663.817 €	24,92%
<b>INVERSIÓN COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS</b>	550.000 €	3,36%	750.000 €	4,42%	750.000 €	11,23%
<b>FINANCIACIÓN MUNICIPAL</b>						
25% CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	1.939.212 €	11,84%	406.400 €	2,39%	296.115 €	4,44%
INVERSIÓN REAL total	10.143.106 €	61,90%	11.339.963 €	66,80%	3.966.380 €	59,41%
<b>INVERSIÓN REAL anual</b>	<b>2.535.777 €</b>		<b>2.834.991 €</b>		<b>991.595 €</b>	

Respecto a la financiación supramunicipal, se ha estimado que en los dos primeros cuatrienios de funcionamiento del Plan, el 85% de los ingresos previstos por Transferencias de Capital se destinarán a las actuaciones contempladas en el PGOU, mientras que para el tercer cuatrienio, será el 25%.

La inversión en infraestructuras de transformación y transporte de energía eléctrica deberá asumirla inicialmente la compañía de distribución para repercutir proporcionalmente entre todos los desarrollos previstos, de acuerdo con la legislación vigente.

Por lo tanto, el Ayuntamiento deberá asumir el resto del presupuesto, que será porcentualmente el 73,84%, 69,44% y 63,85% en los respectivos cuatrienios, por debajo de la proporción económica en inversiones realizadas en los últimos años con respecto a los agentes supramunicipales.

El Ayuntamiento tiene, además del capítulo de Inversiones Reales, otra fuente de financiación municipal para hacer frente a las inversiones propuestas a través de la enajenación de los aprovechamientos que corresponden al Ayuntamiento del desarrollo de las diferentes unidades de actuación programadas en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable. Ambos capítulos se desglosan en el cuadro anterior, de modo que, respecto a las Inversiones Reales, la inversión en el PGOU será la siguiente:

<b>% INVERSIÓN PGOU RESPECTO INVERSIÓN MUNICIPAL TOTAL PREVISTA (euros)</b>					
	inversión inicial	1 <sup>er</sup> Cuatrienio	2 <sup>o</sup> Cuatrienio	3 <sup>o</sup> Cuatrienio	TOTAL
Inversión real presupuestos municipales	3.800.000 €	15.975.353 €	19.073.486 €	24.079.837 €	59.128.676 €
<b>Inversión PGOU</b>		10.143.106 €	11.339.963 €	3.966.380 €	25.931.726 €
		<b>63,49%</b>	<b>59,45%</b>	<b>16,47%</b>	<b>43,86%</b>

Se entiende por tanto que, aún a pesar de un escenario económico radicalmente distinto al del último cuatrienio, y suponiendo un crecimiento económico contenido para el horizonte del Plan, las cantidades previstas en el Plan son asumibles para el conjunto de las administraciones públicas intervinientes en su desarrollo.

septiembre 2013



## EQUIPO REDACTOR

**PLANE**O Arquitectura y Urbanismo SLP

Antonio Estrella Lara	Arquitecto
Jacinta Ortiz Miranda	Arquitecta
Iván J. Flamarique Urdín	Licenciado en Ciencias Ambientales
M <sup>a</sup> Paz Ruiz García	Delineante

## Colaboradores:

Álvaro Labella Quesada	Ingeniero de Montes
------------------------	---------------------

Francisco Jiménez Sainz	Abogado Urbanista
Juan García Garrido	Trabajos de Campo

INGESA	Estudios de Inundabilidad
EMASIG	Estudios Acústicos