

PLAN PARCIAL

PROMOTOR
RUIPERSOL, SL

ARQUITECTOS
PEDRO PADILLA WEIGAND - JAVIER ARJONA CORDERO
AV. GRANADA, 35. 23003 JAÉN. TELÉFONO/FAX: 953.23.42.30



PLAN PARCIAL SU-NC_R4. LOS PILARES

AV. ORO VERDE, S/N
MARTOS (JAÉN)

ARJONA
CORDERO LUIS
JAVIER -
25981463L

Firmado digitalmente
por ARJONA CORDERO
LUIS JAVIER - [REDACTED]
Fecha: 2022.11.17
12:07:32 +01'00'

PADILLA
WEIGAND
PEDRO MANUEL
- 25995811S

Firmado digitalmente
por PADILLA
WEIGAND PEDRO
MANUEL - [REDACTED]
Fecha: 2022.11.17
12:10:25 +01'00'

Exp.: 05/2017
V4_NOV. 2022

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

INDICE GENERAL

1.- MEMORIA.

- 1.1.- INTRODUCCIÓN
- 1.2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

- 2.1.- JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- 2.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- 2.3.- GESTIÓN URBANÍSTICA
- 2.4.- SÍNTESIS DE LA MEMORIA
- 2.5.- JUSTIFICACIÓN art. 18.3.c DE LA LOUA.

3.- ORDENANZAS REGULADORAS.

- 3.1.- NORMAS DE URBANIZACIÓN
- 3.2.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS
- 3.3.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.
- 3.4.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.
- 3.5.- CONDICIONES DE VERTIDOS (CHG).

4.- PLAN DE ETAPAS.

- 4.1.- CONTENIDO DEL PLAN

5.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

- 5.1.- ESTUDIO ECONÓMICO
- 5.2.- ESTUDIO FINANCIERO
- 5.3.- JUSTIFICACIÓN art. 19.1.a) 5ª DE LA LOUA

6.- CONSIDERACIONES DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SEGÚN EL ART. 40.7

LEY 7/2007.

7.- ANEXOS.

- Documento 1. Finca nº 1. Datos catastrales 001900100VG17E0001ZB
- Documento 2. Finca nº 1. Escrituras.
- Documento 3. Finca nº 2. Datos catastrales 001900400VG17E0001WB
- Documento 4. Finca nº 2. Escrituras.
- Documento 5. Autorización de cultura para la intervención arqueológica con fecha 18 de mayo de 2.018.
- Documento 6. Finalización de intervención arqueológica con fecha 21 de junio de 2.019.
- Documento 7. Redacción del informe preliminar del estudio arqueológico
- Documento 8. Anexo el Informe de Investigación exploratoria de la calidad del suelo y documentación complementaria.
- Documento 9. Escrito de fecha de 15/01/2019 de entrega de informe de investigación al Excmo. Ayto.
- Documento 10. Decreto 293/2009 de 7 de Julio sobre accesibilidad.
- Documento 11. Documentación relativa a condiciones de conexión con las infraestructuras.
- Documento 12. Documento Ambiental Estratégico DAE.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

8.- PLANOS.

9.- RESUMEN EJECUTIVO.

10.- ANEXO CONDICIONES INFORMES SECTORIALES.

1. MEMORIA

1.1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.1.- OBJETO.

1.1.2.- EQUIPO REDACTOR.

1.1.3.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.

1.2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.2.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

1.2.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1.2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.

1.2.4.- CARÁCTER SUBSIDIARIO Y VIGENCIA.

1.2.5.- CONDICIONES DE DESARROLLO.

1.2.6.- FINES Y OBJETIVOS.

1.2.7.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.

1.2.8.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

1. MEMORIA

1.1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.1.- OBJETO.

Por encargo de RUIPERSOL S.L. con C.I.F. B-23388739, domicilio en c/. La Muela, 15. 23650 Torredonjimeno (Jaén).

Representada por D. Eugenio Ruiz Álvarez con NIF [REDACTED] con domicilio en c/. [REDACTED], 15. 23650 Torredonjimeno (Jaén).

Se redacta el presente PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN, SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SU-NC_R4 DEL P.G.O.U DE MARTOS (Jaén), con el fin de ORDENAR los terrenos clasificados como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. La promotora es propietaria ÚNICA de los terrenos del Plan Parcial.

1.1.2.- EQUIPO REDACTOR.

El presente documento ha sido redactado por los arquitectos D. Pedro M. Padilla Weigand y D. Javier Arjona Cordero, colegiados nº 145 y 143, respectivamente, del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén.

1.1.3.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.

Para la redacción del presente PLAN PARCIAL es aplicable el La Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley estatal 6/1.998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones en aquellas determinaciones que regula este cuerpo legal y a los efectos de la misma.

Además, serán de aplicación los Reglamentos de desarrollo del Texto Refundido de 9 de abril de 1.976, en especial el Reglamento de Planeamiento, en cuanto no hayan sido derogados o colisionen con la nueva norma.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

1.2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.2.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

La figura de Planeamiento vigente de aplicación para todo tipo de urbanizaciones y edificaciones y, en general, cualquier actuación urbanística, tanto de carácter público como privado, que se pretenda realizar en el término municipal de Martos, son el Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente, con fecha 5 de noviembre de 2.013, con publicación en BOJA en fecha 27 de marzo de 2.013, y modificaciones sucesivas, cómo la modificación nº 1 del PGOU de Martos, en aprobación inicial publicada en BOPJAEN con fecha 13 de noviembre de 2.017.

1.2.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación del presente PLAN PARCIAL se localiza en una zona situada al oeste de la población, en concreto los terrenos ocupados por la antigua industria aceitera extractora de aceites vegetales de ESMARSA S.A. fábrica los Pilares, hoy sin uso, sin edificaciones y sin instalaciones, salvo la antigua chimenea.

1.2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.

El presente PLAN PARCIAL se justifica por sí mismo según las determinaciones del Art.13.1.a). de la LOUA. El objetivo del citado PLAN PARCIAL será el desarrollo del PGOU, la ordenación detallada y precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado cuando aún no dispongan de ordenación.

1.2.4.- CARÁCTER SUBSIDIARIO Y VIGENCIA.

Dado que el Plan Parcial tiene un carácter subsidiario respecto del PGOU, todos aquellos puntos no contemplados en este se regirán por las determinaciones contenidas en del PGOU, las cuales tendrán vigencia hasta la próxima revisión del Planeamiento.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

1.2.5.- CONDICIONES DE DESARROLLO.

<p>SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</p>	<p>OBJETIVOS</p> <p>Transformar en un suelo urbano con fines residenciales, reurbanizar y dotar con servicios. Regular la edificación de viviendas en un (o varios) lotes urbanísticos ya existentes, en el Entorno de la Urbanización, o la edificación en el conjunto urbano de las parcelas y el Ayuntamiento. Se actualiza la totalidad de la zonificación de suelo urbano de la zona en coordinación con el desarrollo del A.D.U.</p>												
<p>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">PARÁMETROS</td> <td style="text-align: center;">USO GLOBAL RESIDENCIAL</td> <td style="text-align: center;">EDIF. MÁXIMA</td> <td style="text-align: center;">DENSIDAD MÁXIMA</td> <td style="text-align: center;">Nº MÁX. VIV.</td> <td style="text-align: center;">VIV. PROTEGIDA</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">SOP. SUELO</td> <td style="text-align: center;">1.000 m²/ha</td> <td style="text-align: center;">35.810 m²</td> <td style="text-align: center;">75 viviendas</td> <td style="text-align: center;">231</td> <td style="text-align: center;">≥ 30% del total</td> </tr> </table> <p>ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA</p> <p>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR</p> <p>OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR</p> <p>CONdiciones exteriores necesarias e imprescindibles generadas en el entorno.</p>	PARÁMETROS	USO GLOBAL RESIDENCIAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA	SOP. SUELO	1.000 m ² /ha	35.810 m ²	75 viviendas	231	≥ 30% del total
PARÁMETROS	USO GLOBAL RESIDENCIAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA								
SOP. SUELO	1.000 m ² /ha	35.810 m ²	75 viviendas	231	≥ 30% del total								
<p>ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS</p> <p>Área de reparto ar.3.4</p>	<p>Área de reparto ar.3.4</p> <p>Área de reparto ar.3.4</p> <p>APROV. OBJETIVO (AO) 29.610 m²</p> <p>APROV. SUJETO (AS) 29.176 m² u.s.</p> <p>CEDEJO DE APROV. (AC) 434 m² u.s.</p> <p>EXCESO DE APROV. (AE) 434 m² u.s.</p>												
<p>PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN</p> <p>SISTEMA DE ACTUACIÓN</p> <p>COMPENSACIÓN</p>	<p>PROGRAMACIÓN</p> <p>GRUPO 3</p> <p>DESARROLLO</p> <p>PLAN PARCIAL</p>												
<p>DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA</p>	<p>1. Uso y tipología predominantemente residencial colectiva.</p> <p>2. Se definirá entre el 25% y el 30% de la edificabilidad total a ser edificada en un lote urbano.</p> <p>3. La ordenación de viviendas será proporcional a la situación de colindancia, en el borde este, con parcelas de viviendas unifamiliares de escasa altura.</p>												
<p>CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN</p>	<p>1. Para el cálculo de aprovechamientos autorizados de la ordenación detallada, se aplicará un coeficiente de uso. Cuando existan condiciones particulares para todo el lote, se aplicará en este sentido normativo, multiplicadas por el coeficiente de ponderación del sector. Cuando existan en un lote, se aplicará el coeficiente de ponderación del lote.</p> <p>2. El Plan parcial de desarrollo contemplará la ocupación de las avenidas perimetrales y del 10% del aprovechamiento de cada lote.</p> <p>3. Cualquier otro dato para disposiciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUJA y Reglamento de Planificación).</p>												
<p>CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL</p>	<p>1. El Plan parcial de desarrollo no podrá presentarse en un lote perteneciente al Gran Suplemento Municipal.</p> <p>2. Para el sector en suelo urbano no consolidado se aplicará el artículo 12 del Reglamento de Planificación de Suelo Urbano (R.D. 9/2005) con carácter previo al cambio de uso de suelo al suelo urbano.</p> <p>3. La ordenación de la zona de reparto se encuentra en el Anexo I de actividades urbanísticas con carácter previo al cambio de uso de suelo al suelo urbano.</p> <p>4. Zona Arqueológica Subterránea de Martos (ZAFM). Declarada por Decreto de 20 de junio de 2003. El ámbito del sector está sometido a las instrucciones particulares especificadas en su declaración de BIC.</p>												
<p>CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA</p> <p>PLANIMETRÍA</p> <p>CO-18. Itr</p>	<p>OTRAS DETERMINACIONES</p> <p>El elemento catalogado 1-12 (Itinerario de la estructura LAMAA) está sujeto a la ordenanza General de Planificación del Patrimonio Arqueológico Emergente, artículo 6.34 (R.D.U.)</p>												
<p>ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA</p>	<p>N/A en este caso</p>												
<p>Notas:</p>	<p></p>												

Ruijpersol

SU-NC_R4 ar.3.4



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

1.2.6.- FINES Y OBJETIVOS.

Los fines y objetivos del presente PLAN PARCIAL se pueden esquematizar de la siguiente forma:

- Establecer la ordenación pormenorizada potestativa.

Objetivos:

- A) Transformación de los suelos ocupados por antigua industria aceitera en una zona de crecimiento residencial y de usos terciarios.
- B) Integrar los elementos de interés existentes (Chimenea).
- C) Conexión con la calle Donantes de sangre en coordinación con el desarrollo del AU-6.

1.2.7.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.

Descripción del entorno:

Los terrenos se sitúan en el límite oeste del suelo urbano de Martos, junto al acceso oeste a Martos desde la Autovía A-316.

Al norte y oeste, el entorno es eminentemente rural y agrícola. Destacando, al norte, la existencia del Arroyo Fuente de la Villa.

Al Sur y al este, el entorno se caracteriza por la existencia de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, siendo el grado de ocupación de lo construido, cercano al 55%.

La topografía tiene una pendiente descendente, relativamente acusada, en dirección sur-norte, sobretodo en la zona agrícola, siendo la zona más baja la confluencia de ambas pendientes en el arroyo Fuente de la Villa. La pendiente lateral este-oeste es inferior, estando las cotas más bajas al oeste.

Descripción de los terrenos:

Según levantamiento topográfico actual y documentación registral aportados por la propiedad, la superficie incluida dentro del SU-NC_R4, tienen una superficie de 31.345,00 m². Se sitúan en la zona oeste de la población, con acceso desde la

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

avenida Oro Verde. Esta vía es prolongación del acceso oeste a Martos desde la autovía A-316.

Los terrenos tienen una forma irregular, y lindan:

- Al sur, con la avenida Oro Verde, por donde tienen su acceso. Vía de carácter estructurante dentro del municipio de Martos. Esta avenida tiene doble sentido de circulación, aparcamiento en un lado de la vía y carece de arbolado. La parcela cuenta con una fachada de aprox. 290 m., con un desnivel superior a los 9 m., y una pendiente media del 3,10 %.
- Al norte, con el arroyo Fuente de la Villa, clasificado como Suelo no urbanizable protegido por legislación específica SNUP-LE, por DPH (dominio público hidráulico) o zonas inundables. (plano OU-6.1.a.) y por zonas de SNU.
- Al este, con el Suelo urbano no consolidado AU-6, destinado a viviendas unifamiliares aisladas o pareadas (sin desarrollar) y por parcela de vivienda unifamiliar aislada ya construida y consolidada.
- Al oeste, con Suelo urbanizable no sectorizado, SUB-NS-2, donde actualmente coexisten varias viviendas unifamiliares y una construcción destinada a uso terciario.

Datos registrales y propiedad:

Las fincas urbanas que componen el plan parcial SU-NC_R4 son las siguientes:

- Finca nº 1. Finca catastral 001900100VG17E0001ZB, DS DISEMINADOS Suelo ANTIGUA 3856110 23600 MARTOS [JAÉN]. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Martos, al tomo 2.351, libro 951, folio 66, finca 65.421, inscripción 2ª. Con una superficie de 20.564 m2.
- Finca nº 2. Finca catastral 001900400VG17E0001WB, DS DISEMINADOS Suelo ANTIGUA 3856110 23600 MARTOS [JAÉN]. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Martos, al tomo 2.272, libro 918, folio 86, finca 46.493, inscripción 4ª. Con una superficie de 11.468 m2.

Ambas fincas son propiedad de RUIPERSOL SL

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Superficie de suelo urbano del plan parcial SU-NC R4.

Las superficies aportadas registralmente son un total de 32.032 m²., dividido en dos fincas independientes.

Finca nº 1. 20.564 m²

Finca nº 2. 11.468 m²

El SU-NC_R4, tienen una superficie total de 31.345 m², según la delimitación real de suelo urbano contenida en el mismo. Lo que supone un exceso de 687 m² pertenecientes a la zona norte de la finca nº1, cuya clasificación es de SNUP-LE.

Por tanto, registralmente las fincas quedarán:

Finca nº 1. 19.877 m² aportados al plan parcial. Resto de finca donde se segregan 687 m² de SNUP-LE. Esta zona se localiza al norte de la misma lindando con la zona del arroyo. (Ver plano 02-G-2).

Finca nº 2. 11.468 m² aportados al plan parcial, íntegramente.

1.2.8.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

El modelo de ciudad propuesto atiende a los siguientes condicionantes:

- Condiciones de protección arqueológica del elemento catalogado I-12 (Chimenea de la extractora ESMASA), estando sujeta a la ordenanza Grado 1 de Protección del Patrimonio Arqueológico Emergente, art.6.54 NNUU.

- Condicionantes de protección arqueológica. Planimetría OU-8.1^a. Zona arqueológica ZAMP (BIC).

A la fecha de la redacción de este plan parcial, se ha realizado la intervención arqueológica por parte del arqueólogo D. José L. Martínez Ocaña, colegiado 7.642.

Los trámites realizados hasta la fecha han sido:

- Autorización de cultura para la intervención arqueológica con fecha 18

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

de mayo de 2.018.

- Reuniones con cultura para exposición de los restos aparecidos y su valoración.
- Presentación ante cultura de finalización de intervención arqueológica con fecha 21 de junio de 2.019.
- Redacción del informe preliminar del estudio arqueológico previo a la resolución de cultura (en elaboración).

Del proceso arqueológico y tras la valoración de la consejería de cultura, se ha resuelto la CONSERVACIÓN de los restos arqueológicos aparecidos y que se reflejan en el plano 02-G-02.

Para su CONSERVACIÓN, el plan parcial propone su integración haciéndolos compatibles con la edificación residencial de la parcela 4 (ver plano 03-G-3). La edificación a proyectar conservará los restos arqueológicos con la posibilidad de PONERLOS EN VALOR, con un acceso independiente por la avenida de oro verde.

- Estudio de apertura de nuevo vial para dar continuidad a la trama urbana del desarrollo del ARI-6, en la futura conexión con la calle Donantes de Sangre.

- Existencia de una trama urbana al este de viviendas unifamiliares aisladas de II alturas.

- La presencia del arroyo Fuente de la Villa al norte, como un borde de ciudad.

- El solar linda con una vía estructurante del municipio como es la av. Oro Verde, que registra un tráfico medio, en las dos direcciones. Frente a esta, una zona residencial de viviendas unifamiliares en ladera, con pendiente descendente hacia la zona a desarrollar.

- Al oeste el entorno tiene un carácter diseminado.

Objetivos.

- El principal objetivo se centra en la consideración de este solar como límite de la ciudad, entre lo construido y urbano, y lo no construido y rural. Es fundamental para la propuesta mantener la permeabilidad de la ciudad hacia la zona del arroyo.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Permeabilidad tanto a efectos visuales, como de circulación, de viento y de soleamiento. Es por ello, que no se plantea la intervención como “un muro”, sino como un peine que mate el tránsito entre ciudad y campo.

- Hacer una transición en altura entre la nueva ciudad y los bordes este, sur y oeste. Al Este las edificaciones hacen una transición entre las 2 plantas existentes y las 3 y 4 proyectadas. Al sur la edificación se escalona, haciendo una transición de 5 a 6 alturas dentro de lo propuesto. Al Oeste, las edificaciones hacen la transición entre 2 plantas del diseminado a 2 y 4 plantas proyectadas.

- Colocar la zona verde en el límite del nuevo suelo urbano, a modo de transición entre la ciudad y el campo, permitiendo reconocer este borde del municipio. En esta zona se integra la chimenea de la extractora ESMASA.

Propuesta formal.

La ordenación pormenorizada se concreta en una disposición abierta que permita liberar suelo, concentrando las construcciones plurifamiliares en el centro de la parcela. En el borde norte se concentra la zona de espacios libres, por lo que se garantiza la continuidad visual en esta dirección.

Los edificios de menor altura se colocan a este y oeste, para hacer una transición en altura respecto de la ciudad consolidada, tal y como marcan las Directrices para la ordenación detallada en el punto 3). “La ordenación de volúmenes que se proponga se adecuará a la situación de colindancia, en el borde este, con parcelas de viviendas unifamiliares de escasa altura”.

Al sur se retranquea la última vivienda de las edificaciones centrales, reduciendo el impacto visual.

La trama urbana residencial se resuelve en forma de anillo con entrada y salida desde la avenida del Oro Verde. Y a la calle Donantes de Sangre se le proyecta salida hacia la misma avenida, que deberá finalizar con el desarrollo del Sector AU-6, quedando entonces, las tramas urbanas interconectadas.

**2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
Y DE SUS DETERMINACIONES**

INDICE

2.1.-JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

2.2.-INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.

2.2.2.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

2.2.3.- RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

2.3.-GESTIÓN URBANÍSTICA.

2.4.-SÍNTESIS DE LA MEMORIA.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

2.1.-JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

El PGOU de Martos señala para el desarrollo urbanístico del SU-NC_R4, el Grado 3. En conversaciones con el ayuntamiento se establece un bajo porcentaje de cumplimiento del desarrollo del Grado 1.

Ante esta falta de desarrollo de suelo, se señala como fundamental la consecución de suelo urbano de uso RESIDENCIAL para satisfacer la demanda existente en el municipio. Por lo que desde la administración local se ve necesario el desarrollo de este suelo en este momento.

2.2.-INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.

Forma y topografía.

Los terrenos cuentan con una superficie de 31.345,00 m². Se sitúan en la zona noroeste de la población, en la avenida Oro Verde. Esta vía es prolongación del acceso Oeste a Martos desde la autovía A-316.

Coordenadas UTM aproximadas (X 413.672; Y 4.175.456) Huso UTM 30

El sector tiene forma de polígono muy irregular. Topográficamente, el sector transcurre entre las cotas 640,00 m. y 627,00 m., siendo este desnivel en la dirección este-oeste. Tiene una dimensión media de 260 x 100 m. Mientras que la fachada cuenta aprox. con 290,00 m., con un desnivel superior a los 9 m., y una pendiente media del 3,10 %.

Características geológicas, hidrológicas y geotécnicas.

El terreno se encuentra dentro de la depresión del Guadalquivir, límite con la meseta ibérica. Los materiales son gravas y gravillas de naturaleza carbonatada en matriz arcillosa marrón, edad miocena.

Geotécnicamente, la actuación urbanística y edificatoria en el terreno tendrá

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

que tener en cuenta lo previsto en la Norma de Construcción Sismorresistente NCSE-02, ya que atribuye al municipio de Martos un valor de aceleración sísmica básica $a_b = 0,07 g$.

El modelo estratigráfico establecido considera un estrato tipo con las siguientes capas o niveles:

UG-01	Relleno antrópico biotizado. Desde 0.00 m hasta 5.80 m
UG-02	Arcillas de color marrón verdoso de compacidad baja a media. Desde 5.80 m hasta 14.00 m
UG-03	Arcillas de color marrón verdoso de compacidad baja a media. Desde 14.00 m hasta fin de prospección.

Se ha comprobado la existencia de nivel freático de profundidad variable a partir de los 4.40 m, según zonas.

Calidad de las tierras.

Se realiza Informe de situación de suelos según RD 9/2.005. Adjuntándose:

- Anexo el Informe de Investigación exploratoria de la calidad del suelo de la finca, redactada por la empresa Bureau Veritas, informe 28-23-M07-1-00717.
- Escrito de fecha de 15/01/2019 de entrega de dicho informe al Excmo. Ayto. para su cumplimiento.

2.2.2.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Actualmente el suelo objeto de desarrollo carece de instalaciones y de actividad. Se mantiene el vallado de la parcela, una caseta para transformador eléctrico y la chimenea de la extractora como elemento protegido.

No existe vegetación de interés en la parcela.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

2.2.3.- RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Red viaria.

El Plan Parcial linda con la avenida Oro Verde, vía estructurante del municipio de Martos y tiene que dar continuidad al futuro viario del AU-6, calle Donantes de Sangre.

Infraestructuras existentes.

- Abastecimiento de agua: Existe abastecimiento de agua a pie de parcela junto a las viviendas unifamiliares situadas al este.
- Alcantarillado: La parcela está atravesada en la zona oeste por la red de alcantarillado municipal, hasta su conexión con la depuradora.
- Energía eléctrica: Existen dos líneas de alta tensión. Una aérea, que atraviesa la parcela hasta un poste situado en la av. Oro Verde, y otra que llega hasta la caseta del transformador.
- Telecomunicaciones: La terminal de la red de telecomunicaciones está situada hacia la mitad de la parcela en la av. Oro Verde.

Servidumbres.

La parcela es atravesada al este, y de sur a norte, por una galería de agua natural, quedando visibles, a nivel del terreno, dos arquetas para su registro.

La profundidad a la que discurre es inferior a las cimentaciones previstas, por lo que no es necesario actuar sobre ella.

Al oeste, existen varias conducciones del alcantarillado municipal.

Se reconducen bajo los nuevos viarios, con conexión final a pozo de registro municipal.

Al este, existe una conducción de saneamiento privado, de una vivienda unifamiliar.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

No se interviene sobre su trazado, ya que el vertido se realiza a la cota 636,50 m, más baja que el pozo de registro más cercano, situado en la calle Oro Verde, a la cota 637,00.

Al norte, y de este a oeste, existe una conducción de "jamila" procedente de la almazara situada junto al arroyo Fuente de la Villa.

No se interviene sobre su trazado. El tipo de residuo y su trazado a lo largo del Arroyo Fuente de la Villa, entendemos que requiere una intervención específica y unitaria en todo su recorrido.

Redes de alta tensión que cruzan la parcela.

Se eliminarán mediante proyecto específico para la eliminación de una de ellas y el soterramiento de la otra.

2.3.-GESTIÓN URBANÍSTICA.

El SU-NC_R4, es un Sector de suelo urbano no consolidado, y se rige por el art. 55. de la LOUA. Régimen de suelo urbano no consolidado, que en su art. 1) establece:

- El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado, salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado.

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aún antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
- b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

ejecución.

- c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preciso la formalización de aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Ordenación estructural.

Se adaptan los parámetros de la ordenación estructural para adaptarlos a la superficie real de la finca según se aporta en la documentación registral. Según el artículo 1.7.3.d, del PGOU de Martos: "Prevalecerá la realidad física sobre la planimetría, justificada mediante levantamientos topográficos y siempre que la diferencia no sea mayor ni menor al 4% respecto del plan".

Superficie real 31.345,00 m², superficie ficha urbanística 30.810,00 m², luego el incremento es del 1,736%, inferior al 4%.

PARÁMETROS						
SUP-SUELO	USO GLOBAL	EDIF-GLOBAL	EDIF-MAXIMA	DENSIDAD MAXIMA	Nº MAX VIV	VIV.PROT.
31.345 m2.	RESIDENCIAL	1,0 m2/m2S	31.345 m2t	75 viv/Ha	235 vvdas	>30% edif. Residencial

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Ordenación pormenorizada preceptiva.

Sistemas generales adscritos al sector	Sistemas generales incluidos en el sector.
0	0 u.a.
Otras cargas exteriores al sector:	
Conexiones exteriores a infraestructuras generales existentes	

Se adaptan los parámetros de unidades de aprovechamiento para adaptarlos a la superficie real del sector. Según el artículo 1.7.3.d, del PGOU de Martos.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS					
A.R.	Ar-3.4.	Aprov. Medio del A.R.	0.8701 u.a./m ² suelo	Cs	0,8552
Aprovechamiento Objetivo (A.O.)			31.345 m ² suelo * 0,8701 u.a./m ² suelo = 27.273,28 UA		
Aprovechamiento Subjetivo (A.S.)			90% /27.273,28 ua = 24.545,95 UA		
Cesión de Aprovechamiento (A.C.)			10% /27.273,28 ua = 2.727,33 UA		
Exceso de Aprovechamiento (A.E.)			0 ua		

PREVISIÓN DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 3 (*)	PLAN PARCIAL

(*) En desarrollo, por la conveniencia de suplir la falta de desarrollo de los suelos dentro del GRADO 1.

Condiciones particulares para la ordenación.

1). Para el cálculo de los aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada Ch, se aplicarán a los coeficientes de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs.

$$Ch = Cs \times Cu$$

Uso	Cs	Cu	Ch
Vivienda colectiva libre	0,8552	1,00	0,85520
Vivienda colectiva protegida	0,8552	0,80	0,68416
Terciario edificio exclusivo	0,8552	1,45	1,24004
Terciario compartido vivienda libre	0,8552	1,30	1,11176
Terciario compartido vivienda protegida	0,8552	1,10	0,94072
Terciario Residencia comunitaria	0,8552	0,95	0,81244

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Justificación de m2t y U.A. según usos del Plan Parcial.

Directrices para la ordenación detallada 1). "Uso y tipología predominante: Residencial Colectiva".

Propuesta de E m2t y U.A. según usos del Plan Parcial. A (u.a.) = Em2t x Ch			
	E m2t	Ch	A (u.a)
Vivienda colectiva libre	17.553,20 m2t	0,8552	15.011,50 UA
Terciario compartido vivienda libre	934,00 m2t	1,11176	1.038,38 UA
Terciario edificio exclusivo	4.035,00 m2t	1,24004	5.003,56 UA
Vivienda colectiva protegida _ Libre	3.536,41 m2t	0,68416	2.419,47 UA
Terciario Residencia comunitaria	1300,00 m2t	0,81244	1.056,17 UA
Vivienda colectiva protegida_ Cesión (**)	3.986,39 m2t	0,68416	2.727,33 UA
Total	31.345,00 m2t		27.256,41 UA
Total Sector			27.273,28 UA
Sin materializar a favor de la promotora			16,87 UA

(**) La propuesta cumple las condiciones del 10% de Cesión en UA, 2.727,33 UA que se corresponden con 3.986,39 m2t para el uso de vivienda colectiva protegida.

Directrices de la ordenación estructural.

Vivienda Protegida > 30% edificabilidad Residencial.

Nº máximo de viviendas 235.

Se destinará mínimo el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.			
		30%	
Total edificabilidad residencial del sector	25.076,00 m2t	7.522,80 m2t	
Vivienda colectiva libre	17.553,20 m2t		
Vivienda colectiva protegida _ Libre	3.536,41 m2t		
Vivienda colectiva protegida_ Cesión	3.986,39 m2t		
TOTAL		7.522,80 m2t	CUMPLE

Nº máximo de viviendas 235.				
	Viviendas	30%		m2t/vvda
Total viviendas del sector	235 ud.	71		
Vivienda colectiva libre	164 ud.		17.553,20 m2t	107,03
Vivienda colectiva protegida _ Libre	36 ud.		3.536,41 m2t	98,23
Vivienda colectiva protegida_ Cesión	35 ud.		3.986,39 m2t	113,89
TOTAL		71	CUMPLE	

Directrices para la ordenación detallada 2). "Se destinará entre el 20% y el 30% de la edificabilidad total a usos terciarios. Al menos el 50% de ésta se dedicará a uso terciario exclusivo".

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Se destinará entre el 20% y el 30% de la edificabilidad total a usos terciarios			
		20%	
Total edificabilidad del sector	31.345,00 m2t	6.269,00 m2t	
Terciario compartido vivienda libre	934,00 m2t		
Terciario edificio exclusivo	4.035,00 m2t		
Terciario Residencia comunitaria	1.300,00 m2t		
TOTAL		6.269,00 m2t	CUMPLE

Al menos el 50% de ésta se dedicará a uso terciario exclusivo".

		50%	
Total edificabilidad del sector uso Terciario	6.269,00 m2t	3.134,50 m2t	
Terciario compartido vivienda libre	934,00 m2t		
Terciario edificio exclusivo	4.035,00 m2t		
Terciario Residencia comunitaria	1.300,00 m2t		
		4.035,00 m2t > 3.134,50 m2t	CUMPLE

Condiciones particulares para la ordenación.

2). El planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión. Se especifica en la síntesis de la memoria y en la planimetría del plan parcial.

3). Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente art. 17 LOUA.

Art.17 LOUA, 2ª a). Uso característico RESIDENCIAL			
		Mínimo	Máximo
Cesiones TOTALES	30-55 m2/100 m2 (uso residencial = 25.076,00 m2t)	7.522,80 m2	-
Para Parques y jardines	18 m2/100 m2 (uso residencial = 25.076,00 m2t)	4.513,68 m2	
Dotaciones	12 m2/100 m2 (uso residencial = 25.076,00 m2t)		3.009,12 m2
Aparcamientos	0,5-1 ud/100 m2 techo edificable (31.345 m2t)	157 plazas	314 plazas

Art.17 LOUA, 2ª a). Uso característico RESIDENCIAL			
		Mínimo	Plan Parcial
Para Parques y jardines	18 m2/100 m2 (uso residencial = 25.076,00 m2t)	4.513,68 m2	
	Jardines. 15 m2/100 m2 (uso residencial = 25.076,00 m2t)	3.761,40 m2	4.305, m2
	Áreas de juego y recreo. 3 m2/100 m2 (uso residencial = 25.076,00 m2t)	752,28 m2	753,00 m2
	PARCELA 5.		5.058,74 m2
Dotaciones		CUMPLE	
	PARCELA 1		1.520,86 m2
	PARCELA 7		944,24 m2
Cesiones TOTALES	30-55 m2/100 m2 (uso residencial = 25.076,00 m2t)	7.522,80 m2	7.523,84 m2
		CUMPLE	
Aparcamientos	0,5-1 ud/100 m2 techo edificable (31.345 m2t)	157 plazas (*)	157 PLAZAS

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

(*) Se cumple con el mínimo de plazas de aparcamiento, quedando el resto de plazas desarrolladas dentro de los proyectos edificatorios. Se proyectan un mínimo de 235 plazas de aparcamiento dentro de los proyectos residenciales, según normativa específica del uso residencial del PGOU de Martos.

Se proyectan 157 plazas de aparcamiento de las cuales 4 se reservan para minusválidos.

En total hay 183 plazas de aparcamiento de las cuales 26 se corresponde a las inicialmente existentes, ordenadas de forma diferente y 157 plazas a la de nueva creación.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

2.4.- SINTESIS DE LA MEMORIA

PARCELA	uso	M2	% total	Edificabilidad m ² t/m ² s	Aprovechamiento m ² t
Parcela 1	Cesión Dot.Equipamiento	1.520,86 m2	4,85 %	0,60	
Parcela 2	Terciario Res. Comunitaria	954,70 m2	3,05 %		1.300,00 m2
Parcela 3	Vivienda colectiva protegida libre	958,63 m2	3,06 %		3.536,41 m2
Parcela 4	Vivienda colectiva libre	7.224,75 m2	23,05 %		17.553,20 m2
	Terciario comp. Vivienda libre				934,00 m2
Parcela 5	Cesión Dot. E. Libre	5.058,74 m2	16,14 %		
Parcela 6	Terciario Exclusivo	5.137,05 m2	16,39 %		4.035,00 m2
Parcela 7	Cesión Dot.Equipamiento.	944,24 m2	3,01 %	1,50	
Parcela 8	Vivienda colectiva protegida municipal	1.247,20 m2	3,98 %		3.986,39 m2
VIARIO		8.298,83 m2	26,48 %		
TOTAL		31.345,00 m2	100,00 %		31.345,00 m2

Resumen de suelo de uso privativo y público.

Superficie de uso privativo			
Parcela 2	Terciario Residencia Comunitaria	954,70 m2	3,05 %
Parcela 3	Vivienda colectiva protegida libre	958,63 m2	3,06 %
Parcela 4	Vivienda colectiva libre	7.224,75 m2	23,05 %
	Terciario compatible con Vivienda libre		
Parcela 6	Terciario Exclusivo	5.137,05 m2	16,39 %
		14.275,13 m2	45,54 %

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Superficie de uso público			
Parcela 1	Cesión Dotacional Equipamiento	1.520,86 m2	4,85 %
Parcela 5	Cesión Dotacional Espacio Libre	5.058,74 m2	16,14 %
Parcela 7	Cesión Dotacional Equipamiento	944,24 m2	3,01 %
Parcela 8	Vivienda colectiva protegida municipal	1.247,20 m2	3,98 %
		8.771,04 m2	27,98 %

Red de comunicaciones			
	Viaro	8.298,83 m2	26,48 %
		8.298,83 m2	26,48 %

RESUMEN			
Superficie de uso privativo		14.275,13 m2	45,54 %
Superficie de uso público		8.771,04 m2	27,98 %
Red de comunicaciones		8.298,83 m2	26,48 %
		31.345,00 m2	100,00 %

Superficie de uso privativo	14.275,13 m2	45,54 %
Superficie de uso público y cesiones.	17.069,87 m2	54,46 %
	31.345,00 m2	100,00 %

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

A continuación, se adjuntan los cuadros con la relación completa de las parcelas resultantes, con su superficie y edificabilidad permitida.

ESPACIOS LIBRES		
PARCELA Nº	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ² t/m ² s
PARCELA 5	5.058,74	-
TOTAL	5.058,74	

CESIONES		
PARCELA Nº	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ² t/m ² s
PARCELA 1	1.520,86	0.60
PARCELA 7	944,24	1.50
TOTAL	2.465,10	

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

2.5.- JUSTIFICACIÓN art. 18.3.c DE LA LOUA.

Consultado el Plan Municipal de Vivienda de Martos (PMVM), del Análisis de las necesidades de vivienda, según el Registro municipal de demandantes de vivienda protegida. (pag. 32), se deduce que el cómputo total de demandantes en el suelo urbano de Martos asciende a 310 solicitudes, en el periodo 2010-2018.

8.- ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA. REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Algunos parámetros estudiados, nos indican que en relación con la vivienda protegida la oferta en el mercado ha sido casi inexistente (entorno al 6% de la promoción total de viviendas).

Este desequilibrio en la oferta entre vivienda protegida-vivienda libre, ha dejado a la mayor parte de la población sin acceso a la compra de viviendas, estando la demanda de modo latente, aspecto que deberá resolverse al inicio de funcionamiento del Plan, mediante el impulso del registro de demandantes de vivienda de modo que en los tres primeros meses de funcionamiento se pueda hacer una valoración lo más exacta posible sobre la demanda existente, y realizar las correcciones necesarias en la programación del Plan.

Se debe profundizar en el estudio del tipo de vivienda demandada, y diversificar la oferta, teniendo en cuenta el grupo familiar demandante, capacidad económica, etc.

Para lograr el objetivo deberá actualizarse el registro de demandantes de vivienda, este se inició en el año 2010, en el periodo transcurrido los solicitantes deberá mantener el alta y revisar sus datos cada cuatro años.

La evolución del registro es la siguiente:

(Fuente: Servicios Municipales Ayuntamiento de Martos)

AÑO	ALTAS
2010	250
2011	16
2013	26
2015	5
2016	2
2017	3
2018	8
TOTAL	310

El PMVM en el punto 13 (pag. 49), Programa de actuación y evaluación económica, establece en el apartado 1).

Apartado1). Vivienda y Rehabilitación.

A.1. Promoción y construcción de viviendas para venta y alquiler.

Actuación en los sectores del Plan General con sistema de Actuación de cooperación.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

A.1. PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA VENTA Y ALQUILER.

ACTUACION EN LOS SECTORES DEL PLAN GENERAL CON SISTEMA DE ACTUACION DE COOPERACION.

MARTOS

LLANETE (ANTIGUA UE-40).
FUENTE DE LA VILLA I (ANTIGUA UE-8).
ARCO VENTOSILLA (ÁREA R.I. SUNC).
CALLE CORDOBA (ÁREA R.I. SUNC).
CALLE ROA (ÁREA R.I. SUNC).
TOTAL VIVIENDAS 214.

- Número de viviendas protegidas 164 unidades. De estas 54 (33%) serán de promoción pública.
- Coste estimado de construcción 9.840.000 €. (Precio base por unidad 60.000 €)

Ayudas:

- Financiación Autonómica en un 95 % y municipal en un 5 %.
- 1ª cuatrienio desde la aprobación del PMVS.

Número de viviendas previstas para jóvenes: 50 unidades.

- Coste estimado de construcción: 2.400.000 €. (Precio base por unidad 48.000 €)

Ayudas:

- Financiación Autonómica en un 97 % y municipal en un 3 %.

Previsión Temporal:

- 1ª cuatrienio desde la aprobación del PMVS.

Como se observa la demanda de Vivienda Protegida según el PMVP se satisface en el 1er. Cuatrienio del Plan, en el periodo 2019-2023.

En el apartado A.3. Suelo (pag. 50). Determina la previsión de desarrollo para actuaciones de iniciativa privada, con gestión de suelo procedente de cesión de aprovechamiento. **Donde estaría contemplada la contribución de este PLAN PARCIAL SUNC R-4, a la oferta de VP.**

A.3. SUELO.

- Intervención y gestión del planeamiento.
- Gestión del suelo procedente de cesión de aprovechamiento. La cesión correspondiente de 36.284 m².
- Convenios de colaboración con operadores urbanísticos privados.
- Permutas y transferencias de aprovechamiento.
- Coste estimado de la actuación: con cargo al presupuesto del órgano actuante.
- Ingresos estimados en el conjunto del plan, 8.968.121 €.

No existiendo previsión de ofrecer suelo para VP dentro 1er. Cuatrienio del Plan, en el periodo 2019-2023.

Conclusión:

En base a lo anteriormente expuesto, y al no estar contempladas estas VP, como parte de la demanda a satisfacer en el 1er Cuatrienio, periodo 2019-2023, se fija las fechas de inicio y finalización de las mismas para el **2º Cuatrienio, periodo 2024-2027.**

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Se adjunta informe FAVORABLE de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.



Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y
Vivienda
Delegación Territorial de Jaén

INFORME SECTORIAL EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA, SOBRE PLAN PARCIAL SUNC R-4 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MARTOS

En atención a solicitud formulada en lo que se relaciona con asunto de referencia, vista la documentación recibida a tal efecto y en lo que afecta con carácter específico al ámbito competencial de esta Delegación Territorial en la reseñada materia, se redacta el presente Informe complementario

Es de aplicación la siguiente normativa:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en todos sus artículos referidos a viviendas protegidas.
- Orden de 14 de octubre de 2016, por la que por la que se delega la competencia para emitir los informes sectoriales de vivienda en la tramitación del Planeamiento Urbanístico en las personas titulares de las Delegaciones Territoriales de la Consejería de Fomento y Vivienda.

Con fecha 16/10/2022, esta Delegación Territorial INFORME FAVORABLE en lo que concierne a la aprobación sobre el mencionado instrumento urbanístico, en atención a su reserva del suelo en su afectación a Viviendas de Protección Oficial, cumpliéndose así la previsión mínima prevista legalmente respecto a un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial (Art 10.1 de la LOUA); si bien se indica el deber de concretarse, no obstante las previsiones establecidas legalmente respecto a plazos en su inicio y finalización.

A la vista de la documentación aportada a tal efecto, recibida con fecha 20/10/2022 y en consecuencia del examen del Informe a tal efecto, esta Delegación Territorial emite INFORME FAVORABLE sobre dicho extremo y complementario al anterior en su valoración conforme a lo dispuesto en el artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y al punto 4 del artículo 10 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía

Lo que se pone de manifiesto para su conocimiento y a los efectos oportunos

EL DELEGADO TERRITORIAL
P.D. Orden de 14 de octubre de 2016,
BOJA 202 de 20/10/2016

Paseo Santa María del Valle, s/n
23071 - Jaén
T: 953 00 14 00
dt.jaen.cfiot@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MIGUEL CONTRERAS LOPEZ	14/11/2022	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jmPTDQHBRWQD65PNHX7REZ2WKKX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3. ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

3.1.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

3.2.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

3.3.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.

3.4.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

3.5.- CONDICIONES DE VERTIDOS (CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR).

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

3.1.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

Se trasladan los artículos del PGOU que son de aplicación.

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 nopavimentados.
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 6.5 y el Artículo 6.8 de las Normas, Nu del PGOU.
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

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

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.

Ver Documento 11. Condiciones de enlace a redes existentes.

1. La red será mallada, discurriendo por ambos laterales de los viales, preferiblemente bajo los acerados. Cuando estén sometidos a cargas de tráfico, la profundidad y protecciones, en su caso, serán las adecuadas a las cargas a soportar. La separación máxima entre lados opuestos de arterias de la malla 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 m³/Ha/año. (valor indicativo a adaptar al tipo de actividades)
 - Parques y jardines: 250 l/m²/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/cm² (25 m.c.a.) e inferior a 6 Kg/cm² (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.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Artículo 7.3. Red de saneamiento

Ver Documento 11. Condiciones de enlace a redes existentes.

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.
 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 600m²
 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

Ver Documento 11. Condiciones de enlace a redes existentes.

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

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

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 50m².
2. Son árboles de porte mediano los de diámetro de copa igual o inferior a 6 metros. Su sombra puede cubrir hasta 25 m².
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 m².
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 o 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

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

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 tráfico 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 o 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 los 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.).**
Para aparcamientos en batería, las dimensiones mínimas que se establecen en el Capítulo 7 del PGOU son de 2,30 x 4,50 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 previsible 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.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

El viario diseñado se corresponde con un VIARIO LOCAL, para acceso a las residencias. El viario se diseña con doble sentido de circulación, debido a que el uso residencial principal tiene asociado un uso de terciario en edificio exclusivo. Por lo que se prevé un flujo mayor de tráfico en esta zona. Sin menoscabo de que las necesidades futuras del tráfico requieran que el sentido de ambos carriles sea en una sola dirección.

Con recorrido independientes para peatones y vehículos automóviles, con pendiente inferior al 15%, siendo la pendiente máxima proyectada del 4,20 %.

El ancho mínimo del carril estará comprendido entre 2,70 – 3,25 m., con una velocidad máxima de 30 km/h. Se utilizarán radios de entronque de 10 m.

El ancho de la acera está comprendido entre 2.00 m y 3,00 m en el caso de alcorques.

El ancho mínimo del aparcamiento será de 2,50 m y la longitud estará comprendida entre 4,50 – 5,00 m.

Se cumple la reserva mínima de plazas de aparcamiento para minusválidos a razón de 1 cada 50 plazas, proyectándose un total de 4 plazas de aparcamiento.

CALLE	ACERA	APARCAM.	CALZADA	APARCAM.	ACERA	TOTAL
A	3,00 m	2,50 m	5,40 m	5,00 m	3,00 m	18,90 m
B	2,00 m	5,00 m	5,40 m	5,00 m	3,00 m	20,40 m
C	3,00 m	5,00 m	6,25 m	-	3,00 m	17,25 m
D1	2,00 m	-	5,40 m	-	2,00 m	9,40 m
D2	2,93 m	5,00 m	5,40 m	-	2,78 m	16,11 m

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

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

3.2.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Se establecen las condiciones generales del PGOU para los usos CARACTERÍSTICOS contemplados en este PLAN PARCIAL.

Siendo relevante establecer previamente las clases de usos.

Artículo 5.3. Clases de usos pormenorizados

Por su modalidad de aplicación y gestión, en una determinada parcela, área, zona o sector, y a efectos de las determinaciones de aprovechamiento y ordenación, se diferencian las siguientes clases de usos pormenorizados:

- a. **USO CARACTERÍSTICO:** Es el que por aplicación del Plan General o del planeamiento de desarrollo es de implantación dominante en una parcela, un área, zona o sector.
- b. **USO COMPLEMENTARIO:** Es el que por exigencias de la legislación urbanística o del propio Plan debe implantarse obligatoriamente, como demanda del uso característico y en una proporción determinada por éste.
- c. **USO COMPATIBLE:** Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o el planeamiento de desarrollo.
- d. **USO ALTERNATIVO:** Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma zona o sector, y cuya implantación puede autorizarse en parcela o edificación independiente, en la proporción y condiciones que establezca el Plan o el planeamiento de desarrollo.
- e. **USO PROHIBIDO o EXCLUYENTE:** Es el excluido por el Plan o por el planeamiento de desarrollo en una parcela, área, zona o sector, por su incompatibilidad con el uso característico o con los objetivos de la ordenación.

Son usos prohibidos en un determinado ámbito:

- Los usos que no sean los usos característicos y complementarios, compatibles o alternativos establecidos por el Plan o por el planeamiento de desarrollo para dicho ámbito.
- Los usos compatibles o alternativos que no cumplan las condiciones establecidas o superen los límites de intensidad, que, en su caso, pudiera imponerles el planeamiento.
- Los así conceptuados en las disposiciones generales o en la normativa específica en un ámbito determinado.

3.2.1 USO RESIDENCIAL.

Artículo 5.5. Usoglobal residencial

1. Es el uso de aquellos edificios o parte de ellos destinados a viviendas o residencia familiar. (OE). Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

- a. VIVIENDA PLURIFAMILIAR: es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos (incluidas escaleras) y elementos comunes.
2. Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial:
 - a. Categoría 1ª.- Vivienda libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.
 - b. Categoría 2ª.- Vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica⁶⁵. (OE)

Artículo 5.6. Definiciones

A efectos del cumplimiento de las condiciones de edificación se define como:

- a. ESTANCIA: cualquier dependencia habitable de la edificación, excluyendo por tanto los pasillos, distribuidores, armarios, despensas, trasteros y cuartos de instalaciones.
- b. SUPERFICIE UTIL: superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio habitable de una estancia.

Artículo 5.7. Condiciones particulares del uso de vivienda

1. Condiciones de superficie.

Las dependencias o estancias de todas las viviendas (unifamiliares o plurifamiliares) cumplirán las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

- a. Salón más comedor: 16 m² para viviendas de hasta dos dormitorios; 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 20 m² para las de más de tres.
- b. Cocina: 7 m² pudiendo reducirse a 5 m² cuando se englobe en una única dependencia junto al estar y comedor.
- c. Dormitorios: 8 m² para todos los dormitorios de la vivienda, debiendo existir siempre un dormitorio con un mínimo de 12 m² de superficie útil.
- d. Baño: 3 m² y Aseo: 1,10 m²
- e. En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior, en la propia vivienda o en espacios comunes habilitados al efecto y, en cualquier caso, con protección de vistas desde la calle.

Se permiten viviendas que engloben en una única dependencia el uso de varias estancias (por ejemplo, salón más comedor más dormitorio), siendo en ese caso su superficie útil la suma de superficies de cada uso que engloba.

2. Condiciones de habitabilidad: Todas las viviendas deberán ser exteriores, entendiéndose así las que dispongan al menos la estancia de mayor superficie y una estancia más con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de siete (7) metros, salvo en el caso de viviendas con tres estancias o menos, a las que dicha condición solo se exigirá a la estancia de mayor superficie.

Cuando el acceso a alguna de las viviendas se realice necesariamente a través de dicho patio interior, a éste se accederá mediante pasadizo a nivel de calle con un ancho mínimo "a" de cinco (5) metros y longitud no superior a dos veces y media el ancho (2,5xa).

Quedan excluidas de tales exigencias las viviendas en Conjunto Histórico que, por la forma y dimensiones de la parcela donde se implantan, no puedan cumplir estos requisitos.

- a. Quedan prohibidas las viviendas interiores, considerándose así las que no cumplen alguna de las condiciones anteriores. Solo se permitirán en las existentes obras de

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

conservación y de mejora de sus condiciones higiénicas.

- b. Quedan prohibidas las viviendas en sótano y semisótano. En esta última se autoriza la instalación de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar siempre que cumplan las exigencias de iluminación y ventilación.

3 Condiciones de distribución y programa funcional:

- a. El programa mínimo para apartamento será de dormitorio, baño, salón-comedor y cocina en 35m² útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación. Podrán existir estudios con un único ambiente que reúna el programa anterior, y siempre con una superficie igual o mayor a 35m² útiles.
- b. Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de salón comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.
- c. Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,90m.
- d. Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación.

4 Condiciones de accesibilidad:

- a. Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación⁶⁷.
- b. Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación⁶⁸.
- c. Deberá disponerse ascensor en las edificaciones plurifamiliares de tres plantas de altura(PB+2)

5 Dotación de plazas de garaje:

Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el Artículo 5.8 de este mismo Título.

Artículo 5.8. Reserva de plazas de garaje

1. Los edificios de nueva planta deberán disponer en su proyecto una dotación mínima de plazas de garaje, como uso complementario del característico a que se destine la parcela, en la dotación mínima de una plaza de garaje por cada vivienda. Esta reserva es condición indispensable para la concesión de licencia, y debe resolverse en el interior de la parcela, independientemente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.
2. Se exceptuarán de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje las parcelas y edificaciones del suelo urbano que presenten algunas de las características siguientes:
 - a. Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado libre, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 5,00 m.
 - b. Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m o superficie inferior a 250m².
 - c. Parcelas incluidas en el ámbito de la ordenanza 1. Centro Histórico.

Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

i. USO INDUSTRIAL.

Prohibido.

ii. USO TERCIARIO.

Artículo 5.16. Uso global terciario

Es todo uso que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, como alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades financieras, seguros y análogas (OE)

Artículo 5.17. El uso global terciario comprende los siguientes usos pormenorizados y categorías:

1. HOTELERO

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 47/2.004 de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, el uso hotelero a los efectos de las presentes Normas se clasifica en las siguientes categorías:

- a. Hoteles, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.
- b. Hostales, que pueden ocupar sólo una parte de un edificio.
- c. Pensiones. Que además de poder ocupar sólo una parte de un edificio, pueden tener los aseos y cuartos de baño fuera de la unidad de alojamiento.
- d. Hoteles-apartamentos, que deben ocupar totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo, y contar, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.

2. RESIDENCIA COMUNITARIA

Incluye el uso destinado al alojamiento estable de personas, en agrupaciones de unidades habitables bajo tipologías diferentes a las de viviendas, que incluyen espacios y servicios comunes, y que son gestionadas de forma unitaria. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de ancianos y de miembros de comunidades en general, siempre que conlleven una gestión unitaria de alojamientos y servicios complementarios.

3. ALOJAMIENTO PROTEGIDO

Incluye los usos pormenorizados de alojamientos protegidos y alojamientos de protección pública recogidos por la legislación estatal y autonómica vigente⁷⁰ en los distintos planes de vivienda. Sus condiciones particulares se atenderán a las recogidas en dicha normativa.

4. COMERCIAL

Incluye las actividades de servicio al público destinadas a la compraventa o permuta de mercancías al por menor.

Se distinguen tres categorías:

1ª. Local Comercial (LC): Establecimiento comercial en edificio compartido con otros usos o locales, con acceso propio e independiente, o en edificio independiente, y que por sus características no pertenece a la categoría 3ª definida a continuación.

2ª. Agrupación o Centro Comercial (CC): conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o conjunto de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

Queda prohibido por condiciones de LEGISLACIÓN SECTORIAL

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

3ª. Gran Superficie Minorista (GSM):

5. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS

Incluye las actividades de desarrollo de la vida social, de relación y recreativas. Se distinguen tres categorías:

1ª. Instalaciones sin actividad musical, como bares, cafeterías, tabernas, restaurantes o similares. Recoge también aquellos establecimientos de sedes políticas, sociales, organizaciones asociativas, religiosas u otras con fines no lucrativos.

2ª. Instalaciones con actividad musical, como pubs, discotecas, salas de juegos, locales de espectáculos y análogos.

3ª. Instalaciones de concurrencia pública al aire libre.

6. OFICINAS.

Se incluyen las actividades terciarias de carácter administrativo, financiero, de información y comunicaciones, así como despachos profesionales. Se incluye también en este apartado las actividades de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, centros de bronceado, consultas de medicina general y especializada privadas.

Se distinguen tres categorías:

1ª. Despachos profesionales anexos a la vivienda.

2ª. Locales de oficinas.

3ª. Edificios Exclusivos

Artículo 5.18. Condiciones generales de ordenación y edificación.

1. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso terciario cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.
2. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica con relación a la accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
3. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el Artículo 5.26 de estas normas.
4. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios y actividades comerciales y terciarias, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular del tráfico rodado.

Artículo 5.19. Condiciones particulares del uso hotelero.

1. Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación⁷² y, en su defecto, la establecida en estas Normas para el uso residencial.
2. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
3. En las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y se tendrá en cuenta para la aplicación del resto de

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc..)

4. Todos los establecimientos y locales en ellos incluidos de utilización por el público dispondrán en zonas comunes de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentarán un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) o fracción superior a doscientos cincuenta (250), un lavabo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del art.28 del RD 72/1992.
5. En los sótanos, semisótanos y plantas bajas semienterradas con dependencias destinadas a usos diferentes al aparcamiento de vehículos o a cuartos de instalaciones, se dotará de la suficiente ventilación forzada para garantizar que los niveles de concentración de gas radón no sean nocivos para la salud de los usuarios. Los caudales de renovación mínimos serán los determinados en la UNE-100- 011-91 o norma que la sustituya según los usos.
6. El suministro de agua potable deberá asegurarse de forma que queden atendidas las necesidades del consumo durante un mínimo de dos días, por medio de depósitos con capacidad no inferior a doscientos (200) litros por plaza y día cuando el suministro no proceda de la red general municipal y de cien (100) litros en caso contrario, debiendo disponer de una instalación adecuada de tratamiento que ha de encontrarse en todo momento en correcto estado de funcionamiento para garantizar las debidas condiciones de agua potable.

Artículo 5.20. Condiciones particulares para el uso residencia comunitaria.

Cumplirán las condiciones que pueda establecer la legislación específica en la materia de ámbito autonómico o estatal

Subsidiariamente, las condiciones particulares exigibles a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria serán las mismas que para las viviendas cuando su superficie construida no rebase los 500m². En caso contrario les serán de aplicación, complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales de uso hotelero.

Los locales, instalaciones o edificios destinados a servicios complementarios que se contemplen formando parte del uso "residencia comunitaria" y que sean asimilables a alguno de los usos característicos definidos en este plan, (tiendas, cafeterías, instalaciones deportivas y sanitarias, etc.) deberán cumplir con las condiciones particulares establecidas para dichos usos.

Artículo 5.21. Condiciones particulares del uso comercial.

1. Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación (Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía), modificada por el Decreto Ley 2/2009 de 22 de diciembre de transposición en Andalucía de la Directiva 2006/123/CE de 12 de diciembre de 2006 del Parlamento Europeo y del Consejo), así como el Decreto 72/1992 y 298/1995 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y el Código Técnico de la Edificación en caso de Incendio (DB-SI), o normas que lo sustituyan.
2. El uso comercial de 1ª y 2ª Categoría podrá ubicarse en planta baja y primera planta, siempre que se comuniquen entre sí.
3. Todo local comercial la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m², teniendo comunicación directa con el acceso desde el exterior.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

- 4 Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100m², un retrete y un lavabo; por cada 100m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros.
- 5 Para usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las excepcionales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavabos será de uno por cada 200 m² de superficie de venta o; por cada 200m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo, a partir de los cuales se instalarán separados para cada sexo.
- 6 En ningún caso comunicarán directamente con el resto de los locales, debiendo disponer de vestíbulo previo. En caso de que los aseos no se destinen al público usuario, sino a los trabajadores, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de público.
- 7 Por razones compositivas del espacio urbano y de concordancia con el resto de los edificios, al que deberá ajustarse, así como al entorno de la calle, no se admitirán en principio las fachadas ciegas, ni disonantes en términos arquitectónicos, debiendo, en todo caso, producirse la iluminación natural a través de la fachada. No obstante, atendiendo a la composición global del edificio y en función de la actividad concreta que se implante, podrán admitirse soluciones singulares de fachada.
- 8 Igualmente, como en cualquier otro uso, los locales comerciales podrán ser objeto de una reglamentación específica, complementaria de las presentes normas, mediante la Ordenanza correspondiente.
- 9 Las grandes superficies comerciales adoptarán las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de venta y las dependencias auxiliares como oficinas y zonas comunes.

Artículo 5.22. Condiciones particulares del uso comercial.

La distancia mínima de suelo a techo entre elementos de acabado será, en edificios de uso exclusivo, de tres (3) metros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos además del comercial, serán las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, y las reguladas en el Artículo 7.38.1

Artículo 5.23. Ordenación de carga y descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los quinientos (500) metros cuadrados en los comercios alimentarios o los mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los comercios no alimentarios, se dispondrá dentro del local, con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, una dársena que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos. En casos excepcionales, se permitirá habilitar una zona de carga y descarga específica en la vía pública

Artículo 5.24. Condiciones particulares de reunión y espectáculos.

1. Los establecimientos de 1ª y 2ª Categoría podrán ser compatibles con el uso residencial, siempre que se sitúen en planta baja y 1ª planta, disponiendo, en todo caso

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

de acceso propio desde el exterior y sin comunicación con espacios de diferente uso y en concreto del uso residencial.

Los establecimientos de 3ª Categoría solo podrán ubicarse en parcela independiente en edificios exclusivos o, en el caso de compartir parcela con el uso residencial, deberán garantizar la adopción de las medidas de aislamiento acústico necesarias para permitir esta compatibilidad.

2. Los locales de relación y espectáculos dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100m², un retrete y un lavabo por sexo; por cada 100 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo por sexo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.
3. Ningún establecimiento nuevo o existente de uso recreativo o de espectáculos públicos, cualquiera que sea su situación, en zonas de uso predominante residencial o en edificios que puedan alojar el uso de vivienda, podrá producir ruidos, vibraciones o cualquier otra afección, con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso de vivienda.
4. La instalación de establecimientos con este uso se condiciona en todo caso a la justificación del cumplimiento de las condiciones establecidas por el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 326/2003 de 25 de noviembre, así como a las ordenanzas específicas sobre contaminación acústica si las hubiere.
5. Independientemente de que las presentes Normas permitan en determinada zona la implantación de actividades recreativas y/o de espectáculos públicos, éste puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de "Zonas Acústicamente Saturadas", delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

Artículo 5.25. Condiciones particulares del uso de oficinas.

1. El uso de oficinas de 1ª y 2ª Categoría podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, cumpliendo las condiciones de uso residencial que le sean de aplicación. En los despachos profesionales anexos a la vivienda (categoría 1ª), la superficie útil de vivienda no destinada a despacho deberá cumplir el programa y superficie mínima de vivienda establecida en el Artículo 5.7 de estas Normas.

El uso de oficinas en 3ª Categoría solo se permite ubicarse en un edificio exclusivo implantado en parcela independiente.

2. Se cumplirán las condiciones del Decreto 72/1992 y 298/1995 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y el Código Técnico de la Edificación en caso de Incendio (DB-SI), o normas que lo sustituyan. Podrán quedar exentas de este cumplimiento los despachos profesionales anexos a la vivienda. Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada (200) metros cuadrados adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los (200) metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

Artículo 5.26. Reserva de plazas de garaje.

Los edificios de nueva planta que tengan como uso complementario o característico alguno de los usos terciarios pormenorizados, deberán disponer en su parcela plazas de garaje, en la dotación mínima indicada en este artículo:

- En usos pormenorizados hotelero y de residencia comunitaria, se dispondrá una plaza

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

por cada cien (100) metros cuadrados o fracción superior a cincuenta (50) metros cuadrados, de superficie de local destinado a hospedaje o residencia, o por cada tres (3) habitaciones si resultase mayor número. Los aparcamientos sobre espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta (40) por ciento de dicho espacio libre; el resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

- En uso pormenorizado de oficinas (3ª categoría), se preverá una plaza de garaje por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie construida, o fracción superior a cuarenta (40) metros cuadrados.

En uso de reunión y espectáculos, en actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso que afecten a la totalidad del inmueble, se dispondrá de una plaza por cada 60m² de edificación o fracción. Ésta reserva es condición indispensable para la concesión de licencia, y debe resolverse en el interior de la parcela, independientemente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.

i. USO DOTACIONAL. EQUIPAMIENTO.

Artículo 5.27. Uso equipamiento.

1. Se incluyen los usos que proveen a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los que proporcionan los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. El uso global EQUIPAMIENTO comprende los siguientes usos pormenorizados:

EDUCATIVO (E)

Incluye los usos de formación intelectual, enseñanza reglada (colegios e institutos), enseñanza no reglada (guarderías, centros de idiomas, academias y análogos).

DEPORTIVO.(D)

Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

SOCIAL.(SIPS)

Incluye los servicios de interés público relacionados con:

- actividades asistenciales (prestación de servicios sociales)
- actividades culturales (salas de exposiciones, bibliotecas y similares),
- actividades administrativas públicas
- actividades comerciales
- actividades religiosas

SANITARIO(SAN)

Incluye los servicios de interés público relacionados con actividades sanitarias (asistencia médica con y sin hospitalización).

SERVICIOS URBANOS (SU)

Corresponde a las instalaciones mediante las cuales se proveen de productos de

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población (mercados de abastos), así como las que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (policía y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como recintos de exposiciones, cementerios, tanatorios. Se incluyen también las estaciones y apeaderos de autobuses urbanos e interurbanos de transporte público.

SERVICIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS. (SI)

Comprende las actividades relacionadas con el movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, el transporte de mercancías y la dotación de servicios de infraestructuras urbanas (suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía y análogas).

3. El uso global dotacional comprende, en los usos pormenorizados docente, deportivo, social y servicios urbanos, dos categorías:

1ª. Uso dotacional en locales.

2ª. Uso dotacional en edificaciones de uso exclusivo o al aire libre en parcela propia.

No se distinguen categorías en los usos pormenorizados de servicios técnicos de infraestructuras.

Artículo 5.28. Condiciones generales de ordenación y edificación.

1. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso global dotacional cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen, salvo aquellos que el Plan califique como equipamiento, que se ajustarán a las condiciones específicas del art. 2.1.6.
2. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica con relación a la accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
3. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el Artículo 5.31 de este mismo Título.

Artículo 5.29. Condiciones particulares de los usos pormenorizados docente, deportivo, social y servicio urbano.

1. El uso en 1ª Categoría podrá ubicarse en locales con acceso propio desde el exterior, sin comunicación con espacios de diferente uso.
2. El uso en 2ª Categoría se implantará en edificio exclusivo en parcela propia.

Artículo 5.30. Alcance de la calificación dotacional de equipamiento.

1. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.
También se admite la residencia comunitaria en el caso de los usos pormenorizados docente y religioso.
2. Los usos dotacionales de equipamiento existentes en parcelas expresamente calificadas como dotacionales podrán ser sustituidos sólo por otros usos dotacionales: docente, deportivo o social, o bien por espacio libre. Excepcionalmente y de manera justificada, podrán ser sustituidos por servicios urbanos o infraestructurales, y siempre que los estándares globales de dotaciones para la zona se mantengan dentro de los

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

porcentajes que contempla la ley.

3. La calificación de una parcela para un nuevo uso dotacional tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan General ni del Programa de Actuación siempre que se destine a otro uso dotacional de los señalados en el punto 2 anterior.

Artículo 5.31. Reserva de plazas de garaje.

Los edificios de nueva planta deberán disponer en su proyecto una dotación mínima de plazas de garaje, como uso complementario del característico a que se destine la parcela, en la dotación mínima indicada en este artículo. Esta reserva es condición indispensable para la concesión de licencia, y debe resolverse en el interior de la parcela, independientemente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.

- En uso pormenorizado docente (2ª categoría), se reservará una plaza por aula.
- En usos pormenorizados deportivo (2ª categoría) y social (2ª categoría), se preverá 1 plaza por cada 50m² de superficie construida. Si la actividad genera afluencia de público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades.

Artículo 5.32. Condiciones particulares de los servicios técnicos de infraestructuras.

Dado que el Plan clasifica los suelos destinados a estos usos como sistema, su implantación se ajustará a lo dispuesto en los art. 2.13 y 2.14. del PGOU.

ii. USO DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

Artículo 5.33. Definición.

Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población. Dado que el Plan clasifica los suelos destinados a estos usos como sistema (general o local), su implantación se ajustará a lo dispuesto en el art. 2.15. de estas Normas.

Artículo 5.34. Condiciones generales para los Espacios Libres Públicos.

- a. Su diseño se adecuará al carácter del área urbana donde se localice, e integrará aquellos elementos preexistentes, naturales o artificiales, que potencien la identificación del espacio libre con los ciudadanos.
- b. La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, podrán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
- c. Los desmontes en roca, los muros y en general los taludes, deberán tener unos acabados que permitan una fácil integración paisajística.
- d. Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.
- e. Se proyectarán las infraestructuras que se requieran según el tipo de uso pormenorizado, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.
- f. Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

conservación de las mismas, incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.

- g. Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, preferentemente autóctonas, evitando las formas geométricas, y realizando plantaciones en general con bordes difusos, teniendo en cuenta el entorno en que se realizan. Se supervisará su mantenimiento por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.
- h. Se procurará la utilización de materiales naturales: piedra, albero o arena. Se evitarán materiales vulnerables a actos vandálicos o cuya limpieza y mantenimiento resulte costosa.
- i. Se deberá conservar y potenciar la vegetación de ribera en el entorno de los arroyos.

Artículo 5.38. Condiciones particulares de las Áreas de Juego y Recreo.

Contarán con áreas arboladas y ajardinadas de aislamiento y protección de la red viaria, áreas con mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo, con el mobiliario urbano adecuado. Se ajustarán en todo caso a las determinaciones del Decreto 127/2001 de 5 de junio sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

3.3.-NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO.

3.3.1. 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. (No es de aplicación)
- c. Dotacional: en todas sus clases.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

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 grafiados 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

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

5	17,40 m
6	20,60 m

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.
 - e.

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.

3.3.2. ZONA 6. EQUIPAMIENTOS.

Artículo 8.61. Ámbito y Tipología.

3.3.2.1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación Completa OU-6 con el código "6".

3.3.2.2. 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.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

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 del PGOU
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

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

cuadrado de parcela

- 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

3.3.3. ZONA 7. SERVICIOS TERCIARIOS.

Artículo 8.66. Ámbito y Tipología.

3.3.3.1. El ámbito de aplicación es la zona identificada con trama en los planos del PGOU.

3.3.3.2. Su tipología responde a la edificación aislada o adosada.

Artículo 8.68. Usos compatibles (OE).

Son usos compatibles los siguientes:

3.3.3.2.1. Equipamiento Comunitario (excepto tanatorio y cementerio)

3.3.3.2.2. Aparcamientos

3.3.3.2.3. 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.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

3.4. -CONDICIONES GENERALES DE EDIFICIACIÓN.

Arts. 7.28 al 7.61 del PGOU de Martos

3.5.- CONDICIONES DE VERTIDOS (CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR).

Previo al otorgamiento de cualquier licencia de ocupación, el Excmo. Ayuntamiento de Martos velará porque la vivienda o actividad en cuestión esté conectada a la EDAR, y que ésta cuenta con autorización de vertidos.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

4. PLAN DE ETAPAS

4.1.- CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL.

La Unidad de Ejecución considerada es una, para el Plan Parcial, por lo que el Plan de Etapas sólo determina el orden de ejecución de las distintas obras y plazos de las mismas.

El sistema de actuación será el de COMPENSACIÓN considerando una unidad de ejecución única coincidente con el ámbito de actuación del Sector que nos ocupa.

La duración prevista para las obras de urbanización es de SEIS meses por cada etapa.

Se establecen DOS etapas, que se desarrollarán de la siguiente manera:

1ª Fase.- Común para ambas etapas. Comprende las obras de urbanización consistentes en la ejecución del servicio de abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad y trazado de viales, sin conglomerado asfáltico ni pavimento del acerado, expresados en planos.

2ª Fase.- Separadas en el tiempo para cada etapa. Comprende las obras de urbanización consistentes en la ejecución del resto de instalaciones o infraestructuras, la terminación de las calzadas y acerados y se concluirá con la urbanización y plantación de las zonas verdes.

En cada etapa se cederán las parcelas de cesión que resulten urbanizadas.

Las etapas definidas se reflejan en el gráfico adjunto.

La duración prevista para las obras de urbanización es de DOCE meses.

Jaén a 3 de julio de 2.019


Javier Arjona Cordero – Pedro M. Padilla Weigand
arquitectos 

5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

INDICE

5.1.-ESTUDIOECONÓMICO.

5.1.1.- OBJETO.

5.1.2.-OBRAS Y SERVICIOS DE REFERENCIA.

5.1.3.- EVALUACIÓN DE COSTOS.

5.1.3.1.- CRITERIOS GENERALES.

5.1.3.2.- CUADRO DE VALORACIONES UNITARIAS.

5.1.4.- CUADRO RESUMEN DEL ESTUDIO ECONÓMICO.

5.2.-ESTUDIOFINANCIERO.

5.2.1.- OBLIGACIONES FINANCIERAS.

5.2.2.- VIABILIDAD ECONÓMICA.

5.3.- JUSTIFICACIÓN art. 19.1.a) 5ª DE LA LOUA

5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

5.1.-ESTUDIOECONÓMICO.

5.1.1.- OBJETO.

El estudio económico tiene por objeto establecer el alcance económico de las previsiones en relación a las obras de urbanización e implantación de servicios.

5.1.2.- OBRAS Y SERVICIOS DE REFERENCIA.

La evaluación de costos se refiere a las siguientes obras y servicios:

- **TRATAMIENTO DE SUELO:**
 - Explanaciones y rellenos.
 - Pavimentaciones.
 - Jardinería.
- **ABASTECIMIENTO:**
 - Red de suministro.
 - Bocas de riego.
- **ALCANTARILLADO:**
 - Red de alcantarillado.
 - Vertido.
- **ENERGÍA ELÉCTRICA:**
 - Red de Baja Tensión.
 - Red de Media Tensión.
 - Red de Alta Tensión.
 - Centro de transformación.
 - Alumbrado de vías públicas.
 - Alumbrado de zonas verdes.
- **TELECOMUNICACIONES:**
 - Red interior.
 - Red de paso subterránea.
- **GAS NATURAL:**
 - Red interior.
 - Red de paso subterránea.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

5.1.3.- EVALUACIÓN DE COSTOS.

5.1.3.1.- CRITERIOS GENERALES.

Para la evaluación de costos se parte de un cuadro de valoraciones unitarias de la ejecución material de los distintos servicios, determinado en base a datos de referencia en €/m² en las distintas calles o espacios a urbanizar.

Según módulo COAJAEN 2.019 para una superficie de 31.345,00 m² se establece un coste de 29,00 €/m², lo que establece un PEM total = 909.005,00 € para la urbanización.

5.1.3.2.- CUADRO DE VALORACIONES UNITARIAS.

CUADRO DE VALORACIONES		
OBRAS Y SERVICIOS	€/ m ²	€/ m ²
	Calle	Zonas Verdes
Explanaciones y rellenos	12,10	1,50
Pavimentaciones	6,40	2,00
Jardinería	0,20	1,00
Red de suministro agua	1,50	----
Bocas de riego	0,28	0,25
Red de alcantarillado	2,10	----
Red de Baja Tensión	1,16	----
Red de Media Tensión	1,60	----
Red de Alta Tensión	1,50	----
Centro de transformación	2,00	----
Alumbrado de vías públicas	2,64	----
Alumbrado de zonas verdes	----	0,97
Telecomunicaciones	1,20	----
Gas Natural	0,80	----
TOTAL	33,48	5,72

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

5.1.4.- CUADRO RESUMEN DEL ESTUDIO ECONÓMICO.

El coste pormenorizado por uso de suelo se establece de los 31.345,00 m² en 26.286,26 m² de suelo a urbanizar y 5.058,74 m² de zona verde.

EVALUACIÓN ECONÓMICA					
OBRAS Y SERVICIOS	€/ m² Urbanización	Superficie 26.286,26 m²	€/ m² Z.Verdes	Superficie 5.058,74 m²	TOTAL Capítulos
Explanaciones y rellenos	12,10 €/m ²	26.286,26 m ²	1,50 €/m ²	5.058,74 m ²	325.656,90 m ²
Pavimentaciones	6,40 €/m ²	26.286,26 m ²	2,00 €/m ²	5.058,74 m ²	178.349,54 m ²
Jardinería	0,20 €/m ²	26.286,26 m ²	1,00 €/m ²	5.058,74 m ²	10.315,98 m ²
Red de suministro	1,50 €/m ²	26.286,26 m ²			39.429,38 m ²
Bocas de riego	0,28 €/m ²	26.286,26 m ²	0,25 €/m ²	5.058,74 m ²	8.624,84 m ²
Red de alcantarillado	2,10 €/m ²	26.286,26 m ²			55.201,14 m ²
Red de Baja Tensión	1,16 €/m ²	26.286,26 m ²			30.492,06 m ²
Red de Media Tensión	1,60 €/m ²	26.286,26 m ²			42.058,02 m ²
Red de Alta Tensión	1,50 €/m ²	26.286,26 m ²			39.429,39 m ²
Centro de transformación	2,00 €/m ²	26.286,26 m ²			52.572,52 m ²
Alumbrado de vías públicas	2,64 €/m ²	26.286,26 m ²			69.395,73 m ²
Alumbrado de ZV			0,97 €/m ²	5.058,74 m ²	4.906,98 m ²
Telecomunicaciones	1,20 €/m ²	26.286,26 m ²			31.543,51 m ²
Telecomunicaciones	0,80 €/m ²	26.286,26 m ²			21.029,01 m ²
TOTAL	33,48 €/m²		5,72 €/m²		909.005,00 m²

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

5.2.- ESTUDIO FINANCIERO.

5.2.1.- OBLIGACIONES FINANCIERAS.

Las obras de urbanización determinadas en este Plan Parcial serán sufragadas por el propietario del suelo, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 113 de la LOUA.

5.2.2.- VIABILIDAD ECONÓMICA.

La evaluación de costos que se deriva del estudio económico, repercutida sobre el m² de superficie de parcela arroja los siguientes datos:



• Costo Total de Ejecución Material	909.005,00 €
• Costo Total de Ejecución Contrata (PEM+19% por GG+BI)	1.081.715,90 € (a)
• Superficie Total del Sector	31.345,00 m ² (b)
• Superficie Total de parcelas uso privativo	14.275,13 m ² (c)
* Repercusión por m ² de parcela bruta (a/b)	34,50 € / m ²
* Repercusión por m ² de parcela neta (a/c)	75,78 € / m ²

5.3.- JUSTIFICACIÓN art. 19.1.a) 5ª DE LA LOUA

Los planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica.

Se considera suficientemente identificado el alcance y las obras a contemplar en el desarrollo de este Plan Parcial. La viabilidad económica queda garantizada con un coste de urbanización sobre parcela neta edificable de uso privativo de 75,78 €/m², según apartado 5.2. Por lo que el plan parcial es viable técnica y económicamente, sin menoscabo del patrimonio municipal.

Jaén a 3 de julio de 2.019


Javier Arjona Cordero – Pedro M. Padilla Weigand
arquitectos 

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

CONCLUSIÓN.

Con lo anteriormente expuesto y demás documentos que acompañan el presente PLAN PARCIAL, los arquitectos que suscriben creen haber descrito y justificado cada una de las determinaciones expuestas, por lo que se eleva el presente proyecto a consideración pública, según lo prescrito en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Jaén a 3 de julio de 2.019

Javier Arjona Cordero – Pedro M. Padilla Weigand
arquitectos



**6. CONSIDERACIONES DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
SEGÚN EL ART. 40.7 LEY 7/2007.**

6.1 **Ámbito de actuación.**

6.2 **Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales.**

6.3 **Objeto del instrumento de planeamiento, su descripción y justificación**

6.4 **La alternativa de ordenación, los criterios de selección y las propuestas generales de la ordenación elegida**

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

6.1 Ámbito de actuación

(Recogido en la pág. 197 del Documento Ambiental Estratégico).



6.2 Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales.

(Recogido en la memoria del Documento Ambiental Estratégico puntos 6.1 al 6.3 y punto 7).

6.2.1 Efectos ambientales previsibles.

6.2.1.1 Medio físico.

6.2.1.1.1 Calidad del aire.

6.2.1.1.2 Contaminación acústica.

6.2.1.1.3 Hidrología.

6.2.1.1.4 Suelos.

6.2.1.2 Medio biótico.

6.2.1.2.1 Vegetación

6.2.1.2.2 Fauna silvestre.

6.2.1.3 Medio socioeconómico y cultural.

6.2.1.3.1 Dominios públicos

6.2.1.3.1.1 Vías pecuarias

6.2.1.3.1.2 Carreteras

6.2.1.3.2 Paisaje

6.2.1.3.3 Patrimonio histórico

6.2.1.3.4 Vivienda

6.2.1.3.5 Actividad Económica

6.2.1.3.6 Empleo

6.2.2 Efectos previsibles sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes.

6.2.2.1 Planes sectoriales y territoriales concurrentes de ámbito estatal.

6.2.2.1.1 Estrategia Española para la Conservación y el Uso Sostenible de la Diversidad Biológica.

6.2.2.1.2 Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible 2030 (EADS).

6.2.2.1.3 Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC) 2021-2030.

6.2.2.2 Planes sectoriales y territoriales concurrentes de ámbito autonómico.

6.2.2.2.1 Estrategia Andaluza de Sostenibilidad urbana (EASU).

6.2.2.2.2 Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible 2030 (EADS).

6.2.2.2.3 Estrategia de Paisaje de Andalucía.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

6.2.2.2.4 Estrategia Andaluza de Movilidad y Transporte Sostenible 2030.

6.2.2.2.5 Plan de Medio Ambiente de Andalucía. Horizonte 2017.

6.2.1 Efectos ambientales previsibles.

(Recogido en la memoria del Documento Ambiental Estratégico puntos 6.1 al 6.3).

Según el EIA del PGOU de Martos, el SU-NC_R4 se sitúa dentro de la unidad ambiental II “Zona Urbana”, que tiene un Índice de Calidad Ambiental (ICA) de 420, lo que según el propio Estudio se corresponde con una baja calidad ambiental de la unidad, debido “principalmente a la **ausencia** de elementos ambientales de **relevancia**, unida a la casi completa ocupación del suelo por la trama urbana”.

Teniendo en cuenta el estado ambiental preoperacional en el que se encuentra el sector, descrito en el apartado anterior. Queda claro que el SU-NC_R4 forma parte de lo que el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU de Martos describe como el “ámbito urbano” del municipio y que, entre otras cosas, se caracteriza por la “ubicación inadecuada de almazaras en el interior del casco urbano, generando humos y olores” lo que provoca “un tráfico intenso de vehículos agrícolas” en su interior “durante el periodo de recogida de aceituna, con la consecuente emisión de ruidos y gases” (como pasaba anteriormente en el sector objeto de estudio).

6.2.1.1 Medio físico

6.2.1.1.1 Calidad del aire

Recordemos que este apartado comprende la contaminación atmosférica debida a las emisiones de partículas y gases, ya sean de efecto invernadero, precursores del ozono troposférico, de Compuestos Orgánicos Volátiles (COVs) y otras emisiones a la atmósfera distintas de los ruidos y vibraciones, que por su naturaleza serán tratadas en el apartado siguiente (contaminación acústica).

En cuanto a la generación de partículas en suspensión y sedimentables, hay que tomar como punto de partida lo establecido en el *Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía*, cuyo art. 22.2 dice que en los planes de acción a corto plazo habrá que prever “medidas de control o suspensión de aquellas actividades que sean significativas en la situación de riesgo, incluido el tráfico de vehículos de motor, obras de construcción...”.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Tomando como referencia el *Plan de Mejora de la Calidad del Aire de Jaén y Torredonjimeno* (pues no existe uno específico para Martos), realizado al amparo del art.22 del Decreto 239/2011, se tendrán en cuenta las medidas de mejora previstas en el apartado 9.1.4 de dicho Plan, a adoptar durante las fases de planificación de obras, las propias de construcción y demolición, y el transporte de materiales.

Estas emisiones, serán principalmente debidas a la demolición de las estructuras existentes (un antiguo centro de transformación eléctrica en desuso y alguna pequeña cimentación), la construcción reflejada en el Plan Parcial y la retirada de RCD de la zona, en todo caso se trata de materiales de carácter inerte y pulverulento. Debido a la pobreza ambiental del entorno directo de la actuación (ya descrita), se prevé que la incidencia de estas emisiones sea “baja”. En cuanto a la emisión de gases, únicamente debida a los motores de combustión de la maquinaria de obra, va a ser mínima en comparación con cualquier actividad industrial, por lo que esta incidencia también se juzga como “baja”.

Por último, en cuanto a la posible contaminación lumínica producida por la actividad de construcción no cabe su valoración en este caso, pues no se prevé la instalación de iluminación artificial alguna, pues se hará coincidir el horario de trabajo con la presencia de luz natural.

6.2.1.1.2 Contaminación acústica

El Estudio Acústico (adjunto como Anexo 1) realizado por TÜV SÜD ATISAE, S.A.U, sobre el “DOCUMENTO PLAN PARCIAL DE SUELO NO CONSOLIDADO, SU-NC_R4 DEL PGOU DE MARTOS (JAEN)” a petición de RUIPERSOL, S.L. en el término municipal de Martos (Jaén); concluye que “**NO SE SUPERAN** los límites máximos permitidos en cuanto a los objetivos de calidad acústica en áreas de sensibilidad acústica que se establecen en las Tablas I y II del Capítulo I del Decreto 6/2012, de 17 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación Acústica en Andalucía”.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

TABLA RESUMEN 1 Cumplimiento de los Objetivos de calidad acústica en áreas de sensibilidad acústica.			
HORARIO DIURNO/NOCTURNO			
SITUACION ACTUAL h=4m	NUEVO PLANEAMIENTO = h=4,0 m.	Valor Limite de inmisión de ruido (Tabla I) <i>Tipo a</i> ⁽²⁾	
L_D dB (A)	L_D dB (A)	dB (A)	
PUNTO N°1	50,5	59/52	65/55
PUNTO N°2	51,7	52/42	65/55
PUNTO N°3	50,2	50/41	65/55
PUNTO N°4	48,4	48/39	65/55
PUNTO N°5	51,1	58/51	65/55
PUNTO N°6	47,8	58/51	65/55
PUNTO N°7	46,2	46/37	65/55

TABLA RESUMEN 2 Cumplimiento de los Objetivos de calidad acústica en áreas de sensibilidad acústica.			
SITUACION ACTUAL h=4m	NUEVO PLANEAMIENTO = h=4,0 m.	Valor Limite de inmisión de ruido (Tabla I) DIURNO/VESPERTINO/NOCTURNO <i>Tipo b</i> ⁽²⁾	
$L_{D/E/N}$ dB (A)	$L_{D/E/N}$ dB (A)	dB (A)	
PUNTO A 24 $L_{Aeq_{day}}$	48,3	46	65
PUNTO A 24 $L_{Aeq_{eve}}$	42,8	44	65
PUNTO A 24 $L_{Aeq_{night}}$	39,3	39	55

Figura 17. Tablas comparativas de resultados obtenidos en la campaña de mediciones preoperacionales y simulación operacional del Estudio Acústico

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Por su parte, el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU de Martos, dice que el medio atmosférico “será impactado **fundamentalmente** durante las labores de construcción por el aumento en los niveles de polvo, ruidos y vibraciones, **no siendo de consideración** dichas emisiones durante la fase de uso en las zonas residenciales”.

Según el mismo EIA, el SU-NC_R4 se sitúa dentro de una zona “con predominio de suelo de uso residencial” y por tanto regirá lo dispuesto en el *Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía*, que concretamente en su artículo 9 recoge la siguiente tabla:

Tabla I
Objetivo de calidad acústica para ruidos aplicables
a áreas urbanizadas existentes, en decibelios acústicos
con ponderación A (dBA)

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L _d	L _e	L _n
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55

Siendo:

- Ld: índice de ruido **diurno**.
- Le: índice de ruido **vespertino**.
- Ln: índice de ruido **nocturno**.

6.2.1.1.3 Hidrología

Según el EIA del PGOU de Martos, comprende “tanto las afecciones a aguas superficiales como subterráneas” y dice que dichas “aguas pueden verse afectadas por los vertidos generados durante la fase de construcción, y posteriormente por las aguas residuales durante la fase de uso de los terrenos urbanizados”, destacando a su vez “el incremento en los consumos de agua como consecuencia de las nuevas áreas de crecimiento urbano”. En lo referente a la fase de construcción, el PGOU de Martos (en sus condiciones generales de urbanización) establece que “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” y que “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”.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

El Plan Parcial SU-NC_R4, señala que “existe abastecimiento de agua a pie de parcela junto a las viviendas unifamiliares situadas al este” e incorpora las Normas de Urbanización del municipio, en cumplimiento de lo dispuesto en el PGOU.

En cuanto al tratamiento de aguas residuales de origen domiciliario, el EIA del PGOU de Martos señala que “la red de saneamiento vierte directamente a ríos o arroyos tanto en Martos como en las poblaciones secundarias sin tratamiento previo. Aunque en la actualidad existe un proyecto para poner en funcionamiento una EDAR en Martos, que aún no está disponible” y dice también que aunque “el municipio de Martos cuenta con una EDAR, prevista para recoger los vertidos del núcleo principal”, ésta “no está en funcionamiento, ya que aún no se han ejecutado los emisarios que enlazan los dos puntos de vertido actuales del núcleo con la Estación Depuradora. Es un problema medioambiental especialmente grave que tendrá que ser objetivo prioritario en la planificación inversora en el municipio”.

Así el PGOU prevé la construcción y puesta en funcionamiento de dos EDAR, una en Monte Lope Álvarez (cerca del sector objeto del Plan Parcial SU-NC_R4) y otra en La Carrasca – Las Casillas, para atender a una población prevista de 32.052 habitantes (según la proyección realizada por el PGOU).

Como ya se sabe, el sector linda al norte con el arroyo Fuente de la Villa, clasificado como Suelo no urbanizable (SNU) y protegido por legislación específica SNUP-LE, catalogado como dominio público hidráulico (DPH) y en zona inundable, y así aparece recogido en el plano OU-6.1.a del PGOU de Martos. Todo ello ha sido contemplado por los arquitectos y reflejado en el Plano nº 02-G2 del Plan Parcial SU-NC_R4.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

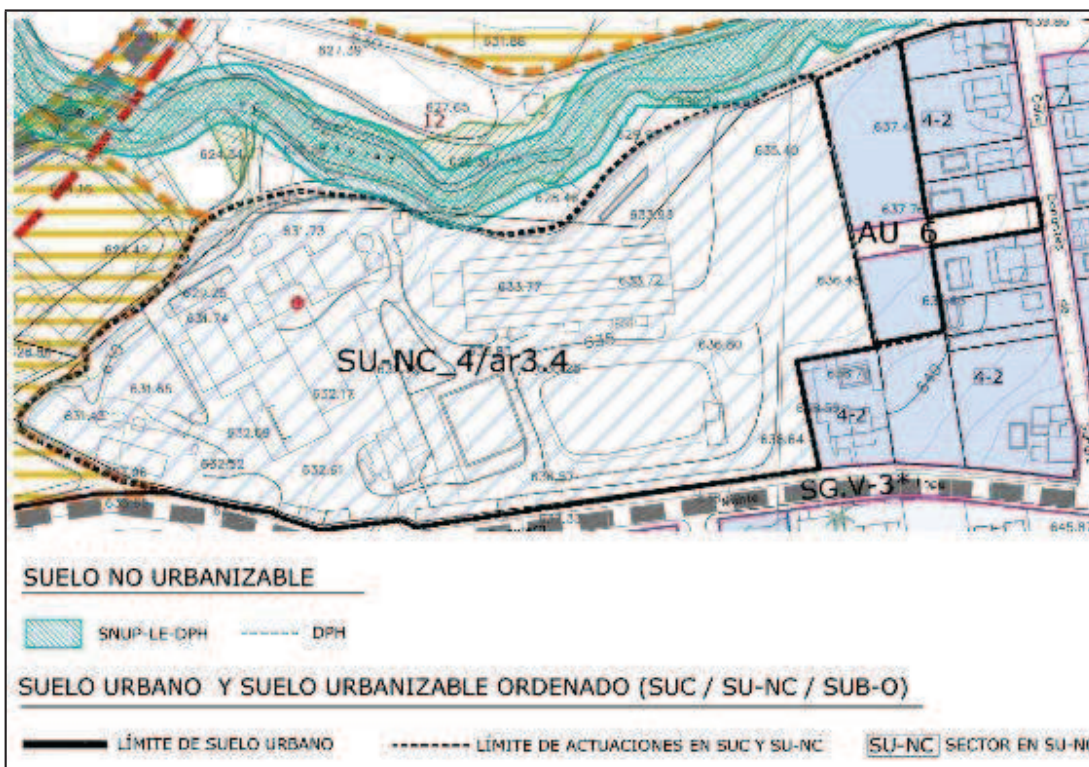


Figura 18. Detalle del Plano de Ordenación OU-6.1a del PGOU de Martos

Así, se van a respetar las zonas de servidumbre de protección de cauces y policía establecidas en el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; y el resto de requisitos establecidos por la Ley 9/2010, de 30 de julio de Aguas para Andalucía, y por el propio PGOU del municipio.

En cuanto a la Masa de Agua Subterránea Jabalcuz (U.H. 05.16), no se espera que el Plan Parcial tenga incidencia alguna sobre ella.

6.2.1.1.4 Suelos

El anteriormente mencionado, Informe de Inspección (Investigación detallada de la calidad del suelo y aguas subterráneas en las antiguas instalaciones de una almazara, actualmente propiedad de RUIPERSOL S.L., en el T.M. de Martos) realizado por KEPLER, INGENIERÍA Y ECOGESTIÓN, S. L. (Nº INFORME: 20-038-EI-126 de 23 de octubre de 2020) realiza como “propuesta de actuación”, la “redacción de un Análisis Cuantitativo de Riesgos sobre la salud humana, habida cuenta de la superación de los Niveles Genéricos de Referencia en el suelo y en el agua subterránea”.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Según el “Análisis cuantitativo de riesgos para la salud humana en función de los resultados no conformes obtenidos tras la caracterización de la calidad del suelo y aguas subterráneas asociadas, en los terrenos que ocupó antiguamente una almazara, actualmente propiedad de la empresa RUIPERSOL, S.L., en el T.M. de Martos (Jaén)”, realizado por KEPLER, INGENIERÍA Y ECOGESTIÓN, S. L. el 9 de noviembre de 2020, establece lo siguiente:

1. La evaluación de riesgos realizada en el emplazamiento ha determinado que **existe una afección a las personas por la presencia de contaminantes** en el suelo y/o agua subterránea y que el nivel de riesgo global está en el límite de la admisibilidad para la salud de las personas.
2. Se plantean las siguientes **propuestas de actuación**:
 - **No excavar en profundidad** sobre la superficie de los focos de contaminación.
 - Comprobar que los trabajadores de la construcción usan de los **equipos de protección individual** adecuados para la exposición a agentes químicos tóxicos, siguiendo la normativa de prevención de riesgos laborales.
 - En la medida de lo posible, en la fase de obras ejecutar medidas o soluciones constructivas que contribuyan con el **confinamiento de los focos**.
 - **Seguimiento y control de las concentraciones de los compuestos de interés** en las aguas subterráneas, a través de los piezómetros instalados.

La Delegación Territorial en Jaén de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible Junta de Andalucía, tras recibir de RUIPERSOL el “Informe Histórico de Situación de la Antigua Almazara de Martos” y los ya referidos Informe de Inspección y Análisis Cuantitativo de Riesgos para la Salud Humana, realizados por KEPLER, INGENIERÍA Y ECOGESTIÓN, S. L.; con fecha de 14/04/2021, adopta como CONCLUSIONES las siguientes:

- Los informes presentados (Estudio de Caracterización-EC y Análisis Cuantitativo de Riesgos-ACR) elaborados por KEPLER **se ajustan** a los requisitos contemplados en el anexo 111 del Decreto 18/2015.
- En los informes referidos, **se ha tenido en cuenta la subsanación** de las deficiencias del anterior informe, según lo comunicado en escrito remitido el 15/07/2020 de registro de salida n.º 202099900841858

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

- El único nivel de riesgo que resulta **no admisible** en el ACR es el **riesgo tóxico** para los trabajadores de la construcción por alcanzar justo el valor de referencia. Este nivel de riesgo será evidentemente menor dado la obligatoriedad del uso de EPI's para los trabajadores de la construcción.
- El tiempo de ejecución de las obras se ha estimado en 12 meses, y no se ha contemplado en el análisis de incertidumbres un período mayor. Por tanto, este plazo debería quedar como requisito contemplado para el pronunciamiento favorable de la administración medioambiental.

6.2.1.2 Medio biótico

6.2.1.2.1 Vegetación

Dentro de la fase de construcción, se procederá al desbroce y limpieza del terreno. Al haber constatado que en la parcela sólo aparecen restos de vegetación arvense, se considera que el impacto sobre la flora local es prácticamente inexistente.

6.2.1.2.2 Fauna silvestre

Como ya se ha dicho, no se detecta presencia de fauna silvestre en la parcela, pues se trata de lo que el EIA del PGOU de Martos describe como “áreas fuertemente antropizadas”. En todo caso, se considera que la contaminación acústica generada durante la fase de construcción puede tener cierto efecto, especialmente sobre la avifauna, pero ya se ha detallado el impacto acústico previsible en el apartado correspondiente.

6.2.1.3 Medio socioeconómico y cultural

6.2.1.3.1 Dominios públicos

6.2.1.3.1.1 **6** *Vías pecuarias*

Según el Registro de Vías Pecuarias de Andalucía, la más cercana a la parcela es la de **Vereda de Fuensalobre** (INE: 23060 Martos - Código: 23060016), situada a 180 metros del límite superior noreste del ámbito de actuación en base a los datos de la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM). Al corresponderle, según el artículo 5 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, “una anchura no superior a los 20 metros” y, además, discurrir sobre la vereda (en ese tramo) la carretera local J-213 de "Martos a Lendínez", puede decirse que el Plan Parcial no va a tener afección alguna sobre las vías pecuarias del municipio en este sentido.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)



Figura 19. Detalle del plano de afección a vías pecuarias incluyendo la distancia a la Vereda de Fuensalobre

6.2.1.3.1. 6 Carreteras

Se estará siempre a lo dispuesto en el artículo 7.7 “Red viaria” del Capítulo 1. Condiciones generales de urbanización del Título VII. Condiciones generales de urbanización y edificación, del PGOU de Martos y el resto de normativa vigente, en cuanto a medidas de aislamiento de fachadas, anchura de acerado, aparcamientos, etc.

6.2.1.3.2 Paisaje

En el plano “estudio paisajístico” adjunto a este Documento Ambiental Estratégico, se ha hecho una simulación teniendo en cuenta la máxima altura que podrían alcanzar las edificaciones según el Plan Parcial del sector, es decir, para el caso más desfavorable.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

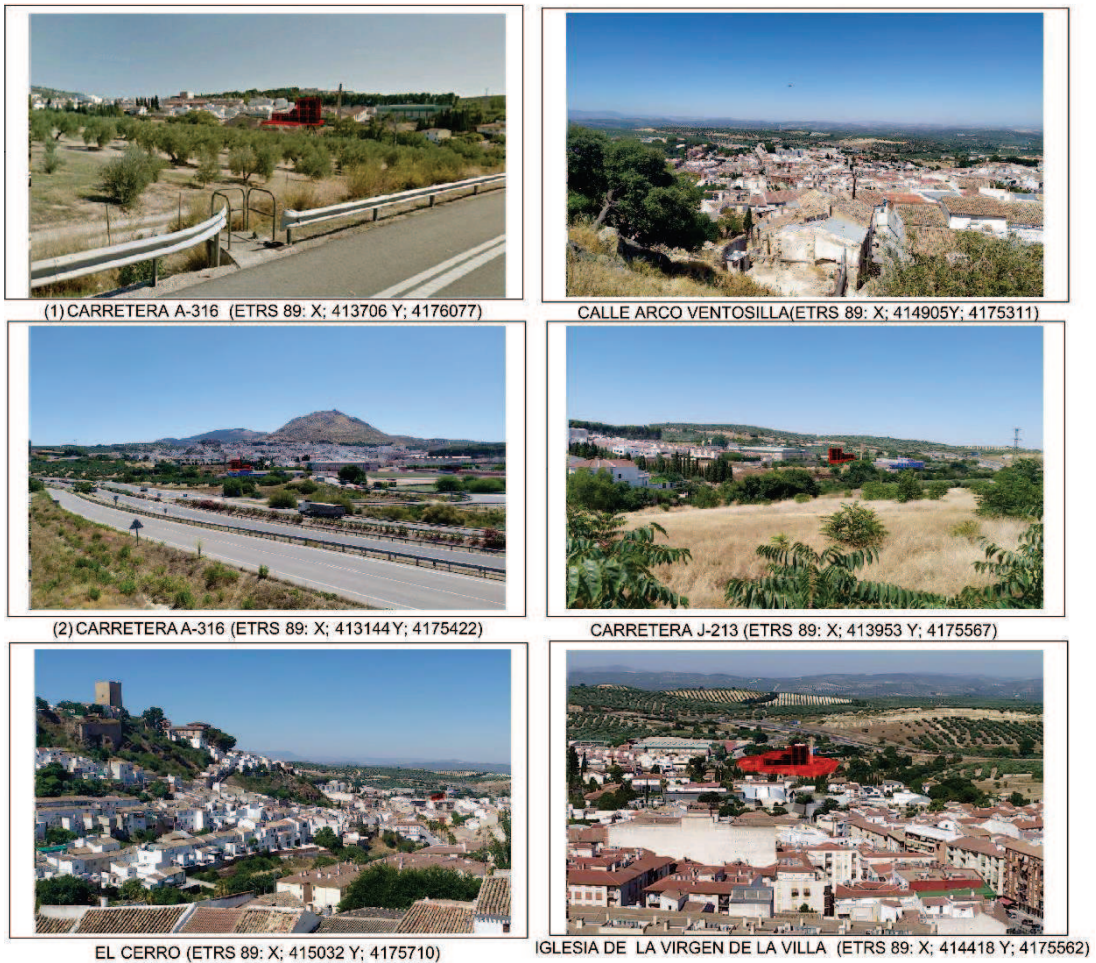


Figura 20. Detalle del plano “estudio paisajístico”

La zona se encuentra integrada en el núcleo residencial de Martos, rodeada de viviendas y de servicios municipales. El estado actual de la parcela, la altura de los edificios cercanos (como el Polideportivo Municipal, que aparece con cubierta de color verde junto al SU-NC_R4 en todas las fotografías) y su integración en la trama urbana, no hacen prever un impacto paisajístico relevante.



Figura 21. Vista del Polideportivo Municipal de Martos desde el límite sur del sector SU-NC_R4

Además, el Plan Parcial prevé hacer una transición en altura entre la nueva ciudad y los bordes este, sur y oeste. Al Este las edificaciones hacen una transición entre las 2 plantas existentes y las 3 y 4 proyectadas. Al sur la edificación se escalona, haciendo una transición de 5 a 6 alturas dentro de lo propuesto. Al Oeste, las edificaciones hacen la transición entre 2 plantas del diseminado a 2 y 4 plantas proyectadas.

6.2.1.3.3 Patrimonio Histórico

Según la “Resolución de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén sobre la A.A.P. con expte.: I.A. 24/18”, de fecha 07 de octubre de 2019, en su punto 4:

“4. Se deberán conservar las estructuras exhumadas en los suelos que ocuparan el Bloque 4, estos son los correspondientes a la villae, balnea e infraestructura hidráulica asociada a la villa, **siendo éstos puestos en valor para su visita en la estructura volada que soportará el patio de las viviendas**, según lo indicado por los arquitectos redactores del proyecto en las sucesivas reuniones mantenidas para la conservación de los restos. **Estas estructuras serán puestas en valor debiendo quedar convenientemente integradas para su exposición y visita**, si fuera necesario. Se recomienda la colocación de carteles explicativos”.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Para el Arqueólogo Director de dicha actuación, D. Rafael Sánchez Susí, “el resto de estructuras arqueológicas definidas, excavadas y documentadas, con metodología arqueológica, de las distintas fases históricas arriba definidas, **no presentan envergadura y entidad suficiente para su protección, conservación o puesta en valor** mientras que los técnicos de la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén no opinen o no expresen lo contrario” (ver Anexo 2).

6.2.1.3.4 Vivienda

El Plan Parcial recoge que se destinará un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida, siendo el número máximo de viviendas totales igual a 235.

6.2.1.3.5 Actividad Económica

Se prevé implantar en el sector una superficie comercial de 4.035 m² construidos, que facilite al municipio y a su entorno más cercano, el acceso a productos y servicios limitados actualmente en la zona.

6.2.1.3.6 Empleo

El Plan Parcial sobre el sector SU-NC_R4 hace la siguiente estimación en cuanto a la creación de empleos directos e indirectos que lleva aparejada el proyecto.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

TABLA ESTIMACION EMPLEOS URBANIZACIÓN "LOS PILARES " (SU-NC_R4)			
- MARTOS (JAÉN) -			
CAPÍTULOS	Duración	Empleos directos	Empleos indirectos
PLANIFICACION, ESTUDIOS Y REDACCION PLAN PARCIAL	3 años	3	4
REDACCION PROYECTO DE URBANIZACION	4 meses	2	3
EJECUCION DEL PROYECTO DE URBANIZACION	12 meses	32	22
PROYECTOS DE EDIFICACION ZONAS RESIDENCIALES	1,5 años	6	5
EJECUCION DE LA EDIFICACION ZONAS RESIDENCIALES	6 años	64	40
PROYECTOS DE EDIFICACION USOS TERCIARIOS	8 meses	4	3
EJECUCION DE LA EDIFICACION USOS TERCIARIOS	12 meses	26	22
MANTENIMIENTO URBANIZACION	Indefinido	4	6
EXPLOTACION USOS TERCIARIOS (EMPLEADOS)	Indefinido	42	35
TOTAL		183	140

6.2.2 Efectos previsibles sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes.

(Recogido en la memoria del Documento Ambiental Estratégico punto 7).

El Plan Parcial SU-NC_R4 pretende el desarrollo de un sector recogido en el PGOU de Martos en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, mediante la ordenación detallada y precisa para la ejecución integrada de sector en cuestión, y de acuerdo con lo establecido en el art. 13.1.a) de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (LOUA), es decir, teniendo por objeto "el establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado...".

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

En consecuencia, el Plan Parcial objeto de estudio se incardina dentro de las determinaciones de ordenación establecidas por el PGOU de Martos, y pretende tan solo concretar lo allí establecido para el sector en cuestión, por lo que no se prevén efectos muy relevantes sobre los planes territoriales y/o sectoriales, en la medida en que el Plan Parcial SU-NC_R4 obedece a todas las prerrogativas establecidas en el PGOU de Martos que cuenta con aprobación definitiva precisamente por ser congruente con el resto del planeamiento territorial y sectorial vigente y sus determinaciones legales y reglamentarias (art. 17.1.2ª de la LOUA).

Además, el Plan Parcial SU-NC_R4 se caracteriza por haber considerado la componente ambiental en toda su extensión, con objetivos complementarios que van en la línea de optimizar y mejorar la calidad del municipio, en especial desde una perspectiva de la transformación de un suelo anteriormente industrial y degradado, en una zona residencial dinamizadora del espacio urbano desde el punto de vista de la sostenibilidad (por ejemplo, al ubicar la zona verde junto a la ribera del arroyo Fuente de la Villa, al hacer permeable la urbanización facilitando el tránsito hacia ese espacio libre, etc.).

No se prevé mayor incidencia que la ya prevista por el PGOU sobre aquellos planes que regulan materias como los espacios naturales protegidos, el paisaje, la protección de la biodiversidad u otros elementos del patrimonio natural. Ni tiene la actuación relevancia para incidir significativamente sobre otros relacionados con las infraestructuras, la gestión hidrológica, el turismo, la agricultura u otros sectores estratégicos, que no hubiese previsto ya el PGOU del municipio.

No obstante, en aras de dar cumplimiento a lo establecido por la normativa vigente, se procede a incorporar las determinaciones de planes estatales y autonómicos a las que dará cumplimiento el Plan Parcial:

6.2.2.1 Planes sectoriales y territoriales concurrentes de ámbito estatal

6.2.2.1.1 Estrategia Española para la Conservación y el Uso Sostenible de la Diversidad Biológica (ANEJO VIII. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO)

Establece las siguientes recomendaciones que serán tenidas en cuenta por el Plan Parcial que nos ocupa:

- “La ciudad debe cerrar sus ciclos, y no trasladar los problemas producto de sus actividades a zonas que se convierten rápidamente en focos de degradación creciente”.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

- “El reconocimiento social y económico de la diversidad biológica” como “valor añadido” que “necesita ser modelado y regulado por una planificación territorial que incorpore la conservación y el uso sostenible de esos recursos naturales”
- “La adecuada coordinación entre las diferentes administraciones responsables y otros agentes sociales implicados se vislumbra como la mejor herramienta para la compatibilización de todos los intereses en el diseño de una planificación territorial respetuosa”.

6.2.2.1.2 Estrategia Española de Desarrollo Sostenible (EEDS)

La EEDS, dentro del punto “3.3 Conservación y gestión de los recursos naturales y ocupación del territorio” apartado “C) Los usos del suelo y la ocupación del territorio” dice que:

“Para hacer frente a los problemas ocasionados por los usos del suelo, se debe integrar la ordenación del territorio en las políticas sectoriales e incorporar una mayor racionalidad y sostenibilidad en los desarrollos urbanísticos. Adicionalmente, algunas iniciativas que reforzarán la transparencia y la supervisión del proceso de urbanización son promover un instrumento municipal de planificación integrada de los usos del suelo, preservar los **corredores ecológicos** en el diseño y construcción de infraestructuras, **favoreciendo la permeabilidad del territorio**, y la creación de la figura del Fiscal contra los delitos relativos a la ordenación del territorio”.

Es evidente que la alternativa elegida, que establece un desarrollo residencial abierto “tipo peine”, que facilite el tránsito entre lo urbano y lo rural, y que sitúa la zona verde al norte de la actuación; contribuye a ello.

6.2.2.1.3 Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC) 2021-2030

El PNACC, dentro del punto “7.8. Ciudad, Urbanismo y Edificación” establece como objetivos concurrentes con los ya establecidos en este documento, los de:

- “Integrar la adaptación al cambio climático en la planificación territorial y urbana, desarrollando una gobernanza para la gestión del riesgo democrática, con implicación de todas las partes interesadas en la planificación y la gestión”.
- “Integrar la adaptación al cambio climático en el sector de la edificación, avanzando en la reglamentación para mejorar el comportamiento energético y el comportamiento hídrico de los edificios, en línea con los escenarios climáticos proyectados para el futuro”.

6.2.2.2 Planes sectoriales y territoriales concurrentes de ámbito autonómico

6.2.2.2.1 Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana (EASU)

La EASU “promueve el modelo de ciudad compacta, diversa, eficiente y cohesionada socialmente” para los municipios andaluces, estableciendo directrices para, entre otras cosas:

- Mejorar su calidad urbana.
- Disminuir su dependencia de recursos no renovables.
- Promover la calidad, el uso razonable y sostenible de los recursos, la información, el conocimiento y la cooperación entre los distintos componentes del sistema de ciudades.
- Establecer un nuevo modelo de movilidad donde los modos de transporte más sostenibles sustituyan a los motorizados individuales e ineficientes.
- Promover una nueva habitabilidad en la edificación basada en la idea de habitación, en la vinculación de la edificación al desarrollo de ciudad y al uso de recursos locales.
- Impulsar la innovación.

La EASU, parte de la base de que los recursos naturales no son ilimitados y trata de incorporar criterios y medidas de sostenibilidad a los desarrollos urbanos previstos y previsibles, de tal forma que, mediante una gestión adecuada del territorio, el urbanismo, la movilidad y (muy cercano al caso que nos ocupa) el uso eficiente del suelo, las ciudades andaluzas contribuyan a la sostenibilidad del sistema desde su planificación hasta su desarrollo y ejecución.

6.2.2.2.2 Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible 2030 (EADS)

La EADS tiene, entre otros, los siguientes objetivos que guardan relación directa con el Plan Parcial aquí analizado:

- Integrar la conservación y el uso sostenible del capital natural andaluz en el modelo de desarrollo territorial.
- Ordenar cada territorio, ciudad y pueblo con previsión, asignando los usos según las necesidades reales de las personas y las capacidades de cada medio.
- Propiciar la generación y consolidación de empleo y riqueza en el contexto de una economía verde.

Muy concretamente, entre sus “líneas de actuación” encontramos las de:

- **“Restaurar las zonas húmedas y las riberas**, por su importancia como ecosistemas, **corredores ecológicos y refugio de fauna**, y por su función en la **prevención de riesgos como inundaciones y corrimientos de tierras**, no sólo en espacios eminentemente naturales, sino también en zonas agrícolas y periurbanas. Restaurar ecológicamente

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

también los espacios ocupados del dominio público hidráulico y marítimo terrestre”. Como se desarrolla en el punto correspondiente, el promotor (de manera independiente al desarrollo del Plan Parcial) desea solucionar los problemas de erosión a los que se ve sometido el Arroyo Fuente de la Villa, y para ello ya cuenta con un proyecto redactado por PROYTER INGENIERIA Y MEDIO AMBIENTE S.L. y que incluye la valoración técnica y económica de realizar actuaciones en los tramos más cercanos al SU-NC_R4, como medida compensatoria.

- **“Conservar los valores del paisaje** como referente de identidad de los pueblos y de los territorios y como recurso cultural y turístico, y mejorar la calidad paisajística, de los entornos urbanos en particular”. La alternativa seleccionada, sitúa la zona verde al norte de la actuación, en las inmediaciones del Arroyo Fuente de la Villa, lo que va a permitir incrementar el efecto positivo sobre compactación, erosión y calidad del suelo (al situarse junto a una zona en la que se produce actualmente un fenómeno de pérdida generalizada del sustrato), la fauna, los cultivos y la flora silvestre (favoreciendo el crecimiento de especies propias del lugar), los dominios públicos (por ser continuación de un previsible desarrollo municipal junto a la ribera del arroyo) y el paisaje (que al dar continuación al paisaje de ribera mejorará sensiblemente).
- **“Fomentar la creación y mejora de zonas verdes en las áreas urbanas** para fijar carbono atmosférico, mejorar la calidad del aire y reducir los efectos de las olas de calor, al tiempo que se mejora la calidad de vida en los asentamientos urbanos”. A lo que aporta igualmente lo referido en el punto anterior.
- “Promover un modelo de planificación urbanística que mezcle usos y funciones en la ciudad y fomente la proximidad para **reducir los desplazamientos**”. En este sentido, se ha previsto una superficie comercial de 4.035 m² construidos, que facilite al municipio y a su entorno más cercano, el acceso a productos y servicios limitados actualmente en la zona.
- “Dotar a las nuevas viviendas de protección oficial de la **mejor calificación energética posible**”. Sabemos que al tratarse de un nuevo desarrollo residencial y en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE), “la contribución mínima de energía procedente de fuentes renovables **cubrirá al menos el 70% de la demanda energética anual** para ACS y para climatización de piscina, obtenida a partir de los valores mensuales, e incluyendo las pérdidas térmicas por distribución, acumulación y recirculación. Esta contribución mínima podrá reducirse al 60% cuando la demanda de ACS sea inferior a 5000 l/d” (Documento Básico HE. Ahorro de energía).

6.2.2.2.3 Estrategia de Paisaje de Andalucía

La Estrategia plantea “siete objetivos generales de calidad paisajística para Andalucía”, de los cuales, a efectos del Plan Parcial analizado, tienen interés (por su concurrencia) los siguientes:

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

- **“Impulsar la recuperación y mejora paisajística del patrimonio natural”**: A lo que contribuye la previsión antes referida de situar la zona verde del sector al norte de la actuación, en las inmediaciones del Arroyo Fuente de la Villa, y la intención del promotor de restaurar algunos tramos cercanos de dicho arroyo.
- **“Impulsar la recuperación y mejora paisajística del patrimonio cultural”**: Según la “Resolución de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén sobre la A.A.P. con expte.: I.A. 24/18”, de fecha 07 de octubre de 2019, en su punto 4 “se deberán conservar las estructuras exhumadas en los suelos que ocuparan el Bloque 4, estos son los correspondientes a la *villae*, *balnea* e infraestructura hidráulica asociada a la villa, **siendo éstos puestos en valor para su visita** en la estructura volada que soportará el patio de las viviendas, según lo indicado por los arquitectos redactores del proyecto en las sucesivas reuniones mantenidas para la conservación de los restos. Estas estructuras serán puestas en valor debiendo quedar convenientemente integradas para su **exposición y visita**, si fuera necesario. Se recomienda la colocación de carteles explicativos”.
- **“Cualificar los paisajes asociados a actividades productivas”**: “No menos importante paisajísticamente son los espacios vinculados al turismo y los **industriales** o mineros”. Se ha previsto conservar la antigua chimenea de la almazara de ESMARSA S.A., como símbolo de la importancia que tiene para la provincia de Jaén la industria aceitera y la extracción de aceites vegetales en su territorio, para que así puedan apreciarlo las generaciones venideras.

6.2.2.2.4 Estrategia Andaluza de Movilidad y Transporte Sostenibles 2030

Recientemente, el Acuerdo de 12 de enero de 2021, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación de la Estrategia Andaluza de Movilidad y Transporte Sostenibles 2030; expone las tres líneas de acción principales en la que se debe basar la futura Estrategia, entre las que destaca para el caso que nos ocupa “la reducción de la movilidad obligada”. Para alcanzar este objetivo de neutralidad climática, y a la vez para reducir los elevados índices de contaminación atmosférica en las ciudades. La nueva superficie comercial prevista en el Plan Parcial, permitirá a los habitantes de Martos y su entorno más cercano, dotarse de productos y servicios limitados actualmente en la zona.

6.2.2.2.5 Plan de Medio Ambiente de Andalucía. Horizonte 2017

Dentro de los **objetivos generales** de este Plan, están los de:

- “Avanzar en una ordenación del territorio que garantice la **convergencia en el bienestar económico y social** en el territorio andaluz mediante un **desarrollo sostenible** basado en la ecoinnovación que garantice la **conservación de los recursos naturales y del paisaje**”.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

- “Contribuir a la **lucha contra el cambio climático** reduciendo la emisión de gases de efecto invernadero y aumentando la capacidad de sumidero en Andalucía”.
- “**Disminuir los riesgos** de que se produzcan emergencias ambientales (inundaciones, sequías, incendios forestales, contaminación...) o atenuar sus consecuencias mediante las oportunas **medidas preventivas y correctivas**.”
- “**Proteger y conservar los paisajes** andaluces como herramienta para una mejor integración del territorio andaluz”.

Posteriormente, el Plan habla de **objetivos sectoriales** cuya quinta área es la “sostenibilidad urbana” que, entre otras cosas, pretende:

- “Fomentar un desarrollo urbano equilibrado y sostenible basado en un modelo de **ciudad compacta**”.
- “**Reducir la dependencia del vehículo** favoreciendo la movilidad urbana sostenible a través de la promoción del transporte público y de los modos de transporte no motorizados”.
- “**Prevenir o minimizar la contaminación acústica y atmosférica** en el ámbito urbano”.
- “Favorecer fórmulas de ahorro y eficiencia energética”.
- “Mejorar y ampliar la **dotación de zonas verdes** y espacios libres en el medio urbano y su área de influencia”.

Para no repetir todo lo ya visto anteriormente (y lo que resta en los sucesivos apartados), se ha marcado en negrita la parte de los objetivos del Plan de Medio Ambiente de Andalucía a los que contribuye el Plan Parcial que aquí ambientalmente se evalúa, estando en línea con aquellos objetivos generales y sectoriales.

6.3 Objeto del instrumento de planeamiento, su descripción y justificación

(Recogido en la memoria del Documento Ambiental Estratégico punto 2).

El referido Plan Parcial tiene como **objetivo principal** el desarrollo del sector SU-NC_R4 recogido en el PGOU de Martos en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, mediante la ordenación detallada y precisa para la ejecución integrada de sector en cuestión, y de acuerdo con lo establecido en el art. 13.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

El sector se sitúa al noroeste oeste de la población, en concreto los terrenos ocupados por la antigua industria aceitera extractora de aceites vegetales de ESMARSA S.A. (fábrica Los Pilares), hoy sin uso, sin edificaciones y sin instalaciones recuperables, salvo la antigua chimenea. Sin embargo, si se evidencian algunos restos de las antiguas cimentaciones. █

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)



Figura 1. Imágenes del estado actual del SU-NC_R4

El Plan Parcial SU-NC_R4 tiene como objetivos:

1. La transformación de los suelos ocupados por una antigua industria aceitera en una zona de crecimiento residencial y de usos terciarios.
2. La integración de ciertos elementos de interés existentes (como una chimenea industrial).
3. La conexión con la c/. Donantes de sangre en coordinación con el desarrollo de AU-6.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

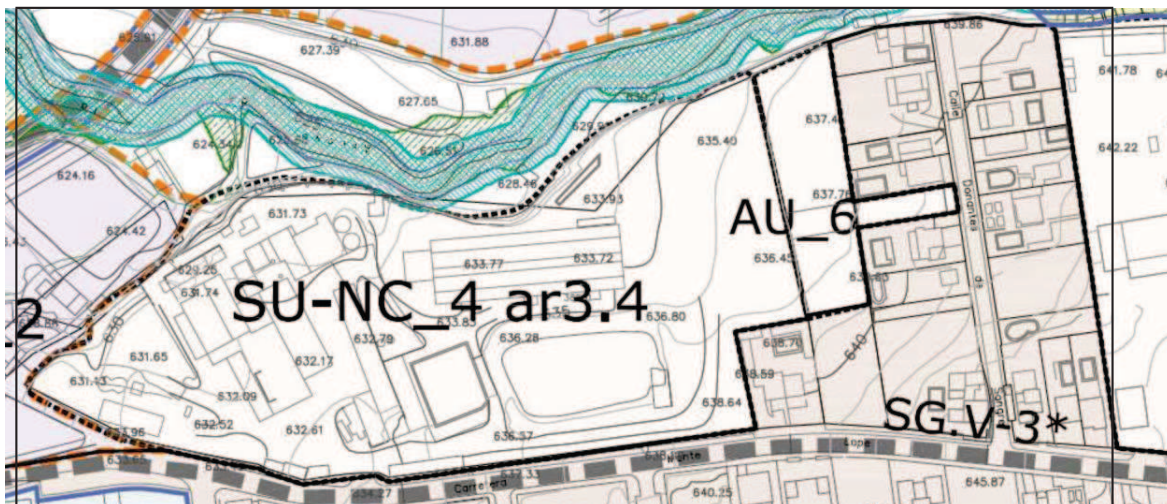


Figura 2. Detalle del SU-NC_R4 y su conexión con c/ Donantes de Sangre por el AU-6

Y concretamente, como **objetivos ambientales específicos**:

1. La prevención de la contaminación del sector objeto del Plan Parcial: evitando que se produzcan vertidos incontrolados, acumulación de residuos, contaminación de suelos, afección a colindantes, etc.
2. La puesta en valor de un sector ambientalmente degradado: la ordenación pormenorizada se concreta en una disposición abierta que permite liberar suelo, concentrando las zonas de espacios libres en el borde norte de la parcela.
3. Incrementar la capacidad de acceso a la vivienda en el municipio: se establece como fundamental la consecución de suelo urbano de uso residencial para satisfacer la demanda existente en Martos. Por lo que desde la administración local se ve necesario el desarrollo de este suelo en este momento. Además, el Plan Parcial recoge que se destinará un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida, siendo el número máximo de viviendas totales igual a 235.
4. Incremento de zonas verdes: según el Plan Parcial, el municipio gana 5.058,74 m² de parques y jardines con este proyecto (el 16,14 % de la superficie total del sector).
5. Protección del patrimonio cultural: conservar la antigua chimenea de la almazara de ESMARSA S.A., como símbolo de la importancia que tiene para la provincia de Jaén la industria aceitera y la extracción de aceites vegetales en su territorio, para que así puedan apreciarlo las generaciones venideras. Además, a nivel arqueológico, se van a conservar las estructuras de envergadura y entidad suficientes de entre las exhumadas en el sector, es decir, las correspondientes a la villae, balnea e infraestructura hidráulica asociada a la villa, siendo puestas en valor para su visita en la estructura volada que soportará el patio

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

de las viviendas, debiendo quedar convenientemente integradas para su exposición y visita, si fuera necesario.

6. Proliferación de fuentes renovables de energía: al tratarse de un nuevo desarrollo residencial y en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE), “la contribución mínima de energía procedente de fuentes renovables cubrirá al menos el 70% de la demanda energética anual para ACS y para climatización de piscina, obtenida a partir de los valores mensuales, e incluyendo las pérdidas térmicas por distribución, acumulación y recirculación. Esta contribución mínima podrá reducirse al 60% cuando la demanda de ACS sea inferior a 5000 l/d” (Documento Básico HE. Ahorro de energía).

Los objetivos anteriormente descritos, están alineados con los siguientes Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de Naciones Unidas:

- **OBJETIVO 3. SALUD Y BIENESTAR**
 - Meta 3.9 Reducción de muertes por contaminación química y polución (contribuyen a este ODS los objetivos ambientales específicos 1 y 2 del Plan Parcial).
- **OBJETIVO 6. AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO**
 - Meta 6.3 Mejorar la calidad de agua. Reducir la contaminación y aguas residuales (contribuyen a este ODS los objetivos ambientales específicos 1 y 2 del Plan Parcial).
- **OBJETIVO 7. ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE**
 - Meta 7.1 Garantizar acceso universal a energía (contribuye a este ODS el objetivo ambiental específico 6 del Plan Parcial).
 - Meta 7.2 Aumento de las energías renovables (contribuye a este ODS el objetivo ambiental específico 6 del Plan Parcial).
 - Meta 7.3 Duplicar la tasa de eficiencia energética (contribuye a este ODS el objetivo ambiental específico 6 del Plan Parcial).
- **OBJETIVO 10. REDUCCIÓN DE LAS DESIGUALDADES**
 - Meta 10.3 Garantizar la igualdad de oportunidades (contribuye a este ODS el objetivo ambiental específico 3 del Plan Parcial).
- **OBJETIVO 11. CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES**
 - Meta 11.1 Asegurar el acceso a la vivienda (contribuye a este ODS el objetivo ambiental específico 3 del Plan Parcial).
 - Meta 11.3 Aumento de la urbanización inclusiva y sostenible (contribuyen a este ODS los objetivos ambientales específicos 1, 2, 3, 4 y 6 del Plan Parcial).
 - Meta 11.4 Protección del patrimonio cultural y natural (contribuye a este ODS el objetivo ambiental específico 5 del Plan Parcial).
 - Meta 11.6 Reducción del impacto ambiental en ciudades (contribuyen a este ODS los objetivos ambientales específicos 1 y 2 del Plan Parcial).

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

- Meta 11.7 Proporcionar el acceso a zonas verdes y espacios públicos seguros (contribuye a este ODS el objetivo ambiental específico 4 del Plan Parcial).
- **OBJETIVO 12. PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES**
- Meta 12.2 Lograr el uso eficiente de recursos naturales (contribuyen a este ODS los objetivos ambientales específicos 1 y 6 del Plan Parcial).
- Meta 12.4 Gestión de deshechos y productos químicos (contribuyen a este ODS los objetivos ambientales específicos 1 y 2 del Plan Parcial).
- Meta 12.5 Prevención, reducción, reciclado y reutilización de desechos (contribuyen a este ODS los objetivos ambientales específicos 1 y 2 del Plan Parcial).
- **OBJETIVO 15. VIDA Y ECOSISTEMAS TERRESTRES**
- Meta 15.1 Asegurar la Conservación y uso sostenibles de los ecosistemas (contribuyen a este ODS los objetivos ambientales específicos 1 y 2 del Plan Parcial).
- Meta 15.9 Integración de planes sensibles al medioambiente (contribuyen a este ODS los objetivos ambientales específicos 1, 2, 3, 4 y 6 del Plan Parcial).

6.4 La alternativa de ordenación, los criterios de selección y las propuestas generales de la ordenación elegida

(Recogido en la memoria del Documento Ambiental Estratégico punto 3 y 6.4.)

6.4.1 Alcance y contenido del Plan. Estudio y selección de alternativas.

(Recogido en la memoria del Documento Ambiental Estratégico punto 3.)

La importancia de este punto radica en que la decisión adoptada va a condicionar sustancialmente el previsible impacto ambiental de la actuación. De este modo, seguidamente se plantearán una serie de alternativas que el promotor (RUIPERSOL, S.L.) ha valorado antes de llegar a la solución final. En conjunto se han considerado tres:

- Alternativa 0: Mantener la situación actual.
- Alternativa 1: Establecer un desarrollo residencial cerrado “tipo muro”, que impida el libre tránsito a través de él buscando una mayor privacidad para sus futuros habitantes, colocando la zona verde al sur de la actuación.
- Alternativa 2: Establecer un desarrollo residencial abierto “tipo peine”, que facilite el tránsito entre lo urbano y lo rural, colocando la zona verde al norte de la actuación.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Los criterios que ha considerado el promotor a la hora de inclinarse por una de las alternativas propuestas frente a las otras son:

1º. La cercanía al límite norte de la parcela del Arroyo de la Fuente de la Villa, al que el PGOU de Martos cita como zona de interés para “incrementar el sistema general de áreas libres” del municipio.

2º. La clasificación de dicho arroyo (junto al resto de cursos de agua, sus cauces y zonas de servidumbre) como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica_DPH.

3º. El obligado respeto a lo dispuesto para las zonas de servidumbre y policía de aguas, en el *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas*, y sus desarrollos reglamentarios, incluyendo lo dispuesto en las ordenanzas municipales, el marco legislativo urbanístico vigente y, muy especialmente, en el PGOU de Martos.

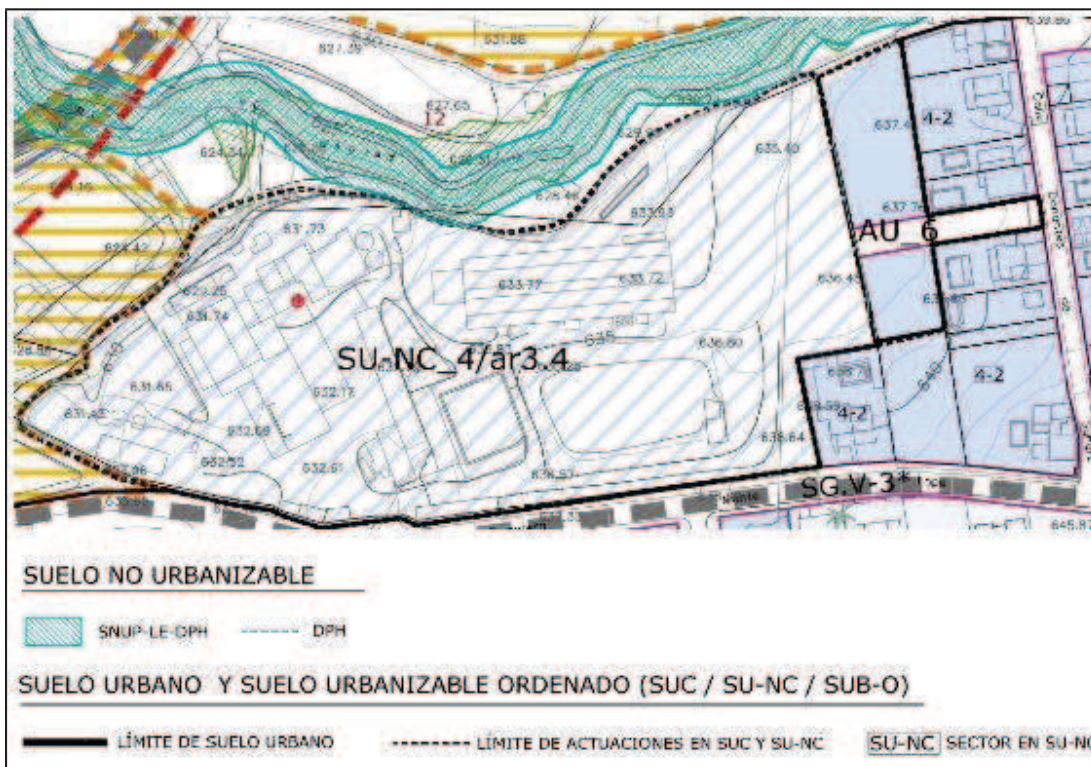


Figura 3. Detalle del Plano de Ordenación OU-6.1a del PGOU de Martos

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

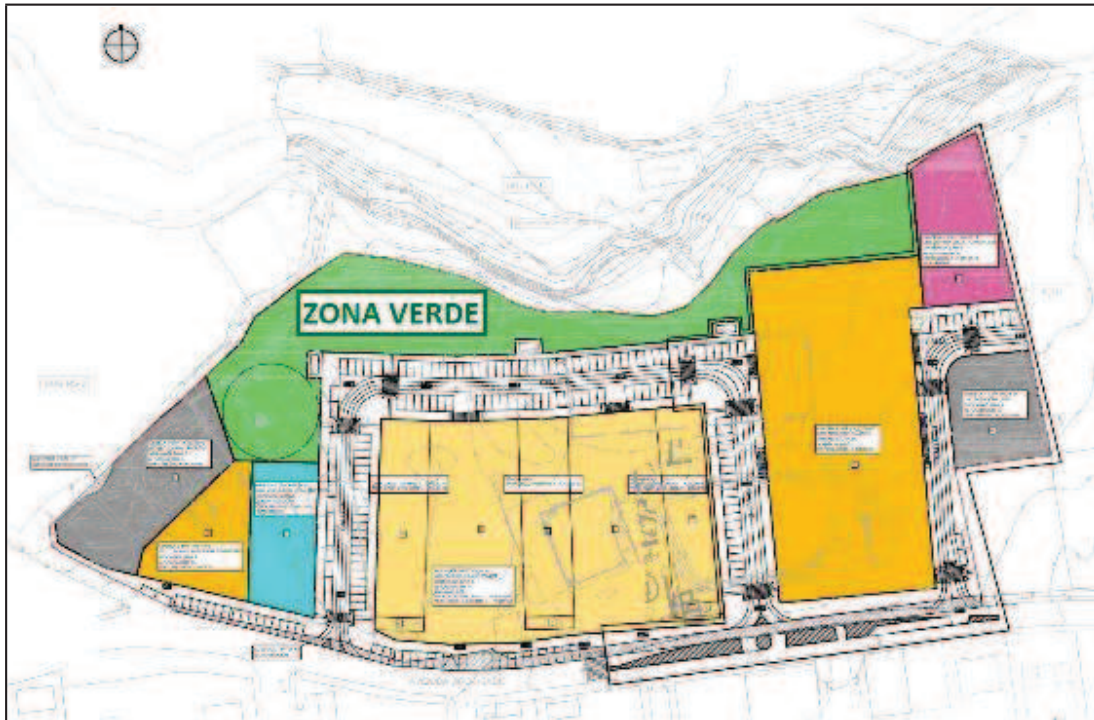


Figura 4. Detalle del Plano de Usos del Plan Parcial SU-NC_R4

Descartada la Alternativa 0, por inmovilista, y teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se opta por la **Alternativa 2** ya que produce un impacto ambiental inferior al de la Alternativa 1. Sin embargo, el promotor deberá garantizar que se cumple todo lo dispuesto en el PGOU de Martos, la Ley de Aguas y el resto de legislación y normativa sectorial vigente.

6.4.2. Valoración cuantitativa de las alternativas propuestas.

(Recogido en la memoria del Documento Ambiental Estratégico punto 6.4.)

Una vez tratados los principales aspectos ambientales que pueden verse afectados por la ejecución del Plan Parcial, se va a proceder a valorar cuantitativamente el impacto ambiental de las diferentes alternativas propuestas, utilizando para ello una matriz de cuantificación basada en el Método Batelle-Columbus. Se trata de una matriz de doble entrada en la que se representan las diferentes actuaciones previstas frente al aspecto afectado y se valora utilizando UIP (unidades de importancia) asociadas a cada aspecto ambiental afectado, según la intensidad, extensión, plazo en el que aparece, frecuencia y duración del impacto.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Tras ello (en el punto 9 de este documento), se propone el establecimiento de medidas preventivas (previenen el impacto), correctoras (atenúan o eliminan el impacto una vez éste ha ocurrido) y compensatorias (actúan de forma positiva sobre el entorno compensando aquellos impactos que no pueden prevenirse ni corregirse) y se vuelve a hacer la matriz de cuantificación Batelle-Columbus, pero ya considerando los efectos minimizadores que las medidas preventivas, correctoras y compensatorias han generado sobre los impactos anteriormente mencionados.

6.4.2.1. Matriz de identificación.

Inicialmente se ha elaborado una matriz de identificación de impactos, que no es más que una tabla de doble entrada, que contendrá los aspectos ambientales afectados colocados en filas, y las acciones que van a conformar todas las fases de ejecución del plan parcial (construcción, funcionamiento y cese) agrupadas según las fases del mismo y colocadas en columnas.

Cuando una actividad provoca un impacto sobre uno de los aspectos ambientales, se coloca una "X" en la casilla de intersección de la fila del aspecto ambiental afectado con la columna de la actividad impactante.

Se eligen aspectos que cumplan 5 condiciones: han de ser representativos, relevantes, excluyentes, identificables e interpretables. En este caso, se han tomado los siguientes (correspondiendo con los estudiados en apartados anteriores):

MEDIO GEOBIOFÍSICO	MEDIO FÍSICO 300UIP	ATMÓSFERA	Calidad del aire
			Contaminación acústica
		HIDROLOGÍA	Calidad del agua superficial y subterránea
			Compactación/ erosión
		TIERRA	Calidad del Suelo
			Cultivos
	MEDIO BIÓTICO 150UIP	VEGETACIÓN	Flora Silvestre
			Fauna
		FAUNA	Fauna
	MEDIO PERCEPTUAL, SOCIOECONÓMICO Y CULTURAL 550 UIP	Dominios Públicos	
Paisaje			
Patrimonio Histórico			

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

	Vivienda
	Actividad Económica
	Empleo

Las acciones son las actuaciones derivadas del Plan Parcial, que resultan impactantes sobre los aspectos ambientales. Han de ser significativas, independientes, excluyentes, vinculadas al proyecto y cuantificables.

FASE CONSTRUCCIÓN
Desbroce y limpieza del terreno
Demoliciones
Movimientos de tierra y acondicionamiento del terreno
Cerramiento del área del proyecto
Urbanización de la zona
Canalizaciones e instalaciones
Construcción del viario
Colocación de elementos propios del viario público
Habilitación de zonas verdes
Edificación (viviendas)
Edificación (terciario y SIPS)
Contratación de mano de obra
FASE DE FUNCIONAMIENTO
Uso residencial
Uso residencial comunitario
Uso comercial
Uso recreativo
Uso administrativo, financiero, de información y comunicaciones
Contratación de mano de obra (mantenimiento)
FASE DE DESMANTELAMIENTO
Desmontaje de las instalaciones
Demoliciones
Restauración del suelo y de la cubierta vegetal
Contratación de mano de obra
MEMORIA - 84

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

6.4.2.2. Cálculo de las UIP

Inicialmente, se le asignan al medio ambiente en su conjunto 1.000 UIP, por lo tanto, que se deben repartir entre los diferentes aspectos ambientales en función de su importancia. Si, por ejemplo, el Plan Parcial se fuese a desarrollar sobre hábitats especialmente sensibles, más de la mitad de las UIP las recogerían los aspectos ambientales pertenecientes al medio biótico, si por el contrario fuesen sus terrenos, aguas subterráneas o superficiales los aspectos más destacables, sería el medio físico el que obtendría tal puntuación; pero si las actuaciones planificadas no afectan en exceso al medio geobiofísico y sin embargo es importante para el medio socioeconómico, se le asignarán más de 500 UIP a este último.

Seguidamente, para asignar a cada aspecto ambiental las correspondientes UIP, se tendrán en cuenta: el valor ambiental (calidad ambiental del medio sin el proyecto), lo impactado que resulte el aspecto en cuestión, y su contribución al medio. Y para ello, existen 3 métodos objetivos y complementarios, que se explican brevemente a continuación:

✓ Comparación por pares: Mediante este método se comparan dos a dos cada aspecto, y se indica cuál de ellos es más importante, teniendo en cuenta las 3 características mencionadas anteriormente (valor ambiental, contribución al medio, y cuánto está impactado dicho aspecto).

✓ Comparación por rangos: Aquí se ordenan por orden de importancia todos los aspectos, según su valor ambiental, contribución al medio y cuánto está impactado dicho aspecto.

✓ Comparación por pesos: En este método se valoran los aspectos ambientales del 1 al 10, según valor ambiental, contribución al medio y cuánto está impactado dicho aspecto.

En este proyecto se usa la comparación por pares y por rangos, dando los siguientes resultados en el reparto de las UIP:

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

COMPARACIÓN POR PARES	Calidad del aire	Contaminación	Calidad del agua superficial	Compactación/ erosión	Calidad del Suelo	Cultivos	Flora Silvestre	Fauna	Dominios Públicos	Paisaje	Patrimonio Histórico	Vivienda	Actividad Económica	Empleo		
Calidad del aire						1	1	1	1							4
Contaminación acústica	1			1		1	1	1	1	1						7
Calidad del agua superficial y subterránea	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		13
Compactación/ erosión	1					1	1	1	1	1						6
Calidad del Suelo	1	1		1		1	1	1	1	1						8
Cultivos																0
Flora Silvestre						1										1
Fauna						1	1									2
Dominios Públicos						1	1	1								3
Paisaje	1					1	1	1	1							5
Patrimonio Histórico	1	1		1	1	1	1	1	1	1			1	1		11
Vivienda	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1		1	1		12
Actividad Económica	1	1		1	1	1	1	1	1	1						9
Empleo	1	1		1	1	1	1	1	1	1			1			10
Orden	4	7	13	6	8	0	1	2	3	5	11	12	9	10		

COMPARACIÓN POR RANGOS
1º. Calidad del agua superficial y subterránea
2º. Vivienda
3º. Patrimonio Histórico
4º. Empleo
5º. Actividad Económica
6º. Calidad del Suelo
7º. Contaminación acústica
8º. Compactación/ erosión
9º. Paisaje
10º. Calidad del aire
11º. Dominios Públicos
12º. Fauna
13º. Flora Silvestre
14º. Cultivos

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Para saber qué aspectos serían los más relevantes se divide el total de las UIP a repartir (1.000) entre el número de aspectos (14), esto da un resultado de 71,43, por lo que aquellos aspectos que superen este número serán considerados como los más importantes, mientras que el resto, tendrán menor relevancia.

En base a todo lo anterior, a cada aspecto ambiental se le va a asignar un número diferente de UIP, dependiendo de si se consideran:

- Muy relevantes: 100 UIP
- Relevantes: 75 UIP
- Poco relevantes: 50 UIP
- Nada relevantes: 25 UIP

Obteniendo como resultado el siguiente:

ASPECTOS AMBIENTALES AFECTADOS			U I P	
MEDIO GEOBIOFÍSICO	MEDIO FÍSICO 400 UIP	ATMÓSFERA	Calidad del aire	50
			Contaminación acústica	75
		HIDROLOGÍA	Calidad del agua superficial y subterránea	100
			SUELOS	Compactación/ erosión
	Calidad del Suelo	100		
	MEDIO BIÓTICO 75 UIP	VEGETACIÓN	Cultivos	25
			Flora Silvestre	25
		FAUNA	Fauna	25
	MEDIO PERCEPTUAL, SOCIOECONÓMICO Y CULTURAL 525 UIP	Dominios Públicos		50
		Paisaje		75
Patrimonio Histórico		100		
Vivienda		100		
Actividad Económica		100		
Empleo		100		
			1000	

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Se ha podido constatar lo expuesto por el PGOU de Martos, que situaba al SU-NC_R4 dentro de la Unidad Ambiental II “Zona Urbana” que, según su EIA, tiene un Índice de Calidad Ambiental (ICA) de 420, lo que se corresponde con una baja calidad ambiental de la unidad, debido “principalmente a la ausencia de elementos ambientales de relevancia, unida a la casi completa ocupación del suelo por la trama urbana”, por lo que partimos de un medio totalmente antropizado al que finalmente han resultado asignadas **475 UIP** al medio geobiofísico y **525 UIP** al perceptual, socioeconómico y cultural. No hubiera sido lógico asignar más de 500 UIP al medio geobiofísico, debido al estado de degradación en el que se encuentra el sector (fruto de la actividad anterior), su inclusión en la trama urbana y la importancia que tiene la ejecución del Plan Parcial para el municipio.

6.4.2.3. Matriz de identificación de impactos.

A continuación, se muestra la matriz de doble entrada de identificación de impactos ambientales que previsiblemente puede generar el plan parcial y sus fases posteriores (construcción, funcionamiento e incluso desmantelamiento), donde en las filas quedan recogidos los 14 aspectos ambientales anteriormente identificados, con las respectivas UIP ya asignadas, y en las columnas las actuaciones derivadas del Plan Parcial, que resultan impactantes sobre dichos aspectos ambientales, que son 22 en total (teniendo en cuenta las 3 fases del previsible desarrollo).

FASE CONSTRUCCIÓN																		FASE DE FUNCIONAMIENTO				FASE DE DESMANTELAMIENTO			
MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAN PARCIAL SU-NC_R4 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MARTOS (JAÉN)				Desbroce y limpieza del terreno	Demoliciones	Movimientos de tierra y acondicionamiento del terreno	Cerramiento del área del proyecto	Urbanización de la zona	Canalizaciones e instalaciones	Construcción del viario	Colocación de elementos propios del viario público	Habilitación de zonas verdes	Edificación (viviendas)	Edificación (terciario y SIPS)	Contratación de mano de obra	Uso residencial	Uso residencial comunitario	Uso comercial	Uso recreativo	Uso administrativo, financiero, de información y comunicaciones	Contratación de mano de obra (mantenimiento)	Desmontaje de las instalaciones	Demoliciones	Restauración del suelo y de la cubierta vegetal	Contratación de mano de obra
ASPECTOS AMBIENTALES AFECTADOS				UIP																					
MEDIO GEOBIOFÍSICO	MEDIO FÍSICO 400 UIP	ATMÓSFERA	Calidad del aire	50	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X		
			Contaminación acústica	75	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	
		HIDROLOGÍA	Calidad del agua superficial y subterránea	100									X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	
			SUELOS	Compactación/ erosión	75	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X								X	X	X
	Calidad del Suelo	100		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X								X	X	X		
	MEDIO BIÓTICO 75 UIP	VEGETACIÓN	Cultivos	25								X												X	
Flora Silvestre			25								X												X		
FAUNA		Fauna	25	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X	X	X	X		X	X	X		
MEDIO SOCIOECONÓMICO Y CULTURAL 525 UIP	PERCEPTUAL	Dominios Públicos	50	X	X		X	X	X	X	X	X											X		
		Paisaje	75	X	X	X	X					X	X	X								X	X	X	
		Patrimonio Histórico	100				X																		
		Vivienda	100										X			X						X			
		Actividad Económica	100										X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X
	Empleo	100										X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		
				1000																					

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

6.4.2.4. Matriz de cuantificación de impactos.

Cada impacto obtenido en la matriz de identificación (es decir, la casilla de cruce entre una determinada actuación y el aspecto ambiental afectado por ella) está dividido en seis casillas, en las que la información se pone de la siguiente forma:

A	B
C	D
E	F

A: En esta casilla se determina el signo del Impacto:

- + positivo: beneficioso para el medio
- negativo: perjudicial para el medio
- 0 nulo: no hay impacto

B: Aquí se ve la intensidad del Impacto (afección de cada aspecto):

- Compatible (0,05): afección mínima del aspecto, impacto prácticamente inobservable
- Moderado (0,15): afección media del aspecto, impacto observable
- Severo (0,30): afección sustancial sobre el aspecto, impacto importante o irreversible
- Crítico (0,40): destrucción o transformación total del aspecto

C: Extensión del Impacto (superficie que ocupa):

- Puntual (0,05): efecto muy localizado
- Intermedio (0,15): si está entre los valores de puntual y generalizado
- Generalizado (0,30): cuando ocurre en la mayor parte del entorno

D: Plazo del Impacto (tiempo que transcurre entre el comienzo de la acción y la aparición del impacto):

- Corto (0,1): cuando la aparición del impacto ocurre antes de 1 año
- Medio (0,05): cuando la aparición del impacto ocurre entre 1 y 5 años
- Largo (0,025): cuando la aparición del impacto ocurre pasados 5 años

E: Frecuencia del Impacto (variable que mide la regularidad del impacto, es decir, la periodicidad con la que éste ocurre):

- Ocasional (0,025)
- Frecuente (0,05)
- Constante (0,1)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

F: Duración del Impacto (aquí se mide la persistencia del impacto):

- Temporal (0,05): cuando dura menos de 10 años
- Permanente (0,1): cuando dura más de 10 años

La suma de todos estos números por filas, y dividido entre el número de acciones impactantes, 22 en este caso (o 18 si no tenemos en cuenta la fase del posible desmantelamiento), da como resultado el valor medio.

Cuando este valor medio obtenido se multiplica por las UIP correspondientes a su fila, se obtiene el impacto total sobre el aspecto ambiental afectado, y si se suman todos los impactos totales de los 14 aspectos que se tienen en este caso, se alcanza el impacto global del proyecto sobre todo el medio.

A continuación, se muestra el resultado de aplicar esta metodología a las alternativas propuestas:

MATRIZ DE CUANTIFICACIÓN DE IMPACTOS ALTERNATIVAS DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAN PARCIAL SU-NC_R4 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MARTOS (JAÉN)				FASE CONSTRUCCIÓN														FASE DE FUNCIONAMIENTO				FASE DE DESMANTELAMIENTO				IMPACTO TOTAL SOBRE						
				Distorsión y limitación del terreno	Demoliciones	Movimiento de tierra y acondicionamiento del terreno	Curvatura del área del proyecto	Utilización de la zona	Canalizaciones e instalaciones	Contaminación del aire	Colocación de elementos propios del viario público	Habilitación de áreas verdes	Edificación (viviendas)	Edificación (locales y SPIS)	Corredor de mano de obra	Uso residencial	Uso residencial comercial	Uso comercial	Uso recreativo	Uso administrativo, financiero, de información y comunicaciones	Contaminación de mano de obra (transporte, etc.)	Demoliciones de las instalaciones	Demoliciones	Restauración del suelo y de la cubierta vegetal	Contratación de mano de obra	VALORMEDIO	FACTOR	MEDIO	GLOBAL			
MEDIO GEOGRÁFICO	MEDIO FÍSICO 400 UIP	ATMÓSFERA	Calidad del aire	50																								0,00	0,00			
		CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	Contaminación acústica	75																									0,00	0,00		
	HERPETOLOGÍA	Catálogo superficial y subterránea	100																										0,00	0,00	0,00	
	SUELOS	Compactación y erosión	Compactación y erosión	75																										0,00	0,00	
		Calidad del suelo	Calidad del suelo	100																										0,00	0,00	
	MEDIO BIÓTICO 75 UIP	VEGETACIÓN	Cultivo	Cultivo	25																									0,00	0,00	
Flora silvestre			Flora silvestre	25																										0,00	0,00	0,00
FAUNA		Fauna	25																										0,00	0,00		
MEDIO PERCEPTUAL, SÓCIO-ECONÓMICO Y CULTURAL 325 UIP	Dominios Públicos	Dominios Públicos	50																										0,00	0,00		
	Paisaje	Paisaje	75																										0,00	0,00		
	Patrimonio Histórico	Patrimonio Histórico	100																										0,00	0,00	0,00	
	Vivienda	Vivienda	100																										0,00	0,00		
	Actividad Económica	Actividad Económica	100																										0,00	0,00		
	Empleo	Empleo	100																									0,00	0,00			
				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
				0,00	0,00												0,00	0,00														

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Sabemos que, según el EIA del PGOU de Martos, el SU-NC_R4 se sitúa dentro de la unidad ambiental II “Zona Urbana”, que tiene un Índice de Calidad Ambiental (ICA) de 420, lo que según el propio Estudio se corresponde con una baja calidad ambiental de la unidad, debido “principalmente a la **ausencia** de elementos ambientales de **relevancia**, unida a la casi completa ocupación del suelo por la trama urbana”. La Alternativa 0 consistiría en dejar el sector como está actualmente, es decir, no realizar sobre él ninguna actuación, lo que produciría sobre el medio un impacto ambiental cero o nulo.

MATRIZ DE CUANTIFICACIÓN DE IMPACTOS - ALTERNATIVA 1 (SOLO FASE CONSTRUCTIVA)			FASE CONSTRUCCIÓN														IMPACTO TOTAL SOBRE			
			Destrucción y limpieza del terreno	Demoliciones	Movimientos de tierra y acondicionamiento del terreno	Cerramiento del área del proyecto	Urbanización de la zona	Canalizaciones e instalaciones	Construcción del viario	Colocación de elementos propios del viario público	Habilitación de zonas verdes	Edificación (viviendas)	Edificación (tercio y SIPS)	Contratación de mano de obra	VALOR MEDIO	FACTOR	MEDIO	GLOBAL		
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAN PARCIAL SU-NC_R4 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MARTOS (JAÉN)			FACTORES AMBIENTALES AFECTADOS	U	I	P														
MEDIO GEOBIÓTICO	MEDIO FÍSICO 400 UIP	ATMOSFERA	Calidad del aire	50	-	-0,05	-	-0,05	-	-0,05	-	-0,05	-	-0,05	-	-0,05	-	-0,05	-	-0,05
			Contaminación acústica	75	-	-0,05	-	-0,05	-	-0,05	-	-0,05	-	-0,05	-	-0,05	-	-0,05	-	-0,05
		HIDROLOGÍA	Calidad agua superficial y subterránea	100																
			SUELOS	75	+	0,15														
		MEDIO BIÓTICO 75 UIP	VEGETACIÓN	Cultivos	25															
	Flora Silvestre			25																
	FAUNA		Fauna	25																
	MEDIO PERCEPTUAL, SOCIO-ECONÓMICO Y CULTURAL 525 UIP	Dominios Públicos		50	-	-0,05	-	-0,05	-	-0,05	-	-0,05	-	-0,05	-	-0,05	-	-0,05	-	-0,05
			Paisaje	75	+	0,15	+	0,15	+	0,15	+	0,15	+	0,15	+	0,15	+	0,15	+	0,15
		Patrimonio Histórico		100																
Vivienda			100																	
Actividad Económica			100																	
		Empleo	100																	
				0,70	-0,50	0,78	0,05	-0,23	-0,28	-1,65	-0,83	3,03	-1,00	-1,28	0,75					
				-0,45																

Conclusiones

- La **Alternativa 0**, que consistiría en dejar el sector como está actualmente, es decir, no realizar sobre él ninguna actuación, produciría sobre el medio un impacto ambiental cero o nulo, dejando la zona con **la baja calidad ambiental** cuantificada, por el EIA del PGOU con un ICA de 420, debido a la constatada “ausencia de elementos ambientales de relevancia”.
- La **Alternativa 1** tendría un impacto ambiental positivo en cada una de sus fases de desarrollo (construcción, funcionamiento e hipotético desmantelamiento).
- La **Alternativa 2** tendría un impacto ambiental positivo mayor que el de la anterior, debido fundamentalmente a que establecer un desarrollo residencial abierto “tipo peine”, que facilite el tránsito entre lo urbano y lo rural (colocando la zona verde al norte de la actuación, en las inmediaciones del Arroyo Fuente de la Villa), permitiría incrementar el efecto positivo sobre compactación, erosión y calidad del suelo (al situarse junto a una zona en la que se produce actualmente un fenómeno de pérdida generalizada del sustrato), la fauna, los cultivos y la flora silvestre (favoreciendo el crecimiento de especies propias del lugar), los dominios públicos (por ser continuación de un previsible desarrollo municipal junto a la ribera del arroyo) y el paisaje (que al dar continuación al paisaje de ribera mejoraría sensiblemente).

Por lo que ésta es la alternativa elegida.

6.4.2.5. Matriz de cuantificación de impactos con medidas.

Finalmente, se mostrará la matriz de cuantificación de impacto “con medidas” que es exactamente igual que las matrices de cuantificación de impactos previstas anteriormente, salvo que ahora se cuantificarán (ya sobre la alternativa elegida) los efectos causados por las medidas preventivas, correctoras y compensatorias.

En dicha matriz, desaparecerán aquellos impactos evitados, corregidos o compensados por las medidas preventivas, correctoras y compensatorias, o bajarán su puntuación si tras la aplicación de dichas medidas aún queda algún efecto causado por las actuaciones planificadas.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

7. ANEXOS

Datos Registrales.

Documento 1.	Finca nº 1. Datos catastrales 001900100VG17E0001ZB
Documento 2.	Finca nº 1. Escrituras.
Documento 3.	Finca nº 2. Datos catastrales 001900400VG17E0001WB
Documento 4.	Finca nº 2. Escrituras.

Trámites relacionados con Zona Arqueológica ZAMP (BIC).

Documento 5.	Autorización de cultura para la intervención arqueológica con fecha 18 de mayo de 2.018.
Documento 6.	Finalización de intervención arqueológica con fecha 21 de junio de 2.019.
Documento 7.	Redacción del informe preliminar del estudio arqueológico

Trámites relacionados con RD 9/2005

Documento 8.	Anexo el Informe de Investigación exploratoria de la calidad del suelo y documentación complementaria.
Documento 9.	Escrito de fecha de 15/01/2019 de entrega de informe de investigación al Excmo. Ayto.

Otros

Documento 10.	Decreto 293/2009 de 7 de Julio sobre accesibilidad.
Documento 11.	Documentación relativa a condiciones de conexión con las infraestructuras.
Documento 12.	Documento Ambiental Estratégico.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Documento 1.

Finca nº 1. Datos catastrales 001900100VG17E0001ZB



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

001900100VG17E0001ZB

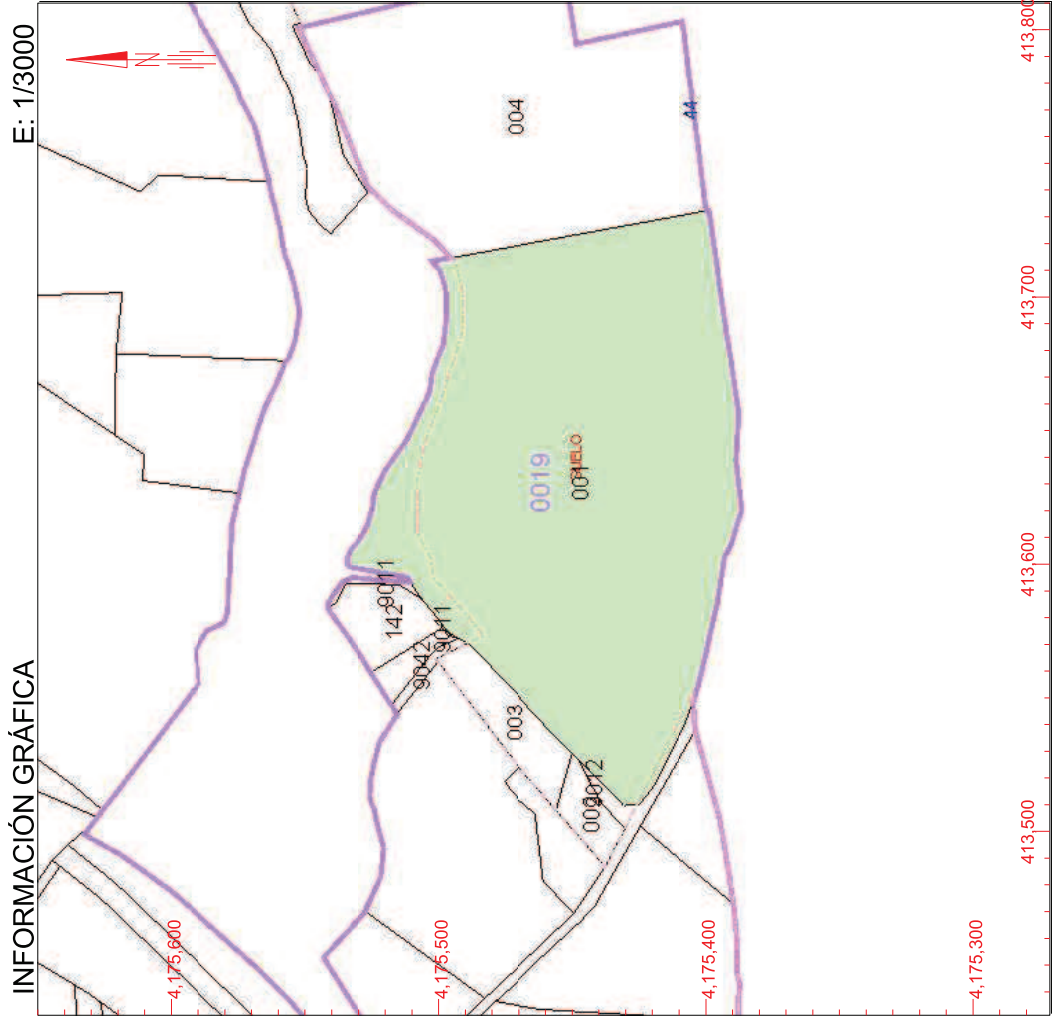
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	DS DISEMINADOS Suelo ANTIGUA 3856110		
	23600 MARTOS [JAÉN]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	DS DISEMINADOS ANTIGUA 3856110	
	MARTOS [JAÉN]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
		20.564 Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA



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

413,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves, 7 de Febrero de 2019

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Documento 2.

Finca nº 1. Escrituras.

05/2018



EF1737182

LUIS CALATAYUD GALLEGO
NOTARIO
C/Vicente Aleixandre nº 1 Bajo B
Tlf. 953551639 - Fax 953551612
MARTOS (JAÉN)

NÚMERO SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO. -----

«ACTA DE CONCORDANCIA DE LA MEDIDA REAL
 Y CATASTRAL»

En MARTOS, mi residencia, a diecisiete de octubre
 de dos mil dieciocho. -----

Ante mí, **LUIS CALATAYUD GALLEGO**, Notario del
 Ilustre Colegio de Andalucía, -----

===== C O M P A R E C E =====

DON EUGENIO RUIZ ÁLVAREZ, mayor de edad,
 casado, industrial, vecino de
 Torredonjimeno, con domicilio en calle La
 [REDACTED], y DNI/NIF [REDACTED]. -----

INTERVIENE en representación de la Entidad
 Mercantil "**RUIPERSOL S.L.**", N.I.F. B-
 23388739, con sede social en Torredonjimeno,
 calle La Muela, 15, 1º, que tiene por objeto
 las promociones inmobiliarias de todo tipo,
 tanto de terrenos como de edificaciones;
 construcción completa, reparación y
 conservación de todo tipo de edificación y

obras civiles; explotación empresarial de todo tipo de inmuebles, bien en arrendamiento o en compraventa, así como la explotación de fincas rústicas, sean estas últimas propiedad de la Sociedad o tomadas a título de arrendamiento, aparcería o cualquier otro título.- Fue constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada el día 22 de mayo de 1998, ante Don Antonio Pulgar Cantos, Notario de Torredonjimeno, número 650 de orden. Figura inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Jaén, al folio 11 del tomo 210, hoja J-6965, inscripción 1ª. -----
Actúa en su condición de Administrador Solidario de la Sociedad representada, cargo para el que fue designado en la escritura constitucional anteriormente reseñada, copia autentica de la cual me exhibe, y declaro que a mi juicio, la representación alegada y las facultades conferidas son suficientes para el otorgamiento de la presente acta. ---
Me asegura la vigencia de su cargo, facultades representativas y la persistencia

EF1737183

05/2018



de la capacidad jurídica de la entidad que representa. Asimismo manifiesta que los datos de identificación de la persona jurídica, y su objeto social, no han variado respecto de los consignados en la escritura fundacional anteriormente reseñada. -----

Respecto a la identificación del titular real de ésta sociedad consta en acta autorizada ante Don Francisco Niño Aragón, Notario de Martos, el día 24 de noviembre de 2.010, número 881 de orden de protocolo, manifestando el representante de la sociedad vendedora no haberse modificado el contenido de la misma.-----

Le identifico por su reseñado Documento Nacional de Identidad y le juzgo con capacidad e interés legítimo para este acto, y al efecto: -----

===== **EXPONE** =====

I.- Que en escritura otorgada el día 19 de diciembre de 2016, ante Don Luis Calatayud

Gallego, Notario de Martos, número 845 de orden de protocolo, la mercantil **FINCAS Y PROMOCIONES CIPRESUR, S.L.** vendió a **"RUIPERSOL, S.L."** la siguiente finca:-----

Pieza de tierra, en el sitio de Los Pilares o Carretera de Monte Lope Álvarez, término de Martos. Ocupa una extensión de una hectárea, noventa y ocho áreas, cuarenta y siete centiáreas y cincuenta y tres decímetros cuadrados, equivalentes a diecinueve mil ochocientos cuarenta y siete metros y cincuenta y tres decímetros cuadrados.-----

En su interior existían un conjunto de edificaciones, actualmente en estado derruido.-----

Linda: al Norte, con el Camino de las Huertas o Camino de los Pilares; al Este, con la finca siguiente; al Sur, con la Carretera de Monte Lope Álvarez y con Don José López Aranda; y al Oeste, con el Camino de las Huertas.-----

Catastro: Su referencia catastral es la numero 001900100VG17E0001ZB.-----

EF1737184

05/2018



INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Martos, al tomo 2.351, libro 951, folio 66, finca 65.421, inscripción 2ª. -----

II.- Que una vez tomada posesión de la misma y comprobada la superficie real de la citada finca, por la presente aclara dicha escritura haciendo constar que la superficie solar real de la misma es de dos hectáreas, cinco áreas, sesenta y tres centiáreas y setenta y tres decímetros cuadrados y sus linderos actuales son: Norte, de Amador Melero Barranco separado por una valla y el Arroyo Fuente de la Villa; Sur, la Avenida del Oro Verde y Camino como consta en PGOU; al Este, de Ruipersol, S.L. cuya referencia catastral es 001900400VG17E0001WB; y Oeste el antiguo camino de las huertas . -----

Me entregan un CD con la georreferenciación.-----

III.- Y por la presente: -----

===== **SOLICITA** =====

De la oficina de Catastro el amillaramiento de la total superficie de la finca a su nombre y del

señor Registrador de la Propiedad la inscripción en sus libros del exceso de cabida. -----

INFORMACIÓN SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS. -----

Por la presente el compareciente queda informado de lo siguiente: -----

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial. -----

EF1737185

05/2018



La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. - El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría. -----

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda. -----

Esta oficina notarial tiene designado un Delegado de Protección de Datos: Bufete Moreno-Torres, S.L.P dpd@bufetemorenotorres.com, teléfono: 976301871 y la siguiente dirección: Paseo Pamplona nº1, 7ºA, 50004 Zaragoza. -----

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en Calle Vicente Aleixandre 1 bajo, Martos (Jaén) C.P. 23600. -----

Le hacemos notar que respecto del protocolo tales derechos tienen una serie de limitaciones por razón de su finalidad característica de archivo. Los notarios han adoptado de común acuerdo las medidas de seguridad para proceder al tratamiento de sus datos en los términos del artículo 26 del RGPD. -----

Se le reconoce, igualmente, el derecho a

EF1737186

05/2018



poner una reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos como interesado.-----

===== OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN =====

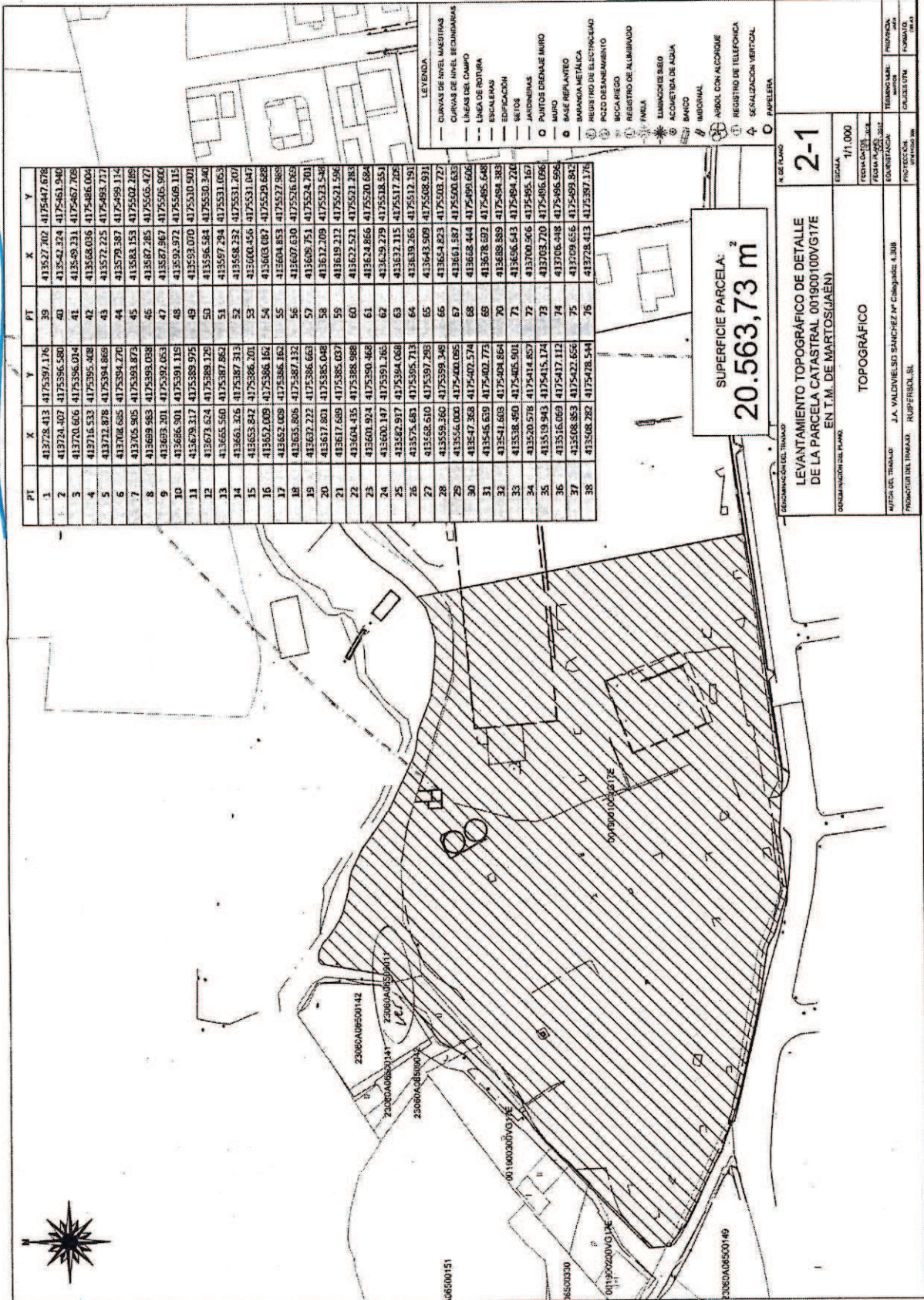
1. **Reservas y advertencias legales.**- Las hago al compareciente, entre ellas las de carácter fiscal y registral. -----

2. **Lectura.**- Leo al compareciente esta escritura, después de advertidos de su derecho a hacerlo por sí, que no usa. -----

3. **Consentimiento.**- Enterado, según dicen, por la lectura que he practicado y por mis explicaciones verbales, el compareciente hace constar su consentimiento al contenido de la escritura y la firma. -----

4. **Autorización.**- Del contenido de esta escritura, y que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del compareciente, extendido en cinco folios de papel timbrado de uso exclusivamente notarial, el

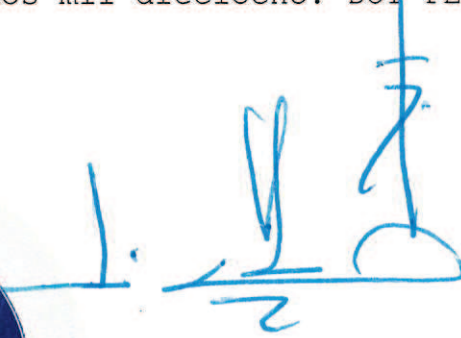
05/2018



SUPERFICIE PARCELA: 20.563,73 m²

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE DETALLE DE LA PARCELA CATASTRAL 001900100VG17E EN T.M. DE MARTOS(UAÉN)

ES COPIA AUTORIZADA. La expido para **EL**
REQUIRENTE SEGÚN ACTÚA, en seis folios, el
presente, los cinco anteriores y otro más,
siguiente a este, para notas. Martos, a dieciocho
de octubre de dos mil dieciocho. DOY FE.-



022767196



EF1737188

05/2018



9

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Documento 3.

Finca nº 2. Datos catastrales 001900400VG17E0001WB



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

001900400VG17E0001WB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	DS DISEMINADOS 44 Suelo		
	23600 MARTOS [JAÉN]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edificar	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	DS DISEMINADOS 44	
	MARTOS [JAÉN]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
		10.984 Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/3000



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

413,900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves, 7 de Febrero de 2019

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Documento 4.

Finca nº 2. Escrituras.

05/2018



EF1737282

LUIS CALATAYUD GALLEGO
NOTARIO
C/Vicente Aleixandre nº 1 Bajo B
Tlf. 953551639 - Fax 953551612
MARTOS (JAÉN)

NÚMERO SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO. -----

«ACTA DE CONCORDANCIA DE LA MEDIDA REAL

Y CATASTRAL»

En MARTOS, mi residencia, a diecisiete de octubre
 de dos mil dieciocho. -----

Ante mí, **LUIS CALATAYUD GALLEGO**, Notario del
 Ilustre Colegio de Andalucía, -----

===== C O M P A R E C E =====

DON EUGENIO RUIZ ÁLVAREZ, mayor de edad,
 casado, industrial, vecino de
 Torredonjimeno, con domicilio en calle La
 [REDACTED], y DNI/NIF [REDACTED] -----

INTERVIENE en representación de la Entidad
 Mercantil "**RUIPERSOL S.L.**", N.I.F. B-
 23388739, con sede social en Torredonjimeno,
 calle La Muela, 15, 1º, que tiene por objeto
 las promociones inmobiliarias de todo tipo,
 tanto de terrenos como de edificaciones;
 construcción completa, reparación y
 conservación de todo tipo de edificación y

obras civiles; explotación empresarial de todo tipo de inmuebles, bien en arrendamiento o en compraventa, así como la explotación de fincas rústicas, sean estas últimas propiedad de la Sociedad o tomadas a título de arrendamiento, aparcería o cualquier otro título.- Fue constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada el día 22 de mayo de 1998, ante Don Antonio Pulgar Cantos, Notario de Torredonjimeno, número 650 de orden. Figura inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Jaén, al folio 11 del tomo 210, hoja J-6965, inscripción 1ª. -----
Actúa en su condición de Administrador Solidario de la Sociedad representada, cargo para el que fue designado en la escritura constitucional anteriormente reseñada, copia autentica de la cual me exhibe, y declaro que a mi juicio, la representación alegada y las facultades conferidas son suficientes para el otorgamiento de la presente acta. ---
Me asegura la vigencia de su cargo, facultades representativas y la persistencia

EF1737283

05/2018



de la capacidad jurídica de la entidad que representa. Asimismo manifiesta que los datos de identificación de la persona jurídica, y su objeto social, no han variado respecto de los consignados en la escritura fundacional anteriormente reseñada. -----

Respecto a la identificación del titular real de ésta sociedad consta en acta autorizada ante Don Francisco Niño Aragón, Notario de Martos, el día 24 de noviembre de 2.010, número 881 de orden de protocolo, manifestando el representante de la sociedad vendedora no haberse modificado el contenido de la misma.-----

Le identifico por su reseñado Documento Nacional de Identidad y le juzgo con capacidad e interés legítimo para este acto, y al efecto: -----

===== **EXPONE** =====

I.- Que en escritura otorgada el día 30 de diciembre de 2005, ante Doña María-José

García-Valdecasas y García-Valdecasas,
Notario de Martos, número 1.658 de orden de
protocolo, la mercantil **FINCAS Y
PROMOCIONES CIPRESUR, S.L.** vendió a

"RUIPERSOL, S.L." la siguiente finca:-----

Pieza de tierra, en el sitio Haza de Gorrilla,
Pilares o Fuente Martín, término de Martos. Ocupa
una superficie de una hectárea, nueve áreas,
sesenta y una centiáreas y setenta y cuatro
decímetros cuadrados, equivalentes a diez mil
novecientos sesenta y un metros y setenta y cuatro
decímetros cuadrados. -----

Linda: al Norte, con el Camino de las Huertas o
Vereda de los Pilares; al Este, con Don José López
Aranda; al Sur, con la Carretera de Monte Lope
Álvarez y con Don José López Aranda; y al Oeste,
con más de la sociedad vendedora. -----

Catastro: Su referencia catastral es la numero
001900400VG17E0001WB. -----

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Martos, al
tomo 2.272, libro 918, folio 86, finca número
46.493, inscripción 4ª. -----

II.- Que una vez tomada posesión de la misma y
comprobada la superficie real de la citada finca,

EF1737284

05/2018



por la presente aclara dicha escritura haciendo constar que la superficie solar real de la misma es de una hectárea, catorce áreas, sesenta y ocho centiáreas y setenta y cuatro decímetros cuadrados y sus linderos actuales son: Norte, de Ruipersol, S.L cuya referencia catastral es la numero 23060A016002450000EJ y de Amador Melero Barranco separado por una valla; Sur, la Avenida del Oro Verde según PGOU, y de don José López Aranda cuya referencia catastral es 3856109VG1735N0001DI separado por una valla; al Este, de don José López Aranda cuyas referencias catastrales son 3856109VG1735N0001DI y 3856108VG1735N0001RI separadas ambas por una valla; y Oeste de Ruipersol, S.L cuya referencia catastral es la numero 001900100VG17E0001ZB. -----

Me entregan un CD con la georreferenciación.-----

III.- Y por la presente: -----

===== **SOLICITA** =====

De la oficina de Catastro el amillaramiento de la

total superficie de la finca a su nombre y del señor Registrador de la Propiedad la inscripción en sus libros del exceso de cabida. -----

INFORMACIÓN SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS. -----

Por la presente el compareciente queda informado de lo siguiente: -----

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter

EF1737285

05/2018



confidencial.-----

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. - El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o

sustituya al actual en esta notaría. -----

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda. -----

Esta oficina notarial tiene designado un Delegado de Protección de Datos: Bufete Moreno-Torres, S.L.P dpd@bufetemorenotorres.com, teléfono: 976301871 y la siguiente dirección: Paseo Pamplona nº1, 7ºA, 50004 Zaragoza. -----

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en Calle Vicente Aleixandre 1 bajo, Martos (Jaén) C.P. 23600. -----

Le hacemos notar que respecto del protocolo tales derechos tienen una serie de limitaciones por razón de su finalidad característica de archivo. Los notarios han adoptado de común acuerdo las medidas de seguridad para proceder al tratamiento de sus datos en los términos del artículo 26 del RGPD.-----

EF1737286

05/2018

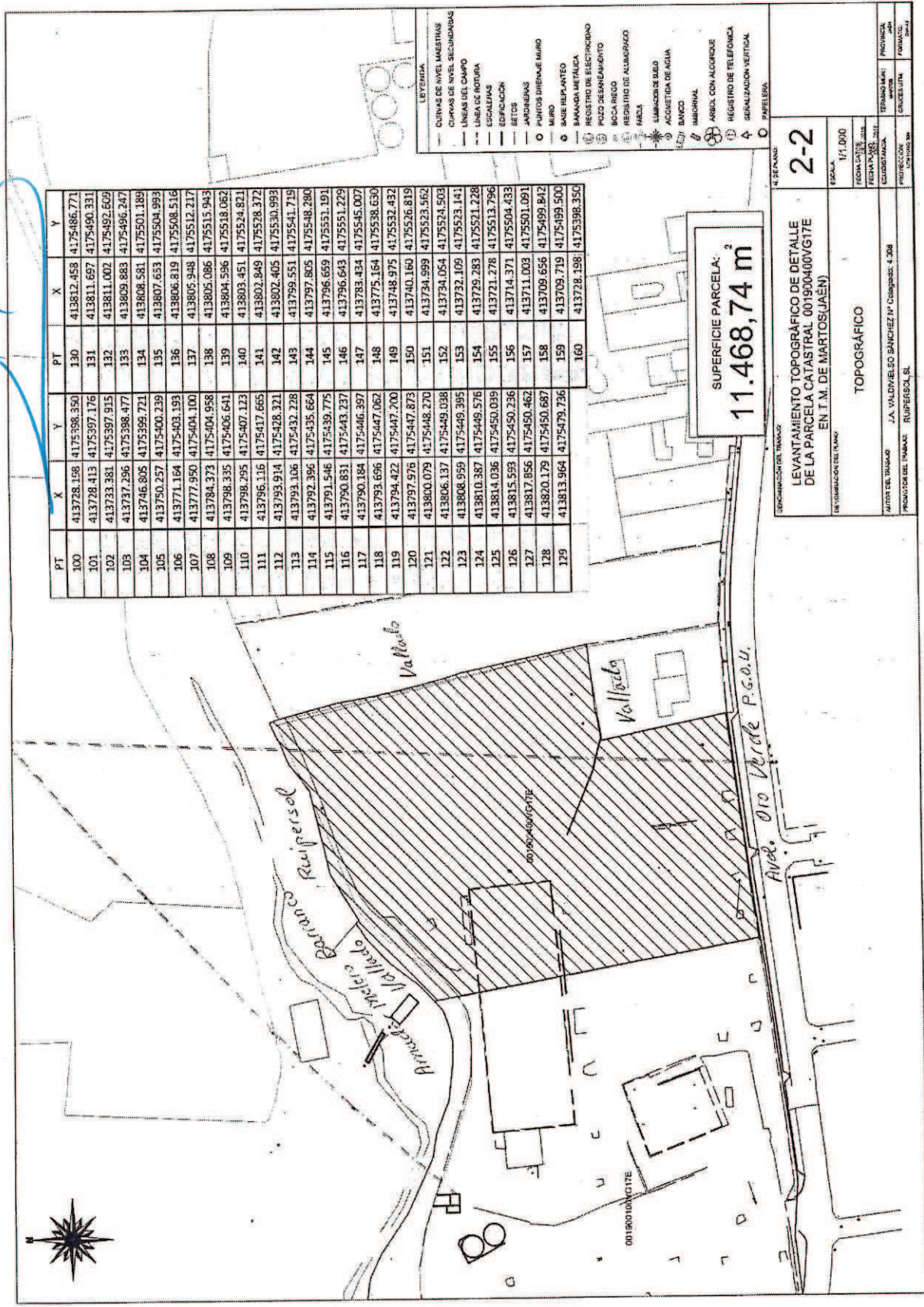


Se le reconoce, igualmente, el derecho a poner una reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos como interesado. -----

===== OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN =====

1. **Reservas y advertencias legales.**- Las hago al compareciente, entre ellas las de carácter fiscal y registral. -----
2. **Lectura.**- Leo al compareciente esta escritura, después de advertidos de su derecho a hacerlo por sí, que no usa. -----
3. **Consentimiento.**- Enterado, según dicen, por la lectura que he practicado y por mis explicaciones verbales, el compareciente hace constar su consentimiento al contenido de la escritura y la firma. -----
4. **Autorización.**- Del contenido de esta escritura, y que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del compareciente, extendido en cinco folios de papel

05/2018



PT	X	Y	PT	X	Y
100	413728.198	4175398.350	130	413812.458	4175486.771
101	413728.413	4175397.176	131	413811.697	4175490.331
102	413733.381	4175397.915	132	413811.002	4175492.609
103	413737.296	4175398.477	133	413809.883	4175496.247
104	413746.805	4175398.721	134	413808.581	4175501.189
105	413750.257	4175400.239	135	413807.653	4175504.993
106	413771.164	4175403.193	136	413806.819	4175508.516
107	413777.950	4175404.100	137	413805.948	4175512.217
108	413784.373	4175404.958	138	413805.086	4175515.943
109	413798.335	4175406.641	139	413804.586	4175518.062
110	413798.295	4175407.123	140	413803.451	4175524.871
111	413796.116	4175417.665	141	413802.849	4175528.372
112	413793.914	4175428.321	142	413802.405	4175530.993
113	413793.106	4175432.228	143	413799.551	4175541.719
114	413792.396	4175435.664	144	413797.805	4175548.290
115	413791.546	4175439.775	145	413796.659	4175551.191
116	413790.831	4175443.237	146	413796.643	4175551.229
117	413790.184	4175446.397	147	413793.434	4175545.007
118	413793.696	4175447.062	148	413775.164	4175538.630
119	413794.422	4175447.200	149	413748.975	4175532.432
120	413797.976	4175447.873	150	413740.160	4175526.819
121	413800.079	4175448.270	151	413734.999	4175523.562
122	413806.137	4175449.938	152	413734.054	4175524.503
123	413808.959	4175449.395	153	413732.109	4175523.141
124	413810.387	4175449.576	154	413729.283	4175521.228
125	413814.036	4175450.039	155	413721.278	4175513.796
126	413815.593	4175450.236	156	413714.371	4175504.433
127	413817.856	4175450.462	157	413711.003	4175501.091
128	413820.179	4175450.687	158	413709.656	4175499.842
129	413813.964	4175479.736	159	413709.719	4175499.500
160	413728.198	4175398.350			

SUPERFICIE PARCELA: ²
11.468,74 m

- LEYENDA
- CURVAS DE NIVEL PRIMARIAS
 - CURVAS DE NIVEL SECUNDARIAS
 - LINEAS DEL CAMPO
 - LINEA DE ROTURA
 - ESCALERAS
 - EDIFICACION
 - SETOS
 - ARBOLINAS
 - PUNTOS DRENAJE MURO
 - MURO
 - BASE REPANTEO
 - MARCAJE METALICA
 - REGISTRO DE ELECTRICIDAD
 - PIZO DESMANGAMIENTO
 - MOCA NEGRO
 - REGISTRO DE ALUMBRADO
 - MIELCA
 - LIMONCEROS DE SUELO
 - ACUMETRIA DE AGUA
 - BANCOS
 - INBORNAL
 - ANILLO CON ALICORDE
 - REGISTRO DE TELEFONICA
 - SEÑALIZACION VERTICAL
 - PAPELERIA

4. DENOMINACION DEL TRAMITE		2-2
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DE DETALLE DE LA PARCELA CATASTRAL 001900400VGI7E EN T.M. DE MARTOS(JAEN)		
DETERMINACION DEL PLANO		ESCALA 1/1.000
INFORMACION DEL TRAMITE		FECHA 11/1.000
INFORMACION DEL PLANO		REVISOR J.M. GARCIA
		ELABORACION J.M. GARCIA
		PROYECCION UTM ZONA 30N
		PROYECTISTA J.M. GARCIA
		PROYECTO J.M. GARCIA
		PROYECTISTA J.M. GARCIA
AUTOR DEL TRAMITE		J.A. VALDIVIELSO SANCHEZ N.º Colegiado 4.208
PRODUCTOR DEL PLANO		RUIZERSOL, S.L.

ES COPIA AUTORIZADA. La expido para **EL**
REQUIRENTE SEGÚN ACTÚA, en seis folios, el
presente, los cinco anteriores y otro más,
siguiente a este, para notas. Martos, a dieciocho
de octubre de dos mil dieciocho. DOY FE.-





05/2018



EF1737288

9

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Documento 5.

Autorización de cultura para la intervención arqueológica con fecha 18 de mayo de 2.018.

18-5-18

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA
CONSEJERÍA DE TURISMO Y DEPORTE

Delegación Territorial en Jaén
Secretaría General Provincial de Cultura

EUGENIO RUIZ ALVAREZ
COMPAÑÍA MERCANTIL RUIPERSOL, S.L.
C/ LA MUELA N° 15, 1°
23650 - TORREDONJIMENO (JAEN)

Ref.: SV.BB.CC/EIMG/IMM
Expte. I.A. n° 24/18
Asunto: Notificación Resolución Autorización

Con fecha 04/05/2018 la Delegada Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Jaén ha dictado, en el ejercicio de la competencia concedida en la Resolución de 11 de noviembre de 2016, de la Dirección General de Bienes Culturales, por el que se delegan determinadas competencias para la tramitación y autorización de las solicitudes de actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación, Resolución de autorización, en relación con el expediente de referencia I.A. 24/18. Adjunto se remite copia de la citada Resolución.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

LA JEFA DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES,
Fdo.: Elisa I. Martínez Gámez.

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE CULTURA
	201899900242942 - 09/05/2018
	Registro Anular Serv. Bienes Culturales Jaén JAEN

c/. Martínez Montañés, 8. 23007 Jaén
Telef. 953 00 38 18 Fax 953 00 38 40

Código:RXPMw915PFIRMA4tLXhyci6EqhIbVN.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	ELISA ISABEL MARTINEZ GAMEZ	FECHA	07/05/2018
ID. FIRMA	RXPMw915PFIRMA4tLXhyci6EqhIbVN	PÁGINA	1/1

RESOLUCIÓN DE LA DELEGADA TERRITORIAL DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE EN JAÉN, EN VIRTUD DE LA DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE BIENES CULTURALES Y MUSEOS POR LA QUE SE AUTORIZA LA PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA MEDIANTE EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA EXTENSIVA EN PARCELA SU-NC R4 DE LA ZONA ARQUEOLÓGICA DEL POLIDEPORTIVO DE MARTOS (JAÉN)

REF. EXPTE. IA 24/18

Examinado el expediente de autorización de la actividad arqueológica previa arriba denominada, se resuelve con la decisión que figura al final y a la que sirven de motivación los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

HECHOS

PRIMERO.- Con fecha 12 de febrero de 2018 tiene lugar registro de entrada en la Delegación Territorial de Cultura Turismo y Deporte en Jaén de solicitud y proyecto para su tramitación denominado "Proyecto de Intervención Arqueológica Preventiva Modalidad Excavación Arqueológica Extensiva SU-NC R4 Zona Arqueológica Polideportivo Martos (Jaén)" suscrito por el arqueólogo D. José Luis Martínez Ocaña. El proyecto cuenta con la solicitud del promotor de la actividad D. Eugenio Ruíz Álvarez en representación de RUIPERSOL S.L.

SEGUNDO.- El 23 de febrero de 2018 se recibe informe al objeto de cumplir lo establecido en el artículo 24.3 del Reglamento de Actividades Arqueológicas, indicando que el citado arqueólogo está incurso en una actividad arqueológica. Según consta en esta Delegación, el Sr. Martínez renuncia a dirigir dicha actividad, nombrando el promotor otra dirección.

TERCERO.- El 8 de marzo de 2018 se recibe documentación complementaria para la correcta tramitación del expediente.

CUARTO.- El 24 de abril se recibe más documentación complementaria relativa a las acometidas así como planimetría del área de actuación.

QUINTO.- El 2 de mayo del presente año la solicitud es informada favorablemente por los servicios técnicos de esta Delegación Territorial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

ÚNICO.- La concesión de la autorización objeto de la presente solicitud se encuentra regulada en el art. 52 y ss. de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de junio, en el Art. 48 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio

Código:RXPMw736PFIRMA+mkQaUx8B3jV05LJ.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	PILAR GREGORIA SALAZAR VELA	FECHA	04/05/2018
ID. FIRMA	RXPMw736PFIRMA+mkQaUx8B3jV05LJ	PÁGINA	1/3

Histórico, y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas En cuanto a la autorización de dichas actividades que se regula en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, corresponde a esta Delegación Territorial, en el ejercicio de la competencia concedida en la *Resolución de 11 de noviembre de 2016, de la Dirección General de Bienes Culturales y Museos, por la que se delegan determinadas competencias para la tramitación y autorización de las solicitudes de actividades arqueológicas no incluidas en un Proyecto General de Investigación (BOJA núm. 222, de 18 de noviembre)*, dictar Resolución sobre autorización de una actividad arqueológica cuando se trate de autorización para actividades arqueológicas tanto de las *preventivas* como de las *urgentes* que se lleven a cabo *en su provincia*, e igualmente de aquellas actividades arqueológicas *puntuales* que se lleven a cabo *en su provincia y consistan en estudio*, y en su caso, documentación gráfica de yacimientos arqueológicos, así como de los materiales depositados en los museos inscritos en el Registro de Museos de Andalucía, u otras instituciones o centros de carácter público sitios en esta provincia.

RESUELVE

Autorizar a **D. José Luis Martínez Ocaña**, para la realización de la **PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA MEDIANTE EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA EXTENSIVA EN PARCELA SU-NC R4 DE LA ZONA ARQUEOLÓGICA DEL POLIDEPORTIVO DE MARTOS (JAÉN)**, según el proyecto que consta en el expediente de referencia, con las siguientes observaciones:

- I. La institución donde se depositarán los materiales será el Museo de Jaén.
- II. La inspectora de la actuación será Dña. M^a de los Ángeles Ginés Burgueño.

CONDICIONANTES A LOS QUE SE SUJETARÁ EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD

- I. La autorización tendrá la vigencia prevista en el art. 24.2 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- II. Previo al inicio de los trabajos se deberá presentar ante esta Delegación Territorial copia de las pólizas de seguro de responsabilidad civil profesional y de seguro de accidente a los que se refiere el art. 11 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- III. La actividad será dirigida por **D. José Luis Martínez Ocaña**.
- IV. Una vez autorizada la actividad, y conforme al art. 11. del Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio, BOJA núm. 134, de 15 de julio de 2003) deberá hacerse entrega de copia formalizada de las pólizas de seguros de responsabilidad civil profesional y accidentes y formalizar la designación del responsable de seguridad.
- V. La maquinaria se ceñirá a niveles superficiales de vertido de escombros recientes. El resto del trabajo se realizará con medios manuales, asegurando los ritmos de trabajo la correcta documentación con metodología arqueológica de la estratigrafía o bienes de naturaleza arqueológica que pudieran ser localizados, ralentizando el ritmo de trabajo o incluso parando el tiempo suficiente. En caso de que estos tuvieran un interés relevante, se dará comunicado

Código:RXPMw736PFIRMA+mkQaUx8B3jV05LJ.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	PILAR GREGORIA SALAZAR VELA	FECHA	04/05/2018
ID. FIRMA	RXPMw736PFIRMA+mkQaUx8B3jV05LJ	PÁGINA	2/3

- a esta Delegación de Cultura quien adoptará las medidas que estime oportunas.
- VI. Los materiales de interés arqueológico que se localicen serán depositados en el Museo de Jaén.
 - VII. Esta autorización se circunscribe a los efectos de realizar la intervención arqueológica solicitada, no eximiendo de la obtención de las restantes autorizaciones o licencias que cualquier otra Administración requieran.
 - VIII. Será preceptiva la obligación de llevar un Libro Diario, en el que previo al inicio de la actividad el responsable de seguridad y salud laboral deberá firmar su aceptación en el Libro Diario, conforme lo establecido en el art. 27 y 10.2 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.
 - IX. De conformidad con lo establecido en el art. 85 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, en el art. 97 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, de 7 de febrero y, más concretamente, en el art. 12 del Decreto 168/2003, el porcentaje para la conservación y restauración será de hasta un 20% del presupuesto total de la actividad arqueológica que se destinará, bien a la consolidación del yacimiento o a la restauración de los materiales procedentes de la excavación, incluyendo su limpieza, siglado, almacenaje y transporte.
 - X. Deberá cumplimentarse igualmente, lo establecido en los artículos 38 y 39 del mencionado Reglamento referente al inventario y depósito de bienes muebles.
 - XI. La memoria preliminar y la memoria definitiva se deberán cumplimentar en los plazos y formas que establecen los artículos 32, 33 y 34 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Notifíquese esta Resolución a los interesados, en la forma prevista en el art. 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; contra la misma, que no agota la vía administrativa cabe interponer Recurso de Alzada directamente o por conducto de esta Delegación Territorial ante el Excmo. Sr. Consejero de Cultura en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su notificación de conformidad con los arts. 121 y 122 de la citada Ley.

LA DELEGADA TERRITORIAL,
Fdo.: Pilar Salazar Vela.

Código:RXPm736PFIRMA+mkQaUx8B3jV05LJ.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	PILAR GREGORIA SALAZAR VELA	FECHA	04/05/2018
ID. FIRMA	RXPm736PFIRMA+mkQaUx8B3jV05LJ	PÁGINA	3/3

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Documento 6.

Finalización de intervención arqueológica con fecha 21 de junio de 2.019.

José Luis Martínez Ocaña
Arqueólogo Coleg. Nº 7642
Ctra. Puente la Sierra Km 6. Urb. Vadolerín.
23196. Jaén.
953-325076 // 629-594301
Email: mym.trabajosarqueologicos@yahoo.es



Jaén a 21 de Junio de 2019

Asunto: Proyecto de Intervención Arqueológica Preventiva en SU-NC – R4, Zona Arqueológica del Polideportivo de Martos, Jaén. Finalización de los trabajos.

Como Director de la Intervención Arqueológica Preventiva, Modalidad Excavación Arqueológica Extensiva en Parcela SU-NC R4 de la Zona Arqueológica de Polideportivo de Martos, Jaén, comunica la finalización de los trabajos de campo y solicita la visita de la Inspección de los trabajos para ver su grado de desarrollo.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JLM', written over a faint grid or lines.

Fdo. José Luis Martínez Ocaña

Aa. SR. DELEGADO PROVINCIAL DE EDUCACIÓN Y CULTURA DE JAÉN

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SU-NC_R4. MARTOS (JAÉN)

Documento 7.

Redacción del informe preliminar del estudio arqueológico.

José Luís Martínez Ocaña
Arqueólogo coleg- 7642
Ctra. Puente la Sierra Km 6, Urb. Vadolerín nº 11
23196 Jaén
953325076 / 629594301

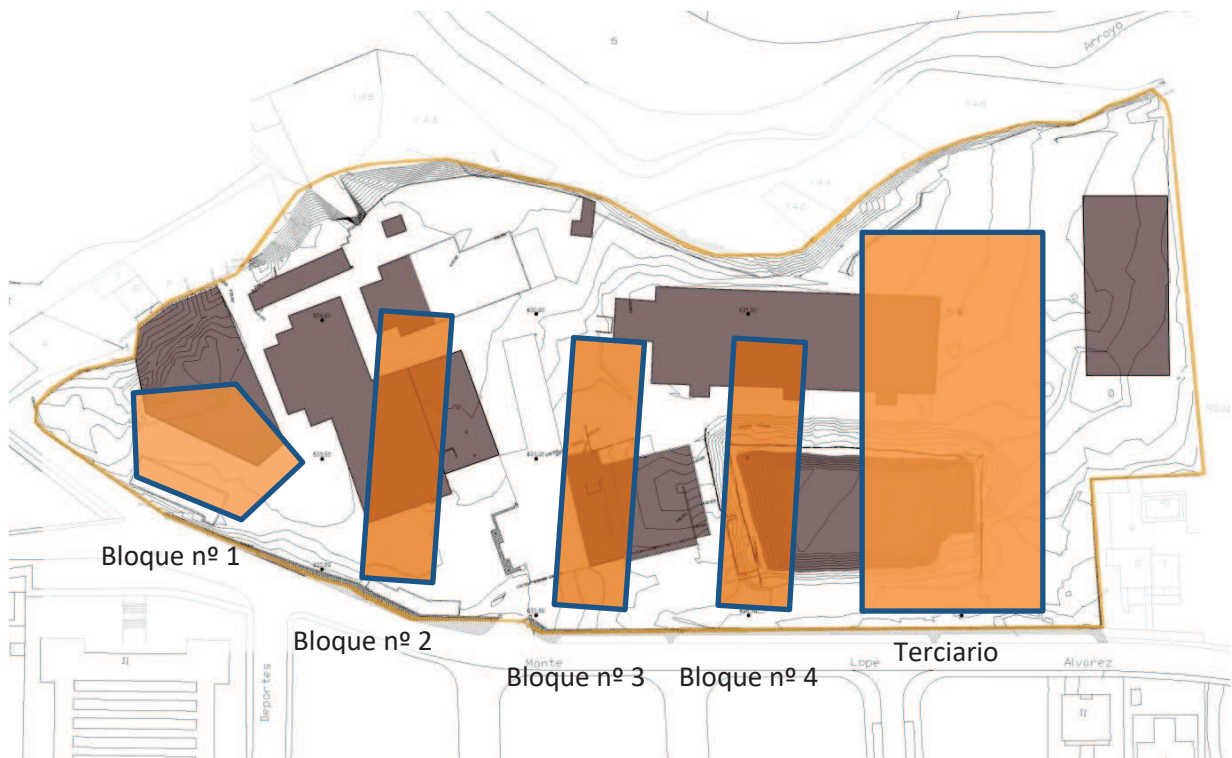
R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO Y VIVIENDA		
	24 ABR. 2019		
	Registro General	2.2	He/a

Jaén a 22 de Abril de 2019

Asunto: IAP Excavación arqueológica extensiva en parcela SU-NC R4, Los Pilares, Zona Arqueológica del Polideportivo de Martos, Jaén. Informe Preliminar de la Actuación para evaluación del Plan Parcial redactado para la parcela.

En la reunión celebrada el pasado 9 de Abril en la Delegación de Cultura entre la Promotora de las obras proyectadas, los responsables del área de urbanismo del Ayuntamiento de Martos, encabezados por su concejal, los servicios técnicos de la Delegación Territorial de Cultura en Jaén y la Dirección Arqueológica de la Intervención se consensuó la manera de integrar parte de los restos de una villa romana documentada bajo el proyectado Bloque 4 para su conservación y posterior puesta en valor. Para ello, el estudio de arquitectura encargado del proyecto de edificación, presentó una propuesta de cimentación mediante pilotes armados que permite la conservación de los restos bajo el edificio así como su acceso que fue aceptada en líneas generales por todas las partes reunidas. El siguiente paso será plasmar estas premisas dentro del Plan Parcial que se está redactando, para su presentación y posterior aprobación tanto por el Ayuntamiento de Martos como por la Delegación Territorial de Cultura.

Es por ello por lo que la Dirección Técnica de la Intervención Arqueológica hace entrega de este Informe Preliminar de los trabajos realizados hasta la fecha para que los Servicios Técnicos de la Delegación puedan evaluar con detalle la propuesta de conservación.



Plano de afecciones

Los trabajos realizados han sido la culminación de un largo proceso de investigación que comenzó en el año 2007 con la realización de un estudio previo en el que se realizaron 55 sondeos arqueológicos de diferentes dimensiones con los que obtener una secuencia espacial de la ocupación del área así como de las afecciones sufridas y que permitiera un diseño urbanístico respetuoso tanto con los parámetros especificados en la ficha urbanística de la parcela como con los posibles restos arqueológicos que pudieran aparecer durante los trabajos previos de urbanización, ubicándose los bloques proyectados sobre espacios donde la afección de la actividad industrial había sido mayor (zona de balsas, vacie y hornos) y en donde los sondeos realizados habían dado resultados negativos y reservando la zona menos afectada como calles, zonas verdes o terrenos terciarios en donde la afección provocada sería menor al contar con un solo sótano.

En primer lugar se procedió a la retirada con medios mecánicos de los rellenos estériles hasta alcanzar el techo arqueológico para la posterior excavación manual en extensión de los restos detectados. Se ha realizado una planimetría en la que ubicar espacialmente los restos detectados así como los diferentes ítems registrados. Debido al tamaño de los bloques las distintas zonas de excavación primero se dividieron en sectores y/o cortes que dieron paso a Unidades Estructurales Construidas cuando aparecieron los primeros sistemas constructivos como muros, fosas, etc. Así mismo la excavación manual ha mantenido la unidad mínima de excavación en la alzada, prevaleciendo las artificiales pero utilizando las naturales cuando la naturaleza de la unidad sedimentaria excavada lo ha permitido. La recogida de materiales

ha seguido la misma metodología siempre van asociados a una unidad sedimentaria representada por una muestra de tierra recogida en una bolsa e identificada con un número de registro, en primer lugar se relacionan con los diferentes sectores establecidos y posteriormente con las unidades estructurales donde se han recogido. Estas unidades sedimentarias se engloban en lo que denominamos unidades estratigráficas que no son sino los horizontes culturales detectados. Esta metodología resulta fundamental a la hora de interpretar los diferentes momentos de ocupación de los espacios así como las sucesivas reordenaciones sufridas.

Todo este trabajo se acompaña con una exhaustiva documentación tanto gráfica como fotográfica. Así se han realizado sucesivos dibujos a escala 1:20, 1/10 y 1/50 que nos han permitido obtener planimetrías exactas de la zona así como de las afecciones sufridas a lo largo del tiempo. También se ha contado con la utilización de un dron que ha obtenido vistas cenitales que faciliten la comprensión de los datos.

Bloque 1

Situado en la zona más oriental de la parcela, frente al Polideportivo, en una zona con bastante afección pues en ella se encontraba parte de la industria y la denominada zona de vacie, un enorme socavón donde se vertían las cenizas provenientes de los hornos de la orujera y donde en principio se ubicaba la vivienda con jardín y piscina del gerente de la orujera y posteriormente una nave de gran cimentación para cuya construcción se realizó un gran desmante de tierra. Los sondeos previos realizados presentaban escasa potencia que en algunos casos no superaba los diez centímetros así como la presencia de restos murarios fragmentados de cronología árabe, fondos de cabaña excavados en la roca de cronología prehistórica así como de dos enterramientos de época romana junto a la valla de la parcela.

En primer lugar procedimos a la retirada con medios mecánicos de la cimentación de la nave existente y los niveles superficiales hasta poder delimitar la zona afectada por la industria y posteriormente el techo arqueológico.

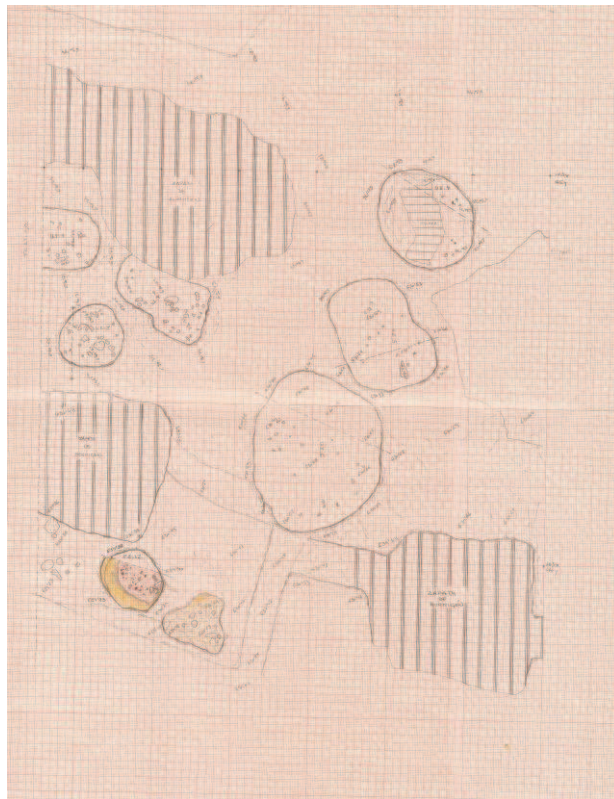
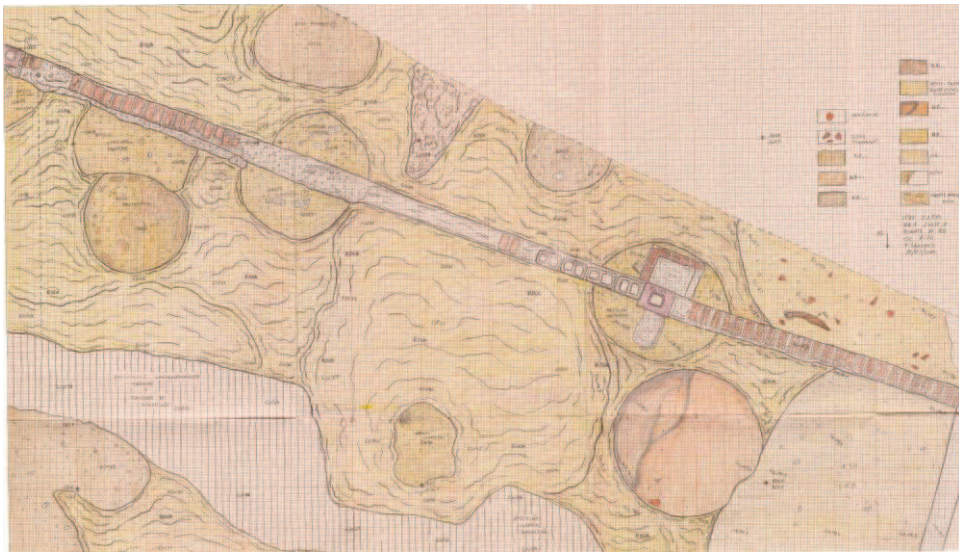




Una vez finalizados los trabajos de retirada de los niveles superficiales se procedió a su limpieza y a su división en nueve cortes de diferentes tamaños con objeto de obtener algún perfil estratigráfico significativo. Actualmente se encuentra en proceso de excavación.

Corte 1.- De grandes dimensiones se ubica en la zona más occidental del bloque, bajo parte de la nave derruida y los restos de la piscina de la vivienda del gerente de la orujera, siendo a su vez dividido en dos grandes sectores que

se corresponderían el uno al ubicado bajo la nave y el dos bajo los restos de la piscina.



En el sector uno solo se documentan estructuras excavadas en la matriz geológica, todas de pequeño tamaño y escasa potencia a excepción de la U.E.-1, de gran tamaño, ubicada junto a uno de los muros de cimentación de la nave y muy alterada por la misma presentando una gran zanja realizada con una excavadora. Los materiales recogidos hasta ahora son de tipología romana, sobre todo material de construcción, algún fragmento almohade y cerámica neolítica, fuentes de carena baja y otros, pero se alternan con otros contemporáneos.



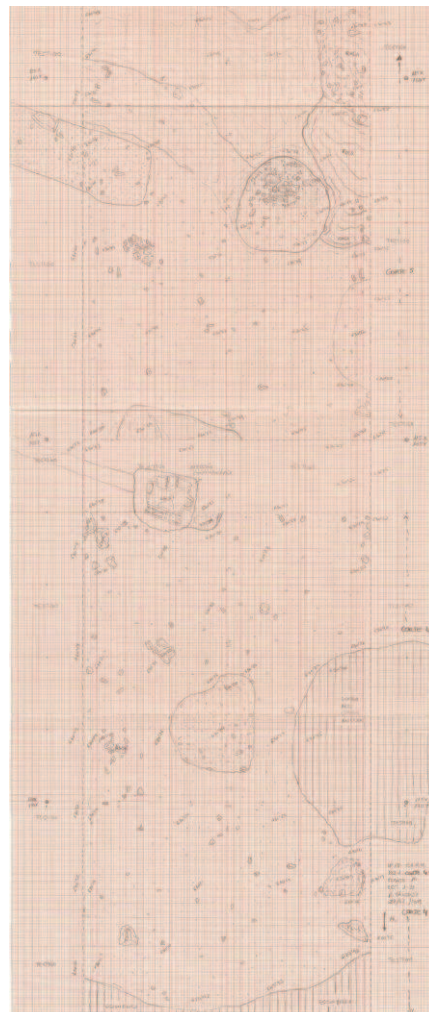
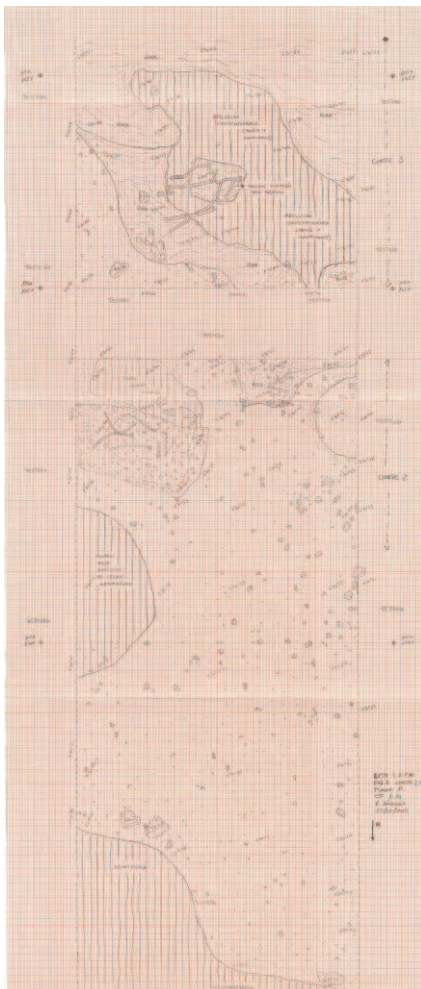
Del resto de fosas la mayoría son de pequeño tamaño, alrededor de 1'50 metros de diámetro, algunas más pequeñas y en general de escasa potencia (al menos las excavadas hasta ahora) y relacionadas con áreas productivas, la U.E-2 presenta restos faunísticos de gran tamaño o la 6 relacionada con labores de trabajo en sílex, documentándose más de 50 piezas, entre lascas y láminas así como dos pequeños núcleos de láminas completamente agotados en una alzada de apenas cinco centímetros.



En el sector dos se documentan los restos de la esquina de un muro de mampostería de mediano y gran tamaño, de cronología islámica, seccionado por la piscina y documentado en la actuación de 2007 y estructuras excavadas en la matriz geológica de cronología prehistórica, así como una posible estructura con posibilidad de uso como horno por las paredes de barro quemado detectadas, desconociendo hasta el momento su potencia, tipología y uso al estar aún en techo arqueológico.



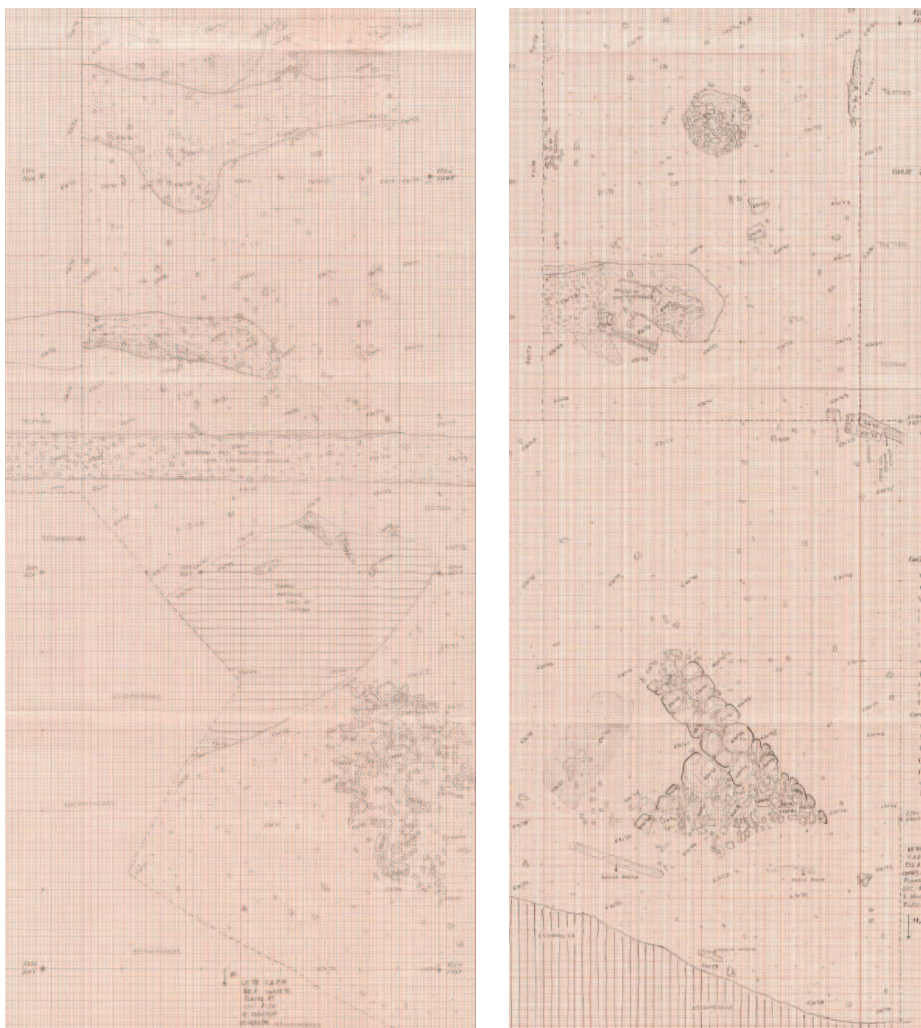
En los cortes 2, 3, 4 y 5 actualmente en fase de excavación apenas si se detectan estructuras exentas ni suelos de ocupación fundamentalmente debido a la profunda alteración sufrida, solo alguna fosa excavada en el subsuelo de cronología prehistórica.



En el corte 6 se documenta un muro de mampostería de mediano y gran tamaño muy fragmentado en el que se reutilizan para su construcción elementos arquitectónicos, del que apenas se conservan un par de metros y del que no se han detectado suelo asociado pero si un pequeño desagüe o tubería de barro del que por el momento desconocemos si están asociados.



Los corte 7 y 8 muy afectados sobre todo en la zona sur apenas si ofrecen resultados positivos, hasta la fecha solo alguna fosas semicirculares excavadas en la roca.





Como excepción, la denominada U.E:16 en el corte 9, ofrece materiales de tipología romana, sobre todo cocina y fragmentos de téglulas. Fosa asociada a un gran bloque de opus signinum que ha sido desplazado hacia la zona de vacie seguramente durante el aterrazamiento del terreno para las obras de fábrica.

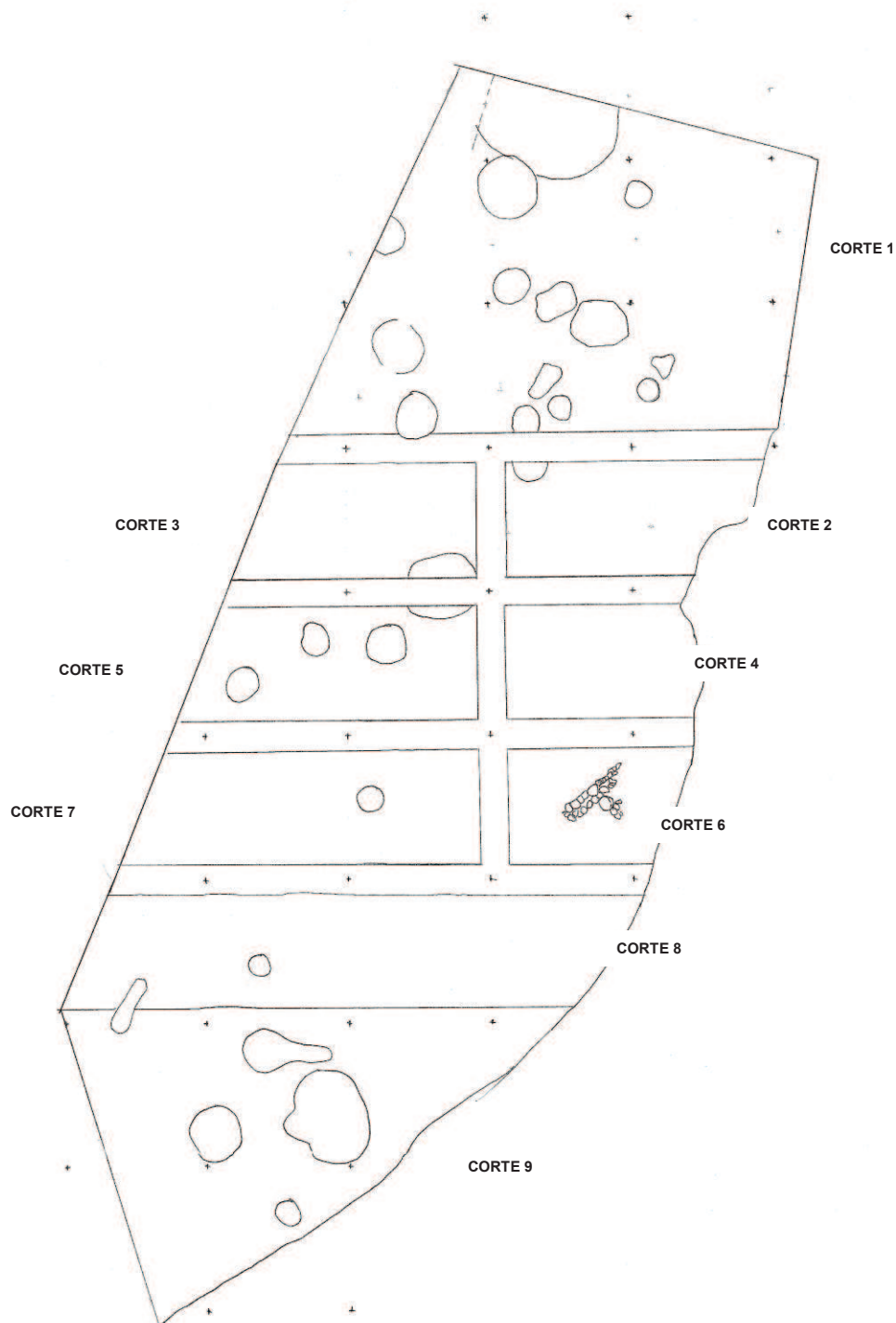


También en este corte 9 documentamos un enterramiento justo bajo la losa de hormigón que se usaba a modo de camino de acceso a la nave existente. De época romana, se trata de la inhumación en fosa rectangular excavada en la matriz geológica de un adulto en posición decúbito supino, no presenta ajuar asociado, simplemente dos fragmentos de téglula en la zona de los pies a modo de delimitación de ésta.



En general, se puede decir que a tenor de los trabajos realizados en el 2007 y los que actualmente se están desarrollando, este bloque se encuentra totalmente arrasado y alterado por la industria preexistente en el solar, aunque la ausencia de estructuras conservadas no omite la aparición de numerosos ítems cerámicos y líticos, estos últimos, sobre todo de gran calidad.

Actualmente los trabajos se están realizando en este bloque, por lo que la información está muy sesgada, aunque podemos avanzar algo de la planta general.



Bloque 2

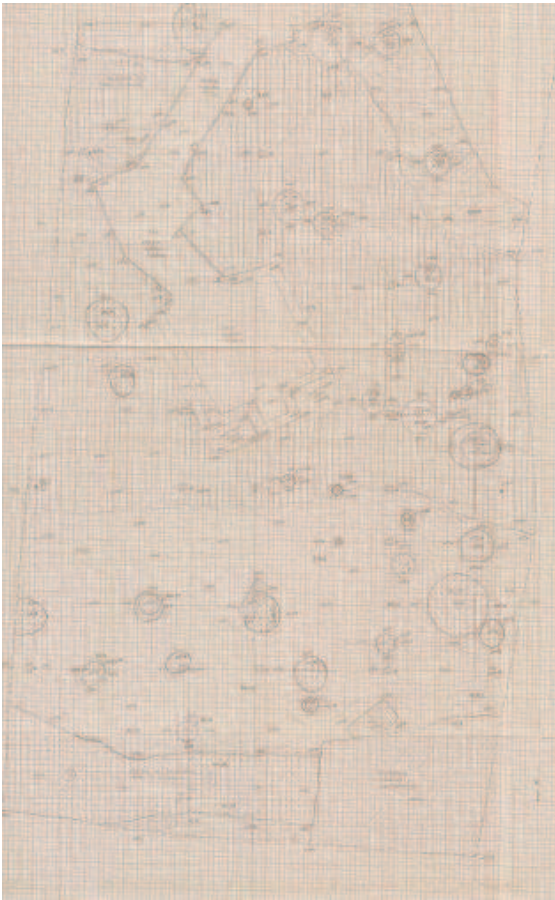
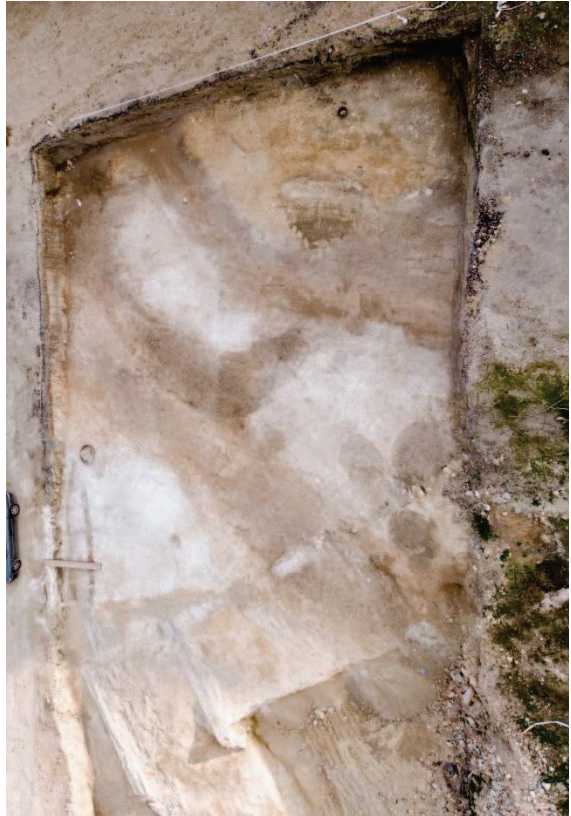
Ubicado al igual que el anterior en la terraza inferior de la parcela junto a la entrada actual, sobre la antigua zona industrial de hornos, galerías subterráneas, aljibes, pozos.



Se trata del primero de los bloques longitudinales que se desarrollan de sur a norte en la parcela. Al igual que en el caso anterior se procedió en primer lugar a la retirada de los niveles estériles hasta alcanzar el techo arqueológico, que en este caso estaba casi sobre a matriz geológica, al no detectarse ninguna estructura muraria exenta que no sea contemporánea.



El techo arqueológico lo constituyen numerosas fosas semisubterráneas que observando la planta superficial y a falta de un estudio pormenorizado suponemos relacionadas.



Actualmente este bloque está excavado al 90 %, se han documentado hasta el momento 53 Unidades Estructurales excavadas en la matriz geológica, la mayoría de época prehistórica a excepción de alguna estructura contemporánea (pozo y alguna cata realizada con una retroexcavadora), de diversos tamaños, desde los muy pequeños relacionados con hoyos de poste a otros de mediano tamaño, entre 0'50 y 1 mts. y de diversa potencia, desde los 0'30 a los 1'20 mts. También grandes fondos de entre 1 y 1'50 mts de diámetro que generalmente se ensanchan hacia el interior y con más de un metro de potencia, en general ofrecen una forma acampanada. También con diversas funcionalidades, posibles cauces de agua (UE-1), fosos prehistóricos (UE-2, UE-39), así como relacionadas con el despiece de animales (UE-6 sector 3, UE-12, UE- 31), domésticas, etc.

Debido a lo abultado de la documentación, cada unidad estructural se compone de una serie de dibujos y fotografías de planta que suelen corresponderse con las diferentes unidades sedimentarias detectadas, así cuantas más unidades sedimentarias más dibujos y más fotos y una serie de fichas de registro donde se van anotados todos los ítems recogidos, indicando planta a la que se adscriben así como su pertenencia a una unidad sedimentaria y a la cota recogida; y que debido a la premura de la redacción de este informe nos limitaremos a referir gráficamente y de forma muy somera las unidades estructurales más significativas.

Cauce de agua, quizá el del arroyo de la Alberquilla detectado en excavaciones limítrofes y que discurría hacia nuestra parcela, en cuyo interior se documentan arrastrados recipientes cerámicos de clara tipología romana y cuya excavación nos ha permitido observar diferentes avenidas de agua que modificaron su cauce.



Un posible foso con sección en doble "V".

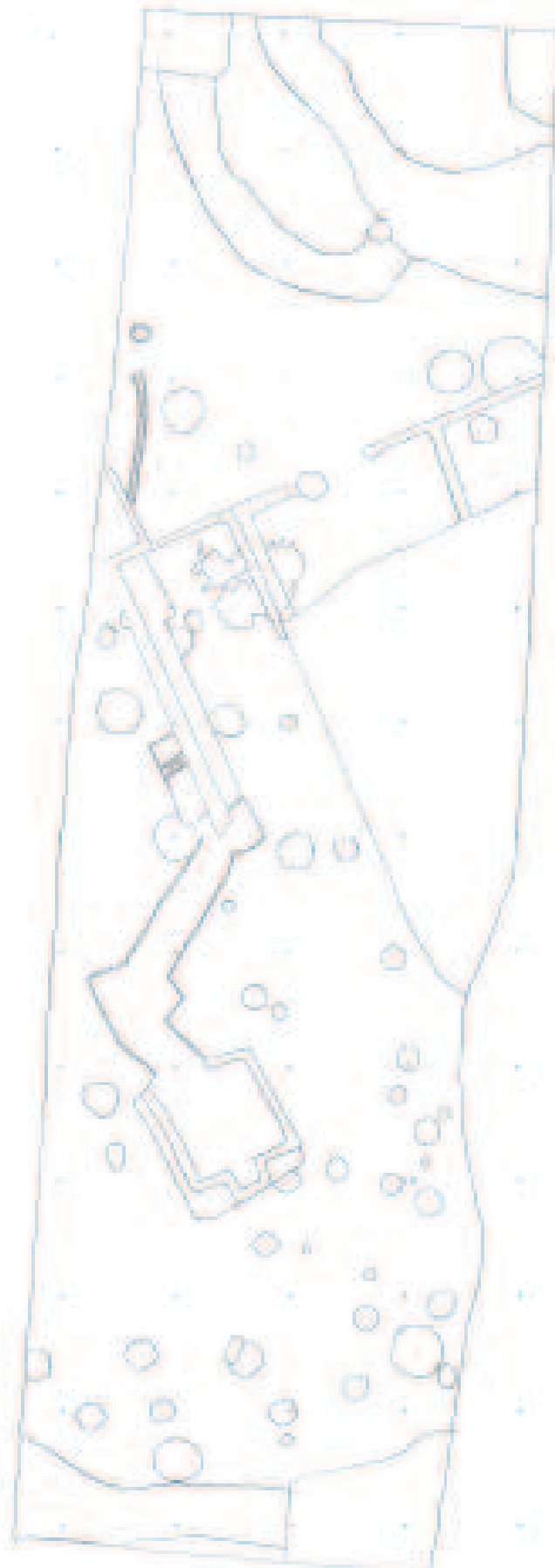


Áreas de despiece de animales.



Con hoyos de poste alrededor





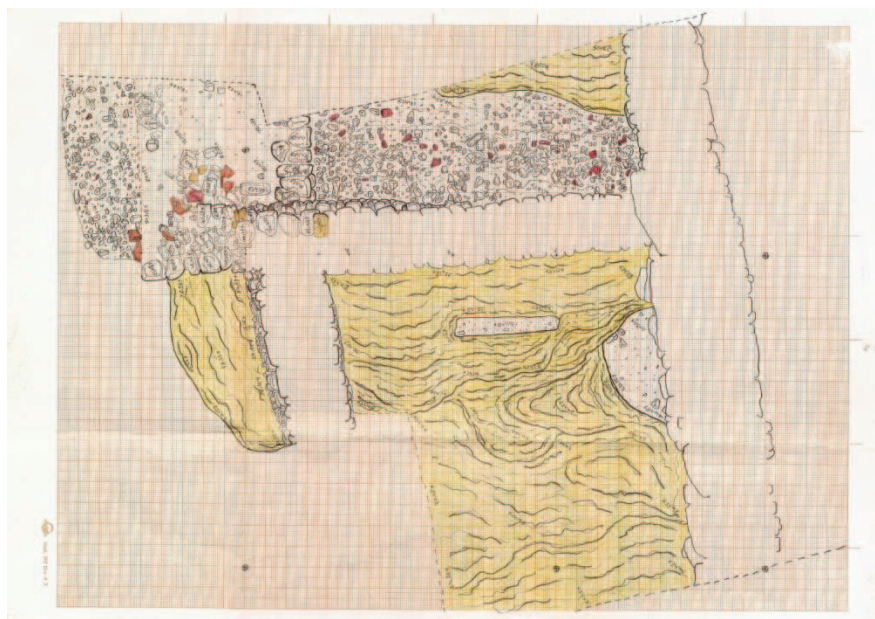
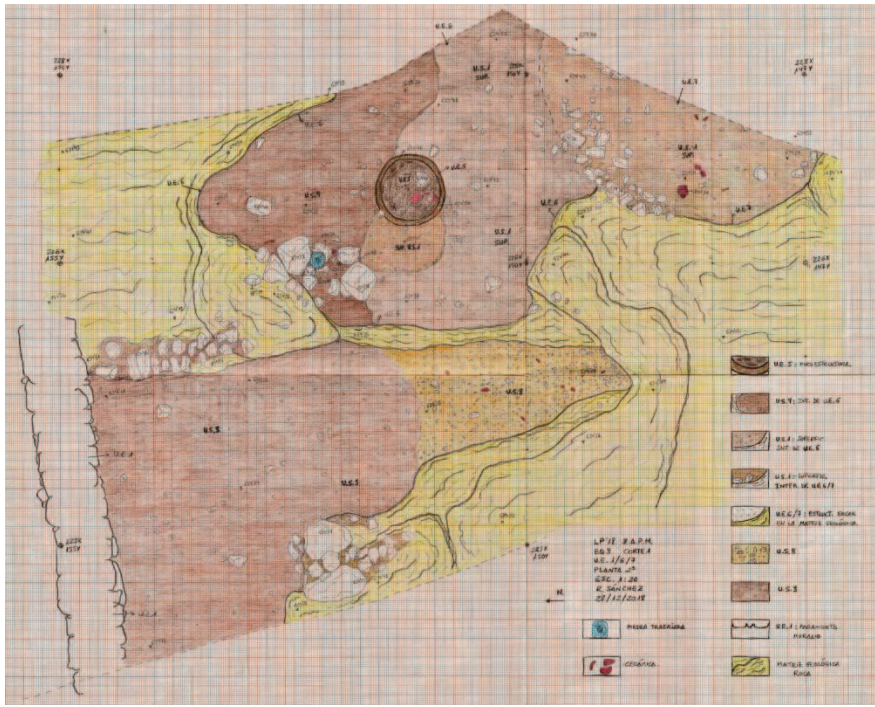
Bloque 3

Ubicado junto a la entrada actual de la parcela en el espacio ocupado por las antiguas oficinas de la fábrica se desarrolla longitudinalmente hacia el norte. Destinado a 2 plantas sótano para aparcamiento, planta baja para local comercial y 5 plantas de vivienda. El solar tiene una superficie 1014 m² y una cota de vaciado en 627,45 msm.

El área se divide en dos zonas una primera situada al sur sobre la rampa de acceso a las terrazas superiores y la trasera del edificio y una segunda situada a espaldas de la balsa de hormigón. Los resultados obtenidos en el mismo han sido dispares, por un lado en la zona sur, denominada sector 1 o corte 1 a pesar de las afecciones provocadas por las oficinas y parte de la balsa de hormigón se detectan en algunos casos bajo la zahorra de compactación una serie de unidades estructurales definidas por muros y atribuibles a época romana, en concreto se detectan dos casi completas y otras cuatros parciales, todas ellas a niveles de cimentación. Es característica principal de todas la ausencia tanto de los niveles de derrumbe de techos como de suelos de ocupación, documentándose en ellas lo que parece ser un gran paquete de nivelación con abundancia de fragmentos cerámicos a torno, algunos pintados de clara tradición indígena y en su mayoría de uso doméstico, ollas globulares vasos, cuencos, etc., sobre los que se realizan los muros de cimentación de estas estructuras, están caracterizados por su manufactura con mampostería en seco de piedra de gran tamaño que intercala restos de teja, tégula y clastos de mediano tamaño a modo de cuñas, y utilizados, también para la compactación de los laterales con el paquete de relleno utilizado para su construcción.

Sistema constructivo que no es sino la continuidad del interior de la zona doméstica de la villa detectada en el bloque 4. Al igual que en aquel, las estructuras se hallan muy afectadas por las obras de la orujera, en este caso oficinas y balsa de hormigón.



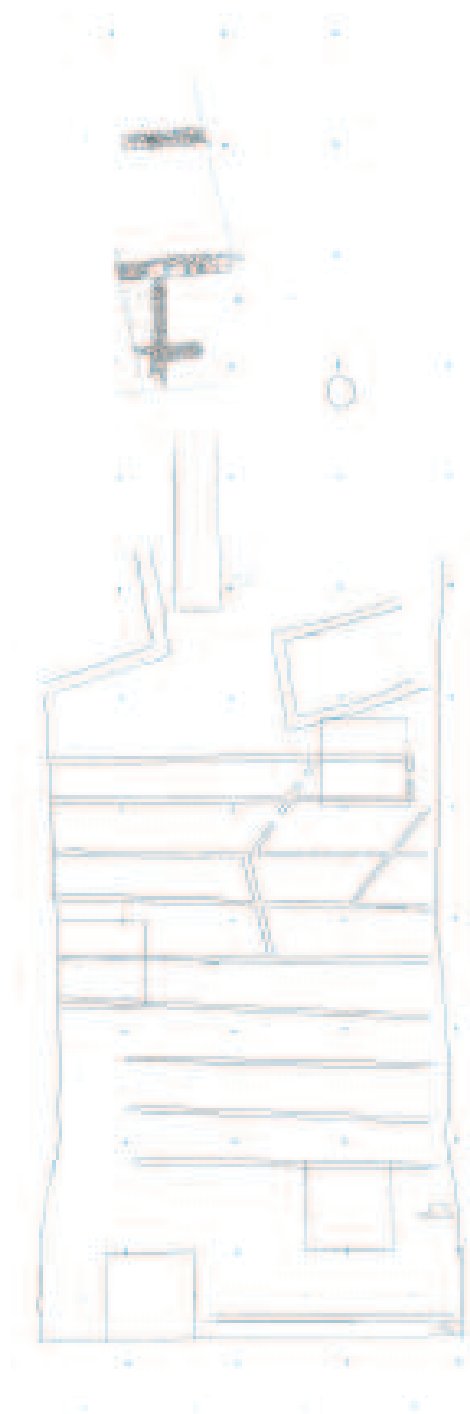


En la segunda zona el destierro con medios mecánicos fue más amplio, hasta alcanzar una serie de marcas en el suelo vegetal que detectamos en varios de los sondeos realizados en el estudio previo. Estas marcas han resultado pequeñas zanjitas de unos treinta centímetros de anchura, longitudinales y con claro patrón, que delimita diferentes espacios, algunos con interrupciones a modo de aperturas. Están excavadas en la tierra vegetal y rellenadas con otro tipo de sedimento de similar composición pero de una tonalidad mucho mas clara. Los materiales cerámicos recogidos en su unidad sedimentaria son de clara cronología romana pero aparecen también algunas cerámicas a mano con mamelones, y láminas de sílex.



Bloque 3 vista general.

Se plantearon cinco sondeos de forma aleatoria en la extensión de esta área, todos ellos han sido estériles, presentando paquetes de relleno que incluían ítems romanos en los más superficiales y materiales de tipología neolítica en las zonas de afloramiento de la matriz geológica. Una vez, documentados y excavados los sondeos y las marcas anteriormente mencionadas, y ante la ausencia de estructuras se procedió a la retirada con medios mecánicos del paquete estéril hasta llegar a dejar descubierta la base geológica con el objetivo de dejar vistas las posibles estructuras excavadas en ella. Actualmente faltan por acometer las tareas de limpieza y excavación arqueológica del área, observándose a primera vista un número muy escaso de ellas.



Bloque 4

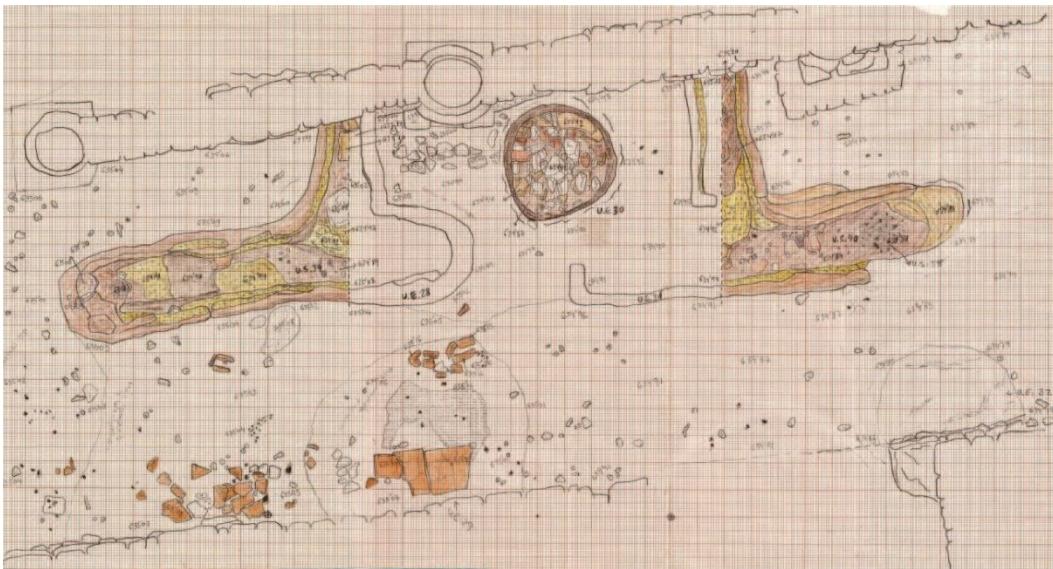
Ubicado más al oeste, entre la balsa de hormigón y la balsa excavada en el subsuelo, al igual que el anterior está destinado a 2 plantas sótano para aparcamiento, planta baja para local comercial y 5 plantas de vivienda. Similares dimensiones, 1014 m² y una cota de vaciado de 629,70 msm. Por el estudio previo sabíamos que en esta zona existía una alta probabilidad de conservación de restos de época romana, pero también sabíamos de su alta afección por la actividad industrial desarrollada. El edificio rodea a la mencionada balsa cuya forma constructiva en talud, por un lado hizo que la excavación y por tanto la afección fuera mayor y por otro la realización de las paredes mediante recrido de tierras provenientes de la propia excavación hizo que los vestigios situados bajo los taludes se conserven mejor. También se han detectado numerosas afecciones relacionadas con su funcionamiento, zanjas para tuberías, desagües, sinfines, acometidas eléctricas así como estructuras de hormigón tales como grandes peanas o zunchos.

Además la zona norte estaba ocupada por una gran nave para cuya realización realizan un gran movimiento de tierra y de la que se conservan cuatro grandes zapatas de hormigón. Todos estos elementos han causado un impacto crítico en los posibles restos existentes pues la mayoría de ellos alcanzaron los niveles geológicos. No obstante, y a pesar de todo, la intervención arqueológica ha permitido constatar no solo la ocupación del área durante un prolongado periodo de tiempo que abarcaría varios siglos sino también concretar en un futuro, en base a la documentación y registro arqueológico obtenido, su uso y planificación urbanística.

Al igual que en el bloque anterior los niveles superficiales fueron retirados con medios mecánicos dando paso a la excavación manual de los diferentes sectores definidos en planimetría. Los sectores 1, 2 y 7 se ubicaron en la zona sur del bloque bajo el camino de zahorra que conectaba la terraza inferior con la gran terraza superior ubicada en el noroeste de la parcela, era por tanto una zona libre de afecciones y en donde la posibilidad de conservación de restos era mayor, como así fue. Una vez retirado los primeros niveles aparecen una serie de muros de mampostería de mediano y gran tamaño, así como una serie de basas de columnas embutidas en un podio a base de ladrillos y tégulas invertidas y revocado de estuco de tonalidad blanquecina y roja que en pequeños fragmentos de escasos centímetros aún se conservaba adherida a los muros. Este pórtico columnado acoge en su interior una especie de patio del que no se conservan los suelos y un impluvium con su sistema de drenaje asociado, su sistema constructivo consiste en la excavación de una zanja en la matriz geológica sobre la que asienta una serie de tejas invertidas que se cubren con losas de cerámica o fragmentos de tégula, se haya muy deteriorado y apenas se conservan treinta centímetros de alzado excavado en la matriz geológica.



Tras este pórtico se detecta una galería cubierta sin suelos de ocupación (quizá unas baldosas documentadas en planta formaran parte del mismo) conservados, donde se documentan dos pequeños hornos de forma ovalada excavados de la matriz geológica y que dadas sus dimensiones tuvieron que funcionar abiertos para ser utilizados y limpiados, en principio parecen ser anteriores al pórtico pues están seccionados por su construcción, aunque este dato todavía tendríamos que confirmarlo. Estos hornos presentan asociados un pozo de agua. Desconocemos su funcionalidad pues aparecen limpios y en los alrededores no se detectan restos de desechos propios de cualquier actividad relacionada con la cocción o manufactura de ítems arqueológicos.

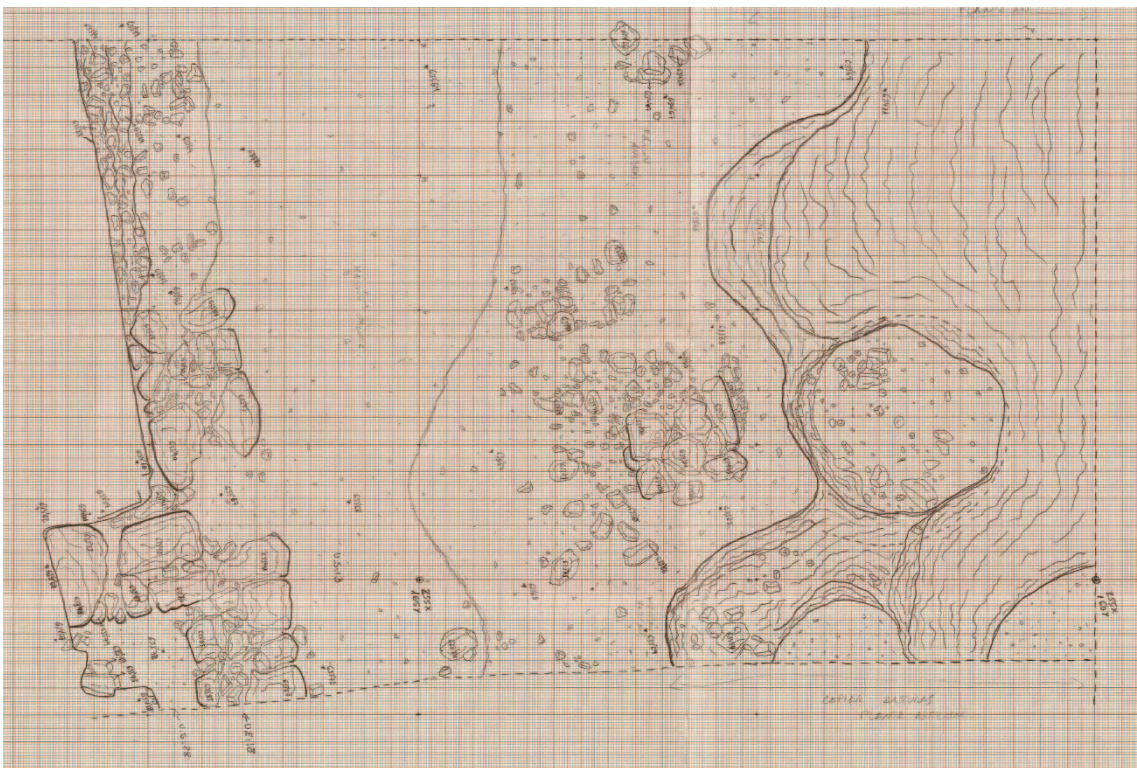


Tras esta galería se documenta un gran muro longitudinal de norte a sur de buena manufactura, conservado en su mayoría a nivel de cimentación, quedan pocos restos de alzado, sobre el que se van organizando distintas estancias hacia el este, donde desaparecen. Estas habitaciones de diferentes tamaños apenas conservan restos de techumbre así como de suelos, solo en algunos casos se detectan lo que denominamos preparación del suelo, aunque algunas si conservan grandes fragmentos de estucado de las paredes caídos, pero no sobre los suelos, lo que nos hace pensar que fueron retirados para su reaprovechamiento antes de la caída del mortero de las paredes. La cerámica recogida, abundante, es de clara tipología imperial romana y de amplia cronología desde el siglo I hasta el IV, sobre todo éste último, con bastantes fragmentos de sigillata y numerosas monedas registradas,

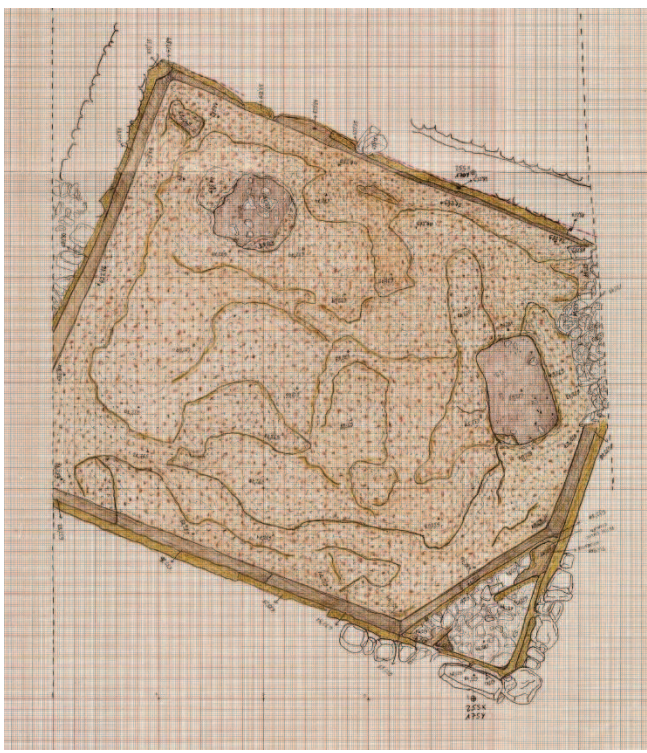
Como elementos de decoración arquitectónica no sólo aparecen morteros estucados de colores (rojos, blancos, azules, verdes) sino fragmentos de placas de mármol de tonalidad blanquecina. Así mismo se documentan fragmentos de baldosas de barro decoradas con incisiones formando motivos geométricos, algunas reaprovechadas en muros y que posiblemente constituirían los suelos de alguna de las estancias, también se han documentado algunas teselas por lo que no hay que descartar que alguna de las estancias estuviera decorada con mosaicos, que fueron retirados con posterioridad para su reaprovechamientos. Curiosamente aunque hemos excavado niveles de derrumbe de techos solo se ha documentado una tégula completa, lo que nos confirma más el expolio sufrido por los restos a lo largo de los siglos. De momento desconocemos la funcionalidad de las mismas aunque esperamos que el estudio de materiales nos desvele alguna funcionalidad.



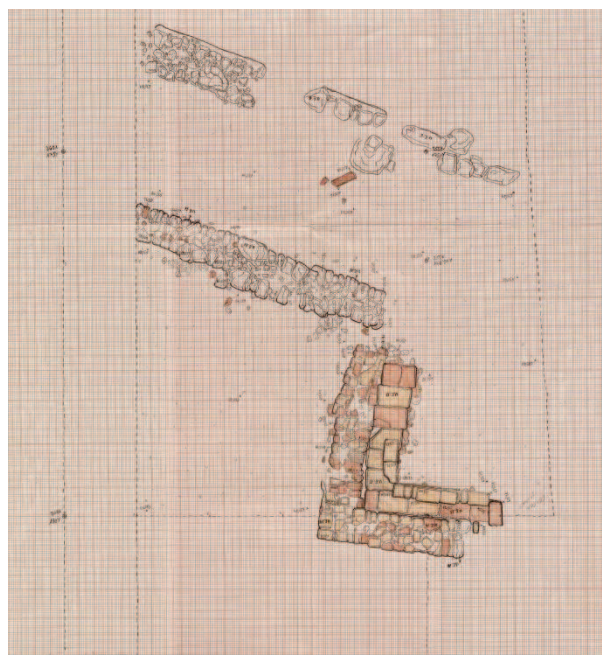
A continuación hacia el norte en el área comprendida entre las dos balsas ubicamos los sectores 3, 4 y 5, en el primero a pesar de su reducido espacio y las múltiples afecciones producidas por la actividad industrial que han provocado la desaparición del pórtico del que solo se conserva lo que creemos sería la zapata de una de las basa de columna así como una fosa circular excavada en la roca con una profundidad de unos cincuenta centímetros que presenta materiales a mano, cuencos, ollas, de clara tipología prehistórica y una pequeña hacha de mano de material esquistoso muy deteriorada que vendría a confirmar la expansión del asentamiento neolítico excavado en el aledaño polideportivo hasta esta área. También se detectan un muro con un mampuesto de mediano tamaño en su cimentación coronado por grandes piedras al que se asocia un suelo de mortero blanquecino sin enlucir, muy deteriorado quizá por su nivel muy superficial y que asocia algún material vidriado de tipología árabe, ese suelo se encuentra roto y no asocia más muros.



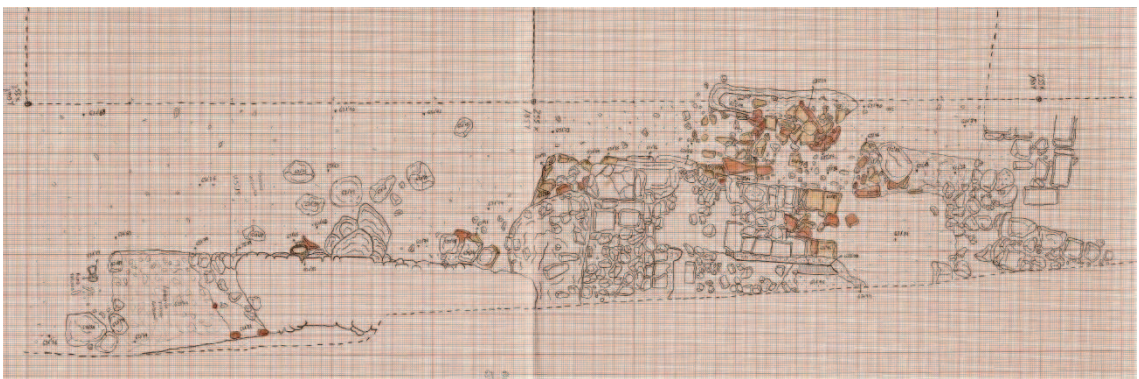
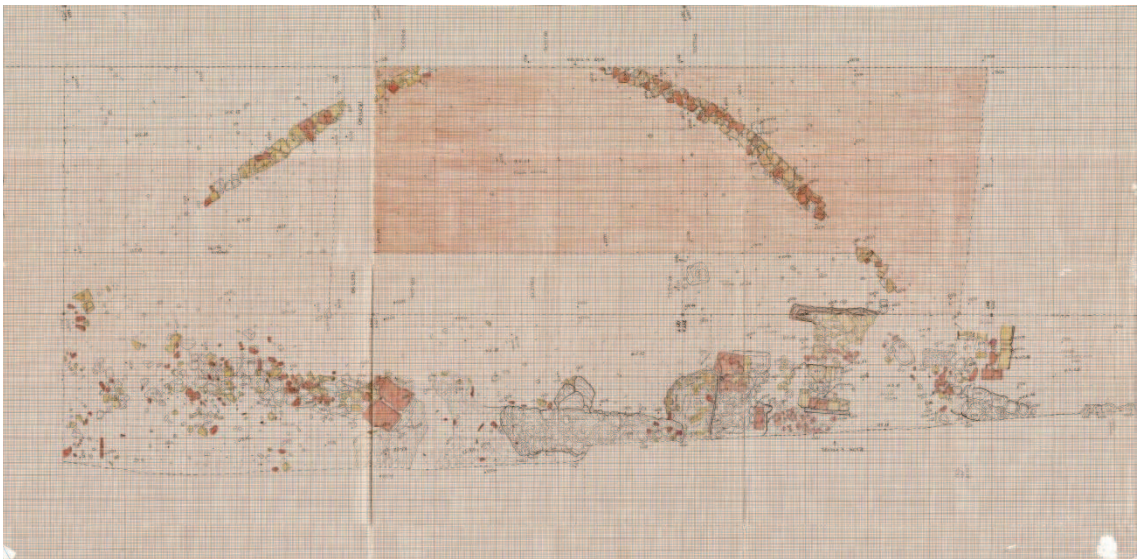
En el sector 4, aledaño al anterior se detecta el suelo de mortero roto bajo el que se encuentra una gran piscina rodeada de un muro de piedras de mediano tamaño para darle resistencia, se encuentra enlucida al interior de mortero blanquecino y reforzada en las esquinas y en el suelo con un abultamiento. Se accedía a ella mediante una escalera situada en la esquina noroeste de la que se conservan los restos de al menos dos escalones, presentando una gran rotura en el lado sur. Estaba colmatada con restos constructivos de época romana. Tendría el desagüe hacia la esquina suroeste, bajo el perfil por lo que no ha sido detectado y un aliviadero superior de teja invertida junto a las escaleras. Desconocemos de momento la relación con los retos excavados en los sectores anteriores pero suponemos que estos formen parte de la misma, en este caso dedicada a alguna actividad agrícola o industrial.



En el sector cinco se documenta lo que sería la continuación de la estructura hidráulica ya comentada, así la conducción de teja aunque rota parece conducir hacia otra estructura de opus signinum que se encuentra en el perfil, posiblemente también con la misma funcionalidad y además aparece también a un nivel inferior un muro paralelo a la piscina que lleva asociado otra conducción de agua, en este caso con grandes ladrillos en la base que aún conservan calcificaciones producidas por el paso de agua y con otros de menor tamaño, donde se conservan, formando los laterales, sin tapa y con la característica de hacer un quiebro en forma de ese para conducir el agua hacia otro sitio.

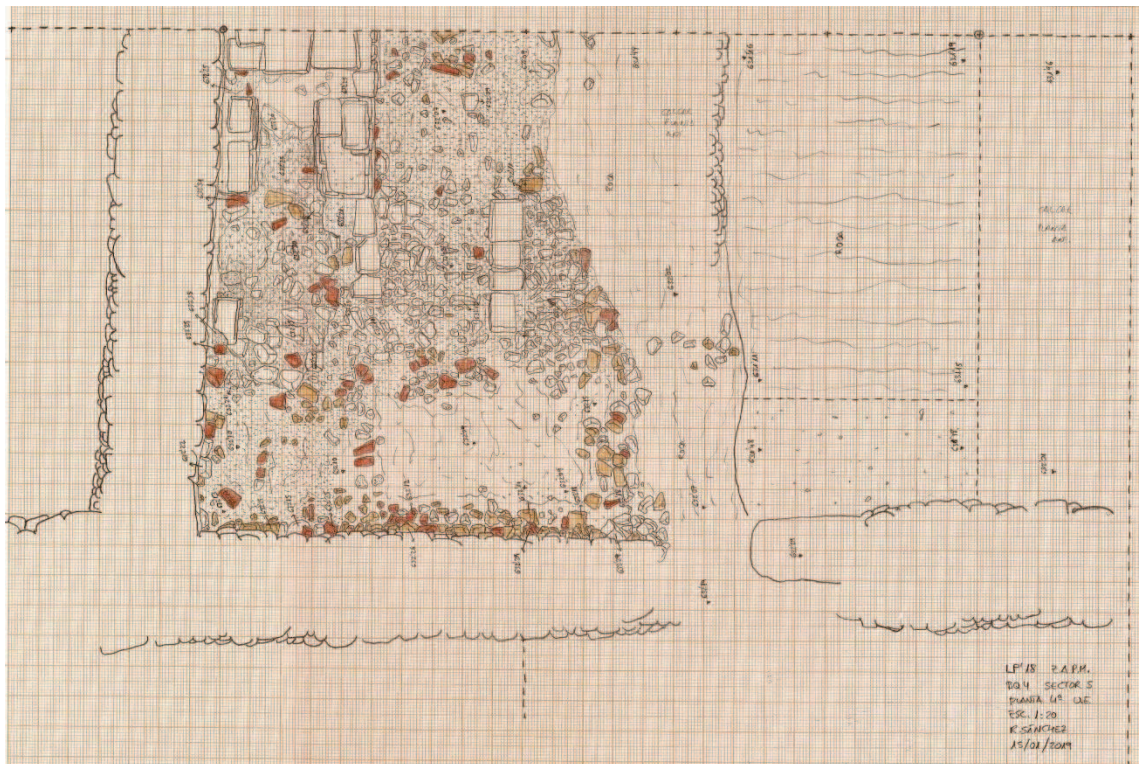


Todo este entramado de atarjeas y demás parece continuar hacia el norte y conducir a un complejo, por llamarle de alguna manera, situado a continuación y del que solo se ha excavado un gran muro de piedras de pequeño tamaño trabadas con opus signinum de tonalidad amarillenta, con roturas y un gran nivel de incendio de las que desconocemos de momento su intencionalidad pero realizadas en época antigua y del que sobresale como característica principal un quiebro así como la formación de un gran bloque de travertino con alguna intrusión cerámica producto del continuado paso del agua. Este muro se interrumpe para dar paso a una gran tubería de plomo de unos 10 mm de sección rota por una de las fracturas ya comentadas. Rodeando este complejo se detecta una estructura semicircular a base de fragmentos de ladrillo que creemos sería la base de otra atarjea cuyos laterales han desaparecido.



En el sector 6, junto al sondeo nº 26 de la intervención preliminar, la excavación ha permitido detectar una serie de muros que se interseccionan en una esquina, presenta una gran rotura, pero permite delimitar al menos tres espacios diferenciados, uno de ellos sería la ampliación del mencionado corte donde se siguen detectando las estructura de ladrillo ya vistas anteriormente, pero ahora nos han permitido observar que los ladrillos de las diferentes columnas tienden a juntarse entre sí formando pequeñas estructuras abovedadas, lo que nos hace pensar que nos encontramos en una zona de baños de la vivienda, en la cual se han perdido los suelos y los alzados del edificio que los albergaba pero se conserva parte de las

conducciones de aire caliente. No obstante las roturas mencionadas y relacionadas con las descritas en el sector anterior, pues aquí también se detectan niveles de incendio no nos han permitido averiguar ni sus dimensiones ni la funcionalidad del resto de las estancias.



Mencionar que en el límite norte del bloque, durante los trabajos de control arqueológico se detecta en el perfil una fosa excavada en la matriz geológica en cuyo interior se halla un enterramiento individual en posición fetal.





Boque 4 vista general



Terciario

Ubicado en terraza superior de la parcela, en teoría la menos afectada por la actividad industrial si exceptuamos la causada por la gran balsa excavada ocupa todo el tercio oriental de la parcela y constituye la quinta unidad constructiva proyectada por la promotora de las obras.



Hasta el momento los trabajos se han limitado al control arqueológico de los niveles estériles con medios mecánicos hasta alcanzar el techo arqueológico, que en este caso lo constituyen estructuras de mediano y gran tamaño excavadas en la matriz geológica. Para ello han hecho falta la retirada de al menos 40.000 metros cúbicos de tierra, que había que depositar en sitios cercanos, puesto que será necesaria para los trabajos de urbanización de la parcela, que acabará nivelada con la Carretera al Monte Lope Álvarez, lo que ha supuesto un verdadero desafío resuelto con la creación de grandes terreras. Como contábamos con suficiente información obtenida de los trabajos previos del 2007 se utilizó cazo dentado para la retirada del primer metro de tierra y a partir de ahí utilizamos el cazo de limpieza. Este trabajo fue realizado por sectores, y en cada sector los niveles estériles fueron retirados en diferentes capas hasta alcanzar el techo arqueológico.

