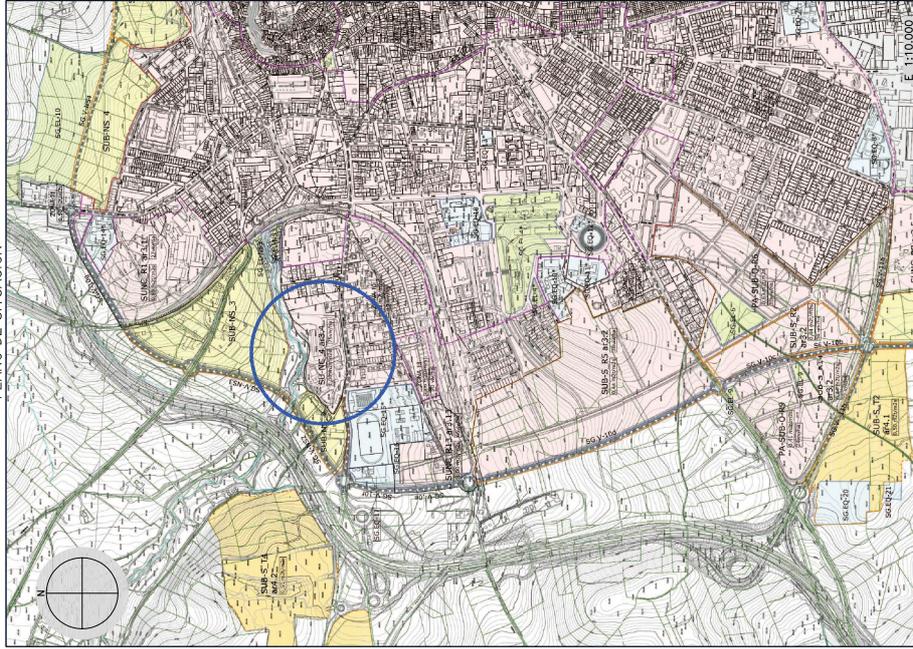
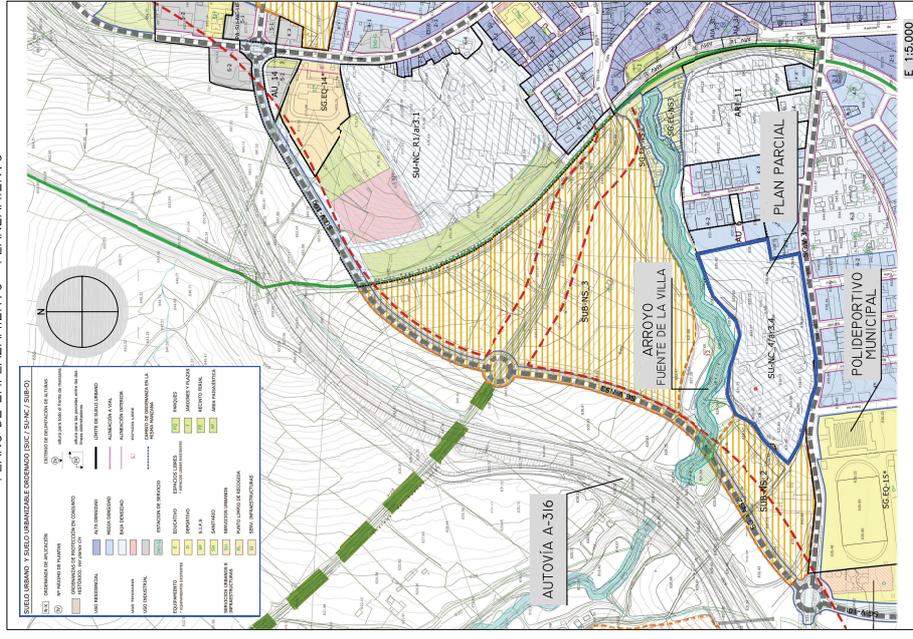


PLANO DE SITUACION



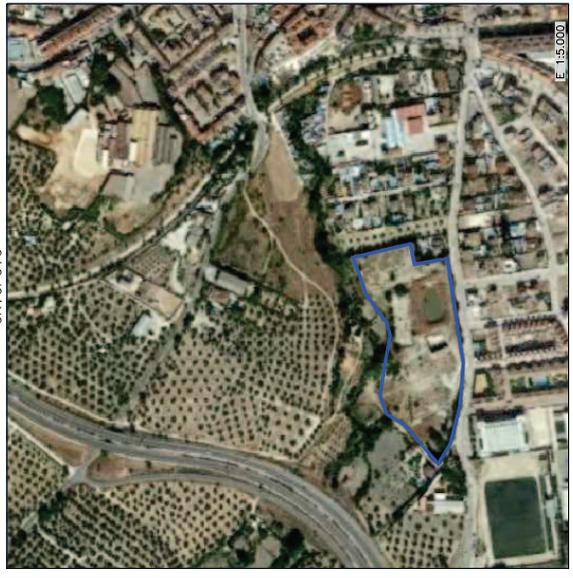
E 1:10.000

PLANO DE EMPLAZAMIENTO - PLANEAMIENTO



E 1:5.000

ORTOFOTO

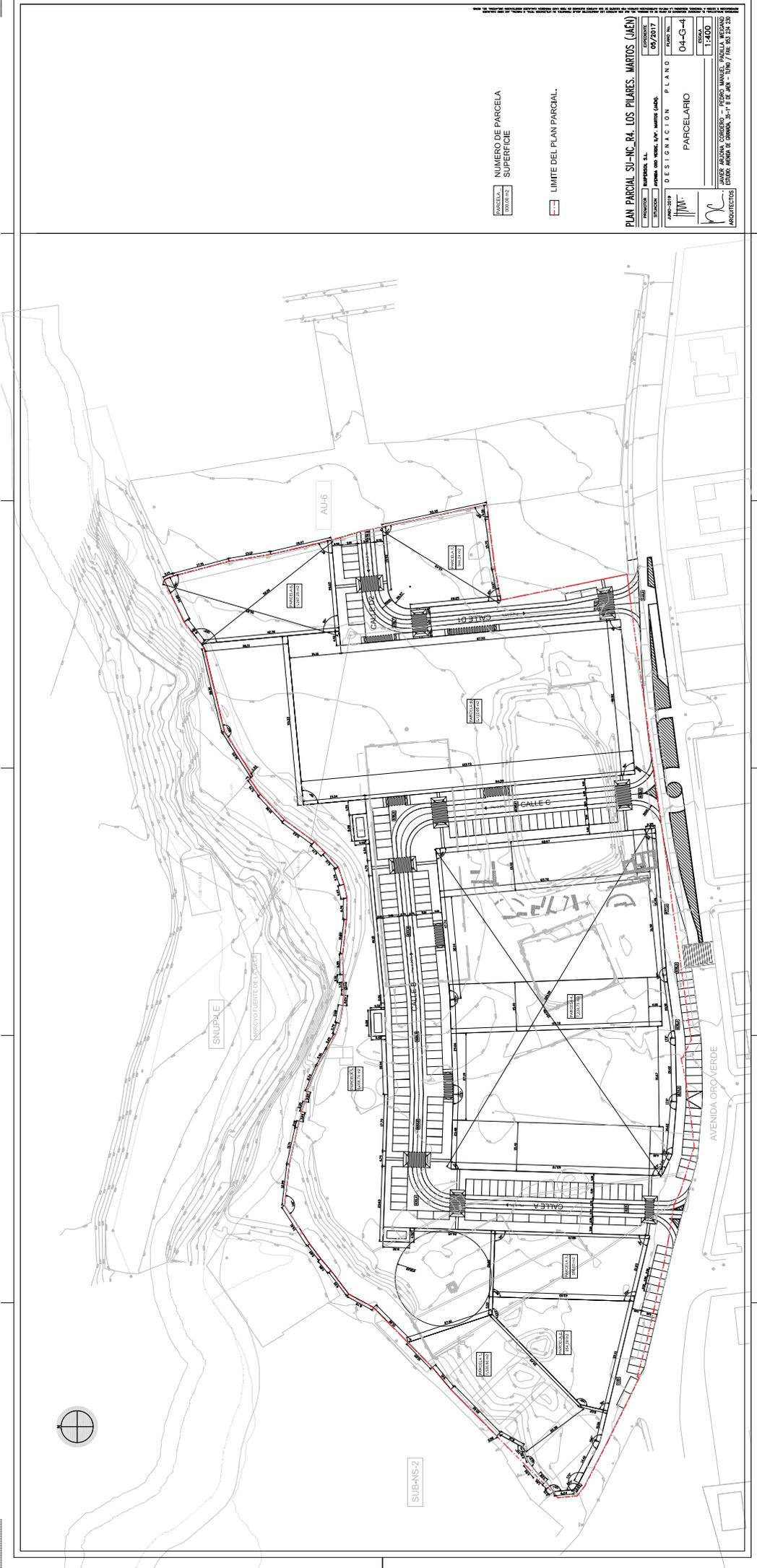


E 1:5.000

PLAN PARCIAL SU-NC_R4. LOS PILARES. MARTOS (JAÉN)

PROMOTOR	RUPERSOL S.L.	EXPEDIENTE	05/2017
SITUACION	AVENIDA ORO VERDE, S/Nº. MARTOS (JAÉN).	PLANO No.	01-G-1
JUNIO-2019 		ESCALA	1:10.000/5.000
DESIGNACION PLANO SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO, PLANEAMIENTO Y ORTOFOTO		JAVIER ARLONA CORDERO — PEDRO MANUEL PADILLA MECAND ESTUDIO: AVENIDA DE GRANADA, 35-1º B DE JAÉN — TELÉNO / FAX: 953 234 230	
ARQUITECTOS 			

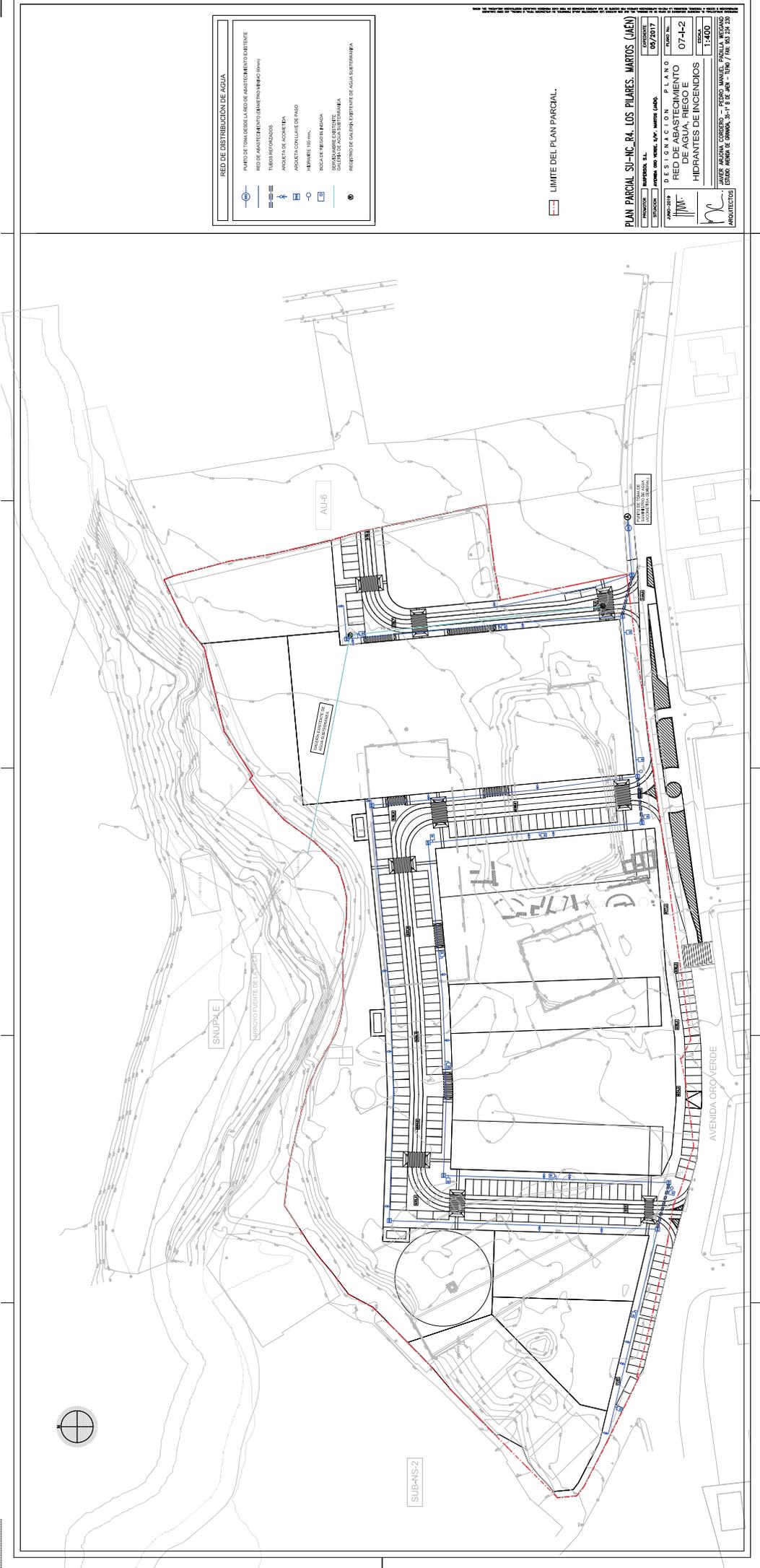
PROYECTO O DISEÑO A TERCEROS. EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. EL QUE NO SON AUTORES LOS AUTORES JAVIER ARLONA CORDERO Y PEDRO MANUEL PADILLA MECAND. SE PROHIBEN REPRODUCIR, COPIAR, DISTRIBUIR, CUALQUIER MODIFICACION, O USAR, SIN EL CONSENTIMIENTO ESCRITO DE LOS AUTORES. EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION, O USAR, SIN EL CONSENTIMIENTO ESCRITO DE LOS AUTORES. EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION, O USAR, SIN EL CONSENTIMIENTO ESCRITO DE LOS AUTORES.




 NUMERO DE PARCELA
 SUPERFICIE


 LIMITE DEL PLAN PARCIAL.

PLAN PARCIAL SU-RC-RA LOS PILARES MARTOS (JAEN)
 PROYECTANTE: **MARTOS, S.L.** | ESTUDIO: 05/2017
 REDACTOR: **JAVIER AGUIA CORREO** | PLANO: **PARCELARIO**
 DISEÑADOR: **JAVIER AGUIA CORREO** | ESCALA: **04-G-4**
 FECHA: **13/09**
 PROYECTO: **AVENIDA ORO VERDE**
 CLIENTE: **JAVIER AGUIA CORREO - P. PEDRO MANUEL PALLA A VESTIBULO**
 C/ALFONSO XARAYEN, 10. 41013 SAN PEDRO DE RAMBLA (JAEN) / T. 954 20 20 20



RED DE DISTRIBUCION DE AGUA

PARTE DE TOMA DELA RED DE ABASTECIMIENTO EXTERNO
 RED DE ABASTECIMIENTO (QUANTRO 100MM Ø) (100)

TUBOS REFORZADOS
 ANCHURA DE AZOMETRIA
 HIBRANTE 100 mm.
 BOCA DE PREGO 100 mm.
 SERVIDOR DE AGUA CALIENTE.
 SERVIDOR DE AGUA FRIA.
 SERVIDOR DE GAS (EXTERNO EXISTENTE DE AGUA SUBTERRANEA).

— LIMITE DEL PLAN PARCIAL.

PLAN PARCIAL SU-NC-RA. LOS PILARES. MARTOS (JAEN)

PROYECTISTA: **MARTOS, S.L.** | CONSULTOR: **05/2017**

PROYECTO: **AVENIDA ORO VERDE** | CLIENTE: **MARTOS**

FECHA: **07-12** | ESCALA: **1:400**

PROYECTO: **RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES DE INCENDIOS**

PROYECTISTA: **JAVIER AGUIA CORREDO** | PASEO MANUEL PALLA A VESPERAS 10, 41013 SAN BARTOLOME DE GUZMAN (SEVILLA) | T. 954 21 10 10 / M. 609 20 20 20

PROYECTISTA: **ARCHITECTOS**



RED DE DISTRIBUCION DE TELECOMUNICACIONES

	COMUNICACION TELECOMUNICACIONES
	TUBOS DE PROTECCION
	ANILLO DE ENLACE CON SERVIDOR PUBLICO
	ANILLO DE ENLACE CON SERVIDOR

LIMITE DEL PLAN PARCIAL.

PLAN PARCIAL SU-RC-RA LOS PILARES MARTOS (JAEN)

PROYECTISTA	MAPACOR, S.L.	FECHA	05/2017
PROYECTO	AVENIDA ORO/VERDE, MARTOS (JAEN)	CONTEXTO	
PROYECTO	DESIGNACION	PLANO	09-L-4
PROYECTO	RED DE TELECOMUNICACIONES	ESCALA	1:400

JAVIER ARAGON CORREO, S.L. PEDRO MANUEL PALLA A VESPERAS
 C/ALBA DE TORDOS, 10. 41013. MARTOS (JAEN) / I.N.I.T. 100.000.000



RED DE DISTRIBUCION DE ELECTRICIDAD

	RED DE ALTA TENSION AREA
	RED DE BAJA TENSION AREA
	TUBOS ENTERRADOS
	ARMARIOS DE BAJA TENSION REPARADO / ARMADO
	ARMARIOS DE ALTA TENSION
	PROTECTOR DE PROTECTORA
	PROTECTOR RESISTIVO (P.O.) / LUBRIFICACION
	PROTECTOR DE TRANSFORMACIONES (PROTECTOR)
	PROTECTOR DE CONJUNTO TRANSFORMADOR Y CONJUNTO EN ALT.
	PROTECTOR DE PROTECTORA

LIMITE DEL PLAN PARCIAL.

PLAN PARCIAL SU-INC. RA. LOS PILARES. MARTOS (JAEN)

PROYECTISTA	INGENIERIA MARTOS, S.L.
FECHA	05/2017
PROYECTO	PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCION Y REFORMA DE LA PLANTA DE LA SUBESTACION DE BAJA TENSION DE LA SUBESTACION DE ESTACION
CLIENTE	COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUZIA
ESCALA	1:1400
PROYECTO	PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCION Y REFORMA DE LA PLANTA DE LA SUBESTACION DE BAJA TENSION DE LA SUBESTACION DE ESTACION
PROYECTISTA	INGENIERIA MARTOS, S.L.
PROYECTISTA	INGENIERIA MARTOS, S.L.

9.- RESUMEN EJECUTIVO.

RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO, SU-NC_R4 DEL P.G.O.U
DE MARTOS (Jaén)

PROMOTOR:

RUIPERSOL SL

REDACTORES:

JAVIER ARJONA CORDERO

PEDRO M. PADILLA WEIGAND

JAÉN, JULIO 2019

INDICE DE LA DOCUMENTACIÓN

- 1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA.
- 2.- SITUACION DE LOS TERRENOS ORDENADOS.
- 3.- CARACTERISTICAS DEL TERRITORIO.
- 4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 5.- SIGNIFICACION URBANISTICA DE SECTOR EN LA ESTRUCTURA DE LA CIUDAD.
- 6.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.
- 7.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.
- 8.- MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.
- 9.- DENSIDADES Y VOLUMENES RESULTANTES.
- 10.- RELACIÓN DE PLANOS.

1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA.

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.

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.

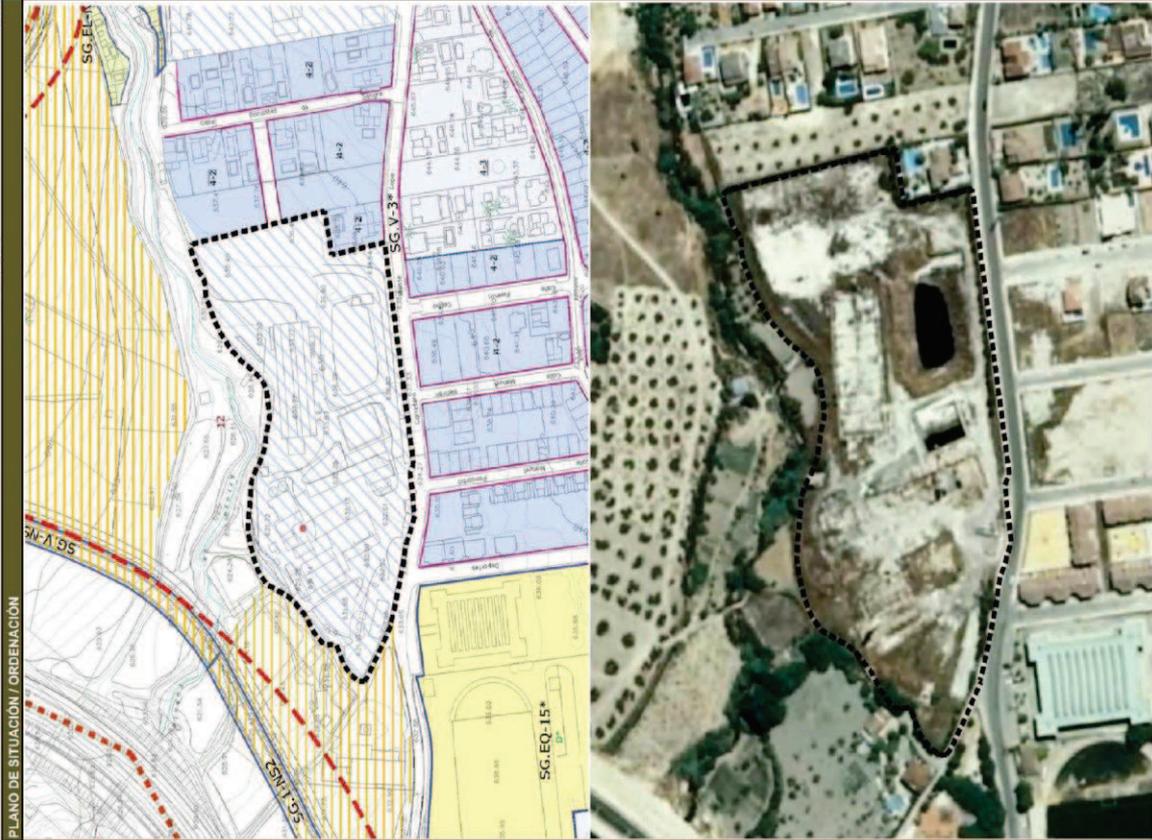
El presente PLAN PARCIAL se justifica por sí mismo según las determinaciones del Art.13.1.a). de la LOUA. El objetivo del citado PLAN PARCIAL será el desarrollo del PGOU, la ordenación detallada y precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado cuando aún no dispongan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

A continuación, se adjunta la ficha de características del sector correspondiente al Sector SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SU-NC_R4.

SU-NC_R4
ar-3.4

Ruipersol
Área de reparto

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

OBJETIVOS		Trasladar a los suelos urbanos los usos residenciales ya en uso, así como el comercio establecido y de nueva creación. Mantener las edificaciones de planta en altura (dimensiones). Los polígonos urbanos se otorgan, en el fundamento, a la edificación en el convenio suscrito entre los propietarios y el Ayuntamiento. Se estudiará la posibilidad de conexión con la calle Don Juan de Sañe en coordinación con el desarrollo del ARI-6.	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
PARAMETROS	USO GLOBAL RESIDENCIAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA
30.810 m ² s	3.000 m ² /m ² s	3C, 810 m ²	75 viv./ha
ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA		Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR		231	≥ 50% edif. Resid.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR		SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR		0,000.	
Conexiones exteriores necesarias e infraestructuras generadas existentes.			
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS			
Área de Reparto ar-3.4			
Aproy. Medio del Área de Reparto:			
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)	EXCESO DE APROV. (AE)
26.007 u.o.	24.126 u.o.	2.007 u.o.	0 u.o.
C ₁ = 0,8701 u.o./m ² suelo			
C ₂ = 0,8552			
C ₃ = 0,70 u.o.			
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN		GRADO 3	PLAN PARCIAL
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA			
1. Uso y tipología predominantes: Residencial colectivo.			
2. Se dedicará entre el 20% y el 30% de la edificabilidad total a usos terciarios. Al menos el 50% de esta se dedicará a usos terciarios en altura.			
3. La ordenación de volúmenes que se propone se adecora a la situación de cada bloque, en el borde este, con parcelas de viviendas unifamiliares de escasa altura.			
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN			
1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada se aplicarán los coeficientes de uso. Cu encastados con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector C ₃ indicado en esta ficha.			
2. El planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión.			
3. Cesiones de suelo para dotaciones básicas según legislación vigente (art. 17, LOUA y Reglamento de Planeamiento).			
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL			
1. El planeamiento no podrá prever entre los usos permisionados al de Gran Superficie Minorada.			
2. Parte del sector se se dedicará por la Zona de Policía del Anexo de la Villa según lo dispuesto en el RDL 17/2001, Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico RD 849/1936. El Plan Parcial justificará la no fundabilidad de los terrenos del sector próximos al canal.			
3. La edificación de la parcela se encuentra en el Anexo I de ordenaciones urbanísticas contempladas en el artículo 9º del RD 9/2005, con carácter general o con carácter particular de uso de suelo se realice un informe de situación de suelo, según el RD 5/2005.			
4. Zona Arqueológica Paleolítico de Martos (ZAPM). Declarada BIC BOJA nº 30 de 25 de junio de 2003. El límite del sector estará sometido a las restricciones particulares contempladas en su declaración de BIC.			
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA			
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:	
00,8 ha	ZONA ARQUEOLÓGICA ZAMP BIC	El elemento catalogado I-12 Chimenea de la estación EB&MA, según se ha ordenado en el convenio suscrito con el Ayuntamiento de Martos, en el convenio suscrito con el Ayuntamiento de Martos, en el convenio suscrito con el Ayuntamiento de Martos.	
Ver apartado 4 en AFICCIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL			
ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA			
No se establece			
Notas:			

Se detallan los parámetros urbanísticos más representativos del Sector, en base a los parámetros recogidos en la ficha del PGOU:

SU-NC-R4 "RUIPERSOL"

Superficie Total del Sector	30.810,00 m²
(Según topográfico y registral la superficie real del Sector asciende a 31.345,00 m²)	
Índice de Edificabilidad	1,00 m²t/m²s
Coefficiente de Sector	0,8552
Aprovechamiento Medio	0,8701 UA/m²s
Uso	RESIDENCIAL
Densidad de viviendas	75,00 viv./Ha
Vivienda protegida (% edif. Residencial):	30,00%

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

Objetivos, Criterios y Directrices Vinculantes:

- Establecer la ordenación pormenorizada potestativa.
- Transformar los suelos ocupados por la antigua industria aceitera en una zona de crecimiento residencial y de usos terciarios.
- Integrar los elementos de interés existentes (Chimenea).
- Conexión con la calle Donantes de sangre en coordinación con el desarrollo del AU-6.
- Uso y tipología predominante. Residencial colectiva.
- 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.
- 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.

- Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficientes de uso Cu, establecidas con carácter general para todo el plan, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs, indicado en esta ficha.
- El planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión.
- Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17 LOUA y Reglamento de Planeamiento).
- Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total, según m² registrales (27.273,28 UA)

Afecciones por Legislación Sectorial:

- El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Gran Superficie Minorista.
- Parte del sector se ve afectada por la Zona de Policía del Arroyo de la Villa, según lo dispuesto en el RDL 1/2001. Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico, RD 849/1986. El Plan Parcial justificará la no inundabilidad de los terrenos del sector próximos al cauce.
- La actividad de la orujera se encuentra en el Anexo I de actividades potencialmente contaminantes del suelo del RD 9/2005: con carácter previo al cambio de uso de suelo se realizará un informe de situaciones de suelo, según el RD/2005.
- Zona Arqueológica Polideportivo de Martos (ZAPM). Declarado BIC BOJA nº 120 de 25 de junio de 2003. El ámbito del sector estará sometida a las instrucciones particulares especificadas en su declaración BIC.

2.- SITUACIÓN DE LOS TERRENOS ORDENADOS.-

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 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.

3.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.

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.

4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La propiedad es única y las fincas que se describen pertenecen a RUIPERSOL SL

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

- Finsa nº 1. Finsa catastral 001900100VG17E0001ZB, DS DISEMINADOS Suelo
RESUMEN EJECUTIVO - 7.-

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.

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.

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

5.- SIGNIFICACION URBANISTICA DEL SECTOR EN LA ESTRUCTURA DE LA CIUDAD.

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-8.1ª. Zona arqueológica ZAMP (BIC).

- 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.

6.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- 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. 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 matice 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.

7.- SOLUCIÓN ADOPTADA

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.

8.- MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

Este documento, conforma un sector de planeamiento de suelo urbano no consolidado, denominado SU-NC-R4 "Ruipersol", con las determinaciones urbanísticas que establece la ficha de características, a desarrollar mediante un Plan Parcial.

La ficha del sector que recoge el PGOU indica una superficie de suelo para el ámbito de la actuación de 30.810,00 m², aunque según el reciente levantamiento topográfico la superficie del sector asciende a 31.345,00 m².

Con motivo de esta modificación de superficie, se ha corregido el marco numérico de referencia que contiene la ficha urbanística, adaptado a la superficie real del sector. Además, se ha ajustado el reparto de los usos a la ordenación planteada respetándose los mínimos y máximos establecidos en la ficha y la normativa de referencia.

Con estas consideraciones el marco numérico de referencia de la ficha urbanística del sector sería el siguiente:

PARÁMETROS						
SUP-SUELO	USO GLOBAL	EDIF-GLOBAL	EDIF-MAXIMA	DENSIDAD MAXIMA	Nº MAX VIV	VIV. PROT.
31.345 m ² .	RESIDENCIAL	1,0 m ² /m ² S	31.345 m ² t	75 viv/Ha	235 vvdas	>30% edif. Residencial

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.

A continuación se describe el desglose de superficies y m2 construidos totales asignados por usos, estando afectados por el correspondiente coeficiente de homogeneización.

Propuesta de E m2t y U.A. según usos del Plan Parcial. $A (u.a.) = Em2t \times Ch$			
	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

Directrices para la ordenación detallada.

1). "Uso y tipología predominante: Residencial Colectiva".

Residencial libre	17.553,20	m2t
Vivienda colectiva protegida_libre	3.546,41	m2t
Vivienda colectiva protegida_cesión	3.986,39	m2t

Los m2t de vivienda colectiva ascienden a: 25.086,00 m2t

Lo que equivale al 80% de la edificabilidad s/31.345 m2

2). 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

3). De la ordenación detallada. "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".

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

4). 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

Justificación.

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
	Areas 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

(*) 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.

RESUMEN DE LOS PARÁMETROS EXPUESTOS.

	Normativa	Proyecto
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
Superficie del Sector	31.345 m2	31.345 m2
Uso global	Residencial	Residencial
Edificabilidad global	1,00 m2/m2	1,00 m2/m2
Edificabilidad máxima	31.345 m2t	31.345 m2t
Densidad máxima	75 viv/Ha	75 viv/Ha
Vivienda protegida	>30%	30%
Nº max. de viviendas	235	235
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA		
Aprovechamiento objetivo (AO)	27.273,28 UA	27.256,41 UA
Aprovechamiento subjetivo (AS)	24.545,95 UA	24.529,08 UA
Cesión del aprovechamiento (AC)	2.727,33 UA	2.727,33 UA
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA		
Uso predominante	Residencial	Residencial
30% de la edif Residencial a VP	7.522,80 m2t	7.522,80 m2t
20-30% de la edif. Uso Terciario	6.269,00 m2t	6.269,00 m2t
Al menos 50% uso terciario será exclusivo	3.134,00 m2t	4.035,00 m2t
Cesiones según art. 17 LOUA		
Cesiones totales	7.522,80 m2	7.523,84 m2
Parques y jardines min.	4.513,68 m2	5.058,74 m2
Dotaciones max.	3.009,12 m2	2.465,10 m2

9.- DENSIDADES Y VOLUMENES RESULTANTES.

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

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 %

Superficie de uso público			
Parcela 1	Cesión Dotacional Equipamiento	1.520,86 m ²	4,85 %
Parcela 5	Cesión Dotacional Espacio Libre	5.058,74 m ²	16,14 %
Parcela 7	Cesión Dotacional Equipamiento	944,24 m ²	3,01 %
Parcela 8	Vivienda colectiva protegida municipal	1.247,20 m ²	3,98 %
		8.771,04 m²	27,98 %

Red de comunicaciones			
	Viario	8.298,83 m ²	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 %

A continuación, se adjuntan los cuadros con la relación completa de las parcelas de cesión

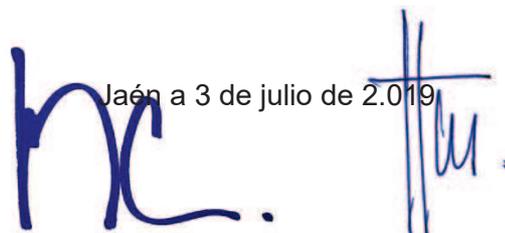
ZONAS VERDES		
PARCELA N°	SUPERFICIE m²	EDIFICABILIDAD m²t/m²s
PARCELA 5	5.058,74	-
TOTAL	5.058,74	

CESIONES		
PARCELA N°	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	

10.- RELACIÓN DE PLANOS.

1. SITUACIÓN EN PGOU
2. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.
3. ZONIFICACIÓN.

Jaén a 3 de julio de 2.019



Javier Arjona Cordero – Pedro M. Padilla Weigand
arquitectos



- EQUIPAMIENTO
- VIVIENDA
- VIVIENDA PROTEGIDA PRIVADA
- VIVIENDA PROTEGIDA LIBRE
- TERCARIO EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- ESPACIOS LIBRES: 5.698,79 m²
- JARDINES: 4.305,79 m²
- AREAS DE JUEGO Y RECREO: 750,00 m²
- ESPACIO LIBRE: A1.744, NU
- NUMERO DE PLANTAS
- LIMITE DEL PLAN PARCIAL.

PLAN PARCIAL SU-NU-RA. LOS PILARES. MARTOS (JAÉN)

PROYECTISTA	ARCHITECTA, S.L.
REVISOR	JAVIER AGUIA, COORD. - PEDRO MANUEL PALLA Y VEGARA, COORD. - ENRIQUE AGUIA E. IBAÑEZ, S.P. - MARTOS (JAÉN).
FECHA	05/2017
PROYECTO	DESIGNACION PLANO
FECHA	03
ESCALA	1:400
ZONIFICACION	

JAVIER AGUIA, COORD. - PEDRO MANUEL PALLA Y VEGARA, COORD. - ENRIQUE AGUIA E. IBAÑEZ, S.P. - MARTOS (JAÉN) - URB. 2017.2017.001
 ARCHITECTOS

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

10.- ANEXO CONDICIONES INFORMES SECTORIALES.