

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en la sesión celebrada el día 03 OCT. 2013  
Martos 16 OCT. 2013  
Certificado

3. Si existiese urgencia en la declaración de ruina por peligro inminente para terceros, la administración competente ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse sobre inmuebles protegidos, no deberán dar lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, y requerirán la autorización de la administración competente, debiéndose en todo caso prever, si procede, la reposición de los elementos retirados.
4. Si la ruina hubiera sido provocada por incumplimiento del deber de conservación el Ayuntamiento podrá obligar a la reconstrucción de todo o parte del edificio anteriormente existente.

**Artículo 6.39. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes en las edificaciones protegidas.**

1. Los edificios catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente Plan, no siendo de aplicación los supuestos de fuera de ordenación.
2. Tendrán consideración de parcialmente incompatibles con la ordenación las construcciones añadidas y elementos arquitectónicos que estén disconformes con las condiciones de protección fijadas por estas Normas Urbanísticas y por la ficha de Catálogo del inmueble protegido.
3. Tendrán consideración de totalmente incompatibles con la ordenación las construcciones que den lugar a riesgos de daños sobre los inmuebles protegidos, así como aquellos elementos arquitectónicos que supongan una evidente degradación de dicha edificación.
4. Estas situaciones se recogen en las fichas pormenorizadas de los inmuebles afectados.
5. En los casos anteriormente expresados, deberán realizarse las correspondientes actuaciones de reforma que adapten, supriman o sustituyan los elementos o bienes discordantes señalados, y que permitan recuperar o adquirir a la edificación las condiciones suficientes de adecuación al nivel de protección fijado en el Plan. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de mantenimiento y conservación que incumben a los propietarios.

**Artículo 6.40. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.**

1. Se consideran construcciones inmediatas a edificaciones protegidas las colindantes con las protegidas de grado integral o estructural.
2. Las construcciones inmediatas a edificaciones protegidas que puedan afectar a la relación de los edificios protegidos con su entorno o modificar las perspectivas tradicionales tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en cuanto a alturas, disposición volumétrica y de medianeras, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.
3. En estos casos, para la solicitud de licencia, deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios protegidos colindantes, de forma que se justifique la actuación.
4. Las construcciones que se encuentren en el entorno de los BIC, requerirán autorización previa del Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales.

**Artículo 6.41. Relación de bienes inmuebles protegidos**

1. Los bienes inmuebles protegidos situados en los núcleos urbanos se recogen en los planos C-1 "Inmuebles catalogados en el núcleo principal" y C-2 "Inmuebles catalogados en los núcleos secundarios" incluido en el Catálogo. Asimismo aparecen grafiados en los planos OU-6 Ordenación Completa. Las construcciones catalogadas situadas en el resto del territorio municipal se localizan en el plano C-3 "Inmuebles catalogados en el término municipal".

5 OCT. 2013  
MARTOS  
CERTIFICADO  
FACPO.U

Aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión  
 celebrada el día 03 OCT. 2013  
 18:00:00  
 Certificado  
 El Secretario

### Sección 3. Protección de Patrimonio Arqueológico.

#### Artículo 6.42. Información Urbanística de carácter arqueológico

1. Previamente a la tramitación de la Licencia Municipal de Obras, deberá solicitarse al Ayuntamiento una Información Urbanística de carácter arqueológico sobre la actuación proyectada. La documentación a presentar es la siguiente:
  - a. Identificación de la parcela.
  - b. Tipo de obra prevista, especificando si se plantea la ocupación del subsuelo.
  - c. Sistema de cimentación proyectado y profundidad de la excavación.
2. La Información Urbanística de carácter arqueológico establecerá una de las siguientes cautelas para las obras previstas en la parcela, en función de su localización en las Zonas de Ordenanza Arqueológica y del tipo de intervención:
  - a. Inexistencia de cautelas.
  - b. Parcela sometida a cautela o intervención arqueológica:
    - Excavación Arqueológica, entendida como se define en el artículo 2.a. del Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (en adelante RAA):
      - o Control arqueológico de movimiento de tierras
      - o Intervención arqueológica tipo sondeo.
      - o Intervención arqueológica tipo excavación extensiva
      - o Análisis arqueológico de estructuras emergentes
    - Prospección Arqueológica, entendida como se define en el artículo 2.b. del Decreto 168/2003 RAA.
    - Reproducción y estudio del arte rupestre, entendida como se define en el artículo 2.c. del Decreto 168/2003 RAA.
    - Labores de consolidación, restauración y restitución arqueológica.
    - Actuaciones arqueológicas de cerramiento, vallado y cubrición.
    - Estudio y, en su caso, documentación gráfica de yacimientos arqueológicos y materiales depositados en los museos, como se define en el artículo 2.f. del Decreto 168/2003 RAA.
  - c. Parcelas sometidas a condiciones especiales de conservación de las murallas
  - d. Reserva arqueológica de subsuelo.
3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico autorizará cualquier tipo de actividad arqueológica y valorará el tipo de actividad arqueológica aplicable, según la Ley 14/2007 de PHA y el Decreto 168/2003 Reglamento de Actividades Arqueológicas.

#### Artículo 6.43. Inexistencia de cautelas

1. Se considerará la inexistencia de cautelas arqueológicas para el tipo de obra solicitada cuando en la parcela objeto de licencia exista ya un sótano y el nuevo proyecto no contemple una excavación más extensa ni más profunda que la del edificio preexistente.
2. En el caso de que la Información Urbanística de carácter arqueológico determine la inexistencia de cautelas arqueológicas para el tipo de obra solicitado, podrá tramitarse la correspondiente licencia municipal de obras, adjuntando la Información Urbanística de carácter arqueológico con el proyecto básico ajustado a ésta.

#### Artículo 6.44. Clases de intervención arqueológica

1. Se entiende por intervención arqueológica cualquier actuación realizada bajo la dirección de técnico autorizado por el Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales, desarrollada con

provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión  
 celebrada el día 03 OCT. 2013  
 Martos 10 OCT. 2013

Certificado

la metodología adecuada y cuyo fin sea estudiar, documentar o conservar estructuras inmuebles (emergentes o soterradas) o unidades de estratificación de interés histórico.

2. Una intervención arqueológica puede englobar uno o varios de los tipos listados en el Artículo 6.42, cuya definición se atiene a lo recogido en el art.52 de la Ley 14/2007 y los Art. 2 y 3 del Decreto 168/2003 RAA.

#### Artículo 6.45. Parcelas sometidas a condiciones especiales de conservación de las murallas

1. Esta cautela agrupa el conjunto de medidas, encaminadas a la protección, investigación, conservación y puesta en valor de las murallas y restantes fortificaciones urbanas, tanto emergentes como soterradas.
2. Además de estas medidas especiales, la parcela podrá estar afectada por cualquier otra cautela en relación con la salvaguarda del conjunto del Patrimonio Arqueológico.
3. Como criterio general, y a reserva de un tratamiento individualizado para cada caso, 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, así como a separar al máximo la nueva edificación de los tramos de muralla conservados en alzado. Para la necesaria integración y compatibilización con las nuevas edificaciones, se requerirán sistemas especiales de cimentación que garanticen la integridad de estos elementos patrimoniales.
4. En cualquier caso, para la concreción de estas medidas, será necesario un estudio individualizado para cada actuación en estas parcelas que deberá remitirse a la administración competente en materia de patrimonio histórico para su informe y autorización, según el artículo 20.3 de la Ley 16-85 de PHE y el artículo 33 de la ley 14/2007 de PHA.

#### Artículo 6.46. Reserva arqueológica de subsuelo

1. Es la cautela arqueológica en la que quedan prohibidas totalmente las actividades que impliquen movimientos de tierra, incluida la excavación arqueológica excepto si está inserta en un proyecto de investigación arqueológico autorizado.

#### Artículo 6.47. Procedimiento de autorización y tramitación para intervenciones arqueológicas

1. Con carácter general, la realización de la Intervención Arqueológica se llevará a la práctica antes de la concesión de la Licencia de Obras que motivan dicha intervención.
2. Una cautela de Control Arqueológico de Movimiento de Tierras permitirá la tramitación de la Licencia Municipal de Obras correspondiente con la obligación de notificar al Ayuntamiento, con al menos quince días de antelación, la fecha de inicio de las obras. La supervisión generará el preceptivo Informe por parte del técnico municipal, y, en caso de detectarse Unidades Estratigráficas con interés arqueológico, se procederá a la ejecución de una intervención arqueológica que deberá tramitarse por el procedimiento de máxima urgencia contemplado en la normativa vigente.
3. Las cautelas de Intervención Arqueológica tipo sondeo, excavación extensiva y análisis de las estructuras emergentes conllevarán la redacción por técnico competente de un Proyecto de Intervención Arqueológica con el que se tramitará la Autorización de la Administración Autonómica y la Licencia Municipal de Intervención Arqueológica.

La obtención de la Licencia Municipal de Intervención Arqueológica posibilita, junto a la correspondiente autorización de la Consejería de Cultura, la realización de la Intervención Arqueológica.

4. El Proyecto de Intervención Arqueológica será tramitado por el Ayuntamiento ante la Administración Competente, en este caso la Consejería de Cultura, conforme al procedimiento establecido en el RAA a efecto de su autorización. Para ello, se deberán presentar tres ejemplares del mismo.

El contenido del Proyecto de Intervención Arqueológica será el establecido por el RAA en su Título III artículos 20,21 y 22.

El procedimiento de autorización de Actividades Arqueológicas tendrá carácter de urgencia en aquellos ámbitos recogidos en el art. 48 del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

5. Los trabajos de ejecución de la intervención arqueológica de urgencia estarán sometidos a la inspección de la Consejería de Cultura contemplada en la normativa sectorial vigente, y a la inspección municipal prevista en el presente Plan o en disposiciones municipales posteriores.

6. Una vez finalizada la actividad arqueológica, la dirección de la misma presentará copia por triplicado de la Memoria Preliminar en el plazo de treinta días a contar desde la fecha de la diligencia de finalización, que deberá cumplir los requisitos establecidos en el art.32 del RAA.
7. La Resolución dictada por la Consejería de Cultura deberá ser contemplada en el Proyecto de Obra que generó la actividad arqueológica, para la tramitación de la correspondiente Licencia Municipal.

#### Artículo 6.48. Inspección municipal de las intervenciones arqueológicas.

En cualquier obra o intervención arqueológica en curso, los servicios municipales estarán facultados para realizar funciones de inspección y control, debiendo el propietario, arqueólogo director o interesado, facilitar el acceso a la parcela durante el tiempo necesario para efectuar sus labores, sin perjuicio de las mismas funciones que correspondan a otras Administraciones según la normativa vigente.

#### Artículo 6.49. Sitios Arqueológicos

1. De acuerdo con el registro del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, contrastado con la base de datos ARQUEOS, los sitios arqueológicos inventariados en el término municipal de Martos son los siguientes:

Nº	IDENTIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
230600045	CAÑADA DE VALDORIN	Villa
230600046	CASA DE TORREVIEJA	Posible asentamiento romano.
230600047	CASERÍA DE LA MONDRÁGONA	Villa
230600048	CASTILLO DE BELDA	Poblado romano y torre medieval.
230600049	CERRO DE LAS ÁNIMAS (LOS MOJONES)	Villa
230600050	CERRO ARJONA	Villa
230600051	ASTID DE ORO – LOS CALDERONES	No definido
230600052	CERRO DE LA ATALAYA	Recinto y villa ibérico romanos; restos de torreón medieval
230600053	CERRO BATANEJO	Recinto o poblado
230600054	CERRO CABEZUELOS	Recinto o poblado ibérico
230600055	CERRO DE LAS CANTERAS	Recinto y villa ibéricos
230600056	CERRO DEL CASTILLEJO	Posible recinto ibérico y asentamiento romano.
230600057	CERRO DEL COTO	Recinto y villa ibérica y romana
230600058	CERRO FRENTE A GALLIPOLLO	Posible recinto ibérico
230600059	CERRO JUREL	Poblado y necrópolis del bronce
230600060	CERRO MATARRATAS	Recinto y villa ibérica y romana
230600061	CERRO DE LAS PALOMAS	Recinto y villa ibérica y romana
230600062	NECRÓPOLIS DE SAN CRISTOBAL	Necrópolis y poblado
230600063	NECRÓPOLIS DE SAN CRISTOBAL 1	Necrópolis ibérica y romana
230600064	NECRÓPOLIS DE SAN CRISTOBAL 2	Necrópolis ibérica y romana

elaborada el día

03-01-2013

Certifico

Martos

10/10/2013

230600065	CERRO DE SAN CRISTOBAL	Poblado ibérico y romano
230600066	CERRO DEL SOLDADO	Posible asentamiento romano
230600067	CERRILLO DE LAS VENTAS	Posible asentamiento romano
230600068	EL ALAMILLO	Posible asentamiento ibérico y romano
230600069	CORTIJO DEL ALCAZAR	Posible asentamiento ibérico y romano
230600070	CORTIJO DE CAZALLA	Posible asentamiento romano
230600071	CORTIJO Y FABRICA DE MOTRIL	Posible asentamiento romano
230600072	CORTIJO DE LAS MONJAS	Posible asentamiento romano
230600073	CORTIJO DEL PEDROSO	Recinto y villa
230600074	LAS PILAS	Recinto y villa
230600076	CORTIJO DE LA TORRE EN TAFU	No definido y villa
230600077	CORTIJO DE LA TORRE DEL CORRAL	Villa
230600078	CORTIJO DE VALDERO	Posible asentamiento romano
230600079	CORTIJO DE LOS YESARES COTA 589	Villa y recinto ibérico y romano
230600080	TERRAZA OESTE DEL CORTIJO DE LOS YESARES	Posible asentamiento romano
230600081	CORTIJO DE LOS YESARES	Villa y recinto ibérico y romano
230600082	CORTIJO DE LA CARRASCA	Posible asentamiento ibérico y romano
230600083	CANERA DE MARTOS COTA 754	Asentamiento no definido
230600084	ESTACIÓN VADO JAÉN	No definido
230600085	MOLINO DEL MONDRAGÓN	Posible asentamiento romano
230600086	LA NAVA	Poblado ibérico y romano
230600087	CASCO URBANO	Ciudad superpuesta y necrópolis
230600088	CASTILLO. RECINTO AMURALLADO	Necrópolis
230600088	PEÑA DE MARTOS	Ciudad superpuesta y construcciones funerarias
230600089	PEÑÓN REDONDO (cota 754)	Posible asentamiento romano
230600090	LAS PEÑUELAS	Posible necrópolis y villa romana
230600091	PIEDRAS DE COBO	Recinto ibérico y romano
230600092	PIEDRAS DE COBO ESCARPE	Asentamiento ibérico
230600093	PIEDRAS DE COBO	Asentamiento ibérico
230600094	CABEZA GORDA	Poblado del bronce, ibérico, romano y medieval
230600095	PUENTE DE MARTOS 2	Puente sin fechas

Elaborada el día 03 OCT. 2013

Martos

230600096	EL SAPILLO	Necrópolis ibérica y romana
230600097	NECRÓPOLIS DE TORREVÍBORAS	Necrópolis del bronce antiguo
230600098	CASTILLO DE TORREVÍBORAS	Fortificación
230600098	TORREVÍBORAS	Poblado medieval
230600100	VENTA PERDIGUERAS	Villa romana
23060101	ESTE DE LA PEÑA DE MARTOS	Edad del hierro ii
23060102	OESTE CAMPO DE FÚTBOL	Época romana, alto imperio
23060103	POLIDEPORTIVO	Edad del cobre, época romana, islámico califal
23060104	PUENTE DE LA OLLA	Época romana, alto imperio
23060105	PUENTE SOBRE EL ARROYO SALADO DE MARTOS	Baja Edad media
23060106	LA CUEVA	Época romana
23060107	CAMINO DE LA CUEVA	Época romana
23060108	CORTIJO TEJERO	Época romana
23060109	CARRIL DEL PUERTO	Época romana
23060110	CARRIL DEL MADROÑO	Edad del bronce
23060111	LOS YESARES	Época romana
23060112	MOTRIL	Necrópolis
23060113	EL VISO	Edad del hierro ii
23060114	LOS PRADOS	Época romana, republicano
23060115	CAMINO DE LOS ALLOZOS	Edad media
23060116	CAMINO DEL ROMERAL	Época romana
23060117	CORTIJO MANCHEGO	Alta Edad media
23060118	CERRO DE LA VEREDA DE LASMÁQUINAS	Neolítico medio
23060119	MASEGOSO I	Edad media
23060120	MASEGOSO II	Edad media
23060121	CORTIJO VEGEL	Época romana
23060122	EL CERRO	Edad media
23060123	CASTILLO DE LOS CARVAJALES	Época romana
23060124	CASTILLEJO DE BELDA I	Edad media
23060125	CERRO DE LA ATALAYA I	Edad media
23060126	CASTILLO RECINTO AMURALLADO	Edad media
23060127	TORREVÍBORAS	Edad media

APROBADO el día 03 OCT. 2013 por el Ayuntamiento Pleno. Martos 10 de 2013. Certificado

230600128	OESTE CORTIJO DE LAS VEREDAS	Villa romana
230600129	CERRO DE LAS VACAS	Recinto ibérico
130	EL SAPILLO II. En base ARQUEOS	Necrópolis ibera y romana

Ante cualquier solicitud de licencia de obras que pudiera afectar a los sitios arqueológicos inventariados será preceptiva la emisión de informe por el Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales.

- Estos yacimientos cuentan con ficha individualizada en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio de Martos

**Artículo 6.50. Hallazgos arqueológicos casuales**

- La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en cualquier punto del territorio municipal, sea como consecuencia de realización de obras o por cualquier otra causa, deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro (24) horas, procediéndose según lo estipulado en el art.50 de la ley 14/2007de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

**Artículo 6.51. Zonas de protección del patrimonio arqueológico subyacente en suelo urbano y urbanizable**

- A los efectos de aplicar las distintas ordenanzas de protección arqueológica que se definen en los artículos de la sección siguiente, se han delimitado las zonas del suelo urbano correspondientes a cada una y que se expresan gráficamente en el plano OU-8 "Protección del Patrimonio Cultural". Las zonas de protección del patrimonio arqueológico subyacente definidas son las siguientes:
  - Grado 1: Zona de Reserva Arqueológica
  - Grado 2
  - Grado 3
  - Grado 4
  - Grado 5

- Para los sectores de Suelo Urbanizable, sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Sistemas Generales, será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo.

Este estudio será determinado por la Consejería de Cultura en función del proyecto de actuación presentado.

Los resultados serán valorados por la Consejería, que en su caso establecerá las cautelas arqueológicas apropiadas y decidirá sobre la viabilidad de la actuación urbanística prevista.

**Artículo 6.52. Condiciones generales de protección arqueológica en el Conjunto Histórico**

- Las sustituciones de inmuebles serán excepcionales, fomentando la restauración y rehabilitación de los mismos.

Para ello el Ayuntamiento podrá establecer unas condiciones de bonificación especial en las tasas de licencias para las obras de rehabilitación en los inmuebles del Conjunto Histórico.

- Con carácter general, en las obras de nueva planta y rehabilitación no se permitirá la ocupación del subsuelo, (cimentaciones no superficiales incluidas), con las siguientes excepciones siempre previa autorización correspondiente de la administración competente en materia de patrimonio histórico:
  - Los usos a los que se destina la edificación sean de equipamiento o singulares, y permitan la integración y puesta en valor de los restos arqueológicos.

Stamp: EL AYUNTAMIENTO DE MARTOS, 05 OCT 2013, EL SECRETARIO DE LA PRO.T.U.

- aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT 2013
- En proyectos vinculados con fondos de inversión pública de índole cultural o equipamientos culturales que se proyecten en tales zonas y aprovechen edificaciones preexistentes.
  - Las actuaciones vinculadas con la dotación de infraestructuras o redes de servicio, que deberán realizarse bajo control arqueológico.
  - En proyectos que formen parte de las determinaciones de Movilidad y Accesibilidad del Conjunto Histórico, recogidos en este Plan General o cuya necesidad se justifique a partir de criterios remodelación de la movilidad y la protección ambiental y patrimonial.

En cualquier caso, se estará a lo recogido en la legislación vigente<sup>95</sup> sobre la delimitación de su contenido urbanístico y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo, en aras de la preservación del patrimonio arqueológico soterrado.

3. Quedan excluidos asimismo los inmuebles situados en parcelas en las que ya existía sótano y el nuevo proyecto no contemple una excavación ni más extensa o profunda que la del edificio preexistente.
4. En las obras de consolidación, restauración y acondicionamiento de sótanos ya existentes, se tendrá especial cuidado en la puesta en valor de muros, bóvedas, aljibes y demás elementos de interés arqueológico, que deberán ser inventariados y protegidos. En cualquier caso, el proyecto de obra se ajustará a los criterios y requisitos de conservación y restauración establecidos en la normativa vigente<sup>96</sup>.

#### Artículo 6.53. Zona Arqueológica del Polideportivo de Martos

Las determinaciones relativas a la protección del patrimonio arqueológico de la Zona Arqueológica del Polideportivo de Martos, serán las establecidas en la Declaración BIC publicada en BOJA de 25 de junio de 2003 y en las Instrucciones Particulares que la acompañan.

#### Artículo 6.54. Patrimonio Arqueológico Emergente

1. Los grados de protección del Patrimonio Arqueológico Emergente afectan a la totalidad de los inmuebles catalogados en la ciudad y su término municipal por el Catálogo de Bienes Protegidos.
2. Grados de Protección del patrimonio arqueológico emergente

Para la protección y conocimiento de este patrimonio se establecen dos grados:

##### a. Grado 1 (g1)

Aplicable a los inmuebles con grado de protección Integral o Estructural, excepto a los señalados en planimetría con grado 2. Será preceptiva la realización de una excavación arqueológica que contemple el análisis arqueológico de estructuras emergentes, ajustada siempre al área de afección e intensidad de las obras propuestas.

##### b. Grado 2 (g2)

Aplicable a los edificios catalogados con grado de protección Ambiental y a algunos elementos de Protección Integral o Estructural. La finalidad de esta cautela es la ampliación del conocimiento del edificio para su consideración en el proyecto arquitectónico. A tal efecto se emitirá un informe técnico municipal que valorará la intervención sobre el edificio, y en su caso, propondrá a la Administración cultural la necesidad de realizar una actividad arqueológica.

#### Artículo 6.55. Conservación e integración del Patrimonio Arqueológico

1. Se entenderán como estructuras conservables, aquellas cuya naturaleza presente interés histórico por su relevancia para el conocimiento de una etapa histórica, en sentido general o local. Se considerarán integrables aquéllas que presenten carácter unitario con elementos reconocibles o en buen estado de conservación, independientemente de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral objeto de intervención arqueológica.
2. En función de la interpretación y evaluación de los restos arqueológicos aparecidos en una actividad arqueológica, la administración competente en materia de patrimonio histórico decidirá las diferentes medidas de actuación, según las siguientes opciones:
  - a. Conservación e integración visible. Será necesaria la presentación de un proyecto reformado del proyecto de obras en el que se contemplen de forma detallada las medidas a adoptar para la

<sup>95</sup> Art. 49.3. LOUA.

<sup>96</sup> Título II de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013  
Martos 10 OCT. 2013

Certifico

correcta conservación e integración de los restos en el diseño de la edificación. Si la integración no necesitara de un reformado del proyecto de obras, se requerirá en cualquier caso, un proyecto de conservación y adecuación de dichos restos.

- b. Conservación no visible bajo recubrimiento. Será necesario reflejar en el proyecto de obras o en su correspondiente reformado, las medidas constructivas necesarias para garantizar la adecuada conservación de los restos.
  - c. Documentación y levantamiento de las estructuras.
3. En aquellos casos en los que haya sido necesaria la integración de restos, con carácter previo a la concesión de licencia de primera ocupación, deberá verificarse la adecuación de la misma al proyecto de conservación preceptivo.
  4. Ante hallazgos en una actividad arqueológica de parte de elementos de gran interés, se adecuará la cimentación del nuevo edificio a la conservación y la cubrición en reserva bajo losa de los restos, de tal manera que se posibilite una futura excavación, integración y musealización del elemento íntegro, disociando esta actuación de la edificación posterior.

#### Artículo 6.56. Difusión del Patrimonio Arqueológico

1. Las excavaciones arqueológicas tendrán cerramientos de obra y carteles informativos que permitan visualizar y difundir la actividad arqueológica.
2. Garantizando el normal funcionamiento de la actividad arqueológica y sus condiciones de seguridad, las excavaciones en la medida de lo posible serán accesibles a grupos de expertos, estudiantes y ciudadanos, siempre bajo el control de su dirección técnica.
3. El Ayuntamiento pondrá a disposición de consulta libre los resultados de las actividades arqueológicas realizadas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 37 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.



**Sección 4. Zonificación Arqueológica Subyacente en Suelo Urbano****Artículo 6.57. Grado 1: Zona de Reserva Arqueológica**1. **Ámbito de aplicación**

La presente norma es de aplicación a todas las parcelas situadas en los núcleos fundacionales entorno a la Almedina, la Plaza de Santa Marta, antiguo foro colonial, y la Peña y el Castillo de la Peña. Su ámbito de aplicación queda definido en el plano OU-8 ch1 "Protección del Patrimonio Cultural".

2. **Determinaciones arqueológicas**

- a. Queda prohibida cualquier actividad que implique movimientos de tierra más allá de la actuación arqueológica destinada a la investigación.
- b. La renovación de inmuebles se hará mediante consolidación, restauración o rehabilitación, excluyendo la posibilidad de alteración de las condiciones del subsuelo.
- c. La intervención en espacios públicos estará cautelada en todas las obras de urbanización que afecten al sustrato arqueológico. En estos casos, previamente a su autorización, será preciso un informe arqueológico municipal que proponga el tipo y clase de actividad arqueológica que resulte posible aplicar dentro de los tipos definidos en el Artículo 6.44.

En todo caso, aquellas obras cuya superficie permita inscribir un círculo de 2 m de diámetro precisarán excavación arqueológica en extensión.

- d. No son autorizables aparcamientos subterráneos bajo vía pública, ni edificación bajo rasante en el ámbito delimitado para la Zona.

**Artículo 6.58. Grado 2: Áreas de integración y protección de restos arqueológicos**1. **Ámbito de aplicación**

- La presente norma es de aplicación a todas las parcelas situadas en el ámbito del casco antiguo intramuros y las parcelas extramuros afectadas por el trazado de muralla que no estén incluidos en el Grado 1 de Zona de Reserva Arqueológica. Su ámbito de aplicación queda definido en los planos OU-8 "Protección del Patrimonio Cultural".
- Se caracteriza este ámbito por la superposición de fases culturales, desde la Tucci ibérica según recoge la Carta Arqueológica, dando lugar a una compleja y abundante secuencia arqueológica. Se desaconseja la remoción del terreno, manteniendo un respeto integral al subsuelo.

2. **Determinaciones arqueológicas**

- a. No son autorizables aparcamientos subterráneos bajo vía pública ni edificación bajo rasante en el ámbito delimitado para la Zona.
- b. Para los proyectos de obras que afecten al subsuelo será preceptiva la realización de una intervención arqueológica de tipo excavación extensiva.
- c. La intervención en espacios públicos estará cautelada en todas las obras de urbanización que afecten al sustrato arqueológico. En estos casos, previamente a su autorización, será preciso un informe arqueológico municipal que proponga el tipo y clase de actividad arqueológica que resulte posible aplicar dentro de los tipos definidos en el Artículo 6.44.

En todo caso, aquellas obras cuya superficie permita inscribir un círculo de 2 m de diámetro precisarán excavación arqueológica en extensión.

- d. Durante la ejecución del proyecto de obras será preceptiva la realización de un control arqueológico de los movimientos de tierra.

**Artículo 6.59. Grado 3: Áreas de intervención y conservación**1. **Ámbito de aplicación**

- La presente norma es de aplicación a la primera corona de crecimiento extramuros. Su ámbito de aplicación queda definido en los planos OU-8 "Protección del Patrimonio Cultural".
- Se corresponde con la ampliación del casco urbano en época medieval cristiana entre los siglos XV y XVII a lo largo de los ejes viarios que unían las distintas ermitas de la ciudad.

Adoptado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013  
Martos 10 OCT. 2013  
Certificado

2. Determinaciones arqueológicas

- a. Para los proyectos de obras que afecten al subsuelo será preceptiva la realización de una intervención arqueológica de tipo sondeo.
- b. La intervención en espacios públicos estará cautelada en todas las obras de urbanización que afecten al sustrato arqueológico. En estos casos, previamente a su autorización, será preciso un informe técnico municipal que proponga el tipo y clase de actividad arqueológica que resulte posible aplicar dentro de los tipos definidos en el Artículo 6.44.
- c. Durante la ejecución del proyecto de obras será preceptiva la realización de un control arqueológico de los movimientos de tierra.
- d. A la vista de la intervención propuesta sobre los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General, se emitirá un informe técnico municipal que valorará la intervención sobre el edificio, y en su caso propondrá a la administración cultural competente, la necesidad de realizar una actividad arqueológica, ajustada en todo caso a la intensidad de las obras propuestas.

**Artículo 6.60. Grado 4: Áreas de intervención y posible remoción de restos**

1. Ámbito de aplicación

- La presente norma es de aplicación a la corona urbana perimetral al casco antiguo. Su ámbito de aplicación queda definido en los planos OU-8 "Protección del Patrimonio Cultural".
- Se corresponde con las extensiones suburbanas de las ciudades históricas superpuestas, en las que se tiene evidencia de una intensa ocupación prehistórica, ibérica, romana y medieval islámica.

2. Determinaciones arqueológicas

- a. Para los proyectos de obras con sótano o cimentación profunda, será preceptiva la realización de una intervención arqueológica de tipo sondeo.
- b. Para los proyectos de obras que no afecten al subsuelo, o que tengan un sistema de cimentación superficial que no afecte a los depósitos arqueológicos, será preceptivo el control arqueológico de los movimientos de tierra durante la ejecución de las obras.
- c. La intervención en espacios públicos con afección al subsuelo necesitará de un control arqueológico de los movimientos de tierra.
- d. A la vista de la intervención propuesta sobre los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General, se emitirá un informe técnico municipal que valorará la intervención sobre el edificio, y en su caso propondrá a la administración cultural competente, la necesidad de realizar una actividad arqueológica, ajustada en todo caso a la intensidad de las obras propuestas.

**Artículo 6.61. Grado 5: Áreas de control arqueológico y trabajos arqueológicos alternativos**

1. Ámbito de aplicación

La presente norma es de aplicación a las parcelas situadas en el ámbito de la ciudad moderna y contemporánea. Su ámbito de aplicación queda definido en el plano OU-8 "Protección del Patrimonio Cultural".

2. Determinaciones arqueológicas

- a. Para los proyectos de obras e intervención en espacios públicos con afección al subsuelo se necesitará de un control arqueológico de los movimientos de tierra.

05 FEB 2013  
EL ALCAIDE DEL AYUNTAMIENTO DE MARTOS



PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013  
Martos  
Certifico  
El Secretario.

## TITULO VII. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

### CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

#### Artículo 7.1. Condiciones generales

1. Las determinaciones de los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones de este Plan en las distintas clases de suelo, así como las características de las obras ordinarias de urbanización, se ajustarán a las condiciones establecidas en el presente capítulo, así como a las impuestas en la normativa técnica de aplicación, cuyo cumplimiento será requisito imprescindible para la autorización de las obras.
2. El Plan establece como criterio general de urbanización el soterramiento de todas las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones, gas y contenedores para la recogida de basuras) en los suelos urbanos consolidados y mediante la ejecución de sus previsiones en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. Toda urbanización enterrará o trasladará a sus límites los tendidos de alta tensión que precisen atravesarla. Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos, configurando, si fuera necesario, una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.
3. El diseño de las urbanizaciones y localización de los volúmenes edificados deberá adecuarse a las condiciones de protección del paisaje y la vegetación que se establecen en el Artículo 6.5y el Artículo 6.8de las presentes Normas.
4. Los materiales a utilizar y sus características técnicas y estéticas necesitarán la aprobación previa del Ayuntamiento.
5. Todas las parcelas de cesión municipal, incluidas las dotacionales y zonas verdes, serán dotadas con las acometidas correspondientes a todos los servicios antes detallados.
6. Junto a la solicitud de licencia para las obras de urbanización se entregará escrito señalando la explotación legalizada de la que procedan los materiales de relleno y los áridos para pavimentación y firmes, así como los vertederos controlados y legalizados donde serán transportados los residuos de obra.
7. Los proyectos de urbanización incluirán las medidas necesarias para garantizar la correcta gestión de los residuos sólidos generados en la fase de construcción y funcionamiento, así como la inexistencia de afecciones por vertido de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores.
8. Ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.
9. Debe preverse la correcta depuración de las aguas residuales municipales priorizando la ejecución de los colectores necesarios así como su unificación y prolongación hasta la estación depuradora.
10. Las redes de saneamiento y abastecimiento de cada urbanización se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables o programadas, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarán por modificaciones no consideradas en las escorrentías. Todo ello sin perjuicio de lo que establezca la legislación de aplicación.
11. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno. En este sentido, la infraestructura de saneamiento municipal deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen.
12. Tanto los núcleos de población como la población dispersa deben tener las instalaciones necesarias para el tratamiento de aguas residuales.

#### Artículo 7.2. Red de abastecimiento de agua

1. La red será mallada, discurriendo por ambos laterales de los viales, preferiblemente bajo los acerados. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico, la profundidad y las protecciones- en su caso- serán las adecuadas a las cargas a soportar. La separación máxima entre lados opuestos de arterias de la malla

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013

Certificado

será de 900 m. Los distribuidores estarán conectados entre sí o a las arterias de la malla, utilizándose distribuidores ciegos sólo en caso de calles sin salida y puntos de consumo aislado.

2. Los elementos de la red de distribución se calcularán para la siguiente dotación mínima:
  - Zonas residenciales: 280 litros por habitante y día, con un caudal punta equivalente al caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5.
  - Zonas industriales: 4.000 m<sup>3</sup>/Ha/año. (valor indicativo a adaptar al tipo de actividades)
  - Parques y jardines: 250 l/m<sup>2</sup>/año.
3. El diseño de la red garantizará una presión mínima en el punto más desfavorable de 5 m. sobre la altura de la edificación colindante. La presión de trabajo de la red será superior a 2,5 Kg/cm<sup>2</sup> (25 m.c.a.) e inferior a 6 Kg/cm<sup>2</sup> (60 m.c.a.).
4. El diámetro mínimo de la red de distribución será de 90 mm, diseñándose de manera que la velocidad no sea inferior a 0,6 m/s. ni superior a 3 m/s.
5. Se colocarán llaves de corte que permitan aislar secciones de abastecimiento de longitud no superior a 300 m.
6. Se preverá como mínimo un hidrante cada 10 hectáreas en zonas de uso residencial, y cada 4 hectáreas en zonas de uso industrial o terciario. La red de abastecimiento de los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos de 1.000 l/min. durante dos horas, con una presión mínima de 50 m.c.a.
7. La red deberá estar separada respecto de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20 cm tanto vertical como horizontalmente. En cualquier caso las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con una distancia superior a 70 cm. sobre la generatriz superior de la conducción de saneamiento.
8. La capacidad de los depósitos será la necesaria para la regulación diaria del volumen de agua que atienda la demanda en periodo punta de un día y medio.
9. Con carácter general la red de riego será independiente de la de agua potable y se suministrará desde fuentes distintas: depósito de agua no potable, pozos y aljibes o agua reciclada. Cuando se dispongan otros medios como camión cisterna con manguera a presión, la red podrá resultar innecesaria en operaciones de limpieza y baldeo de calles.
10. Las infraestructuras para el abastecimiento urbano se diseñarán de manera que queda garantizada una gestión integral y sostenible del ciclo del agua, tendiéndose a la utilización de redes separativas, de aguas potables y no potables. Para ello, se aconseja:
  - Fomentar el uso de agua no potable para usos tolerables debiéndose construir progresivamente almacenamientos de pluviales.
  - En el abastecimiento para usos no potables de las instalaciones el recurso procederá de forma prioritaria de la reutilización de aguas residuales.

### Artículo 7.3. Red de saneamiento

1. La red será preferentemente separativa, debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por los ejes de éstos. Para ello se actuará de la siguiente manera:
  - En los tramos existentes que lo permitan, se modificará la red de saneamiento para hacerla separativa al llevar a cabo trabajos de reurbanización o mejora de la infraestructura de saneamiento.
  - En los nuevos ámbitos de crecimiento, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelos urbanizables, se implantará la red separativa para recogida de aguas residuales y pluviales.
  - En el caso de los desarrollos industriales y en aquellos en que la administración competente considere necesario, se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia. En caso de emplear tanques de tormenta, éstos deberán disponer del volumen necesario para que, con una lluvia de 20 minutos de duración y una intensidad de 10 l/s por Ha impermeable, no se produzcan vertidos.
2. La sección mínima de la red será de 300 mm de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg y 3,0 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima.

aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno  
 elaborada el día 03 OCT. 2013

3. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50m., así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50m, con una superficie de recogida no superior a 600m<sup>2</sup>
4. Cuando discurran por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una diferencia de cota superior a un metro desde su clave hasta la superficie de calzada, y se protegerán convenientemente.
5. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable.
6. En áreas de segunda residencia la red de recogida de aguas pluviales de suelo público podrá discurrir por superficie, mediante los elementos de canalización adecuados, hasta su vertido a los cauces naturales.
7. Se debe ejecutar la red de saneamiento en aquellas zonas que no dispongan de la misma.

#### Artículo 7.4. Red de suministro de energía eléctrica

1. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público.
2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V. con trazado obligatorio subterráneo, salvo que, según criterio de los servicios municipales, sea imposible y deba hacerse empotrado en fachada de las edificaciones. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes (R.E.B.T.)
3. La distribución de alta tensión será obligatoriamente subterránea en suelo urbano consolidado, previéndose su soterramiento en el desarrollo de las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.
4. Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con las mejores técnicas disponibles para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.
5. Las luminarias que se utilicen deben fomentar el ahorro de energía y se fomentará aquellas que usen energía solar

#### Artículo 7.5. Red de alumbrado público

1. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión, con trazado que garantice una separación mínima de 20cm por encima de la red de agua, y cumplirá las reglamentaciones técnicas vigentes (R.E.B.T.)
2. Las iluminaciones y uniformidades sobre calzada serán al menos las siguientes:
  - Vías principales: 30 lux, con uniformidad superior a 0,40.
  - Vías secundarias y vías industriales: 15 lux, con uniformidad superior a 0,30.
  - Plazas, paseos y calles peatonales: 10 lux, con uniformidad superior a 0,25.
  - Vías locales en sectores de segunda residencia: 7 lux con uniformidad de 0,20.
3. La dotación de alumbrado público se proyectará de acuerdo con las mejores técnicas disponibles en cada momento para evitar la contaminación del cielo nocturno, incluyendo entre otras, medidas reductoras del flujo luminoso con alumbrado reducido o de vigilancia.
4. La disposición de farolas se hará preferentemente en las esquinas de calle y entre medianeras de parcelas, a fin de no interferir en el desarrollo de fachada de las edificaciones.

#### Artículo 7.6. Arbolado en viario

1. Son árboles de gran porte aquellos de más de 15 metros de altura, independientemente de su copa, y árboles con un diámetro de copa de más de 6 metros y una altura superior a 6 m. Su sombra puede cubrir unos 50m<sup>2</sup>.
2. Son árboles de porte mediano los de diámetro de copa igual o inferior a 6 metros. Su sombra puede cubrir hasta 25 m<sup>2</sup>.
3. Son árboles de pequeño porte los de diámetro de copa igual o inferior a 4 metros y de hasta 6 metros de altura. Su sombra puede cubrir hasta 7 m<sup>2</sup>.

- 03 OCT 2019
- El Secretario,
4. En los nuevos crecimientos, se deberá respetar las preexistencias y evitar la tala de todos los árboles, conservando áreas arboladas y también aquellos ejemplares de especial belleza y tamaño. En ningún caso el número de árboles de la nueva urbanización será menor que el número de árboles originales en el área intervenida.
  5. Los árboles de mediano y gran porte que se coloquen en las nuevas urbanizaciones ó reurbanizaciones serán de hoja caduca.

#### Artículo 7.7. Red viaria

1. Atendiendo a la función que desempeñen en el sistema de transportes, se distinguen:
  - a. VIAS PRINCIPALES: vías estructurales de los núcleos urbanos que canalizan los principales recorridos de la población.
  - b. VIARIO MEDIO O SECUNDARIO: vías de segunda importancia que estructuran distintos sectores de la población.
  - c. VIARIO LOCAL: vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.

2. Las vías primarias se resolverán con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (acerado), con pendientes inferiores al 10%, y previsión de arbolado. Con carácter general, el tráfico rodado será de doble circulación. El ancho mínimo de carril será de 3,25 m., con una velocidad de proyecto de 50 Km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 75 m. y radios de entronque de 20 m.

En ellas se colocarán árboles de gran porte para aceras de anchura igual o mayor a 5 metros, o de porte mediano para aceras de menos de 5 metros de ancho.

La disposición y tipo de arbolado de la ronda urbana prevista (V.1.) está definido en el plano de Ordenación Urbana OU-7.1. *Alineaciones, alturas y rasantes.*

3. El viario medio o secundario separará el tráfico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 15% y previsión de arbolado de porte mediano o pequeño en al menos una de sus aceras. Cuando las aceras sean de tres metros o más, obligatoriamente deberá llevar en ambas. Podrá tener único o doble sentido de circulación rodada. El ancho mínimo de carril será de 3,00 m., con una velocidad de proyecto de 50 Km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 25 m. y radios de entronque de 10 m.
4. El viario local será preferentemente de sección única, integrando los tráficos rodados y los peatonales, con pendientes inferiores al 15% y previsión de arbolado. Con carácter general, el tráfico rodado será sentido único. El ancho mínimo de carril será de 2,50 m. y máximo de 3,25 m, con una velocidad de proyecto de 30 Km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 25 m. y radios de entronque de 10 m. Cuando el ancho total de la vía sea menor de cinco metros, deberán llevar árboles que podrán ser de porte pequeño en hilera o bien, de modo puntual, árboles de porte mediano o gran porte en ensanches ó encuentros, etc... pero siempre ligados al ámbito de uso de los peatones.
5. En la reforma o mejora del viario existente se incorporarán árboles o se mantendrán los existentes, de modo que cumplan en la medida de lo posible, las determinaciones recogidas para los viarios de nueva creación. Quedan eximidas de esta obligatoriedad las vías del Conjunto Histórico, que lo cumplirán en la medida de lo posible y siempre que no perjudiquen los valores del bien patrimonial.
6. La pendiente del viario en intersecciones será inferior al 3% para viario primario y al 5% en el resto de casos.
7. Para garantizar las adecuadas condiciones de disfrute peatonal y la supresión de barreras físicas, así como permitir la implantación de infraestructuras, se establece una anchura mínima de acerado de 2 m., salvo en aquellos casos en los que se dispongan alcorques, en los que esta anchura no será inferior a 2,75 m.
8. El ancho mínimo de aparcamientos en cordón será de 2,20 m., salvo en zonas industriales, en las que será de 2,50 m. Los valores recomendables de esta anchura se establecen en 2,40 m. y 2,70, respectivamente. La longitud mínima de aparcamientos será de 4,50 m. (recomendándose utilizar 5,00 m.).
9. Las edificaciones colindantes con las vías de comunicación de elevada intensidad de tráfico deberán presentar medidas de aislamiento en las fachadas acordes con los niveles de ruido previsibles en la zona.
10. Las nuevas vías de comunicación se diseñarán y desarrollarán atendiendo a criterios de reparto de los flujos de tráfico (ofreciendo itinerarios de coste similar) sobre la red de carreteras, de forma que se incremente la fluidez del tráfico.

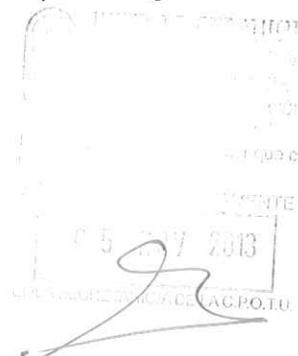
**Artículo 7.8. Áreas libres**

1. La ordenación de zonas verdes y áreas libres se acomodará generalmente a la configuración primitiva del terreno.
2. El proyecto de urbanización deberá prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, especificándose las especies y su disposición, y propiciando la conservación de las masas de arbolado existentes.
3. Se contemplará la disposición del mobiliario urbano (bancos, papeleras, fuentes, etc.), áreas de juegos, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el carácter y diseño específico del espacio libre. Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones y mobiliario urbano con los siguientes mínimos:
  - a. Parques: (PQ)
    - Bancos, con un mínimo de 1 por cada 200 m2 o fracción de zonas pavimentadas, ajardinadas o de juegos.
    - Papeleras, con un mínimo de 1 por cada 500 m2 o fracción de zonas pavimentadas, ajardinadas o de juegos.
    - Zona de juegos infantiles y preadolescentes debidamente equipada o zona de juegos libres, tales como petanca, bolos, etc.
  - b. Jardines y Plazas: (JP)
    - Bancos, con un mínimo de 1 por cada 200 m2 o fracción
    - Papeleras, con un mínimo de 1 por cada 500 m2 o fracción
    - Zona de juegos infantiles debidamente equipada, solo exigible en jardines de más de 300 m2

**Artículo 7.9. Condiciones de urbanización en el Conjunto Histórico**

1. Las intervenciones sobre los pavimentos en el Conjunto Histórico seguirán el criterio general de mantenimiento y recuperación de los pavimentos tradicionales del tipo empedrado, adoquinado y con baldosas de granito u otras piedras naturales tradicionalmente empleadas en Martos.

Dichos materiales se aparejarán al modo tradicional, con los tamaños históricamente empleados y minimizando la presencia visible de los morteros de hormigón en los acabados de los aparejos, compaginándolo en todo caso con la durabilidad y facilidad de uso por los peatones. Se evitará en la medida de lo posible, el empleo de soleras de hormigón en la base del pavimento, a fin de garantizar el intercambio climático con el terreno.
2. En general la disposición de los pavimentos procurará la eliminación de bordillos y acerados, para mejorar la unidad del espacio público y garantizar los requerimientos de personas con movilidad reducida.
3. En barandillas y otros elementos de defensa, se minimizará todo lo posible su impacto visual, empleando materiales y diseños adecuados. En muros de defensa, sus acabados tendrán un diseño acorde e integrado con el del pavimento.
4. A fin de minimizar también la presencia de registros de infraestructuras en el espacio público, se fomentará la disposición de las infraestructuras urbanas en zanjas comunes con registros compartidos o, en todo, caso, integrados en un diseño común. El Ayuntamiento podrá exigir a las compañías suministradoras la necesaria coordinación entre ellas.



**CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DEL MOBILIARIO URBANO****Artículo 7.10. Mobiliario urbano**

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por mobiliario urbano el conjunto de instalaciones o elementos que ocupan un espacio público, y cuya finalidad sea la de atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al vecindario.
2. Se incluyen tanto las instalaciones y elementos de titularidad pública, explotados directamente o por concesión: bancos, cabinas, marquesinas, papeleras, buzones, señales, etcétera, como los colocados por particulares, previa autorización municipal: quioscos o puestos fijos, de temporada u ocasiones, terrazas, veladores, etc.
3. Constituirá criterio general para la implantación de mobiliario urbano la armonización de las finalidades asignadas al mismo con las funciones generales de los espacios públicos, la coordinación de los distintos elementos procurando, cuando fuera posible, la polivalencia de cada uno de ellos para evitar la ocupación intensiva de aquellos espacios y la adecuación, tanto por su emplazamiento como por su diseño, al entorno urbano en que se localicen.

**Artículo 7.11. Objetivos fundamentales**

Como norma general se debe buscar el aprovechamiento racional más eficaz de todos los materiales que se empleen, evitando el despilfarro, pero obteniendo los máximos niveles de calidad y durabilidad. Los objetivos fundamentales a conseguir son:

- a. Durabilidad: se preverá la máxima durabilidad de los elementos de mobiliario, e incluso ante el uso no racional de los mismos (actos de vandalismo, usos provisionales diferentes, etc.)
- b. Facilidad de mantenimiento y reposición: Dadas las grandes incomodidades que representan las obras para el vecindario y la población en general, ya sean de sustituciones o reparaciones, habrá de procurarse que los materiales empleados precisen el mínimo posible de mantenimiento y de obras para las eventuales reposiciones; cuando éstas sean necesarias.
- c. Adecuación al uso y espacio urbano en que se sitúen, debiendo armonizar con el ambiente y carácter del entorno en que se pretende instalar.
- d. Disponibilidad: es importante la utilización de materiales que puedan obtenerse fácilmente en el mercado, especialmente aquellos que sean más susceptibles de ser objeto de reposiciones con el tiempo. Por otra parte, los materiales importados suelen ser más caros que los que se encuentran en la localidad, y generalmente no se adaptan mejor que éstos al paisaje urbano. Es por lo tanto importante el empleo de materiales de fácil disponibilidad en la zona y de los que exista garantía de continuidad en su elaboración o que siendo fabricados "in situ" no existan en el futuro problemas de reposición.

**Artículo 7.12. Control previo**

Cuando se trate de mobiliario urbano de titularidad pública, el número, localización y características de sus emplazamientos estará determinado en el correspondiente acuerdo de implantación o bases de concesión, si fuera municipal, y en el de autorización, si fuera promovido por otras entidades.

Igualmente, cuando se lleve a cabo un desarrollo urbanístico de suelos el Proyecto de Urbanización determinará las condiciones indicadas en el párrafo anterior.

**Artículo 7.13. Iniciativa para la instalación**

1. Los particulares podrán solicitar la instalación de mobiliario urbano en los emplazamientos que reúnan las condiciones señaladas con carácter general en la presente Ordenanza y en la Normativa específica que regule la actividad que se pretende ejercer.
2. Sin perjuicio de las peticiones individualizadas, el Ayuntamiento podrá aprobar un listado de emplazamientos para cada actividad susceptible de ejercerse en espacios públicos, al que deberá atenderse para otorgar las autorizaciones pertinentes, tanto de nueva instalación como de continuidad en su ejercicio.

aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013

#### Artículo 7.14. Determinación del emplazamiento

1. Al título que autorice la implantación de mobiliario urbano se unirá un plano que determinará, con toda exactitud, la localización del mismo, así como la superficie de suelo o su proyección susceptible de ser ocupada, la cual servirá de base para la liquidación de las correspondientes exenciones fiscales y no podrá sobrepasarse, por causa alguna, durante el período de explotación.
2. Con carácter previo a la instalación, los servicios municipales, en presencia del titular, comprobarán el replanteo y señalización de la localización autorizada.
3. Los elementos de mobiliario urbano respetarán siempre la normativa de supresión de barreras arquitectónicas; no podrá autorizarse por tanto la instalación de mobiliario urbano en aceras, paseos, medianas o, en general, espacios públicos, de anchura igual o inferior a 1,80 metros, o de anchura superior cuando una vez instalado aquél, no quedase un espacio libre de paso de, al menos, 1,80 metros de ancho, según el Decreto 293/2009 de 7 de julio.
4. Los emplazamientos de mobiliario urbano se localizarán en lugares que no impidan, ni dificulten, la visibilidad de las señales de circulación o el correcto uso de otros elementos existentes con anterioridad sin dificultar el acceso de vehículos y personas con minusvalías físicas.

#### Artículo 7.15. Modelos de mobiliario urbano

El Ayuntamiento podrá establecer unos modelos determinados de mobiliario urbano que deberán ser utilizados en el municipio. En tanto no existan tales modelos, se estará a las características establecidas en este artículo:

##### 1. Alcorques.

La forma y dimensiones las especificará el proyectista de acuerdo con las características de las especies a plantar, del terreno y del tipo de pavimento circundante.

En general se realizarán a base de piezas de piedra natural; de piedra artificial o de ladrillo, y eventualmente piezas prefabricadas de hormigón. Su diseño será el adecuado para poder sobreponerle una parrilla o rejilla enrasada con la solería circundante en los casos en que se establezca como preceptiva.

##### 2. Emparrillado o rejillas para los árboles.

En todos los alcorques situados sobre las aceras o calles peatonales, los alcorques irán cubiertos por una parrilla metálica o enrejado, que quedará enrasada con la acera y que cubrirá completamente el hueco del alcorque, salvo el espacio por el que emergerá el tronco del árbol, con la holgura adecuada a la especie de que se trate.

Para árboles situados en el interior de macizos ajardinados, o en zonas no accesibles al tránsito peatonal, no será preceptiva la colocación de estos enrejados.

Tales enrejados serán de acero o de fundición, y con marco y secciones adecuadas para soportar las cargas originadas por el tránsito eventual sobre ellas.

##### 3. Sumideros e imbornales

Se ejecutarán según los modelos normalizados aprobados por el Ayuntamiento. Las rejillas que lleven serán de fundición.

##### 4. Tapaderas de registros

Serán según los modelos aprobados por el Ayuntamiento, y se realizarán a base de piezas de fundición, o bien construidas por marcos de acero y con el mismo pavimento que el de su entorno contenido en el marco.

##### 5. Bolardos

En determinadas situaciones, será preciso disponer bolardos como elementos disuasorios al tránsito rodado, para evitar la invasión por parte de vehículos de zonas reservadas a usos peatonales o de ciclistas. En dichos casos, podrá recurrirse a la colocación de bolardos que podrán ser de piedra natural, piedra artificial, madera o fundición de hierro o aluminio y podrán ser fijos o móviles. Su altura se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en materia de accesibilidad, que la sitúa entre setenta y cinco (75 cm) y noventa (90 cm) centímetros.

##### 6. Bancos

Podrán realizarse de obra o ser prefabricados. Los de obra tendrán el diseño y nobleza de materiales propios de los espacios donde se van a situar, debiéndose utilizar materiales de primerísima calidad, tales

aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión  
 celebrada el día 03 OCT. 2013 Certificado

como ladrillo, piezas de gres o ferrogres, etc. Particularmente podrán ir enfoscados y pintados en colores suaves, o con piezas prefabricadas de piedra artificial.

Los bancos prefabricados podrán realizarse con los siguientes materiales:

- Fundición de hierro o aluminio
- Madera
- Acero
- Combinaciones de los anteriores entre sí.

Se prohíbe el empleo de materiales plásticos tanto estructurales como de asiento, en la confección de los bancos.

La madera podrá ir barnizada o pintada en colores tradicionales.

#### 7. Papeleras

El Ayuntamiento podrá establecer unos modelos determinados que deberán ser utilizados. En tanto no existan tales modelos, se establecen las siguientes características:

- podrán ser exentas o adosadas a otros elementos (fachadas...).
- podrá ser de chapa galvanizada, madera, plástico, etc. , siempre acorde con el colorido y forma del entorno.
- serán de cubeta abatible o desmontable con sistema de cierre, para facilitar su vaciado y de diseño adecuado para conseguir fácilmente su limpieza.

#### 8. Jardineras

Serán preferiblemente hechas de fábrica en la propia obra, con las mismas características que los definidos para los bancos de obra.

Así mismo, podrán ser instaladas jardineras prefabricadas de hormigón en su color, fibrocemento y las jardineras de materiales plásticos o fibra de vidrio.

#### 9. Indicadores urbanos: rótulos y señalizaciones:

Los indicadores direccionales, irán instalados conjuntamente en paneles, con los rótulos normalizados. Sólo se admitirá la instalación de indicadores direccionales independientes previa autorización municipal. Quedan excluidas de este cumplimiento las actuaciones municipales.

Los indicadores para tráfico se instalarán preferiblemente sobre paneles de chapa pintada en su fondo, que servirán al tiempo de deslinde y protección de las aceras y calzadas o cuando sea posible, se podrán instalar adosados a las fachadas de los edificios, cuando estos no están especialmente protegidos arquitectónicamente.

La señalización vertical de tráfico, se instalará asimismo preferentemente sobre las fachadas de los inmuebles cuando ello sea posible, y en los lugares en que se compatibilice su buena visibilidad con respecto a la arquitectura.

Se prohíbe cualquier otro tipo de rótulos sobre la vía pública que no sean las señalizaciones de tráfico o rótulos oficiales (nombres de calles, mercados, etc.)

#### 10. Kioscos para prensa, lotería, bebidas.

Es deseable la reducción al mínimo del número de estas instalaciones a ubicar en la vía pública. No obstante, en aquellos otros espacios en que por su amplitud o situación sea conveniente la construcción de este tipo de instalaciones, éstas se ajustarán a las siguientes condiciones:

- su fisonomía y diseño serán acordes con la edificación y ambiente circundante.
- los materiales a emplear en las fachadas serán básicamente la fundición de hierro, la madera, el ladrillo, las chapadas de piedra o bien obras de fábrica.
- como material estructural, podrá utilizarse asimismo el acero, las partes que quedan visibles de este material, irán en todo caso pintadas.

#### 11. Construcciones auxiliares, accesos a servicios, etc...

En caso de existir, cualquier otro tipo de construcciones, éstas se efectuarán siguiendo la pauta establecida para el apartado anterior.

Se limitará al máximo el empleo de elementos metálicos, y en caso de existir éstos, serán siempre pintados o con tratamiento superficial anodizado en color.

Se prohíbe el empleo de elementos prefabricados de hormigón en su color y de productos plásticos que hayan de quedar vistos.

Asimismo se prohíben como materiales de cubrición el fibrocemento y las planchas metálicas de zinc, aluminio, acero, y en general todas las metálicas salvo las de cobre o zinc, ya sea en planchas o en piezas menores.

## 12. Alumbrado

Dada la gran incidencia que tiene en el paisaje urbano el alumbrado, tanto por las condiciones de iluminación que proporcione (color, intensidad, grado de difusión, altura de iluminación, sombras conseguidas, etc.), como por la impronta resultante de la instalación de los elementos de alumbrado (báculos, proyectores, brazos, etc.), resulta fundamental el estudio concienzudo del tipo de iluminación y de los materiales a emplear en cada caso. Como normas generales se establecen las siguientes:

- se prohíbe el empleo de lámparas que proporcionan iluminación de color (lámparas de mercurio...), salvo en casos excepcionales en que precisamente se persiga conseguir un efecto escénico concreto.
- se deberán emplear luminarias que fomenten el ahorro de energía o incluso puedan funcionar con energía solar
- en general, la altura de las luminarias no excederá los 6 m. de altura.
- se prohíbe la utilización de báculos y luminarias de chapa galvanizada.
- los elementos de alumbrado recogerán como mínimo las normas vigentes antivandálicas.

### Artículo 7.16. Mobiliario urbano en el Conjunto Histórico

1. Dada la importancia identitaria y paisajística de la zona, se establecerán en general diseños específicos y se buscará que piezas diferentes (bancos, papeleras, fuentes, etc.) guarden una línea de diseño similar cuando se ubiquen en una misma unidad espacial o secuencia visual.
2. Cualquiera de estos elementos debe ser acorde al carácter del espacio urbano de la zona histórica en la que se inserta, tanto por su escala y calidad formal, como por sus materiales, colores o texturas. De acuerdo a las directrices mundiales en materia de intervención en el patrimonio histórico, se debe evitar cualquier forma de diseño pseudo-histórico (ecléctico, historicista, folclorista), ya que constituye una negación tanto de lo histórico como de lo contemporáneo.
3. La colocación de señalizadores de tráfico, horizontales o verticales, así como los de información general y demás rótulos informativos, será reducido al mínimo posible. Su posición, materiales y colores deberán tener el mínimo impacto en el paisaje urbano, con diseños contenidos y garantizando la completa reversibilidad después de su desmontado.

En cualquier caso, cualquier señalizador o rótulo deberá ser previamente autorizado por el Ayuntamiento conforme a los criterios generales establecidos en este Plan, y en su caso, a la ordenanza específica que pudiera desarrollarse con posterioridad.

2. Los contenedores de basuras, en los espacios catalogados y, en la medida de lo posible, en el resto de espacios urbanos del Conjunto Histórico, pasarán a ser enterrados o se ubicarán en espacios sobre rasante integrados en la trama del caserío.

En su defecto, mientras tanto, no se colocarán junto a los edificios catalogados con protección Integral o Estructural.

La instalación de veladores, sombrillas, toldos, cerramientos de obra y cualquier otro elemento privado que suponga una ocupación temporal del espacio público, a fin de causar el mínimo perjuicio al paisaje urbano, emplearán materiales de la máxima calidad, y tendrán un mantenimiento adecuado.

### Artículo 7.17. Previsión de servicios

1. La instalación de los elementos de mobiliario urbano deberá prever, cuando fuera necesario y por cuenta del titular del mismo, las oportunas acometidas de agua, saneamiento, electricidad, etc. ajustándose a las normas específicas que reculan cada actividad y a las disposiciones que le sean de aplicación.
2. Estas acometidas deberán ser subterráneas, exigirán las autorizaciones correspondientes, sin las cuales no podrán ser ejecutadas, y se conectarán a las redes generales de servicios, salvo circunstancias excepcionales en que podrá efectuarse a las redes municipales.

aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión  
celebrada el día 03 OCT. 2013

#### Artículo 7.18. Obligaciones de los titulares

1. Será obligación de cada uno de los titulares del mobiliario urbano mantenerlo permanentemente en las debidas condiciones de seguridad y ornato.
2. A tales efectos, será requisito indispensable la instalación, cuando fuera preciso y como complemento del propio mobiliario, de los correspondientes dispositivos de recogida o almacenamiento de los residuos que puedan ensuciar el espacio público.

#### Artículo 7.19. El mobiliario urbano como soporte de la publicidad

1. Los elementos de mobiliario urbano, además de la finalidad específica para que fueron diseñados, podrán constituirse en soporte de manifestaciones publicitarias.
2. Para que tal posibilidad pueda admitirse, será requisito indispensable previa autorización del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto con carácter general en esta Ordenanza para la instalación de mobiliario urbano.
3. El título de implantación de elementos de mobiliario urbano podrá determinar la reserva de alguno de los espacios destinados a publicidad para la difusión de las actividades que el Ayuntamiento estime oportuno.
4. Salvo en casos especiales determinados por las características del elemento de mobiliario urbano, no se admitirá que el espacio publicitario sobrepase la altura de 2,50 metros ni que ocupe una superficie continua superior a 2 metros cuadrados por cada uno de los espacios publicitarios.
5. En el Conjunto Histórico, en el diseño del mobiliario urbano con usos exclusivamente publicitarios, no se admitirán aquellas modalidades que contengan pantallas con efectos luminosos cambiantes, con excepciones hechas por la propia administración (p.e. farmacias).

#### Artículo 7.20. Impuestos sobre publicidad

1. La explotación publicitaria devengará el correspondiente impuesto municipal a cargo del titular del elemento de mobiliario urbano.
2. El Ayuntamiento podrá destinar los ingresos que se originen de estas explotaciones a la mejora y ampliación del mobiliario urbano.

#### Artículo 7.21. Régimen jurídico

1. Salvo en los supuestos de concesión, toda instalación de mobiliario urbano requerirá la previa autorización municipal y estará sujeta al pago de las correspondientes exacciones fiscales de acuerdo con las ordenanzas que las regulan.
2. Las solicitudes de autorización deberán formularse en el impreso normalizado establecido al efecto, suscritas por el interesado o persona que le represente, y a las mismas se acompañarán, sin perjuicio de acreditar los requisitos personales que establezca la Normativa específica, los siguientes documentos:
  - Indicación del elemento de mobiliario urbano que se pretende instalar, con referencia al acuerdo de homologación.
  - Plano de la zona de emplazamiento a escala 1:2.000, que refleje el cumplimiento de las distancias a que hacer referencia el Artículo 7.14 de las presentes Normas.
  - Plano a escala conveniente en que se refleje la planta del elemento a instalar y, en su caso, la zona de ocupación del espacio público.
  - Para los carteles o vallas publicitarias se indicará en la solicitud los materiales, el color y el contenido del mensaje.

#### Artículo 7.22. Procedimiento

1. Estas autorizaciones se otorgarán conforme al procedimiento establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, pudiendo someterse a información pública por el plazo de quince días cuando la naturaleza del elemento a instalar lo hiciera aconsejable.

provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el día 03 OCT. 2013  
Martos 18 OCT. 2013  
Secretario

2. Una vez otorgada la autorización, y con carácter previo a la instalación, se procederá al replanteo a que hace referencia el Artículo 7.14.
3. Para el adecuado control municipal, los titulares de elementos de mobiliario urbano vendrán obligados a colocar en los mismos, en lugar visible, el número asignado en la correspondiente autorización.

Cuando el elemento de mobiliario urbano carezca del citado número o cuando éste no se corresponda con el existente en los archivos municipales, será considerado como anónimo y, por tanto, carente de titular.

#### Artículo 7.23. Modificación de las condiciones por circunstancias sobrevenidas

Sin perjuicio del plazo de vigencia de la autorización que se hará constar expresamente en el correspondiente título, cuando necesidades de nueva urbanización, tráfico u otras similares lo hagan preciso, el Ayuntamiento podrá ordenar el traslado del elemento de mobiliario urbano a otro emplazamiento que reúna las condiciones señaladas en la Ordenanza, y cuando esto no sea posible acordará la revocación de la autorización, conforme a las prescripciones del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

#### Artículo 7.24. Transmisión de las autorizaciones

No podrá efectuarse transmisión alguna de la autorización otorgada sin acuerdo expreso del Ayuntamiento y si se efectuase sin tal requisito quedará sin efecto, conforme al artículo 16.1 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

#### Artículo 7.25. Revocación de la autorización

Quedarán sin efecto las autorizaciones cuando sus titulares incumpliesen las condiciones a que estuvieran subordinadas.

En los supuestos de conservación deficiente del elemento, falta de ornato o incumplimiento de las exigencias de la Ordenanza o de las expresamente establecidas en el título de autorización, los órganos municipales competentes podrán imponer las sanciones establecidas por las normas generales, graduando su importe conforme a la responsabilidad del titular.

#### Artículo 7.26. Retirada de mobiliario urbano

1. Sin perjuicio de la sanción que, en cada caso, corresponda y cuando así estuviera previsto, el Ayuntamiento podrá disponer el desmontaje o retirada de los elementos de mobiliario urbano con reposición de las cosas al momento anterior a su instalación.
2. Las órdenes de desmontaje o retirada de los elementos de mobiliario urbano deberán cumplirse por los titulares en el plazo máximo de quince días, transcurrido el cual, los Servicios municipales podrán proceder a retirar dichos elementos, que quedarán depositados en los almacenes municipales, siendo a cargo del titular todos los gastos que se originen.
3. Los elementos de mobiliario urbano podrán ser retirados de forma inmediata y sin necesidad de aviso previo, corriendo igualmente por cuenta del titular responsable, en su caso, los gastos de ejecución sustitutiva, transporte y almacenaje, sin perjuicio de las responsabilidades que pudiera corresponderles, cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:
  - Cuando la instalación del elemento resulte anónima, conforme a lo establecido en el Artículo 7.22
  - Cuando el elemento no disponga de ningún tipo de autorización para ser instalado.
  - Cuando, a juicio de los Servicios Técnicos municipales, el elemento ofrezca peligro para los peatones o el tráfico rodado, bien por su situación, por las características del mismo o por su deficiente instalación.

#### Artículo 7.27. Adaptación a estas Normas

Todos los elementos de mobiliario urbano que se encuentren instalados en el momento de entrar en vigor estas Normas deberán adaptarse a las prescripciones fijadas en la misma, en el plazo máximo de tres años, exigiéndose su cumplimiento para la renovación o prórroga de las correspondientes autorizaciones o concesiones.

aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión  
 elaborada el día 03 OCT. 2013

Certifico

### CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

#### Artículo 7.28. Definiciones

##### 1. Parcela:

Es toda porción de suelo que, a los efectos del Plan, hace posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, coincide con unidades de construcción y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención.

La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de la propiedad.

Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística aplicable<sup>97</sup>.

La inscripción en el Registro de la Propiedad de la segregación de parcelas en las que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento y la ya consumida por las construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada será imposible su segregación.

##### 2. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable<sup>98</sup> y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

##### 3. Linderos:

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes o espacios públicos. Los linderos son:

- Frontal: es el lindero que delimita la parcela con la vía o espacio libre público que le da acceso.
- Lateral: el resto de linderos
- Trasero o testero: el lindero lateral opuesto al frontal

Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúa el acceso a la misma.

##### 4. Alineación a vial:

Es el tramo de lindero que separa cada parcela del espacio viario (público o privado) o espacio libre público. La alineación de vial queda determinada gráficamente en los planos de ordenación completa OU-6 o, en su caso, será establecida por el planeamiento de desarrollo.

##### 5. Alineación interior:

Es el límite de la edificación hacia los espacios libres interiores de manzana, en aquellas manzanas donde estén definidos gráficamente en los planos de ordenación completa OU-6 o, en su caso, sea establecida por el planeamiento de desarrollo.

##### 6. Alineación de la edificación:

Es el límite de la edificación, que será o no coincidente con la alineación a vial, en función de la existencia de condiciones de retranqueo de la edificación.

##### 7. Retranqueo de la edificación:

Es la anchura de la banda de suelo comprendida entre la alineación de la edificación y la alineación a vial de la parcela. Puede ser de los siguientes tipos, establecidos por las ordenanzas de zona:

- a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b. Retranqueo sólo en las plantas bajas de la edificación, conformando soportales.

Los retranqueos definidos en las distintas ordenanzas tendrán la consideración de dimensiones mínimas.

<sup>97</sup> LOUA, art. 67

<sup>98</sup> LOUA, art. 148.4

## 8. Medianería:

Es la pared correspondiente a un tramo de lindero lateral o trasero, cuya continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces.

## 9. Separación mínima a linderos:

Es la distancia mínima a las que podrá situarse la edificación. Para cuerpos salientes y otras instalaciones resultantes de la modificación del terreno: sótanos, semisótanos o rampas de acceso a sótano, se estará en lo dispuesto en la ordenanza correspondiente y en los artículos siguientes de este título.

## 10. Manzana:

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

## 11. Espacio libre interior de manzana:

Es el espacio no ocupado por edificación que resulta de aplicar las profundidades edificadas, o bien que queda definido gráficamente por los planos de ordenación completa OU-6 mediante las alineaciones interiores de la edificación.

## 12. Rasante del vial:

Es el perfil longitudinal de la vía, tomado, salvo indicación contraria, a lo largo de su eje. Constituye el nivel de referencia a efectos de medición de alturas.

Será definida por el instrumento de planeamiento o, en su defecto, marcada por los servicios técnicos municipales. En su defecto, las rasantes actuales tendrán el carácter de rasante oficial.

## 13. Ancho del vial:

Es la medida transversal total del vial (incluida calzada, aceras y aparcamientos), que se adopta como parámetro de referencia para determinar la alineación a vial y determinadas condiciones de la edificación. Su forma de medición se atendrá a las siguientes reglas:

- a. Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará como ancho de vial esta distancia constante.
- b. Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o irregularidades, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

**Artículo 7.29. Tipos de obra de edificación**

Sin perjuicio de las limitaciones que las condiciones particulares de zona, las normas de protección y los catálogos puedan suponer para determinadas zonas o edificaciones, estas Normas Urbanísticas definen los siguientes tipos de obras de edificación:

## 1. Obras de Conservación:

Son las que pretenden la buena conservación del patrimonio edificado y se clasifican en:

- e. Obras de mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante ni arquitectónica, así como tampoco su distribución interna ni su composición volumétrica. Se incluyen en este tipo de obras, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, los revocos de fachada, la pintura, la limpieza, así como los trabajos de limpieza, reparación y reposición de las cubiertas y sus elementos (canalones, bajantes, etc.) y el saneamiento de las conducciones.
- f. Obras de consolidación: son obras que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos constructivos dañados. Pueden recurrir desde la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes, hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble.
- g. Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen las de sustitución de antiguas instalaciones y las de incorporación de otras nuevas.

## 2. Obras de Reforma

Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los siguientes subtipos:

- a. Reforma menor: son obras en las que no se producen variaciones en ninguno de los aspectos definitorios de las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y volumétrica y la organización general. También se considerarán obras de reforma menor, las de redistribución interior que no afecten a los valores antes citados ni a los elementos de valor tales como fachadas interiores o exteriores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.
- b. Reforma parcial: son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos específicamente protegidos, y su sustitución por nueva edificación. Se incluyen también las alteraciones puntuales en fachadas.
- c. Reforma general: son obras en las que se permiten intervenciones en la edificación con obras de sustitución, respetando los elementos específicamente protegidos. Se incluyen también las alteraciones puntuales en fachadas.

## 3. Obras de Demolición

Son aquellas obras consistentes en la destrucción o desmantelamiento de una construcción, y según supongan o no su total desaparición se denominarán de demolición total o parcial.

## 4. Obras de Nueva Edificación

Son aquellas que suponen la construcción de nuevos edificios o de parte de ellos. Pueden ser:

- a. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características arquitectónicas.
- b. Obras de sustitución: son aquellas en las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva.
- c. Obras de ampliación: Son aquellas en las que se produce una reorganización constructiva que supone un aumento de la superficie construida original. Este aumento de superficie se puede producir por:
  - Remonte o adición de nuevas plantas sobre las existentes
  - Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación existente.
  - Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales, en parcelas cuya ocupación sea inferior a la permitida.

## 5. Obras de nueva planta, o de nueva construcción sobre solares vacantes.

### Artículo 7.30. Ocupación de parcela

1. Es el porcentaje de la relación entre la superficie de la proyección horizontal de la edificación (incluidos los cuerpos salientes cerrados) y la superficie de la proyección horizontal del solar.
2. Las ordenanzas de zona especifican la ocupación máxima de parcela edificable. Los sótanos podrán sobrepasar la ocupación máxima determinada en cada zona para la planta baja en las condiciones recogidas en el Artículo 7.39, excepto mención específica en otro sentido en las condiciones particulares de zona.
3. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la ocupación máxima, no podrán ser objeto de aprovechamiento en superficie, salvo el uso de espacios libres y deportivo contenidos en el Plan.

4. Para parcelas de más de 120 m<sup>2</sup> se permite la edificación de instalaciones anexas, auxiliares e independientes (para depuradora, vestuarios, aseo de piscina, etc.) en espacios libres de la parcela, limitándose la superficie a un máximo de 6 m<sup>2</sup> y sólo una altura, que no computan en la ocupación máxima de parcela. Estos elementos no podrán situarse en la zona de retranqueo a vial de la fachada, y deberán retirarse de la edificación al menos 2 m.

#### Artículo 7.31. Profundidad máxima edificable

1. Es la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente a la línea de fachada exterior. Define la situación límite del plano de fachada trasera recayente al espacio libre interior de la parcela.

#### Artículo 7.32. Superficie de techo edificable

1. Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, conforme a estas Normas, tengan la consideración de planta baja, alta y sótano.
2. El techo edificable computará de acuerdo con los siguientes criterios:
- Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) cerrados por tres (3) lados computarán en su totalidad.
  - Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) cerrados por dos (2) o menos lados computarán al cincuenta por ciento.
  - Las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección horizontal por cada planta de las escaleras, de los huecos de ascensor y de las instalaciones verticales, computarán al cien por cien de su superficie en planta.
  - Se excluyen la proyección sobre espacios abiertos de los cuerpos y elementos salientes, los soportales a la vía pública, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, las construcciones auxiliares de parcela según ordenanza de zona, y la superficie bajo cubierta si está destinada a trasteros, depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
  - Se excluye del cómputo de la edificabilidad los sótanos cuyo uso sea almacén, trastero, salas de instalaciones o garaje, vinculados estos usos al uso predominante.
  - Cuando el número de plazas de garaje en planta sótano sea superior en más de un veinticinco (25%) por ciento al número mínimo exigido como obligatorio según el uso característico de la parcela, este exceso de plazas computará a los efectos del cálculo de la cesión del 10% del aprovechamiento, sin por ello consumir aprovechamiento subjetivo.

#### Artículo 7.33. Edificabilidad

1. Índice edificabilidad bruta de zona o sector:

Es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie de la proyección horizontal aplicada a la totalidad del ámbito o sector, expresada en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s (metro cuadrado de techo / metro cuadrado de suelo).

2. Índice de edificabilidad neta de parcela:

Es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie neta edificable correspondiente a la proyección horizontal del solar o parcela edificable, expresada en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

#### Artículo 7.34. Densidad de viviendas

1. Es la relación entre el número de viviendas existentes o previstas y la superficie bruta del sector o zona donde se ubican, expresada en viviendas/Ha.
2. Se utiliza en el Plan como determinación máxima para el desarrollo de determinados sectores o áreas residenciales.

#### Artículo 7.35. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora

1. La altura máxima reguladora es la distancia desde la cota inferior de referencia, establecida conforme al criterio de medición de alturas, hasta la intersección de la cara inferior del forjado de techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

El número máximo de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

2. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente.
3. En todas las ordenanzas de zona se permitirá una planta menos por debajo del número máximo de plantas, excepto en la zona de Ordenanza 1, que vendrá regulado específicamente.

#### Artículo 7.36. Criterios de medición de la altura

##### 1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:

###### a. Edificios en solares con frente a una sola vía.

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea menor o igual a 1,50m., o que la fachada tenga menos de 12m de longitud, la altura máxima de la edificación se medirá desde el punto medio de la línea de fachada.
- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea mayor de 1,50m, y la longitud de fachada mayor de 12m, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para cumplir la regla general anterior, considerando estos como tramos o fachadas independientes.

###### b. Edificios en solares con frente a dos vías formando esquina o chaflán.

- Si la altura máxima reguladora de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado anterior, resolviéndose el conjunto de las fachadas desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola.
- Si la altura en número de plantas es diferente, se permite mantener la mayor altura en la fachada correspondiente a la de menor altura en una longitud máxima, medida desde la esquina, de ocho (8) metros, pudiendo prolongarse hasta diez (10) metros por razones constructivas en parcelas existentes. En Conjunto Histórico esta distancia se podrá ampliar asimismo hasta recoger el fondo de las crujías existentes con la mayor altura. Los paramentos resultantes de la diferencia de altura se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado.

###### c. Edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas, que no formen esquina, con altura máxima permitida diferente a cada frente de fachada.

- La altura máxima permitida será la correspondiente a cada frente de fachada, hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de la manzana (situando el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas).
- Además, el cuerpo de edificación de mayor altura no sobresaldrá del plano trazado con una pendiente del sesenta por ciento (60%) desde el borde del alero correspondiente a la fachada de menor altura, debiendo ser tratados como fachadas los posibles paramentos que queden al descubierto.

##### 2. Edificaciones exentas (por retranqueo o separación de linderos):

- a. La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja, según lo dispuesto en el Artículo 7.38, hasta el plano superior del último forjado.
- b. En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el Artículo 7.38: el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.

3. El volumen exterior total de la edificación, entendiéndose por tal el volumen perceptible tanto desde la vía pública como desde los patios y espacios libres interiores de parcela, no podrá superar en un mismo plano de fachada el número máximo de plantas permitidas sobre rasante. En ese caso, las plantas que queden por encima habrán de retranquearse de este plano un mínimo de 3,5 m.

#### Artículo 7.37. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

Aprobada el día

03 OCT. 2013

Martos

13 DE 2013

Certifico

- a. Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura de 2,00m. respecto a la cara superior del último forjado.
- b. En cubiertas inclinadas, la cornisa de arranque de la cubierta en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de 50cm, y a partir de ella la pendiente del faldón no superará el 70% de inclinación. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3,50m. sobre la altura máxima permitida de la edificación.
- c. En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, y trasteros, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 10% de la superficie total de cubierta, con un máximo de 20 m<sup>2</sup>.

Estas construcciones quedarán retranqueadas un mínimo de 3,00m de la línea de fachada y tendrán una altura máxima de 3,50 m, excepto si son trasteros, que tendrán una altura máxima de 2,50 m. En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, esta se diseñará formando parte de la composición volumétrica y de fachada.

- d. Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.
- e. Los elementos de remate exclusivamente decorativos. Los antepechos, barandillas, y remates ornamentales, no podrán rebasar en más de uno con cincuenta (1,50) metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- f. Los paneles de captación de energía solar, que se regularán por el Artículo 7.59. Condiciones generales de integración de las instalaciones de la energía solar térmica y fotovoltaica en la edificación.

#### Artículo 7.38. Planta baja

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de pavimento se sitúe como máximo entre 1,50 m. por encima o 0,50 m. por debajo de la cota de referencia del vial para la medición de alturas.

En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de piso se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 m con relación a la cota de la rasante natural del terreno.

En consecuencia, en parcelas con pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en las partes necesarias para cumplir esta condición.

2. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja no será menor de:
  - 3,50 m entre elementos estructurales en usos terciarios (salvo oficinas) y en uso dotacional. Se exceptúa de este cumplimiento la edificación existente con uso terciario compatible.
  - 2,60 m mínimo entre elementos de acabado para el uso de vivienda, terciario y dotacional.
  - 2,50 m también entre elementos de acabado, cuando se trate de Uso de Aparcamiento.
3. Las anteriores medidas podrán rebajarse en el primero de los casos, puntualmente por razones constructivas o formales, hasta los 3,00 metros, en el segundo, en baños y pasillos hasta 2,20 metros, y en el tercero, como consecuencia de instalaciones, u otras causas, también puntualmente, hasta los 2,25 metros.
4. Fuera del ámbito del Conjunto Histórico, los altillos o planta baja partida se permiten para usos no residenciales en planta baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior, y siempre que cumplan las condiciones siguientes:
  - Se separarán un mínimo de dos (2) metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.
  - No podrán superar el 50% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
  - Su altura libre mínima, entre elementos de acabado de forjado, será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo.

Aprobada por el Ayuntamiento de Martos el día 03 OCT. 2013  
Martos 10 2013  
El Secretario

#### Artículo 7.39. Planta sótano

1. En los edificios que, por aplicación de la ordenanza deban alinearse a vial, se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja, tengan o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.
2. En los demás casos, la planta sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,50 metros sobre el nivel original del terreno. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1,50 metros por encima de éste nivel tendrá en toda la parte en cuestión la consideración de planta baja.
3. La planta sótano computará según lo recogido en el Artículo 7.32 a efectos de superficie de techo máximo edificable. Para los usos en los que no computa edificabilidad, la altura libre de planta sótano no será inferior a 2,25 m.
4. En caso que se destine a otros usos para los que computa edificabilidad, siempre que se garantice el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, su superficie computará íntegramente a efectos de edificabilidad y superficie de techo edificable, según lo recogido en el Artículo 7.32 y su altura libre no será inferior a 2,50 m, pudiendo rebajarse puntualmente por motivos estructurales, constructivos y/o de instalaciones, hasta los 2,25m.
5. La ocupación máxima de la planta sótano, será la permitida para la edificación sobre rasante, pudiendo ocupar además, hasta el 50% del espacio resultante del retranqueo de fachada, siempre y cuando no supere el 1,50 m de altura de techo.

#### Artículo 7.40. Plantas altas

1. Se define como planta alta cualquier planta situada sobre la planta baja.
2. Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de 2,60m. medida entre elementos de acabado, con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,20m en pasillos y aseos, y hasta 2,50m en las restantes piezas.
3. Las plantas diáfanas para instalaciones, con altura inferior a 2,10 metros no contarán a efectos de número de plantas, aunque sí a efectos de altura máxima edificable.

#### Artículo 7.41. Planta cámara

1. Se define como planta cámara la última planta de una edificación en el Conjunto Histórico cuya altura es sensiblemente menor que la altura de las otras plantas.
2. Las plantas cámara tendrán una altura máxima libre a fachada de 1,80 m, medida entre elementos de acabado, con independencia del uso al que se destine. Dicha altura libre podrá ir incrementándose hacia el interior de la edificación siguiendo la inclinación de la cubierta.
3. Las plantas cámaras existentes que se rehabiliten pueden incrementar su altura hasta la altura señalada en el punto anterior.

#### Artículo 7.42. Bajo cubierta

1. Se define como planta bajo cubierta la planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.
2. Se permite el uso de esta planta bajo cubierta siempre que esté ligado al uso en la planta inmediatamente inferior, y sin superar el 50% de la superficie de dicha planta. Su ocupación computará a efectos de la superficie máxima edificable.
3. Para el uso de vivienda, se permitirá únicamente un aseo de 2 m<sup>2</sup> de superficie máxima.

#### Artículo 7.43. Áticos

1. Se define como planta ático la última planta de un edificio cuando su superficie edificable es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran retranqueadas respecto de las fachadas exteriores del edificio.

Tendrán la consideración de fachadas exteriores, tanto las definidas por las alineaciones exteriores de la edificación como las que delimiten patios interiores cuyas dimensiones cumplan con las que se

exigen en el Artículo 5.7.3.a. (lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de siete (7) metros).

2. El plano de la fachada exterior del ático se situará, respecto al plano de la fachada general del edificio, a la distancia marcada en los planos OU-06 de ordenación completa, y en su defecto, a una distancia igual o superior a la determinada por la intersección del plano trazado a cuarenta y cinco grados (45°) desde el borde superior del forjado de la última planta.

#### Artículo 7.44. Espacios libres de parcela

1. El espacio libre de parcela es el área que queda libre de edificación como resultado de aplicar sobre la parcela las condiciones de ocupación y el resto de determinaciones del plan.
2. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de la totalidad o parte de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales, dimensionales y funcionales que deriven de la aplicación de estas normas y a lo establecido en el punto siguiente.
3. La mancomunación de espacios libres requiere:
  - a. Escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, también como derecho real de servidumbre sobre solares o inmuebles. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto su cancelación supusiera incumplimiento de alguno de los parámetros cuyo cumplimiento se hizo posible mediante su establecimiento.
  - b. Cuando la superficie de espacios libres a mancomunar sea superior a 500 m<sup>2</sup> o la superficie total de las parcelas afectadas supere los 4.000 m<sup>2</sup>, será preciso la aprobación de un Estudio de Detalle que fijará entre otras determinaciones las alineaciones interiores y exteriores de las edificaciones y garantizará la efectiva mancomunación de dichos espacios libres.
  - c. Para el caso de actuaciones de vivienda unifamiliar donde se pretenda, además de la mancomunación de espacios libres, la agrupación de la edificación, serán de aplicación las condiciones complementarias del Artículo 8.47

#### Artículo 7.45. Patios de luces

1. Se entenderá por patio el espacio libre no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela y destinados a dar luz y ventilación a las estancias del edificio, o a crear en el interior de la parcela espacios libres privados con jardinería.
2. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados, y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.
3. Los patios en edificación de vivienda plurifamiliar deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos. Previa justificación razonada podrá admitirse que el acceso al patio se efectúe sólo desde una vivienda.
4. Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces serán como mínimo los siguientes, y en todo caso acordes a la normativa técnica al respecto (CTE):

Nº de plantas de la edificación	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo círculo
2 plantas	9,00 m <sup>2</sup>	3,00 metros
3 plantas	16,00 m <sup>2</sup>	4,00 metros

5. Para viviendas unifamiliares se podrán cubrir con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que dejen un espacio perimetral totalmente abierto que permita una superficie mínima de ventilación que cumpla la normativa técnica correspondiente (CTE).
6. Los patios de luces podrán mancomunarse cuando pertenezcan a dos o más fincas contiguas, pudiendo tener como objeto conseguir en su conjunto la forma y dimensiones exigidas por la aplicación de estas normas. La mancomunidad deberá establecerse con arreglo los requerimientos indicados en el Artículo 7.44.3.

Elaborado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013

Certifico

7. Los patios situados a nivel de las viviendas podrán separarse mediante un murete de un (1) metro de altura complementado con mampara traslúcida.
8. Las condiciones recogidas en este artículo no derivadas de la legislación sectorial técnica vigente, no serán de aplicación en aquellas parcelas del Conjunto Histórico que, debido a sus dimensiones o geometría, no puedan cumplirlas. Esta exención deberá estar en todo caso justificada a criterio de los servicios municipales.

#### Artículo 7.46. Dimensiones de los patios de luces abiertos

1. Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la profundidad de la abertura, medida perpendicularmente desde el plano de fachada, no sea superior a la anchura de éste. Se admiten fuera de la delimitación del Conjunto Histórico, con las condiciones siguientes:
  - Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a uno con cincuenta (1,50) metros.
  - El frente mínimo no podrá ser inferior a un tercio (1/3) de la altura del patio con un mínimo de cinco (5) metros.

#### Artículo 7.47. Condiciones sobre medianerías

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladores, retranqueos, profundidad edificable y otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, éstas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.
2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

3. Quedarán exceptuadas del cumplimiento de lo especificado en el presente artículo las edificaciones localizadas en el Conjunto Histórico, sobre las cuales resultarán de aplicación las determinaciones establecidas en sus ordenanzas específicas.

#### Artículo 7.48. Cuerpos salientes

1. Son los cuerpos o elementos integrantes de la edificación, ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano vertical límite de la edificación establecido, ya sea por alineación a vial, fachada retranqueada o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano límite de la edificación.

2. Los cuerpos salientes abiertos son los que poseen su perímetro volado totalmente abierto, como balcones, balconadas, y terrazas. Cuerpos salientes cerrados son los que poseen su perímetro volado cerrado, independientemente del material, con elementos fijos total o parcialmente. La definición general de cada tipo es la que sigue:

- Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a treinta (30) centímetros y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
- Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los treinta (30) centímetros.
- Se entiende por cierre el vano de anchura igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta piso más de cuarenta (40) centímetros.

Elaborada provisionalmente por el Ayuntamiento de Martos el día 03 OCT. 2013  
 Martos 18 OCT. 2013  
 El Secretario

- Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para los balcones y balconadas.
  - Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada mas de sesenta (60) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano.
  - Cuerpos volados cerrados son los salientes cerrados en fachada, no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que están cerrados.
3. La regulación pormenorizada de los cuerpos salientes se establece en las ordenanzas de cada zona.
  4. Quedan prohibidos los salientes ocupables en planta baja y a una altura menor de 3,00 m. sobre la rasante de la acera.
  5. Los salientes ocupables deberán retirarse de la pared medianera la medida del vuelo, con un mínimo de 60 cm.
  6. Cómputo de superficies:
    - a. La superficie en planta de los cuerpos volados cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
    - b. La superficie en planta del resto de cuerpos salientes computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
    - c. La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos no computará a efectos de ocupación máxima de parcela.
    - d. Los cuerpos salientes computarán a efectos de separación a los linderos de las parcelas, así como en relación a las dimensiones mínimas establecidas para patios.

#### Artículo 7.49. Elementos salientes

1. Son los cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano vertical de la línea límite de la edificación establecido, ya sea por alineación a vial, fachada retranqueada o separación a linderos.
2. El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano límite de la edificación.
3. En planta baja (zócalos, recercados y similares), podrán sobresalir del plano de la línea de fachada un máximo de 10 cm.
4. En plantas altas (aleros, marquesinas, pérgolas, gárgolas y elementos similares), se regirán por las limitaciones de vuelos de cada ordenanza de zona.
5. Los elementos salientes no permanentes, tales como toldos, persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula aquí al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos se estará a lo que señalen los artículos siguientes, las ordenanzas específicas de zona o sector, y en su defecto, la ordenanza municipal que el Ayuntamiento deberá elaborar a tal efecto.

#### Artículo 7.50. Marquesinas

1. Se consideran marquesinas aquellos aleros o protecciones fijas de cubierta de las plantas bajas en edificios de uso equipamiento ó terciario.
2. Solo se permite la construcción de marquesinas en los siguientes supuestos:
  - a. Cuando están incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
  - b. Cuando se trate de una actuación conjunta y unitaria de reforma de la fachada completa del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de locales.
  - c. Cuando se realicen como prolongación del dintel del hueco de acceso o escaparate.
3. La altura libre mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será igual o superior a 3m. El saliente máximo de la marquesina será la siguiente:
  - En el Centro Histórico será de 40cm.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Martos, en sesión  
 celebrada el día 03 OCT 2013  
 Certificado  
 El Secretario

- En el resto de la ciudad será igual o inferior a la mitad del ancho de la acera con un saliente máximo de 110 cm.
4. Para la solicitud de licencia en edificios existentes deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada y la acera, a fin de garantizar que la instalación de la marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.
  5. Las marquesinas no podrán verter por goteo ni siquiera a la vía pública. Su canto máximo será de:
    - En el Centro Histórico de 15 cm.
    - En el resto de la ciudad el quince por ciento (15%) de su menor altura sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 15 cm, la cota de forjado de suelo del primer piso.

#### Artículo 7.51. Toldos

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50m. Su saliente respecto a la alineación oficial exterior será igual o inferior al ancho de la acera menos 60cm, sin sobrepasar los 3m, y respetando en todo caso el arbolado existente.
2. En el Centro Histórico sólo se permiten en planta baja y deberán ser de un color liso, en tonos claros del blanco al beige o tostados del beige al sepia. Se prohíben los tonos crudos y brillantes, entendiéndose por tales: azules, amarillos, rojos, violetas y anaranjados.
3. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 7.25. sobre marquesinas.

#### Artículo 7.52. Pérgolas

1. Se permite la colocación de pérgolas permeables en los patios y espacios libres de las parcelas, excepto en la ordenanza de Conjunto Histórico. Estas construcciones no deberán cumplir las condiciones de separación a linderos o a vial.

#### Artículo 7.53. Rótulos publicitarios en fachada

1. Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a 2,50m sobre la rasante de la calle o terreno.
2. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 10cm debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
  - a. Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de estética.
  - b. En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 90cm, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y sin sobrepasar por encima de ellas.
  - c. Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 70cm de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
  - d. En edificios exclusivamente con usos industriales, terciario y salas de reunión podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga la finca sin exceder de 2m. También podrá colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.
  - e. En el Conjunto Histórico sólo se permiten en los huecos de planta baja, uno por establecimiento, colocados sobre el plano de fachada con una superficie máxima de 1500 cm<sup>2</sup> o integrados en la carpintería de los huecos y en una longitud no superior a la de éstos. Se recomienda la solución de incluirlos en la vidriera.
3. Los anuncios normales al plano de fachada sólo se permiten fuera del ámbito del Centro Histórico y tendrán un saliente máximo de 40cm para calles de menos de 6m y de un 1,00m en el resto de las

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión

celebrada el día 03 OCT. 2013

Certifico

calles, no sobrepasando las dimensiones de la acera. La dimensión vertical máxima será de 90cm, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- a. En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 2,50 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas no pudiendo sobrepasar por encima de éstas.
  - b. Las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.
  - c. En edificios exclusivos con uso industrial, terciario y salas de reunión podrán ocupar una altura superior a 90 cm con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.
4. Las condiciones de implantación de rótulos comerciales en los espacios catalogados deben ser coherentes con los valores a proteger en dichos espacios según las prescripciones de las correspondientes fichas.
  5. El Ayuntamiento podrá formular unas cormas complementarias de imagen urbana que pormenoricen la regulación establecida por el Plan.

#### Artículo 7.54. Vallas y medianerías

1. En parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,00m, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2,50m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica.
2. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino o actividad, requieran especiales medidas de seguridad o protección, en cuyo caso el cerramiento requerirá la aprobación expresa del Ayuntamiento.
3. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de 2,50m, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.
4. Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianerías vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.

#### Artículo 7.55. Cerramientos provisionales

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,00 y 3,00m., debiéndose garantizarse su estabilidad, estética y conservación. Serán enfoscados y pintados, con una puerta de acceso al mismo.
2. Los locales comerciales no ocupados se dotarán de cerramiento en planta baja, con la debida resistencia e imagen urbana (terminación en pintura).

#### Artículo 7.56. Condiciones generales de imagen urbana

1. Las condiciones de imagen urbana se regulan en el Artículo 6.3 Protección de la imagen urbana, el Artículo 6.29 Prevención de la contaminación visual en el Conjunto Histórico y en las condiciones particulares establecidas en cada ordenanza de suelo urbano.

#### Artículo 7.57. Afecciones por Legislación sectorial sobre Carreteras

En los sectores que se vean afectados por la legislación sectorial vigente en materia de Carreteras, además del cumplimiento de los parámetros urbanísticos determinados por el planeamiento vigente, la situación de la edificación en las parcelas, deberá respetar la zona de no edificación establecida por dicha legislación sectorial.

#### Artículo 7.58. Condiciones generales de ahorro energético

1. Se procurará que las instalaciones se diseñen teniendo en cuenta los estándares de eficiencia y ahorro energético de la arquitectura bioclimática, o en su defecto, instalar dispositivos que consigan el mismo ahorro energético.
2. En relación con la dotación de agua, se procurará que los edificios se doten de mecanismos de ahorro de agua y empleen paneles solares térmicos para la producción de ACS.

3. La preinstalación para este tipo de instalaciones será obligatoria en todos los edificios de nueva creación y se procurará su adopción en los edificios pertenecientes a organismos oficiales, tanto de nueva planta como ya existentes.
4. La instalación de este tipo de sistema de energía renovable se aplicará siguiendo criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales fácilmente integrables.
5. Las instalaciones de calefacción procurarán el empleo de aquellos sistemas de mayor ahorro energético y de producción energética más limpia.
6. Se deberá emplear en la medida de lo posible aquellos materiales con mejor comportamiento energético y de mayor facilidad de reciclado.
7. Se deberá redactar por la administración municipal una ordenanza específica de ecoeficiencia energética y utilización de las energías renovables en los edificios y sus instalaciones.

**Artículo 7.59. Condiciones generales de integración de las instalaciones de la energía solar térmica y fotovoltaica en la edificación.**

1. A las instalaciones de energía solar térmica y energía fotovoltaica le son de aplicación las normas urbanísticas y ordenanzas de edificación vigentes en Martos destinadas a la protección del paisaje, y la escena urbana, englobando edificios, conjuntos y entornos.
2. Los órganos municipales competentes verificarán la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorarán su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales. Asimismo, tendrán en cuenta que estas instalaciones no produzcan reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes.
3. En cualquier caso, las instalaciones se deberán ajustar a las siguientes condiciones, según la edificación donde se implanten:
  - a. Cubiertas inclinadas: Se podrán situar paneles de captación solar o fotovoltaica en los faldones de cubierta con la misma inclinación de éstos y si salirse de su plano, armonizando con la composición de fachada y del resto del edificio.
  - b. Cubiertas planas: Los paneles deberán situarse dentro de la envolvente formada por planos trazados a 45° desde la cara superior del último forjado de la edificación.
  - c. Fachadas: Se podrán situar paneles en la fachada con la misma inclinación de ésta, siempre que quede justificada su integración en la composición de la misma.
  - d. Cualquier otra solución para la implantación de paneles de captación solar o energía fotovoltaica, no podrá resultar inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad.
  - e. Queda prohibido el trazado visible por la fachada de tuberías y otras canalizaciones de la instalación, salvo que se aporte en el proyecto objeto de licencia la solución constructiva que garantice su adecuada integración en dicha fachada.

**Artículo 7.60. Condiciones generales para la evacuación de humos**

1. En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos y vapores de cocción por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, siendo obligatoria la evacuación de los mismos a través de chimenea.
2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes, conforme a la normativa vigente, para evitar que la radiación de calor y ruidos se transmitan a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
3. Los conductos de chimenea no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a diez (10) metros.
4. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales e instalaciones colectivas de calefacción, y campana previa a las salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, bares o cafeterías.
5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.
6. Serán de aplicación cuantas disposiciones municipales, autonómicas o estatales, sobre contaminación atmosférica, estén vigentes.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión

celebrada el día 03 OCT 2013

Certifico

Martos

10

El Secretario

- 7. En los locales que no se destinen a usos residenciales y que estén situados en las plantas bajas de los edificios será preciso instalar una chimenea, de diámetro mínimo 200 mm, y conducto de aspiración estática y/o evacuación por cada cien (100) metros cuadrados con las características previstas en los números anteriores.

**Artículo 7.61. Condiciones generales para las instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.**

- 1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda proporcionar las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
- 2. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de huecos practicables para la ventilación, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural o forzada establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
- 3. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación del aire.
- 4. Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.
- 5. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través de la cubierta del edificio o a patio de luces interior a la parcela al que no den dormitorios. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor de doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público. Los conductos de evacuación se separarán un (1) metro como mínimo de cualquier hueco correspondiente a distinto usuario, elevándose dicha separación a dos (2) metros cuando la salida del aire se produzca directamente al exterior, tanto a patios como a vía pública. Cuando existan marquesinas, balcones o terrazas, la medición de la distancia de los dos (2) metros a huecos correspondientes a distinto usuario, incluirá el desarrollo del saliente de dichos vuelos.
- 6. Las unidades exteriores del aire acondicionado no deben sobresalir del plano de fachada del edificio, ocultándose con rejilla acorde a la estética del

AYUNTAMIENTO DE MARTOS
   
 SECRETARÍA DE URBANISMO
   
 CERTIFICADO
   
 03 OCT 2013
   
 EL SECRETARIO



## TITULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

## CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES

## Artículo 8.1. Determinaciones generales para las zonas de suelo urbano

Las zonas de suelo urbano consolidado son las definidas en los planos de ordenación OU2. Para cada una de ellas se determinan los siguientes parámetros:

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

## Artículo 8.2. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:

- Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación urbanística.
- Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística<sup>99</sup> y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

## Artículo 8.3. Parcela mínima en suelo urbano consolidado

<sup>99</sup> LOUA, art. 139.1.b

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013

1. Las condiciones de agregación y segregación parcelaria se registrarán por las determinaciones establecidas en las ordenanzas particulares de cada zona.
2. Aquellas parcelas ya existentes a fecha de Aprobación Inicial del PGOU que no cumplan los parámetros establecidos por la ordenanza correspondiente en cuanto a parcela mínima, se considerarán edificables, independientemente de su superficie, longitud de fachada y fondo siempre que además cumplan alguna de las siguientes condiciones:
  - a. Que no sea viable su agregación a ninguna de las parcelas colindantes, por encontrarse consolidadas por edificación.
  - b. Que no sea viable su agregación a ninguna de las parcelas colindantes, por no estar permitida por la ordenanza particular correspondiente o la parcela que resultara de dicha agregación no cumpla con las condiciones de parcela mínima.

En todo caso, se deberá justificar que la situación, forma y dimensiones de la parcela no impedirán que la edificación prevista cumpla con el resto de determinaciones del PGOU y demás normativas sectoriales, generales o específicas que por su uso o características le sean de aplicación.

#### **Artículo 8.4. Segregación de parcelas parcialmente edificadas**

La inscripción en el Registro de la Propiedad de la segregación de parcelas en las que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será imposible su segregación.

#### **Artículo 8.5. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en Suelo Urbano.**

En suelo urbano consolidado, el plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de ocho años a partir de la aprobación definitiva del Plan.

#### **Artículo 8.6. Ordenanzas de zona para el suelo urbano consolidado**

1. El Plan distingue las siguientes zonas en suelo urbano consolidado, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria:
  - a. Zona 1: Centro Histórico
  - b. Zona 2: Manzana Cerrada
  - c. Zona 3: Alineaciones y Alturas determinadas
  - d. Zona 4: Vivienda Unifamiliar
  - e. Zona 5: Industrial
  - f. Zona 6: Equipamientos
  - g. Zona 7: Servicios Terciarios
  - h. Zona 8: Edificación en Núcleos Rurales
2. La delimitación de estas zonas se recoge en los planos de Ordenación Completa OU-6.



**CAPITULO 2. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1. CENTRO HISTÓRICO****Artículo 8.7. Ámbito y Tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación Completa del Conjunto Histórico OU-6ch con el código "1-x".
2. Responde en general al tipo tradicional de edificación entre medianeras configurando manzanas cerradas con espacios libres en el interior por agrupación de patios traseros de parcela.
3. Para los inmuebles singulares del Conjunto Histórico, su regulación vendrá definida de modo individual en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos.

**Artículo 8.8. Clasificación en grados**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona, se distinguen tres(3) grados, que corresponden cada uno de ellos a las parcelas señaladas en los planos de Ordenación Completa OU-6 con el código "1-1", "1-2" y "1-3". Para ellos, el uso característico es:

- En el grado 1º el uso característico es el residencial.
- En el grado 2º y 3º el uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar.

**Artículo 8.9. Usos compatibles (OE)**

1. Son usos compatibles en el grado 1º los que se señalan a continuación:
  - a. Residencial en todas sus categorías. Para vivienda en edificación colectiva y residencia comunitaria, las parcelas tendrán que cumplir unas dimensiones de parcela mínima superiores a 100 m<sup>2</sup> y un frente de fachada igual o superior a 8 m.
  - b. Industrial en categoría a. Talleres y Pequeñas Industrias compatibles con las viviendas, excepto para el uso de transporte e industria auxiliar del automóvil.
  - c. Terciario, en sus usos pormenorizados:
    - Hotelero.
    - Comercial en Categorías I y II.
    - Relación y espectáculos en Categorías I y II.
    - Oficinas en todas sus Categorías.
  - d. Dotacional equipamiento: en todas sus clases, excepto en Servicios Técnicos de Infraestructuras, a no ser que fuera estrictamente necesarios y, justificadamente, así lo informaran los servicios técnicos municipales.
  - e. Garaje: en todas sus categorías, excepto cuando sea incompatible con las determinaciones relativas a la protección arqueológica.
2. Son usos compatibles en los grados 2º y 3º los que se señalan a continuación:
  - a. Residencial: vivienda en edificación colectiva y residencia comunitaria en casos excepcionales, donde se cumplan las siguientes condiciones:
    - a. Parcela mínima de 150 m<sup>2</sup> y dimensión mínima de fachada mayor que 8 m.
    - b. Inmuebles protegidos en los que el Catálogo entienda que estos usos garantizarían la conservación y uso del bien.
  - b. Industrial en categoría a. Talleres y Pequeñas Industrias compatibles con las viviendas, excepto para el uso de transporte e industria auxiliar del automóvil.
  - c. Terciario, en sus usos pormenorizados:
    - Hotelero
    - Comercial en Categoría I.
    - Relación y espectáculos en Categoría I.
    - Oficinas en todas sus Categorías.

- d. Dotacional equipamiento: en todas sus clases, excepto en Servicios Técnicos de Infraestructuras, a no ser que fuera estrictamente necesarios y, justificadamente, así lo informaran los servicios técnicos municipales.
- e. Garaje: en categoría 1ª para parcelas con fachada mayor de seis (6 m) metros y que estén en calles de ancho mayor que cuatro (4 m) metros no señaladas en los planos de Ordenación como estrictamente peatonales; en categoría 2ª, excepto cuando sea incompatible con las determinaciones relativas a la protección arqueológica.

#### Artículo 8.10. Conservación del parcelario

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral. Los proyectos recogerán la totalidad de la parcela aún en el caso de que la intervención proyectada afecte solo a parte de ésta.
2. Todas las parcelas incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico tienen la consideración de históricas, y por tanto **no** se establecen en esta ordenanza de zona condiciones de parcela mínima.
3. Con objeto de conservar la estructura parcelaria, cada parcela debe resolverse con independencia constructiva y debe resolver autónomamente su acceso, incluso en las entradas y salidas a sótano si lo tuviera.
4. Podrá permitirse justificadamente remodelaciones urbanas que alteren el parcelario en las actuaciones de desarrollo previstas y recogidas en las Fichas de Actuación, siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.

#### Artículo 8.11. Condiciones de agregación parcelaria

No son autorizables operaciones de agregación de parcelas, salvo en los casos excepcionales siguientes:

- a. Para agregar a un monumento o edificio catalogado una parcela colindante, según lo recogido en el Artículo 6.32 .
- b. Para agregar dos parcelas siempre que una de ellas sea menor de 50m<sup>2</sup>, con el fin de garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas. Específicamente, se permite agregar parcelas de uso cochera/almacén a fin de recuperar el uso residencial y la estructura parcelaria característica de este tejido urbano.
- c. Para recuperar el parcelario histórico agregando parcelas segregadas que contienen estructura edificatoria común.

Cada parcela estará afectada, a lo sumo, por una sola licencia de agregación durante la vigencia del presente Plan, excepto los equipamientos y servicios señalados en él.

La agregación está sometida a la correspondiente licencia municipal y a la autorización de la administración competente.

#### Artículo 8.12. Condiciones de segregación parcelaria

1. No son autorizables operaciones de segregación de parcelas, salvo para segregar el suelo edificable incluido en el ámbito de operaciones de reforma definidas en el presente Plan.
2. No son autorizables operaciones de segregación en las parcelas incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos del Conjunto Histórico de Martos, a no ser que lo determinara así la propia ficha de catálogo o que la segregación fuera compatible con los objetivos de la protección.

#### Artículo 8.13. Posición de la edificación en la parcela

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los planos OU-6ch Ordenación Completa.
2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces, o de paso a la parcela colindante.
3. En las parcelas históricas con jardín delantero, el plano de fachada de retranqueará de la alineación oficial exterior la distancia referida en plano, o al menos cinco (5) metros.
4. La ocupación de la parcela por plantas sobre rasante se establece para cada grado:
  - a. Grado 1º: se establece un fondo edificable máximo, según los siguientes casos:

- Cuando la parcela tenga hasta 20 m de fondo, el fondo máximo edificable será de 15 m. Si la parcela sobre la que se actúa tiene un fondo igual o menor a dieciocho (18) metros, podrá modificarse la disposición de la edificación en la parcela, superando el fondo edificable pero manteniendo la edificabilidad que resulta de aplicar el fondo edificable máximo de quince (15) metros.
  - Cuando la parcela tenga más de 20 m de fondo, el fondo máximo edificable será de 20 m. Si la parcela sobre la que se actúa tiene un fondo igual o menor a veintitrés (23) metros, podrá modificarse la disposición de la edificación en la parcela, superando el fondo edificable pero manteniendo la edificabilidad que resulta de aplicar el fondo edificable máximo de veinte (20) metros.
- b. Grados 2º y 3º:
- Para parcelas de superficie inferior a cien (100) metros se admite ocupar el cien por cien (100%) de la parcela, salvo las limitaciones establecidas en las normas urbanísticas del PGOU en lo que se refiere a condiciones de calidad e higiene en los edificios
  - Para parcelas entre cien (100) metros y ciento cincuenta (150) metros: ochenta por ciento (80%).
  - Para parcelas de superficie superior a ciento cincuenta (150) metros: sesenta y cinco por ciento (65%).
  - Para el subgrado 1-2a, su ocupación máxima será del 25%.
5. El ámbito delimitado como espacio libre (L) interior de manzana en los planos de Ordenación Completa, no podrá ser ocupado por edificación aun cuando en una parcela se sitúe dentro del fondo edificable permitido.
  6. La ocupación del subsuelo estará regulada por el Artículo 5.4. Uso del subsuelo y el Artículo 6.52. Condiciones generales de protección arqueológica en el Conjunto Histórico.
  7. En cualquier caso no se podrá ocupar el subsuelo del patio de la vivienda.

**Artículo 8.14. Cuerpos y elementos salientes**

1. Elementos salientes: se autorizan los zócalos y elementos salientes en planta baja, prohibiéndose las marquesinas en la zona de grado 1-2 y 1-3. En plantas altas, se autorizan cornisas y aleros con un vuelo máximo de 30cm.
2. Cuerpos salientes: se prohíben cuerpos salientes cerrados en fachada y patios, así como cuerpos abiertos tipo terraza. En la zona de ordenanza 1-3 sólo son autorizables los cuerpos abiertos tipo balcón para aquellas fachadas existentes que sean rehabilitadas.

**Artículo 8.15. Altura de la edificación**

1. La altura en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece en la existente para los inmuebles actuales, excepto los señalados como elementos discordantes.
2. Para los solares y las obras de nueva planta derivadas de declaraciones de ruina previas, la altura en plantas de la edificación es la reflejada en los planos de Ordenación Completa del Conjunto Histórico O.U.6.ch.
3. Cuando en el grado 1-3ª, la altura sea de tres (3) plantas, la última tendrá consideración de planta cámara.
4. Con carácter de mínimo obligatorio se permite una planta menos del máximo, salvo en la zona de ordenanza 1-2 y 1-3º cuando la altura sea de dos plantas. En este caso, al menos la primera crujía de la edificación deberá tener dos (2) plantas.
5. Se establecen las siguientes alturas reguladoras máximas, en función del número de plantas permitido:

Nº PLANTAS	ALTURA MÁXIMA	
	GRADOS 1º y 2º	GRADO 3º
2	7,25 m	6,20 m
3	10,50m	8,20* m

celebrada el día 03 OCT 2013

Martos 18 OCT 2013

Certifico

4	13,75 m
---	---------

\* La planta 3ª tendrá consideración de planta cámara

#### Artículo 8.16. Condiciones constructivas

1. La estructura portante de la edificación se resolverá definiendo crujías paralelas a fachada o patio, preferentemente con muros de carga, con objeto de mantener la organización espacial característica de las construcciones del Conjunto Histórico y la expresión formal de predominio del macizo sobre el hueco.

En el caso de utilizar pórticos con soportes aislados, las líneas de carga se dispondrán en coherencia con la organización espacial y tipológica de la edificación, coincidiendo con las fachadas a vial y patios y con las particiones interiores del edificio, ya sea entre usuarios distintos o entre estancias de la misma vivienda.

2. En los edificios con altura máxima señalada de tres (3) o menos plantas, la cubierta se resolverá con tejado de teja en su color natural, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc. Además de esto:
  - En zona de ordenanza 1-1º y 1-2º el 20% de la planta de cubierta podrá ser azotea, nunca en crujía de fachada excepto si se trata de una rehabilitación en edificio existente, y se cubrirá asimismo con material cerámico.
  - En zona de ordenanza 1-1º, para edificios de altura mayor que 3 plantas, la cubierta podrá ser plana, debiendo en este caso rematarse la fachada con alero visto de teja árabe que se prolongará formando tejado, al menos tres (3) metros, desde la línea de fachada. La azotea se cubrirá asimismo con material cerámico.
  - Se prohíbe la utilización de cualquier otro tipo de material.

3. El casetón de acceso a la azotea, cuya superficie no debe superar la estrictamente necesaria para su función ni estar destinado a espacios habitables, no podrá tener más de 3,20 m de altura total, quedando integrado en la composición de cubierta y siempre por debajo de un plano virtual de inclinación del 70% que pase por la línea de arranque de la cubierta en fachada.

#### Artículo 8.17. Condiciones de imagen urbana

1. La composición de las fachadas a vial y a patios es libre, tomando como criterio la neutralidad y simplicidad de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo, ajustándose a las siguientes condiciones, según la zona de ordenanza:
  - a. Para la zona de ordenanza 1-3º, los huecos de ventana serán de proporciones sensiblemente cuadradas, evitando excesivas simetrías, de manera que la suma de longitudes de huecos no superará las siguientes proporciones:
    - Planta baja: 40% de hueco.
    - Planta primera: 30% de hueco.
    - Planta cámara: 25% de hueco.

Estos valores podrán incrementarse un 5% para fachadas de longitud menor a 4,5 m.

- b. Para las zonas de ordenanza 1-1º y 1-2º, los huecos podrán ser de proporciones cuadradas ó rectangulares tipo balcón o balconcillo, no superando las siguientes proporciones:
  - Planta baja: 50% de hueco.
  - Planta primera y siguientes: 40% de hueco.
  - Última planta, por encima de planta primera: 30% de hueco.

Estos valores podrán incrementarse un 5% en las dos primeras plantas para fachadas de longitud menor a 4,5 m.

2. Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales el cerramiento de la planta baja deberá mantener la misma proporción de macizos y huecos.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013 Martos

PGOU

Certifico

3. Se prohíben las terrazas no voladas y embocaduras abiertas de garaje. Las hojas de las puertas de éstos serán de giro vertical y apertura hacia el interior, salvo exigencias impuestas por normativas sectoriales
4. Los materiales de acabado en fachada exterior y en la interior a patios principales serán acordes con las tradicionales en el Conjunto Histórico, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:
  - a. Los paramentos de fachada serán enfoscados y pintados con aspecto y textura acorde al del sector.
    - En los grados 1-2º y 1-3º se pintarán en blanco.
    - En el grado 1-1º se pintarán en blanco, gris, ocre u otros tonos claros.
  - b. Pueden utilizarse, con la tradicional austeridad con que aparecen en el Conjunto Histórico, materiales pétreos u otros de tratamiento y textura análogos en zócalos, cornisas, recercados y elementos especiales de la composición. Se prohíben en todo caso los azulejos, mármoles y cualquier material con acabado pulido.
  - c. La carpintería de la puerta principal y de cochera o garaje ha de ser de madera barnizada o pintada. El resto de carpintería será de madera o metálica en tonos oscuros, barnizada o pintada, quedando prohibidos los elementos sin tratamiento. Las rejas serán de hierro con tratamiento similar al tradicional, enrasadas con el plano de fachada en planta baja, pudiendo volar en las altas. Se pintarán de tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, admitiéndose también el gris plombagina.
5. Los paramentos que puedan ser visibles desde el espacio público, tales como medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc. deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a condiciones estéticas, que las fachadas principales. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser conducciones vistas.
6. En las obras de nueva edificación y rehabilitación se procurará que los tendidos eléctricos y telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada.
7. Los elementos técnicos de las instalaciones de climatización, ventilación, telecomunicaciones, ascensores o similares que deban ir por encima del último forjado, deben quedar previstos en el proyecto de edificación con dimensiones ajustadas a las exigencias funcionales e integradas en el diseño general de cubiertas. En ningún caso serán autorizables grandes elementos de telecomunicaciones, instalaciones o publicidad que por sus dimensiones afecten negativamente al paisaje urbano. En cualquier caso deben quedar por debajo de un plano virtual de inclinación de 35º que pase por la línea de arranque de cubierta.
8. No se permite la instalación de placas y captadores solares en el Conjunto Histórico, salvo que en proyecto se justifique, a juicio de los técnicos municipales correspondientes que deban analizarlo, que por la volumetría de la edificación no van a ser visibles desde la ciudad, la Peña o los corredores visuales que constituyen las vías de comunicación y vías pecuarias.

El Secretario



celebrada el día

03 OCT. 2013

Certifico

Martos

10 OCT. 2013

El Secretario,

**CAPITULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2. MANZANA CERRADA****Artículo 8.18. Ámbito y Tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación Completa OU-6 con el código "2-x".
2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras configurando manzanas cerradas con patio central o manzanas cerradas densas.

**Artículo 8.19. Clasificación en grados**

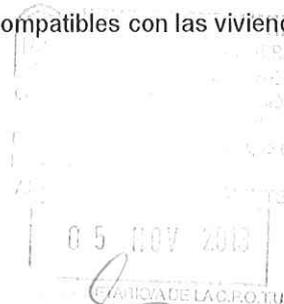
1. A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados, que corresponden cada uno de ellos a las parcelas señaladas en los planos de Ordenación Completa OU-6 con los códigos "1º" y "2º" a continuación del número 2 correspondiente a la ordenanza.
2. Las parcelas señaladas con la ordenanza 2ª, procedentes del desarrollo de unidades de ejecución del planeamiento anterior, se regularán en sus condiciones particulares por la ordenanza dada en el correspondiente instrumento de desarrollo.

**Artículo 8.20. Uso característico (OE)**

1. En el grado 1º el uso característico es el residencial.
2. En el grado 2º el uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar.

**Artículo 8.21. Usos compatibles (OE)**

1. Son usos compatibles en el grado 1º los que se señalan a continuación:
  - a. Industrial en categoría a. Talleres y Pequeñas Industrias compatibles con las viviendas.
  - b. Terciario, en sus usos pormenorizados:
    - Hotelero
    - Residencial comunitario
    - Comercial en todas sus Categorías
    - Relación y espectáculos en todas sus Categorías
    - Oficinas en todas sus Categorías.
    - Aparcamientos en Categoría 2ª.
  - c. Dotacional: en todas sus clases.
2. Son usos compatibles en el grado 2º los que se señalan a continuación:
  - a. Residencial: vivienda en edificación colectiva y residencia comunitaria.
  - b. Industrial en categoría a. Talleres y Pequeñas Industrias compatibles con las viviendas, excepto para el uso de transporte e industria auxiliar del automóvil.
  - c. Terciario, en sus usos pormenorizados:
    - Hotelero
    - Residencial Comunitario
    - Comercial en Categoría I.
    - Relación y espectáculos en Categoría I y II
    - Oficinas en todas sus Categorías.
  - d. Dotacional: en todas sus clases.



**Artículo 8.22. Condiciones de parcelación**

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:
  - a. Longitud mínima del lindero frontal:
    - Grado 2-1: doce (12) metros
    - Grado 2-2: cinco (5) metros
  - b. Superficie mínima de parcela:
    - Grado 2-1: trescientos (300) metros cuadrados
    - Grado 2-2: cien (100) metros cuadrados
  - c. La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.
2. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o parcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie.
3. Se podrán hacer agregaciones parcelarias sin límite máximo de superficie salvo en el grado 2-2, donde se prohíben agregaciones parcelarias de más de 1000 m<sup>2</sup>, excepto si se trata de un uso dotacional.

**Artículo 8.23. Posición de la edificación en la parcela**

1. En ambos grados, la línea de edificación coincidirá con la alineación a vial, señalada en los planos de Ordenación Completa OU-6. También en el grado 1º se admiten:
  - a. Los soportales y la separación de la alineación exterior, con un mínimo de 3m, cuando se trate de actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana previa aprobación municipal del Estudio de Detalle correspondiente.
  - b. Los patios abiertos a fachada en una longitud no superior al cincuenta por ciento (50%) del frente de la fachada del edificio, sin que resulten medianeras vistas.
2. Las plantas bajas podrán ocupar la totalidad de la parcela exceptuando los espacios delimitados como libres de edificación "L". Tal excepción no opera respecto de las plantas bajo rasante que, por tanto, podrán ocupar la totalidad de aquélla.
3. En plantas piso se establece la ocupación en base a los criterios siguientes, que se podrán aplicar uno u otro de manera excluyente:
  - a. Un fondo edificable máximo de 20m que no podrá ser superado por ningún cuerpo saliente. Cuando la parcela sobre la que se actúe tenga un fondo igual o menor a 23m, podrá modificarse la disposición de la edificación en la parcela, superando el fondo edificable pero manteniendo la edificabilidad que resulta de aplicar el fondo edificable máximo de 20m.
  - b. Una ocupación del 75% de parcela, con al menos un patio de parcela cualificado, de dimensiones mínimas según la altura de la edificación:

Nº PLANTAS	LADO MÍNIMO PATIO
2 plantas	4 m
3 plantas	5,5 m
4 plantas	7 m
5 plantas	8,5 m
Más de 5 plantas	10 m

05 NOV 2013  
 EL LAS SECRETARÍA DE URBANISMO

4. Ninguna vivienda en edificación colectiva de nueva planta tendrá pieza habitable con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con su fachada. A estos efectos los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.  
 Se recomienda que todas las viviendas de nueva planta se dispongan de modo que sea posible la ventilación natural cruzada entre fachadas opuestas.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión  
 celebrada el día 03 OCT 2013  
 Martos, a las 18:51:33  
 El Secretario

#### Artículo 8.24. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece para cada grado:
  - a. Grado 2-1: tres (3) plantas, excepto en los frentes de manzana grafiados con los números romanos "II, IV, V y VI" en los que pueden construirse respectivamente dos (2), cuatro (4), cinco (5), y seis (6) plantas. En los frentes de manzana grafiados en los planos con la letra "A", a continuación del número romano, se admite la construcción de una sola planta ático con las condiciones que se establecen en el Artículo 7.43
  - b. Grado 2-2: dos (2) plantas, excepto en los frentes de manzana grafiados con el número romano "III" en los que pueden construirse tres (3) plantas.
2. En ambos grados se permiten las edificaciones con una planta menos de la máxima fijada.
3. La altura de la edificación debe adaptarse a la de las parcelas colindantes para armonizar sus cotas en el conjunto de la fachada de la calle. Con este fin se establecen las siguientes alturas reguladoras máximas, en función del número de plantas permitido:

Nº DE PLANTAS	ALTURA MAX.
1	4,25 m
2	7,50 m
3	11,00 m
4	14,20 m
5	17,40 m
6	20,60 m

4. La altura mínima de la edificación vendrá determinada por las alturas libres mínimas obligatorias según los usos de la edificación.

#### Artículo 8.25. Condiciones de edificabilidad (OE)

Son las derivadas de las condiciones de altura y posición en la parcela.

#### Artículo 8.26. Cuerpos y elementos salientes

1. Cuerpos salientes: se admiten en general los balcones, balconadas y cierres. Para las calles de ancho mayor a 9 m, se permiten también los miradores, terrazas y cuerpos volados cerrados con un vuelo máximo del 7% del ancho de la calle, sin superar los 110 cm.  
 Se admiten excepcionalmente los miradores, terrazas y cuerpos volados cerrados sobre calles de ancho menor que den a plazas o espacios libres públicos, sin superar los 110 cm, ni el ancho de la acera si es menor.
2. Elementos salientes: el vuelo máximo de cornisas y aleros sobre la alineación de la edificación será la siguiente:
  - a. En calles de menos de 9 m: 60cm.
  - b. En calles de ancho igual o superior a 9m: igual a la de los cuerpos salientes.

#### Artículo 8.27. Condiciones de imagen urbana

1. no se emplearán en la construcción cubiertas que puedan reflejar el sol o produzcan brillo metálico.
2. Los paramentos que puedan ser visibles desde el espacio público, tales como medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc. deberán ser tratadas con los mismos

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013  
Martos 16/12/2013 Cerúfico

critérios, en cuanto a condiciones estéticas, que las fachadas principales. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser conducciones vistas.

3. La resolución de tejados y azoteas se ajustará a modelos tradicionales, utilizando materiales cerámicos y prohibiéndose otros acabados (láminas asfálticas autoprotégidas, cubiertas de fibrocemento, remates prefabricados de chimeneas de ventilación...).

3

AYUNTAMIENTO DE MARTOS  
SECRETARÍA DE URBANISMO  
C/ ALCAZAR, 10 - 04010 MARTOS (CÁDIZ)  
TEL: 952 21 10 00 - FAX: 952 21 10 01  
E-MAIL: URBANISMO@AYUNTAMIENTO.MARTOS.CA  
05 MAY 2013  
SECRETARÍA DE URBANISMO DE LA C.P.O.U.

celebrada el día

03 OCT. 2013

Certificado

Martos

## CAPITULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3. ALINEACIONES Y ALTURAS DETERMINADAS

### Artículo 8.28. Ámbito y Tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación Completa OU-6 con el código "3".
2. Responde, en general, a la tipología de edificación abierta con las alineaciones fijadas en los planos de Ordenación Completa OU-6.

### Artículo 8.29. Uso característico (OE)

El uso característico es el residencial.

### Artículo 8.30. Usos compatibles (OE)

Son usos compatibles:

- a. Industrial en categoría a. Talleres y Pequeñas Industrias compatibles con las viviendas.
- b. Terciario, en sus usos pormenorizados:
  - Hotelero
  - Comercial en todas sus Categorías
  - Relación y espectáculos en todas sus Categorías
  - Oficinas en todas sus Categorías.
- c. Dotacional: en todas sus clases.

### Artículo 8.31. Posición de la edificación

1. La posición de la edificación está determinada gráficamente en los planos de Ordenación Completa OU-6, pudiendo ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela, excepto los espacios delimitados como libres de edificación "L" que tan solo pueden ser ocupados por edificaciones bajo rasante y siempre que se destinen a aparcamiento de vehículos.
2. La línea de fachada en planta baja podrá separarse de la alineación oficial a vial con los soportales contemplados en el Artículo 7.28.7. en actuaciones por manzana o que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana.
3. La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación a vial a partir de la planta segunda en una longitud no superior al cincuenta por ciento (50%) de toda la fachada, garantizando el correcto tratamiento de las medianeras que pudieran crearse en la edificación colindante.
4. Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle que deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a. No deberán dejarse medianeras vistas, por lo que se tratarán adecuadamente o la nueva edificación se adosará a las mismas.
  - b. No podrán producirse fachadas con la misma alineación, retranqueo y mismo tratamiento con longitud superior a sesenta (60) metros.
  - c. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de las alturas de coronación. Podrá reducirse el valor de la separación hasta la séptima parte (1/7), con un mínimo de cuatro con cincuenta (4,50) metros, en los siguientes casos:
    - Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
    - Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
    - Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
    - Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en la que existen construcciones adosadas al lindero medianero o así se prevea en instrumentos de planeamiento de desarrollo.

**Artículo 8.32. Altura de la edificación**

1. La altura reguladora máxima de la edificación es la que se establece en los planos de Ordenación Completa OU-6. En los espacios sin altura asignada y que no aparecen grafados como libres de edificación se podrá edificar una altura de una (1) planta.
2. La altura máxima será, en función del número de plantas permitido:

Nº DE PLANTAS	ALTURA MAX.
1	4,25 m
2	7,50 m
3	11,00 m
4	14,20 m
5	17,40 m
6	20,60 m

**Artículo 8.33. Condiciones de edificabilidad (OE)**

Son las derivadas de las condiciones de altura y posición en la parcela.

**Artículo 8.34. Cuerpos y elementos salientes**

1. Cuerpos salientes: se admiten en general los balcones, balconadas y cierres. Para las calles de ancho mayor a 9m, se permiten también los miradores, terrazas y cuerpos volados cerrados con un vuelo máximo del 7% del ancho de la calle, sin superar los 110 cm ni el ancho de la acera.  
Se admiten excepcionalmente los miradores, terrazas y cuerpos volados cerrados sobre calles de ancho menor que den a plazas o espacios libres públicos, sin superar los 110 cm, ni el ancho de la acera si es menor.
2. Elementos salientes: el vuelo máximo de cornisas y aleros sobre la alineación de la edificación será la siguiente:
  - c. En calles de menos de 9m: 60cm.
  - d. En calles de ancho igual o superior a 9m: igual a la de los cuerpos salientes.

**Artículo 8.35. Condiciones de parcelación**

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:
  - a. Longitud mínima del lindero frontal: doce (12) metros
  - b. Superficie mínima de parcela: trescientos (300) metros cuadrados
  - c. La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.
2. Por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o parcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie.
3. Se podrán hacer agregaciones parcelarias sin límite máximo de superficie.
4. En todos los casos se admitirán las agregaciones y segregaciones necesarias derivadas de la delimitación de actuaciones y unidades de ejecución previstas por el plan.

## CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 4. VIVIENDA UNIFAMILIAR

### Artículo 8.36. Ámbito y Tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación Completa OU-6 con el código "4-x".
2. Responde al tipo de vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada.

### Artículo 8.37. Clasificación en grados

1. A efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona se distinguen cinco (5) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la documentación gráfica del PGOU, con los códigos "1º", "2º", "3º", "4º", "5º", "6º" y "7º" a continuación del número 4 correspondiente a la ordenanza.
2. En determinados ámbitos de Áreas Urbanas, Áreas de Reforma Interior (ARI) se grafa un asterisco a continuación del número 4 correspondiente a la ordenanza, ya que existen variaciones sobre edificabilidad, tamaño de parcela, etc. en relación con las generales. Dichas condiciones particulares se determinan en la ficha correspondiente al ARI o AU.
3. Asimismo, se grafa un asterisco a continuación del número 4 correspondiente a la ordenanza en aquellos ámbitos provenientes del desarrollo de unidades o áreas de ejecución del planeamiento anterior, que se regularán en sus condiciones particulares por la ordenanza dada en el correspondiente instrumento de desarrollo.

### Artículo 8.38. Uso característico (OE)

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

### Artículo 8.39. Usos compatibles (OE)

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- a. Se admite el uso de dos viviendas unifamiliares, en las parcelas con ordenanza 4.3., sin segregación de parcela.
- b. Industrial en categoría a. Talleres y Pequeñas Industrias compatibles con las viviendas sólo para los grados 1º y 5º, excepto para el uso de transporte e industria auxiliar del automóvil.
- c. Terciario, en sus usos pormenorizados:
  - Residencia comunitaria
  - Hotelero en edificio exclusivo
  - Comercial en Categoría I en planta baja y sótano, según las condiciones de uso reguladas.
  - Relación y espectáculos en Categorías I y II.
  - Oficinas en todas sus Categorías.
- d. Dotacional: equipamiento.

### Artículo 8.40. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

- a. Longitud mínima del lindero frontal:
  - Grados 1º, 5º y 6º: ocho (8) metros
  - Grado 2º: doce (12) metros
  - Grado 3º: dieciocho (18) metros
  - Grado 4º: treinta (30) metros
  - Grado 7º: ocho metros y medio (8,50 m)
- b. Superficie mínima de parcela:



- Grado 1º: ciento cincuenta (150) metros cuadrados
  - Grado 2º y 6º: doscientos cuarenta (240) metros cuadrados
  - Grado 3º: quinientos (500) metros cuadrados
  - Grado 4º: mil (1000) metros cuadrados
  - Grado 5º: ciento veinticinco (125) metros cuadrados
  - Grado 7º: ciento setenta y cinco (175) metros cuadrados
- c. La forma de la parcela deberá permitir inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

#### Artículo 8.41. Posición de la edificación

1. La alineación de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueado en relación a la alineación a vial según se establece para cada grado:

- Grados 1º y 5º: No se establece retranqueo. En el tramo de la calle Reina Sofía comprendido entre la Avenida Teniente General Chamorro Martínez y calle Platero, el retranqueo será de dos (2) metros.
- Grados 2º, 3º y 4º: Se establece un retranqueo mínimo de 5m. En la parcela situada en Molino Bordo, calificada con el grado 3º, con fachada en esquina a las calles Maleza y Sierra, el retranqueo a la calle Sierra será de tres (3) metros.
- Grado 6. –Se establece un retranqueo de cuatro (4) metros. En las parcelas en esquina, el retranqueo se hará sobre la fachada menor; concretamente, en las parcelas con fachada al camino de Belda, el retranqueo se realizará en las fachadas que den a las calles restantes
- Grado 7. –Se establece un retranqueo de dos metros y medio (2,5). En las parcelas en esquina, el retranqueo se hará sobre la fachada menor; concretamente, en las parcelas con fachada al camino de Belda, el retranqueo se realizará en las fachadas que den a las calles restantes

2. Las separaciones mínimas a linderos son las siguientes:

a. Linderos laterales:

- Grados 1º, 5º y 6º: No se establece separación a lindero, sin perjuicio de que exista servidumbre previa de luces de la parcela colindante.
- Grado 2º: separación a lindero mínima de 3m. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los dos linderos laterales cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias.
  - Que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario.
  - Cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en la que existan construcciones adosadas a uno de los dos linderos medianeros.
- Grado 3º: Se establece una separación a lindero mínima de tres (3) metros.
- Grado 4º: se establece una separación a lindero mínima de cinco (5) metros, excepto en la urbanización Molino Bordo que será de cuatro (4) metros.
- Grado 7º: no se establece separación a lindero salvo en la manzana entre las calles Camino de los Allozos y la Vía Verde y con fachada hacia la carretera de Monte Lope Álvarez. En ella, podrá haber viviendas adosadas (sin separación a lindero) ó pareadas:
  - En el caso de que se trate de viviendas pareadas el retranqueo lateral se establecerá en 2 m y deberán posicionarse conforme al proyecto de reparcelación existente.
  - En el caso de que se trate de viviendas adosadas, se deberá obtener previamente de la propiedad del solar colindante autorización para adosarse al lindero medianero, y las medianeras deberán ser tratadas de tal forma que su aspecto y calidad sean con materiales tan dignos como los de la fachada.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013 Martos

b. Lindero trasero:

- Grados 2º, 3º, 6º y 7º: 3 m
- Grado 4º: 5 m
- Grados 1º y 5º: No se establece retranqueo, sin perjuicio de que exista servidumbre previa de luces de la parcela colindante.

El Secretario

**Artículo 8.42. Ocupación de la parcela**

1. Grado 1º: ochenta por ciento (80%)
2. Grado 2º, 6º y 7º: sesenta por ciento (60%)
3. Grado 3º: treinta y seis por ciento (36%)

Esta ocupación ha de cumplirla en el caso de un uso residencial de dos viviendas unifamiliares, el conjunto de las dos viviendas.

4. Grado 4º: veinticinco por ciento (25%)
5. Grado 5º la planta baja podrá ocupar la totalidad de la parcela y en plantas piso se establece un fondo edificable máximo de 20m.

**Artículo 8.43. Altura de la edificación**

1. En todos los casos, la edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas. En los grados 2º, 3º, 4º y 7º se admite la construcción de torreones sobre la última planta, con una superficie máxima construida del quince por ciento (15%) de la superficie construida en la última planta.
2. La altura máxima será, en función del número de plantas permitido:

Nº DE PLANTAS	ALTURA MAX.
1	4,25 m
2	7,50 m
2+torreón	10,30 m

**Artículo 8.44. Cuerpos y elementos salientes**

1. Cuerpos salientes: se admiten en general los balcones, balconadas y cierres. Para las calles de ancho mayor a 9 m, se permiten también los miradores, terrazas y cuerpos volados cerrados con un vuelo máximo del 7% del ancho de la calle, sin superar los 110 cm.
2. Cuando la calle sea menor de 9 m, pero la edificación se encuentre retranqueada del vial, se podrán autorizar miradores, terrazas y los cuerpos volados cerrados, como máximo de 110 cm, siempre que no superen el límite de la alineación a vial.
3. Elementos salientes: el vuelo máximo de cornisas y aleros sobre la alineación de la edificación será la siguiente:
  - a. En calles de menos de 9 m: 60cm.
  - b. En calles de ancho igual o superior a 9 m: igual a la de los cuerpos salientes.

**Artículo 8.45. Coeficiente de edificabilidad (OE)**

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable es:
  - Grado 1º: uno con dos (1,2) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

En las parcelas indicadas como ordenanza 4.1a (entorno de la calle Albacete) se permitirá un incremento de edificabilidad de 60 m<sup>2</sup>t para satisfacer las necesidades de aparcamiento y almacenamiento de aperos agrícolas en la planta baja de la edificación.

- Grado 2º: cero con siete (0,7) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Grados 3º y 4º: cero con cinco (0,5) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

En el caso de un uso residencial de dos viviendas unifamiliares, para ordenanza 4.3., el coeficiente de edificabilidad se refiere al conjunto de las dos viviendas.

- Grado 5º viene determinado por las condiciones de ocupación de la parcela y altura de la edificación.
- Grado 6º: cero con sesenta y dos (0,62) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 7º: cero con noventa y cinco (0,95) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

#### Artículo 8.46. Condiciones de imagen urbana

1. Todos los paramentos exteriores tendrán consideración de fachadas.
2. Los cerramientos de parcela tendrán una altura comprendida entre 2,00 y 1,80 metros.
3. En todas las parcelas calificadas con los grados 2º, 3º, 4º y 6º en los que se efectúen obras de nueva planta deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas, con un mínimo de uno (1) por cada 50 m<sup>2</sup> del espacio libre de la parcela. Así mismo, el retranqueo a vial deberá ser ajardinado.

#### Artículo 8.47. Condiciones complementarias para la agrupación de edificación y mancomunación de espacios libres de parcela.

1. Se admite la agrupación de la edificación y la mancomunación de espacios libres de parcela, de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante siempre que se cumplan, además de lo indicado con carácter general en el Artículo 7.44, los siguientes requisitos:
  - a. La superficie total de la actuación no podrá ser inferior a 4000 m<sup>2</sup>.
  - b. La ocupación de suelo y edificabilidad que resulten del conjunto de la actuación no podrá superar los valores que resulten de aplicar los índices señalados en el Artículo 8.42 y Artículo 8.43, y no cabrá utilizar la solución de torreones contemplada en el Artículo 8.43.
  - c. El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 20m.
  - d. El espacio libre común se escriturará en proindiviso y se destinará a uso de jardín, área de juegos o piscina, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento o el vial privado de acceso. Sí podrá ser ocupado bajo rasante en un 50% para uso de garaje-aparcamiento enteramente subterráneo cuya cubierta permita su ajardinamiento.
  - e. En soluciones en hilera que configuren ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública de ancho superior a 5m que permita el acceso de vehículos de extinción de incendios, cumpliendo en cualquier caso la normativa sectorial aplicable.
  - f. Cabrá cercar parcelas de superficie inferior a la mínima establecida en el grado correspondiente, con un mínimo de 100m<sup>2</sup>.
  - g. No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a 100m.
  - h. Resolverán la recogida de basuras de modo que suponga el número mínimo de detenciones para los vehículos del servicio.
2. En el caso de parcelas con ordenanza 4.1º y 4.5º, se admite la agrupación de la edificación, independientemente de la distribución que se haga de los espacios libres de parcela, con el objetivo de resolver de forma conjunta un espacio común subterráneo destinado a aparcamiento.
3. Cuando se trate de proyectos de edificación unitarios para su edificación conjunta, el Estudio de Detalle exigido en el Artículo 7.44, contendrá además la división de la actuación en fases, así como las etapas de su construcción. Este documento justificará el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el apartado 1 anterior y podrá tramitarse previamente o con el proyecto de edificación, bien de la totalidad de la actuación o de su primera fase.

Aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013

## CAPITULO 6. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 5. INDUSTRIAL

### Artículo 8.48. Ámbito y Tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación Completa OU-6 con el código "5-x".
2. Responde al tipo de edificación industrial aislada o adosada.

### Artículo 8.49. Clasificación en grados

1. A efectos de la aplicación de la edificación y usos en la zona se distinguen tres (3) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la documentación gráfica del PGOU, con los códigos "1º", "2º" y "3º" a continuación del número 5 correspondiente a la ordenanza.
2. Las parcelas señaladas con la ordenanza 5\*, procedentes del desarrollo de unidades de ejecución del planeamiento anterior, se regularán en sus condiciones particulares por la ordenanza dada en el correspondiente instrumento de desarrollo.

### Artículo 8.50. Uso característico (OE)

En todos los grados el uso característico es el industrial en todas sus categorías.

### Artículo 8.51. Usos compatibles (OE)

1. Son usos compatibles en los grados 1º y 2º los que se señalan a continuación:
  - a. Terciario, en sus usos pormenorizados:
    - Comercio en Categoría I y III.
    - Oficinas en todas sus Categorías
    - Relación y espectáculos en todas sus Categorías
  - b. Dotacional: usos deportivo, público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.
  - c. Dotacional: transportes
2. Son usos compatibles en el grado 3º los que se señalan a continuación:
  - a. Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de dos (2) viviendas por parcela y con una superficie máxima construida en total de 300 m<sup>2</sup>, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
  - b. Terciario:
    - Comercio en Categoría I.
    - Oficinas siempre que sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el quince por ciento (15%) de la superficie edificable.
  - c. Dotacional equipamiento: Se admiten los usos deportivo, público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.

### Artículo 8.52. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

- a. Longitud mínima del lindero frontal:
  - Grado 1º: 12 m
  - Grado 2º: 12m
  - Grado 3º: 50 m
- b. Superficie mínima de parcela:
  - Grado 1º: 300 m<sup>2</sup>
  - Grado 2º: 400 m<sup>2</sup>

- Grado 3º: 10000 m2
- c. La forma de la parcela deberá permitir inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la establecida para el lindero frontal.

**Artículo 8.53. Posición de la edificación**

1. Alineación a vial:

- a. Grado 1º: la edificación podrá alinearse a vial. En caso de retranqueo éste será como mínimo de 5m, debiendo garantizarse el correcto tratamiento de las paredes adosadas a los linderos laterales de las edificaciones colindantes.
- b. Grado 2º: el plano de fachada de la nueva edificación deberá retranquearse un mínimo de 5 m.
- c. Grado 3º: el plano de fachada de la nueva edificación deberá retranquearse un mínimo de 10m.
- d. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y queden ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo, casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de 5m2 y altura de coronación inferior a 3m. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres. También, y de manera excepcional, se podrán ocupar los retranqueos con instalaciones de transformación energética exigidas por normativas sectoriales, y siempre que no sea viable englobarlos en el conjunto edificado. En todo caso, será el Ayuntamiento el que autorice finalmente dicha ocupación.

2. Separación a linderos:

- a. Grados 1º y 2º: En general no se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de 3m. Cuando el lindero trasero coincida con el límite del suelo urbano se fija un retranqueo de 5m.  

En el grado 2º, para edificaciones de más de 1500 m2 construidos, se establece un retranqueo mínimo a linderos laterales y trasero de 3 m.
- b. Grado 3º: 5m.
- c. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las condiciones de seguridad frente al fuego, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes de aplicar ambas.

**Artículo 8.54. Ocupación de la parcela**

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la que se determina para cada grado:

- Grado 1º: cien por cien (100%) de la superficie de parcela, salvo que el lindero testero o trasero coincida con el límite del suelo urbano en cuyo caso será la resultante de aplicar los retranqueos.
- Grado 2º: entre el treinta por ciento (30%) y el ochenta por ciento (80%).
- Grado 3º: setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela.

**Artículo 8.55. Altura de la edificación**

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:

- Grados 1º y 2º: dos (baja + 1)
- Grado 3º: tres (baja +2)

2. La altura máxima total en metros se establece para cada grado:

- Grado 1º: 9,50m
- Grados 2º y 3º: 12m.

Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

3. La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de 2,50m.
4. En el grado 2º, la altura mínima de fachada a vial será de seis (6) metros.

#### Artículo 8.56. Coeficiente de edificabilidad (OE) El Secretario,

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado:

- a. Grados 1º y 2º : un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela
- b. Grado 3º: cero con ochenta (0,80) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela

#### Artículo 8.57. Cuerpos y elementos salientes

1. Cuerpos salientes. Se admite todo tipo de cuerpo saliente para calles de ancho mayor a 10 m, con un vuelo máximo del 7% del ancho de la calle, sin superar los 110 cm y sin sobresalir en ningún caso del acerado de la calle.

Se admiten asimismo para calles de ancho menor que den a plazas o espacios libres públicos, sin superar los 110 cm, ni el ancho de la acera.

2. Elementos salientes: el vuelo máximo sobre la alineación de la edificación será la siguiente:

- a. En calles de menos de 10m: 60 cm.
- b. En calles de ancho igual o superior a 9 m: igual a la de los cuerpos salientes.

#### Artículo 8.58. Condiciones de seguridad frente al fuego

1. En edificación entre medianeras, el inmueble resolverá en sí mismo sus condiciones de seguridad frente al fuego y el riesgo que genere sobre las fincas colindantes, a cuyos efectos adecuará su diseño y materiales constructivos.
2. En función del tamaño, forma y diseño de la construcción, y de la actividad a que se destine, cabrá prohibir que se recurra a soluciones adosadas a uno o varios linderos, cuando ello suponga riesgo razonable para la seguridad de la propia construcción o de sus colindantes, en razón a la tecnología de prevención y extinción disponible.

#### Artículo 8.59. Condiciones de los minipolígonos industriales

1. En los grados 1º y 2º de esta Ordenanza se admite la ejecución de minipolígonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:
  - a. No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie inferior a 5.000 m<sup>2</sup> ni superiores a 20.000 m<sup>2</sup>.
  - b. Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el grado que sea de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación de linderos.
  - c. El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.
  - d. No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el grado que le es de aplicación.
  - e. Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de 16m.
  - f. La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a 200m<sup>2</sup> debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.
2. Para la ejecución de un minipolígono será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle y la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de apertura en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013  
Martos 1 OCT. 2013  
PGOU  
Certifico

**Artículo 8.60. Condiciones de imagen urbana**

1. La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.
2. Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, y permaneciendo ocultos en la medida de lo posible por cuerpos de edificación
3. Se incluirá un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.
4. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
5. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.
6. Cualquiera que sea la tipología de edificación, será obligatoria la construcción de un cerramiento perimetral que defina los límites de la parcela. Los cerramientos habrán de cumplir las siguientes condiciones:
  - a. La altura total de la cerca será de dos (2) metros y dispondrá de puerta practicable.
  - b. Las cercas medianeras se construirán por la industria que primero se establezca, con la calidad y condiciones estéticas acordes con la fachada de la edificación.

IMPRESA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
MARTOS  
El Secretario

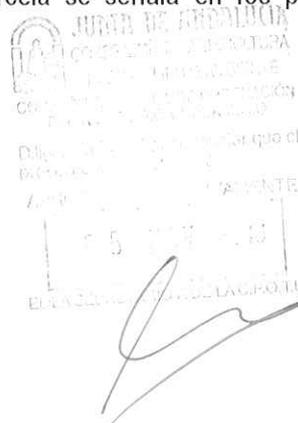


**CAPITULO 7. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 6. EQUIPAMIENTOS****Artículo 8.61. Ámbito y Tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación Completa OU-6 con el código "6".
2. Su tipología responde a la edificación dotacional aislada o adosada. Cuando se adopte la tipología de aislada en un área de edificios entre medianeras, deberán tratarse éstas como fachadas, siendo a cargo del promotor de la edificación dotacional las obras que ello conlleve, las cuales deberán ejecutarse al tiempo que la actuación.

**Artículo 8.62. Uso característico (OE)**

1. El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:
  - a. EQ: EQUIPAMIENTO
    - E: Educativo
    - D: Deportivo
    - SAN: Sanitario
    - SIPS: Interés Público y Social
    - SU: Servicios urbanos
    - SI: Servicios infraestructurales

**Artículo 8.63. Usos compatibles (OE)**

1. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso característico pormenorizado señalado en el plano, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.
2. En todas las parcelas calificadas para usos dotacionales se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. Se considera compatible la residencia comunitaria con los usos característicos docente y religioso.
3. Los usos característicos asignados podrán modificarse con las condiciones señaladas en el Artículo 5.30
4. Posición de la edificación

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a. No queden medianeras al descubierto
- b. Si las parcelas colindantes están calificadas con las Ordenanzas de Edificación Unifamiliar o Equipamiento y Servicios, o bien están clasificadas como suelo urbanizable o no urbanizable, deberán separarse de los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de 5m.

**Artículo 8.64. Altura de la edificación**

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será la predominante en la zona en que se ubique. La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.
2. En cualquier caso, se deberá garantizar la integración paisajística de la edificación en su entorno.

**Artículo 8.65. Coeficiente de edificabilidad (OE)**

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:
  - a. Educativo y deportivo: cero con seis (0,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013  
Martos 18 OCT. 2013  
PGOU  
Certifico  
El Secretario.

- b. Sanitario, social-asistencial, cultural y religioso: uno con cinco (1,5) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela
  - c. Público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales: un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela
2. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) las edificabilidades existentes en el momento de aprobación del Plan General, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

AYUNTAMIENTO DE MARTOS  
C/ ALFONSO X EL MAGNO, 1  
23001 MARTOS (BA) (ES)  
TEL: 959 21 20 00 FAX: 959 21 20 01  
E-MAIL: martos@martos.es  
www.martos.es  
5 OCT 2013  
MARTOS (BA) (ES)

**CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 7. SERVICIOS TERCIARIOS****Artículo 8.66. Ámbito y Tipología**

1. El ámbito de aplicación es la zona identificada con trama en los planos del PGOU.
2. Su tipología responde a la edificación aislada o adosada.

**Artículo 8.67. Uso característico (OE)**

El uso característico es el terciario, en cualquiera de las categorías definidas en este plan, siempre que ésta no haya sido concretada en la ordenación pormenorizada.

**Artículo 8.68. Usos compatibles (OE)**

Son usos compatibles los siguientes:

- a. Equipamiento Comunitario (excepto tanatorio y cementerio)
- b. Aparcamientos
- c. Se podrá permitir el uso de vivienda unifamiliar vinculada al uso terciario principal de la parcela.

**Artículo 8.69. Posición de la edificación**

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a. No queden medianeras al descubierto
- b. Si las parcelas colindantes están calificadas con las Ordenanzas de Edificación Unifamiliar o Equipamiento, o bien están clasificadas como suelo urbanizable o no urbanizable, deberán separarse de los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de 5m.

**Artículo 8.70. Altura de la edificación**

La altura máxima de la edificación en número de plantas será la predominante en la zona en que se ubique. La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

**Artículo 8.71. Coeficiente de edificabilidad (OE)**

1. Para usos terciarios en el suelo urbano, los edificios íntegramente dedicados a este uso, deberán cumplir las ordenanzas fijadas la zona donde se ubique.
2. Para usos terciarios en suelo urbanizable, regirán las siguientes condiciones de ordenación:
  - a. La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:
    - Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.
    - Longitud mínima de fachada: 10 m.
    - Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 m de diámetro.

No se fija parcela máxima para los Planes Parciales a desarrollar en el Suelo Urbanizable, pudiendo concentrarse el uso comercial en Centros o Zonas específicamente destinadas a ello en aquellos sectores cuya ficha urbanística lo permita específicamente, y de acuerdo a la legislación sectorial de aplicación.

- b. La edificabilidad máxima sobre parcela neta resultante de la ordenación del Plan Parcial será de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre parcela.
- c. La altura máxima edificable será de 12 m.

**CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 8. EDIFICACIÓN EN NÚCLEOS RURALES**

El Secretario,

**Artículo 8.72. Ámbito y Tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los núcleos de Monte Lope Álvarez, Las Casillas y La Carrasca.
2. Su tipología responde a la edificación entre medianeras y edificación unifamiliar adosada.

**Artículo 8.73. Uso característico (OE)**

El uso característico es el residencial

**Artículo 8.74. Usos compatibles (OE)**

1. Industrial en categoría a. Talleres y Pequeñas Industrias compatibles con las viviendas.  
En la parcela señalada con la leyenda 8\* en planos, será compatible transitoriamente la actividad industrial de la almazara existente.
2. Terciario, en sus usos pormenorizados:
  - Hotelero
  - Comercial en Categoría I.
  - Relación y espectáculos en Categoría I.
  - Oficinas en todas sus Categorías.
3. Dotacional equipamiento: en todas sus clases
4. Dotacional para Transporte y Comunicaciones: en su clase de aparcamientos en todas sus categorías. También se admite la construcción de cocheras individuales.

**Artículo 8.75. Condiciones de la parcela**

1. La parcela mínima será la existente.
2. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan las condiciones siguientes:
  - Longitud mínima del lindero frontal: 7 m
  - Superficie mínima de parcela: 150 m<sup>2</sup>

**Artículo 8.76. Posición de la edificación**

1. El plano de fachada de la nueva edificación podrá coincidir con la alineación oficial exterior, o retranquearse de la misma un mínimo de 3m, sin dejar medianeras al descubierto. Si las edificaciones colindantes están retranqueadas, la nueva edificación deberá ajustarse al retranqueo de las mismas, sin dejar medianeras vistas.
2. La línea de la nueva edificación podrá adosarse a los linderos laterales, sin perjuicio de que exista servidumbre previa de luces de la parcela colindante. No obstante, si una o las dos edificaciones colindantes están separadas del lindero lateral, la nueva edificación deberá asimismo retranquearse del lindero correspondiente un mínimo de 3m.
3. La línea de edificación deberá retranquearse del lindero testero un mínimo de 3m.

**Artículo 8.77. Ocupación de la parcela**

El coeficiente de ocupación máxima de la parcela por la edificación se establece en el ochenta por ciento (80%).

**Artículo 8.78. Altura de la edificación**

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 02 OCT 2013

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece en dos (2) plantas. Se admite la construcción de una sola planta bajo cubierta o buhardilla por encima de dicha altura, cuya cubierta cumplirá en cualquier caso las condiciones generales que se señalan en el artículo 7.21. y en el punto 2 del presente artículo.
2. La altura reguladora máxima se establece en 8m.

**Artículo 8.79. Condiciones de edificabilidad (OE)**

Son las derivadas de las condiciones de altura y posición en la parcela.

**Artículo 8.80. Condiciones de imagen urbana**

1. Los únicos cuerpos salientes permitidos sobre la alineación exterior son los balcones, balconadas y cierres.
2. El saliente máximo de cornisas y aleros será de sesenta (60) centímetros.
3. No se permiten los salientes del tipo marquesina.
4. Las fachadas podrán ser de mampostería vista y/o enfoscadas y pintadas en blanco u otros colores claros, tratándose de armonizar con el conjunto.
5. Sólo será autorizable la cubierta inclinada con teja cerámica en su color natural ó terminación de aspecto similar, debiendo de ser del mismo material empleado los elementos complementarios de la cubierta.
6. Se admiten recercados en los huecos de la fachada de piedra o de ladrillo visto, siempre en tonos claros.

SECRETARÍA DE URBANISMO  
MARTOS  
C/ ALFONSO XAQUER  
11001  
TEL: 959 11 11 11  
F. 5. 11.01.2013  
SECRETARÍA DE URBANISMO

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013  
Martos 18 OCT. 2013

## TITULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES

#### Artículo 9.1. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.

1. El suelo urbano no consolidado se desarrolla en los ámbitos de ordenación que se identifican y delimitan en el plano de ordenación completa OU-6, con los objetivos, criterios de ordenación y determinaciones de gestión que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.
2. El desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado se realizará:
  - a. En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución:
    - Directamente, a través de la concesión de licencia urbanística y del cumplimiento de los deberes urbanísticos pendientes, conforme a los criterios establecidos por la legislación urbanística de aplicación<sup>100</sup> y por el propio Plan.
    - Para aquellos suelos delimitados en las Áreas de Planeamiento Incorporado, conforme a las condiciones derivadas de su planeamiento de desarrollo y de las determinaciones complementarias que se establezcan en el presente Plan.
  - b. En los sectores, áreas de reforma interior y áreas de incremento establecidas por el Plan para los que se establece la ordenación detallada:
 

En función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.
  - c. En los sectores, áreas de reforma interior de aprovechamiento establecidas por el Plan para los que no se establece la ordenación detallada:
 

Previa aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.
  - d. Áreas transitorias:
 

En función de la ordenación y régimen urbanístico aprobados, cuyas características se recogen en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

#### Artículo 9.2. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

1. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el Plan de los Sectores o de las Áreas de Reforma Interior comporta la de unidades de ejecución coincidentes con las mismas, si bien podrán delimitarse otras unidades de ejecución de conformidad con la normativa urbanística vigente.
2. Los sectores y áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos<sup>101</sup>.

#### Artículo 9.3. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística

1. En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, el plazo para la conversión de parcelas en solares será el establecido para el suelo urbano consolidado por estas Normas.
2. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior con ordenación detallada, el plazo para el desarrollo de la urbanización y la edificación será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

<sup>100</sup> LOUA, art. 55.2

<sup>101</sup> LOUA, art. 110

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión

- En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior sujetos a planeamiento de desarrollo, el plazo para el desarrollo de la ordenación detallada será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

El Secretario

**Artículo 9.4. Áreas de Planeamiento Aprobado**

El Plan delimita las siguientes Áreas, en suelo urbano:

nombre	delimitación	tipo suelo urbano	planeamiento que desarrollan
Cruz Roja	PA-SUNC-UE-1	no consolidado	UA-1 PGOU 99
Polígono Industrial	PA-SUB-O-11	no consolidado	Modificación puntual PGOU99
Fernando IV	PA-SUNC-UE-26	no consolidado	UA-1 PGOU 99
Fuente de la Villa II	PA-SUNC-UE-9a	no consolidado	Modificación puntual PGOU 99
Fuente de la Villa II	PA-SUNC-UE-9b	no consolidado	Modificación puntual PGOU 99
Av. Alhambra	PA-SUB-O-R6	no consolidado	SUNP-R6 PGOU 99
General Chamorro M.	PA-SUB-O-R9	no consolidado	Modificación puntual PGOU 99

El Plan recoge las fichas de planeamiento y gestión de aquellas a las que el propio Plan incorpora determinaciones complementarias o sustitutivas. Para las demás, las determinaciones urbanísticas serán las recogidas en sus correspondientes documentos de planeamiento de desarrollo.

**Artículo 9.5. Áreas de Incremento de Aprovechamiento**

- En el Suelo Urbano No Consolidado se delimitan unas áreas, grafiadas como AIA-x en la planimetría de ordenación completa (OU-6), a las que el instrumento de planeamiento les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, y en las que la ejecución de dicho incremento en su aprovechamiento requiere una mejora en los servicios públicos y/o de urbanización existentes en su entorno.
- El incremento que se genera sobre el aprovechamiento objetivo conllevará una cesión para el municipio de suelo para dotaciones conforme a la media dotacional resultante en la zona de suelo urbano donde se ubique, así como de suelo necesario para la materialización del diez por ciento (10%) del incremento sobre el aprovechamiento objetivo de la parcela, esto es, el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente.<sup>102</sup>
- Ambas cesiones se sustituirán por su valor en metálico. Para ello, se fija un coeficiente conjunto de cálculo sobre el metro cuadrado de parcela en cada una de las zonas de incremento de aprovechamiento:

AIA	ZONA	COEFICIENTE TOTAL de CESIÓN u.a./ m2 suelo parcela
AIA-1	4	0,2369
AIA-2	4	0,1146
AIA-3	4	0,1146
AIA-4	1	0,1623
AIA-5	4	0,1146
AIA-6	4	0,2751
AIA-7	6	0,0154
AIA-8	4	0,1146
AIA-9	4	0,1146

<sup>102</sup> Ley 2/2012 de modificación de la LOUA. Art. 55.3.

4. La cesión de aprovechamiento se transmitirá en metálico con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, y su pago deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras. Dicho valor monetarizado se calculará en base al valor de la unidad de aprovechamiento que el Ayuntamiento establezca con carácter general para la gestión del Plan.
5. El destino de 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: mejora en las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento AV. San Amador.
  - AIA-9: mejora en las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento AV. De los Toreros y de Miraflores.
6. El Ayuntamiento podrá aprobar un cuadro pormenorizado de parcelas afectadas y valores correspondientes a la cesión de aprovechamiento atribuible al municipio, que complete lo recogido en estas Normas.

## CAPITULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### Artículo 9.6. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio

1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en unidades de aprovechamiento (u.a.) por m<sup>2</sup> de suelo, así como los factores de ponderación del resto de usos y tipologías en relación con aquél.
2. En los sectores y las áreas de reforma interior para los que el Plan no establece la ordenación detallada que derive directamente en un Proyecto de Urbanización, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

#### Núcleo Principal

nombre	delimitación	tipología característica	aprovechamiento medio
AR-2.1.	ARI-1	vivienda uni/plurifamiliar	0,4655u.a./m <sup>2</sup> suelo
AR-2.2.	ARI-2	vivienda unifamiliar	0,6274u.a./m <sup>2</sup> suelo
	ARI-9	vivienda unifamiliar	
AR-2.3.	AU-3	vivienda unifamiliar	0,5442u.a./m <sup>2</sup> suelo
AR-2.4.	AU-4	vivienda plurifamiliar	0,7732 u.a./m <sup>2</sup> suelo
AR-2.5	AU-5	vivienda unifamiliar	0,5159 u.a./m <sup>2</sup> suelo
AR-2.6	AU-6	vivienda unifamiliar	0,4207 u.a./m <sup>2</sup> suelo
AR-2.7.	ARI-7	vivienda unifamiliar	0,4289 u.a./m <sup>2</sup> suelo
AR-2.8.	ARI-8	dotacional	0u.a./m <sup>2</sup> suelo
AR-2.10.	ARI-10	vivienda unifamiliar	0,7117 u.a./m <sup>2</sup> suelo
	ARI-11	vivienda uni/plurifamiliar	

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día **03 OCT. 2013** Martos

			Cerúfimo
<b>AR-2.11.</b>	ARI-13	vivienda plurifamiliar	1,0153 u.a./m <sup>2</sup> suelo
	ARI-15	vivienda plurifamiliar	
<b>AR-2.12.</b>	ARI-12	vivienda plurifamiliar	0,9098u.a./m <sup>2</sup> suelo
<b>AR-2.13.</b>	AU-14	industrial	0,2941 u.a./m <sup>2</sup> suelo
<b>AR-2.14.</b>	ARI-17	vivienda unifamiliar	0,3502u.a./m <sup>2</sup> suelo
<b>AR-3.1.</b>	SU-NC_R1	vivienda pluri/unifamiliar	0,5820 u.a./m <sup>2</sup> suelo
<b>AR-3.3.</b>	SU-NC_R3	vivienda unifamiliar	0,2459 u.a./m <sup>2</sup> suelo
<b>AR-3.4.</b>	SU-NC_R4	uni/plurifamiliar	0,8701u.a./m <sup>2</sup> suelo
<b>AR-3.5.</b>	SU-NC_R7	vivienda unifamiliar	0,2151 u.a./m <sup>2</sup> suelo
	SU-NC_R8	vivienda unifamiliar	
<b>AR-3.7.</b>	SU-NC_R13	uni/plurifamiliar	0,8602 u.a./m <sup>2</sup> suelo

## Núcleos Secundarios

nombre	delimitación	tipología característica	aprovechamiento medio
Monte Lope <b>AR-5.1.</b>	AU_ml1	vivienda unifamiliar	0,7037 u.a./m <sup>2</sup> suelo
Monte Lope <b>AR-5.2.</b>	AU_ml2	vivienda unifamiliar	0,5292u.a./m <sup>2</sup> suelo
Monte Lope <b>AR-5.3.</b>	AU_ml3	vivienda unifamiliar	0,3741u.a./m <sup>2</sup> suelo
Monte Lope <b>AR-5.4.</b>	ARI_ml4	vivienda unifamiliar	0,5115u.a./m <sup>2</sup> suelo
Monte Lope <b>AR-5.7.</b>	ARI_El Moro	vivienda unifamiliar	0,3413 u.a./m <sup>2</sup> suelo

En estas áreas, se establecen los coeficientes de ponderación de cada uno de los usos y tipologías, que se recogen en la ficha de planeamiento y gestión. Este coeficiente podrá ser concretado por el planeamiento de desarrollo para cada una de las zonas que resulten de la ordenación detallada, así como las que reflejen las distintas situaciones y características urbanísticas dentro del ámbito.

3. En las áreas de reforma interior para los que el Plan establece la ordenación detallada, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

nombre	delimitación	tipología característica	aprovechamiento medio
<b>AR-2.6.</b>	AU-6	vivienda unifamiliar	0,4207 u.a./m <sup>2</sup> suelo

En estas áreas, se establecen los coeficientes de ponderación de cada uno de los usos y tipologías, que se recogen en la ficha de planeamiento y gestión.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Martos el día 03 OCT. 2013

## TITULO X. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

### CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES

#### Artículo 10.1. Definición y delimitación. (OE)

El Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable:

#### Núcleo Principal

Uso global	Identificación	Denominación	Superficie
RESIDENCIAL	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_R10	Ctra. Fuensanta I	106.080 m <sup>2</sup>
	SUB-S_R11	Ctra. Fuensanta II	50.484 m <sup>2</sup>
	SUB-S_R12	Ctra. Fuensanta III	62.689 m <sup>2</sup>
	SUB-S_R14	Romeral	18.608 m <sup>2</sup>
TERCIARIO	SUB-S_T1	La Atalaya	77.700 m <sup>2</sup>
	SUB-S_T2	Estadio	91.690 m <sup>2</sup>
	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>
INDUSTRIAL	SUB-S_I1	Polígono Olivarero	350.377 m <sup>2</sup>



#### Núcleos Secundarios

Uso global	Identificación	Denominación	Superficie
RESIDENCIAL	SUB-S_casR1	Casillas 1	24.560 m <sup>2</sup>
	SUB-S_casR2	Casillas 2	54.631 m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	SUB-O_ml1	Polígono Ind. Monte Lope	26.349 m <sup>2</sup>

Además, el Plan delimita las siguientes zonas de Suelo Urbanizable No Sectorizado:

	Identificación	Denominación	Superficie
Núcleo Principal	SUB-NS_1	Camino de Belda	218.457 m <sup>2</sup>
	SUB-NS_2	Arroyo Virgen de la Villa I	19.822 m <sup>2</sup>
	SUB-NS_3	Arroyo Virgen de la Villa II	98.458 m <sup>2</sup>
	SUB-NS_4	Miguel Hernández	55.097 m <sup>2</sup>
	SUB-NS_5	Santa Bárbara	61.587 m <sup>2</sup>
Monte Lope	SUB-NS_ml1	Victoria-Fruteros	27.058 m <sup>2</sup>

El Plan clasifica también como suelo urbanizable los siguientes sistemas generales que adscriben o incluye en áreas de reparto o en ámbitos de planeamiento incorporado.

Sistema General	Denominación	Superficie
SG.V-10a	Ronda Oeste (SUB-S_T1)	2.157 m <sup>2</sup>
SG.V-10b	Ronda Oeste (PA-SUB-O_R6)	6.045 m <sup>2</sup>
SG.V-10c	Ronda Oeste (PA-SUB-O_R9)	3.679 m <sup>2</sup>
SG.V-10d	Ronda Oeste (SUB-S_R5)	11.233 m <sup>2</sup>
SG.V-10e	Ronda Oeste (SUNC-R13)	4.735 m <sup>2</sup>
SG.V-10f	Ronda Oeste (SUB-S_R2)	5.160 m <sup>2</sup>
SG.V-10g	Ronda Oeste (SU-NC_R1)	6.618 m <sup>2</sup>
SG.V-11a	Prolongación C/ Linares (PA-SUB-O_R9)	
SG.V-11b	Prolongación C/ Linares (SUB-S_T2)	8.968 m <sup>2</sup>
SG.V-Camino	Prolongación Avda. Olivares (SUB-S_T1)	2.692 m <sup>2</sup>
SG.EL-10	Parque Norte AR-3.2.y AR-4.2.	61.669 m <sup>2</sup>
SG.EL-6	PA-SUBO_R6	12.567 m <sup>2</sup>
SG.EL-9	PA-SUB-S_R9	2.366 m <sup>2</sup>
SG.EL-cas	Arroyo Las Máquinas	6.671 m <sup>2</sup>
SG.EL-11	Jardines de Medel (SUB-S_R11)	13.316 m <sup>2</sup>
SG.EQ-16	Equip. Deport. SUNC-R13	2.075 m <sup>2</sup>
SG.EQ-17	Equip. Deport. Sector SUB-S_T1	5.394 m <sup>2</sup>
SG.EQ-19	Subestación eléctrica PIOM	3.505 m <sup>2</sup>
SG.EQ-20	Equip. Deport. Sector SUB-S_T2	14.227 m <sup>2</sup>
SG-EQ-21	Depósito de agua no potable	2.192 m <sup>2</sup>
SG-EQ-cas1	Depósito de Agua Potable	500 m <sup>2</sup>

JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA,  
PESCA Y MEDIO AMBIENTE  
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Diligencia Para hacer constar que el  
presente expediente fué:

SUSPENDIDO

05 NOV 2013

EL/LA SECRETARIO/A DE LA C.O.P.O.T.U.

Un porcentaje de los sistemas generales S.G. \_V ronda, se desarrollarán dentro de los Sectores de Suelo No Sectorizado SUB-NS\_1, SUB-NS\_2, SUB-NS\_3, SUB-NS\_4 y SUB-NS\_5.

El Plan clasifica también los siguientes sistemas generales no adscritos a área de reparto y que la Administración competente deberá adquirir mediante los mecanismos que establece la ley.

Sistema General	Denominación	Superficie
SG.EL-2(A)	Ampliación Parque Lavadero	4.683 m <sup>2</sup>
SG.EL-3(A)	Ampliación Parque de la Peña	3.620 m <sup>2</sup>
SG.EL-7	Zona norte Plaza de la Fuente de la Villa	10.672 m <sup>2</sup>
	EDAR Las Casillas	Sin definir

El Plan General de Ordenación Urbanística de Martos, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT. 2019

Martos 16 OCT. 2019  
EDAR Monte Lope

Sin definir

El Secretario

El Plan clasifica también los siguientes sistemas generales no adscritos a área de reparto por encontrarse ejecutados en su totalidad:

Sistema General	Denominación	Superficie
SG.V-1	Av. Tte. Gral. Chamorro Martínez	
SG.V-2	Av. Fuente de la Villa	
SG.V-3	Ctra. Monte Lope – C/ Isabel II	
SG.V-4	Av. Príncipe Felipe	
SG.V-5	Av. Luis Moris Marrodán	
SG.V-6	Av. de los Olivares	
SG.V-7	Camino Rompeserones	
SG.V-8	Ctra. de Las Casillas	
SG.V-9	Viaro Polígono Industrial	
SG.EL-1	Plaza de la Constitución	1.460 m <sup>2</sup>
SG.EL-2	Parque del Lavadero	7.475 m <sup>2</sup>
SG.EL-3	Parque Paseo de la Peña	33.461 m <sup>2</sup>
SG.EL-4	Parque Manuel Carrasco	45.908 m <sup>2</sup>
SG.EL-5	Plaza de la Fuente Nueva	1.890 m <sup>2</sup>
SG.EQ-1	Ayuntamiento	687 m <sup>2</sup>
SG.EQ-2	Cementerio	30.467m <sup>2</sup>
SG.EQ-3	Depósito del Portillo	364 m <sup>2</sup>
SG.EQ-4	Depósito El Calvario	1.012 m <sup>2</sup>
SG.EQ-5	Ampliación del depósito El Calvario	1.388 m <sup>2</sup>
SG.EQ-6	Centro de Salud	4.653 m <sup>2</sup>
SG.EQ-7	ETAP	9.316 m <sup>2</sup>
SG.EQ-8	IES San Felipe Neri	14.713m <sup>2</sup>
SG.EQ-9	Punto Limpio	1.487 m <sup>2</sup>
SG.EQ-10	IES Fernando III	11.198m <sup>2</sup>
SG.EQ-11	Piscina Municipal Descubierta	8.362m <sup>2</sup>
SG.EQ-12	Plaza de Toros	6.022 m <sup>2</sup>
SG.EQ-13	Equipamiento Cultural "El Hotelito"	1.539 m <sup>2</sup>
SG.EQ-14	Subestación eléctrica norte	9.805m <sup>2</sup>
SG.EQ-15	Polideportivo	37.243m <sup>2</sup>
SG.EQ-18	Parque Manuel Carrasco II	13.190m <sup>2</sup>

**Artículo 10.2. Desarrollo del suelo urbanizable ordenado**

1. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los oportunos proyectos de urbanización y/o estudios de detalle en su caso, conforme a las unidades de ejecución delimitadas en el Plan.

**Artículo 10.3. Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado**

1. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales, salvo los sistemas generales que se desarrollaran mediante Planes Especiales conforme al Título II de estas Normas.
2. Estos Planes Especiales deberán plantear la totalidad de la ordenación estructural del sistema, especialmente en el caso de la Ronda Viaria, a fin de garantizar la coordinación y viabilidad del conjunto a partir de su ejecución por fases.
3. En el caso de resultar necesaria la transformación, conforme a las determinaciones del Plan, de los sistemas generales no incluidos en área de reparto, su urbanización se llevará a cabo directamente mediante obra pública ordinaria, y su edificación, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de la administración actuante.

**Artículo 10.4. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable ordenado y sectorizado**

Las determinaciones específicas que el plan establece para cada sector, quedan resumidas en las correspondientes Fichas Urbanísticas, que con carácter normativo y vinculante se anexan a estas Normas. Se establecen las siguientes determinaciones:

1. Ordenación estructural: con carácter vinculante para los instrumentos de desarrollo y ejecución.
- Clasificación del suelo (Planos OU-1).
  - Uso global (Planos OU-2 y en Fichas Urbanísticas).
  - Edificabilidad global del sector, respecto de la superficie computable. (Planos OU-2 y en Fichas Urbanísticas).
  - En su caso, densidad global de viviendas para el sector, respecto a la superficie bruta del mismo (Planos OU-2 y en Fichas Urbanísticas).
  - Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública<sup>103</sup>. (Fichas Urbanísticas).
  - Sistemas Generales adscritos y/o incluidos en el sector y otras cargas exteriores (Fichas Urbanísticas).
  - Áreas de reparto y aprovechamiento medio correspondiente, con desglose de aprovechamiento Objetivo, Subjetivo, de Cesión y Exceso. (Fichas Urbanísticas).
2. Ordenación pormenorizada Preceptiva: Con carácter vinculante para los instrumentos de desarrollo y ejecución
- Las previsiones de programación y gestión para ordenación pormenorizada de cada sector Fichas Urbanísticas), indicando con carácter vinculante:
    - El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución, en función de la iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrán ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.
    - El grado de prioridad programado, lo que supone la sujeción a los plazos de ejecución previstos en el **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** de estas normas.
    - La figura de planeamiento de desarrollo prevista para el sector.
  - Objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres y a la zonificación residencial (Planos OU-6 y en Fichas Urbanísticas):
    - Sobre usos, tipologías y reparto de edificabilidades.
    - Sobre integración de edificaciones existentes.
    - El carácter vinculante u orientativo del trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes en suelo urbano. En caso de ser vinculante, se mantendrá obligatoriamente,

<sup>103</sup> LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)

03 OCT 2019  
 Martos

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria el día 03 de Octubre de 2019.

puediendo ajustarse por razones justificadas derivadas de la topografía del terreno u otros parámetros.

- Sobre ubicación de espacios libres, equipamientos, infraestructuras y cesiones de aprovechamiento
  - Sobre integración de edificaciones existentes
  - Sobre viario general de trazado vinculante, que podrá adaptarse por razones justificadas derivadas de la topografía u otros condicionantes, siempre que se mantengan las continuidades planteadas con las vías existentes o previstas en su entorno.
  - La coherencia de las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de edificación y uso contenidas en los Títulos V y VI de estas Normas.
- j. Condiciones Particulares de Ordenación impuestas por el Plan referidas a múltiples aspectos. (Fichas Urbanísticas).
- k. Condiciones por Legislación Sectorial, derivadas de la situación del sector respecto de elementos afectados por dicha legislación. (Fichas Urbanísticas y Normas Urbanísticas).
- l. Condiciones de protección arqueológica, derivadas de la situación del sector respecto de la zonificación arqueológica establecida por el Plan. (Plano OU-8, Fichas Urbanísticas y Normas Urbanísticas).
3. Ordenación pormenorizada Potestativa (en su caso): Revisable por los instrumentos de desarrollo.
- m. Para suelo urbanizable sectorizado:
- Con carácter orientativo: el trazado viario interior, total o parcialmente, y la situación de espacios libres y equipamientos públicos.
- n. Para suelo urbanizable ordenado:
- Ordenación urbanística detallada y trazado pormenorizado de la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias de carácter local. (Planos OU-6):
  - Usos pormenorizados y ordenanzas de la edificación. (Planos OU-6 y Fichas urbanísticas).

#### Artículo 10.5. Desarrollo y determinaciones del suelo urbanizable no sectorizado

1. El desarrollo del suelo clasificado como urbanizable no sectorizado se realizará mediante el correspondiente Plan de Sectorización, siempre que se cumplan las condiciones para su sectorización que se recogen en este artículo y las que se determinen con carácter específico para cada zona, en su caso.
2. No se podrá proceder a la sectorización si existen en el núcleo donde se encuentre la zona a sectorizar suelos programados (áreas y sectores) sin desarrollar que supongan al menos el treinta (30) por ciento de las viviendas previstas por el plan en ese núcleo de población, excepto si en la ficha correspondiente se determina otro porcentaje distinto.
3. En el suelo urbanizable no sectorizado, el Plan determina los usos prohibidos o incompatibles, así como, con carácter orientativo, el trazado viario con sus continuidades con las vías existentes o previstas y la disposición de los sistemas generales.



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013

## CAPITULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

### Artículo 10.6. Áreas de reparto y Aprovechamientos medios. (OE)

1. El Plan delimita nueve áreas de reparto en suelo urbanizable, que incluyen los sistemas generales adscritos para su gestión. A los efectos de determinación de aprovechamientos medios, se establece para cada sector un coeficiente global de ponderación, obtenido a partir de los coeficientes de uso, tipología y localización del mismo.
2. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística<sup>104</sup> son los siguientes:

#### Núcleo Principal:

Área de reparto	Identificación sector	Denominación sector	Uso global característico	Aprovechamiento medio
AR-3.2	SUB-S_R2	Ronda Oeste I	residencial	0,3490
	SUB-S_R5	Ronda Oeste II	residencial	
	SUB-S_R14	Romeral	residencial	
AR-3.6	SUB-S_R10	Ctra. Fuensanta I	residencial	0,3222
	SUB-S_R11	Ctra. Fuensanta II	residencial	
	SUB-S_R12	Ctra. Fuensanta III	residencial	
AR-4.1	SUB-S_T1	Huertos Atalaya	terciario	0,3809
	SUB-S_T2	Estadio	terciario	
AR-4.2	SUB-S_T3	Ctra. Monte Lope I	terciario	0,3511
	SUB-S_T4	Ctra. Monte Lope II	terciario	
AR-4.3	SUB-S_I1	PIOM	industrial	0,3710

#### Núcleos Secundarios:

Área de reparto	Identificación sector	Denominación sector	Uso global característico	Aprovechamiento medio
AR-5.4.	SUB-O_mll1	Polígono Monte Lope	industrial	0,3552
AR-5.5.	SUB-S_casR1	Casillas Norte	residencial	0,2621
	SUB-S-casR2	Casillas Este	residencial	


**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
 CONSEJERÍA DE AGRICULTURA,  
 PESCA Y MEDIO AMBIENTE  
 COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN  
 DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
 Diligencia Para hacer constar que el  
 presente expediente fue:  
**SUSPENDIDO**  
**05 NOV 2013**  
 EL/LA SECRETARIO/A DE LA C.O.U.

<sup>104</sup>LOUA, art. 60

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT 2013  
Martos  
Certifico  
El Secretario.

## TÍTULO XI. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

### CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

#### Artículo 11.1. Ámbito.

1. El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, así recogido en el plano de ordenación territorial OT-1, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente<sup>105</sup>.
2. Subsidiariamente, las disposiciones de este Plan General, se complementarán con las limitaciones que con carácter general señalan las legislaciones sectoriales en cuanto a las propiedades, usos, construcciones e instalaciones cuyo soporte sea esta clase de suelo.

#### Artículo 11.2. Categorías y subcategorías.

De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las categorías y subcategorías de Suelo No Urbanizable que se relacionan en el presente artículo, a los efectos de determinar el régimen urbanístico de aplicación. Su delimitación se recoge en el plano de ordenación territorial OT-1.

1. Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica (OE):

Se incluyen aquellos terrenos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande la preservación de sus características (art. 46.1.a. de la LOUA).

- SNUP-LE\_ Dominio Público Hidráulico

También los que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general (art. 46.1.b. de la LOUA).

- SNUP-LE\_ Patrimonio Histórico- Cultural
- SNUP-LE\_ Carreteras
- SNUP-LE\_ Vías Pecuarias
- SNUP-LE\_ Hábitats de Interés Comunitario
- SNUP-LE\_ Montes Públicos

Así mismo, se incluyen aquellos que presentan riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales: (art. 46.1.i. de la LOUA), cuando tales riesgos quedan acreditados en el planeamiento sectorial (art. 46.2.a. de la LOUA)

- SNUP-LE\_ Zonas Inundables

2. Suelo No Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (OE):

El régimen de especial protección les viene otorgado, bien por alguna figura de planificación territorial, que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de la utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable:

- SNUP-P\_ Complejos Serranos del PEPMF
- SNUP-P\_ Espacios Forestales del PEPMF
- SNUP-P\_ Zonas Húmedas Transformadas\*

\*Además de la HT-6 (Charca del Hituelo) recogida en el Catálogo de Espacios Protegidos del PEPMF, se han incluido en esta subcategoría del SNU-P otras lagunas de interés ambiental existentes en la campiña marteña.

<sup>105</sup>Ley 6/1998 LRSV, art.9 (modif.Ley 10/2003, art.1 uno) y LOUA, art. 46.1

aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT 2013

Certifico

O bien, por el propio Plan General, ~~que en la planificación urbanística que establece~~, excluye estos terrenos de proceso urbanizador atendiendo a valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental paisajístico o histórico, que concurren en esas áreas concretas del territorio.

- SNUP-P\_ Peña de Martos
- SNUP-P\_ Sotos y Manchas de Vegetación Forestal
- SNUP-P\_ Acuíferos
- SNUP-P\_ Recursos Culturales

### 3. Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado

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.

- SNU\_HRD

### 4. Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural

Se incluyen aquellos terrenos que, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo, se considera necesaria la preservación de su carácter rural.

- SNU\_CN

## Artículo 11.3. Sistemas generales territoriales (OE).

Tienen la consideración de Sistemas Generales los siguientes elementos vertebradores del territorio.

### 1. Sistema general territorial de comunicaciones e infraestructuras

- SGT-IN\_CA Vías de comunicación. Carreteras, Caminos rurales y Vía Verde del Aceite.
- SGT-IN\_DE Estaciones depuradoras de aguas residuales y emisarios
- SGT-IN\_AB Depósitos reguladores de agua y conducciones interurbanas
- SGT-IN\_EN Subestaciones Eléctricas y líneas de alta tensión
- SGT-IN\_GS Red de Gas Interurbana (gasoducto)

### 2. Sistema general territorial de espacios libres.

- SGT-EL\_1: Parque Rural el Vertedero (existente)
- SGT-EL\_2: Parque Rural Peña Este – La Victoria (existente)
- SGT-EL\_3: Parque Rural Embalse del Víboras (existente)

## Artículo 11.4. Normativa complementaria.

Serán de aplicación al Suelo No Urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Jaén (PEPMF), aprobado por Resolución de 7 de julio de 1986, del Consejero de Obras Públicas y Transportes BOJA 1-8-1986, y cuya normativa fue publicada por resolución de 14 de febrero de 2007 en BOJA 4-4-2007.

## Artículo 11.5. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de Suelo No Urbanizable.

### 1. Son actuaciones de interés público en Suelo No Urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos establecidos en la legislación urbanística<sup>106</sup>:

- Utilidad pública o interés social
- Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.

<sup>106</sup> LOUA, art.42.1 (modif.Ley 13/2005, art. 27 dos)

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013

- Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.
  - No inducción a la formación de nuevos asentamientos.
2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística<sup>107</sup>. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles<sup>108</sup>, considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.
3. Se considerará que concurre el requisito de utilidad pública o interés social cuando concorra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:
- La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial.
  - Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.
  - La actividad puede considerarse de carácter estratégico.
  - Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
  - Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.
4. Se considerará que concurre el requisito de necesidad o procedencia de implantación en Suelo No Urbanizable en base a los siguientes criterios:
- a. Se estimará que concurre la necesidad de implantación en Suelo No Urbanizable en los siguientes casos:
- Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.), o se trate de áreas aptas para la implantación de determinados usos, así definidas por el Plan General.
  - Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del Suelo Urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.
  - Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.
  - Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).
- b. Se estimará que no procede la implantación de un uso en una determinada ubicación del Suelo No Urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:
- El emplazamiento sea inmediato a suelos clasificados como urbanizables, aunque no se hayan desarrollado.
  - La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.
  - La actuación no se ajusta al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.
  - Pueden producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.
  - Pueden producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).
5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo Artículo 11.9 de las presentes Normas.
6. Se considerará la compatibilidad con el régimen urbanístico cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa de la legislación vigente<sup>109</sup>.

<sup>107</sup> LOUA, arts. 42.2 y 3

<sup>108</sup> LOUA, art.42.1 (modif.Ley 13/2005, art. 27 dos)

<sup>109</sup> Ley 6/1998 LRSV, art.20.1 y LOUA, art. 57

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Martos el día 03 OCT. 2013  
 celebrado el día 13 OCT. 2013  
 Martos

#### Artículo 11.6. Régimen urbanístico

##### 1. Suelo No Urbanizable no adscrito a ninguna categoría de especial protección:

Son autorizables los actos precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de los terrenos, así como las edificaciones e instalaciones y actuaciones de interés público determinadas en la legislación urbanística<sup>110</sup>.

##### 2. Suelo No Urbanizable de especial protección: (OE)

Sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido.

##### 3. Suelo No Urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos.

Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística<sup>111</sup>.

#### Artículo 11.7. Garantía y prestación compensatoria

##### 1. Para materializar los actos de obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario deberá asegurar la prestación de garantía en los términos previstos en la legislación urbanística<sup>112</sup>.

##### 2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación<sup>113</sup>, el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.

#### Artículo 11.8. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones. (OE)

##### 1. Quedan prohibidas en Suelo No Urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación vigente<sup>114</sup>.

##### 2. Requerirán de licencia municipal de segregación aquellas segregaciones o divisiones que, estando expresamente permitidas por la presente normativa, tengan por finalidad la implantación de usos urbanísticos.

Dicha licencia municipal requerirá la aprobación previa o simultánea del oportuno Proyecto de Actuación o Plan Especial que legitime el uso urbanístico del terreno o finca.

##### 3. Se expedirá declaración municipal de innecesariedad para las segregaciones o divisiones de naturaleza rústica que no tengan finalidad urbanística.

##### 4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación urbanística<sup>115</sup>.

#### Artículo 11.9. Formación de nuevos asentamientos. (OE)

##### 1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística<sup>116</sup>, se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

##### 2. Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título y, en todo caso, cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

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

<sup>110</sup> LOUA, art. 52.1

<sup>111</sup> LOUA, art. 52.1

<sup>112</sup> LOUA, art. 52.4

<sup>113</sup> LOUA, art. 52.4

<sup>114</sup> Ley 6/1998 LRSV, art.20.1 y LOUA, art.66 (modif. Ley 13/2005, art.25) y art. 68

<sup>115</sup> LOUA, art.67

<sup>116</sup> LOUA, art. 52.6.a)

- b. 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.
  - c. 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.
  - d. Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.
  - e. Existencia de almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.
  - f. Utilización de alguna de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias.
  - g. Existencia de lotes de parcelación dando frente (o a menos de cien metros) a vía pública o privada existente o en proyecto.
  - h. Se prevea edificar una vivienda a menos de mil (1000) metros de suelo Urbano o Urbanizable o a menos de doscientos cincuenta (250) metros de un asentamiento existente en suelo no urbanizable sin que forme parte de dicho asentamiento.
3. Además de la exigencia del cumplimiento de las citadas normas de implantación, se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:
- a. Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera autorizados por la Administración.
  - b. Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación.
  - c. Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de servicios se efectúen contratos para edificios, construcciones o instalaciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal.

#### Artículo 11.10. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones

1. A efectos de este Título, los usos en el Suelo No Urbanizable pueden ser:
  - a. **USOS PERMITIDOS:** Son aquellos que, previa licencia municipal y sin necesidad de plan especial o proyecto de actuación, pueden implantarse en este tipo suelo por ser necesarios para el normal aprovechamiento agrícola o forestal del suelo en función de la categoría a que pertenezcan.
  - b. **USOS AUTORIZABLES:** Usos cuya implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo, pero que necesitan de un Proyecto de Actuación o Plan Especial para poder ser autorizados.
  - c. **USOS PROHIBIDOS:** Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.
2. El Plan establece los siguientes usos característicos del Suelo No Urbanizable:
  - a. **USOS AGRICOLAS Y FORESTALES:** Incluirá aquellas actividades propias del cultivo, producción y recolección de recursos vegetales. Dentro de ellos podemos distinguir los siguientes usos pormenorizados:
    - 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, como almazaras, secaderos, bodegas, aserraderos o almacenaje, clasificación y embalaje de los productos.
  - b. **USOS PECUARIOS:** Incluirá aquellas actividades dedicadas a la cría de animales para aprovechamiento humano, como establos, granjas y similares. Podemos distinguir:

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013

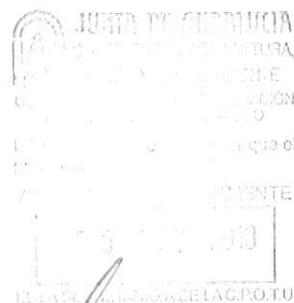
Certifico

- Ganadero intensivo: Cuando la cría del ganado se realiza por medios industriales, en instalaciones como establos, granjas o similares.
- Pastoril: Áreas específicas de pastos, a donde es conducido periódicamente el ganado.
- 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.

c. 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.

3. Además de los usos característicos de Suelo No Urbanizable, definido anteriormente, el Plan regula la posible implantación de otros usos, distinguiendo once tipos de edificaciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el capítulo 3 de este Título:

- Edificación agrícola
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras
- Instalación agropecuaria
- Vertedero de RCD's
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalísticas o recreativas
- Establecimientos turísticos y de servicio
- Edificación pública
- Industria aislada
- Vivienda vinculada a explotación
- Infraestructuras territoriales



4. Cada uno de estos tipos agrupa una serie de usos constructivos y edificatorios que se enumeran en la ficha correspondiente incluida en el Capítulo 3 del presente Título.

#### Artículo 11.11. Condiciones generales de implantación

Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del Suelo No Urbanizable deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a. Las condiciones generales del presente Capítulo.
- b. Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el CAPITULO 2 del presente Título.
- c. Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de Suelo No Urbanizable en los capítulos 3 a 6 del presente Título.
- d. Las que pudieran venir impuestas por la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

#### Artículo 11.12. Condiciones generales de la edificación

Cualquiera que sea la categoría de suelo no urbanizable donde se inserten y el uso a que se destinen, las actuaciones o edificaciones cumplirán las siguientes condiciones generales:

- a. Su configuración volumétrica y sus características constructivas serán tales que resulte una propuesta armónica e integrada al paisaje del entorno, comprendido el paisaje en sentido amplio, es decir, el entorno de elementos naturales y también la tipología y características de los edificios rurales tradicionales, todo ello de acuerdo con las condiciones concretas recogidas en el artículo siguiente.

- b. Queda prohibida la utilización de materiales de desecho en construcciones y cerramientos.
- c. El suministro de agua potable deberá realizarse por medios propios, con independencia de la red municipal, salvo que excepcionalmente, el Ayuntamiento considere factible la utilización de sus servicios.
- d. Quedará garantizada la correcta evacuación y saneamiento de las aguas residuales que se generen, para lo que se implantará el sistema de depuración homologado más conveniente, en función del tipo de edificación o actividad, de manera que los vertidos al terreno o a los cauces, se ajusten a los parámetros establecidos en el R.D. 01/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas, la Ley 9/2010 de \_aguas de Andalucía y R.D. 849/1986 Reglamento de Dominio Público Hidráulico, quedando expresamente prohibido realizar vertidos directos sin depuración previa, así como pozos negros u otros sistemas de depuración no homologados.
- e. Cualquier actuación en suelo no urbanizable deberá contar con autorización de vertido si los genera y estos no se efectúan al alcantarillado municipal. También deberá contar con reconocimiento de derecho a aprovechamiento de aguas públicas (concesión, inscripción, etc.), si el abastecimiento va a realizarse de puntos distintos de la red municipal.
- f. Cualquier actuación en suelo no urbanizable que se ubique a menos de 100 metros de un cauce público deberá ser autorizada expresamente por la Administración Hidráulica con competencias en materia de aguas y deberá justificar la no afección (inundabilidad) para avenidas de periodos de retorno de 500 años.
- g. Aquellos terrenos que tengan la consideración de forestales según la normativa sectorial, estarán obligados a cumplir con las determinaciones de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y del Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, Reglamento Forestal de Andalucía. Cualquier intervención que afecte a este tipo de terrenos, de la índole que sea, precisa autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente según lo estipulado en la citada Ley Forestal y su Reglamento.

#### Artículo 11.13. Condiciones estéticas y de integración en el paisaje de la edificación

Las construcciones y edificaciones que se autoricen en Suelo No Urbanizable deberán observar las siguientes reglas:

- a. Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.
- b. Tener el carácter de aisladas.
  - Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el capítulo 2 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m. a linderos privados y de 15 m. a linderos públicos.
- c. No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas. Para las naves de aperos, éstas no podrán tener más de una planta.
- d. Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:
  - Se tendrán en cuenta los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.
  - Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.
  - No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- e. Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:
  - No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malogradas perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones de los núcleos urbanos, elementos singulares o zonas de calidad paisajística. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una

actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.

- No generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración negativa del paisaje.
- f. Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:
- Minimizar la afección a masas arbóreas o de matorrales.
  - Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m., realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.)
  - Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.
  - Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.)

#### Artículo 11.14. Edificaciones existentes en suelo no urbanizable.

1. Las obras que resulten autorizables en edificaciones existentes en suelo no urbanizable, bien por tratarse de construcciones legales o porque así se deduzca de la aplicación del régimen legal de fuera de ordenación o de su situación de asimilado a dicho régimen, cumplirán las siguientes condiciones:
  - a. El resultado de las obras no supondrá disconformidad alguna con estas normas urbanísticas. Cuando dicha disconformidad ya existiera, las obras que resulten autorizables lo serán en aplicación del régimen legal de fuera de ordenación establecido en el Artículo 2.9. y en el Artículo 2.10 de estas normas y cumplirán con las condiciones establecidas en dicho régimen, y en ningún caso supondrán una mayor disconformidad con la ordenación vigente que la ya existente ni una acentuación o mayor evidencia de la misma.
  - b. Cuando se trate de edificaciones tradicionales se mantendrá la tipología y composición, los materiales y características constructivas, alturas y volúmenes de la edificación, y las características de las cubiertas, con las necesarias adecuaciones o adaptaciones a las necesidades del nuevo uso.
  - c. Cuando las obras que resulten autorizables sean de ampliación, la edificación o edificaciones que resultaran tendrán como límites superficiales los establecidos en las condiciones particulares del CAPITULO 2 del presente título, según el uso a que se destinen. Cuando la ampliación prevista lo sea sobre una edificación tradicional, se optará por integrar el volumen ampliado en el esquema tipológico y compositivo del edificio original, manteniendo sus alturas y materiales, o por diferenciarlo claramente de éste en cuerpo edificatorio o edificio independiente.
3. No será exigible la tramitación previa de Plan Especial ni Proyecto de Actuación, para aquellas obras en edificaciones existentes que, resultando autorizables, y cuyo uso resulte compatible con la categoría de suelo no urbanizable de que se trate, cumplan con todos los requisitos siguientes:
  - a. Que no impliquen ampliación de la parcela existente.
  - b. Que no supongan cambio del uso principal de la edificación o instalación, ni establecimiento de nueva actividad.
  - c. Que en el caso de uso residencial no supongan ampliación de superficie construida, y en el resto de usos el incremento no sea superior al treinta (30) por ciento de su superficie construida.

#### Artículo 11.15. Cierres de finca

1. La cerca de cerramiento para el desarrollo normal de los usos del suelo o aquellos autorizables deberá ser cinégetica y realizarse bien mediante alambradas o empalizadas y en cualquier caso, mediante

provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT 2013 Martos 16 OCT 2013

Certifico

setos de especies productoras de frutos carnosos a fin de favorecer la alimentación de los pájaros frugívoros, debiendo adaptarse e integrarse en el medio rural o entorno inmediato.

- 2. Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, (cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrán autorizar otros tipos de cerramientos específicos.
- 3. En aquellas instalaciones y construcciones no vinculadas a explotaciones agrarias, las parcelas se arborarán perimetralmente para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, caminos y carreteras.
- 4. En todo caso, para este tipo de instalaciones se estará a lo dispuesto por la Ley 8/2003 de 28 de octubre, de la Flora y Fauna Silvestres y el Decreto 182/2005 de Reglamento de Ordenación de la Caza de Andalucía.

Artículo 11.16. Vertidos

- 1. Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial y a las normas generales de protección (Título V de estas normas)
- 2. Salvo casos debidamente justificados, se exigirá la depuración de las aguas residuales que genere cualquier actividad en Suelo No Urbanizable. En los casos excepcionales en los que el Ayuntamiento exima de la obligación de contar con algún sistema depurador, se deberá disponer de fosa séptica. Se prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes como simples sistemas de depuración.
- 3. Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante incontrolado a cauces.

JUNTA DE ANDALUCÍA  
 CONSEJO REGULADOR DE LA CUESTA,  
 DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN  
 TERRITORIAL Y URBANISMO  
 MARTOS (CÓRDOBA)  
 03 OCT 2013  
 D. FRANCISCO J.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT. 2019, Martos, 1917 2019. Certificado

## CAPITULO 2. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

### Artículo 11.17. Edificación Agrícola

#### 1. Definición

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.

#### 2. Implantación

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

a. Parcela mínima: se establecen como superficies mínimas de parcela las siguientes:

- Regadío: 0,25 Hectáreas.
- Secano: 2,5 Hectáreas

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se entenderá por "parcela histórica" aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento general vigente.

Para la efectividad en la aplicación del concepto de "parcela histórica" deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.
- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.
- Identificación en documentos cartográficos oficiales.
- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

b. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

En el caso de que en una finca, la edificación agrícola tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición, y que se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar la reimplantación de la edificación, siempre que no se aumente el volumen de la misma, cumpla las condiciones estéticas y paisajísticas y no contravenga la normativa de protección sectorial específica que le sea de aplicación.

c. Distancia mínima de la edificación a carreteras: conforme a lo que disponga la legislación de carreteras.

#### 3. Usos

Explotación agrícola vinculada a la finca sobre la que se asienta, que podrá albergar:

- a. Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias
- b. Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación, con superficie inferior a cincuenta (50) metros cuadrados
- c. Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores. Se podrán autorizar estas casetas con la superficie mínima edificada que necesiten para tales fines, de acuerdo con la información aportada, avalada por la Compañía Suministradora que realice o supervise la instalación.

#### 4. Condiciones particulares de la edificación

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

**ALTURA:** Una planta, con una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros a los aleros y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros a la cumbrera o punto más alto de la cubierta. Excepcionalmente, se podrá permitir una altura superior para aquellas instalaciones que a juicio del Ayuntamiento, y previa justificación razonada, así lo requieran.

a. **SEPARACION A LINDEROS**

- Parcela de regadío: 5 m.
- Parcela de secano: 30 m.

b. **OCUPACION:** La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más del 1 % de la superficie de la parcela de secano y del 1,5% de la superficie de la parcela de regadío.

c. **CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS**

- La tipología evidenciará de forma clara el destino de las mismas, evitándose, en consecuencia, disposiciones de luces, materiales e instalaciones asimilables a edificaciones residenciales.
- La estructura será metálica, de madera o de muros portantes, de modo que genere un espacio interior diáfano. Este espacio no podrá compartimentarse con ningún tipo de divisiones o tabiquerías.
- La cubierta será ligera, de pendiente no superior al 40% y terminación en teja, madera, chapa metálica o sintética, todas ellas con colores de fácil integración en el entorno.
- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos pétreos, cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso en todo caso, a simples recercados de huecos.
- En caso de que la edificación agrícola se organice alrededor de un patio, éste tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura y forma sensiblemente cuadrangular.
- Deberá contar con un extintor de eficacia 21a-113B.
- En caso de que la edificación cuente con suministro eléctrico, éste deberá emplearse únicamente para alumbrado.
- Se prohíben las siguientes instalaciones, soluciones constructivas o elementos:
  - Porches y pérgolas
  - Terrazas
  - Piscinas
  - Chimeneas
  - Dobles acristalamientos en ventanas
  - Instalaciones de fontanería y/o saneamiento
  - Césped, ni natural ni artificial

5. **Tramitación**

- La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.
- Para autorizarse este tipo de construcciones el peticionario deberá aportar la documentación necesaria y suficiente que acredite y demuestre que la finca se encuentra en explotación, el tipo de actividad primaria desarrollada en la misma (agrícola, forestal...) y que obtiene ingresos derivados de esa explotación (por lo que se hace necesaria la construcción de naves almacén y/o requiere instalaciones). En el caso de no acreditar estas circunstancias le será denegada la correspondiente licencia o autorización para este tipo de edificaciones.

**Artículo 11.18. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.**

1. **Definición**

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. **Implantación**

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013

Parcela mínima: Doscientos (200) metros cuadrados.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen más condiciones particulares de implantación, aplicándose en su caso las condiciones generales de esta Normativa, y las del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén.

### 3. Usos

- a. Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.
- b. Instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario (centros de mantenimiento de carreteras)
- c. Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.
- d. Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- e. Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.
- f. Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.
- g. Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.
- h. Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- i. Aeropuertos y helipuertos.
- j. Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV

### 4. Condiciones particulares de la edificación

- a. Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el capítulo anterior, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:
- b. ALTURA: No se limita. En caso de superar las dos plantas o siete (7) metros. de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.
- c. SEPARACIÓN A LINDEROS: en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara, la edificación principal se situará a más de veinticinco (25) metros de los linderos de los terrenos afectados a la instalación.
- d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo Artículo 11.13

### 5. Tramitación

Las obras públicas con excepcional o urgente interés público, se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación para las infraestructuras promovidas por la Administración<sup>117</sup>.

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetas a licencia municipal<sup>118</sup>.

## Artículo 11.19. Instalación agropecuaria

### 1. Definición

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.

### 2. Implantación

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

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: dos mil (2.000) metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones: doscientos cincuenta (250) metros.

<sup>117</sup>LOUA, art. 170.2

<sup>118</sup>LOUA, art. 52.1.B.e

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013  
 Martos, 13 OCT. 2013  
 Certificado  
 El Secretario

- Parcela mínima: cinco mil (5.000) metros cuadrados.

### 3. Usos

- Granjas avícolas, piscícolas y cunícolas. Instalaciones destinadas a la apicultura. En definitiva, usos en los que la cría de ganado constituye la principal actividad de la finca. No incluye actividades de transformación de productos primarios.
- Establos de ganado, vaquerizas y cebaderos.

### 4. Condiciones particulares de la edificación

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

- ALTURA: la que justificadamente necesite la instalación, y nunca superior a las dos (2) plantas ni a los diez (10) metros en el punto más alto de la cubierta.
- OCUPACION. las edificaciones no ocuparán en planta más del veinticinco (25) por ciento de la superficie de la parcela.

### 5. Tramitación

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público<sup>119</sup>.

## Artículo 11.20. Vertedero de Residuos de Construcción y Demolición (RCD's)

### 1. Definición

Instalación destinada al vertido y clasificación, en su caso, de escombros,

### 2. Implantación

- a. Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:
  - Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: dos mil (2.000) metros.
  - Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: quinientos (500) metros.
  - Distancia mínima a otras edificaciones: mil (1.000) metros.
  - Parcela mínima. No se establece
- b. Se situará en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.
- c. Dentro del estricto cumplimiento de la normativa de protección y del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

### 3. Usos

- Vertederos de escombros y restos de obras.
- Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

### 4. Condiciones particulares de la instalación

La instalación de un vertedero de RDC's deberá de cumplir con el R.D. 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y tramitarse de acuerdo con los instrumentos previstos por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta, control, pequeña oficina, etc., cumplirá, además de las condiciones del capítulo anterior, las siguientes:

<sup>119</sup>LOUA, art.42 (modif.Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT 2013. Certificado

- a. En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta, control, pequeña oficina, etc., cumplirá, además de las condiciones del capítulo anterior, las siguientes:
- ALTURA: la que justificadamente necesite la instalación, y nunca superior a las dos (2) plantas ni a los diez (10) metros en el punto más alto de la cubierta.
  - SEPARACION A LOS LINDEROS: Diez (10) metros.
  - OCUPACIÓN MÁXIMA: 25% de la superficie de la parcela
- b. CERRAMIENTO DE PARCELA: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.
- c. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el Artículo 11.13
- d. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.
- En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en estas normas.
- e. CESE DE LA ACTIVIDAD: una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus actividades, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal, o en su caso a proceder a sellado del vertedero de acuerdo con la legislación sectorial vigente y las instrucciones de la Consejería de Medio Ambiente.

## 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público<sup>120</sup>.

### Artículo 11.21. Instalación extractiva

#### 1. Definición

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.

#### 2. Implantación

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria (Artículo 11.25).

#### 3. Usos

- Minas a cielo abierto
- Minas subterráneas
- Canteras
- Graveras

#### 4. Condiciones particulares de la instalación

Además de cumplir la legislación sectorial que le sea de aplicación, en concreto el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, de gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras, y la normativa de protección, en concreto el

<sup>120</sup>LOUA, art.42 (modif.Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43



03 OCT. 2013

De Martos

- Adecuaciones naturalísticas. Se refiere a obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
- Adecuaciones recreativas: Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.
- Parque rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.
- Instalación de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (<3ha) y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento.
- Integran este tipo de usos: acuaparks, campos de tiro, clubes hípicos, circuitos de carreras de vehículos, pistas de Karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.
- Complejos de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas que suelen requerir una importante superficie de terreno (>3ha), contienen más de tres edificaciones de servicio, comerciales o de restauración de cierta envergadura, y que pueden llevar aparejados alojamientos no residenciales.

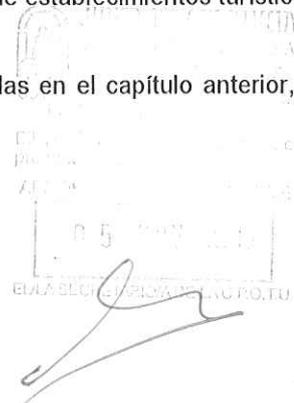
Además de los usos mencionados en el apartado d) que superen los límites establecidos de superficie o número de edificaciones, integran este grupo, usos como parques de atracciones, parques temáticos, campos de golf, etc., en cuyo caso se deberá cumplir además la legislación sectorial vigente.

Cuando estas instalaciones lleven aparejados hoteles, hostales o apartamentos turísticos, éstos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso de establecimientos turísticos.

#### 4. Condiciones particulares de la edificación

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

- ALTURA:
  - Adecuaciones naturalísticas: 1 planta
  - Adecuaciones recreativas: 1 planta
  - Parque rural: 2 plantas
  - Instalación de ocio: 2 plantas
  - Complejos de ocio: 2 plantas
- CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio.
- SEPARACION A LINDEROS: las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.
- OCUPACION: las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:
  - Adecuaciones naturalísticas: 1 %
  - Adecuaciones recreativas: 1 %
  - Parque rural: 2 %
  - Instalación de ocio: 5 %
  - Complejos de ocio: 5 %



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013

- **INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES:** Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

## 5. Tramitación

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público<sup>122</sup>, a excepción de las adecuaciones naturalísticas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

## Artículo 11.23. Establecimientos turísticos y de servicio

### 1. Definición

Conjunto de bienes muebles e inmuebles en suelo no urbanizable que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico o de aprovisionamiento en carretera. Dentro de este grupo se distinguen tres clases o tipos: Establecimientos para Alojamiento Turístico en el Medio Rural, Establecimientos Específicos de Restauración y Otros Establecimientos.

### 2. Usos

- Establecimientos para Alojamiento Turístico en el Medio Rural. Se incluyen:
  - 1ª categoría: Campamentos de turismo o campings.
  - 2ª categoría: Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.
  - 3ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.
  - 4ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural en edificaciones ya existentes: casa rural de categoría básica, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.
- Establecimientos Específicos de Restauración: aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias.

Incluye cafeterías, restaurantes, bares y aquellos que, por sus especiales características, establezca la normativa sectorial.

En cada caso deberá quedar justificada fehacientemente la procedencia o necesidad de implantación de este uso en suelo no urbanizable.

- Otros Establecimientos:

- Gasolineras

### 3. Implantación, situación y ocupación de las edificaciones

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, los nuevos establecimientos que se pretendan implantar o legalizar cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima a núcleos urbanos: quinientos (500) metros., excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.
- Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma explotación: doscientos cincuenta (250) metros.
- Parcela mínima:
  - Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural: tres (3) hectáreas.
  - Establecimientos específicos de restauración: dos (2) hectáreas.
  - Otros establecimientos. Gasolineras: una (1) hectárea
- a. Separación a linderos: Las edificaciones se separarán un mínimo de diez (10) metros. de los linderos de la parcela.

<sup>122</sup> LOUA, art.42 (modif.Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013  
 Martos  
 El Secretario

- Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta el cinco (5) por ciento como máximo de la superficie de la parcela.
4. ALTURA: la edificación tendrá un máximo de dos (2) plantas.
5. Sin perjuicio de lo establecido en Artículo 11.14. de estas normas para edificaciones existentes en suelo no urbanizable, se admiten los Establecimientos Turísticos No Colectivos de Alojamiento Rural y Establecimientos Específicos de Restauración en edificación tradicional existente, y se permiten ampliaciones de dicha edificación de hasta un treinta (30) por ciento de su superficie construida. En estos casos (con o sin ampliación), será admisible la parcela y situación de la edificación existente aunque no se cumplan las condiciones de implantación, situación y ocupación indicadas en el punto 3. anterior, no pudiendo la ampliación prevista en su caso, acentuar el incumplimiento de ninguno de los parámetros citados.
6. Otras condiciones
- En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el Artículo 11.13. debiéndose tener en cuenta, para valorar la viabilidad de la propuesta, las medidas adoptadas para su integración.
  - INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

#### 7. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público<sup>123</sup>.

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta (4ª) categoría deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

- No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.
- El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial.
- Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.
- La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.
- Previamente a la concesión de licencia deberá aportarse informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo.

#### Artículo 11.24. Edificación Pública

##### 1. Definición

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

##### 2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

- Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: quinientos (500) metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones: cien (100) metros

<sup>123</sup>LOUA, art.42 (modif.Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

Elaborado provisionalmente por el Ayuntamiento de Martos el día 03 OCT. 2013

Martos 13 OCT. 2013

Certifico

El Secretario.

- Parcela mínima: Dos mil quinientos (2500) metros cuadrados

### 3. Usos

- Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.
- Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.
- Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.
- Centros docentes, de formación sindical, profesional, casa de ejercicios, noviciados y seminarios.
- Centros sanitarios y hospitalarios.
- Cementerios.
- Equipamiento social.

### 4. Condiciones particulares de la edificación

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

- **ALTURA:** la edificación tendrá un máximo de dos (2) plantas y ocho (8) metros. Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar tres (3) plantas en razón a necesidades imperiosas justificadas en la funcionalidad, justificando en todo caso que no produciría impacto negativo.
- **SEPARACIÓN A LINDEROS:** la edificación se separará un mínimo de veinte (20) metros. de los linderos de la parcela.
- **CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS:** en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en Artículo 11.13
- **OCUPACIÓN:** las edificaciones ocuparán en planta el veinte (20) por ciento como máximo de la superficie de la parcela.
- **INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES:** Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial. No obstante, el tratamiento de las aguas residuales se realizará mediante depuradora o, en su defecto, fosa séptica, según los casos. Concretamente, toda actividad con capacidad para, o que pueda concentrar habitualmente cien (100) o más personas, deberá disponer de depuradora.

### 5. Tramitación

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público<sup>124</sup>, salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que estarán exentos incluso de licencia cuando sean de iniciativa municipal, y a licencia cuando estén promovidos por otras administraciones.

## Artículo 11.25. Industria aislada

### 1. Definición

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

### 2. Implantación

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

- Distancia mínima de la edificación a suelo urbano o urbanizable residenciales o a Hábitat Rural diseminado: quinientos (500) metros. Excepto las que puedan resultar peligrosas o molestas para las personas que habiten en sus proximidades, en cuyo caso esta distancia no será menor que la indicada en su legislación específica ni de 500m en caso de que dicha legislación no la especifique.
- Distancia mínima a otras edificaciones: cien (100) metros.

<sup>124</sup> LOUA, art.42 (modif.Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013  
 Certificado

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

### 3. Usos

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

### 4. Condiciones particulares de la edificación

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

- ALTURA:** La altura máxima de la edificación, respecto de la rasante natural del terreno en todo su perímetro, será de nueve (9) metros y se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. Podrá autorizarse una altura mayor en determinados elementos si así lo requiere el proceso técnico de producción.
- SEPARACION A LINDEROS:** la edificación se separará de los linderos de la parcela al menos el doble de su altura, con un mínimo de quince (15) metros.
- OCUPACION.** La ocupación de la edificación no superará en planta el diez (10) por ciento de la superficie de la parcela, con las siguientes excepciones:
  - En gran industria, se autorizará una ocupación máxima del veinte (20) por ciento.
  - En plantas de energía solar, la implantación podrá ocupar la totalidad de la parcela, cumpliendo la separación a linderos establecida.
- CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS:** Se dispondrá de un arbolado perimetral de la parcela con especies de porte mediano o de porte grande, con una distancia máxima entre árboles de siete (7) metros o de diez (10) metros respectivamente. En caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el Artículo 11.13.
- INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES:** Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Martos el día 03 OCT. 2013  
 Martos 18 OCT 2013  
 Certificado

adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público. Se preverá en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

#### 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público<sup>125</sup>.

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

### Artículo 11.26. Vivienda vinculada a explotación

#### 1. Definición

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.

#### 2. Implantación

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

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: mil (1.000) metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones: doscientos (200) metros. No obstante, podrá situarse a menor distancia de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de cada una de ellas a otras edificaciones trescientos (300) metros.
- Parcela mínima:
  - Cultivos de regadío: una (1) hectárea
  - Cultivos de secano: dos y media (2,5) hectáreas
  - Dehesas y terrenos forestales: diez (10) hectáreas
- Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

#### 3. Usos

Vivienda vinculada a fines agrarios.

#### 4. Condiciones particulares de la edificación

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

- ALTURA: una o dos plantas y siete (7) metros como máximo.
- OCUPACION: la superficie máxima edificada será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- SEPARACION A LINDEROS: diez (10) metros.
- COMPOSICION: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos propios de zonas urbanas.
- MATERIALES: se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.
- CUBIERTAS: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.
- CERRAMIENTO DE PARCELA: es lo más deseable, para una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este título.

#### 5. Tramitación

<sup>125</sup> LOUA, art.42 (modif.Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 03 OCT, 2013

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público<sup>126</sup>.

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento correspondiente, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agraria que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

#### Artículo 11.27. Infraestructuras territoriales

##### 1. Definición

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.

##### 2. Condiciones de implantación.

Dada la singularidad espacial de los usos de infraestructuras, no se establecen condiciones específicas de implantación.

##### 3. Usos

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

###### a. De superficie:

- carreteras
- vías férreas
- aeropuertos y helipuertos
- canales
- depósitos de agua
- estaciones depuradoras
- antenas y repetidores
- centros de transformación

###### b. Aéreas:

- líneas de media y alta tensión.
- líneas telefónicas

###### c. Subterráneas

- redes de agua
- emisarios
- gasoductos y oleoductos
- otras conducciones.

###### d. Parques eólicos.

##### 4. Condiciones generales para las infraestructuras de superficie

- Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra, optando, en la medida de lo posible, por otros recursos técnicos como túneles o viaductos, sobre todo cuando se trate de terrenos de elevados valores ambientales o productivos. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.
- Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por razones constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.
- En aquellos tramos que por alteración de su trazado quedaran sin uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal.

<sup>126</sup> LOUA, art.42 (modif.Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión  
celebrada el día 03 OCT. 2013  
Martos 18 OCT 2013  
Certifico  
El Secretario

5. Condiciones generales para las infraestructuras subterráneas

Todas las infraestructuras harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

6. Tramitación

- Para la implantación de infraestructuras y servicios cuya legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística (legislaciones de carreteras, ferrocarriles, obras hidráulicas y aeropuertos) se estará a lo previsto en la correspondiente legislación sectorial.
- Para las obras públicas con excepcional o urgente interés público se seguirá el procedimiento específico establecido en la legislación urbanística<sup>127</sup>.
- La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetos a licencia municipal<sup>128</sup>.
- La ejecución de nuevas infraestructuras no previstas en Planes de Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, y las infraestructuras privadas al servicio de más de una explotación, que no se encuentran en el supuesto expresado en los párrafos anteriores (gasoductos, oleoductos, líneas de alta tensión, estaciones base de telecomunicaciones, etc.), se consideran actuaciones de interés público<sup>129</sup>.

A faint official stamp is visible, containing the text 'AYUNTAMIENTO DE MARTOS' and 'SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO'. Below the stamp, there is a handwritten signature in black ink.

<sup>127</sup> LOUA, art.170.2

<sup>128</sup> LOUA, art. 52.1.B.e)

<sup>129</sup> LOUA, art.42 (modif.Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

Aprobado por el Ayuntamiento de Martos el día 03 OCT 2013

### CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA: SNUP-LE

#### Artículo 11.28. Normas comunes a todas las categorías de SNUP-LE (OE)

1. Esta subclase de suelo (SNUP-LE) está sujeta a las condiciones impuestas por la legislación específica que determina su clasificación como tal.
2. Tienen especial incidencia en esta subclase de suelos, las Normas Generales de Protección (TITULO VI), las cuales junto con la legislación específica (LE) que determina su clasificación, tienen carácter prevalente y superpuesto respecto del resto de las determinaciones que se establecen para cada categoría de suelo en los artículos siguientes. Dada la especial protección que se pretende para estos suelos, la superposición, en su caso, de determinaciones por los diferentes regímenes y normas que les sean de aplicación operarán siempre prevaleciendo aquellas que resulten más restrictivas.
3. Las actuaciones, usos y actividades que resulten autorizables en estos suelos, lo serán previo informe vinculante del organismo u organismos competentes encargados de su protección, administración o gestión, siendo, en todo caso, de obligado cumplimiento las medidas de prevención ambiental previstas por la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

#### Artículo 11.29. SNUP-LE\_ Dominio Público Hidráulico y SNUP-LE\_ Zonas Inundables (OE)

1. SNUP-LE\_ Dominio Público Hidráulico.
  - a. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente<sup>130</sup>, el terreno que constituye el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre (5m a partir del DPH). La red de cauces de Martos se recoge en el plano de ordenación OT-1. La delimitación de esta categoría de suelo se recoge, para los tramos con afección áreas urbanas o a sus crecimientos, en los planos de ordenación urbana OU-1.
  - b. El régimen de protección de estos suelos queda definido en el Artículo 6.10 de estas normas. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación<sup>132</sup>.
  - c. El régimen de usos urbanísticos establecido es el siguiente:
    - Toda actuación, uso o actividad realizar o implantar en esta categoría de suelo deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica competente. En general podrán implantarse los usos que excepcionalmente autorice la Administración Hidráulica competente.
    - En la zona de dominio público hidráulico se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas<sup>133</sup>.
    - En zonas de servidumbre solo se podrán permitir usos de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, así como para el varado y amarre ocasional de embarcaciones. No se podrán prever más construcciones que las destinadas a pasos transversales o a defensa frente a inundaciones. Se podrán planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera propia del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramientos u obstáculos deberá ser acorde con los fines indicados. No se permitirá la instalación de viales rodados a lo largo de las zonas de servidumbre.
  - d. Pasos transversales en ríos y arroyos.
    - Se ejecutarán, previa autorización de la Administración Hidráulica competente, mediante estructuras de sección libre (puentes) y no sobre marcos prefabricados, teniendo en cuenta que deben evacuar la avenida de 500 años sin empeorar las condiciones preexistentes. Asimismo se cuidará su diseño de modo que no sea necesaria ninguna estructura dentro del cauce.
    - Con el fin de evitar las afecciones a la vegetación de ribera, los estribos se situarán fuera de la zona de servidumbre. Caso de afección a la vegetación de ribera, deberá considerarse el principio

<sup>130</sup> Artículo 46.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

<sup>132</sup> Ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía.

R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas;

R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico, por R.D. 606/2003 y por RD 9/2008).

<sup>133</sup> Sección 2ª del Capítulo II del Título II del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, Reglamento del DPH

celebrada el día

03 OCT. 2013

Martos

de compensación relativo a la superficie forestal arbolada, de forma que se proceda a la repoblación en las zonas próximas a las afectadas por la obra, en extensión equivalente a la que deba desarbolarse por necesidades de la obra y con ejemplares de igual o mayor valor ecológico que las especies autóctonas eliminadas. Estos aspectos serán recogidos en un estudio, anexo al proyecto de obra, sobre medidas de protección de la vegetación, que deberá ser comunicado a la Consejería de Medio Ambiente.

## 2. SNUP-LE\_ Zonas Inundables

- Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente<sup>134</sup>, aquellos terrenos asociados a los cauces que resultan inundables para avenidas con periodos de retorno de 500 años, de acuerdo con los estudios realizados para cauces próximos a desarrollos urbanos. La red de cauces de Martos se recoge en el plano de ordenación OT-1. La delimitación de esta categoría de suelo se recoge, para los tramos con afección áreas urbanas o a sus crecimientos, en los planos de ordenación urbana OU-1
- El régimen de protección de estos suelos queda definido en el Artículo 6.10 de estas normas. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación<sup>135</sup>.
- Fuera del dominio público hidráulico y de las zonas de servidumbre, en desarrollo de las previsiones del plan, se podrán prever espacios libres destinados a jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento.

### Artículo 11.30. SNUP-LE\_ Patrimonio Histórico – Cultural (OE)

- Se incluyen en este tipo de suelo los lugares o 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 con inscripción específica, declarados como Bienes de Interés Cultural o en proceso de incoación de expediente, todos ellos situados fuera de los límites de suelo urbano y urbanizable. Aparecen grafiados en el plano de clasificación territorial OT-1.
- 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 este suelo el entorno de los bienes que se relacionan a continuación, incluidos en este tipo de suelo por estar inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:

<b>Denominación del Bien:</b>	Castillo de Torreviboras		
<b>Régimen de Protección</b>	B.I.C	<b>Fecha Disposición</b>	BOE 29/06/1985
<b>Estado Administrativo</b>	Declarado	<b>Tipología</b>	Monumento
<b>Tipo de Patrimonio</b>	Inmueble		
<b>Denominación del Bien</b>	Castillo de los Carvajales		
<b>Régimen de Protección</b>	B.I.C	<b>Fecha Disposición</b>	BOE 29/06/1985
<b>Estado Administrativo</b>	Declarado	<b>Tipología</b>	Monumento
<b>Tipo de Patrimonio</b>	Inmueble		
<b>Denominación del Bien</b>	Torre del Castillejo de Belda		
<b>Régimen de Protección</b>	B.I.C	<b>Fecha Disposición</b>	BOE 29/06/1985
<b>Estado Administrativo</b>	Declarado	<b>Tipología</b>	Monumento
<b>Tipo de Patrimonio</b>	Inmueble		
<b>Denominación del Bien</b>	Torre del Cerro de la Atalaya		
<b>Régimen de Protección</b>	B.I.C	<b>Fecha Disposición</b>	BOE 29/06/1985

<sup>134</sup> Artículo 46.1.i) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

<sup>135</sup> Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

Estado Administrativo	Declarado	Tipología	Monumento
Tipo de Patrimonio	Inmueble		
Denominación del Bien	Zona Arqueológica de Martos (área situada en suelo no urbanizable)		
Régimen de Protección	B.I.C	Fecha Disposición	19/05/2003
Estado Administrativo	Inscrito	Tipología	Zona Arqueológica
Tipo de Patrimonio	Inmueble		
Denominación del Bien	Puente de Martos		
Régimen de Protección	BCG	Fecha Disposición	Disposición adicional 6ª ley 14/2007
Estado Administrativo	—	Tipología	
Tipo de Patrimonio	Inmueble		
Denominación del Bien	Puente sobre el Arroyo Salado de Martos		
Régimen de Protección	BCG	Fecha Disposición	Disposición adicional 6ª ley 14/2007
Estado Administrativo	—	Tipología	
Tipo de Patrimonio	Inmueble		

- 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<sup>136</sup>, 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.
- Le es de aplicación la legislación sectorial específica vigente<sup>137</sup> y supletoriamente los artículos correspondientes contenidos en el Título VI "Condiciones Generales, de estas normas de Protección", de estas normas.
- Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación en el BIC o en su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo como cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles recogidos en la inscripción.

#### Artículo 11.31. SNUP-LE\_ Carreteras(OE)

- Este tipo de suelo queda sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación<sup>138</sup>.
- Integra las infraestructuras viarias para tráfico rodado que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la referida normativa sectorial a que están sometidas, limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.
- El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el derivado del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial y supletoriamente Artículo 6.21 de estas normas.
- Según mapa oficial, las carreteras que discurren por el término municipal son:  
 A-316 Úbeda-Cabra  
 A-6052 Martos-Lendínez  
 JA-3300 Martos-Los Villares  
 JA-3305 Martos-Fuensanta  
 JA-3306 Martos-La Carrasca

<sup>136</sup> Disposición Adicional 4ª de la Ley 14/2007 LPHA

<sup>137</sup> Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía;  
 Decreto 32/1993 del Reglamento de Actividades Arqueológicas;

Decreto 19/1995 sobre el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía

<sup>138</sup> Ley 25/1988 de Carreteras, R.D. 1812/1994 reglamento General de Carreteras, R.D. 1772/1994 de adecuación de determinados procedimientos administrativos en materia de transportes y carreteras a la Ley 30/1992, y Orden de 16 de Diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras.

Ley 8/2001 de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Andalucía

JA-3307 Las Casillas-Alcaudete  
 JA-3308 Martos-Monte Lope Álvarez  
 JA-3309 Martos-Jamilena  
 JV- 2131 Los Valencianos  
 JV-2210 de JA-3305 a Baños de Martos

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, El día 03 OCT 2013  
 celebrada el día 03 OCT 2013  
 Martos 10112013  
 El Secretario

#### Artículo 11.32. SNUP-LE\_ Montes Públicos(OE)

1. Ámbitos así delimitados en el plano territorial de Clasificación del Suelo OT-1, correspondientes a los terrenos que tienen la condición legal de Montes Públicos y que por tanto quedan sometidos y protegidos por la legislación sectorial<sup>139</sup>.

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

2. Cualquier actuación en esta clase de suelo quedará sometida a la autorización previa de la administración titular, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que le sean exigibles en función del tipo de actuación de que se trate.
3. Sin perjuicio de la obligada aplicación, por superposición, del régimen correspondiente a otras categorías de suelo no urbanizable, el régimen de uso de estos suelos será el que dimana de la legislación específica que los protege<sup>139</sup>.

#### Artículo 11.33. SNUP-LE\_ Vías Pecuarias

1. Las Vías Pecuarias del T.M. de Martos son elementos de articulación territorial que gozan de protección por la legislación sectorial<sup>140</sup>, por lo que se clasifican en este PGOU como 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.
2. Dado que la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, el plano territorial de ordenación OT-1 recoge su trazado aproximado. Estos trazados quedan clasificados como SNUP-LE\_ Vías Pecuarias con su ancho legal correspondiente en cada caso, considerándose transitorios hasta que pasen a definitivos tras la aprobación de los correspondientes deslindes.
3. El régimen de protección de estos suelos queda definido en el Artículo 6.22 de estas normas. Además, le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación ambiental.
4. Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discorra.

#### Artículo 11.34. SNUP-LE\_ Hábitats de Interés Comunitario (OE)

1. Se integran en esta categoría de suelo los terrenos delimitados como tal en el plano territorial de clasificación del suelo, 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 silvestre*. En estos suelos será de aplicación la legislación específica vigente<sup>141</sup>.

<sup>139</sup> Ley 43/2003 de Montes  
 Ley 2/1992 Forestal de Andalucía  
 Decreto 208/1997 del Reglamento Forestal de Andalucía  
 Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad  
 Ley 8/2003 de la flora y la fauna silvestres de Andalucía  
 RD 1997/1995 que transpone la Directiva 92/43 del Consejo y RD 1193/1998 que lo modifica.  
 RD 439/1990 por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas

<sup>140</sup> Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.  
 Decreto 155/1998 de 21 de julio, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.  
 Ley 17/1999, de 28 de diciembre, Medidas fiscales y administrativas.

<sup>141</sup> Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad;



## CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCION POR LA PLANIFICACION TERRITORIAL O URBANÍSTICA. SNUP-P

### Artículo 11.35. Normas comunes a todas las categorías de SNUP-P (OE)

1. Los terrenos incluidos en esta subclase (SNUP-P) estarán sujetos a las normas y determinaciones que contenidas en los instrumentos de planificación territorial que, en su caso, les afecten.
2. Tienen especial incidencia en esta subclase de suelos, las Normas Generales de Protección (TITULO VI de estas normas), las cuales junto con las normas de los instrumentos de planificación territorial que, en su caso, han determinado su clasificación, tienen carácter prevalente y superpuesto respecto del resto de las determinaciones que se establecen para cada categoría de suelo en los artículos siguientes. Dada la especial protección que se pretende para estos suelos, la superposición, en su caso, de determinaciones por los diferentes regímenes y normas que les sean de aplicación operarán siempre prevaleciendo aquellas que resulten más restrictivas.
3. Las actuaciones, usos y actividades que resulten autorizables en estos suelos, lo serán previo informe vinculante del organismo u organismos competentes en la protección de los valores que dan lugar a su clasificación, o de los encargados de su administración o gestión cuando se trate de bienes de dominio o uso público, siendo, en todo caso, de obligado cumplimiento las medidas de prevención ambiental previstas por la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

### Artículo 11.36. SNUP-P\_ Complejos Serranos de Interés Ambiental (OE)

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos delimitados bajo la denominación de Complejos Serranos de Interés Ambiental por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén, dentro del municipio de Martos. Los ámbitos delimitados aparecen grafiados en el plano de clasificación del suelo territorial OT-1, con la misma denominación que en el PEPMF:

- CS-22. Pico del Viento
- CS-26. Sierra de Ahillos y Caracolera
- CS-27. Cuerdas del Castillo y Majanillos
- CS-28. Sierras Alta y de la Pandera

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.

2. La regulación del PGOU sobre esta subclase de suelo, tiene por objeto la integración de las normas de protección del PEPMF y adicionalmente, 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.
3. Sin perjuicio de la obligada aplicación, por superposición, del régimen correspondiente a otras categorías de suelo no urbanizable, se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el CAPITULO 2 de este Título:

#### A. Usos y actividades PERMITIDOS:

- a. *Edificación agrícola.* Solo casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.

#### B. Usos y actividades AUTORIZABLES:

- a. *Edificación vinculada a grandes infraestructuras,* solo si se encuadra en alguno de los usos siguientes:
  - Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles y otras instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario.
  - Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.
  - Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Martos el día 03 OCT. 2013

- Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.
  - Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV
- b. *Instalación agropecuaria*, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:
- Piscifactorías, apícolas, cebaderos y aserraderos
- c. *Instalaciones naturalísticas y recreativas*, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:
- Adecuaciones naturalísticas,
  - Adecuaciones recreativas
  - Parque rural
- d. *Establecimientos turísticos y de servicio* que se encuadren en alguno de los usos siguientes:
- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural
  - Establecimientos específicos de restauración
- Solo si cumplen con las siguientes condiciones adicionales:
- No situarse a distancias mayores de un (1) Kilómetro del núcleo de población más próximo.
  - No afectar a una superficie superior al cinco (5) por ciento el espacio protegido.
  - No deberá implicar alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos.
  - No suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido
  - Los establecimientos específicos de restauración, solo podrán autorizarse en edificaciones ya existentes.
- e. *Edificación pública*
- f. *Vivienda vinculada a explotación*, si adicionalmente se cumplen todas las condiciones siguientes:
- Que la explotación a la que está vinculada se sitúe a más de dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población.
  - Que la explotación vinculada al uso residencial no cuente con terreno suficiente fuera del SNU de Especial Protección.
- g. *Infraestructuras territoriales*, excepto las prohibidas en el punto siguiente

### C. Usos y actividades PROHIBIDOS:

- a. Los usos y actividades reguladas en el CAPITULO 2 de este Título que no estén considerados como autorizables en el apartado anterior.
- b. Por integración de las determinaciones del PEPMF, los siguientes:
- La tala de árboles que implique transformaciones del uso forestal del suelo.
  - Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
  - Los parques de atracciones.
  - Los aeropuertos y helipuertos.
  - Las viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, de servicio público de guardería.
  - Las Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativas

### Artículo 11.37. SNUP-P\_Espacios Forestales de Interés Recreativo (OE)

1. 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 (Jabalruz 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

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Martos, aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013, se certifica en esta forma.  
Martos, 03 OCT. 2013  
El Secretario,

Interés Recreativo. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano territorial de clasificación del suelo OT-1.

2. 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.
3. La regulación del PGOU sobre esta categoría de suelo, tiene por objeto la integración de las normas de protección del PEPMF y adicionalmente, 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.
4. Sin perjuicio de la obligada aplicación, por superposición, del régimen correspondiente a otras categorías de suelo no urbanizable, se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el CAPITULO 2 de este Título:

A. Usos y actividades PERMITIDOS:

- a. *Edificación agrícola. Solo casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.*

B. Usos y actividades AUTORIZABLES:

- a. *Edificación vinculada a grandes infraestructuras, solo si se encuadra en alguno de los usos siguientes:*

- Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles y otras instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario.
- Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.
- Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.
- Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.
- Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV

- b. *Instalación agropecuaria, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:*

- Instalaciones destinadas a la apicultura

- c. *Instalaciones naturalísticas y recreativas, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:*

- Adecuaciones naturalísticas,
- Adecuaciones recreativas
- Parque rural

- d. *Establecimientos turísticos y de servicio que se encuadren en alguno de los usos siguientes:*

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural de 1ª, 3ª 4ª Categoría
- Establecimientos específicos de restauración en edificaciones existentes.

Solo si cumplen con las siguientes condiciones adicionales:

- No situarse a distancias mayores de un (1) Kilómetro del núcleo de población más próximo.
- No afectar a una superficie superior al cinco (5) por ciento el espacio protegido.
- No deberá implicar alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos.
- No suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido

- e. *Vivienda vinculada a explotación, si adicionalmente se cumplen todas las condiciones siguientes:*

- Que la explotación a la que está vinculada se sitúe a más de dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población.
- Que la explotación vinculada al uso residencial no cuente con terreno suficiente fuera del SNU de Especial Protección.

f. *Infraestructuras territoriales, excepto las prohibidas en el punto siguiente*

C. Usos y actividades PROHIBIDOS:

- a. Los usos y actividades reguladas en el CAPITULO 2 de este Título que no estén considerados como autorizables en el apartado anterior.
- b. Por integración de las determinaciones del PEPMF, los siguientes:
  - La tala de árboles que implique transformaciones del uso forestal del suelo.
  - Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas y piscifactorías.
  - Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.
  - Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
  - Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.
  - La vivienda no ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería
  - Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.
  - Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.
  - La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.
  - Los aeropuertos y helipuertos, instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones y las infraestructuras marítimo-terrestres tipo B.

**Artículo 11.38. SNUP-P\_ Zonas Húmedas Transformadas (OE)**

1. Se incluyen en esta categoría los suelos así delimitados en el plano territorial de Clasificación del Suelo OT-1, y comprenden los terrenos Catalogados como Zonas Húmedas Transformadas (HT-6) por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén así como 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

2. 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.
3. La regulación del PGOU sobre esta categoría de suelo, tiene por objeto la integración de las normas de protección del PEPMF y adicionalmente, 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.
4. Sin perjuicio de la obligada aplicación, por superposición, del régimen correspondiente a otras categorías de suelo no urbanizable, se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el CAPITULO 2 de este Título:

A. Usos y actividades AUTORIZABLES:

- *Instalaciones naturalísticas y recreativas*, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:
  - Adecuaciones naturalísticas,

B. Usos y actividades PROHIBIDOS:

- 03 OCT. 2013  
Martes  
Certificado  
Secretaría
- a. Los usos y actividades reguladas en el CAPITULO 2 de este Título que no estén considerados como autorizables en el apartado anterior.
  - b. Por integración de las determinaciones del PEPMF, los siguientes:
    - La tala de árboles para transformación de usos.
    - Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, incluidos los invernaderos.
    - Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio
    - Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas.
    - El vertido de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anejas.
    - La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta.
    - Las construcciones y edificaciones singulares.
    - Las viviendas familiares en cualquiera de sus supuestos.
    - Las construcciones y edificaciones industriales.
    - Los vertederos de residuos industriales de cualquier tipo e instalaciones anejas.
    - Los parques de atracciones.
    - Los aeropuertos y helipuertos.
    - Las infraestructuras para experimentación industrial.
    - Las instalaciones publicitarias y los símbolos o imágenes conmemorativos.
- 05 OCT. 2013  
SECRETARÍA DE LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

#### Artículo 11.39. SNUP-P\_ Sotos y manchas forestales (OE)

1. 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.
2. Cualquier actuación con afección directa a estos espacios o que suponga cualquier transformación en un entorno de 100 m a su alrededor estará sometida al trámite de prevención ambiental que le corresponda, tanto por la naturaleza forestal de los terrenos como por su pertenencia al SNUP.
3. 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. Las limitaciones y régimen que se establece, lo será exclusivamente para las áreas delimitadas, no afectando al resto de la parcela.
4. El uso característico de este suelo es el forestal.
5. Sin perjuicio de la obligada aplicación, por superposición, del régimen correspondiente a otras categorías de suelo no urbanizable que impliquen mayores restricciones, se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el CAPITULO 2 de este Título:
  - A. Usos y actividades AUTORIZABLES:
 

*Instalaciones naturalísticas y recreativas, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:*

    - Adecuaciones naturalísticas
    - Adecuaciones recreativas
  - B. Usos y actividades PROHIBIDOS:
    - a. Los usos y actividades reguladas en el CAPITULO 2 de este Título que no estén considerados como autorizables en el apartado anterior.
    - b. La tala de árboles que implique transformaciones del uso forestal del suelo

#### Artículo 11.40. SNUP-P\_ Peña de Martos (OE)

1. 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.

2. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, junto a su utilización como área de ocio y recreo extensivo.
3. Sin perjuicio de la obligada aplicación, por superposición, del régimen correspondiente a otras categorías de suelo no urbanizable, se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el CAPITULO 2 de este Título:

A. Usos y actividades AUTORIZABLES:

*Instalaciones naturalísticas y recreativas*, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:

- Adecuaciones naturalísticas

B. Usos y actividades PROHIBIDOS:

Los usos y actividades reguladas en el CAPITULO 2 de este Título que no estén considerados como autorizables en el apartado anterior.

**Artículo 11.41. SNUP-P\_ Acuíferos(OE)**

1. 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.
2. Sin perjuicio de la obligada aplicación, por superposición, del régimen correspondiente a otras categorías de suelo no urbanizable, se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el CAPITULO 2 de este Título:

A. Usos y actividades PERMITIDOS:

a. *Edificación agrícola* solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:

- Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias, excepto almacenamiento de productos fitosanitarios y residuos.
- Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.

B. Usos y actividades AUTORIZABLES:

a. *Edificación vinculada a grandes infraestructuras*, solo si se encuadra en alguno de los usos siguientes:

- Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles y otras instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario.
- Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.
- Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.
- Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.
- Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV

b. *Instalaciones naturalísticas y recreativas*, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:

- Adecuaciones naturalísticas

c. *Establecimientos turísticos y de servicio* que se encuadren en alguno de los usos siguientes:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural de 4ª Categoría
- Establecimientos específicos de restauración en edificación existente.

d. *Infraestructuras territoriales*, excepto estaciones depuradoras de aguas residuales o cualquier otra que pueda suponer afección a las aguas subterráneas.

C. Usos y actividades PROHIBIDOS:

Se prohíben los usos y actividades reguladas en el CAPITULO 2 de este Título que no estén considerados como permitidos ni autorizables en los apartados anteriores.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 03 OCT, 2013  
Martos  
Certifico

#### Artículo 11.42. SNUP-P\_ Recursos Culturales (OE)

1. 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.

2. Los elementos incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de ordenación territorial OT-1 mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación:

- Vía verde del aceite y sus construcciones asociadas.
- 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 Olivo del Llano del Chinche
  - Los Tres Olivos de la Candonga
  - Olivar Centenario de Martos (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 Jarruñá
- 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.

3. El Plan establece las siguientes determinaciones urbanísticas en estos elementos:

- Vía verde del aceite

Solo se permite su uso como vía de tránsito no motorizado. Se podrán autorizar adecuaciones naturalísticas y obras de adecuación para usos públicos en edificaciones existentes asociadas a la vía.

- Patrimonio arqueológico:

El Plan señala un perímetro cautelar de 100m de radio medido desde el polígono de delimitación conformado por los vértices de geo-referenciación de los yacimientos, en el que las actuaciones sujetas a licencia deberán contar previamente con informe favorable de la Administración competente en materia de cultura.

- Patrimonio cultural etnológico 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.

4. El régimen de usos que el Plan establece para el Patrimonio Arqueológico en Suelo No Urbanizable es el siguiente:

- PERMITIDOS:

Siempre que no afecten a, materiales arqueológicos superficiales ni a materiales de construcción:

- Mantenimiento de los cultivos y usos forestales existentes
- Mantenimiento de los usos ganaderos existentes
- Mantenimiento de los actuales sistemas de riego
- Mantenimiento de la red viaria ya existente, siempre que no implique la remoción del terreno ni de la pavimentación
- No tendrá consideración de uso permitido aquel que requiera la ocupación total o parcial de cualquiera de los inmuebles existentes en los yacimientos arqueológicos, tanto soterrados como emergentes.

- AUTORIZABLES:

Usos, actividades y aprovechamientos compatibles previa autorización administrativa de la administración competente en materia de patrimonio histórico:

- Ampliación o introducción de nuevos sistemas de regadío, abastecimiento de agua o desagüe, siempre que no implique la remoción del subsuelo.
- Sondeos de aguas subterráneas así como cualquier tipo de sondeo geológico.

- Elaborada el día 03 OCT. 2013  
Martos 18 OCT 2013  
Ayuntamiento Pleno. en sesión Certificada
- Explotaciones forestales en general
  - El cambio de uso de la tierra y del subsuelo atendiendo al uso que actualmente presenta el yacimiento arqueológico, incluyendo toda la actividad que suponga roturación, movimiento de tierras o incorporación de un nuevo sistema de riego
  - Dispersión de todo tipo de terreras y acumulaciones de tierra
  - Toda obra que afecte directa o indirectamente al total del espacio contenido dentro de los límites del yacimiento arqueológico, ya sean sistemas de cubrición, construcciones de nueva planta, reparaciones mayores de caminos o a la imagen estética del conjunto.
  - Instalaciones o actuaciones orientadas a potenciar los valores del yacimiento

• PROHIBIDOS:

Quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades: El uso de detectores de metales

- Acumulaciones de tierra o excavaciones no controladas, por cuanto dañan la imagen del Yacimiento Arqueológico y suponen un grave riesgo para la conservación de sus restos materiales
- Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio
- La introducción de nuevos sistemas de riego aparente no aparente, así como otras captaciones de agua, que requieran la remoción del subsuelo.
- Las actuaciones de carácter infraestructural ya sean senderos, caminos o carreteras de nuevo trazado, o una actuación específica en las existentes y su respectiva señalización. Así como las instalaciones de alta tensión y otras eléctricas, telefonía, etc.
- Cualquier tipo de vallado de nuevo trazado que no esté relacionado con la protección y la difusión pública del yacimiento arqueológico.
- El vertido de toda clase de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anejas.
- Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativas que no estén relacionadas con la difusión pública del yacimiento.
- Todas aquellas construcciones que no sean las destinadas a la difusión pública del yacimiento, entendidas estas primeras como campamentos de turismo, albergues sociales, instalaciones deportivas aisladas e instalaciones hoteleras de nueva planta.
- Las infraestructuras y construcciones industriales.
- La construcción o instalación de industrias agrarias, incluyendo dentro de las mismas las instalaciones de primera transformación, almazaras, invernaderos, establos, piscifactorías, etc.
- Labores de roturación de la tierra a profundidad superior de 50 cm, así como el uso de asurcadores y subsuladores.
- Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.

AYUNTAMIENTO DE MARTOS  
SECRETARÍA DE URBANISMO  
05 OCT 2013  
SECRETARÍA DE URBANISMO

## CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO. SNU-HRD

### Artículo 11.43. Ámbito del Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado (OE).

Se corresponde con el suelo grafiado en los planos de Estructura Territorial perteneciente a procesos históricos de asentamientos dispersos de cierta cohesión y de tipología estrictamente de vivienda rural vinculada a usos agropecuarios o forestales y edificaciones complementarias.

### Artículo 11.44. Régimen de usos en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado (OE).

1. El régimen de usos establecido por el Plan<sup>142</sup> en este tipo de suelo es el siguiente:

- PERMITIDOS:

- Edificación agrícola

- Vivienda del Hábitat Rural Diseminado, con las condiciones específicas indicadas en los artículos siguientes.

- AUTORIZABLES:

- Instalaciones naturalísticas o recreativas en sus categorías de Adecuación Naturalística, Adecuación Recreativa e Instalaciones de ocio.

- Establecimientos turísticos, excepto los de alojamiento turístico en medio rural de 1ª y 2ª categoría.

- Edificación pública. Solamente equipamiento social

- Infraestructuras territoriales

- PROHIBIDOS:

Se prohíben los usos y actividades reguladas en el CAPITULO 2 de este Título que no estén considerados como permitidos ni autorizables en los apartados anteriores.

### Artículo 11.45. Segregaciones en SNU-HRD (OE)

No se autorizarán segregaciones que den como resultado alguna parcela de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo vigente en Martos:

- Regadío: dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados
- Secano: veinticinco mil (25.000) metros cuadrados

### Artículo 11.46. Condiciones específicas del uso Vivienda del Hábitat Rural Diseminado (OE)

1. Condiciones particulares de implantación de la edificación. Serán de obligado cumplimiento, con la excepción indicada en el Artículo 11.47. , las siguientes condiciones:

- Distancia mínima a otras viviendas: setenta y cinco (75) metros.
- Separación mínima a todos los linderos: quince (15) metros.
- Parcela mínima. Secano: veinticinco mil (25.000) metros cuadrados. Regadío: dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados
- Ocupación: la superficie máxima ocupada por la edificación será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

2. Condiciones particulares de la edificación. Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el Artículo 11.12, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

- ALTURA máxima: dos plantas y siete (7) metros

<sup>142</sup> Artículo 24 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Provisionado por el Ayuntamiento de Mantos en sesión celebrada el día 03 OCT. 2013.  
Mantillas  
Secretaría

- **COMPOSICIÓN:** la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos propios de zonas urbanas.
  - **MATERIALES:** se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.
  - **CUBIERTAS:** las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.
  - **CERRAMIENTO DE PARCELA:** es lo más deseable, para una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este título.
- **Vinculación al medio rural:** Para la obtención de licencia el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. que acredite la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad propia del medio rural que se desarrolla sobre ellos y la vinculación de la vivienda a dicha actividad, así como justificación de la necesidad de su implantación.
  - **Condiciones estéticas:** Cubiertas inclinadas de teja curva con una pendiente de entre el treinta (30) y el sesenta (60) por ciento. Fachadas en color claro de composición simple, con una superficie de huecos inferior al quince (15) por ciento del plano de la fachada. Se prohíbe la utilización de elementos impropios de la arquitectura del medio rural, como balaustres, columnatas, etc.
3. **Infraestructuras.** El acceso a infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, electricidad, etc, deberá realizarse de forma autosuficiente. No obstante el Ayuntamiento, podrá promover planes de mejora de las infraestructuras existentes en los diseminados históricos de Media Panilla, Los Parvares, Los Cortijuelos, Venta de Pantalones y Villar Bajo, para lo cual podrá proceder a la repercusión de los gastos mediante la emisión de Contribuciones Especiales en suelo no urbanizable.

**Artículo 11.47. Edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado (OE).**

Los edificios existentes anteriormente a la aprobación inicial del Plan quedan exentos del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación exigidas en el Artículo 11.46.1.

AYUNTAMIENTO DE MANTOS  
SECRETARÍA DE URBANISMO  
15 OCT 2013  
SECRETARÍA

## CAPITULO 6. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

### Artículo 11.48. Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural

1. Se incluyen en esta categoría los suelos así delimitados en el plano territorial de Clasificación del Suelo por considerarse necesaria la preservación de su carácter rural por su destino fundamentalmente agrícola.

La moderada capacidad productiva del suelo, la ausencia de valores ambientales intrínsecos de importancia, 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.

2. El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo 2 de este Título:

- PERMITIDOS:

- Edificación agrícola

- AUTORIZABLES:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Instalación agropecuaria
- Vertederos
- Instalaciones extractivas
- Instalaciones naturalísticas o recreativas
- Establecimientos turísticos y de servicio
- Edificación pública
- Industria aislada
- Vivienda vinculada a explotación
- Infraestructuras territoriales

- PROHIBIDOS:

- Ninguno

3. En esta categoría de suelo tienen especial incidencia las Normas Generales de Protección Ambiental (TITULO VI.CAPITULO 2).

4. En el caso de cercados se estará a lo dispuesto por la Ley 8/2003, de 28 de octubre de la Flora y Fauna Silvestres y el Decreto 182/2005, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de la Caza de Andalucía.



**CAPITULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES**

**Artículo 11.49. Sistemas generales territoriales (OE)**

1. Integran estos suelos los elementos que el Plan clasifica como sistema general en Suelo No Urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Título II de estas Normas. Los suelos afectados quedan identificados en los planos de ordenación estructural OT-2 y OT-4.
2. Se identifican dos tipos de Sistemas Generales:
  - SISTEMA GENERAL TERRITORIAL INFRAESTRUCTURAS
    - SGT-IN\_CA Vías de comunicación. Carreteras, Caminos rurales, Vías Pecuarias y Vía Verde del Aceite.
    - SGT-IN\_DE Estaciones depuradoras de aguas residuales y emisarios
    - SGT-IN\_AB Depósitos reguladores de agua y conducciones interurbanas
    - SGT-IN\_EN Subestaciones Eléctricas y líneas de alta tensión
    - SGT-IN\_TE Instalaciones de Telecomunicaciones
    - SGT-IN\_GS Red de Gas Interurbana (gasoducto)
  - SISTEMA GENERAL TERRITORIAL DE ESPACIOS LIBRES.
    - SGT-EL\_1: Parque Rural el Vertedero (existente)
    - SGT-EL\_2: Parque Rural Peña Este – La Victoria (existente)
    - SGT-EL\_3: Parque Rural Embalse del Víboras (existente)
3. Para los Sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial y en estas normas (Título VI: Normas Generales de Protección), en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.
4. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del trazado de las infraestructuras, del proyecto de equipamiento o del correspondiente Plan Especial.