



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

REFUNDIDO DEL REFORMADO AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR I-PO, SUB_S I1 DEL P.G.O.U. DE MARTOS (Jaén)



PROMOTOR. POLÍGONO OLIVARERO MARTEÑO S.L.
REDACTORES. ÁBACO TUCCI S.L.P.
FECHA. FEBRERO 2024.

(Ref. -001-03293)

Pag. 1 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/192 Expediente:8/2/404





ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

- 1.- IDENTIFICACIÓN
- 2.- INICIATIVA
- 3.- REDACCIÓN
- 4.-DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
- 5.-ANTECEDENTES

DOCUMENTO NÚMERO 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

- 1.1.- ANTECEDENTES
 - 1.1.1.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
 - 1.1.2.- RÉGIMEN LEGISLATIVO APLICABLE
 - 1.1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD.
 - 1.1.4.- DETERMINACIONES
- 1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
 - 1.2.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL SECTOR.
 - 1.2.1.1.- SITUACIÓN
 - 1.2.1.2.- DETERMINACIONES MÉTRICAS Y LINDEROS
 - 1.2.1.3.- CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLÓGICAS
 - 1.2.1.4.- CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS
 - 1.2.1.5.- PAISAJE
 - 1.2.1.6.- HIDROLOGÍA, MORFOLOGÍA FLUVIAL, TORRENCIAL Y DE FORMACIÓN DE VERTIENTES.
 - 1.2.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
 - 1.2.3.- USO ACTUAL DEL SUELO
 - 1.2.4.- AFECCIONES
 - 1.2.5.- INFRAESTRUCTURAS Y VIAS DE COMUNICACIÓN
 - 1.2.6.- PREVISION DE SUELO PARA LAS ACTIVIDADES A DESARROLLAR
 - 1.2.7.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO APLICABLES.
 - 1.2.8.- DETERMINACIONES AMBIENTALES DESARROLLADAS.
 - 1.2.9.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
- 1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO Y DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
- 1.4.- EXÁMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS.
- 1.5.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
- 1.6.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
 - 1.6.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
 - 1.6.2.- DELIMITACIÓN.
 - 1.6.3.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.
 - 1.6.4.- DOTACIONES Y SISTEMAS.
 - 1.6.4.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
 - 1.6.4.1.1.-OBJETO
 - 1.6.4.1.2.- DISPONIBILIDAD RECURSOS HÍDRICOS
 - 1.6.4.1.3.- DOTACIÓN





ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y ORDENAMIENTO ABACO TUCCI S.L.P.

1.6.4.1.4.- CONDICIONES DE CÁLCULO

1.6.4.1.5.- CARACTERÍSTICAS DE LA RED Y TRAZADO

1.6.4.2.- RED DE SANEAMIENTO

1.6.4.2.1.- OBJETO

1.6.4.2.2.- AGUAS PLUVIALES

1.6.4.2.3.- AGUAS FECALES

1.6.4.3.- AFECCIÓN DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

1.6.4.4.- PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.

1.6.4.4.1.- RED DE DRENAJE DE LAS VAGUADAS QUE ATRAVIESAN LA PARCELA DONDE SE UBICA EL POLÍGONO INDUSTRIAL OLIVARERO. ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO

1.6.4.4.2.- DRENAJE DEL ARROYO GUARRO A SU PASO POR LA PARCELA 33, POLIGONO 78 DE MARTOS, DONDE SE UBICA LA DEPURADORA.

1.6.4.5.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1.6.4.5.1.-GENERALIDADES

1.6.4.5.2.- DOTACIONES

1.6.4.5.3.- DIMENSIONADO

1.6.4.5.4.- CARACTERÍSTICAS DE LA RED Y TRAZADO

1.6.4.6.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

1.6.4.6.1.- GENERALIDADES

1.6.4.6.2.- DOTACIONES

1.6.4.6.3.- DIMENSIONADO

1.6.4.6.4.- CARACTERÍSTICAS DE LA RED Y TRAZADO

1.6.4.7.- RED DE TELECOMUNICACIONES

1.6.5.- AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS. ADAPTACIÓN AL P.G.O.U. EN VIGOR. INCLUSIÓN DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO.

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS. ADAPTACIÓN AL P.G.O.U. EN VIGOR

1.6.6.- CESIONES AL AYUNTAMIENTO. [REDACTED]

1.6.7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

1.6.8.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PARTICULAR.

1.6.8.1.- RELACIÓN DE AFECTADOS.

1.6.8.2.- VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA.

1.6.8.3.- FIANZA Ó AVAL ECESARIO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.

1.6.9.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LAS DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

1.6.10.- PROTECCION AMBIENTAL.

1.6.11.- TRAMITACIÓN.

1.6.11.1.- CONSIDERACIONES GENERALES AL REFORMADO AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN EN CUANTO AL CUMPLIMIENTO DEL INFORME FINAL DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR DE FECHA 10/11/2017.

1.7.- FICHA Y TABLA JUSTIFICATIVA DECRETO 293/2009





DOCUMENTO NÚMERO 2

PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.1.- PLANO DE SITUACION RESPECTO A LA CIUDAD.
- I.2.- ESTADO ACTUAL.
- I.3.- CATASTRAL.
- I.4.- TOPOGRÁFICO.

DOCUMENTO NÚMERO 3

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.5.- ORDENACION Y USOS PORMENORIZADOS.
- O.6.- PARCELACIÓN.
- O.7.- RED VIARIA Y ANÁLISIS DE CIRCULACIÓN.
- O.8.- ALINEACIONES Y RASANTES.
- O.9.- PLAN DE ETAPAS.
- O.10.- PERFILES LONGITUDINALES_1.
- O.11.- PERFILES LONGITUDINALES_2.
- O.12.- PERFILES TRANSVERSALES.

DOCUMENTO NÚMERO 4

PLANOS DE INSTALACIONES

- INST.13.- ACOMETIDA MEDIA TENSIÓN.
- INST.14.- RED MEDIA TENSIÓN.
- INST.15.- RED BAJA TENSIÓN.
- INST.16.- RED DE ALUMBRADO VIARIO.
- INST.17.- RED DE TELECOMUNICACIONES.
- INST.18.- ACOMETIDA AGUA POTABLE.
- INST.19.- RED DE AGUA POTABLE.
- INST.20.- TRATAMIENTOS DE AGUAS FECALES Y RESIDUALES.
- INST.21.- RED DE SANEAMIENTO AGUAS FECALES.
- INST.22.- ACOMETIDA DE AGUAS PLUVIALES.
- INST.23.- RED DE SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES.

DOCUMENTO NÚMERO 5

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS REGULADORAS

- 5.1.- NORMATIVA EDAR.
- 5.2.- INTRODUCCIÓN.
 - 5.2.1.- AMBITO MUNICIPAL DE ESTAS ORDENANZAS.
 - 5.2.2.- RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN.
 - 5.2.3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
 - 5.2.4.- OBLIGATORIEDAD.
 - 5.2.5.- VIGENCIA.





ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P.

5.2.6.- CONTENIDO.

5.2.7.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

5.3.- NORMAS GENERALES DE LOS USOS.

5.3.1.- USOS ADMITIDOS.

5.3.2.- CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

5.3.3.- USO INDUSTRIAL.

5.3.3.1.- DOTACIONES PARA USO INDUSTRIAL.

5.3.4.- USO TERCIARIO.

5.3.4.1.- DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

5.3.4.2.- CONDICIONES GENERALES USO TERCIARIO.

5.3.4.3.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO

PORMENORIZADO DE HOSPEDAJE.

5.3.4.4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO

PORMENORIZADO DE OFICINAS.

5.3.4.5.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO

PORMENORIZADO DE COMERCIO.

5.3.4.6.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO

PORMENORIZADO DE ESPECTÁCULOS Y SALAS DE RUNIÓN.

5.3.5.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS.

5.3.5.1.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DEPORTIVO.

5.3.5.2.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE COMERCIO.

5.3.5.3.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO

ADMINISTRATIVO PÚBLICO.

5.3.5.4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SERVICIOS DE

INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

5.3.6.- USO ESPACIOS LIBRES.

5.3.6.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES.

5.3.7.- USO DE TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

5.3.8.- ZONAS DE ESTRUCTURA URBAN [REDACTED] CARÁCTER DE USO

Y CONDICIONES.

5.4.- ORDENANZAS.

5.4.1.- CONCEPTO.

5.4.2.- ORDENANZAS GENERALES, NORMAS GENERALES DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES.

5.4.2.1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES.

5.4.2.1.1.- CONDICIONES DE LA PARCELA.

5.4.2.1.2.- CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS

EDIFICIOS.

5.4.2.1.2.1.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA

PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

5.4.2.1.2.2.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y

APROVECHAMIENTO.

5.4.2.1.3.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS

EDIFICIOS.

5.4.2.1.4.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y

SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

5.4.2.1.5.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS

EDIFICIOS.





5.4.2.1.6.- CONDICIONES AMBIENTALES.

5.4.1.2.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS E IMAGEN URBANA

DE LAS EDIFICACIONES.

5.4.3.- ORDENANZAS PARTICULARES.

5.4.3.1.- CONDICIONES PARTICULARES ZONAS USO INDUSTRIAL.

5.4.3.2.- CONDICIONES PARTICULARES GRADO 5.1*

5.4.3.3.- CONDICIONES PARTICULARES GRADO 5.2*

5.4.3.4.- CONDICIONES PARTICULARES GRADO 5.3*

5.4.3.5.- CONDICIONES PARTICULARES GRADO 5.4*

5.4.3.6.- CONDICIONES PARTICULARES GRADO 5.5*

5.4.3.7.- CONDICIONES PARTICULARES GRADO 5.6*

5.5.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

DOCUMENTO NÚMERO 6

PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

6.1.- OBJETO

6.2.- PLAZOS Y ETAPAS

DOCUMENTO NÚMERO 7

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

7.1- ANTECEDENTES y JUSTIFICACIÓN LEGAL

7.1.2.-COSTE PREVISTO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

7.2.-IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.

7.2.1.-SERVICIOS PÚBLICOS RESULTANTES DE LA ACTUACIÓN

7.2.2.-VALORACIÓN DEL MANTENIMIENTO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS

7.2.2.1.- INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

7.2.2.2.- INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO

7.2.2.3.- ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES

7.2.2.4.-INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO ELÉCTRICO Y

ALUMBRADO PÚBLICO.

7.2.2.5.- ZONAS VERDES PÚBLICAS

7.2.2.6.- INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONÍA

7.2.3.- PRESTACIÓN DE SERVICIOS

7.2.3.1.- RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

7.2.4.- INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN

7.2.5.- ANÁLISIS DE LA ACTUACIÓN EN LOS INGRESOS DE LA HACIENDA PÚBLICA

7.2.5.1.- IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES IBI

7.2.5.2.- IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS.

7.2.5.3.- IMPUESTO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA

7.2.6.- BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

7.3.- ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

7.4.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN PARCIAL





7.5.- CONCLUSION

DOCUMENTO NÚMERO 8

RESUMEN EJECUTIVO

8.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA

8.1.1.-OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

8.2.- SITUACIÓN DE LOS TERRENOS ORDENADOS

8.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

8.4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

8.5.- SOLUCIÓN ADOPTADA

8.6.-MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA, SOLUCIÓN ADOPTADA DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO NÚMERO 9

ANEXOS

ANEXO 1.- SOLICITUD AQUALIA (ANTIGUO Y NUEVO).

ANEXO 2.- SOLICITUD ENDESA (ANTIGUO Y NUEVO ACTUALIZADO).

ANEXO 3.- INFORME TELEFÓNICA.

ANEXO 4.1.- TRAZADO CARRETERA.

ANEXO 4.2.- TRAZADO CARRETERA ACTUAL.

ANEXO 5.- INFORME CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA. SERVICIO DE CARRETERAS (22-01-2015)

ANEXO 6.- INFORME SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO DEPENDENCIA DE INDUSTRIA. INFORME ENAGAS, S.A. (20-07-2010)

ANEXO 7.- CONDICIONES PARTICULARES DE [REDACTED] ANDALUCÍA S.A. DOCUMENTACIÓN INICIO DE OBRAS.

ANEXO 8.- FOTO Y PLANOS ARROYO GUARRO.

ANEXO 9.- PRESENTACIÓN DOCUMENTO REFUNDIDO PRIMERO PLAN PARCIAL.

ANEXO 10.- RECORDATORIO REQUERIMIENTO 13-11-14 DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

ANEXO 11.- INFORME FAVORABLE CONDICIONADO CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CUADALQUIVIR.

ANEXO 12.- ACUERDO JUNTA DE GOBIERNO APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL P.G.O.U. DE MARTOS.

ANEXO 13.- PRESENTACIÓN PROYECTO ARQUEOLÓGICO EN LA CONSEJERÍA DE CULTURA.

ANEXO 14.- TRAMITACIÓN MODIFICACIÓN Nº 2 DEL P.G.O.U. DE MARTOS.

ANEXO 15.- TRASLADO APROBACIÓN PROVISIONAL ACUERDO PLENO MODIFICACIÓN Nº 2.

ANEXO 16.- SOLICITUD ANTE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DEL POSIBLE CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN DEL SECTOR.

ANEXO 17.- TRASLADO ACUERDO PLENO APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL P.G.O.U. DE MARTOS (POLÍGONO OLIVARERO DE MARTOS) EN POLÍGONO 79, PARCELAS 1, 2, 3, 7 Y 8 Y POLÍGONO 78 PARCELA 33 DE MARTOS Y





ACUERDO DE PLENO TOMA DE CONOCIMIENTO DE SOLICITUD DE POLÍGONO OLIVARERO MARTEÑO, S.L. DE CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN DEL SECTOR SUB-S_11 AL PÚBLICO DE EXPROPIACIÓN.

ANEXO 18.- PRESENTACIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE AUTORIZACIÓN DICTADA POR CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE PARA EXPTE. OBRU8006.

ANEXO 19.- PRESENTACIÓN DE ESCRITO PARA EL EXPEDIENTE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR I-PO, SUB_S11 DEL P.G.O.U., ADJUNTA ANEXO A LA MEMORIA VISADO. PUNTO 1.6.11.1 DE LA MEMORIA, PARA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR.

ANEXO 20.- PRESENTACIÓN DE 9 COPIAS DEL CD. DEL REFORMADO AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR I-PO, SUB_S11 DEL P.G.O.U.

ANEXO 21.- NUEVA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR I-PO SUB_S11 DEL P.G.O.U. DE MARTOS.

ANEXO 22.- TRASLADO ESCRITO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN PARA REMISIÓN DE C.D. CON DOCUMENTACIÓN REFUNDIDA DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO OLIVARERO EN FORMATO PDF.

ANEXO 23.- PRESENTACIÓN NUEVA COPIA EN CD CON LOS ARCHIVOS EN PDF. EXPTE. ORU8006.

ANEXO 24.- TRASLADO INFORME DE DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN REQUIRIENDO SUBSANACIONES A PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR I-PO, SUB S_11 DEL P.G.O.U. "POLIGONO OLIVARERO".

ANEXO 25.- TRASLADO INFORME EMITIDO POR LA CONSEJERÍA DE FORMENTO, INFRAESTRUCTURAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO EN JAÉN – DELEGACIÓN TERRITORIAL – RATIFICÁNDOSE EN EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE FECHA 16 DE DICIEMBRE DE 2.014.

ANEXO 26.- TRASLADO INFORME DE CONSEJERÍA DE FORMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (DE URBANISMO) PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DETECTADAS EN DOCUMENTO TÉCNICO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-PO, SUB S-11 DEL POLÍGONO OLIVARERO MARTEÑO.

ANEXO 27.- PRESENTACIÓN COPIA DE CD EN RELACIÓN AL EXPTE. ORU8006. CONTESTACIÓN INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN.

- PRESENTACIÓN REFORMADO AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN JULIO 2020
- ACUERDO DE PLENO 6 DE MAYO DE 2021 PROPUESTA DE ALCALDÍA IMPULSO DEL DESARROLLO DE SUELO INDUSTRIAL EN MARTOS.

ANEXO 28.- INFORME SECTORIAL DE PROPUESTA DE APROBACIÓN SEGUNDA DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR.

ANEXO 29.- RESOLUCIÓN DELEGACIÓN DE CULTURA. AUTORIZACIÓN ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA.

ANEXO 30.- INFORME DEPARTAMENTO VÍAS PECUARIAS.

ANEXO 31.- INFORME DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL.

ANEXO 32.- INFORME EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARTOS. SERVICIOS DE URBANISMO.

ANEXO 33.- FICHA URBANÍSTICA DEL PGOU Y ar-4.3 CON INCLUSIÓN DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO. SGI-EDAR





INTRODUCCIÓN

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P.

REFUNDIDO DEL REFORMADO AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR I-PO, SUB_S I1 DEL P.G.O.U. DE MARTOS (Jaén)



PROMOTOR. POLÍGONO OLIVARERO MARTEÑO S.L.
REDACTORES. ÁBACO TUCCI S.L.P.
FECHA. FEBRERO 2024.

(Ref. -001-03293)

Pag. 9 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/192 Expediente:8/2/404





INTRODUCCIÓN

1.- IDENTIFICACIÓN

El presente instrumento de planeamiento corresponde al **Suelo Urbanizable Sectorizado** del SECTOR I-PO SUB-S_11 (Polígono Industrial Olivarero) del P.G.O.U. de Martos, para establecer la **Ordenación Detallada y Pormenorizada** del único Sector de que consta, desarrollando el **Plan de Sectorización** que lo regula, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, en Resolución adoptada el 17 de Abril de 2009, siendo de **Iniciativa Privada** y correspondiente al término municipal de Martos, exclusivamente. **La superficie total ocupada por el sector es de 350.377,30 m² más 17.516 m² del Sistema General adscrito al sector SGI-EDAR.**

2.- INICIATIVA

Se redacta el presente **Refundido** del Reformado al Plan Parcial por encargo directo de la entidad mercantil **"Polígono Olivarero Marteño, S.L."**, con domicilio social en C/ General Delgado Serrano, nº 26 hoy Avenida Oro Verde, 12 de Martos y C.I.F.: B-23570161, que ostenta los derechos de la totalidad de los terrenos.

3.- REDACCIÓN

El documento ha sido redactado en **ÁBACO TUCCI S.L.P.**, con C.I.F. B-23345101 y domicilio a efectos de notificaciones en Avenida de San Amador, 56, 23600 Martos (Jaén), inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén con el número SP020, por **Máximo Caballero Pozo** arquitecto colegiado con el nº 549 y **Manuel Santiago Gómez** arquitecto colegiado con el nº 344 del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén.

Igualmente actúa como colaborador el **ESTUDIO DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y TECNOLOGÍA S.L.** con C.I.F B-87.399.564 y domicilio a efectos de notificaciones en Avenida Ruiz Jiménez, 14, bajo, 23008 Jaén y **MÁXIMO CABALLERO CANO, ARQUITECTO TÉCNICO**, provisto de D.N.I. [REDACTED] colegiado con el número 643 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Jaén, y domicilio en la Avenida Oro Verde, 12 de Martos.

4.- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

Introducción

Documento 1. Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.

Documento 2. Planos de información.

Documento 3. Planos de ordenación.

Documento 4. Planos de Instalaciones.

Documento 5. Normas urbanísticas Ordenanzas Regulatoras.

Documento 6. Plan de etapas.

Documento 7. Estudio económico y Financiero.

Documento 8. Resumen Ejecutivo

Documento 9. Anexos.





5.- ANTECEDENTES

El Plan Parcial presentado en el mes de julio del año 2010, establecía la Ordenación detallada de un ámbito previsto en el P.G.O.U. de 1999 como Suelo Urbanizable No Sectorizado, el cual fue Sectorizado mediante el Plan de Sectorización aprobado el 17 de abril de 2009. El vigente P.G.O.U. aprobado el 5 de noviembre de 2013, incorpora el Sector como Suelo Urbanizable Sectorizado, con las determinaciones establecidas en el mencionado Plan de Sectorización, a excepción de su aprovechamiento medio que es adaptado conforme a los coeficientes de uso y sector relativos definidos en el Planeamiento General y también, de la reserva de superficie para un Sistema General de Infraestructuras y el Sistema General adscrito SGI-EDAR. El Plan Parcial debe desarrollar y completar las determinaciones de los instrumentos de Planeamiento General conforme al Art. 13 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por lo que, el **Planeamiento de rango superior aplicable** es el **Plan de Sectorización del SECTOR I-P.O.**, aprobado definitivamente en la Resolución de 17 de abril de 2009. Igualmente lo es, **la adaptación que realiza el vigente P.G.O.U. de Martos aprobado definitivamente el 5 de noviembre de 2013 al Plan de Sectorización**, donde es adaptado conforme a los coeficientes de uso y sector definidos en el planeamiento general. También se tiene en cuenta **la Modificación nº 2 del P.G.O.U. de Martos de la ficha urbanística del SUB-S_I1 "Polígono Industrial Olivarero"** en cuanto a las limitaciones relativas a los usos industriales y a la obligación de mantener las directrices para la Ordenación Pormenorizada del condicionante del mantenimiento de la ordenación recogida en el Plan Parcial aprobado inicialmente. Igualmente **se incorpora como Sistema General Adscrito al Sector el Sistema General de Infraestructuras EDAR**, según condicionantes del Informe de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y ordenación del Territorio de fecha 8 de febrero de 2020.

Para un mejor entendimiento del **presente Refundido** del Reformado al Plan Parcial de Ordenación, es necesario señalar una serie de fechas y actuaciones que se han realizado en el sector, sobre el antiguo SUNP I-PO del P.G.O.U. de Martos y sobre el actual SUB-S_I1, Suelo Urbanizable Sectorizado, Polígono Industrial Olivarero del P.G.O.U. de Martos en vigor.

- Con fecha 17-02-2009 se presenta Plan de Sectorización del SUNP I-PO del P.G.O.U. de Martos anterior y fue APROBADO DEFINITIVAMENTE el 17-04-2009 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo. Igualmente se tramitó el documento refundido del Impacto Ambiental sobre el Plan de Sectorización.
- Con fecha 26-07-2010 se presenta Plan Parcial del SUNP I-PO y fue APROBADO PROVISIONALMENTE el 9-09-2010.
- Con fecha 03-08-2012 se emite Informe Sectorial favorable condicionado al Plan Parcial SUNP I-PO por la Dirección General de Planificación y Gestión de Dominio Público Hidráulico.
- Con fecha 14-08-2014 se APRUEBA DE NUEVO PROVISIONALMENTE el Documento Refundido del Plan Parcial SUB-S I-1 Polígono Olivarero (Polígono Industrial Olivarero del P.G.O.U. de Martos en vigor),





incorporando las subsanaciones necesarias para dar cumplimiento al Informe Sectorial de la Agencia Andaluza del Agua.

- Con fecha 06-11-2014 se emite Informe Sectorial de Subsanción por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en su Sección de Urbanismo.
- Con fecha 07-11-2014 se emite un nuevo Informe Sectorial de la Dirección General de Planificación y Gestión de Dominio Hidráulico.
- Con fecha 18-12-2014 se emite Informe Sectorial de la Dirección General de Infraestructuras sobre el Plan Parcial del Sector SUB-S I-1 del P.G.O.U. de Martos, con carácter FAVORABLE a la solicitud de la reducción de línea de edificación.
- Con fecha 31-07-2015 se presenta ante el Excmo. Ayuntamiento de Martos el Documento Refundido al Plan Parcial del SUB-S I-1 (Polígono Industrial Olivarero del P.G.O.U. de Martos) recogiendo todas las subsanaciones de los Informes Sectoriales.
- Con fecha 10-11-2017 se nos da traslado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con Registro General de Sevilla de la conformidad con el Documento redactado, con los condicionantes del Informe que realiza FAVORABLE CONDICIONADO, ya recogidos en el Plan Parcial.
- Con fecha 07-02-2018 se presenta Escrito ante el Excmo. Ayuntamiento de Martos instando a que se MODIFIQUE DE OFICIO LA FICHA URBANÍSTICA DEL SUB-S I-1 del P.G.O.U. de Martos, para permitir el desarrollo en el Sector de cualquier uso industrial, sin que los mismos se encuentren limitados a las actividades afines al Sector Oleícola. Igualmente se insta a la bonificación de la Ficha Urbanística para que se eliminen las directrices en la que marcan que la Ordenación detallada no tenga la obligación de mantener la Ordenación recogida en el Plan Parcial inicialmente aprobado.
- Con fecha 12-02-2018 se dicta RESOLUCIÓN 411/2018 DE ALCALDÍA para iniciar el trámite de la MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. de Martos en cuanto a la FICHA URBANÍSTICA DEL SUB-S I-1 "Polígono Industrial Olivarero".
- Con fecha 15-02-2018 se inicia la redacción del presente Reformado al Plan Parcial de Ordenación del SUB_S I1 DEL P.G.O.U. de Martos.
- Con fecha 8-06-2018 se traslada el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de la Aprobación Inicial de la Modificación nº 2 del P.G.O.U. de Martos.
- Con fecha 12-06-2018 se presenta ante la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía, el Estudio y Documentación Gráfica por causas ambientales en relación al Proyecto de Urbanización y desarrollo del Sector I- Polígono Industrial Olivarero de Martos.
- Con fecha 3-07-2018 se traslada la Aprobación Provisional del acuerdo de pleno sobre la Modificación nº 2 del P.G.O.U. de Martos.
- Con fecha 12-07-2018 se presenta ante el Excmo. Ayuntamiento de Martos, escrito del posible cambio del sistema de actuación del SUB-S_I1 del

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P.

(Ref. -001-03293)

Pag. 12 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/192 Expediente:8/2/404





ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P.

- P.G.O.U. de Martos, una vez consensado con la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y el Excmo. Ayuntamiento de Martos.
- Con fecha 2-08-2018 se presenta ante el Excmo. Ayuntamiento de Martos, el Reformado al Plan Parcial de Ordenación sector I-PO, SUB_S I1 del P.G.O.U. de Martos (Jaén)
 - Con fecha 5-11-2018 se traslada el Acuerdo de Pleno de la Aprobación Definitiva de la Modificación Nº 2 del P.G.O.U. de Martos, Polígono Olivarero de Martos, Polígono 79, parcelas 1,2,3,7 y 8 y Polígono 78, parcela 33 de Martos.
 - Con fecha 5-11-2018 se traslada el Acuerdo de Pleno de toma de conocimiento de la Solicitud del Polígono Olivarero Marteño, S.L. de cambio de Sistema de Actuación del Sector SUB_S I1 al Público de Expropiación.
 - Con fecha 2-08-2019 se presenta ante el Excmo. Ayuntamiento de Martos, la Resolución de Autorización dictada por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte sobre actividad arqueológica.
 - Con fecha 16-10-2019 y 17-10-2019 se presenta ante el Excmo. Ayuntamiento de Martos un Anexo a la Memoria del Reformado del Plan Parcial, con las Consideraciones Generales del Informe Final de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
 - Con fecha 22-10-2019 se presenta ante el Excmo. Ayuntamiento de Martos 9 copias en CD del Reformado del Plan Parcial.
 - Con fecha 22-10-2019 se recibe por parte del Excmo. Ayuntamiento de Martos la nueva Aprobación Provisional del Plan Parcial de Ordenación del Sector I-PO SUB_S I1 del P.G.O.U. de Martos.
 - Con fecha 21-11-2019 se recibe por parte del Excmo. Ayuntamiento de Martos escrito requerimiento de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnología de la Información.
 - Con fecha 22-11-2019 se presenta ante el Excmo. Ayuntamiento de Martos la copia en CD para la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnología de la Información.
 - Con fecha 2-01-2020 se recibe por parte del Excmo. Ayuntamiento de Martos informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnología de la Información.
 - Con fecha 14-02-2020 se recibe por parte del Excmo. Ayuntamiento de Martos la ratificación del Informe de la Dirección General de Infraestructuras de fecha 16 de diciembre de 2014.
 - Con fecha 17-02-2020 se recibe por parte del Excmo. Ayuntamiento de Martos el Informe de la Consejería de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico. (Servicio de Urbanismo).
 - Con fecha 10-6-2020 se presenta contestación al Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías
 - Con fecha 30-07-2020 se presenta el Reformado al Plan Parcial de Ordenación Sector I-PO, SUB_S I1 del P.G.O.U. de Martos (Jaén)
 - Con fecha 16-06-2021 se recibe por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir el Informe Favorable Condicionado, que desarrolla y amplía el informe Favorable Condicionado de fecha 10-11-2017.

(Ref. -001-03293)

Pag. 13 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN

VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/192 Expediente:8/2/404





- Con fecha 13-07-2021 se recibe la autorización para que la Arqueóloga redactora del Proyecto Arqueológico comience la actividad arqueológica previa de Estudio y Documentación Gráfica de Yacimientos por causas ambientales.
- Con fecha 13-10-2022 se recibe Informe del Departamento de Vías Pecuarias.
- Con fecha 24-10-23 se recibe informe de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.
- Con fecha 28-11-2023 se recibe informe del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Martos para requerir la presentación de un documento refundido y aportar la garantía a la que se refiere el artículo 46 c) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

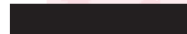
NOTA. Toda esta documentación está aportada como anexos, sumando un total de 33 anexos.

MARTOS, febrero de 2024

Máximo Caballero Pozo

Manuel Santiago Gómez

Por Ábaco Tucci SLP



Colaboradores en Ingeniería: ESTUDIO DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y TECNOLOGÍA S.L.

D. Domingo Solís Pérez - Ingeniero Agrónomo (Col. 860)
D. Guillermo del Castillo Cabrera - Ingeniero Técnico Industrial (Col. 1.634)

Colaborador en la confección del PLAN PARCIAL

D. Máximo Caballero Cano - Arquitecto Técnico (Col. 643)



DOCUMENTO NÚMERO 1

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

**REFUNDIDO DEL REFORMADO AL PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN SECTOR I-PO, SUB_S I1 DEL P.G.O.U. DE
MARTOS (Jaén)**



PROMOTOR. POLÍGONO OLIVARERO MARTEÑO S.L.
REDACTORES. ÁBACO TUCCI S.L.P.
FECHA. FEBRERO 2024.

(Ref. -001-03293)

Pag. 15 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/192 Expediente:8/2/404



1.1.- ANTECEDENTES

1.1.1- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El uso principal del suelo dentro del término municipal de Martos es la agricultura, aunque también son destacables las superficies de matorral y pastizal existentes en los relieves serranos, así como la superficie ocupada por cauces y embalses. En lo tocante a la agricultura, el término de Martos tiene una superficie de 22.092 Has destinadas al cultivo de olivar. Esta superficie supone un 84,61% del total de la superficie del término municipal de Martos, que es de 26.110 Has. Así pues, se puede deducir que el cultivo del olivar es una fuente importante de riqueza de la ciudad de Martos, junto con el gran tejido industrial existente.

El principal motor económico de la ciudad de Martos y su comarca, son las empresas instaladas en sus Polígonos Industriales. La principal empresa es Valeo Iluminación S.A. estando posicionada como la quinta empresa implantada en Andalucía que más factura, rondando los mil millones de euros (1.000.000 de euros), y siendo el número 150 aproximadamente en facturación a nivel nacional. En este orden se han ido instalando multitud de empresas de gran nivel, con necesidad de suelo y mano de obra. Existen otras empresas con gran facturación y número de empleados, como son Petronics Tecnología S.L. Petroprix, Procesos Industriales del Sur S.L., Termoplásticos Andaluces S.L., Industrias Auxiliares Marteñas S.A. Acodis Iniciativas S.L., Retuc Compounds Sociedad Limitada, Teknia Martos SLU, etc

Igualmente se encuentra instalado en nuestro Polígono Industrial el único Centro Tecnológico del Plástico ubicado en la Comunidad Autónoma de Andalucía, Andaltec, que está certificado por el Ministerio de Economía y Competitividad, y se encuentra inscrito en el registro de Agentes del Sistema Andaluz del Conocimiento, y asociado a la Red de Espacios Tecnológicos de Andalucía (RETA). Ofrece servicios tecnológicos avanzados, desarrollo de proyectos de I+D+I y formación especializada con objeto de mejorar la competitividad del sector.

Debido a la política comercial de empresa de Valeo Iluminación S.A., con la integración de proveedores, la implicación del personal y el sistema de producción, se han multiplicado las necesidades de suelo para desarrollar su actividad a través de grandes proveedores que ansían en su mayoría la posibilidad de instalarse dentro del término municipal de Martos. Además de la empresa Valeo Iluminación S.L. se van posicionando empresas Marteñas en el mercado del plástico y sus derivados, aumentando sus necesidades de suelo industrial.

Además de las necesidades anteriormente comentadas, también se necesita suelo industrial para la **Incorporación de nuevas fábricas de aceite, traslados de las ya existentes y nuevas industrias que apuesten por el subproducto del olivar.** En Martos existen más de 1.550.000 olivos de gran porte y gran calidad, con el sistema tradicional de plantación. Estos olivos producen una media de unas 80.000 toneladas de aceituna de las que resultan unas 20.000 toneladas de aceite.

La variedad utilizada en la plantación es el olivo “picual o marteño”, en su inmensa mayoría, del cual se obtiene un gran producto con muy buena durabilidad y calidad.

El uso principal del suelo dentro del término municipal de Martos es la agricultura, aunque también son destacables las superficies de matorral y pastizal existentes en los relieves serranos, así como la superficie ocupada por cauces y embalses. En lo tocante a la agricultura, el término de Martos tiene una superficie de 22.092 Has destinadas al cultivo de olivar. Esta superficie supone un 84,61% del total de la superficie del término municipal de Martos, que es de 26.110 Has. Así pues, se puede deducir que el cultivo del olivar es una fuente importante de riqueza de la ciudad de Martos, junto con el gran tejido industrial existente.

El valor de mercado de la producción de aceite, tal como se vende en Martos, en la actualidad es de unos 65 millones de euros. Sin embargo, se aprovecha muy poco el subproducto del olivar. Además, la tendencia es de innovar en todos los derivados del aceite, tanto en su comercialización como en su fabricación.

Todas estas circunstancias deben tenerse en cuenta a la hora de acometer el desarrollo del Polígono Industrial Olivarero de Martos, que debe servir fundamentalmente, no solo para la reubicación de industrias existentes, sino para que sea un revulsivo en el mundo industrial y olivarero.

1.1.2.- RÉGIMEN LEGISLATIVO APLICABLE

El presente Plan Parcial se desarrolla de acuerdo con las determinaciones contenidas en el **Art.13 de la Ley 2/2012 de 30 de enero**, de modificación de la **Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía**, y los Artículos 43 al 64 del **Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio**, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento vigente, y en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Martos y su Modificación Puntual número 2 (Anexo 15 del Documento número 9).

1.1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD

Se justifica la redacción del presente Plan Parcial con la exposición de motivos que se ha dicho en el punto 1.1, donde se determina la necesidad y procedencia de crear un Polígono Industrial en Martos, para dar respuesta a las necesidades de suelo industrial. Además, también se podrá centralizar toda la actividad relativa a la elaboración de aceite de oliva e industrias afines, **fuera del casco urbano**, favoreciendo las prestaciones medioambientales de la actividad, al eliminarse molestias que generan en el núcleo urbano y dotando a Martos de una estructura industrial y comercial acorde con su posición actual.

Igualmente, este Polígono favorecerá la implantación de grandes empresas relacionadas con cualquier sector del tejido Industrial existente, además de las que tengan necesidades de grandes cantidades de suelo, como puedan ser las empresas de logística o desarrollo industrial del plástico.

Todo ello está de acuerdo con las determinaciones del P.G.O.U. de Martos, que recoge la previsión del “Polígono Industrial Olivarero” SUB-S I1.



De este suelo, se encuentra ya comprometidos 85.000 m², para construir una Planta de Biometanización, donde se transforme el alpeorajo en Biogás y digestato, realizando una inversión próxima a los 45.000.000 de euros. La mercantil Polígono Industrial Olivarero S.L. ha decidido poner en marcha la construcción de este Polígono, ya que, aparte del gran empuje que aporta la instalación de la empresa mencionada, también es muy necesario que Martos tenga un nuevo suelo industrial para poder continuar con su crecimiento y no se vean mermadas las iniciativas emprendedoras. **Se prevé un gran aumento en la actividad industrial del plástico para el año 2026, por lo que se hace muy necesario su desarrollo.**

La sociedad Polígono Industrial Olivarero S.L. es propietario de la totalidad de los terrenos del Sector SUB-S_I1 "Polígono Industrial Olivarero", incluso de los terrenos adyacentes necesarios para la instalación de plantas depuradoras para aguas residuales urbanas y las residuales de origen industrial, marcados como Sistema General de Infraestructuras-EDAR.

1.1.4.- DETERMINACIONES

En el presente Plan Parcial se determinan:

- El trazado y características de la Red de Comunicaciones propias del Sector y los enlaces con el Sistema General de comunicaciones, incluso la dotación de aparcamientos públicos de superficie.
- La delimitación de las zonas de Ordenación Urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, fijando superficies, usos y coeficientes urbanísticos en las distintas parcelas que resulten.
- La fijación de la superficie y características de las reservas para las dotaciones.
- El trazado y características de las redes y galerías de servicios de urbanización (Redes de abastecimiento de aguas, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, canalización telefónica).
- El Plan de etapas.
- Las Ordenanzas Reguladoras.
- La valoración económica, teniendo en cuenta los gastos de Urbanización.
- Los planos de información urbanística.
- Los planos de ordenación con señalamiento de alineaciones y rasantes.

1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Para poder desarrollar correctamente la Ordenación Pormenorizada y Detallada de los terrenos correspondientes a este Sector, se han de tener en cuenta los siguientes datos que constituyen la información urbanística que, además se recoge en los Planos de Información que forman parte del presente Plan Parcial:

1.2.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL SECTOR:

El Sector en el que se ubicará el Polígono Industrial Olivarero lo describimos de la forma siguiente:

1.2.1.1.- SITUACIÓN

Se encuentra situado en el margen derecho de la Ctra. A-316 de Úbeda a Cabra, en el término de Martos, en el Paraje denominado “La Mondragona” o “Algibejos” en los terrenos correspondientes a las Parcelas Catastrales nº 1, 2, 3, 7 y 8 del Polígono nº 79 del Catastro de Martos.

1.2.1.2.- DETERMINACIONES MÉTRICAS Y LINDEROS.

Según medición topográfica realizada, tienen una superficie total de 350.377,30 m² (35,03773 Has). Linda al Norte con la vía pecuaria (Vereda Real en desuso) “Camino de los Granados”; al Este con la parcela nº 9 del Polígono 79 del término de Martos; al Sur, con la Ctra. A-316 de Úbeda a Cabra y al Oeste, con la antigua vía de ferrocarril Linares-Puente Genil. Todo ello se recoge en los correspondientes Planos de Información Urbanística (Planos Catastral y Topográfico).

1.2.1.3.- CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLÓGICAS

Los materiales que forman el suelo del Sector están formados por mezclas de arcillas y arenas recubiertas por limos y gravas sueltas, incluyendo ligeros niveles de conglomerados, presentando todos ellos poca o escasa resistencia a la erosión.

Los suelos presentes en el Sector son fundamentalmente calcarenitas, areniscas calcáreas, margas y dolomías, todos ellos propios de las unidades intermedias formadas en el Jurásico Malh y Mioceno Tortoniense Inferior.

Presenta una morfología llana o con pequeñas elevaciones, siendo la estabilidad de sus terrenos muy elevada.

Sus materiales son impermeables con drenajes aceptables, no siendo normal la presencia de aguas subterráneas en profundidad.

Las características mecánicas del terreno son aceptables, pudiendo dar raramente problemas de tipo litológico o geotécnico.

1.2.1.4.- CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS

Dado que el tipo de suelo es arenoso-arcilloso y que no existen aguas subterráneas, no presentará problemas a la hora de ejecutar las obras de urbanización ni las de las futuras edificaciones. No obstante, se realizará un Estudio Geotécnico de cada uno de los suelos en los que se vaya a construir, a la hora de la redacción de los correspondientes Proyectos de Edificación.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P.

(Ref. -001-03293)

Pag. 19 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/192 Expediente:8/2/404



1.2.1.5.- PAISAJE

El paisaje de toda la comarca de Martos es el mismo: El denominado “Mar de Olivos”, caracterizando un terreno con pequeñas lomas en el que la única plantación es el olivar.

En general, la modificación de paisaje que resulte de la implantación del Polígono Industrial Olivarero, no creará efectos de apantallamiento ya que el paisaje, al ser alomado, impide de por sí la visualización de amplios horizontes, creando una barrera visual de una loma a otra.

Desde todos los puntos de la zona afectada por la implantación del Polígono Industrial Olivarero, se ofrece una panorámica uniforme y monótona, ya que se ubica en una hondonada natural o vaguada, desde la que sólo se contempla la Peña de Martos.

En definitiva, la organización del espacio visual descrito define zonas del territorio carentes de valores paisajísticos destacables.

1.2.1.6.- HIDROLOGÍA, MORFOLOGÍA FLUVIAL, TORRENCIAL Y DE FORMACIÓN DE VERTIENTES

La morfología fluvial del sector que nos ocupa está condicionada, de una parte por los relieves situados en el cuadrante suroriental y por la presencia de materiales margosos, salinos, en el resto.

La presencia de considerables acuíferos en la Sierra de la Grana, sobre materiales calizos, es fundamental en el desarrollo fluvial de la zona. En este sentido, los tres cursos fluviales con caudal permanente parten de la mencionada sierra. El Río Salado discurre próximo a la zona en que se ubica el sector objeto del Plan Parcial.

El sistema hidrológico del Río Salado se caracteriza por presentar gran torrencialidad en las Sierras, pero tiene una escasa susceptibilidad de encharcamientos superficiales en nuestro sector, porque la capacidad de drenaje es óptima en toda la zona, debido ello a la clara formación de escorrentía al Río Salado. Para justificar la no inundabilidad del Sector que nos ocupa, se adjunta como anexo el **Estudio de Inundabilidad de terrenos donde se asentará el futuro Polígono Industrial Olivarero de Martos.**

1.2.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO:

La totalidad de los terrenos del sector con el sistema general adscrito * que desarrolla este Plan Parcial, son propiedad de la entidad promotora Polígono Olivarero Marteño, S.L., ya que tiene Escritura de Propiedad, por compra a D. Alberto Gallo Gutiérrez, de 181.055,74 m², a D^a María Luisa Bueno Núñez, de 82.547,70 m², a D. Manuel, D^a María del Mar, D^a María del Carmen Bueno García, de 86.774,49 m² y a D. José Cuesta Caballero 17.516 m². Todas estas escrituras de compra arrastran una superficie de 367.893 m².

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

1.2.3.- USO ACTUAL DEL SUELO:

La totalidad de los terrenos incluidos en el sector están destinados al cultivo de olivar de secano. Existe una casa-cortijo en muy mal estado de conservación, sin valor arquitectónico alguno y sin estar catalogada como edificio de interés cultural.

1.2.4.- AFECCIONES:

Las fincas no están arrendadas ni hipotecadas y están libres de cargas. Por otra parte, como los terrenos lindan por el sur con la Ctra. A-316 de Úbeda a Cabra, se ha tenido en cuenta a la hora de la medición de la finca, la deducción de la zona propiedad de la carretera, señalada por mojones. Se da la circunstancia de que existe un Proyecto de Trazado de Desdoblamiento de Carretera, promovido por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, del que se adjunta plano del trazado que afecta al Sector objeto del presente Plan Parcial.

En cuanto a las afecciones sectoriales por la futura conversión de la carretera A-316 en autovía, no modifica el ámbito del sector.

El informe de la Consejería de Fomento y Vivienda, por parte de la **Dirección General de Infraestructuras del servicio de carreteras**, de fecha 16 de diciembre de 2014 y ratificado el 7 de febrero de 2020 INDICA ENTRE OTRAS COSAS QUE:

“Este suelo ya estaba previsto en el anterior Plan, aprobado definitivamente el 21 de Enero de 1999 y en la fecha de aprobación del vigente Plan ya contaba con un Plan de Sectorización aprobado y un Plan Parcial en tramitación”

“En el documento presentado se recoge el trazado del Proyecto redactado por TYPESA, PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN. AUTOVÍA DEL OLIVAR. TRAMO: MARTOS-INTERSECCIÓN CON LA A-6051.CLAVE 1-JA-1788-0.0-0.0-PC y su ubicación respecto al sector de suelo Urbanizable”.....

*“El Plan Parcial del Polígono Olivarero de Martos ha tenido en cuenta el Proyecto redactado de la Autovía del Olivar y lo ha grafiado en sus planos, pero **modifica el encauzamiento de aguas** previsto en el proyecto de construcción de la autovía.”.....*

“6.- CONCLUSIÓN

*Una vez estudiada la documentación presentada, las especiales circunstancias que concurren y considerando vigente la resolución emitida por esta Delegación relativa a la reducción de la línea de edificación a 50 m, el presente informe tiene el **carácter de favorable**.*

No obstante, si la autovía no está construida, cuando se vaya a redactar el proyecto de urbanización del Polígono Olivarero, se deberá redactar un proyecto técnico competente para resolver la conexión del citado polígono con la actual A-316.



Una vez redactado el presente informe, se eleva a la Superioridad, para que, con un mejor criterio, emita el informe preceptivo.”

Por lo tanto la construcción de la Autovía del Olivar **no va a provocar ninguna merma superficial del ámbito del sector**, ya que así se recoge en los planos del Plan Parcial y se ratifica en el informe de febrero de 2020. La conversión de la A-316 en Autovía no tiene previsto la ocupación de franja alguna propiedad del Polígono Olivarero, ya que los posibles cambios de rasantes y consiguientes taludes deberán respetar la delimitación del Polígono reflejada en Planos y los taludes necesarios comenzarán a partir del existente.

El acceso de la A-316 al Polígono Industrial Olivarero, una vez de comienzo la urbanización del Polígono y no haya comenzado la autovía del olivar, se ha previsto en el Plan Parcial un cruce con carril de aceleración y deceleración de acuerdo a la documentación solicitada y así ha quedado reflejado en planos. Dichos carriles comunicarán con una rotonda de acceso y distribución al Polígono, situándose esta a una cota de – 1 m respecto a la A-316 con el fin de favorecer el acceso definitivo.

Será el proyecto de construcción de la Autovía del olivar el que determine el acceso definitivo, contando con la situación de la rotonda incorporada dentro del Polígono Olivarero. No obstante, en la actualidad, el acceso la previsto en el Plan Parcial, está situado en una vaguada de inferior cota respecto al comienzo y final de la recta existente en la A-316, donde se sitúan los terrenos del Polígono Industrial Olivarero, favoreciendo así la ejecución del paso inferior que se quedará como acceso definitivo una vez se realice la autovía.

El Proyecto de Trazado de Desdoblamiento de Carretera, promovido por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, ha respetado la situación del Polígono Olivarero y la zona de no edificación, a petición del Ayuntamiento de Martos, se ha reducido la banda situada paralelamente al borde de la carretera, con una anchura de 50 m. en lugar de los 100 m. establecidos por el Reglamento de Carreteras. La zona de afección se sitúa a 100 m. del margen de la carretera, pudiéndose edificar entre los 50 y 100 m. de esta banda, previa solicitud de concesión para la edificación correspondiente.

Existe muy poca incidencia de esta zona de afección en las parcelas resultantes de la parcelación del Polígono. Se adjunta copia del escrito correspondiente en el que se comunican estos extremos al Ayuntamiento de Martos y traslado de escrito del Ayuntamiento de Martos de fecha 21-01-2015 y ratificado a la vista de este Reformado el día 7 de febrero de 2020, en el que se informa favorablemente de nuevo sobre la reducción de la línea de edificación a 50 m. Se adjunta como anexo nuevo informe de la Consejería de Fomento y Vivienda del Servicio Territorial de Carreteras de Jaén, con Informe de carácter Favorable relativa a la reducción de la línea de edificación a 50 m.

1.2.5.- INFRAESTRUCTURAS Y VIAS DE COMUNICACIÓN:

- **La red de abastecimiento de agua potable** al Polígono está asegurada mediante la conexión con la red general de agua de la ciudad. La conexión a la red se realizará en el repartidor existente en la carretera de Martos a Monte Lope Álvarez.
- **La red de energía eléctrica** se conectará desde la línea Martos-Alcaudete de 132 Kv a la nueva subestación SE132/25Kv, a instalar dentro del Polígono Olivarero, según consultas previas mantenidas con la CIA. Sevillana-Endesa. Se adjunta carta de condiciones de Endesa.
- **La red de saneamiento**, correspondiente a las aguas fecales se depurarán en la Estación Depuradora colindante con el Polígono, vertiéndose las aguas fecales depuradas a cauce público.
Las aguas pluviales tendrán salida natural a su vertiente sin que viertan a ningún cauce público directamente.
- **Sistema General de Infraestructuras-EDAR**, se conectarán todas las aguas residuales a la nueva estación depuradora, situada según planos adjuntos.
- **La red de telecomunicaciones** se conectará al trazado actual que pasa por los terrenos propios del Polígono.
- **La red de gas:** No pasa red general por ningún punto próximo, como se justifica en el Certificado de **Enagas y de Gas Natural** que se adjuntan como anexos. No obstante dado el carácter no residencial del Polígono Olivarero no es precisa la instalación de gas puesto que las actividades a desarrollar no necesitan de este tipo de energía al disponerse de energía eléctrica que es la energía motriz de las diferentes fábricas e industrias que se instalen y, en cuanto al agua caliente sanitaria que se precise se obtendrá mediante paneles solares que se instalarán al efecto en cada edificación tanto industrial como de uso terciario. La energía eléctrica también se podrá obtener mediante paneles fotovoltaicos situados sobre las cubiertas de las industrias de mayor superficie que aborran demanda de energía eléctrica. Así pues, como decimos ni existe red de gas en las inmediaciones del Polígono Olivarero, ni se va a precisar este tipo de energía dado el uso a que se va a destinar. No obstante, si al final se instala en este Polígono Industrial la empresa que transformará **el alpeurujo en Biogás, pondrá a disposición de todo el polígono el suministro de este biogás.**
- **Vías de comunicación:** La única vía de comunicación a la que se conectará el Polígono es la Ctra. A-316 de Úbeda a Cabra que tiene prevista su transformación para el desdoblamiento de la misma, con una conexión con el Polígono Olivarero, mediante una vía de servicio proyectada. En el plano de Proyecto de dicho trazado de carretera que se adjunta se puede observar tal extremo. No obstante, si la autovía no está construida, cuando se vaya a redactar el Proyecto de Urbanización del Polígono Olivarero Marteño, se deberá redactar un Proyecto para resolver la conexión del citado polígono con la actual A-316. Dicha conexión se contempla dentro de los planos de este Plan Parcial. Por otra parte, el Polígono Industrial Olivarero linda por el Norte con el Camino de Los Granados.

1.2.6.- PREVISIÓN DE SUELO PARA LAS ACTIVIDADES A DESARROLLAR

En el casco urbano de Martos existen en la actualidad un gran tejido industrial como ya se ha indicado en la exposición de motivos de esta memoria.

En la última ampliación del polígono industrial Cañada de la Fuente II, se está edificando a una gran velocidad, y la oferta de suelo existente es muy escasa. Por lo tanto este nuevo polígono (Polígono Industrial Olivarero SUB-S I1), viene a resolver las necesidades de grandes parcelas de suelo, para la instalación de nuevas fábricas, grandes centros logísticos y demás industrias auxiliares indirectas que se crearían alrededor de este tejido industrial.

Además el Polígono Industrial Olivarero tiene una situación estratégica por su conexión a la carretera, lo que mejora las posibilidades de implantación de nuevas empresas.

En otro sentido también indicar que en el casco urbano de Martos existen en la actualidad cinco fábricas de aceite: Tres Cooperativas; Virgen de la Villa, Domingo Solís y San Amador y las privadas; PYDASA y Aceites Vado-Jaén. Además existe otra almazara privada, en medio rural situada en la finca "El Madroño".

Por otra parte, existe el Patrimonio Comunal Olivarero, con depósitos para almacenamiento de aceite.

Por lo que en el Polígono Industrial Olivarero también existiría suelo para la posible previsión del traslado de las instalaciones de las cooperativas olivareras de extracción de aceite de oliva, almazaras privadas, depósitos de almacenamiento de aceite de oliva del Patronato Comunal Olivarero.

Igualmente con este traslado se crearían necesidades de implantación de nuevas industrias, almacenes, servicios y demás actividades relacionadas con el mundo del olivar, comenzando por los nuevos sistemas de cultivo, recogida del producto, transporte, fabricación, almacenamiento de aperos y maquinaria de labranza, embotelladoras, aprovechamiento de productos y subproductos de desecho del olivar, plantas de secado, plantas de pellet, plantas de cogeneración, plantas de extracción, plantas de biomasa, tratamientos de alpeorujo, plantas de comercialización, distribución, exportación, venta de maquinaria de todo tipo, aparcamiento de camiones, mantenimiento de fábricas, investigación, financiación, etc... junto con los servicios terciarios, como restauración, comercio, hostelería, laboratorios, área de servicio, etc., que haga al Polígono Industrial Olivarero un auténtico foco de desarrollo Industrial que, además de unificar el asentamiento de la actividad agrícola fundamental en Martos y su comarca, también agrupe grandes industrias relacionadas con el tejido industrial ya asentado en el polígono industrial de Martos.

Todas estas actividades necesitan parcelas que van de 1.250 m2 a 30.000 m2, con posibilidad de agrupaciones parcelarias hasta la totalidad de la manzana.

Como complemento a todas las actividades anteriores serán necesarias parcelas para la ubicación de usos terciarios como:

Comercio en distintas categorías, Gestorías, Oficinas bancarias, Restaurantes, Bares, Cafeterías, Hoteles, Área de servicio. Etc.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P.

(Ref. -001-03293)

Pag. 24 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/192 Expediente:8/2/404



A la vista de todo cuanto antecede, se debe hacer una previsión de parcelas industriales:

- a) De Gran Superficie, 5.4*, con superficie mayor de 10.001 m2.
- b) De parcelas Grandes, 5.3*, con una superficie mayor de 3.001 m2 y menor de 10.000 m2.
- c) De parcelas Medianas, 5.2*, con una superficie mayor de 2.001 m2 y menor de 3.000 m2.
- d) De parcelas Pequeñas, 5.1*, con una superficie menor de 2.000 m2.
- e) De parcelas Grandes de uso Terciario, con posibilidad de segregación. 5.5*.

Con el parcelario que se desarrolla en este Plan Parcial se intenta dar cabida a cualquier tipo de industria que se quiera implantar en la ciudad de Martos, bajo el marco normativo de las Ordenanzas Regulatoras que se indican en el Documento nº 5 del presente Plan Parcial.

El equipamiento dotacional estará situado en dos zonas; en la zona adyacente a la playa de aparcamientos y en la zona próxima a la posible ampliación del Polígono Industrial Olivarero, para unir a futuros desarrollos urbanísticos.

En cuanto a los viales debe preverse un vial general que reparta todo el tráfico, en forma de anillo dentro del Polígono y que lo comunique con la salida a la carretera A-316. La anchura mínima debe de ser de 22 m., teniendo en cuenta el tipo de vehículos que circularán por él. De este vial general partirán los viales secundarios que deben tener como mínimo 15,50 m. de anchura. Se deja previsto el viario a las posibles ampliaciones de suelo que se pueda desarrollar en la zona, tanto por el noroeste como por el noreste

Las plazas de aparcamiento se situarán a lo largo de los viales previstos y playa de aparcamientos.

En cuanto a las zonas verdes se sitúan paralelas a la carretera o autovía, disponiendo de una gran franja verde hasta llegar a la línea de edificación.

1.2.7.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO APLICABLES

El **Planeamiento de rango superior aplicable** es el **Plan de Sectorización del SECTOR I-P.O.**, aprobado definitivamente en la Resolución de 17 de abril de 2009. Igualmente lo es, **la adaptación que realiza el vigente P.G.O.U. de Martos aprobado definitivamente el 5 de noviembre de 2013 al Plan de Sectorización**, donde es adaptado conforme a los coeficientes de uso y sector definidos en el planeamiento general. También se tiene en cuenta **la Modificación nº 2 del P.G.O.U. de Martos de la ficha urbanística del SUB-S_I1 "Polígono Industrial Olivarero"** en cuanto a las limitaciones relativas a los usos industriales y a la obligación de mantener las directrices para la Ordenación Pormenorizada del condicionante del mantenimiento de la ordenación recogida en el Plan Parcial aprobado inicialmente. Igualmente se **incorpora como Sistema General Adscrito al Sector el Sistema General de Infraestructuras EDAR**, según condicionantes del Informe de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y ordenación del Territorio de fecha 8 de febrero de 2020.

A la vista de este planeamiento, las determinaciones se pueden resumir en la ficha siguiente:

- **Clase de Suelo:** Urbanizable Sectorizado. SUB-S I1 (P.G.O.U. de Martos 5 Noviembre 2013)
- **Figura de Planeamiento de desarrollo:** Plan Parcial.
- **Iniciativa de Planeamiento:** Privada.
- **Sistema de Actuación:** Compensación.
- **Prioridad de Planeamiento:** Una etapa.
- **Superficie total + sistema general adscrito :** 367.893,00 m2.

- **Objetivos:** Crear a corto-medio plazo, un Polígono destinado a albergar las industrias de cualquier tamaño, con necesidades de implantación en la ciudad de Martos debido a gran foco industrial existente, también fomentar el traslado de la industrias olivareras radicadas actualmente en el casco urbano y fomentar el asentamiento de otras industrias derivadas del aceite para modernizar los sistemas de fabricación y comercialización, a la vez de dotar a las instalaciones de un desarrollo sostenible para que las industrias asentadas sean respetuosas con el medio ambiente.

- **USOS:**
- **Industrial**, en todos sus grados del uso industrial y en todas sus categorías. Se regulará en sus condiciones generales y particulares.
- **Terciario**, en todas sus clases. Se regulará en sus condiciones generales y particulares. Comercio en todas sus categorías excepto Gran Superficie Minorista
- **Dotacional**, en todas sus clases tal como define sus condiciones generales y particulares..
- **Edificabilidad global:** 0,650 m2t/m2s sobre superficie total del Polígono.
- **Edificabilidad máxima:** 0,650 m2s/m2t sobre superficie total del Polígono, con una edificabilidad máxima de 227.131 m2t. (Errata de ficha. Edificabilidad máxima realizando multiplicación, sería de 227.745,05 m2t)
- **Distribución de edificabilidad:** La marcada en este Plan Parcial.
- El Plan Parcial distribuirá pormenorizadamente los usos, edificabilidades, ocupaciones y retranqueos, en las parcelas que resulten de la zonificación y parcelación, y como consecuencia le asignará a cada parcela las Unidades de aprovechamiento que le corresponda según los m2 edificables, el coeficiente de uso y el coeficiente de sector.

- **Reservas mínimas para las dotaciones locales públicas:**
- Espacios libres: 35.100,08 m2 (10% de la superficie total del Sector); Viales, aparcamientos y rotondas 62.030,26 m2; Aparcamientos 2.244, (1/100 m2t), 1.122 en el exterior y otros 1.122 en el interior de las parcelas (0.50/100 m2t). El 2,5 % (56) serán para personas de movilidad reducida. Equipamiento comunitario dotacional: 14.027,05 m2.

(Ref. -001-03293)

Pag. 26 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

DE JAÉN

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/192 Expediente:8/2/404



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P.

1.2.8.- DETERMINACIONES AMBIENTALES DESARROLLADAS

Las determinaciones y condicionantes medioambientales contenidas en el Plan de Sectorización aprobado son las siguientes:

Vías pecuarias:

Antes de la ejecución de cualquier obra que afecte a alguna vía pecuaria, se necesitará contar con la correspondiente autorización de ocupación de la vía pecuaria.

De conformidad con el informe emitido por la Consejería de Medioambiente de fecha 23 de marzo de 2.009, **todas las determinaciones establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente al Polígono Industrial Olivarero, aprobado, deberán ser recogidas en los documentos de desarrollo de este Sector y ejecutadas durante las fases de Urbanización y Funcionamiento del Polígono Olivarero. Además, se encuentra sometido a trámite de Autorización Ambiental Unificada.**

1.2.9.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A la vista de la información urbanística que antecede, podemos sacar las conclusiones siguientes:

- La situación del Polígono Olivarero es idónea, puesto que va a quedar conectado con la carretera principal (carretera o autovía) que pasa por el término municipal de Martos.
- La superficie total del Polígono coincide exactamente con la que figura en el Plan de Sectorización correspondiente.
- Queda perfectamente delimitado como una unidad, al estar limitado por la carretera A-316, el Camino de los Granados y el antiguo trazado de la Red de Ferrocarril Linares-Puente Genil.
- Las características geológicas del terreno lo hacen apto para las futuras cimentaciones de las edificaciones a construir.
- No afecta al paisaje por no servir de apantallamiento.
- No hay peligro de inundaciones.
- Es de un único titular.
- El uso actual del suelo es de olivar, por lo que no habrá problemas para su transformación en industrial.
- Las afecciones que tiene no interrumpen su futuro desarrollo.
- Están previstas las redes de abastecimiento de aguas, eliminación de aguas residuales, conexión de energía eléctrica y telecomunicaciones.
- Las actividades a desarrollar al ser tan amplias potenciarán una gran actividad industrial, creando gran cantidad de puestos de trabajo en una economía sostenible, con explotaciones respetuosas con el medio ambiente.
- No hay condicionantes medioambientales que impidan la implantación del Polígono.
- Las previsiones urbanísticas de rango superior fomentan la construcción del Polígono Industrial Olivarero.

Por lo tanto, creemos que es conveniente el desarrollo urbanístico del Polígono Olivarero, por beneficiar el desarrollo socioeconómico de la comarca marteña.

1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO Y DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Los diferentes marcos de referencia sobre los que establecer los objetivos para la ordenación del sector SUB_S I1 "Polígono Industrial Olivarero" han sido analizados en el apartado 1.2.7.

Los objetivos básicos planteados por el Plan Parcial se enumeran en la ficha del sector, con la modificación puntual al P.G.O.U. de Martos, y se resume en: **"crear a corto-medio plazo un Polígono Industrial destinado a albergar las grandes y medianas industrias con interés de implantación en el municipio de Martos, al igual que propiciar el traslado de las industrias olivareras radicadas actualmente en el casco urbano, fomentando el asentamiento de otras industrias más pequeñas vinculadas al tejido industrial existente al igual que las derivadas del aceite para modernizar los sistemas de fabricación y comercialización, dotando a las instalaciones de un desarrollo sostenible para que las industrias asentadas sean respetuosas con el medio ambiente"**.

Por otra parte, las conclusiones de la información urbanística las hemos expuesto en el punto 1.2.9.

Por lo tanto, sólo nos queda decir que los objetivos y criterios para la ordenación pormenorizada que se desarrolla en el presente Plan Parcial son totalmente congruentes con todo cuanto se ha expuesto anteriormente. Todo ello haciendo previsión de suelo para la ubicación de las implantaciones de distintas actividades con las necesidades inmediatas y para las que se vayan incorporando al proceso industrial en el futuro, de manera que no quede agotado el suelo previsto de manera inmediata, sino que haya remanente de suelo para otras actividades que se pueden implantar posteriormente, sin necesidad de hacer una ampliación del Polígono.

1.4.- EXÁMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS

Teniendo en cuenta las necesidades y objetivos, así como los condicionantes de carácter estructural como son los usos, edificabilidad máxima, aprovechamiento objetivo, reservas dotacionales, y por otra parte, la delimitación del sector, con una única conexión con la carretera A-316, así como la zona de no edificación en una banda de 50 m. (véase anexo carreteras) de anchura situada de forma yuxtapuesta al trazado de la carretera y también, las necesidades previstas de los distintos tipos de parcelas, que se han expuesto en el punto 1.2.6., hacen que las disyuntivas para el diseño del Polígono Industrial sean mínimas, porque considerando que:

- Tenemos una única conexión con la vía de comunicación: Ctra. A-316.
- Tenemos una banda de 50 m. de anchura junto a la carretera en la que no se permite ninguna edificación.
- Tenemos necesidad de un 35 % de la superficie de suelo lucrativa para parcelas grandes que van desde 3.000 m² a más de 10.000 m², un 30 % de la superficie



lucrativa para parcelas medianas y pequeñas que van desde 1.250 m² a 3.000 m² y un 5 % para parcelas de uso terciario.

- Tenemos necesidad de 14.027,05 m² de parcelas para usos dotacionales.
- Tenemos necesidad del 10% de superficie total del Polígono, 35.100,08 m², para áreas de espacios libres y áreas peatonales.
- Como más adelante se detalla en la Memoria en su punto 1.6.5, "Áreas de Reparto y Aprovechamientos. Adaptación P.G.O.U Vigente", tenemos un coeficiente de 0,650 m²t/m²s de Edificabilidad Global, y una edificabilidad máxima de 227.131 m² de techo, por lo que en cuanto a la reserva dotacional de aparcamientos, deben destinarse entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable. Según la edificabilidad prevista serían necesarias 2.274 plazas de aparcamiento, según el artículo 11 del RD 2159/1978, admitiéndose en situación al aire libre 1.137 plazas aneja a la red viaria, siendo éste, el máximo permitido del 50% del número total de plazas según el artículo 7-d del Anexo del RD 2159/1978. De estas plazas se adaptarán para personas con movilidad reducida una cada cuarenta plazas o fracción, siendo por lo tanto un total de 58 plazas, de las cuales 29 serán en viario, según el Decreto 293/2009 (Reglamento que regula las normas para accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía). El número de plazas de aparcamiento se ajustará a la edificabilidad total que resulte en el presente Plan Parcial.
- El ancho mínimo de viales, según las necesidades está comprendido entre 15,50 y 29,50 m. de ancho.

Las diferentes alternativas vienen muy condicionadas a todo lo anterior, con lo que lo único que habrá que decidir es la situación del equipamiento dotacional que se puede situar en una zona de mayor o menor importancia respecto a la única vía de comunicación limítrofe, a las posibles ampliaciones del polígono y la situación de las parcelas industriales y sistema general. Esta parcela también podría situarse en dos o más parcelas diferentes. La situación de la zona verde viene muy determinada por la faja de no edificación de la carretera.

A la vista de todas estas alternativas, se ha optado por la solución más idónea, según se va a describir en los puntos o apartados siguientes de esta memoria, que en definitiva no es más que situar la zona de espacios libres junto a la carretera, creando una gran zona verde, anexa a la cual se dispongan parcelas de uso terciario. Se dispondrá de un anillo de circulación principal con cuatro vías de circulación rodada.

1.5.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El presente Plan Parcial se adecúa a las determinaciones estructurales del Planeamiento de rango superior de Martos, como es el Plan General de Ordenación Urbana con la Modificación Puntual presentada y el Plan de Sectorización del SECTOR I-PO (Polígono Olivarero). Se va a desarrollar, siguiendo el Artículo 13.1,a) y b) de la L.O.U.A., pormenorizando los trazados de la red viaria y delimitando exactamente las zonas urbanísticas, con asignación de los usos y tipologías, regulando los mismos



mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directivas para la Ordenación Urbanística, respetando densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan de Sectorización, modificadas con posterioridad en el P.G.O.U., fijando la superficie y características de las reservas para dotaciones, el trazado y características de las galerías y redes propias del sector, señalando el Plan de Etapas y la Evaluación Económica.

1.6.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Como acabamos de decir, siguiendo el Art. 13.1,a) y b) de la L.O.U.A., vamos a exponer los diferentes puntos de esta Ordenación Pormenorizada.

1.6.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Como hemos visto, a la vista de los condicionantes para desarrollar este Polígono se propone la Ordenación que creemos más idónea, tanto desde el punto de vista funcional, como desde el punto de vista económico, de manera que resulte un Polígono equilibrado, dando importancia a la formación de un Polígono Industrial moderno, con posibilidades de implantación de grandes industrias, haciendo el trazado de la circulación rodada de forma racional y sencilla, con un ancho de viales suficientes para el tráfico que van a soportar, respetando todos los condicionantes existentes en la ubicación del Polígono Industrial Olivarero, distribuyendo las parcelas de las distintas categorías de forma que se agrupen las de los diferentes tamaños, formando unidades de fabricación o almacenaje de la forma más homogénea posible.

Teniendo presente todo ello, **se ha ordenado de la forma siguiente:**

- En cuanto a la **circulación**: Dado que sólo tenemos un punto de entrada y salida al Polígono Olivarero, se ha dispuesto un anillo principal de circulación de 22 m, 29,50 m y dos calles paralelas de 15,50 m. de anchura, que reparte el tráfico en la práctica totalidad del Polígono. Al final de las dos calles principales que discurren perpendiculares a la carretera o futura autovía, se realizan dos rotondas para poder cambiar el sentido de la circulación o para posibles ampliaciones del Polígono Industrial. Igualmente se dejan las calles que van paralelas a la carretera en espera de posibles ampliaciones del Polígono Industrial.
- En cuanto a los **aparcamientos públicos**, se disponen a los lados de los viales de manera que existan aparcamientos suficientes para los distintos tipos de vehículos. Se crea una playa de aparcamientos al final de una de las calles principales, próxima al Sistema General marcado en el P.G.O.U. y a una parcela de uso dotacional. En la calle principal de 29,50 m de ancha se coloca una banda de aparcamientos en el centro de la calle con el fin de poder tener un aparcamiento próximo a la zona donde existen más parcelas y además utilizar esa zona para parte de los aparcamientos de movilidad reducida. Los aparcamientos públicos situados en vial, se distribuyen de tal modo que en **todas las parcelas exista una zona para acceso a la parcela**, marcándose en el plano con una señal de prohibición de aparcamiento. En la calle A se han situado aparcamientos públicos en la zona

central, con dos carriles a cada lado, y con suficiente anchura para la maniobra de vehículos que puedan transitar por estas vías.

Por lo que, en cuanto a la reserva dotacional de aparcamientos, deben destinarse entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable. Según la edificabilidad resultante serían necesarias 2.244 plazas de aparcamiento, según el artículo 11 del RD 2159/1978, **admitiéndose en situación al aire libre 1.122 plazas aneja a la red viaria**, siendo éste, el máximo permitido del 50% del número total de plazas según el artículo 7-d del Anexo del RD 2159/1978. De éstas plazas se adaptarán para personas con movilidad reducida una cada cuarenta plazas o fracción, siendo por lo tanto un total de 56 plazas, de las cuales 28 serán en viario, según el decreto 293/2009. (Reglamento que regula las normas para accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía). Además, se prevé la parada de Autobús a la entrada del Polígono Industrial.

- **Establecimiento de recogida de basuras:** Se considera conveniente la instalación de un servicio de recogida de basuras dados los usos industrial y terciario que generarán residuos propios para la recogida de basuras, además de que exista un **punto limpio** que recogerá residuos no asimilables a basuras. Por todo lo cual se han situado puntos para la situación de contenedores de basuras a lo largo de los viales del Polígono.
- **Implantación de servicio público de transporte:** Los visitantes o trabajadores del Polígono Industrial Olivarero, normalmente se desplazarán con su propio vehículo en su gran mayoría, por lo que el uso del transporte público no será muy intenso en un principio. Una vez se vaya colmatando la ocupación de parcelas con establecimientos industriales o de uso terciario, la comunidad formada por todos los propietarios de las industrias asentadas dentro de Polígono Industrial Olivarero deberá evaluar la rentabilidad de establecimiento de un Servicio Público o Privado de transporte de personas. No obstante, se ha previsto una parada de autobús a la entrada del Polígono.
- En cuanto a la **zonificación:** Se disponen parcelas industriales grandes, medianas y pequeñas en el anillo de circulación principal, comunicadas por dos viales perpendiculares a la carretera. En la parte delantera, a todo lo largo de la fachada principal del Polígono, que da frente a la Ctra. A-316, se sitúa una banda de zona de espacios libres de uso público, en la que no se permite ningún tipo de edificación. En esta zona verde se situará un gran letrero con la inscripción "**POLIGONO INDUSTRIAL OLIVARERO DE MARTOS**", que será visible por todas las personas que circulan por la carretera, con dirección a Jaén o a Alcaudete, Granada, Córdoba o Málaga.

De esta forma creemos se ha racionalizado el trazado y zonificación del Polígono, que será un escaparate visto desde la A-316, colocando la zona verde y de uso terciario en lugar preferente, lo que le dará mayor atractivo desde la mencionada vía de circulación.

1.6.2.- DELIMITACIÓN

Ha quedado dicho que el Polígono Olivarero ocupa los 350.377,30 m² previstos en el Plan de Sectorización correspondiente y está perfectamente delimitado con los linderos descritos en la Información Urbanística y que figuran en los Planos de Información correspondientes.

1.6.3.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

Siguiendo el Art. 13.1 de la L.O.U.A., en el apartado b), se hace la Ordenación Pormenorizada y detallada precisa del sector que constituye el Polígono Industrial Olivarero, con los ajustes necesarios respecto al Plan de Sectorización previsto, al P.G.O.U. de Martos y su modificación puntual, de manera que quede optimizado, con la previsión de las siguientes parcelas, categorías y usos:

- a) **Parcelas de uso industrial:** Que se distribuyen según los siguientes grados:
- a.1) **Parcelas pequeñas o de grado 5.1*.** - Situadas en parcelas próximas a las esquinas de las manzanas y en la calle principal de acceso al Polígono Industrial Olivarero. Con una superficie mínima por parcela de 1.250 m² y una superficie máxima por parcela de 2.000 m². La fachada mínima es de 25 m., con retranqueo de 5 m. a la alineación oficial, con coeficiente de edificabilidad de 1,10 m² de techo/m² de suelo y altura de dos plantas. La superficie total de este tipo de parcelas es de 64.833,83 m² y el número de parcelas es de 41.
 - a.2) **Parcelas medianas o de grado 5.2*.** - Situadas en su mayoría en la zona suroeste y noroeste del Polígono, con una superficie mínima por parcela de 2.001 m² y una superficie máxima por parcela de 3.000 m². La fachada mínima es de 25 m., con retranqueo de 5 m. a la alineación oficial, con coeficiente de edificabilidad de 0,90 m² de techo/m² de suelo y altura de dos plantas. La superficie total de este tipo de parcelas es de 77.293,84 m² y el número de parcelas es de 30.
 - a.3) **Parcelas grandes o de grado 5.3*.** - Situada en las calles paralelas a la carretera, con una superficie mínima por parcela de 3.001 m² y una superficie máxima de 10.000 m². La fachada mínima es de 30 m., con retranqueo de 5 m. a la alineación oficial y 5 m al lindero trasero, con coeficiente de edificabilidad de 0,80 m² de techo/m² de suelo y altura de dos plantas. La superficie total de este tipo de parcelas es de 50.811,65 m² y el número de parcelas es de 12.
 - a.4) **Parcelas muy grandes o de grado 5.4*.** - Situada en el norte del Polígono Industrial Olivarero, con una superficie mínima por parcela de 10.001 m² y una superficie máxima de la totalidad de la manzana donde se ubique la parcela. La fachada mínima es de 100 m, con retranqueo de 10 m. a la alineación oficial y 5 m al lindero trasero y testero, con coeficiente de edificabilidad de 0,70 m² de techo/m² de suelo y altura de dos plantas. La superficie total de este tipo de parcelas es de 30.561,78 m² y el número de parcelas es de 1.

b) **Parcelas para uso terciario:** Situadas, una en la parte central delantera del Polígono, al lado de la zona verde, y otra en la misma calle pero en la zona de posible expansión del Polígono Industrial Olivarero. Para este uso existe una única categoría:

b.1) **Parcelas uso terciario o de grado 5.5***. - Con una superficie mínima por parcela de 300 m² y fachada mínima de 10m. No se establece retranqueo a la alineación oficial, pero en caso de retranquearse el mínimo será al menos el 60% del ancho de parcela sobre la línea de retranqueo, a cinco (5) metros de la alineación exterior señalada en el plano alineaciones como línea de edificación, el resto puede retranquearse o no, según exigencias del edificio. El coeficiente de edificabilidad es de 2 m² de techo/m² de suelo y la altura de tres plantas, pudiendo ser modificada mediante Estudio de Detalle. La superficie total de este tipo de parcelas es de 14.027,05 m² y el número de parcelas son dos, pudiendo segregarse con las condiciones mínimas de parcela.

c) **Parcela para punto limpio:** Situada al fondo Noreste, con una superficie de 1.261,96 m² y fachada >30 m., siendo la parcela de forma irregular, con retranqueo de 5 m. a la alineación oficial. El coeficiente de edificabilidad de 0.25 m² de techo/m² de suelo y altura de dos plantas. Existe una sola parcela destinada a este uso con las características anteriormente descritas.

d) **Parcela para subestación eléctrica, Sistema General EQ-19:** Situada al Noroeste de la parcelación, dando fachada a la rotonda, con una superficie de 3.505,49 m², no marcándose la edificabilidad por ser este uso de servicio para dotación de energía eléctrica al Polígono, construyéndose la superficie necesaria para este tipo de instalación, que no superará la edificabilidad de 1 m²/m². Existe una sola parcela para este uso. La carta de condiciones de la empresa suministradora Endesa está pendiente de confirmar o cambiar la necesidad de ejecutar una subestación eléctrica.

e) **Parcelas de uso dotacional:** Situadas en sentidos opuestos con el fin de tener la opción de elegir los usos de la parcela en función de necesidades. Una parcela está al lado del Sistema General EQ-19, para poder unir a esta en caso de no realizarse la subestación. Igualmente se encuentra enfrente de la playa de aparcamientos con lo que facilitaría la actividad de cualquier uso. La segunda parcela está situada estratégicamente en el lado este del Polígono Industrial Olivarero, con el fin de que si se ampliara el Polígono Industrial pudiera anexionarse otra parcela y formar un gran parcela de uso dotacional.

La primera posee una superficie de 3.425,31 m² y la segunda 10.601,74 m² de suelo.

Los usos previstos son: Deportivo, Cultural y Público-Administrativo, pero además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico, y se hará según las necesidades del Excmo. Ayuntamiento de Martos, tanto en retranqueos, altura, ocupación, etc... para que el edificio o edificios que se construyan sobre las parcelas tengan toda la libertad de diseño

que precisen los usos a que se destinen las dotaciones. Se aconseja que se haga un edificio para la gestión integral del olivar y sus productos. También se recomienda la construcción de un edificio que complementa el Centro Tecnológico del Plástico, implantado en el Polígono Cañada de la Fuente II.

- f) **Parcelas para uso de espacios libres y áreas peatonales:** Situadas en la parte delantera, con una superficie de 20.181,95 m², 8.712,15 m² y 6.205,98 m², por lo cual la superficie total destinada a este sector es de 35.100,08 m².

En el espacio libre de uso público lindero a la carretera se propone el uso de **Jardín Botánico del Olivar** en el que se cultiven la mayor parte de ejemplares posible de las distintas variedades de olivos de España, en primer lugar y algunos del extranjero. De esta manera servirá como un **Museo** de las distintas variedades de olivo que servirá de enseñanza a los escolares y visitantes en general del Polígono Olivarero.

- g) **Red viaria, aparcamientos y centros de transformación:** El resto de los terrenos se destinan a viales, aparcamientos, ubicación de contenedores de basura y centros de transformación. Los viales distribuyen el tráfico y circulación del Polígono de manera que se conectan con la carretera que discurre junto al Polígono, A-316, con una entrada y salida regulada por una rotonda de distribución del anillo principal y del anillo secundario en que se distribuye la circulación repartiendo así el tráfico de forma sencilla. Al anillo principal acometen dos viales perpendicularmente a dos tramos del mismo y un vial en forma de U que conforma la conexión con la zona verde y terciario. Los dos viales principales están rematados en su zona norte con sendas rotondas formado "fondo de saco" necesario, por no poder conectar el viario con la vía pecuaria del Camino de los Granados que discurre limitando el Polígono por su parte norte.

Los aparcamientos públicos se disponen a ambos lados de los viales, centro de un vial principal y playa de aparcamientos, habiendo previsto aparcamientos para uso de vehículos normales, para uso de minusválidos, para uso de vehículos industriales ligeros, para uso de vehículos industriales grandes y parada de autobús.

Los centros de transformación se colocan junto a los viales, distribuyéndose convenientemente para que las caídas de tensión cumplan con el Reglamento Electrotécnico de Media Tensión.

La superficie total destinada a este uso es de 62.298,10 m², de viales, aparcamientos en playa y centros de transformación.

La anchura del vial principal es de 22 metros, disponiendo de aceras de 2 m, aparcamientos en línea en cada acerado de 2,50 m y cuatro carriles para calzada de 3,25 m. El segundo vial principal es de 29,50 metros de ancho, disponiendo de cuatro carriles de 3,375 m, una zona central de aparcamientos de 7 m de ancho y aparcamientos en línea en cada acerado de 2,50 m de ancho. El resto de viales tiene una anchura de 15,50 metros disponiendo de dos acerados de 2 m, aparcamientos en línea en cada acerado de 2,50 m de ancho y dos carriles de 3,25 m de ancho para calzada.



Los aparcamiento públicos, se disponen a los lados de los viales, en el centro del vial de la calle A y playa de aparcamiento, de manera que existan aparcamientos suficientes para los distintos tipos de vehículos. De esta manera resultan 1.015 aparcamientos de 4,50mx2,50m para vehículos normales, 21 aparcamientos de 12,30mx3,30m para vehículos pesados y 28 aparcamientos de 4,50mx3,30m para uso exclusivo de minusválidos, 35 aparcamientos de 9 m x 3 m y 23 aparcamientos de 5,70 m x 2,50 m; que hacen un total de 1.122 aparcamientos, número superior al exigido por la Ley, Real Decreto 293/2009 y Reglamento de Planeamiento.

Además, de estos aparcamientos públicos será preceptiva la reserva de aparcamientos dentro de las parcelas, según los usos, con un total de 1.122 que, junto con los 1.122 aparcamientos exteriores, supera la cantidad de un aparcamiento por cada 100 m² de techo. Además, se prevé una parada de autobús a la entrada del Polígono

También está prevista la ubicación de contenedores de basura para la recogida del Servicio Público de basuras, a lo largo del trazado de los distintos viales.

Todo ello se puede resumir en el siguiente cuadro de superficies de usos pormenorizados.

USOS	Nº. PARCELAS	SUPERFICIES
Parcelas Industriales pequeñas (Grado 5.1*)	41	64.833,83 m ²
Parcelas Industriales medianas (Grado 5.2*)	30	77.293,84 m ²
Parcelas Industriales grandes (Grado 5.3*)	12	50.811,65 m ²
Parcelas Industriales muy grandes (Grado 5.4*)	1	30.561,78 m ²
Parcelas Uso Terciario (Grado 5.5*)	2	10.683,52 m ²
Parcelas de uso dotacional (Grado 5.6*)	2	14.027,05 m ²
Parcela para Punto Limpio	1	1.261,96 m ²
Parcela para Subestación Eléctrica SG EQ-19	1	3.505,49 m ²
Parcelas para Espacios Libres y Áreas Peatonales (zonas verdes)	3	35.100,08 m ²
Superficie ocupada por los Centros de Transformación	8	267,84 m ²
Viales, rotondas y playas de aparcamientos.		62.030,26 m ²
TOTAL SUPERFICIE DEL POLÍGONO OLIVARERO:		350.377,30 m²

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

PARCELA Nº	SUPERFICIE M2	ORDENANZA	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD	USO
1	2.192,11	5.2*	0,90	1.972,90	INDUSTRIAL
2	1.493,05	5.1*	1,10	1.642,36	INDUSTRIAL
3	1.614,77	5.1*	1,10	1.776,25	INDUSTRIAL
4	1.725,25	5.1*	1,10	1.897,78	INDUSTRIAL
5	1.996,31	5.1*	1,10	2.195,94	INDUSTRIAL
6	2.079,98	5.2*	0,90	1.871,98	INDUSTRIAL
7	2.244,06	5.2*	0,90	2.019,65	INDUSTRIAL
8	2.389,41	5.2*	0,90	2.150,47	INDUSTRIAL
9	2.477,20	5.2*	0,90	2.229,48	INDUSTRIAL
10	2.580,50	5.2*	0,90	2.322,45	INDUSTRIAL
11	2.686,72	5.2*	0,90	2.418,05	INDUSTRIAL
12	2.762,15	5.2*	0,90	2.485,94	INDUSTRIAL
13	2.824,00	5.2*	0,90	2.541,60	INDUSTRIAL
14	2.898,40	5.2*	0,90	2.608,56	INDUSTRIAL
15	2.923,62	5.2*	0,90	2.631,26	INDUSTRIAL
16	2.899,16	5.2*	0,90	2.609,24	INDUSTRIAL
17	2.827,87	5.2*	0,90	2.545,08	INDUSTRIAL
18	2.757,06	5.2*	0,90	2.481,35	INDUSTRIAL
19	2.678,79	5.2*	0,90	2.410,91	INDUSTRIAL
20	2.512,50	5.2*	0,90	2.261,25	INDUSTRIAL
21	2.512,50	5.2*	0,90	2.261,25	INDUSTRIAL
22	2.512,50	5.2*	0,90	2.261,25	INDUSTRIAL
23	2.512,50	5.2*	0,90	2.261,25	INDUSTRIAL
24	2.512,50	5.2*	0,90	2.261,25	INDUSTRIAL
25	1.767,51	5.1*	1,10	1.944,26	INDUSTRIAL
26	1.753,90	5.1*	1,10	1.929,29	INDUSTRIAL
27	1.753,90	5.1*	1,10	1.929,29	INDUSTRIAL
28	1.753,90	5.1*	1,10	1.929,29	INDUSTRIAL
29	30.561,78	5.4*	0,70	21.393,25	INDUSTRIAL
30	6.465,23	5.3*	0,80	5.172,18	INDUSTRIAL
31	2.657,25	5.2*	0,90	2.391,53	INDUSTRIAL
32	2.803,06	5.2*	0,90	2.522,75	INDUSTRIAL
33	1.544,02	5.1*	1,10	1.698,42	INDUSTRIAL
34	1.565,48	5.1*	1,10	1.722,03	INDUSTRIAL
35	1.565,48	5.1*	1,10	1.722,03	INDUSTRIAL
36	1.565,48	5.1*	1,10	1.722,03	INDUSTRIAL
37	1.260,78	5.1*	1,10	1.386,86	INDUSTRIAL
38	1.260,78	5.1*	1,10	1.386,86	INDUSTRIAL
39	1.261,66	5.1*	1,10	1.387,83	INDUSTRIAL
40	1.488,41	5.1*	1,10	1.637,25	INDUSTRIAL
41	1.494,92	5.1*	1,10	1.644,41	INDUSTRIAL
42	1.494,92	5.1*	1,10	1.644,41	INDUSTRIAL
43	1.494,92	5.1*	1,10	1.644,41	INDUSTRIAL
44	3.543,71	5.3*	0,80	2.834,97	INDUSTRIAL
45	3.543,71	5.3*	0,80	2.834,97	INDUSTRIAL
46	3.543,71	5.3*	0,80	2.834,97	INDUSTRIAL
47	3.543,71	5.3*	0,80	2.834,97	INDUSTRIAL
48	1.494,92	5.1*	1,10	1.644,41	INDUSTRIAL
49	1.494,92	5.1*	1,10	1.644,41	INDUSTRIAL
50	1.494,92	5.1*	1,10	1.644,41	INDUSTRIAL
51	1.488,41	5.1*	1,10	1.637,25	INDUSTRIAL
52	2.506,25	5.2*	0,90	2.255,63	INDUSTRIAL
53	2.506,25	5.2*	0,90	2.255,63	INDUSTRIAL
54	2.506,25	5.2*	0,90	2.255,63	INDUSTRIAL
55	2.506,25	5.2*	0,90	2.255,63	INDUSTRIAL
56	1.488,41	5.1*	1,10	1.637,25	INDUSTRIAL
57	1.494,92	5.1*	1,10	1.644,41	INDUSTRIAL
58	1.494,92	5.1*	1,10	1.644,41	INDUSTRIAL
59	1.494,92	5.1*	1,10	1.644,41	INDUSTRIAL

1.Firmante: MARIA TERESA ORTIA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 14/06/2024 13:58:05

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

U C
TUCCI
S.L.P

(Ref. -001-03293)

Pag. 36 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/192 Expediente:8/2/404



60	3.543,71	5.3*	0,80	2.834,97	INDUSTRIAL
61	3.543,71	5.3*	0,80	2.834,97	INDUSTRIAL
62	3.543,71	5.3*	0,80	2.834,97	INDUSTRIAL
63	3.543,71	5.3*	0,80	2.834,97	INDUSTRIAL
64	1.494,92	5.1*	1,10	1.644,41	INDUSTRIAL
65	1.494,92	5.1*	1,10	1.644,41	INDUSTRIAL
66	1.494,92	5.1*	1,10	1.644,41	INDUSTRIAL
67	1.488,41	5.1*	1,10	1.637,25	INDUSTRIAL
68	2.506,25	5.2*	0,90	2.255,63	INDUSTRIAL
69	2.506,25	5.2*	0,90	2.255,63	INDUSTRIAL
70	2.506,25	5.2*	0,90	2.255,63	INDUSTRIAL
71	2.506,25	5.2*	0,90	2.255,63	INDUSTRIAL
72	1.348,82	5.1*	1,10	1.483,70	INDUSTRIAL
73	1.362,50	5.1*	1,10	1.498,75	INDUSTRIAL
74	1.362,50	5.1*	1,10	1.498,75	INDUSTRIAL
75	5.225,00	5.3*	0,80	4.180,00	INDUSTRIAL
76	4.582,85	5.3*	0,80	3.666,28	INDUSTRIAL
77	6.188,89	5.3*	0,80	4.951,11	INDUSTRIAL
78	1.877,64	5.1*	1,10	2.065,40	INDUSTRIAL
79	1.844,44	5.1*	1,10	2.028,88	INDUSTRIAL
80	1.751,36	5.1*	1,10	1.926,50	INDUSTRIAL
81	1.869,51	5.1*	1,10	2.056,46	INDUSTRIAL
82	1.886,25	5.1*	1,10	2.074,88	INDUSTRIAL
83	1.886,25	5.1*	1,10	2.074,88	INDUSTRIAL
84	1.869,51	5.1*	1,10	2.056,46	INDUSTRIAL
T 1	3.526,79	5.5*	2,00	7.053,58	TERCIARIO
T 2	7.156,73	5.5*	2,00	14.313,46	TERCIARIO

1.6.4.- DOTACIONES Y SISTEMAS

Según se ha expresado en el punto anterior, las dotaciones previstas en el presente Plan Parcial son las siguientes:

- Equipamiento dotacional: 14.027,05 m2.
- Dotación para sistema de espacios libres y áreas peatonales: 35.100,08 m2.
- Dotación para centros de transformación: 267,84 m2.
- Dotación para subestación eléctrica: 3.505,49 m2
- Dotación del sistema general de infraestructuras EDAR.
- Dotación para viales y aparcamientos: 62.030,26 m2.
- Las dotaciones para los servicios de abastecimiento de red de agua, alcantarillado, red de alumbrado público, red de energía eléctrica y red de telecomunicaciones, se sitúan en los viales, a ambos lados de los mismos o por el centro de la calzada, según las características de dichos servicios que son las siguientes:

1.6.4.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

1.6.4.1.1.- OBJETO: El objeto de la red de abastecimiento es asegurar el suministro de agua potable para el consumo de las actividades implantadas en el Polígono Industrial Olivarero I-PO SUB_SI1.

Según el informe presentado por el Servicio Municipal de Aguas, AQUALIA, al respecto del suministro de agua potable al Polígono Industrial, si bien la procedencia del agua de suministro viene lógicamente de los depósitos generales, el punto de conexión al Polígono está previsto por AQUALIA en la conducción ubicada en la Vía Verde que abastece a la pedanía de Monte Lope Álvarez, siendo sus características las indicadas a continuación:



- Tubería de Polietileno de 250mm de diámetro
- Diámetro interior 204,6mm
- Capacidad de transporte 48 l/s
- Velocidad 1,5 m/s.

Así mismo los Depósitos Generales, situados en el Cerro del Calvario, a los que está conectada la acometida tienen una capacidad de 3.500m³ y 10.000m³ teniendo capacidad suficiente para garantizar el suministro del Polígono Industrial Olivarero.

Se adjuntan los distintos certificados emitidos por el Servicio Municipal de Aguas, AQUALIA, en el cual se manifiesta la no existencia de ningún inconveniente para conceder la acometida prevista para el abastecimiento del Polígono Industrial de Martos.

El diseño y construcción de la red de agua potable será acorde con lo establecido en el P.G.O.U. de Martos.

1.6.4.1.2.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS:

El Planeamiento Urbanístico de Martos prevé incrementos de la demanda de agua para distintos usos, el Ayuntamiento y el Consorcio de Aguas Viboras_Quiebrajano deberán disponer de Concesión Administrativa de Aprovechamiento de Aguas Públicas que ampare la utilización de los recursos hídricos para atender las demandas urbanas de los municipios. El Ayuntamiento deberá aportar dicho Otorgamiento de Concesión de Aguas ante la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Así mismo se deberán tomar las medidas encaminadas a la mejor gestión de la demanda y, en general, las marcadas por la Directiva Marco Aguas (2000/60/CE) y recogidas en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía en la que se da prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las políticas de uso racional del agua, conducentes a un mayor ahorro y eficiencia del uso del agua, que permitan reducir los consumos actuales”

En este sentido, indicar que el agua es un auténtico patrimonio natural que tiene asociados a su uso profundos valores, tanto sociales como ambientales, que hay que proteger y conservar. El modelo de gestión de los recursos hídricos debe tomar como base el ciclo natural del agua, considerando su preservación en óptimo estado como el mejor legado y garantía para las generaciones futuras.

En esta línea, la Directiva de la Unión Europea 2000/60/CE, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política del agua, establece la necesidad de velar por la protección de los ecosistemas acuáticos y promover el uso sostenible del agua a largo plazo.

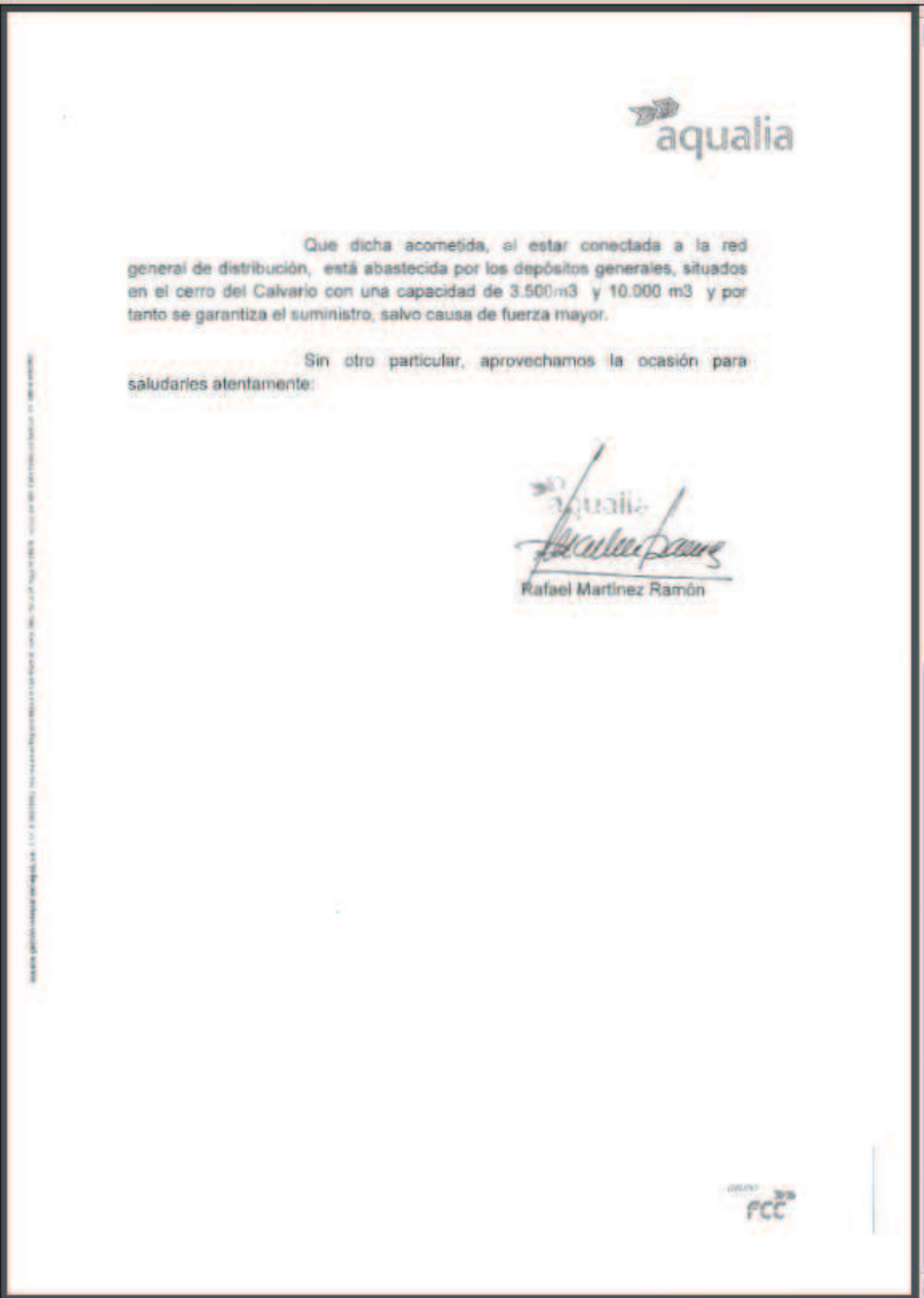
El objetivo es la gestión eficiente de los recursos hídricos para obtener un alto nivel de protección del medio ambiente y para garantizar que la gestión del agua se realiza de acuerdo con los siguientes objetivos:

- 1) Asegurar la cantidad y calidad de suministro, promoviendo el ahorro y la eficiencia en el consumo de agua con la aplicación de las mejores tecnologías disponibles.
- 2) Promover la reducción del consumo de agua y asegurar su control para los distintos usuarios.
- 3) Fomentar la eficiencia en el uso del agua en las actividades industriales, comerciales y de servicios.
- 4) Fomentar la concienciación y sensibilización ciudadanas sobre el uso racional del agua.
- 5) Aumentar el control sobre el riego de zonas verdes públicas y privadas con el fin de optimizar el consumo de agua y conseguir así un uso más racional de los recursos hídricos.
- 6) Regular los vertidos a recoger por el saneamiento y establecer los criterios necesarios para la protección del mismo contra vertidos nocivos para la red de alcantarillado y/o los procesos de depuración.
- 7) Regular las condiciones aplicables al sistema de saneamiento preservando su integridad estructural y funcional, con el objetivo de permitir su uso como servicio público, conduciendo las aguas residuales y pluviales hasta las estaciones depuradoras para su tratamiento.

1.Firmante: MARIA TERESA ORTIA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 14/06/2024 13:58:05

ES

S.L.P



Documento generado automáticamente por el sistema de gestión documental de la empresa. No se permite su reproducción o modificación sin el consentimiento expreso de la empresa.

(Ref. -001-03293)

Pag. 41 de 384

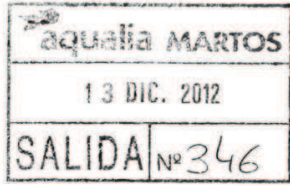
ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/192 Expediente:8/2/404



EST



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARTOS
C/ Dolores Torres, 41
23600 MARTOS (Jaén)
A/A.- Concejal Delegado de Urbanismo

Martos a 13 de Diciembre de 2012

Servicio Municipal de Aguas de Martos
Avda. Aceituneros, 4 Bajo
23600 Martos (Jaén)

Referencia: CONTESTACIÓN PLAN PARCIAL S/ ESCRITO 11 MAYO 2012 (Registro de Salida nº 3.628)

Muy señor nuestro:

En función del Plan Parcial inicial aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Martos con fecha de registro de entrada en nuestras oficinas 15 de mayo de 2.012 y documentación complementaria aportada por el Promotor del Polígono Industrial Marteño, con fecha 27 de noviembre de 2.012, le indicamos lo siguiente:

1º.- Se pretende una dotación para el Polígono Olivarero Marteño de un Caudal Medio Anual de 8,87 l/seg.

2º.- El Reglamento de Suministro Domiciliario de agua para Andalucía (Decreto 120/1991 de 11 de Junio), en su Artº. 23 indica que para la Concesión de una acometida se debe cumplir la condición de "Abastecimiento Pleno".

3º.- El apartado 5º del mismo artículo, establece como condición de suministro de acometida y por tanto de "Abastecimiento Pleno", que la capacidad de transporte de la tubería a acometer sea, como mínimo, el cuádruplo de la que en igualdad de régimen hidráulico corresponda a la acometida a derivar.

4º.- Que la conexión está prevista realizarla en la conducción ubicada en la vía verde, que abastece a la pedanía de Monte Lope Alvarez, cuyas características técnicas de dicha conducción son las siguientes:

- Tubería de Polietileno de 250 mm de diámetro
- Diámetro interior 204,6 mm
- Capacidad media de transporte 48 l/seg.
- Velocidad 1,5 m/seg.

S.L.P.

C

P

D

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN

VISADO 06/03/2024

8

Registo:24/2/1192 Expediente:8/2/404

(Ref. -001-03293)

Pag. 42 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

8

Registo:24/2/1192 Expediente:8/2/404

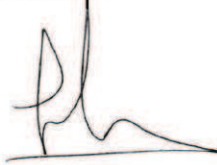


ES

5º.- El cuádruplo del caudal medio demandado para la acometida sería 35,48 lit/seg. (8,87 lit/seg x 4), frente a la Capacidad media de transporte de la conducción general, que es de 48 lit/seg.

Es por ello que al ser inferior el cuádruplo de la acometida solicitada al caudal medio de la tubería principal de transporte, no existe inconveniente en conceder la acometida para el abastecimiento al Polígono Olivarero.

Sin otro particular, reciban un cordial saludo



Fdo.: José Mª Pérez Ortiz
Jefe de Servicio – Aqualia Martos

S.L.P

C

ABACO TUCCI, S.L.P.

ABACO TUCCI, S.L.P.

(Ref. -001-03293)

Pag. 43 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/1192 Expediente:8/2/404





"POLÍGONO INDUSTRIAL - OLIVARERO MARTEÑO S.L."
MARTOS (Jaén)
A/A.- Máximo Caballero Cano

Martos a 30 de Mayo de 2018

Servicio Municipal de Aguas de Martos
Avda. Aceituneros, 4 Bajo
23600 Martos (Jaén)

**Referencia: INFORME CONDICIONES TÉCNICAS ABASTECIMIENTO DE AGUAS
POLÍGONO INDUSTRIAL-OLIVARERO**

Muy señor nuestro:

Presentado su escrito en nuestras oficinas con fecha 28/05/2018 para confirmación de las condiciones de abastecimiento de aguas al Polígono Industrial – Olivarero Marteño localizado junto a Ctra. A-316 Úbeda - Cabra margen derecho sentido Alcaudete, le informamos:

Dado que las condiciones iniciales de suministro solicitadas, se mantienen invariantes respecto las ya solicitadas con fecha 27 de noviembre de 2012, confirmamos los informes técnicos emitidos hasta la fecha no existiendo inconveniente en conceder la acometida para el abastecimiento al Polígono Industrial Olivarero, siendo el punto de conexión más favorable indicado con anterioridad, es decir, en la conducción ubicada en la vía verde, que abastece a la pedanía de Monte Lope Álvarez.

No obstante, la concesión de este punto de conexión no implica que para aseguramiento y autonomía de abastecimiento en la zona, se prevean la construcción de las infraestructura auxiliares necesarias para ello.

A continuación, se adjunta el contenido del anterior informe emitido el 13 de diciembre de 2012 donde se indican las particularidades y condiciones de suministro que debe cumplir la toma.

Sin otro particular, reciban un cordial saludo

Fdo.: Manuel Ángel Holguín Sánchez
Jefe de Servicio – Aqualia Martos

Firmado digitalmente por
089018092 MANUEL ANGEL
HOLGUIN/S/ A235234261
Fecha: 2018.05.31 09:13:31
+0200





***Contenido Informe 13 Diciembre de 2012:**

Del Plan Parcial inicial aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Martos con fecha de registro de entrada en nuestras oficinas 15 de mayo de 2.012 y documentación complementaria aportada por el Promotor del Polígono Industrial Marteño, con fecha 27 de noviembre de 2.012, le indicamos lo siguiente:

1º.- Se pretendía una dotación para el Polígono Olivarero Marteño de un Caudal Medio Anual de 8,87 l/seg.

2º.- El Reglamento de Suministro Domiciliario de agua para Andalucía (Decreto 120/1991 de 11 de Junio), en su Artº. 23 indica que para la Concesión de una acometida se debe cumplir la condición de "Abastecimiento Pleno".

3º.- El apartado 5º del mismo artículo, establece como condición de suministro de acometida y por tanto de "Abastecimiento Pleno", que la capacidad de transporte de la tubería a acometer sea, como mínimo, el cuádruplo de la que en igualdad de régimen hidráulico corresponda a la acometida a derivar.

4º.- Que la conexión está prevista realizarla en la conducción ubicada en la vía verde, que abastece a la pedanía de Monte Lope Alvarez, cuyas características técnicas de dicha conducción son las siguientes:

- Tubería de Polietileno de 250 mm de diámetro
- Diámetro interior 204,6 mm
- Capacidad media de transporte 48 l/seg.
- Velocidad 1,5 m/seg.

5º.- El cuádruplo del caudal medio demandado para la acometida sería 35,48 lit/seg. (8,87 lit/seg x 4), frente a la Capacidad media de transporte de la conducción general, que es de 48 lit/seg.

Es por ello que al ser inferior el cuádruplo de la acometida solicitada al caudal medio de la tubería principal de transporte, no existe inconveniente en conceder la acometida para el abastecimiento al Polígono Olivarero.

(Ref. -001-03293)

Pag. 45 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/1192 Expediente:8/2/404



1.6.4.1.3.- DOTACIÓN:

El artículo 26 del Real Decreto 355/2013 de 17 de mayo (*"Demanda para usos industriales"*) indica las dotaciones recomendadas para usos industriales, por subsector, adoptadas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir:

Cuadro C.26.1 Dotaciones recomendadas para usos industriales, por subsector industrial, adoptadas en el plan

Ine	Subsector	Dotación/empleado (m3/empleado/año)	dotación/vab (m3/1000 €)
DA	Alimentación, bebidas y tabaco.	470	13,3
DB+DC	Textil, confección, cuero y calzado.	330	22,8
DD	Madera y corcho.	66	2,6
DE	Papel; edición y artes gráficas.	687	21,4
DG	Industria química.	1.257	19,2
DH	Caucho y plástico.	173	4,9
DI	Otros productos minerales no metálicos.	95	2,3
DJ	Metalurgia y productos metálicos.	563	16,5
DK	Maquinaria y equipo mecánico.	33	1,6
DL	Equipo eléctrico, electrónico y óptico.	34	0,6
DM	Fabricación de material de transporte.	95	2,1
DD	Madera y corcho.	66	2,6
DN	Industrias manufactureras diversas.	192	8,0

No obstante, en el punto 2 de dicho artículo se manifiesta lo siguiente:

"Se podrá, a petición del solicitante, considerar otras dotaciones industriales diferentes a las del cuadro C.26.1, siempre que, a juicio de la C.H.G, estén suficientemente justificadas".

Según esto, a continuación se justifica la dotación para el polígono industrial.

La dotación de agua, de 0,12L/s Ha (4.000m³/Ha año) establecida por el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir, es similar a la establecida en el PGOU de Martos, el cual, en su artículo 7.2 establece, para la red de abastecimiento de agua potable en zonas industriales, una dotación mínima de 4.000m³/Ha año, de igual forma se indica que este valor es indicativo y deberá adaptarse al tipo de actividades a desarrollar en el polígono. Este hecho toma más sentido, si cabe, al tratarse de un polígono que pudiera albergar industrias olivereras que requieren un suministro para aguas de proceso. Por tanto, como valor de la dotación media de transporte para el polígono se adopta por un valor de 0,25L/s y Ha (8,79L/s) (justificado en la página siguiente) con una dotación punta en periodo de campaña de 17,5L/s. Dicha cantidad se considera necesaria para las necesidades de un polígono industrial.

A continuación se justifica la dotación de 8,79l/s que puede ser considerada como límite de dotación media anual en el Polígono industrial, con una máxima de 17,5l/s en periodo de campaña.



CONSUMOS CORRESPONDIENTES A ASEOS, VESTUARIO Y FREGADEROS

Manzana 1: 21 parcelas

- 19 parcelas industriales medianas (<10.000 m ²)			
Lavabos	4	0,10 l/s	7,60 l/s
Inodoros	6	0,10 l/s	11,40 l/s
Duchas	2	0,20 l/s	7,60 l/s
Fregadero	1	0,20 l/s	3,80 l/s
	(Coef. simult=0,2)		T=6,08 l/s
- 1 parcela dotacional mediana (<10.000 m ²)			
Lavabos	4	0,10 l/s	0,40 l/s
Inodoros	6	0,10 l/s	0,60 l/s
Duchas	2	0,20 l/s	0,40 l/s
Fregadero	1	0,20 l/s	0,20 l/s
	(Coef. simult=0,2)		T=0,32 l/s
- 1 parcela genérica (subestación eléctrica)			
Lavabos	2	0,10 l/s	0,20 l/s
Inodoros	2	0,10 l/s	0,20 l/s
Duchas	2	0,20 l/s	0,40 l/s
Fregadero	0	0,20 l/s	0,00 l/s
	(Coef. simult=0,2)		T=0,16 l/s
TOTAL MANZANA 1			6,56 l/s

Manzana 2: 19 parcelas

- 17 parcelas industriales medianas (<10.000 m ²)			
Lavabos	4	0,10 l/s	6,80 l/s
Inodoros	6	0,10 l/s	10,20 l/s
Duchas	2	0,20 l/s	6,80 l/s
Fregadero	1	0,20 l/s	3,40 l/s
	(Coef. simult=0,2)		T=5,44 l/s
- 1 parcela industrial grande (>10.000 m ²)			
Lavabos	8	0,10 l/s	0,80 l/s
Inodoros	8	0,10 l/s	0,80 l/s
Duchas	2	0,20 l/s	0,40 l/s
Fregadero	2	0,20 l/s	0,40 l/s
	(Coef. simult=0,2)		T=0,48 l/s
- 1 parcela aparcamiento			
Lavabos	0	0,10 l/s	0,00 l/s
Inodoros	0	0,10 l/s	0,00 l/s
Duchas	0	0,20 l/s	0,00 l/s
Fregadero	1	0,20 l/s	0,20 l/s
	(Coef. simult=0,2)		T=0,04 l/s
TOTAL MANZANA 2			5,96 l/s

(Ref. -001-03293)

Pag. 47 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/192 Expediente:8/2/404



Manzana 3: 5 parcelas

- 2 parcelas industriales medianas (<10.000 m ²)			
Lavabos	4	0,10 l/s	1,20 l/s
Inodoros	8	0,10 l/s	1,80 l/s
Duchas	4	0,20 l/s	1,20 l/s
Fregadero	1	0,20 l/s	0,60 l/s
	(Coef.simult=0,20)		T=0,96 l/s
- 1 parcela dotacional grande (>10.000 m ²)			
Lavabos	6	0,10 l/s	0,60 l/s
Inodoros	8	0,10 l/s	0,80 l/s
Duchas	2	0,20 l/s	0,40 l/s
Fregadero	1	0,20 l/s	0,20 l/s
	(Coef. simult=0,2)		T=0,40 l/s
- 1 parcela genérica (punto limpio)			
Lavabos	2	0,10 l/s	0,20 l/s
Inodoros	2	0,10 l/s	0,20 l/s
Duchas	1	0,20 l/s	0,20 l/s
Fregadero	1	0,20 l/s	0,20 l/s
	(Coef.simult=0,20)		T=0,16 l/s
TOTAL MANZANA 3			1,52 l/s

Manzana 4: 32 parcelas

- 32 parcelas industriales medianas (<10.000 m ²)			
Lavabos	4	0,10 l/s	12,80 l/s
Inodoros	6	0,10 l/s	19,20 l/s
Duchas	2	0,20 l/s	12,80 l/s
Fregadero	1	0,20 l/s	6,40 l/s
	(Coef. simult=0,2)		T=10,24 l/s
TOTAL MANZANA 4			10,24 l/s

Manzana 5: 14 parcelas

- 13 parcelas industriales medianas (<10.000 m ²)			
Lavabos	4	0,10 l/s	5,20 l/s
Inodoros	6	0,10 l/s	7,80 l/s
Duchas	2	0,20 l/s	5,20 l/s
Fregadero	1	0,20 l/s	2,60 l/s
	(Coef.simult=0,20)		T=4,16 l/s
- 1 parcela sector terciario mediana (<10.000 m ²)			
Lavabos	10	0,10 l/s	1,00 l/s
Inodoros	10	0,10 l/s	1,00 l/s
Duchas	10	0,20 l/s	2,00 l/s
Fregadero	2	0,20 l/s	0,40 l/s
	(Coef.simult=0,20)		T=0,88 l/s



TOTAL MANZANA 5	5,04 l/s
------------------------	-----------------

PARCELA T1

- 1 parcela sector terciario mediana (<10.000 m ²)			
Lavabos	7	0,10 l/s	0,70 l/s
Inodoros	10	0,10 l/s	1,00 l/s
Duchas	2	0,20 l/s	0,40 l/s
Fregadero	4	0,20 l/s	0,80 l/s
(Coef. simult=0,2)			T=0,58 l/s
TOTAL			0,58 l/s

Equipamiento Comunitario: 3 parcelas

- 1 parcela (zona verde) grande (>10.000 m ²)			
ZV2 - Superficie	20.181,95 m ²	0,68 l/día	0,160 l/s T=0,16 l/s
- 2 parcelas (zona verde) medianas (<10.000 m ²)			
ZV1 - Superficie	6.205,98 m ²	0,68 l/día	0,05 l/s
ZV3 - Superficie	8.712,15 m ²	0,68 l/día	0,07 l/s T=0,12 l/s
TOTAL			0,28 l/s

Coeficientes de demanda:
C_{d1} = 0,20 para todas las parcelas

TOTAL CAUDAL CORRESPONDIENTE A ASEOS, VESTUARIOS Y FREGADEROS	
30,18 l/s × 0,20	6,04 l/s

CONSUMOS CORRESPONDIENTES A AGUAS DE PROCESO DE INDUSTRIAS

Fábricas	5,5l/s
TOTAL	5,50l/s

Coeficiente = 1
Simultaneidad = 0,5

TOTAL CAUDAL CORRESPONDIENTE A AGUAS DE PROCESO	
5,50 l/s × 0,50	2,75 l/s



1.Firmante: MARIA TERESA ORTIZ RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 14/06/2024 13:58:05

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

TOTAL DOTACIÓN MEDIA ANUAL 8,79L/s

TOTAL DOTACIÓN PUNTA 17,50L/s

1.6.4.1.4.- CONDICIONES DE CÁLCULO:

- * Dotación base: 0,25 l/seg y Ha.
- * Capacidad de la red: 8,79 l/seg
- * Coeficiente punta: 2,00
- * Caudal para predimensionado: 17,50 l/seg
- * Velocidad admisible: 0,5-1,7 l/seg

1.6.4.1.5.- CARACTERÍSTICAS DE LA RED Y TRAZADO:

Dentro del Polígono, el sistema de distribución será en forma de anillo, asegurando la posibilidad de suministro de agua a las parcelas por diferentes caminos y un mejor equilibrio de la presión de suministro en los distintos puntos.

La acometida de agua potable al Polígono Industrial Olivarero I-PO SUB_S11, para una caudal punta estimado de 17,50l/s, se realizará con tubería de Polietileno Alta Densidad de diámetro $\varnothing 160$.

Para evitar pérdidas de carga excesivas se ha limitado la velocidad máxima a la expresada mediante la siguiente expresión:

$$v = \sqrt{2,1(\phi + 0,2)} - 0,6$$

(Donde ϕ es el diámetro de la tubería expresado en cm)

Sustituyendo:

$$v = \sqrt{2,1(1,6 + 0,2)} - 0,6 = 1,34 \text{ m/s}$$



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

CÁLCULO DE LA ACOMETIDA DE AGUA POTABLE AL POLÍGONO INDUSTRIAL OLIVARERO DE MARTOS

1. Formulación

La formulación utilizada se basa en la fórmula de Darcy y el factor de fricción según Colebrook-White:

$$h = f \cdot \frac{L \cdot Q^2}{\pi^2 \cdot g \cdot D^5}$$

$$Re = \frac{v \cdot D}{\nu}$$

$$f = \frac{64}{Re}$$

$$\frac{1}{(f)^{1/2}} = -2 \cdot \log \left(\frac{k}{3.7 \cdot D} + \frac{2.51}{Re \cdot (f)^{1/2}} \right)$$

donde:

- h es la pérdida de altura de presión en m.c.a.
- f es el factor de fricción
- L es la longitud resistente en m
- Q es el caudal en m3/s
- g es la aceleración de la gravedad
- D es el diámetro de la conducción en m
- Re es el número de Reynolds, que determina el grado de turbulencia en el flujo
- v es la velocidad del fluido en m/s
- ν es la viscosidad cinemática del fluido en m2/s
- f es el factor de fricción en régimen laminar (Re < 2500.0)
- f es el factor de fricción en régimen turbulento (Re >= 2500.0)
- k es la rugosidad absoluta de la conducción en m

En cada conducción se determina el factor de fricción en función del régimen del fluido en dicha conducción, adoptando f o f es según sea necesario para calcular la caída de presión.

Se utiliza como umbral de turbulencia un nº de Reynolds igual a 2500.0.

2. Resultados

2.1 Listado de nudos

Combinación: Combinación 1

Nudo	Cota m	Caudal dem. l/s	Alt. piez. m.c.a.	Pre. disp. m.c.a.	Coment.
NC1	0.00	17.52	12.21	12.21	Pres. min.
SG1	60.00	-17.52	60.00	0.00	

2.2 Listado de tramos

Valores negativos en caudal o velocidad indican que el sentido de circulación es de nudo final a nudo de inicio.

Combinación: Combinación 1

Inicio	Final	Longitud m	Diámetros mm	Caudal l/s	Périd. m.c.a.	Velocidad m/s	Coment.
NC1	SG1	3600.00	DN160	-17.52	-47.79	-1.30	Vel.máx.

Se adjunta en páginas anteriores la Carta emitida por AQUALIA donde se da conformidad al suministro de agua potable, así como la capacidad suficiente en sus instalaciones para dotar al Polígono Industrial Olivarero I-PO SUB_SI1 de dicho suministro.



En cuanto a la justificación de la capacidad mínima de los depósitos generales de abastecimiento, número de depósitos e infraestructuras generales tales como conexiones, instalaciones de captación, bombeo, potabilización, redes generales, etc. ... son más propios de un Plan General y no del desarrollo de un Plan Parcial. AQUALIA, en su informe de 8 de marzo de 2011, garantizaba la capacidad de dichos depósitos generales de 3.500m³ y 10.000m³ y por tanto el suministro de agua potable al polígono industrial

La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso, de manera que, en caso necesario, cualquiera de ellas pueda quedar fuera de servicio. Se colocaran las llaves de paso necesarias para poder aislar tramos de una longitud no superior a 200 m. En las uniones en "T", se colocarán dos llaves de paso.

Las conducciones de agua potable se realizarán bajo las aceras. Dichas conducciones se situarán en un plano superior a las conducciones de saneamiento.

Por tratarse de una actuación industrial, se prevén hidrantes contra incendios a distancias inferiores a 200 m. El caudal por hidrante será de 16,66 l/seg, durante dos horas y con una presión mínima de 10m.c.a., considerando este caudal para cada uno de dos hidrantes próximos a un posible incendio.

En cuanto a la red de riego, dada la inexistencia de fuentes alternativas cercanas como pozos, aljibes, agua reciclada, etc., será suministrada desde repartidor existente en la Ctra. de Monte Lope Álvarez, punto de acometida, igualmente, de la red de agua potable. Por tanto dada la significativa distancia entre el repartidor y el Polígono Industrial, tanto la red de riego como la de agua potable compartirán la misma tubería de acometida.

Se instalarán bocas de riego separadas una distancia de 40 m., como media. Cuando existan hidrantes próximos, se podrá prescindir de las bocas de riego.

No serán necesarias infraestructuras adicionales para abastecimiento de agua potable al polígono.

1.6.4.2.- RED DE SANEAMIENTO:

1.6.4.2.1.-

OBJETO: El objeto de la red de saneamiento es el de dotar al futuro Polígono Industrial de un sistema de evacuación de vertidos que asegure su correcto funcionamiento.

El polígono dispondrá de una red separativa de saneamiento:

- **Red de aguas fecales:** Su tratamiento se realizará en un sistema general de infraestructura adscrito, EDAR, Estación Depuradora propia para el polígono, situada en una parcela próxima al mismo. Las aguas, una vez tratadas será vertidas a cauce público
- **Red de aguas pluviales:** Serán vertidas a cauce público a través del arroyo situado al suroeste de la Vía Verde.

Con la existencia de la red separativa de aguas no se prevé contaminación alguna de las aguas pluviales que vierten a cauce público, por grasas, aceites o similares. No obstante se solicitará autorización de vertido de dichas aguas a cauce público.



Previo al otorgamiento de cualquier licencia de ocupación/actividad, deberá estar ejecutada la red de saneamiento y conexión al sistema general de colectores, cuyos efluentes serán tratados en el sistema general adscrito EDAR. Esta especificación aparecerá tanto en el plan de etapas como en el resto de documentos del Plan Parcial.

El diseño y construcción de la red de saneamiento será acorde con lo establecido en el P.G.O.U. de Martos.

1.6.4.2.2.- AGUAS PLUVIALES:

Las aguas pluviales serán recogidas de los viales mediante imbornales y en los puntos de acometida de cada parcela para conducirlos, mediante tubería, hasta su vertido a cauce público (Arroyo Salado).

El caudal procedente de las aguas pluviales recogidas dentro del propio Polígono Industrial será el siguiente:

Las "Normas para la redacción de proyectos de abastecimiento de agua y saneamiento de poblaciones" del Centro de Estudios Hidrográficos, de la Dirección General de Obras Hidráulicas del Ministerio de Fomento, recomiendan dimensionar los colectores con los caudales de pluviales correspondientes a un periodo de retorno de 10 años. Para la estimación de los caudales máximos se utiliza el método de la Instrucción de carreteras 5.2-IC. El caudal máximo de pluviales de una cuenca viene dado por la expresión:

$$Q = \frac{c \times I \times A}{0,3}$$

donde :

Q : Caudal máximo, en l/s, correspondiente al periodo de retorno elegido

I : máxima intensidad media, en mm/h, para el periodo de retorno elegido.

C : coeficiente medio de escorrentía

A : superficie, en has

Los cálculos hidrológicos se han realizado utilizando un periodo de retorno de 10 años. Dicho valor se ha tomado en base a la Instrucción 5.2-IC Drenaje superficial de Julio 1990, del Ministerio de Fomento.

Según dicha Instrucción, en la TABLA 1-2 del apartado 1.4 se establecen los mínimos periodos de retorno en función el tipo de elemento de drenaje y el IMD (Índice Medio diario) en la vía afectada.

ESTUDIO DE

ABACO TUCCI S.L.P.

TABLA 1-2
MINIMOS PERIODOS DE RETORNO (años)

Tipo de elemento de drenaje	IMD en la vía afectada (*)		
	Alta 2.000	Media 500	Baja
Pasos inferiores con dificultades para desaguar por gravedad	50	25	(**)
Elementos del drenaje superficial de la plataforma y márgenes	25	10	
Obras de drenaje transversal		100	(***)

(*) (Ver Apartado 1.5.2). Si la comunicación interrumpida por el corte de la carretera no pudiera restablecerse por rutas alternativas, o éstas revistieran especial dificultad, se aumentará en un grado la categoría basada en la IMD, si no fuera ya "Alta". A efectos del revestimiento de caces y cunetas se podrá rebajar en un grado la categoría basada en la IMD, si no fuera ya "Baja".

(**) Estos casos cubren una extensa gama, en la que los límites que razonablemente cabría imponer a las condiciones de desagüe varían ampliamente (por debajo de los límites de la categoría superior) en función de las circunstancias locales: por lo que se dejan a criterio del proyectista.

(***) Deberá comprobarse que no se alteran sustancialmente las condiciones de desagüe del cauce con el caudal de referencia correspondiente a un periodo de retorno de diez años.

La evacuación de las aguas superficiales de lluvia del polígono, se trata de un drenaje "superficial", en el cual la IMD se puede considerar media (menos de 2000 vehículos de intensidad circulatoria).

Por tanto, al tratarse de un índice IMD medio y un drenaje superficial, según la tabla 1-2, se trataría de un periodo de retorno de 10 años para el dimensionado de la red de pluviales.

Para la estimación de la máxima intensidad media, se ha utilizado el método propuesto por la Dirección General de Carreteras del MOPU, en "Cálculo hidrometeorológico de caudales máximos en pequeñas cuencas naturales". Este método propone como expresión universal de cualquier curva intensidad-duración la fórmula:

$$\left(\frac{I}{I_d}\right) = \left(\frac{I_1}{I_d}\right)^{(3,529-1,679 \times t^{0,1})}$$

donde:

I = intensidad media de la máxima precipitación en el intervalo de duración t min

I_d = intensidad media de la máxima precipitación diaria

I₁ = intensidad media de la máxima precipitación en una hora y las dos intensidades de cada paréntesis corresponden al mismo periodo de retorno, aunque dichos periodos de retorno no tienen por qué ser el mismo en ambos paréntesis.

I₁/I_d es una constante de cada zona, independiente del periodo de retorno, que en Martos tiene aproximadamente el valor 9, según el mapa de isolinéas de la fig. 10.1, pág. 81, de la publicación citada.



Para proyectos de urbanización se considera una duración del tiempo de aguacero o intervalo de referencia igual el tiempo de concentración, siendo el valor estimado de 20min.

Para estimar la precipitación máxima en 24 h, con periodo de retorno de 10 años, se utiliza "Máximas lluvias diarias en la España peninsular", de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento:

- El valor de la precipitación media en el mapa es de P=45 (mm/día)
- El valor de coeficiente de variación es de $C_v=0,38$
- Para $C_v=0,38$ y $T=10$, en la tabla adjunta obtenemos $K_{10}=1,469$

C _v	PERIODO DE RETORNO EN AÑOS (T)							
	2	5	10	25	50	100	200	500
0.30	0.935	1.194	1.377	1.625	1.823	2.022	2.251	2.541
0.31	0.932	1.198	1.385	1.640	1.854	2.068	2.296	2.602
0.32	0.929	1.202	1.400	1.671	1.884	2.098	2.342	2.663
0.33	0.927	1.209	1.415	1.686	1.915	2.144	2.388	2.724
0.34	0.924	1.213	1.423	1.717	1.930	2.174	2.434	2.785
0.35	0.921	1.217	1.438	1.732	1.961	2.220	2.480	2.831
0.36	0.919	1.225	1.446	1.747	1.991	2.251	2.525	2.892
0.37	0.917	1.232	1.461	1.778	2.022	2.281	2.571	2.953
0.38	0.914	1.240	1.469	1.793	2.052	2.327	2.617	3.014
0.39	0.912	1.243	1.484	1.808	2.083	2.357	2.663	3.067
0.40	0.909	1.247	1.492	1.839	2.113	2.403	2.708	3.128
0.41	0.906	1.255	1.507	1.854	2.144	2.434	2.754	3.189
0.42	0.904	1.259	1.514	1.884	2.174	2.480	2.800	3.250
0.43	0.901	1.263	1.534	1.900	2.205	2.510	2.846	3.311
0.44	0.898	1.270	1.541	1.915	2.220	2.556	2.892	3.372
0.45	0.896	1.274	1.549	1.945	2.251	2.586	2.937	3.433
0.46	0.894	1.278	1.564	1.961	2.281	2.632	2.983	3.494
0.47	0.892	1.286	1.579	1.991	2.312	2.663	3.044	3.555
0.48	0.890	1.289	1.595	2.007	2.342	2.708	3.098	3.616
0.49	0.887	1.293	1.603	2.022	2.373	2.739	3.128	3.677
0.50	0.885	1.297	1.610	2.052	2.403	2.785	3.189	3.738
0.51	0.883	1.301	1.625	2.068	2.434	2.815	3.220	3.799
0.52	0.881	1.308	1.640	2.098	2.464	2.861	3.281	3.860

Por tanto la precipitación total diaria correspondiente a un periodo de retorno de 10años será:

$$P_{\text{máx}}^{10} = K_{10} \times P = 1,469 \times 45\text{mm}/24\text{h} = 66,10\text{mm}/24\text{h} = 2,75\text{mm}/\text{hora}$$

La intensidad media de la máxima precipitación en el intervalo de 20 minutos de duración toma el valor :

$$\left(\frac{I}{I_d}\right) = \left(\frac{I_1}{I_d}\right)^{(3,529-1,679 \times T^{0,1})} \quad I = 2,75 \times 9^{(3,529-1,679 \times 20^{0,1})} = 44,29\text{mm} / \text{h}$$



Coeficiente de Escorrentía

El coeficiente C de escorrentía define la proporción de la componente superficial de precipitación de intensidad I y depende de la razón entre la precipitación diaria P_d correspondiente al periodo de retorno considerado (500 años) y el umbral de escorrentía P_o a partir del cual se inicia ésta:

$$C = \frac{[(P_d / P_o) - 1] \times [(P_d / P_o) + 23]}{[(P_d / P_o) + 11]^2}$$

El umbral de escorrentía P_o , se obtiene de la tabla 2-1 de la Instrucción 5.2-IC multiplicando el valor obtenido por el coeficiente corrector dado por la figura 2.5.

Uso tierra	Pendiente	Suelo	P_o inicial	Coef.	P_o
Hormigón			1	2.8	2,8

Sustituyendo:

$$C = \frac{[(66,10 / 2,80) - 1] \times [(66,10 / 2,80) + 23]}{[(66,10 / 2,80) + 11]^2} = 0,88$$

El caudal específico es:

$$Q = \frac{c \times I \times A}{0,3} = \frac{0,88 \times 44,29}{0,3} = 130,00 l / s \times ha$$

Aplicado a la superficie del Polígono (35Ha), el caudal será:

$$Q_{\text{pluviales pol.}} = 4,55 m^3 / s$$

El desagüe de las aguas pluviales del polígono hasta cauce público se llevará a cabo mediante un marco de hormigón de $3 \times 2,5 m^2$, con un 1% de pendiente, tal y como se aprecia en el plano adjunto. La cota de inicio del marco de hormigón, en su parte superior, es la 559,5, mientras que la salida del marco en su conexión con el arroyo, es la 558. Por tanto como la longitud del marco de hormigón son 150m, la pendiente es del 1%.

Sobre la red de drenaje para evacuar las aguas pluviales de las cuencas de las vaguadas, no se podrá prever instalación ni edificación alguna, solamente viarios y zonas verdes.

Se colocarán pozos de registro en los puntos singulares, como cambios de dirección, cambios de pendiente, cambios de sección, etc.

Los conductos se dispondrán bajo el centro de la calzada, siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un metro, tanto en horizontal, como en vertical. El material a emplear será tubería de hormigón.

Se dispondrán sumideros para la recogida de aguas de lluvia, dispuestos a una distancia no superior a 50 m.

Para el dimensionado de la estación depuradora tomaremos una dotación de 8,76l/s correspondiente a la dotación de agua para aseos, vestuarios y fregaderos. Por tanto el caudal de aguas negras será de 7,00l/s. Este caudal será el que sirva de referencia para el dimensionado de la estación depuradora.

La Estación Depuradora tendrá los siguientes parámetros de diseño:

Base de cálculo

Población	
Nº Máximo de Habitantes	3.600
Dotación de agua	200 litros/habitante/día
Caudal total estimado	720 m ³ /día

Caudal de diseño

Caudal de diseño	
Caudal diario (m ³ /día)	720
Caudal medio (m ³ /h)	30,00
Caudal punta (m ³ /h)	60,00

Estación depuradora ROX

Estación depuradora	
Número de reactores	5
Diámetro del reactor	3500mm
Longitud del reactor	12.700mm
Número decantadores	5
Diámetro decantador	█ m
Altura decantador	4.070mm

El sistema cumple la normativa actual española, correspondiente al Reglamento Público Hidráulico, Real Decreto 606/2003, (tabla III) y la normativa actual de vertido Real Decreto 606/2003 que modifica la Ley de Aguas, así como la normativa europea, directiva consejo 91/271/CEE

El mantenimiento y gestión de la EDAR será llevado a cabo por el Ayuntamiento de Martos

Para dimensionar la acometida, a la estación depuradora, de las aguas fecales, se ha tenido en cuenta la velocidad máxima y mínima permitida para este tipo de instalaciones:

Velocidad mínima de 1 m/s para evitar sedimentaciones y estancamiento (en ramales iniciales esta velocidad puede estar por debajo de dicho valor).

Velocidad máxima de 5 m/s para evitar fenómenos de erosión y ruido.

Se considera un diámetro de la tubería de Ø400mm, el cual, limitando la velocidad máxima de paso a 2 m/seg., obtenemos un caudal de:

$$Q = v \times (\pi \times r^2) = 250 l / s$$



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P.

Que cumple sobradamente con la demanda del polígono.

La pendiente mínima considerada es del 1% en los ramales iniciales y en los demás, se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de aguas negras no desciendan de 0,6 m/seg.

Deberán situarse pozos de registro a una distancia máxima de 50 m. y siempre, como norma general, en los puntos singulares, como cambios de dirección, cambios de pendiente, etc...

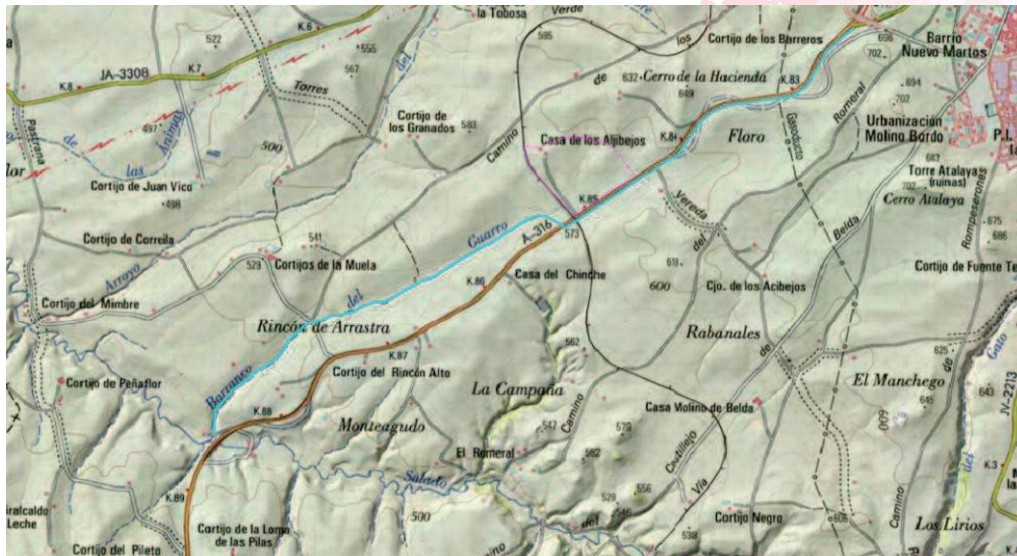
El material a emplear para las conducciones será PVC reforzado, siendo la sección mínima de alcantarillado de 300 mm. de diámetro en la red y de 200 mm. En las acometidas.

Los conductos se dispondrán bajo el centro de la calzada, siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de 1 m., tanto en horizontal como en vertical.

Se deberá contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límites de emisión establecidos para la misma. Los vertidos efectuados a los cauces públicos requerirán autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir”.

1.6.4.3.- AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

El arroyo “Del Guarro” es una corriente de agua discontinua (existencia de caudal sólo con lluvia), que se origina con las aguas procedentes de la cuenca existente al sureste de la N-321, tal y como muestra la siguiente figura.



Dichas aguas discurren por el margen izquierdo de dicha N-321, dirección Alcaudete y atraviesan esta carretera por un paso subterráneo, situado aguas debajo de la Vía Verde, para continuar por el margen derecho hasta el Arroyo Salado, tal y como se aprecia en dicho plano.

La parcela donde se ubicará el Polígono Industrial Olivarero se encuentra aguas arriba de dicho Arroyo y por tanto fuera de su zona de afección, no obstante, la EDAR y la batería de balsas que se pretenden construir para dicho polígono si quedarían dentro de la zona de policía del arroyo. En el Estudio de inundabilidad de los terrenos en los que se asentará el futuro Polígono Industrial que se acompaña, queda justificado que dichas instalaciones quedan fuera de la zona inundable del arroyo “El Guarro”.

Al encontrarse la EDAR dentro de la zona de policía, se deberá tener en cuenta que en zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico, según lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el real Decreto 9/2008, de 11 de enero. Además, atendiendo al art. 78 del citado Reglamento, una vez definidas las actividades y usos del suelo a realizar, deberá solicitarse a la Administración Hidráulica Competente en materia de aguas la correspondiente autorización de obras en la zona de policía de cauce público. A la petición de autorización se acompañará plano de planta que incluya las construcciones y las márgenes del cauce, con un perfil transversal por el punto de emplazamiento de las construcciones más próximas.

Así mismo, según el apartado 22 del documento de “RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTENIDO MÍNIMO EN MATERIA DE AGUAS DE LOS PLANEAMIENTO URBANÍSTICOS Y DE LOS ACTOS Y ORDENANZAS DE LAS ENTIDADES LOCALES”, emitido por la Consejería de Medio Ambiente (Dirección General de Planificación y Dominio Público Hidráulico), queda prohibida la instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamiento, salvo que estén fuera de zona inundable

Debiendo justificarse el cumplimiento de estos preceptos en el desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización.

1.6.4.4.- PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD:

Los terrenos en los que se situará el Polígono Industrial Olivarero se encuentran a unos 3,5Km de la circunvalación de Martos y lindan al Norte con la vía pecuaria (Vereda Real en desuso) “Camino de los Granados”; al Este con la parcela nº 9 del Polígono 79 del término de Martos; al Sur, con la Ctra. A-316 de Úbeda a Cabra y al Oeste, con la antigua vía de ferrocarril Linares-Puente Genil. Por el margen izquierdo, dirección Alcaudete, de dicha ctra. A-326 discurre el arroyo “El Guarro”, que tal y como se indica en el apartado 1.6.4.3. es una corriente discontinua que se origina con las aguas procedentes de la cuenca existente al sureste de la N-321, tal y como se observa en la imagen y fotografías adjuntas.





ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

1. Firmante: MARIA TERESA ORTIZ RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 14/06/2024 13:58:05

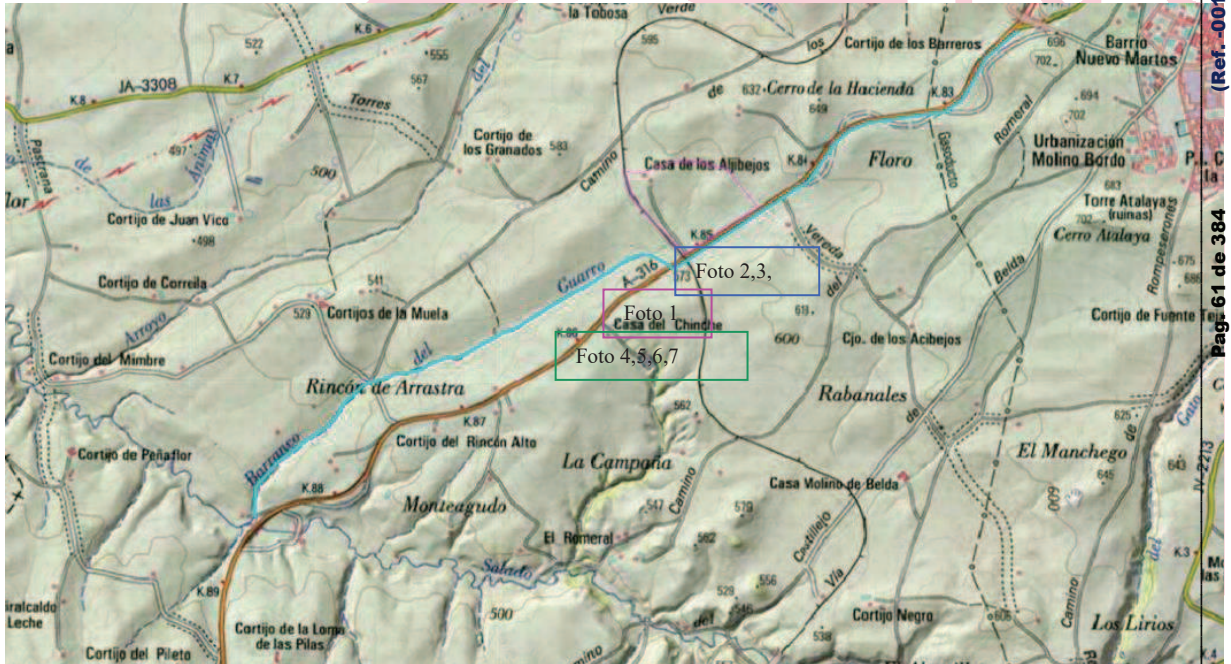


Foto 1

(Ref. -001-03293)
Pag. 61 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/192 Expediente:8/2/404





ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P



Margen izquierdo N-321

Foto 2



Margen izquierdo N-321

Foto 3



1. Firmante: MARIA TERESA ORTIZ RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 14/06/2024 13:58:05



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P



Foto 4



Margen izquierdo N-321

(Ref. -001-03293)

Pag. 63 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/192 Expediente:8/2/404



1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 14/06/2024 13:58:05



Foto 5

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P



Paso subterráneo arroyo
(margen izquierdo N-321
Dirección Alcaudete)

Foto 6



Paso subterráneo arroyo
(margen derecho N-321
Dirección Alcaudete)

Foto 7

(Ref. -001-03293)

Pag. 64 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro: 24/2/192 Expediente: 8/2/404



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACOTUCCI, S.L.P.

Las dos vaguadas que atraviesan el terreno donde se implantará el polígono industrial Oliverero no forman parte de las aguas origen del arroyo del "Guarro", dichos regajos discontinuos vierten sobre el arroyo pero no lo originan.

La ejecución del nuevo trazado de la ctra. A-326 originarán modificaciones en el trayecto del arroyo sin que sufra variación el paso del mismo bajo la nueva autovía, en un punto fuera de la zona de afección de los terrenos que ocupará el Polígono Industrial, tal y como lo realiza en la actualidad. El nuevo trazado, cuyo detalle se acompaña en plano SP-3-Arroyo adjunto, supondrá que las acciones urbanísticas a realizar en los terrenos del polígono, estén fuera de la zona de servidumbre y policía del arroyo. En dicho plano se observa que cualquier construcción se encuentra a más de 100m de la línea que delimita la zona de policía y así mismo no se realizarán grandes movimientos de tierra dentro de dicha zona puesto que la considerada zona verde, situada en la fachada principal del polígono apenas sufrirá variación en cuanto a desmontes o rellenos se refiere.

1.6.4.4.1.- RED DE DRENAJE DE LAS VAGUADAS QUE ATRAVIESAN LA PARCELA DONDE SE UBICA EL POLÍGONO INDUSTRIAL OLIVARERO. ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRAÚLICO:

El Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en su artículo 5, indica:

"...El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas."

Indicar que su cumplimiento haría inviable la construcción del polígono puesto que no permite llevar a cabo ninguna acción sobre sendas vaguadas y por tanto no sería posible la implantación del polígono sobre dichos terrenos. Para minimizar al máximo la variación del curso de las vaguadas, se canalizarán ambas a través de los viales del polígono, aprovechando la red de pluviales del propio Polígono Industrial, tal y como se puede observar en el plano SP-5-Canalización Vaguadas adjunto.

A continuación pasamos a dimensionar dichos encauzamientos de las vaguadas:

Con objeto de minimizar los efectos ocasionados por el desvío de los caudales de las dos vaguadas que discurren actualmente por la parcela donde se implantará el nuevo Polígono Industrial, se descarta la solución inicialmente proyectada de la canal perimetral, optándose por evacuar cada una de las dos vaguadas, de forma independiente, uniéndolas a la red de saneamiento de pluviales del propio polígono, mediante sendas tuberías de Ø1.500 y Ø1.800, tal y como puede apreciarse en el plano SP-5-Canalización Vaguadas adjunto.

A continuación se dimensionan ambos conductos que evacuarán las aguas de lluvia recogidas por ambas vaguadas (procedentes de la cuenca de aportación existente al noreste del citado polígono).

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

TUBERÍA DE COMUNICACIÓN DE VAGUADA 1 A RED DE PLUVIALES:

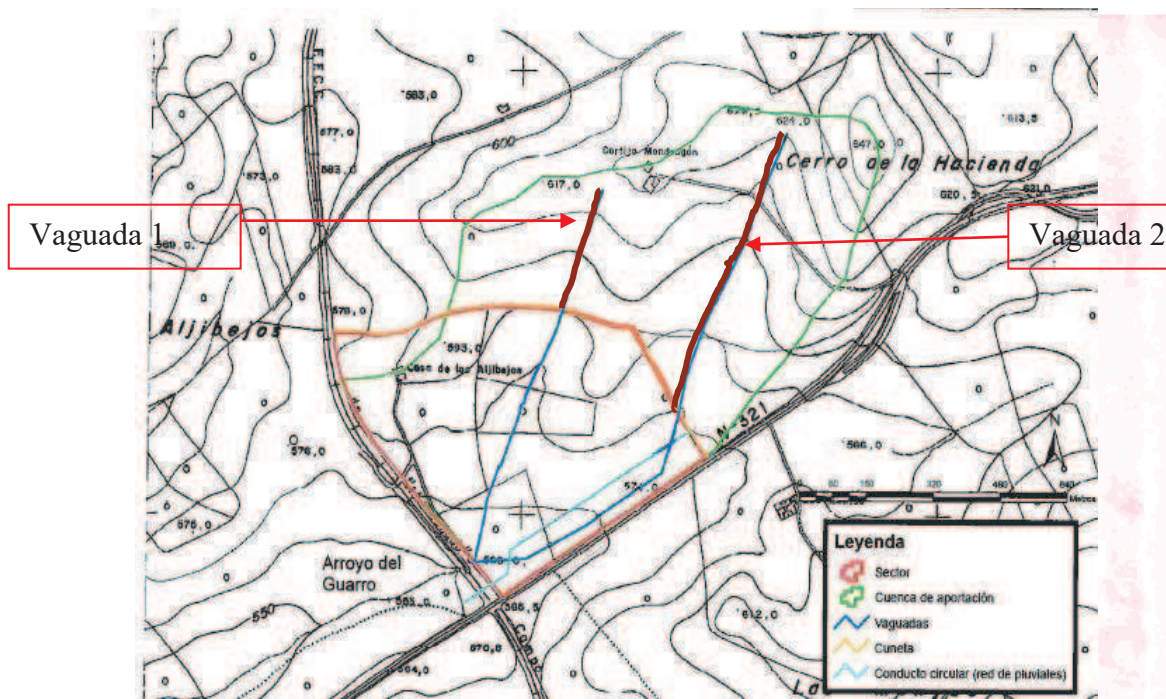
Como sistema de drenaje de la escorrentía de lluvia procedente de la vaguada 1, se comunicará ésta con la red de pluviales del polígono mediante tubería de hormigón de 1.500mm de diámetro.

La instrucción 5.2-IC "Drenaje Superficial" de la Dirección General de Carreteras, en la tabla 1.2 correspondiente al apartado 1.3: "Periodo de retorno", recomienda, para drenaje transversal, adoptar un periodo de retorno no inferior a 100 años, valor adoptado en el Plan Parcial para los distintos cálculos de evacuación de pluviales. Ahora bien, en previsión de una posible afección a núcleos industriales, dicho periodo se tomará hasta 500 años tal y como viene reflejado en dicho apartado 1.3.

a) Datos de partida:

Pendiente:	0,095m/m
Longitud cauce:	0,280Km
Superficie cuenca:	12,00Ha(*)

(*) La cuenca ha sido calculada utilizando el Mapa Topográfico Nacional de España



b) Cálculo del caudal de referencia transportado por la tubería:

El caudal de referencia será el que resulte para la intensidad de precipitación correspondiente el periodo de retorno que se adopte en el cálculo.



La instrucción 5.2-IC "Drenaje Superficial" de la Dirección General de Carreteras, recomienda, para drenaje transversal, adoptar un periodo de retorno no inferior a 100años, ahora bien, en previsión de una posible afección a núcleos industriales, dicho periodo se toma para 500 años.

El caudal a adoptar vendrá dado por:

$$Q = \frac{C \cdot A \cdot I}{300}$$

Donde: C: coeficiente de escorrentía
A: aérea de la cuenca aportante
I: intensidad media de precipitación

La intensidad media de precipitación depende del tiempo de lluvia, que haremos igual al tiempo de concentración, y del periodo de retorno considerado, y viene dada como:

$$\frac{I_t}{I_d} = \left(\frac{I_1}{I_d} \right)^{\frac{28^{0,1-t^{0,1}}}{28^{0,1}-1}}$$

Siendo:

I_d la intensidad media diaria de precipitación correspondiente al periodo de retorno considerado

I_1 es la intensidad horaria de precipitación correspondiente al periodo de retorno considerado. El valor I_1/I_d se obtiene del mapa de isóneas de la norma 5.2.1.C y resulta en nuestro caso $I_1/I_d=9$

t es el tiempo de lluvia considerado.

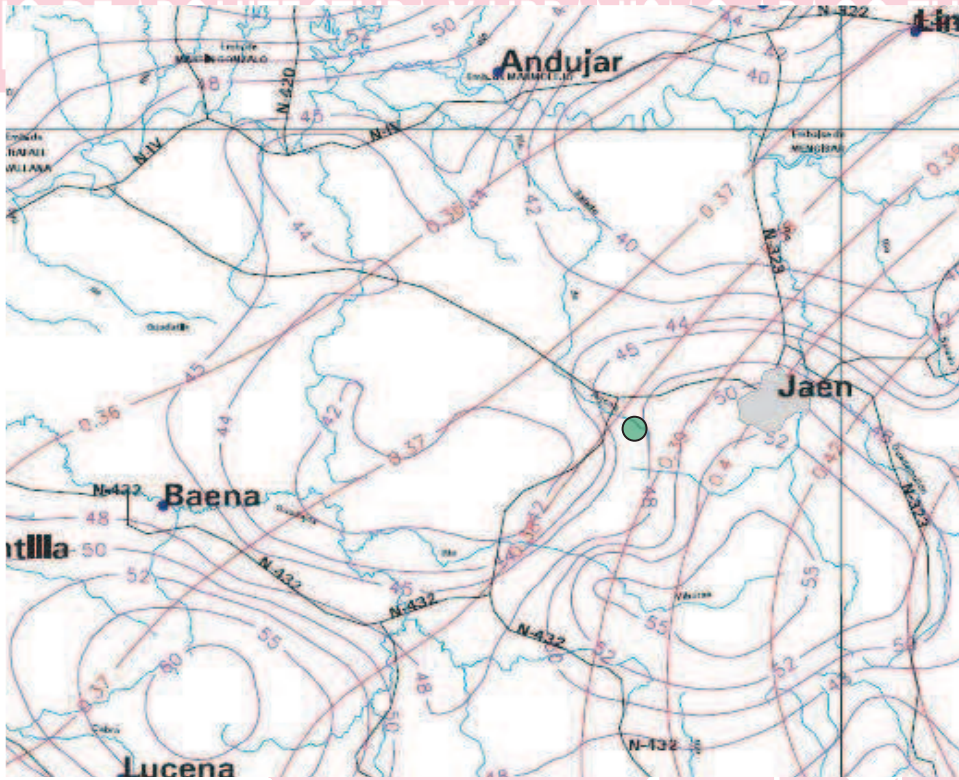
Para el análisis que se está realizando, el tiempo de lluvia considerado es el tiempo de concentración, que puede obtenerse como:

$$T = 0,3 \left[\left(\frac{L}{J^{0,25}} \right)^{0,76} \right]$$

Con L la longitud del cauce y J la pendiente media en tanto por uno.

$$T = 0,3 \left[\left(\frac{0,28}{0,095^{0,25}} \right)^{0,76} \right] = 0,18h$$

La precipitación máxima para un Periodo de Retorno de 500años será, haciendo uso del Mapa de la D.G. de Carreteras:



El valor de la precipitación media en el mapa es de $P=45$ (mm/día)

El valor de coeficiente de variación es de $C_v=0,38$

Para $C_v=0,38$ y $T=500$, en la tabla adjunta obtenemos $K_{500}=3,014$

C _v	PERIODO DE RETORNO EN AÑOS (T)							
	2	5	10	25	50	100	200	500
0.30	0.936	1.194	1.377	1.625	1.823	2.022	2.251	2.541
0.31	0.932	1.198	1.385	1.640	1.854	2.068	2.296	2.602
0.32	0.929	1.202	1.400	1.671	1.884	2.098	2.342	2.663
0.33	0.927	1.209	1.415	1.686	1.915	2.144	2.388	2.724
0.34	0.924	1.213	1.423	1.717	1.930	2.174	2.434	2.785
0.35	0.921	1.217	1.438	1.732	1.961	2.220	2.480	2.831
0.36	0.919	1.225	1.446	1.747	1.991	2.251	2.525	2.892
0.37	0.917	1.232	1.461	1.778	2.022	2.281	2.571	2.953
0.38	0.914	1.240	1.469	1.793	2.052	2.327	2.617	3.014
0.39	0.912	1.243	1.484	1.808	2.083	2.357	2.663	3.067
0.40	0.909	1.247	1.492	1.839	2.113	2.403	2.708	3.128
0.41	0.906	1.255	1.507	1.854	2.144	2.434	2.754	3.189
0.42	0.904	1.259	1.514	1.884	2.174	2.480	2.800	3.250
0.43	0.901	1.263	1.534	1.900	2.205	2.510	2.846	3.311
0.44	0.898	1.270	1.541	1.915	2.220	2.556	2.892	3.372
0.45	0.896	1.274	1.549	1.945	2.251	2.586	2.937	3.433
0.46	0.894	1.278	1.564	1.961	2.281	2.632	2.983	3.494
0.47	0.892	1.286	1.579	1.991	2.312	2.663	3.044	3.555
0.48	0.890	1.289	1.595	2.007	2.342	2.708	3.098	3.616
0.49	0.887	1.293	1.603	2.022	2.373	2.739	3.128	3.677
0.50	0.885	1.297	1.610	2.052	2.403	2.785	3.189	3.738
0.51	0.883	1.301	1.625	2.068	2.434	2.815	3.220	3.799
0.52	0.881	1.308	1.640	2.098	2.464	2.861	3.281	3.860



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

Por tanto la precipitación total diaria correspondiente a un periodo de retorno de 500 años será:

$$P_d^{500} = K_{500} \times P = 3,014 \times 45\text{mm}/24\text{h} = 135,63\text{mm}/24\text{h}$$

$$I_d = \frac{P_d}{24} = \frac{135,63\text{mm}/\text{día}}{24} = 5,65\text{mm}/\text{h}$$

/*-+Con lo expuesto hasta ahora ya podemos obtener la intensidad media de precipitación correspondiente al periodo de retorno de 500 años.

$$I_t = 5,65 \cdot (9)^{\frac{28^{0,1} - 0,18^{0,1}}{28^{0,1} - 1}} = 125,00\text{mm}/\text{h}$$

Coeficiente de Escorrentía

El coeficiente C de escorrentía define la proporción de la componente superficial de precipitación de intensidad I y depende de la razón entre la precipitación diaria P_d correspondiente al periodo de retorno considerado (500 años) y el umbral de escorrentía P_o a partir del cual se inicia ésta:

$$C = \frac{[(P_d / P_o) - 1] \times [(P_d / P_o) + 23]}{[(P_d / P_o) + 11]^2}$$

El umbral de escorrentía P_o , se obtiene de la tabla 2-1 de la Instrucción 5.2-IC multiplicando el valor obtenido por el coeficiente corrector dado por la figura 2.5.

Uso tierra	Pendiente	Suelo	P_o inicial	Coef.	P_o
Cultivos en hilera	9,5%	C	8	2.8	22,4

Sustituyendo:

$$C = \frac{[(135,63/22,40) - 1] \times [(135,63/22,40) + 23]}{[(135,63/22,40) + 11]^2} = 0,50$$

Por tanto, el caudal máximo a considerar será:

$$Q = \frac{C \cdot A \cdot I}{300} = \frac{0,50 \times 12,0 \times 125,00}{300} = 2,50\text{m}^3/\text{s}$$

c) Características de la tubería a instalar:

Se proyecta la instalación de una tubería de hormigón.



Para estimar la capacidad de desagüe de la tubería, utilizaremos la fórmula de Manning-Strickler

$$Q_c = V \times S = S \times (1/n) \times R^{2/3} \times J^{1/2}$$

Donde Q_c deberá ser como mínimo 2,50m³/s

Y donde S es el área efectiva de la sección
R es el radio hidráulico (R=S/p=Área/perímetro mojado)
n es el coeficiente de fricción de Manning (0,015 para hormigón)
J es la pendiente media de la tubería (0,01)

Comprobación de la sección elegida:

Tubería Ø1500mm

Calado C(m)	Sección S(m)	Perímetro Mojado P _m (m)	Radio Hidráulico R _h (m)	Pendiente J	Velocidad V(m/s)	Caudal Q(m ³ /s)
0,75 (50%)	0,884	2,35	0,37	0,01	3,46	3,00
1,12 (75%)	1,41	3,13	0,45	0,01	3,95	5,55

Velocidad máxima del agua

NATURALEZA DE LA SUPERFICIE	MÁXIMA VELOCIDAD ADMISIBLE (m/s)
Arena fina o limo (poca o ninguna arcilla)	0,20 - 0,60
Arena arcillosa dura, margas duras	0,60 - 0,90
Terreno parcialmente cubierto de vegetación	0,60 - 1,20
Arcilla, grava, pizarras blandas con cubierta vegetal	1,20 - 1,50
Hierba	1,20 - 1,80
Conglomerados, pizarras duras, rocas blandas	1,40 - 2,40
Mampostería, rocas duras	3,00 - 4,50
Hormigón	4,50 - 6,00

Valores obtenidos de la Instrucción 5.2-IC "Drenaje Superficial"

Por tanto la tubería propuesta es válida, debido a que cumple con un 50% de calado.

TUBERÍA DE COMUNICACIÓN DE VAGUADA 2 A RED DE PLUVIALES:

Como sistema de drenaje de la escorrentía de lluvia procedente de la vaguada 2, se comunicará ésta con la red de pluviales del polígono mediante tubería de hormigón de 1,5m de diámetro.

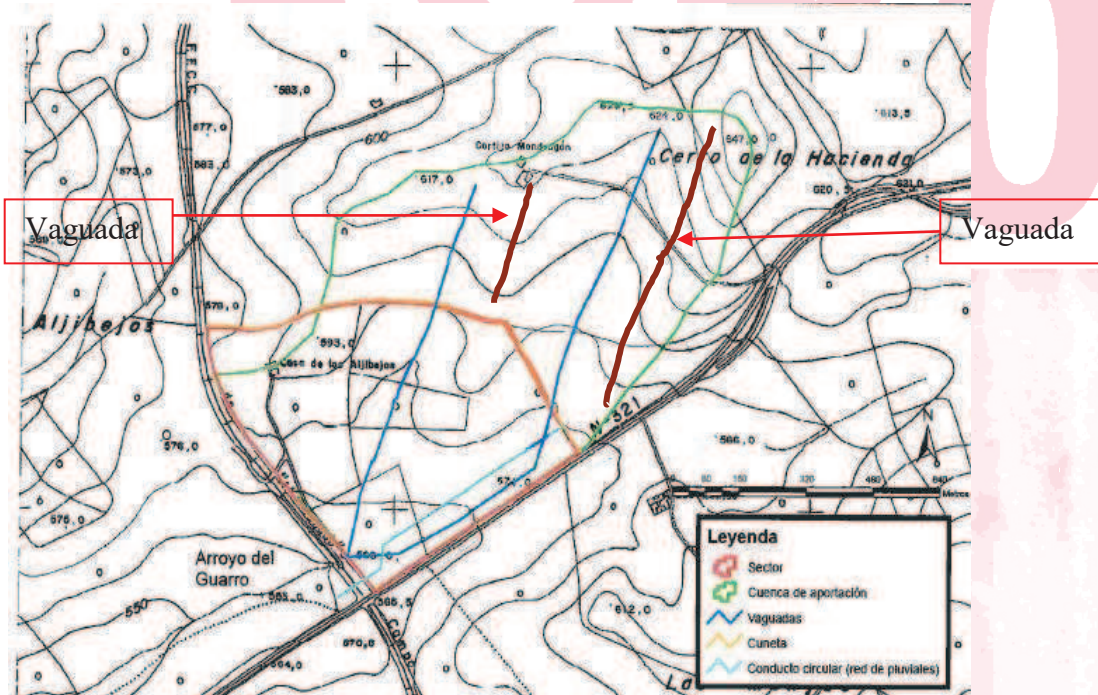


La instrucción 5.2-IC "Drenaje Superficial" de la Dirección General de Carreteras, en la tabla 1.2 correspondiente al apartado 1.3: "Periodo de retorno", recomienda, para drenaje transversal, adoptar un periodo de retorno no inferior a 100 años, valor adoptado en el Plan Parcial para los distintos cálculos de evacuación de pluviales. Ahora bien, en previsión de una posible afección a núcleos industriales, dicho periodo se tomará hasta 500 años tal y como viene reflejado en dicho apartado 1.3.

a) Datos de partida:

Pendiente: 0,06m/m
Longitud cauce: 0,660Km
Superficie cuenca: 33Ha(*)

(*) La cuenca ha sido calculada utilizando el Mapa Topográfico Nacional de España



b) Cálculo del caudal de referencia transportado por la tubería:

El caudal de referencia será el que resulte para la intensidad de precipitación correspondiente el periodo de retorno que se adopte en el cálculo.

La instrucción 5.2-IC "Drenaje Superficial" de la Dirección General de Carreteras, recomienda, para drenaje transversal, adoptar un periodo de retorno no inferior a 100 años, ahora bien, en previsión de una posible afección a núcleos industriales, dicho periodo se toma para 500 años.



El caudal a adoptar vendrá dado por:

$$Q = \frac{C \cdot A \cdot I}{300}$$

Donde: C: coeficiente de escorrentía
A: aérea de la cuenca aportante
I: intensidad media de precipitación

La intensidad media de precipitación depende del tiempo de lluvia, que haremos igual al tiempo de concentración, y del periodo de retorno considerado, y viene dada como:

$$\frac{I_t}{I_d} = \left(\frac{I_1}{I_d} \right)^{\frac{28^{0,1} - t^{0,1}}{28^{0,1} - 1}}$$

Siendo:

I_d la intensidad media diaria de precipitación correspondiente al periodo de retorno considerado

I_1 es la intensidad horaria de precipitación correspondiente al periodo de retorno considerado. El valor I_1/I_d se obtiene del mapa de isóneas de la norma 5.2.1.C y resulta en nuestro caso $I_1/I_d=9$

t es el tiempo de lluvia considerado.

Para el análisis que se está realizando, el tiempo de lluvia considerado es el tiempo de concentración, que puede obtenerse como:

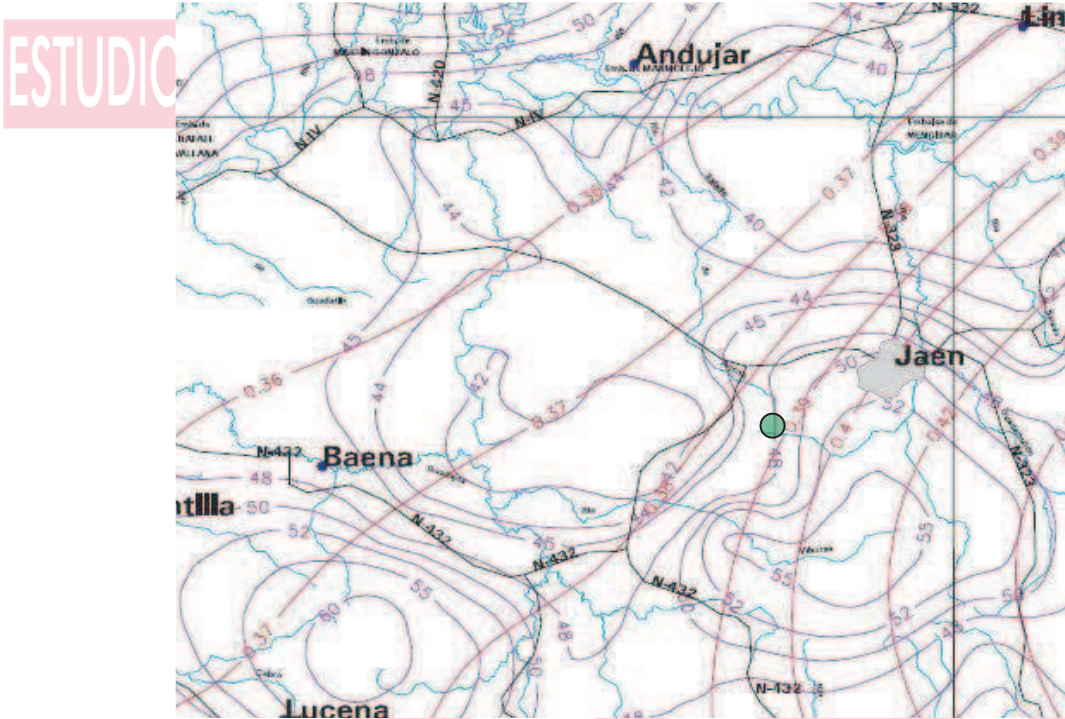
$$T = 0,3 \left[\left(\frac{L}{J^{0,25}} \right)^{0,76} \right]$$

Con L la longitud del cauce y J la pendiente media en tanto por uno.

$$T = 0,3 \left[\left(\frac{0,66}{0,06^{0,25}} \right)^{0,76} \right] = 0,26h$$

La precipitación máxima para un Periodo de Retorno de 500 años será, haciendo uso del Mapa de la D.G. de Carreteras:





El valor de la precipitación media en el mapa es de $P=45$ (mm/día)

El valor de coeficiente de variación es de $C_v=0,38$

Para $C_v=0,38$ y $T=500$, en la tabla adjunta obtenemos $K_{500}=3,014$

C _v	PERIODO DE RETORNO EN AÑOS (T)							
	2	5	10	25	50	100	200	500
0.30	0.936	1.194	1.377	1.626	1.823	2.022	2.251	2.541
0.31	0.932	1.198	1.385	1.640	1.854	2.068	2.296	2.602
0.32	0.929	1.202	1.400	1.671	1.884	2.098	2.342	2.663
0.33	0.927	1.209	1.415	1.686	1.915	2.144	2.388	2.724
0.34	0.924	1.213	1.423	1.717	1.930	2.174	2.434	2.785
0.35	0.921	1.217	1.438	1.732	1.961	2.220	2.480	2.831
0.36	0.919	1.225	1.446	1.747	1.991	2.251	2.525	2.892
0.37	0.917	1.232	1.461	1.778	2.022	2.281	2.571	2.953
0.38	0.914	1.240	1.469	1.793	2.052	2.327	2.617	3.014
0.39	0.912	1.243	1.484	1.808	2.083	2.357	2.663	3.067
0.40	0.909	1.247	1.492	1.839	2.113	2.403	2.708	3.128
0.41	0.906	1.255	1.507	1.854	2.144	2.434	2.754	3.189
0.42	0.904	1.259	1.514	1.884	2.174	2.480	2.800	3.250
0.43	0.901	1.263	1.534	1.900	2.205	2.510	2.846	3.311
0.44	0.898	1.270	1.541	1.915	2.220	2.556	2.892	3.372
0.45	0.896	1.274	1.549	1.945	2.251	2.586	2.937	3.433
0.46	0.894	1.278	1.564	1.961	2.281	2.632	2.983	3.494
0.47	0.892	1.286	1.579	1.991	2.312	2.663	3.044	3.555
0.48	0.890	1.289	1.595	2.007	2.342	2.708	3.098	3.616
0.49	0.887	1.293	1.603	2.022	2.373	2.739	3.128	3.677
0.50	0.885	1.297	1.610	2.052	2.403	2.785	3.189	3.738
0.51	0.883	1.301	1.625	2.068	2.434	2.815	3.220	3.799
0.52	0.881	1.308	1.640	2.098	2.464	2.861	3.281	3.860



Por tanto la precipitación total diaria correspondiente a un periodo de retorno de 500 años será:

$$P_d^{500} = K_{500} \times P = 3,014 \times 45\text{mm}/24\text{h} = 135,63\text{mm}/24\text{h}$$

$$I_d = \frac{P_d}{24} = \frac{135,63\text{mm}/\text{día}}{24} = 5,65\text{mm}/\text{h}$$

Con lo expuesto hasta ahora ya podemos obtener la intensidad media de precipitación correspondiente al periodo de retorno de 500 años.

$$I_t = 5,65 \cdot (9)^{\frac{28^{0,1} - 0,26^{0,1}}{28^{0,1} - 1}} = 105,00\text{mm}/\text{h}$$

Coefficiente de Escorrentía

El coeficiente C de escorrentía define la proporción de la componente superficial de precipitación de intensidad I y depende de la razón entre la precipitación diaria P_d correspondiente al periodo de retorno considerado (500 años) y el umbral de escorrentía P_o a partir del cual se inicia ésta:

$$C = \frac{[(P_d / P_o) - 1] \times [(P_d / P_o) + 23]}{[(P_d / P_o) + 11]^2}$$

El umbral de escorrentía P_o , se obtiene de la tabla 2-1 de la Instrucción 5.2-IC multiplicando el valor obtenido por el coeficiente corrector dado por la figura 2.5.

Uso tierra	Pendiente	Suelo	P_o inicial	Coef.	P_o
Cultivos en hilera	6%	C	8	2.8	22,4

Sustituyendo:

$$C = \frac{[(135,63/22,4) - 1] \times [(135,63/22,4) + 23]}{[(135,63/22,4) + 11]^2} = 0,50$$

Por tanto el caudal máximo a considerar será:

$$Q = \frac{C \cdot A \cdot I}{300} = \frac{0,50 \times 33 \times 105,00}{300} = 5,78\text{m}^3/\text{s}$$

c) Características de la tubería a instalar:

Se proyecta la instalación de una tubería de hormigón.

Para estimar la capacidad de desagüe de la tubería, utilizaremos la fórmula de Manning-Strickler

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

$$Q_c = V \times S = S \times (1/n) \times R^{2/3} \times J^{1/2}$$

Donde Q_c deberá ser como mínimo $5,31\text{m}^3/\text{s}$

Y donde
 S es el área efectiva de la sección
 R es el radio hidráulico ($R=S/p=\text{Área}/\text{perímetro mojado}$)
 n es el coeficiente de fricción de Manning (0,015 para hormigón)
 J es la pendiente media de la tubería (0,015)

Comprobación de la sección elegida:

Tubería $\varnothing 1800\text{mm}$

Calado C(m)	Sección S(m)	Perímetro Mojado P _m (m)	Radio Hidráulico R _h (m)	Pendiente J	Velocidad V(m/s)	Caudal Q(m ³ /s)
0,90 (50%)	1,27	2,82	0,45	0,015	4,80	6,00
1,35 (75%)	2,00	3,77	0,53	0,015	5,28	10,56

Velocidad máxima del agua

NATURALEZA DE LA SUPERFICIE	MÁXIMA VELOCIDAD ADMISIBLE (m/s)
Arena fina o limo (poca o ninguna arcilla)	0,20 - 0,60
Arena arcillosa dura, margas duras	0,60 - 0,90
Terreno parcialmente cubierto de vegetación	0,60 - 1,20
Arcilla, grava, pizarras blandas con cubierta vegetal	1,20 - 1,50
Hierba	1,20 - 1,80
Conglomerados, pizarras duras, rocas blandas	1,40 - 2,40
Mamposería, rocas duras	3,00 - 4,50
Hormigón	4,50 - 6,00

Valores obtenidos de la Instrucción 5.2-IC "Drenaje Superficial"

Por tanto la tubería propuesta es válida, debido a que cumple con un 50% de calado.

Las parcelas que se puedan ver afectadas por el paso de los tubos de hormigón de 1.500 mm y 1.800 mm de diámetro, quedarán registradas con una servidumbre de paso, recogiendo tales afecciones en el Proyecto de Urbanización y Reparcelación.



1.6.4.4.2.- DRENAJE DEL ARROYO GUARRO A SU PASO POR LA PARCELA 33, POL. 78 DE MARTOS DONDE SE UBICA LA DEPURADORA:

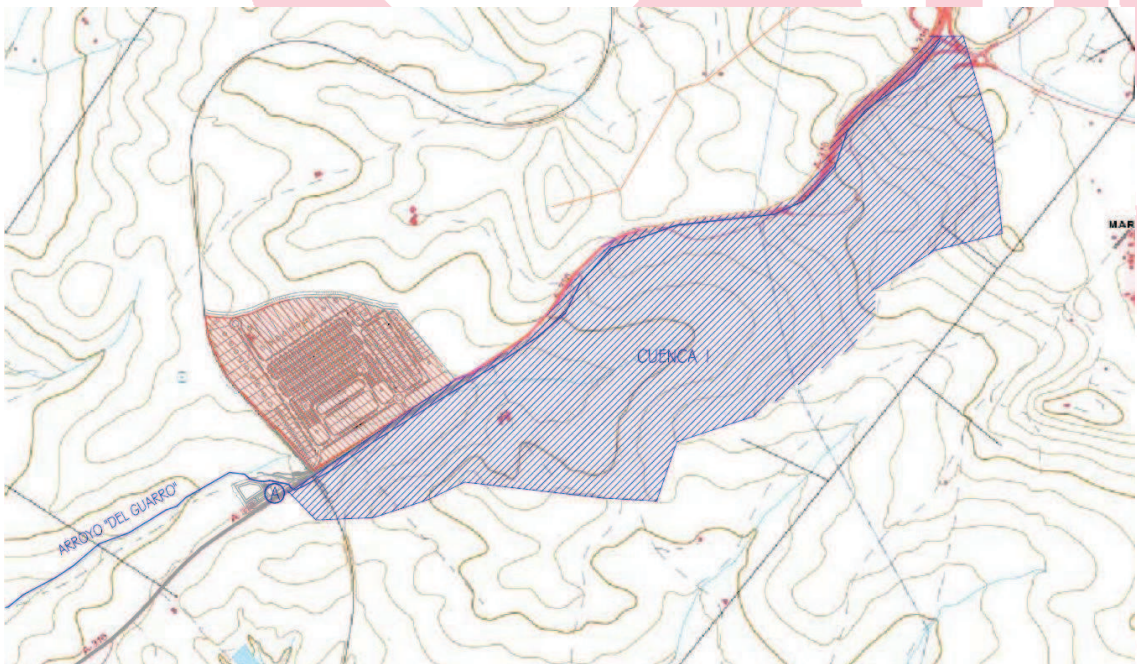
El siguiente estudio tiene por finalidad comprobar, o en su caso dimensionar, el drenaje óptimo para el arroyo "El Guarro" a su paso por la parcela 33 del polígono 78, de manera que la EDAR quede fuera de zona inundable.

Primero se realiza el Estudio Hidráulico de la cuenca de aporte, para a continuación realizar la comprobación hidráulica del arroyo

a) Datos de partida:

Pendiente: 0,08m/m
Longitud cauce: 2,70Km
Superficie cuenca: 160,00Ha(*)

(*) La cuenca ha sido calculada utilizando el Mapa Topográfico Nacional de España



b) Cálculo del caudal de referencia (método hidrometeorológico):

El caudal de referencia Q se obtendrá mediante la fórmula

$$Q = \frac{C \cdot A \cdot I}{k}$$

Donde: C: coeficiente de escorrentía
A: aérea de la cuenca aportante

I: intensidad media de precipitación
k: coeficiente que depende de las unidades en que se expresen Q y A y que incluye un aumento del 20% en Q para tener en cuenta el efecto de las puntas de precipitación.

La intensidad media de precipitación depende del tiempo de lluvia, que haremos igual al tiempo de concentración, y del periodo de retorno considerado, y viene dada como:

$$\frac{I_t}{I_d} = \left(\frac{I_1}{I_d} \right)^{\frac{28^{0,1} - t^{0,1}}{28^{0,1} - 1}}$$

Siendo:

I_d la intensidad media diaria de precipitación correspondiente al periodo de retorno considerado

I_1 es la intensidad horaria de precipitación correspondiente al periodo de retorno considerado. El valor I_1/I_d se obtiene del mapa de isóneas de la norma 5.2.1.C y resulta en nuestro caso $I_1/I_d=9$

t es el tiempo de lluvia considerado.

Para el análisis que se está realizando, el tiempo de lluvia considerado es el tiempo de concentración, que puede obtenerse como:

$$T = 0,3 \left[\left(\frac{L}{J^{0,25}} \right)^{0,76} \right]$$

Con L la longitud del cauce y J la pendiente media en tanto por uno.

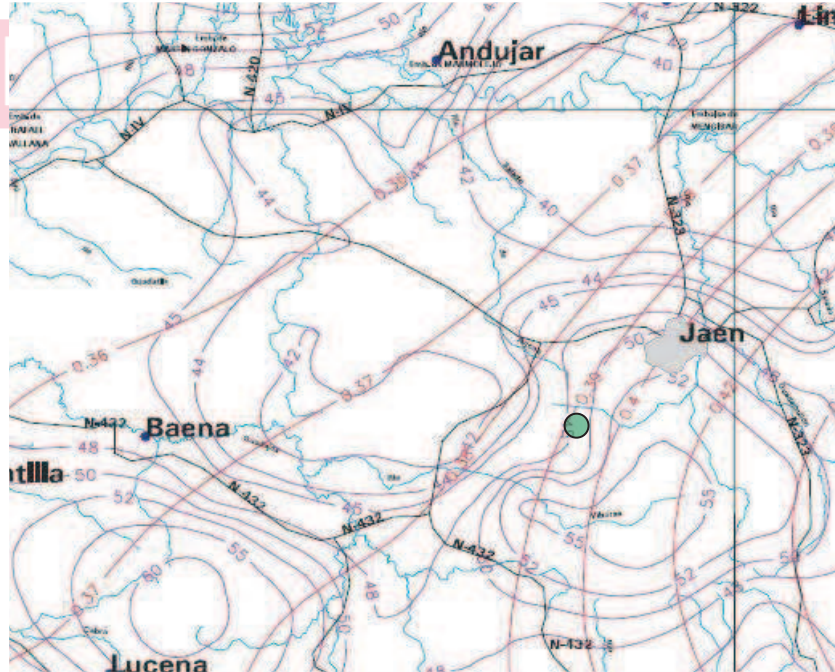
$$T = 0,3 \left[\left(\frac{2,70}{0,08^{0,25}} \right)^{0,76} \right] = 1,00h$$

La precipitación máxima para un Periodo de Retorno de 500 años será, haciendo uso del Mapa de la D.G. de Carreteras:



ESTUDIO

TUCCI S.L.P



El valor de la precipitación media en el mapa es de $P=45$ (mm/día).

El valor de coeficiente de variación es de $C_v=0,38$

Para $C_v=0,38$ y $T=500$, en la tabla adjunta obtenemos $K_{500}=3,014$

C _v	PERIODO DE RETORNO EN AÑOS (T)							
	2	5	10	25	50	100	200	500
0.30	0.936	1.194	1.377	1.625	1.823	2.022	2.251	2.541
0.31	0.932	1.198	1.385	1.640	1.854	2.068	2.296	2.602
0.32	0.929	1.202	1.400	1.671	1.884	2.098	2.342	2.683
0.33	0.927	1.209	1.415	1.686	1.915	2.144	2.388	2.724
0.34	0.924	1.213	1.423	1.717	1.930	2.174	2.434	2.785
0.35	0.921	1.217	1.438	1.732	1.961	2.220	2.480	2.831
0.36	0.919	1.225	1.446	1.747	1.991	2.251	2.525	2.892
0.37	0.917	1.232	1.461	1.778	2.022	2.281	2.571	2.953
0.38	0.914	1.240	1.469	1.793	2.052	2.327	2.617	3.014
0.39	0.912	1.243	1.484	1.808	2.083	2.357	2.663	3.067
0.40	0.909	1.247	1.492	1.839	2.113	2.403	2.708	3.128
0.41	0.906	1.255	1.507	1.854	2.144	2.434	2.754	3.189
0.42	0.904	1.259	1.514	1.884	2.174	2.480	2.800	3.250
0.43	0.901	1.263	1.534	1.900	2.205	2.510	2.846	3.311
0.44	0.898	1.270	1.541	1.915	2.220	2.556	2.892	3.372
0.45	0.896	1.274	1.549	1.945	2.251	2.586	2.937	3.433
0.46	0.894	1.278	1.564	1.961	2.281	2.632	2.983	3.494
0.47	0.892	1.286	1.579	1.991	2.312	2.663	3.044	3.555
0.48	0.890	1.289	1.595	2.007	2.342	2.708	3.098	3.616
0.49	0.887	1.293	1.603	2.022	2.373	2.739	3.128	3.677
0.50	0.885	1.297	1.610	2.052	2.403	2.785	3.189	3.738
0.51	0.883	1.301	1.625	2.068	2.434	2.815	3.220	3.799
0.52	0.881	1.308	1.640	2.098	2.464	2.861	3.281	3.860



Por tanto, la precipitación total diaria correspondiente a un periodo de retorno de 500 años será:

$$P_d^{500} = K_{500} \times P = 3,014 \times 45 \text{mm}/24\text{h} = 135,63 \text{mm}/24\text{h}$$

$$I_d = \frac{P_d}{24} = \frac{135,63 \text{mm} / \text{día}}{24} = 5,65 \text{mm} / \text{h}$$

Con lo expuesto hasta ahora ya podemos obtener la intensidad media de precipitación correspondiente al periodo de retorno de 500 años.

$$I_t = 5,65 \cdot (9)^{\frac{28^{0,1} - 1,00^{0,1}}{28^{0,1} - 1}} = 50,00 \text{mm}/\text{h}$$

Coefficiente de Escorrentía

El coeficiente C de escorrentía define la proporción de la componente superficial de precipitación de intensidad I y depende de la razón entre la precipitación diaria P_d correspondiente al periodo de retorno considerado (500 años) y el umbral de escorrentía P_o a partir del cual se inicia ésta:

$$C = \frac{[(P_d / P_o) - 1] \times [(P_d / P_o) + 23]}{[(P_d / P_o) + 11]^2}$$

El umbral de escorrentía P_o , se obtiene de la tabla 2-1 de la Instrucción 5.2-IC multiplicando el valor obtenido por el coeficiente corrector dado por la figura 2.5.

El umbral de escorrentía P_o , se obtiene de la tabla 2-1 de la Instrucción 5.2-IC multiplicando el valor obtenido por el coeficiente corrector dado por la figura 2.5.

Uso tierra	Pendiente	Suelo	P_o inicial	Coef.	P_o
Cultivos en hilera	8%	D	7	2.8	19

$$C = \frac{[(135,63 / 19) - 1] \times [(135,63 / 19,00) + 23]}{[(135,63 / 19,00) + 11]^2} = 0,55$$

Por tanto el caudal máximo a considerar será:

$$Q_{CUENCA1} = \frac{C \cdot A \cdot I}{300} = \frac{0,55 \times 160 \times 50,00}{300} = 14 \text{m}^3 / \text{s}$$

c) Características del arroyo:

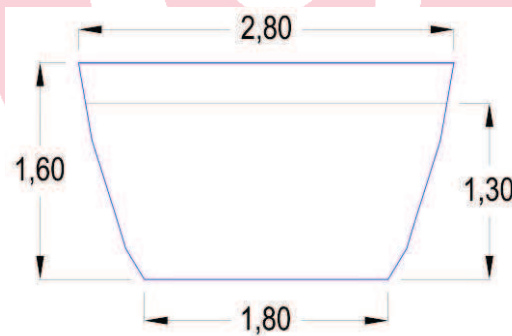
Para estimar la capacidad de desagüe del arroyo, utilizaremos la fórmula de Manning-Strickler

$$Q_c = V \times S = S \times (1/n) \times R^{2/3} \times J^{1/2}$$

Donde Q_c deberá ser como mínimo $14\text{m}^3/\text{s}$

Y donde S es el área efectiva de la sección
R es el radio hidráulico ($R=S/p=\text{Área}/\text{perímetro mojado}$)
n es el coeficiente de fricción de Manning (0,020)
J es la pendiente media de la canal (0,020)

El arroyo "del Guarro", a su paso por la parcela donde se sitúa la EDAR, tiene las siguientes características:



Comprobamos la capacidad de desagüe de la misma:

Calado C	Sección S	Perímetro Mojado P_m	Radio Hidráulico R_h	Pendiente J	Velocidad V	Caudal Q
1,3 (80%)	3,03	4,6	0,65	0,020	5,2	16

Por tanto, la capacidad de desagüe del arroyo "del Guarro" a su paso por la parcela donde se sitúa la EDAR a instalar para el polígono industrial es óptima quedando por tanto fuera de zona inundable dicha EDAR.

Con relación a este punto, indicar que no se llevará a cabo ningún encauzamiento del cauce del arroyo "Del Guarro", dicho cauce es capaz de canalizar las aguas procedentes de la lluvia según cálculo de una avenida de retorno de 500 años. Únicamente se procederá a la limpieza y mantenimiento periódico del mismo

No obstante, en el Proyecto de Urbanización se aportará el Estudio Hidrológico e Hidráulico modificado con los condicionantes establecidos en el informe de fecha 16-06-2021, ya que debe de ser informado el Proyecto de Urbanización por el Organismo de Cuenca.

1.6.4.5.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

1.6.4.5.1.- GENERALIDADES:

La distribución de energía eléctrica se realizará en baja o en media tensión. De las consultas previas mantenidas con la Cía. Sevillana-Endesa, la acometida al Polígono Industrial Olivarero I-PO SUB_SI1 se realizará desde la Línea Martos-Alcaudete de 132Kv. Desde esta línea se alimentará una nueva subestación SE 132/25KV, a instalar dentro del Polígono Industrial Olivarero I-PO SUB_SI1.

Se adjunta carta de condiciones de Endesa Actualizada.

La red de media tensión será totalmente subterránea, formando un anillo con entrada y salida en cada uno del centro de transformación a instalar. Así mismo, la red de distribución de baja tensión, será igualmente subterránea y formada por conductores de aluminio y aislamiento nominal de 1.000 V.

Toda la instalación cumplirá las Normas Particulares de la Compañía Suministradora, así como los Reglamentos e Instrucciones Electrotécnicas de aplicación.

1.6.4.5.2.- DOTACIONES:

La estimación de potencia prevista para el Polígono Olivarero I-PO SUB_SI1, se realiza en función de la superficie de cada parcela. Para el cálculo de dicha previsión de potencia se tendrá en cuenta lo indicado en la **“Instrucción de 14 de Octubre de 2.004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial”**, estimándose las potencias mínimas con los siguientes parámetros:

Superficie parcela (m ²)	Potencia prevista mínima (Kw)
$S \leq 300$	15
$300 < S \leq 1000$	$15 + 0,05 (S-300)$
$1000 < S$	$0,05 S$

Según los parámetros indicados, obtenemos una previsión de potencia para el Polígono Industrial de 12.870,78 Kw.

1.6.4.5.3.- DIMENSIONADO:

Dado que no se conoce de forma precisa el nivel de consumo que se producirá en las parcelas, se realizará una distribución en media tensión para las parcelas con superficie mayor de 3.000 m², una distribución en media o baja tensión para parcelas entre 2.000m² y 3.000m², realizándose un infraestructura para un suministro en baja tensión para el resto de las parcelas (menor de 2.000m²), en función de su demanda eléctrica, así como para el alumbrado.

Para la instalación de media tensión, se instalarán **8 Centros de Transformación**, prefabricados de hormigón, repartidos a través del Polígono. Dichos centros de



transformación alojarán dos transformadores de potencia de 630 KVA, cada uno. Los conductores irán siempre bajo tubo de polietileno de 160 mm. de diámetro nominal, instalándose un tubo de reserva en previsión de posibles ampliaciones de la red.

El conductor a utilizar para el anillo de media tensión, será de aluminio, unipolar, con aislamiento seco 18/30 KW de 2 x (3 x 240 mm²) de sección. La intensidad máxima que es capaz de transportar este conductor es de 2 x 415 A = 830 A, que nos da una potencia de:

$$P = \sqrt{3} \times 830 \times 20 \times 0,8 = 23.002 \text{ Kw.}$$

La potencia que son capaces de transportar ambas líneas de 240 mm², es superior a la demandada.

Para la determinación de la sección de los cables, en la distribución de baja tensión, se deberá tener en cuenta, por una parte, que la red debe ser capaz de soportar las intensidades requeridas y no sobrepasar las densidades máximas de corriente fijadas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y, por otro lado, no producir una caída de tensión superior a la fijada que, en nuestro caso, es del 5% para suministro general y del 3%, para alumbrado, respecto a la tensión nominal.

1.6.4.5.4.- CARACTERÍSTICAS DE LA RED Y TRAZADO:

Toda la red de distribución, tanto en media tensión, como en baja tensión, se realizará de manera subterránea, preferentemente bajo las aceras. En los cruces de calzadas los cables se protegerán debidamente, bajo tubos de hormigón, disponiéndose durante todo el recorrido un tubo de reserva.

La profundidad mínima de la canalización será:

- Canalización MT: 900 mm. en acera o de 1.100 mm. en calzada.
- Canalización BT: 600 mm. en acera o de 800 mm. en calzada.

A fin de preservar a estos circuitos de las incidencias que desarrollan en el subsuelo urbano como redes de Baja Tensión, agua potable, telecomunicaciones, etc... Se colocarán arquetas de registro cada 40 m. y en todos los cruces de calzada.

1.6.4.6.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO:

1.6.4.6.1.- GENERALIDADES:

Se prevé una red de distribución subterránea para alumbrado de los viales, que discurrirá por debajo de las aceras y que suministrará a los puntos de luz dispuestos a lo largo de dichos viales.

1.6.4.6.2.- DOTACIONES:

Teniendo en cuenta las características de las vías, se establece una iluminación media de 20 lux, con un factor de uniformidad de 0,70.

1.6.4.6.3.- DIMENSIONADO:

Las dimensiones de las vías permiten utilizar las siguientes características como disposición de las luminarias:

- Disposición de las luminarias: Tresbolillo.
- Altura del punto de luz: 9 m.
- Separación entre punto de luz: 50 m., o30 m., o25 m.
(Dependiendo de la anchura de las calles y de la eficiencia energética)

Para los viales se utilizarán lámparas de vapor de sodio de 150 w.
Las dos rotondas existentes se iluminarán con proyectores de vapor de sodio de 250 w, sobre báculo de 10 m.

1.6.4.6.4.- CARACTERÍSTICAS DE LA RED Y TRAZADO:

Todos los tubos de conducción de alumbrado serán duplicados, uno para la instalación y otro para reserva. Dichos tubos serán de PVC de 110 mm. En los cruces de calzada se cuidará el hormigonado exterior de los tubos, a fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 KW, con sección mínima de 6 mm².
El número de conductores en todo el recorrido será de 4 (3 fases + neutro).

Cada farola dispondrá de toma de tierra individual realizada con pica de acero galvanizado-cobrizado, de 2 m. de longitud y 14 mm. de diámetro.

Las arquetas se dispondrán, una por báculo, de dimensiones 40x40 cm., siendo la altura de la zanja por donde discurren las canalizaciones de 60 cm. de profundidad.

1.6.4.7.- RED DE TELECOMUNICACIONES:

La red de distribución de telecomunicaciones se realizará preferentemente de forma subterránea, siempre que el proyecto sea viable técnica y económicamente, y de acuerdo a la legislación sectorial vigente.

Todo su trazado se realizará según lo dispuesto en el proyecto, de acuerdo a la legislación sectorial vigente y normativas UNE.

1.6.5.- AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS. ADAPTACIÓN AL P.G.O.U. EN VIGOR. INCLUSIÓN DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO.

Según el P.G.O.U. de Martos, en su ficha correspondiente al SECTOR SUB-S_11 (Polígono Industrial Olivarero) y la ficha de la Sección 4ª (Condiciones Particulares de Desarrollo del Sector que se programa) del Plan de Sectorización aprobado correspondiente a este Polígono, la edificabilidad global es de 0.65 m² de techo/m² de suelo y la edificabilidad máxima es de 227.131 m²/techo.

Durante el proceso de Aprobación del Plan Parcial del Polígono Olivarero Martesno, se ha producido la aprobación definitiva del P.G.O.U. de Martos con fecha 5 de Noviembre de 2013, donde incorpora el Sector del Polígono Olivarero como suelo

urbanizable sectorizado, con las determinaciones establecidas en el Plan de Sectorización a excepción de su aprovechamiento medio que es adaptado conforme a los coeficientes de uso y sector relativos, definidos en el planeamiento general y también de la reserva de superficie para Sistemas generales de Infraestructuras.

En el Informe de la Consejería de fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de fecha 8 de febrero de 2020, indica, que se incorpore como Sistema General Adscrito al Sector el Sistema General de Infraestructuras EDAR, habiéndose dado cumplimiento en presente documento refundido.

TIPO	SUP. TIPO	TOTAL	COEF. EDIFIC. m ² s/m ² t	EDIFICABILIDAD TOTAL TIPOS	Cu	Cs	U.A.
Parc. Ind. 5.1*	64.833,83 m ² /s		1,10	71.317,21 m ² /t	0,70	0,7720	38.539,82
Parc. Ind. 5.2*	77.293,84 m ² /s		0,90	69.564,46 m ² /t	0,70	0,7720	37.592,63
Parc. Ind. 5.3*	50.811,65 m ² /s		0,80	40.649,32 m ² /t	0,70	0,7720	21.966,89
Parc. Ind. 5.4*	30.561,78 m ² /s		0,70	21.393,25 m ² /t	0,70	0,7720	11.560,91
Parc. Ind. 5.5* Terciario	10.683,52 m ² /s		2,00	21.367,04 m ² /t	1,10	0,7720	18.144,89
Total Lucrativo	234.184,62 m²/s			224.291,28 m²/t			127.805,14 u.a.
Parc. Dot.5.6*Dotac.	14.027,05 m ² /s						
Parc. Punto Limpio	1.261,96 m ² /s						
Viaro y Aparcamientos	62.030,26 m ² /s						
Centro de Transform.	267,84 m ² /s						
Zonas Verdes 1-2-3	35.100,08 m ² /s						
Sistema General EQ 19	3.505,49 m ² /s						
Sist. General Infr.-EDAR	17.516,33 m ² /s						
Total Sector	350.377,30 m²						
Total Sector+ SGI-EDAR	367.893,63 m²						

El aprovechamiento objetivo (AO) es de 127.805,14 u.a., el aprovechamiento subjetivo (AS) es de 115.024,63 u.a., y la cesión de aprovechamiento (AC) es de 12.780,51 u.a. Todos estos parámetros no superan los marcados dentro de la ficha del P.G.O.U. de Martos vigente. Las cesiones al Ayuntamiento se reflejarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación y de acuerdo al P.G.O.U. de Martos.

La Edificabilidad del Polígono es de 224.291,28 m²/techo y el coeficiente de edificabilidad global es de 0.64 m²t/m²s. < 0,65 m²t/m²s, con un Aprovechamiento Medio del área de Reparto de 0.3474 u.a./m²suelo* < 0,3533 u.a./m²suelo*

* Sector + Sistema General Adscrito.

(Ref. -001-03293)

Pag. 64 de 364

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/1192 Expediente:8/2/404



Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Junta de Gobierno Local,
en sesión celebrada el día 09/09/2010 Certifico
Martos a 14/6/2024
La Secretaria

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 29/04/2024 Certifico
Martos a 14/6/2024
La Secretaria

**FICHA URBANÍSTICA MODIFICADA DEL PGOU CON LA INCLUSIÓN DEL SISTEMA
GENERAL ADSCRITO**

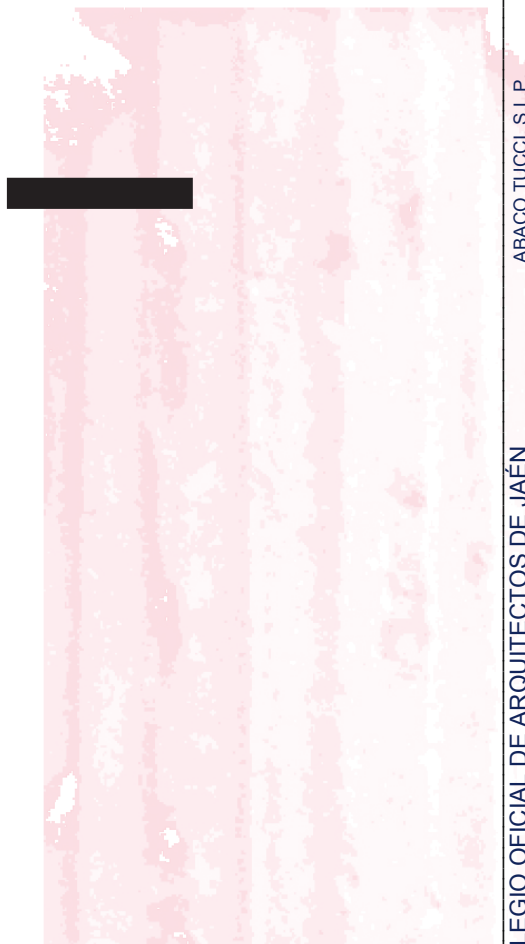
1. Firmante: MARIA TERESA ORTIZ RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 14/06/2024 13:58:05

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P.



(Ref. -001-03293)

Pag. 85 de 384



ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/1192 Expediente:8/2/404



SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Polígono Industrial Olivarero

SUB-S_11

Área de reparto

ar-4.3

OBJETIVOS
 Suelo ya previsto en el Plan anterior, actualmente en desarrollo ya que cuenta con un Plan de Sectorización aprobado, un Plan Parcial en tramitación y la aprobación definitiva de la Modificación del P.G.O.U. nº 2 en cuanto a la implantación de todos los usos propios del Global Industrial. El objetivo principal es la creación de un espacio productivo especializado en la industria del aceite de oliva que permita la concentración de las almazaras existentes en el casco urbano y la instalación de nuevas industrias con el uso Global de Industrial y actividades auxiliares.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARAMETROS	SUP. SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
	350,377 m ² s	INDUSTRIAL	0,650 m ² /m ² s	227,131 m ² t			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR							
100,00%	SG-EDAR	17,516 m ² s	5,570 u.a.				
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR							
							3.505 m ² s Cesión y Ejecución

Conexiones exteriores a infraestructuras generales existentes o mejoras de las mismas, que resulten necesarias.
 El Polígono Olivarero resolverá todos sus enlaces y vías de tráfico de manera independiente a la autovía A-316 y a la Vía Verde, así como a la vía pecuaria Vereda del Coto. Tal y como está previsto en el Proyecto de la Autovía de la Dirección General de Carreteras.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

Área de Reparto	ar-4.3	Aprov. Medio del Área de Reparto:	0,3533 u.a./m ² suelo	Cs =	0,7720
APROV. OBJETIVO (AO)	129.990 u.a.	APROV. SUBJETIVO (AS)	111.421 u.a.	CESIÓN DE APROV. (AC)	EXCESO DE APROV. (AE)
				12.999 u.a.	= 15.307 m ²
					5.570 u.a.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN PARCIAL

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

1. Sin perjuicio de las modificaciones que resulten de los condicionados de los distintos informes sectoriales, se mantendrá la ordenación recogida en el Plan Parcial aprobado inicialmente

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

- Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.
- Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)
- El desarrollo del sector deberá prevenir la instalación de un Punto Limpio de recogida de residuos.

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

- El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pomenorizados el de Tercario destinado a Gran Superficie Minorista.
- Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de la carretera A-316 y exteriormente por una línea paralela a ella a una distancia de 100 m, medidos en horizontal y perpendicularmente.
- Se deberá solicitar la ocupación por vía pecuaria antes del desarrollo de Sector.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:
OT-1	ART. 6.51 de las NN.LU.	
Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

No se establece

Notas:

SITUACIÓN /



Martos a 14/6/2024

Martos a 14/6/2024

RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				ar-4.3
Superficie Sectores:	350.377 m2s	Sup. constr. máxima:	227.131 m2 techo	
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	17.516 m2s			
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	3.505 m2s			
Superficie Total del Área de Reparto:	367.893 m2s	Edificabilidad global :	0,6174 m2t/m2s	

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS **ar-4.3**

	Suelo		Techo	Aprovechamientos				REPARTO
	Sector	Sector+SS.GG. Adscritos	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO	
S	S*	E	AO	AS=0.9xAMxS	AC=0.1xAMxS*	AE=AO-AS		
(m2 suelo)	(m2 suelo)	(m2techo)	(u.a.)	(u.a.)	(u.a.)	(u.a.)	(u.a.)	
SUB-S_1	350.377	367.893	227.131	129.990	111.421	12.999	5.570	
SS.G. adscritos								
100,00% SGI-EDAR	17.516		0		5.570		-5.570	
TOTAL		367.893	227.131	129.990	116.991	12.999		
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO								
AM = AO/S* = 0,3533 ua/m2								

- S Superficie del sector en m2
- S* Suma de las superficies del sector y de los SS.GG. A él adscritos
- E Edificabilidad máxima del Sector en m2 de techo
- AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)
- AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)
- AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.) Para el cálculo de la cesión de aprovechamiento AC a realizar en cada sector, se ha considerado una superficie S* suma de la superficie del sector más la correspondiente a los SS.GG a él adscritos, de forma que la cesión obtenida contiene ya la cesión de aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo destinado a SS.GG.
- AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.)



1.6.6.- CESIONES AL AYUNTAMIENTO

Teniendo en cuenta las superficies resultantes de la Ordenación Pormenorizada y los Aprovechamientos que se han visto en puntos anteriores y que el Sistema de Actuación será el de **Compensación**, el Ayuntamiento de Martos recibirá:

- 65.803,59 m2 de viario, aparcamientos, infraestructuras y servicios, sistema general y aparcamientos públicos totalmente urbanizados.
- 35.100,08 m2 de sistema de espacios libres y áreas peatonales totalmente urbanizados.
- 14.027,05 m2 de en dos parcelas para equipamiento dotacional con todos sus servicios urbanísticos.
- 12.780,51 u.a. equivalentes a 15.050,06 m2/t, según cesión aprovechamiento de la ficha del P.G.O.U., que se determinarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.
- El resto de 115.024,63 u.a. correspondientes a solares industriales, de uso terciario y punto limpio quedarán de propiedad de la entidad promotora.
- 17.516 m2 del Sistema General de Infraestructuras SGI-EDAR.

Las cesiones que se hacen, según el Art. 72 de la L.O.U.A., se integrarán en el Patrimonio Público del Suelo.

1.6.7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación adoptado para acometer la Urbanización del SECTOR I-PO (Polígono Olivarero), es el de **COMPENSACIÓN**, no siendo necesaria la constitución de la Junta de Compensación por tener la promotora los derechos de todos los terrenos incluidos en este Sector. **(Único Propietario)** [REDACTED]

1.6.8.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PARTICULAR.

1.6.8.1.-RELACIÓN DE AFECTADOS:

El único afectado es el único titular del Polígono Industrial Olivarero: Entidad Mercantil "POLIGONO OLIVARERO MARTEÑO, S.L.", con domicilio en C/ General Delgado Serrano nº 26, hoy Avenida Oro Verde, 12 y C.I.F.: B-23570161, representado por: D. Juan Carlos Santiago Bermúdez y D. Emilio Ignacio Aguayo López y D. Máximo Caballero Cano como Consejeros Delegados en representación de sus Sociedades.

1.6.8.2.- VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA:

Ya ha quedado demostrada la viabilidad técnica en los primeros puntos de la presente Memoria. La viabilidad económica se cumplirá cuando se proceda a la venta de la totalidad de las parcelas que le pertenezcan a la sociedad Polígono Olivarero Martesño S.L. una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación. Los metros cuadrados de suelo neto aproximados que obtendrá para la venta ascienden a 228.289,85 m2 de



suelo. La totalidad de los terrenos del Polígono Industrial Olivarero pertenecen a la Sociedad, estando libres de cargas y gravámenes.

1.6.8.3.-FIANZA O AVAL NECESARIO PARA CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL PROMOTOR:

Según el Art. 46.c) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se exige el 6% del coste real de la urbanización, como garantía del cumplimiento de las obligaciones del promotor.

Según el Estudio Económico Financiero, el coste de la Urbanización es de 10.648.666 €, por lo que, la promotora deberá presentar ante el Ayuntamiento las garantías suficientes del 6% de dicho importe, equivalente a 638.920 € como garantía de la obligación que contrae para Urbanizar el Polígono Industrial Olivarero. Esta garantía se presentará ante el Excmo. Ayuntamiento de Martos, antes de la Aprobación Definitiva del documento, según Informe de fecha 28 de noviembre de 2023. **No obstante, será reglada la forma de afianzar las obligaciones del Promotor por parte del Excmo. Ayuntamiento de Martos.**

1.6.9.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LAS DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

Las dotaciones y sistemas previstos en el desarrollo del presente Plan Parcial se adecúan a las determinaciones de la L.O.U.A., del P.G.O.U. de Martos y del Plan de Sectorización correspondiente a este sector, puesto que:

1. Desarrollan un Suelo Urbanizable Sectorizado.
2. La figura de planeamiento de desarrollo es el presente Plan Parcial.
3. La iniciativa de planeamiento es privada. [REDACTED]
4. Sistema de Actuación: Compensación.
5. Prioridad de planeamiento: Una etapa.
6. Superficie total del sector: 350.377,30 m2.
7. Superficie total del sector más el sistema general adscrito * : 367.893 m2
8. Se permiten los usos de acuerdo a las Ordenanzas Reguladoras y a la modificación nº 2 del P.G.O.U. de Martos: Industrial, Terciario y Dotacional.
9. La edificabilidad global es de 0,64 m2t/m2s, equivalentes a 224.291,28 m2/t.
10. Dotaciones previstas:
 - a) Sistema de espacios libres y áreas peatonales: 35.100,08 m2, equivalentes al 10% de la superficie bruta del sector.
 - b) Equipamiento dotacional: 14.027,05 m2 equivalentes al 4% de la superficie bruta del sector.
 - c) Por tanto, la cesión de Equipamientos es del 10% de zona verde más el 4% de Dotacional = 14% que es lo que está conforme con el Art. 17.1.2ª.b) de la L.O.U.A. y con el Art. 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
 - d) Los aparcamiento públicos, se disponen a los lados de los viales y playa de aparcamiento, de manera que existan aparcamientos suficientes para los distintos tipos de vehículos. Los aparcamiento públicos, se

disponen a los lados de los viales y playa de aparcamiento, de manera que existan aparcamientos suficientes para los distintos tipos de vehículos. De esta manera resultan 1.015 aparcamientos de 4,50m x 2,50m para vehículos normales, 23 aparcamientos de 12,30m x 3,30m para vehículos pesados y 28 aparcamientos de 4,50m x 3,30m para uso exclusivo de minusválidos, 35 aparcamientos de 9 m x 3 m y 20 aparcamientos de 5,70 m x 2,50 m; que hacen un total de 1.122 aparcamientos, número superior al exigido por la Ley, Real Decreto 293/2009 y Reglamento de Planeamiento. Además, de estos aparcamientos públicos será preceptiva la reserva de aparcamientos dentro de las parcelas, según los usos, con un total de 1.122 que, junto con los 1.122 aparcamientos exteriores, supera la cantidad de un aparcamiento por cada 100 m² de techo. Además, se prevé una parada de autobús a la entrada del Polígono.

- e) Los viales cumplen con las Normas del P.G.O.U. de Martos, ya que tienen anchos de: 29,50 m, 22 m, 20 m y 15,50 m respectivamente

1.6.10.- PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Las determinaciones del presente Plan Parcial cumplen todo lo considerado en el Estudio de Impacto Medioambiental aprobado con el Plan de Sectorización del Sector I-PO (Polígono Olivarero) del P.G.O.U. de Martos. Así mismo, deberán cumplirse las determinaciones de dicho Estudio de Impacto Ambiental en el momento de ejecutar la Urbanización y las futuras edificaciones correspondientes a este Plan Parcial.

Todas las determinaciones establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente al Polígono Industrial Olivarero, aprobado, deberán ser recogidas en los documentos de desarrollo de este Sector y ejecutadas durante las fases de Urbanización y Funcionamiento del Polígono Olivarero. Además, se encuentra sometido el futuro Proyecto de Urbanización a trámite de Autorización Ambiental Unificada.

1.6.11.- TRAMITACIÓN.

Con las precisiones que anteceden y, teniendo en cuenta los Art. 31, 32 y 33 de la L.O.U.A., la tramitación del presente Instrumento de Planeamiento Urbanístico se gestionará y aprobará según los plazos y ante las Entidades previstos en estos artículos.

A la vista de lo anterior, podemos decir que la solución adoptada cumple toda la Normativa en vigor y es idónea, en cuanto a funcionalidad, mantenimiento de tipología y usos de la zona, garantizando la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos, dotaciones y servicios públicos previstos, perfeccionando lo previsto en el P.G.O.U. de Martos y Plan de Sectorización correspondiente al Polígono Olivarero.

1.6.11.1.-CONSIDERACIONES GENERALES AL REFORMADO AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN EN CUANTO AL CUMPLIMIENTO DEL INFORME FINAL DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR DE FECHA 10/11/2017.

- Dado que las aguas fecales del Polígono Olivarero serán conducidas para su tratamiento en una E.D.A.R., y los efluentes generados en el proceso productivo del Polígono Olivarero serán almacenados en balsas para almacenamiento, y estando prevista la ubicación de dichas instalaciones en la parcela 33 del polígono 78 de Martos, a las afueras del Sector I-PO, 9 y en Zona de Policía del denominado Barranco del Guarro; en base a lo dispuesto en el artículo 9,9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 abril, y modificado por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, y el Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo), los proyectos correspondientes a dichas instalaciones deberán estar autorizadas previamente por este Organismo de cuenca.

- Todos los proyectos derivados del desarrollo de planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para el análisis de las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio).

- Previo al otorgamiento de cualquier licencia de ocupación/actividad deberá de estar ejecutada la red de saneamiento y su conexión al sistema general de colectores, cuyos efluentes serán tratados en la EDAR correspondiente.

- Se dispondrá de la preceptiva autorización de vertido de aguas pluviales en caso de su entrega al Dominio Público Hidráulico, emitida por la Administración hidráulica competente.

- El punto de entrega de las aguas se ubicará en cauce público, tributario de la cuenca a la que pertenecen, repartiendo siempre que sea posible, el caudal en varios puntos de entrega, para evitar las afecciones a DPH y a terceros.

- Para la entrega de pluviales en sistemas separativos se calculará la afección a predios existentes aguas debajo del punto de recepción en cauce, con el objetivo de evitar posibles daños a terceros, por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas aportadoras.

- Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen las del propio cauce donde viertan.

- En el caso de nuevos puntos de vertido, se indicarán las coordenadas del vertido y la denominación del cauce público afectado.

- **Se incorporarán al Proyecto de Urbanización todas las consideraciones indicadas en los distintos Informes trasladados por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.**

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Junta de Gobierno Local,
en sesión celebrada el día 09/09/2010 Certifico
Martos a 14/6/2024
La Secretaria

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 29/04/2024 Certifico
Martos a 14/6/2024
La Secretaria

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACOTUCCI S.L.P.

MARTOS, febrero de 2024

Máximo Caballero Pozo

Manuel Santiago Gómez

Por Ábaco Tucci SLP

Colaboradores en Ingeniería: ESTUDIO DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y TECNOLOGÍA S.L.

D. Domingo Solís Pérez - Ingeniero Agrónomo (Col. 860)
D. Guillermo del Castillo Cabrera - Ingeniero Técnico Industrial (Col. 1.634)

Colaborador en la confección del PLAN PARCIAL

D. Máximo Caballero Cano - Arquitecto Técnico (Col. 643)

(Ref. -001-03293)

Pag. 92 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/1192 Expediente:8/2/404



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

1.7.- FICHA Y TABLA JUSTIFICATIVA DECRETO 293/2009.

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

(Ref: 001-03293)

Pag. 93 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/192 Expediente:8/2/404



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

Plan Parcial

ACTUACIÓN

Plan Parcial para el desarrollo de Ordenación Pormenorizada y Detallada del Suelo

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

Industrial

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES

Aforo (número de personas) --

Número de asientos --

Superficie 350.377,30 m²

Accesos --

Ascensores --

Rampas --

Alojamientos --

Núcleos de aseos --

Aseos aislados --

Núcleos de duchas --

Duchas aisladas --

Núcleos de vestuarios --

Vestuarios aislados --

Probadores --

Plazas de aparcamientos --

Plantas --

Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial) --

LOCALIZACIÓN

SECTOR I-PO SUB-S_I1 (Polígono Industrial Olivarero) de Martos, Jaén

TITULARIDAD

Privada

PERSONA/S PROMOTORA/S

NÚMERO

(Ref. -00103293)

Pag. 94 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN

VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/192 Expediente:8/2/404



Entidad mercantil "Polígono Olivarero Marteño, S.L."

PROYECTISTA/S

Manuel Santiago Gómez por Ábaco Tucci S.L.P.

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- Ficha I. Infraestructuras y urbanismo
- Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones
- Ficha III. Edificaciones de viviendas
- Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida
- Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento
- Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial
- Tabla 3. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario
- Tabla 4. Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales
- Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales
- Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración
- Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo
- Tabla 8. Centros de enseñanza
- Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes
- Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos
- Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso
- Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas
- Tabla 13. Garajes y aparcamientos

OBSERVACIONES

FECHA Y FIRMA

MARTOS, febrero de 2024



Máximo Caballero Pozo



Manuel Santiago Gómez

Por Ábaco Tucci SLP



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material:
Color:
Resbaladidad:

Pavimentos de rampas

Material:
Color:
Resbaladidad:

Pavimentos de escaleras

Material:
Color:
Resbaladidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:
Color:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

(Ref. -001-03293)

Pag. 96 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN

VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/192 Expediente:8/2/404



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)				
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		CUMPLE
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	---		CUMPLE
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)	---	≤ 0,12 m		CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	---	CUMPLE
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	---	CUMPLE
Illuminación homogénea	≥ 20 luxes	---		CUMPLE
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.				
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)				
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	CUMPLE
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	CUMPLE
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado	CUMPLE
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	CUMPLE
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)				
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= Itinerario peatonal		≤ 8,00 %	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %	
Pendiente transversal	= Itinerario peatonal			
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)				
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	CUMPLE
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	---	
	Anchura	= 0,80 m	---	CUMPLE
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	CUMPLE
		Anchura	= 0,60 m	CUMPLE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	CUMPLE
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)				
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	
Espacio libre		---	---	
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	
Nivel acerado		Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	
		Anchura pavimento	= 0,80 m	

001-0293)

Ref. 97 de 84

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAIN

VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/1192 Expediente:8/2/404



direccional

PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)

En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores

Anchura libre de paso en tramos horizontales	≥ 1,80 m	≥ 1,60 m
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %
Pendiente transversal del itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %
Iluminación permanente y uniforme	≥ 20 lux	---
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---
	Longitud	---
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m
		≥ 1,10 m (1)
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m		
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m
		0,95 m y 1,05 m
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a
		0,05 m
Separación entre pasamanos y paramentos	≥ 0,04 m	≥ 0,04 m
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo	= 0,30 m	---

PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5)

En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.

Anchura libre de paso en tramos horizontales	≥ 1,80 m	≥ 1,60 m
Altura libre en pasos subterráneos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %
Pendiente transversal del itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos	≥ 20 lux	≥ 200 lux
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---
	Longitud	---

ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)

Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto		
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		$3 \leq N \leq 12$	N ≤ 10
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m
	Relación huella / contrahuella	$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$	---
Ancho libre	Ángulo huella / contrahuella	$75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	---
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---
Ancho mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m
Fondo mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,50 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional		---	≥ 1,20 m
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m			
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin	Altura	0,65 m y 0,75 m	De 0,90 a 1,10 m

(Ref. -001-03293)

Pag. 98 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/1192 Expediente:8/2/404



aristas y diferenciados del entorno.	0,95 m y 1,05 m	
Diámetro del pasamanos	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques	≥ 0,30 m	---

En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)

Espacio colindante libre de obstáculos	Ø ≥ 1,50 m	---	
Franja pavimento táctil indicador direccional	= Anchura puerta = 1,20 m	---	
Altura de la botonera exterior	De 0,70 m a 1,20 m	---	
Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior	≥ 0,035 m	---	
Precisión de nivelación	≥ 0,02 m	---	
Puerta. Dimensión del hueco de paso libre	≥ 1,00 m	---	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura = Ancho tapiz Longitud = 1,20 m	---
	Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura = Ancho escaleras Longitud = 1,20 m

RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)

Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m

Radio en el caso de rampas de generatriz curva	---	R ≥ 50 m
Anchura libre	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m
Longitud de tramos sin descansillos (1)	≤ 10,00 m	≤ 9,00 m
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %

(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal

Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho de mesetas	Ancho de rampa	Ancho de rampa	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m
		≥ 1,10 m	≥ 1,10 m

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m

En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)				
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m	Pag. 100 de 384
	Altura	---	≥ 0,90 m	
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---	
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m	
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---	
Señalización	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---	
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)				
Dotación de aparcamientos accesibles	1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		CUMPLE
Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		CUMPLE
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	CUMPLE
Dimensiones	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.			

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)				
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:				
Compactación de tierras	90 % Proctormodif..	90 % Proctormodif..		CUMPLE
Altura libre de obstáculos	---	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.	---	De 0,90 a 1,20 m		CUMPLE
Zonas de descanso	Distancia entre zonas	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	CUMPLE
	Banco	Obligatorio	Obligatorio	CUMPLE
Dotación	Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	CUMPLE



1. Firmante: MARIA TERESA ORTIZ RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 14/06/2024 13:58:05

Resalte máximo	---	Enrasadas	CUMPLE
Rejillas	Oficios en áreas de uso peatonal $\varnothing \geq 0,01$ m	---	CUMPLE
	Oficios en calzadas $\varnothing \geq 0,025$ m	---	CUMPLE
	Distancia a paso de peatones $\varnothing \geq 0,50$ m	---	CUMPLE

SECTORES DE JUEGOS

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:

Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo	$\geq 0,80$ m	---	CUMPLE
	Altura	$\leq 0,85$ m	---	
Espacio libre inferior	Alto	$\geq 0,70$ m	---	CUMPLE
	Ancho	$\geq 0,80$ m	---	
	Fondo	$\geq 0,50$ m	---	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	CUMPLE

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
-----------	-----------------	---------------	-----------	--------------

PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL				
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa				
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario	$\geq 1,80 \times 2,50$ m	$\geq 1,50 \times 2,30$ m	CUMPLE
	Anchura libre de itinerario	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	
	Longitudinal	$\leq 6,00$ %	$\leq 6,00$ %	
	Pendiente Transversal	$\leq 2,00$ %	$\leq 1,00$ %	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
-----------	-----------------	---------------	-----------	--------------

MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN				
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	---	CUMPLE
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano	$\leq 0,15$ m	---	---	CUMPLE
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)	---	$\geq 1,60$ m	---	CUMPLE
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada	$\geq 0,40$ m	---	---	CUMPLE
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	CUMPLE
	longitud de tramo de mostrador adaptado	$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m	
	Altura de elementos salientes (toldos...)	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	
Semáforos	Altura información básica	---	De 1,45 m a 1,75 m	CUMPLE
	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	
	Pulsador	Distancia al límite de paso peatones $\leq 1,50$ m	---	
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Diámetro pulsador	$\geq 0,04$ m	---	CUMPLE
	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal	$\varnothing \geq 1,50$ m	---	
	Altura dispositivos manipulables	De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m	
	Altura pantalla	De 1,00 m a 1,40 m	---	
Inclinación pantalla	Entre 15 y 30°	---	---	CUMPLE
Repisa en teléfonos públicos. Altura	---	$\leq 0,80$ m	---	CUMPLE



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACOTUCIS

Papeleras y buzones	hueco libre bajo la misma.				CUMPLE	
	Altura boca papeleras	De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m			
	Altura boca buzón	---	De 0,70 a 1,20 m			
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo	De 0,80 a 0,90 m	---			
	Área utilización libre obstáculos	$\varnothing \geq 1,50$ m	---			
	Anchura franja pavimento circundante	---	$\geq 0,50$ m			
	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)	1 de cada 10 o fracción	---			
	Espacio libre no barrido por las puertas	$\varnothing \geq 1,50$ m	---			
	Anchura libre de hueco de paso	$\geq 0,80$ m	---			
	Altura interior de cabina	$\geq 2,20$ m	---			
	Altura de lavabo (sin pedestal)	$\leq 0,85$ m	---			
	Cabinas de aseo público accesibles	Espacio lateral libre al inodoro	$\geq 0,80$ m	---		
		Inodoro	Altura del inodoro	De 0,45 a 0,50 m	---	
Barras de apoyo			Altura Longitud	De 0,70 a 0,75 m $\geq 0,70$ m	---	
Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	---			
Ducha		Altura del asiento (40 x 40 cm)	De 0,45 m a 0,50 m	---		
		Espacio lateral transferencia	$\geq 0,80$ m	---		
Dotación mínima	1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción			CUMPLE	
Altura asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m			CUMPLE	
Profundidad asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m			CUMPLE	
Bancos accesibles	Altura respaldo	$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m		CUMPLE	
	Altura reposabrazos respecto del asiento	---	De 0,18 m a 0,20 m		CUMPLE	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo	---	$\leq 105^\circ$		CUMPLE	
	Dimensión soporte región lumbar	---	≥ 15 cm		CUMPLE	
	Espacio libre al lado del banco	$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m			CUMPLE
Espacio libre en el frontal del banco	$\geq 0,60$ m	---			CUMPLE	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos	---	$\geq 1,20$ m			
	Diámetro	$\geq 0,10$ m	---			
	Altura	De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m			
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica	---	De 1,45 m a 1,75 m			
	Altura libre bajo la marquesina	---	$\geq 2,20$ m			
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---		
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	---		
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	---		

(Ref. -001-03293)

Pag. 102 de 384

CUMPLE

CUMPLE

CUMPLE

CUMPLE

CUMPLE

CUMPLE

CUMPLE

CUMPLE

CUMPLE

CUMPLE

CUMPLE

CUMPLE

CUMPLE

CUMPLE

CUMPLE

CUMPLE

CUMPLE

CUMPLE

CUMPLE

CUMPLE

CUMPLE


ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.
- En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
- No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

MARTOS, febrero de 2024



Máximo Caballero Pozo



Manuel Santiago Gómez

Por Ábaco Tucci SLP

(Ref. -001-03293)

Pag. 103 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN

VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/1192 Expediente:8/2/404



DOCUMENTO NÚMERO 2

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

PLANOS DE INFORMACIÓN

REFUNDIDO DEL REFORMADO AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR I-PO, SUB_S I1 DEL P.G.O.U. DE MARTOS (Jaén)



PROMOTOR. POLÍGONO OLIVARERO MARTEÑO S.L.
REDACTORES. ÁBACO TUCCI S.L.P.
FECHA. FEBRERO 2024.

(Ref. -001-03293)

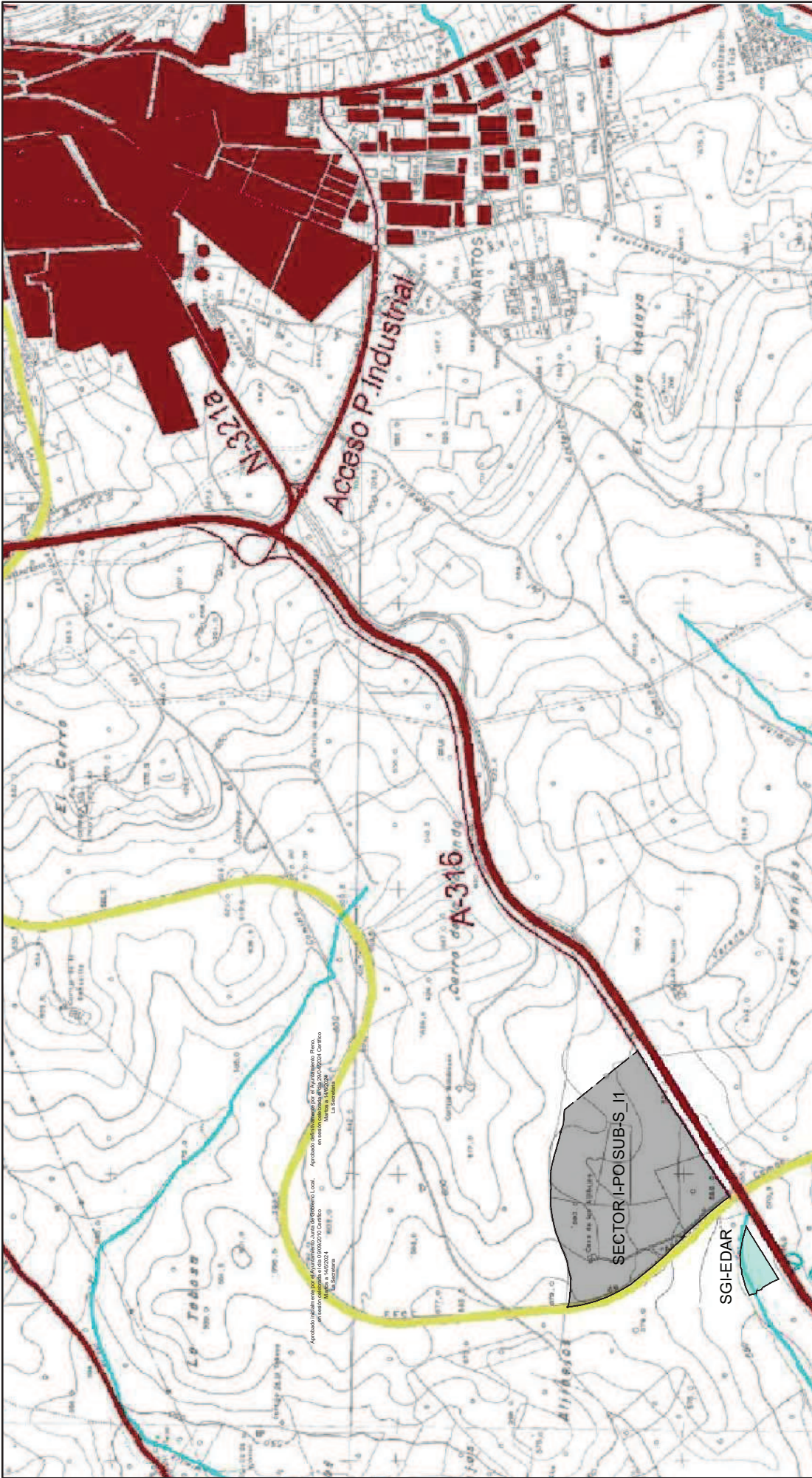
Pag. 104 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/192 Expediente:8/2/404





Aprobado preliminarmente por el Ayuntamiento de Jaén, Ecuador, el 14 de febrero de 2024. Aprobado definitivamente por el Poder Ejecutivo Local, el 14 de febrero de 2024. Mapa N° 14/02/24. La Sociedad: SGI-EDAR S.A.S.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
ABACO TUCCI S.P. & MAXIMO CABALLERO

REFUNDIDO DEL REFORMADO AL PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR I-PO, SUB_S 11 DEL P.G.O.U. DE MARTOS (Jaén)	
SITUACION: PARQUE LINDONRAGON VARGEN SENTIDO MARTOS-ALCAJETE	PROMOTOR: POLIGONO OLIVARERO MARTERO S.L.
LOCALIDAD: MARTOS	EL ARQUITECTO: MANUEL SANTIAGO GOMEZ POR ABACO TUCCI S.P.
PLANO SITUACION RESPECTO A LA CIUDAD	COLABORADORES INGENIERIA: EIAT S.L.
DIBUJADO: AT_08_2018	PLANO N°: 5-PI-1
EXPEDIENTE: FEBRERO 2024	ESCALA: 1:10.000

DISTANCIA DESDE EL CENTRO CIUDAD AL SECTOR I-PO SUB-S 11 ES DE 5,00 Km.



AVDA. SAN AMADOR N° 56, BAJO-MARTOS (JAEN)-TFNO. Y FAX.- 959 550 411. E-MAIL. abacotucci@gmail.com



DOCUMENTO NÚMERO 3

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

PLANOS DE ORDENACION

REFUNDIDO DEL REFORMADO AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR I-PO, SUB_S I1 DEL P.G.O.U. DE MARTOS (Jaén)



PROMOTOR. POLÍGONO OLIVARERO MARTEÑO S.L.
REDACTORES. ÁBACO TUCCI S.L.P.
FECHA. FEBRERO 2024.

(Ref. -001-03293)

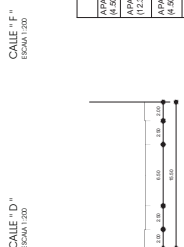
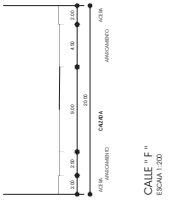
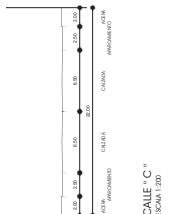
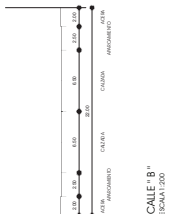
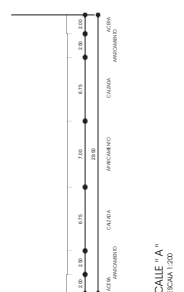
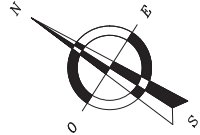
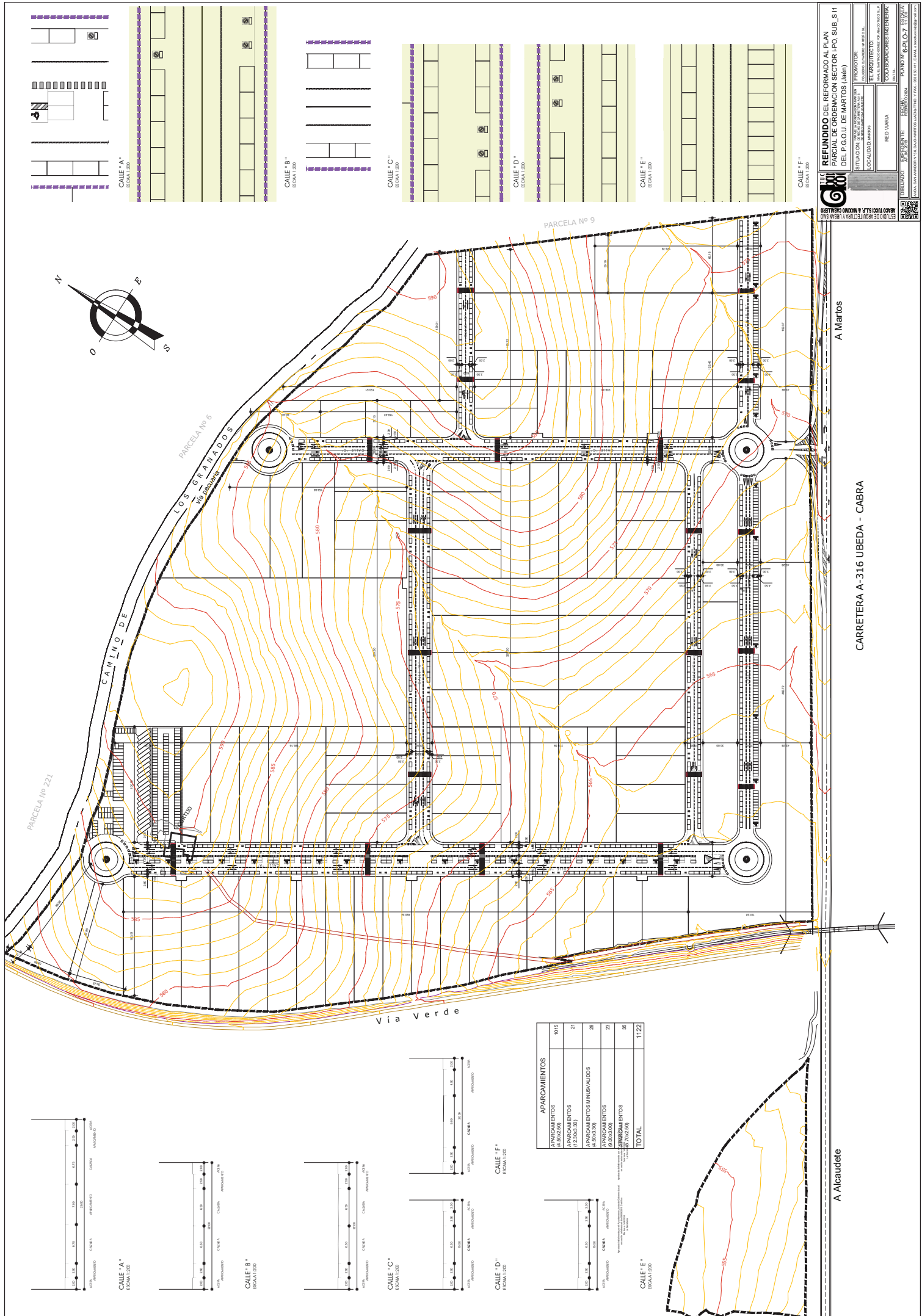
Pag. 109 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/192 Expediente:8/2/404





APARCAMIENTOS	
APARCAMIENTOS (4 BOXES)	1015
APARCAMIENTOS (12 BOXES)	21
APARCAMIENTOS MINIBUS/ALDOS (4 BOXES)	28
APARCAMIENTOS (9 BOXES)	23
APARCAMIENTOS (16 BOXES)	35
TOTAL	1122

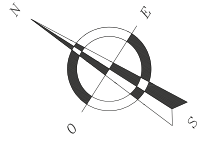
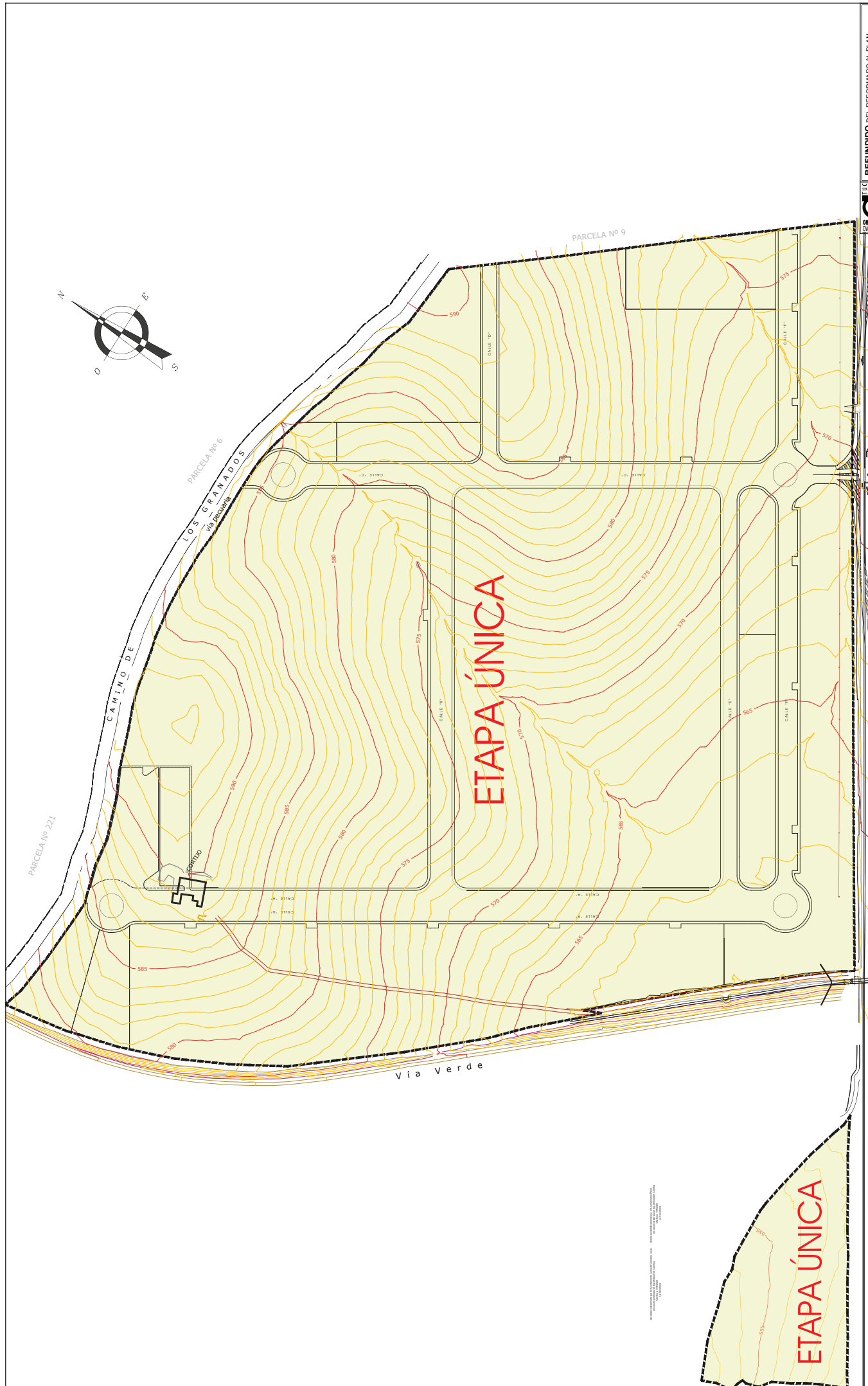
CALE "E"
ESCALA 1:200

A Alcaudete

A Martos

CARRETERA A-316 UBEDA - CABRA

A Alcaudete



ESTUDIO DE ASESORIA TÉCNICA Y ORGANIZACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS Y DE INTERÉS GENERAL
 GRUPO

ESTUDIO DE ACABO TÚCILA P. & MÁXIMO CALATEÑO
ESTUDIO DE ACABO TÚCILA S.L.P.
 AV. CARRETERA A P.O. 1000, COL. SAN MARTÍN, TUCILA, COAHUILA DE ZARAGOZA, MÉXICO. TEL. (52) 562 210 1000. E-MAIL: info@abco.com.mx

REFUNDIDO DEL REFORMADO AL PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR HPO, SUB_S II DEL P.G.O.U. DE MARTOS (Loren)

PROYECTO: REFORMA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR HPO, SUB_S II DEL P.G.O.U. DE MARTOS (Loren)

TEL. ARQUITECTO: (52) 562 210 1000

COLABORADORES INGENIERIA: PERFILES TRANSVERSALES

FECHA: 02/11/2024

PIANO Nº: 6-PIO-12 ESCALA: 1/50

ELABORADO: R. OCHOA

PROYECTADO: R. OCHOA

APROBADO: R. OCHOA

PROYECTO: REFORMA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR HPO, SUB_S II DEL P.G.O.U. DE MARTOS (Loren)

TEL. ARQUITECTO: (52) 562 210 1000

COLABORADORES INGENIERIA: PERFILES TRANSVERSALES

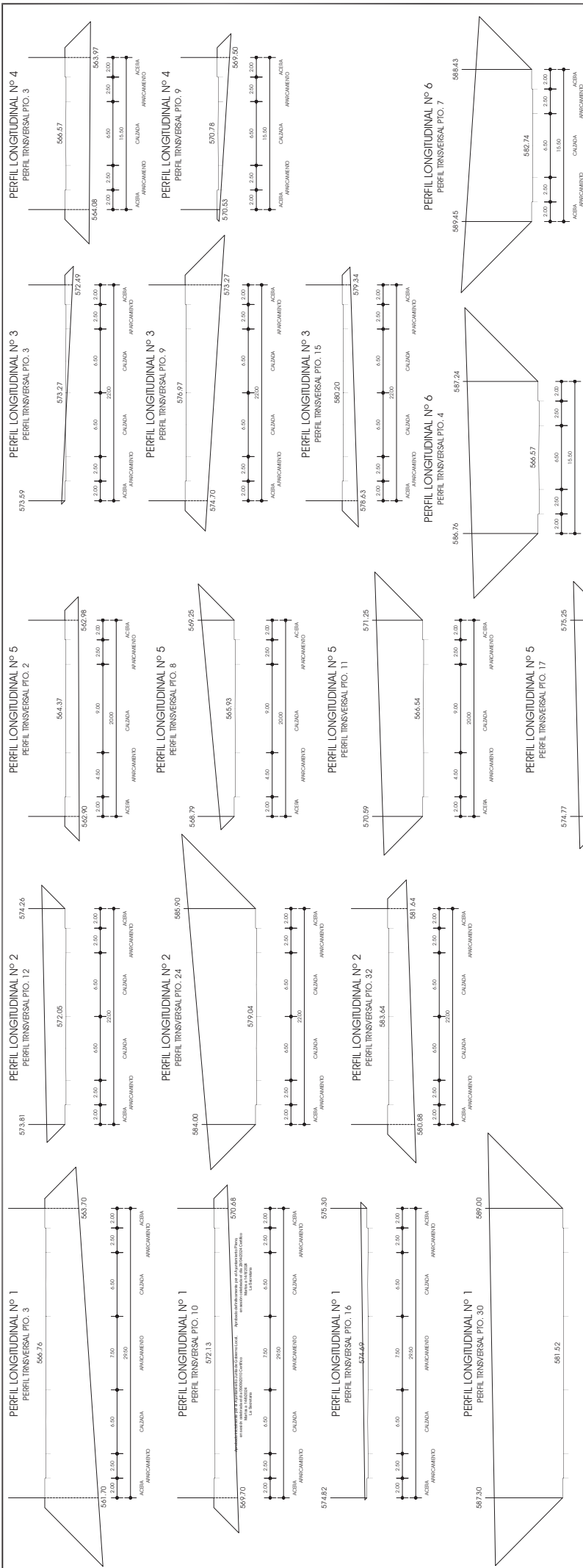
FECHA: 02/11/2024

PIANO Nº: 6-PIO-12 ESCALA: 1/50

ELABORADO: R. OCHOA

PROYECTADO: R. OCHOA

APROBADO: R. OCHOA





DOCUMENTO NÚMERO 4

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

PLANOS DE INSTALACIONES

REFUNDIDO DEL REFORMADO AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR I-PO, SUB_S I1 DEL P.G.O.U. DE MARTOS (Jaén)



PROMOTOR. POLÍGONO OLIVARERO MARTEÑO S.L.
REDACTORES. ÁBACO TUCCI S.L.P.
FECHA. FEBRERO 2024.

(Ref. -001-03293)

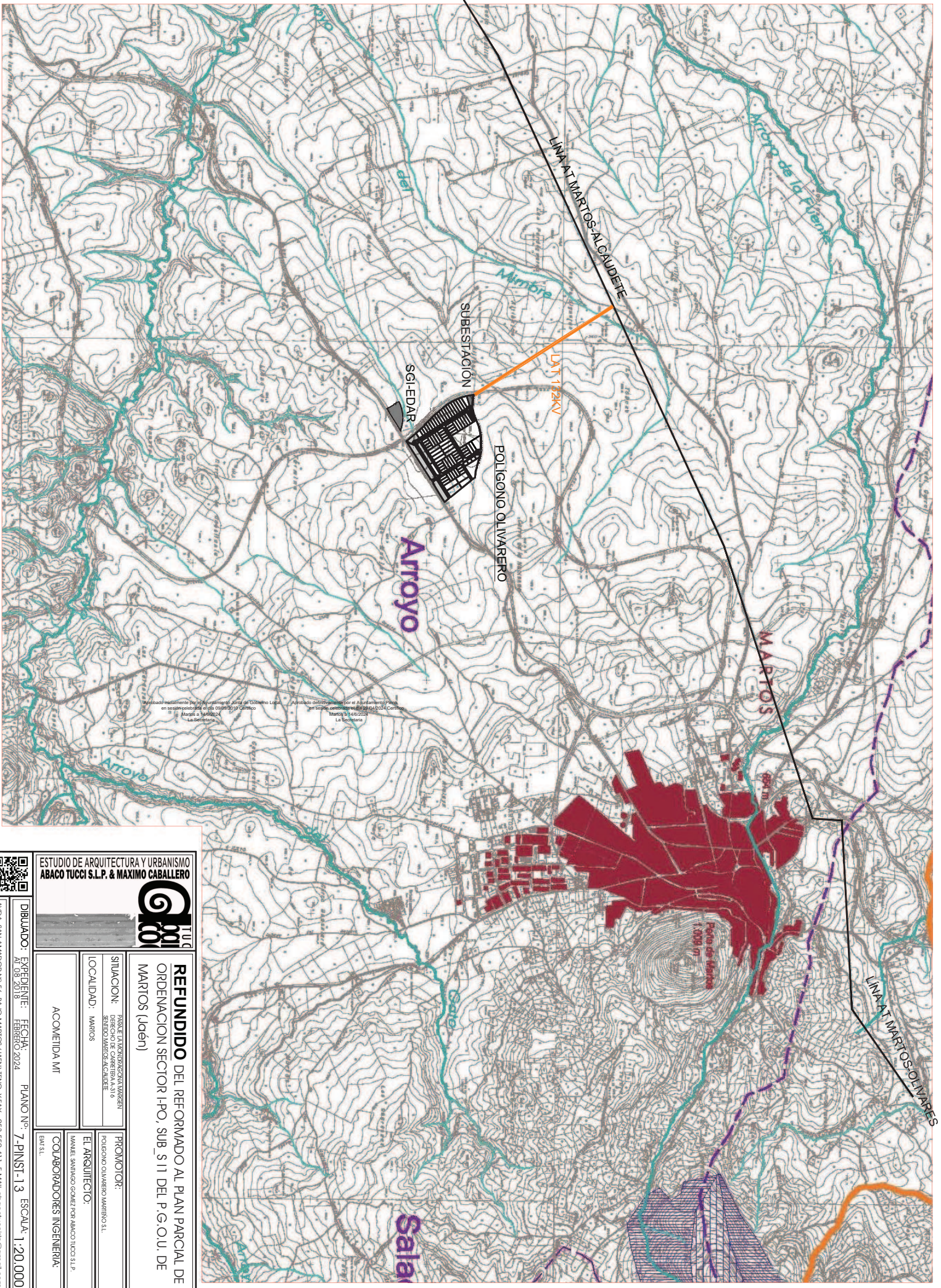
Pag. 118 de 384

ABACO TUCCI, S.L.P.


COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/03/2024

Registro:24/2/192 Expediente:8/2/404





ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
ABACO TUCCI S.L.P. & MAXIMO CABALLERO



REFUNDIDO DEL REFORMADO AL PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR IPO, SUB S11 DEL P.G.O.U. DE MARTOS (Jaén)

SITUACION:	PARCELA 13 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR IPO, SUB S11 DEL P.G.O.U. DE MARTOS (Jaén)
LOCALIDAD:	MARTOS
ACOMETIDA MT:	
PROMOTOR:	POLIGONO OLIVARERO MARTOS S.L.
EL ARQUITECTO:	MAXIMO CABALLERO GOMEZ POR ABACO TUCCI S.L.P.
COLABORADORES INGENIERIA:	IAEI S.L.

DIBUJADO: EXPEDIENTE: FECHA: PLANO Nº: 7-PIN-S1-13 ESCALA: 1:20.000
 Nº: 05-2018 FEBRERO 2024

AVDA. SAN AMADOR Nº 56. P.O. MARTOS (JAÉN) - FONO. Y FAX. - 953 950 411. E-MAIL: abacotucci@opmind.com

