



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.



5.1.- NORMATIVA EDAR

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.

5.2.- INTRODUCCIÓN

OBJETO

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

Las presentes Ordenanzas Reguladoras corresponden al Reformado del Plan Parcial de Ordenación del Sector I-PO SUB-S 11 del P.G.O.U. de Martos.

Estas Ordenanzas tienen por finalidad establecer las directrices de los aprovechamientos edificatorios y demás limitaciones a que estarán sujetos los elementos resultantes de la Ordenación.

5.2.1.- ÁMBITO MUNICIPAL DE ESTAS ORDENANZAS

A todos los efectos legales, entiende que la vigilancia, interpretación y fiscalización del cumplimiento de estas Ordenanzas incumbe al Excmo. Ayuntamiento de Martos.

5.2.2.- RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN

Las prescripciones de las presentes Ordenanzas están subordinadas a la legislación vigente, especialmente a la Ley de Régimen del Suelo y reglas de valoración (Ley 6/1998 de 13 de abril), Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002



de 17 de diciembre), el Plan General de Ordenación Urbana de Martos, aprobado definitivamente el 5 de noviembre de 2013, la Ley de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE, Ley 38/1999 de 5 de noviembre) y el Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE, Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo), debiéndose tener en cuenta todas aquellas normas o reglamentaciones que puedan afectar a los usos derivados del Plan.

5.2.3. -ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructiva y edificatoria, así como al uso de las edificaciones y espacios públicos y privados comprendidos dentro de los límites establecidos por el Plan.

La nulidad o inaplicabilidad de alguno o algunos de los artículos de estas Ordenanzas, decretada por la autoridad competente para una propiedad, edificación, construcción o explotación, no afectará al resto de las comprendidas dentro de su ámbito de aplicación.

5.2.4.- OBLIGATORIEDAD

Las presentes Ordenanzas tendrán carácter obligatorio a partir del momento de su aprobación por la autoridad competente, obligando su vigencia en toda su integridad, tanto a los organismos que deben velar por su mantenimiento, como a todas aquellas personas jurídicas o físicas llamadas a su cumplimiento, debiendo ajustarse en todo momento a sus preceptos todas las propiedades, explotaciones y edificaciones, tanto en cuanto a su uso y destino como en cuanto a su aprovechamiento.

La vigencia para el mantenimiento de estas Normas y su correcta aplicación, corresponde y obliga a la Administración Pública.

En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento a didas preventivas o correctivas que, de acuerdo con su competencia, le atribuye la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5.2.5.-VIGENCIA

El ámbito de aplicación y obligatoriedad de las presentes Ordenanzas, tendrá vigencia íntegra en tanto no sean modificadas total o parcialmente con arreglo al Derecho y por medio de la oportuna modificación o revisión.

5.2.6.- CONTENIDO

Los diferentes conceptos regulados por las presentes Ordenanzas y que constituyen su contenido, se desarrollan mediante definiciones de carácter general y ordenanzas particulares.



5.2.7. -TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Para la definición e interpretación de los aspectos que se expresan en las presentes ordenanzas y demás documentos del Plan Parcial se está a lo dispuesto en el PGOU de Martos.

No obstante, para evitar posibles errores, tantas veces como se utilicen los términos que siguen, tendrán el significado que se transcribe a continuación:

SECTOR: Superficie total sobre la que se actúa y sobre la que será de aplicación la ordenación propuesta.

ZONA: Superficie homogénea en cuanto a usos permitidos en el ámbito.

LOTE: Superficie que constituye cada una de las áreas en que se divide el sector formado por la superficie edificable privada y parte proporcional de las zonas indivisas si las hubiera.

PARCELA: Es la parte del lote constituida por el terreno sobre el que se pueden aplicar las condiciones de ocupación para obtener la superficie edificable privada.

SOLAR: Parcela de suelo urbana dotada de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo las establecidas en la Sección Tercera, artículo 148, punto 4 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; en cuanto a la existencia de todos los servicios urbanísticos que allí se cita, que estos tengan las adecuadas condiciones y que la vía a la que de frente tenga pavimentada la calzada y el encintado de aceras.

PARCELA MÍNIMA: Dimensión de la menor parcela que pueda definirse. No podrán ejecutarse segregaciones en las que rest ea inferior a este parámetro.

ALINEACIONES OFICIALES: Son las que se fijan en el presente Plan Parcial.

ALINEACIONES EXTERIORES: Son las que en el Plan fijan el límite del solar con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

RETRANQUEO: Es la anchura comprendida entre la alineación oficial y la alineación de la edificación en cada uno de los linderos de la parcela.

RASANTES OFICIALES: Se entiende por tales a las líneas de los perfiles longitudinales de las cotas resultantes del terreno en los viales, plazas y áreas peatonales presentadas en el Plan Parcial.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Será la distancia comprendida entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado, en el punto medio de la fachada



EDIFICABILIDAD GLOBAL: Es el índice, expresado en m²/m², cuya aplicación sobre la superficie del sector (edificabilidad global) o de solar (edificabilidad neta) permite obtener la superficie construida, en metros cuadrados.

OCUPACIÓN MÁXIMA: Se fija en tantos por ciento representando el porcentaje de suelo que puede ocuparse con relación al total de parcela en cada planta de edificación respecto de la superficie de parcela.

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA: Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio, sin excepción alguna, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y en su caso, por los ejes de las parcelas medianeras.

FACHADA: Lindero de un solar con un espacio público o libre y expresada mediante alineación oficial y, en su caso, el retranqueo.

USOS PERMITIDOS: son los que se consideran los adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas concordantes con las precisiones de la Normativa urbanística.

APROVECHAMIENTO TIPO: Medida en m²/m² del máximo aprovechamiento de la zona, base para el cálculo del aprovechamiento urbanístico de los propietarios. Se obtiene dividiendo la edificabilidad total lucrativa entre la superficie del sector.

SISTEMAS PÚBLICOS: Conjunto de equipamientos de titularidad pública.

Para cualquier discrepancia o descripción general de la edificación que no esté en este Plan Parcial, se recurrirá a las definiciones conceptuadas en el P.G.O.U. de Martos.

5.3.- NORMAS GENERALES DE LOS USOS

5.3.1.-USOS ADMITIDOS

A los efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas, se consideran los usos siguientes: El uso determinado será el Industrial.

Se considerarán además posibles los siguientes usos:

- Terciario
- Equipamiento dotacional, administrativo y servicios públicos.
- Espacios libres.
- Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

No se prohíbe de manera expresa ningún tipo de uso.



5.3.2.- CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

Condiciones de los usos:

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

Actividades permitidas:

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

Se permitirán las actividades que resulten inocuas, por su propia naturaleza o por la aplicación de las medidas correctoras necesarias, según lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

5.3.3.- USO INDUSTRIAL

Definición y Usos Pormenorizados:

Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención o transformación de materias primas o derivadas de éstas, incluyendo el almacenaje, envasado, transporte y distribución de dichos productos.

Dentro del uso industrial, se pueden encontrar los siguientes usos pormenorizados:

- a) Producción Industrial. Comprende las actividades que tienen por objeto la obtención o transformación de productos mediante procesos industriales. Igualmente comprenderá la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., con o sin venta directa al público.
- b) Almacenaje y comercio mayorista. Abarca las actividades cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como la distribución de mercancías a mayoristas. Del mismo modo, se incluyen funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de Industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho público.
- c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Se incluyen actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.
- d) Producción artesanal y oficios artísticos. Engloba las actividades destinadas a la obtención o transformación de productos, generalmente individuales, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
- e) Reparación y mantenimiento de vehículos o de cualquier tipo de maquinaria.



5.3.3.1- DOTACIONES PARA USO INDUSTRIAL

nante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ to: SECRETARIA GENERAL a Firma: 14/06/2024 13:58:05

- a) Aseos. Las edificaciones que cuente con uso industrial dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, en el que existirán un inodoro, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados, sin perjuicio de la reglamentación especial aplicable en su caso a cada actividad.
 - b) Circulación interior. Las escaleras, pasillos y rampas tendrán una anchura no inferior a cien (100) centímetros. En todo caso, se atenderá a lo dispuesto en el Punto 4.2, Apartado 4, Sección SI 3 Evacuación de Ocupantes del Documento básico SI Seguridad en caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación.
 - c) Dotación de aparcamientos. La dotación mínima de aparcamiento será de cero con cinco (0,5) plazas de aparcamiento, de carácter privado, por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.
 - d) Vertidos Industriales. aguas residuales generadas los establecimientos industriales deberán decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
 - e) Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales de vertidos que les sean de aplicación. En caso de no existir, será obligatorio la instalación de una arqueta separadora de fangos y grasas, una arqueta de hidrocarburos y un pozo de registro para toma de muestras.
 - f) Almacenamiento de agua. Será obligato instalaciones que requieran de un consumo de agua superior al suministro garantizado por las Compañías suministradoras del servicio de la red general. Deberán de disponer de un sistema de almacenamiento en el interior de la parcela, debiendo quedar justificado en el Proyecto.

5.3.4.- USO TERCIARIO

5.3.4.1.- DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

El Uso terciario de forma global es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los de alojamiento temporal, hostelería, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades financieras u otras como seguros, etc. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Hotelero: Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. (De acuerdo con lo establecido en el Decreto 47/2004 de 10 de febrero y Decreto Ley 13/2020 de 18 de mayo)



- b) Oficinas y otros establecimientos: son aquellos servicios que corresponden a actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.
 - c) Comercio: Actividad que tiene por objeto el suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor. Queda prohibido entre los usos pormenorizados el de Gran Superficie Minorista.
 - d) Sala de reunión y espectáculos. Actividad cuyo objetivo es el ligado a la vida de relación, acompañados en ocasiones de espectáculos.

5.3.4.2.-CONDICIONES GENERALES DEL USO TERCIARIO

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación en las obras de nueva edificación y en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.

Edificabilidad: La edificabilidad neta para uso terciario se establece en dos (2) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela (2 m2t/m2s).

Altura: No se limita la altura de la edificación, por lo que será necesaria la realización de un Estudio de Detalle sobre el área de actuación.

Los Estudios de Detalle que pudieran formularse se ajustarán a los preceptuado en la Ley 7/2002 de Ordenación Andalucía y al Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Real Decreto 2.159/1978 de 23 de junio).

5.3.4.3- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE **HOSPEDAJE**

Dimensiones: Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para el uso residencial, dentro del P.G.O.U. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones establecidas en su normativa específica, Decreto 47/2004, Decreto 20/2002, Decreto Ley 13/2020 de 18 de mayo y demás de aplicación.

Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para el uso residencial y las normativas específicas.

Aparatos elevadores: Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior PB+1 y el nº de dormitorios sea superior a 6, se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15).

Aseos: Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo.



Aparcamientos: Se dispondrá de 0,5 plazas de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada cien (100) metros cuadrados del local destinado a hospedaje o por cada tres habitaciones, si resultase número mayor.

5.3.4.4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE **OFICINAS**

Accesos interiores: Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de circulación comunes del edifico (vestíbulos, pasillos, etc.) tendrán una anchura de, al menos, 1 metro.

La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Escaleras: Las dimensiones mínimas serán las que resulten de la aplicación del Punto 4.2, Apartado 4, Sección SI 3 Evacuación de Ocupantes del Documento básico SI Seguridad en caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación.

Altura Libre de Pisos: La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de dos metros y sesenta centímetros. (2,60 m). No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de dos metros y cuarenta centímetros (2.40 m) en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

Aseos: Los locales de oficina dispondrían de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un inodoro y un lavabo separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermed

Se cumplirán las condiciones del Decreto 72/1992 y 298/1995, CTE y Normativa de obligado cumplimiento.

5.3.4.5.-CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE **COMERCIO**

Dimensiones: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamiento de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

Circulación interior: En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro y veinte centímetros (1,20 m); los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos.



Expediente:8/2/404

Escaleras: Las dimensiones mínimas serán las que resulten de la aplicación del Punto 4.2, Apartado 4, Sección SI 3 Evacuación de Ocupantes del Documento básico SI Seguridad en caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación.

Altura Libre de Pisos: La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de dos metros y sesenta centímetros. (2,60 m). No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de dos metros y cuarenta centímetros (2.40 m) en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de las mismas.

Aseos: Los locales que se destinen a bares, cafeterías o restaurantes, dispondrán de un mínimo de dos unidades de inodoro y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

5.3.4.6.-CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN

Condiciones de Aplicación: Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. La instalación de establecimientos con este uso se condiciona en todo caso a la justificación del cumplimiento de las condiciones establecidas por el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 326/2003, así como las ordenanzas específicas, teniendo en cuenta la situación de la instalación.

5.3.5.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS

Definición y Usos Pormenorizados: Es el uso que corresponde a los edificios o parte de aquellos que se destinan a proveer a los ciudadanos su educación, cultura, salud, bienestar, así como a dotar los servicios propios de la ciudad. En parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso característico pormenorizado señalado en el Plan Parcial, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- 1. Deportivo: Actividad que comprende el fomento del ocio y el recreo de las personas, así como la práctica del deporte y de su cultura física.
- 2. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:
 - a) Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
 - b) Cultural, consistente en la conservación, recreación, y transmisión de conocimientos y la estética.



- c) Centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
- d) Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del estado en todos los niveles y se atienden los de los ciudadanos.
- f) Servicios Públicos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares) así como el mantenimiento de los espacios públicos (servicios de limpieza).

Aplicación: Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos, se representan.

Edificabilidad: No se establece. (Estará a lo dispuesto en el P.G.O.U.)

Altura: No se limita la altura de la edificación, siendo esta la predominante, pudiéndose aumentar justificando las necesidades concretas de la instalación.

5.3.5.1.-CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DEPORTIVO

En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica deportiva, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

5.3.5.2.-CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIO

Los centros de comercio básico cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio establecidas en esta norma.

5.3.5.3-CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ADMINISTRATIVO PÚBLICO

Las edificaciones que contuvieran actividades con uso Administrativo Público, cumplirán además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento las correspondientes a las de Oficinas contenidas en estas Normas.

5.3.5.4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO SERVICIOS DE INTERÉS **PÚBLICO Y SOCIAL**

Cumplirán las condiciones que se señalan en las presentes normas, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, sin perjuicio de las emanadas por los órganos competentes en relación con el uso de que se trate.



5.3.6.- USO DE ESPACIOS LIBRES

ESTUDIADICACIÓN: RQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que represente en la documentación gráfica del presente plan, en el Plano de Ordenación y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

Definición y Usos Pormenorizados:

El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la cuidad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada en todo caso vinculado a la naturaleza del uso.

Zonas verdes son aquellos espacios libres enclavados en áreas de otros usos globales destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano, coincidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad.

5.3.6.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES

En las zonas verdes, que se identifican en el plano de Ordenación, su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de

Estas zonas son de aprovechamiento nulo, si bien podrán construirse en ellas determinados elementos de mobiliario urbano o edificaciones complementarias de las instalaciones, siempre que la superficie construida total de estas no sobrepase el 4 % de la superficie de las mismas.

5.3.7.- USO DE TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

Definición y Usos Pormenorizados:

El uso transporte e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medio de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua saneamiento, redes de energía, telecomunicaciones, etc.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Viario: es el que se destina a facilitar el movi<mark>miento de los peatone</mark>s y de vehículos automóviles. También comprende el estacionamiento de vehículos



dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

b) Infraestructuras urbanas básicas, integrada por los terrenos destinados afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, etc.

Aplicación:

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

Desarrollo de las Infraestructuras Urbanas Básicas:

Tanto el planeamiento que desarrolle el plan como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias.

Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas:

A estos efectos, las determinaciones del Plan sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Condiciones específicas de las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica:

Toda la instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, en su caso dando origen a sus correspondientes servidumbres.

Punto Limpio:

No se establece edificabilidad neta para esta zona.



5.3.8.- ZONAS DE ESTRUCTURA URBANA. DOMINIO Y CARÁCTER DE USO Y CONDICIONES

La estructura urbana que el Plan recoge y que regulan estas ordenanzas, se dividen en cinco zonas o elementos diferentes desde el punto de vista de sus funciones y son los siguientes:

- 1. ZONAS DE CALLES Y APARCAMIENTOS
- 2. ZONAS DE ÁREAS LIBRES (PARQUES Y JARDINES)
- 3. ZONA INDUSTRIAL
- 4. ZONAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS
- 5. ZONAS DESTINADAS A USOS TERCIARIOS

Para cada una de ellas se enumeran seguidamente las condiciones de dominio, carácter de uso, definiciones, limitaciones, etc., y en general todas aquellas condiciones precisas para la identificación y concreción de la zona.

CALLES Y APARCAMIENTOS:

- Dominio: Público
- Carácter de uso: Público
- Definición: Comprende la red de viales e incluye todos sus elementos: calzada, acerado y franjas ajardinadas.
- Condiciones: Cumplirá todas las exigencias para su uso y alojará las infraestructuras: saneamiento, agua, electricidad, etc., las cuales irán siempre enterradas. La red de distribución de telecomunicaciones se realizará preferentemente de forma subterránea, siempre que el proyecto sea viable técnica o económicamente y de acuerdo a la legislación sectorial vigente.

ZONAS DE ÁREAS LIBRES (PARQUES Y JARDINES):

- Dominio: Público, una vez efectuada la cesión correspondiente, de conformidad con lo que marca la Ley del Suelo.
- Carácter de uso: Público.
- Condiciones de uso: Además de los propios, como jardines, juegos de niños, paseos peatonales, fuentes, estanques, zonas deportivas públicas de expansión, etc., se admiten usos concretos (kioscos de bebidas, de flores, de periódicos, de tabacos, merenderos pequeños, etc.) siempre que la ocupación debida a estos usos no supere el 4 % de la superficie total.

ZONA INDUSTRIAL:

- Dominio: Privado.
- Característica de uso: Privado.
- Condiciones de uso: Privado.
- Otras condiciones: Las zonas libres delanteras podrán ser ocupadas por aparcamientos. A los propietarios de cada parcela corresponderá su mantenimiento.



ZONAS DEDICADAS A EQUIPAMIENTOS

Dominio: Público.

- Características de uso: Público en función de su destino específico.
- Condiciones de uso: Definidas por su propia especificidad, de acuerdo con las condiciones que se fijan en estas Ordenanzas.

ZONAS DESTINADAS A USOS TERCIARIOS

- Dominio: Privado.
- Características de uso: Privado.
- Condiciones de uso: Definidas de acuerdo a las condiciones que se fijan en estas Ordenanzas.

5.4.- ORDENANZAS

5.4.1.- CONCEPTO

Bajo este concepto se incluyen dos tipos de Ordenanzas:

- 1. ORDENANZAS GENERALES
- 2. ORDENANZAS PARTICULARES

Las Ordenanzas generales, constituyen regulaciones comunes a actuaciones edificatorias diversas que precisan de elementos urbanísticos análogos.

Las Ordenanzas particulares, establecen las limitaciones que afectan a los elementos urbanísticos en cada una de las zonas establecidas.

5.4.2.- ORDENANZAS GENERALES. NORMAS **INDUSTRIALES**

DE LOS EDIFICIOS

5.4.2.1.-CARACTERÍSTICAS GENERALES

Condiciones de la edificación: Las condiciones de la edificación se refieren a distintos aspectos que se relacionan a continuación:

- Condiciones de la parcela.
- Condiciones de situación y forma de los edificios.
- Condiciones de calidad e higiene.
- Condiciones de dotaciones y servicios.
- Condiciones de seguridad.
- Condiciones ambientales.
- Condiciones de estética e imagen urbana





5.4.2.1.1.- CONDICIONES DE LA PARCELA

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

- Definición: Son las condiciones impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela por las condiciones particulares de la zona de la parcela las que indicarán los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada.
 - Aplicación: Las condiciones de la parcela se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares.
 - Relación entre Edificación y Parcela: Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.
 - Segregación y Agrupación de Parcelas: No se permitirán segregaciones o agrupaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el actual documento. Si se permitirán distintos usos dentro de una misma parcela, cumpliendo con la Normativa de cada uso.
 - Se podrán tener varios usos dentro de la parcela mínima, cumpliendo la Normativa de cada uno de ellos por separado, por lo que no tendrán que cumplir con la superficie de parcela mínima. La edificabilidad se repartirá entre los distintos usos. Será posible realizar una división horizontal tumbada o en altura para recoger los distintos usos permitidos dentro de la parcela.
 - Las **segregaciones y agrupaciones** de fincas al existir edificación, deberán hacerse con **indicación de la parte de edificabilidad** que le corresponde según el planteamiento.
 - La parcela resultante de una agrupación o segregar a la normativa que corresponda en función de la superficie resultante, excepto en cuanto a la edificabilidad total, que será la suma o resta de la edificabilidad de las parcelas agrupadas o segregadas.
 - El Proyecto de Urbanización podrá modificar sensiblemente el trazado de una calle para aumentar o disminuir la pastilla en superficie de una manzana, sin modificar los aprovechamientos totales indicados en este Refundido del Plan Parcial, solo la proporcionalidad de las manzanas afectadas.

5.4.2.1.2.- CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

- Definición de Condiciones de Situación y Forma de los Edificios: Definen la posición, ocupación, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos de las condiciones particulares de zona.
- Aplicación: Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan sólo se aplicarán las



condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas de zona o las normas de protección.

- Alineación Exterior: La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en el plano correspondiente de este Plan Parcial, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.
 La línea de edificación deberá coincidir con la alineación marcada en plano
 - La línea de edificación deberá coincidir con la alineación marcada en plano correspondiente, y podrá ser alterada mediante la redacción del oportuno estudio de detalle, el cual no podrá alterar nunca los parámetros básicos edificatorios.
- Separación a Linderos: Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
- Retranqueos: Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

5.4.2.1.2.1.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

- Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación: Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
 La superficie máxima de ocupación será la establecida en las ordenanzas particulares para cada grado.
- Superficie Libre de Parcela: Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
- Construcciones Auxiliares: Salvo que lo prohibieran las normas de la zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.
 - Estas construcciones auxiliares deberán cumplir con las condiciones de ocupación, aprovechamiento y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de la zona.

5.4.2.1.2.2.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

- Superficie Edificada Total, Superficie útil, y Coeficiente de Edificabilidad: Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
 - Superficie útil es la superficie comprendida en e<mark>l interior de sus pará</mark>metros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destina.



- Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m2t) por metro cuadrado de superficie neta de parcela (m2s).
 - Cómputo de la Superficie Edificada: Se computará toda superficie construida como superficie edificada excepto la de las construcciones bajo rasante y los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.
 - Altura del Edificio: Altura de un edificio es la dimensión vertical de la construcción medida desde la cota de referencia (rasante o acerado) hasta la parte inferior del forjado. Se medirá en la vertical trazada por el punto medio de la alineación de la parcela a la calle.
 - Altura Máxima y Libre: Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o si lo hubiere, del falso techo.

5.4.2.1.3.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

- Definición: Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.
- Aplicación: Las condiciones de calidad e higiene so n a obras de nueva edificación y a las obras de reforma total. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establezcan para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.
- Condiciones de Impermeabilización: Todo inmueble debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin, todos los elementos que configuran envolvente de la edificación estarán debidamente la impermeabilizados.
- Ventilación e lluminación: Deberá garantizarse la renovación de aire directo, forzado o con medios mecánicos de edificios residenciales como no residenciales. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo de la planta local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de 10 metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad. Se prestará especial atención a las disposiciones recogidas en la separata HS del

referido CTE.



EDIFICIOS

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

Definición: Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

5.4.2.1.4.-CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS

- Aplicación: Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras acondicionamiento y de reforma total. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.
- Dotación de Agua Potable: Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún edificio hasta que no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien mediante el suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Si la procedencia de las aguas fuera distinta del suministro municipal, se deberá justificar su origen, la forma de captación, análisis y garantía de suministro.
- Dotación de Agua Caliente: En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.
- Energía Eléctrica: Todo edificio contará con instala de energía eléctrica conectada a la red de abastecimientos general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.
- Gas: Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.
- Combustibles Sólidos: Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación, y contarán con filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.
- Combustibles Líquidos: Las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido en la reglamentación específica y demás normas de carácter general que les sea de aplicación. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo

que establezca la reglamentación correspondiente.

- Energías Alternativas: Se atenderá a lo dispuesto en la Sección HE 4. Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria del documento Básico HE. Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación.
 - Cuarto de Calderas: Se cumplirá lo dispuesto en la normativa técnica aplicable vigente en función del tipo de instalación a realizar.

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

- Telecomunicaciones: Todos los edificios contarán con canalizaciones para dicha instalación, con independencia de que se realice conexión o no a la misma.
- Servicios postales: Todo edificio dispondrá de buzones en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.
- Evacuación de Humos: En ningún edificio se permitirá instalar la salida de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
 Los conductos o chimeneas contarán con aislamiento y revestimiento de tal manera que no se permita la radiación del calor a otras propiedades.

Los conductos no discurrirán visibles por fachadas exteriores, y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a una distancia no superior a ocho (8) metros.

Se deberán emplear filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Cuando se acredite que una salida de humos causa perjuicios, previo informe técnico, el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, podrá imponer las medidas correctoras que considere oportunas.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica se encuentren vigentes.

- Servicios de Aguas Residuales: Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad, según criterios de de las Normas de aplicación. Se aplicará el control de los niveles máximos de residuos contaminantes previo vertido a la red según la legislación vigente que le sea de aplicación. (CTE)
- Evacuación de Aguas Pluviales: El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las canalizaciones que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
- Evacuación de residuos sólidos: La instalación de evacuación de residuos sólidos se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.
 - Complementariamente, regirán las condiciones de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el Decreto 73//2012, de 20 de marzo del Reglamento de Residuos.



Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado, pudiendo realizarse previo informe del servicio municipal correspondiente.

Cuando los residuos sólidos, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

 Climatización: Los edificios destinados a la permanencia sedentaria de personas deberán disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento del aire que permita mantener las temperaturas fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación tratará de conseguir el mayor ahorro energético posible.

Los sistemas de iluminación y ventilación natural y mecánicos serán complementarios, no permitiéndose la instalación de aire acondicionado con ausencia de ventilación.

La salida de aire de las instalaciones de climatización, salvo autorización de los servicios técnicos municipales, no se podrá realizar sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. Si se hubiere de realizar a través del espacio público, no se realizará a una altura inferior a tres (3) metros, y no producirá goteos u otras molestias sobre dicho espacio.

 Aparatos elevadores: Se engloban bajo este epígrafe los ascensores, montacargas, montaplatos, monta coches y escaleras mecánicas.

Será necesario disponer de ascensor cuando la Normativa aplicable así lo recoja, y que por su uso sea manifiestamente necesario.

La instalación de ascensores estará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas a las que se haga uso. El número de los ascensores se determinará en función de las necesidades del edificio.

El desembarque de los ascensores tendrá comunicación directa con la escalera a través de las zonas comunes.

Se podrán instalar montacargas cuando así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

Cuando en restaurantes, bares, cafeterías u otros locales de consumo de bebidas y comidas por el público, las áreas de expedición y de estancia del público se encuentren en plantas diferentes, será obligatorio la instalación de montaplatos. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen, lo cual no eximirá de la obligatoriedad de la instalación de ascensor.

5.4.2.1.5.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

- Definición: Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.
- Aplicación: Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren



obras de acondicionamiento y reforma. Serán así mismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia, concretamente se estará a lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico SUA. Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

- Accesos a las Edificaciones: Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
- Eliminación de Barreras Arquitectónicas: Se deberá cumplir el 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.
- Circulación interior: Las escaleras, pasillos y rampas tendrán una anchura no inferior a cien (100) centímetros. En todo caso, se atenderá a lo dispuesto en el Punto 4.2, Apartado 4, Sección SI 3 Evacuación de Ocupantes del Documento básico SI Seguridad en caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación.
- Protección contra Incendios: Se atenderá a lo dispuesto en el Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre por el que se aprueba el reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales y al CTE.
- Protección contra el Rayo: Se atenderá a lo dispuesto en la Sección SUA 8. Seguridad frente al riesgo causado por la acción Documento Básico SUA. Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación.
- Prevención de Caídas: Se atenderá a lo dispuesto en la Sección SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas del Documento Básico SUA. Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación.

5.4.2.1.6.-CONDICIONES AMBIENTALES

- Definición: Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.
- Aplicación: Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que se ejecute las obras necesarias para ajustarla a las condiciones que se señalen en estas Normas o cuantas estén vigentes

- Emisión de ruidos: Se atenderá a lo dispuesto en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
 - Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos: Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

5.4.2.1.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS E IMAGEN URBANA DE LAS **EDIFICACIONES**

- La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será de acorde con el medio e integrada en el paisaje. Se dotarán las fachadas de una imagen digna que conjuguen varios tipos de materiales, intentando dentro de lo posible ofrecer una estética moderna y adecuada al polígono que se intenta proyectar.
- Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción deberán desarrollar esta actividad con medios ocultos estéticos integrados en la edificación proyectada.
- Se incluirá un tratamiento de borde mediante oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

5.4.3.- ORDENANZAS PARTICULARES

5.4.3.1.-CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

Definición: Es aquella zona ocupada por edificios industriales u otros usos compatibles, ubicados en edificios individuales o agrupados, situados en el interior de las parcelas especificadas en los planos de Ordenación.

Delimitación e Identificación: Estas condiciones particulares se aplicarán a las áreas grafiadas con la notación INDUSTRIAL (I) en el plano de Ordenación.

5.4.3.2.- CONDICIONES PARTICULARES GRADO 5.1*

Condiciones Particulares de Uso:

El uso característico será el industrial en todas sus categorías, con las únicas limitaciones que se deriven de la Ley de Protección ambiental y de las condiciones generales de calidad e higiene, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas y en el Plan General de Ordenación Urbana de Martos, así como en cualquiera de las otras disposiciones municipales, autonómicas o estatales.

Además del uso característico se permiten los siguientes usos compatibles:



- Terciario

Hospedaje

- Oficinas en todas sus categorías.
- Comercio en Categoría I y III.
- Sala de reuniones y Espectáculos en todas sus categorías.
- Dotacional, administrativo y servicios públicos
- Dotacional: Transportes.
- Espacios libres
- Transportes e infraestructuras

Cada parcela deberá contar con una dotación mínima aparcamientos dentro de la parcela de 0,5 plazas por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Condiciones Particulares de Parcelación:

- Superficie de Parcela

La superficie máxima de parcela se establece en dos mil metros cuadrados (2.000 m2), estableciéndose una parcela mínima de mil doscientos cincuenta metros cuadrados (1.250 m2) de superficie. La fachada mínima de parcela es de veinticinco metros (25 m).

Se permitirán agrupaciones de parcelas, pudiendo llegar a la suma total de las superficies que conforman una manzana edificable, según planos de ordenación. Se podrán agrupar igualmente edificios industriales con proyecto común sobre terrenos cuyo resultado de la agrupación sea superior a la superficie máxima establecida, teniendo como tope natural la superficie total de la manzana.

Podrán segregarse parcelas siempre y cuando se cumpian las condiciones de parcela mínima.

Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios:

- Alineación Exterior

La alineación exterior es la señalada en el plano de alineaciones, debiendo estar conformada con elementos que diferencien lo público de lo privado, se podrá realizar con cerramiento, tales como verjas o setos, o cambios de (textura, color o morfología) solados.

- Separación a Linderos

Las edificaciones deberán quedar separadas cinco metros (5) del lindero frontal, pudiendo adosarse al resto de linderos.

Cuando una parcela cuente con frente a dos vías, se retranquearán cinco (5) metros respecto de las mismas, pudiendo adosarse a los linderos restantes.

Cuando el lindero trasero o testero coincida con el límite del suelo urbano se fija un retranqueo de 5 m y cuando el lindero trasero coincida con el límite del suelo con la Vía Verde se fija un retranqueo de 10 m.

La línea de fachada exterior de las edificaciones se situará, al menos el 50% 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 según exigencias del edificio.

Ocupación

La ocupación máxima de parcela no excederá del 90% de la superficie de la misma.

Altura

Se establece una altura máxima de dos (2) plantas y diez (10) metros, medidos hasta la intersección de la cara inferior del último forjado con el plano de fachada del edificio. De todos modos, la altura de la edificación depende de los elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar, por lo que en caso de que alguna industria concreta por necesidades técnicas, requiera mayor altura, se permitirá superar la misma siempre que se justifique dicha necesidad con la correspondiente documentación técnica.

Edificabilidad

La edificabilidad neta, se establece, para la zona delimitada con este grado, en uno con uno metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela (1,1 m2t/m2s).

Condiciones Particulares de Estética:

El tratamiento de las edificaciones deberá garantzar su integración con el entorno.

Los parámetros visibles desde la calle deberán tratarse de forma similar a los de las fachadas.

Se admite todo tipo de cuerpo saliente, con un vuelo máximo 1,20 m. sin sobresalir en ningún caso del acerado de calle.

Los cerramientos de espacios libres de parcela que no den a viales podrán ser de elementos de fábrica de hasta tres (3) metros de altura.

Se prohíbe la coronación de los cerramientos con elementos punzantes o cortantes.

5.4.3.3.- CONDICIONES PARTICULARES GRADO 5.2*

Condiciones Particulares de Uso:

El uso característico será el industrial en todas sus categorías, con las únicas limitaciones que se deriven de la Ley de Protección ambiental y de las condiciones generales de calidad e higiene, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas y en el Plan General de Ordenación Urbana de Martos, así como en cualquiera de las otras disposiciones municipales, autonómicas o estatales.



Además del uso característico se permiten los siguientes usos compatibles:

- Terciario
 - Hospedaje
 - Oficinas en todas sus categorías.
 - Comercio en Categoría I y III.
 - Sala de reuniones y Espectáculos en todas sus categorías.
- Dotacional, administrativo y servicios públicos
- Dotacional: Transportes.
- **Espacios libres**
- Transportes e infraestructuras
- Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de dos viviendas por parcela y con una superficie máxima construida total de trescientos metros cuadrados (300 m2), cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda en el P.G.O.U. de Martos.

Cada parcela deberá contar con una dotación mínima aparcamientos dentro de la parcela de 0,5 plazas por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Condiciones Particulares de Parcelación:

Superficie de Parcela

La superficie máxima de parcela se establece en tres mil metros cuadrados (3.000 m2), estableciéndose una parcela mínima de dos mil uno metros cuadrados (2.001 m2) de superficie. La fachada mínima de parcela es ue 25 m.

Se permitirán agrupaciones de parcelas, pudiendo llegar a la suma total de las superficies que conforman una manzana edificable, según planos de ordenación. Se podrán agrupar igualmente edificios industriales con proyecto común sobre terrenos cuyo resultado de la agrupación sea superior a la superficie máxima establecida, teniendo como tope natural la superficie total de la manzana.

Podrán segregarse parcelas siempre y cuando se cumplan las condiciones de parcela mínima.

Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios:

Alineación Exterior

La alineación exterior es la señalada en el plano de alineaciones, debiendo estar conformada con elementos que diferencien lo público de lo privado, se podrá realizar con cerramiento, tales como verjas o setos, o cambios de (textura, color o morfología) solados.



ante: MARIA TERESA ORTA RODRIG 5: SECRETARIA GENERAL Firma: 14/06/2024 13:58:05 - Separación a Linderos

Las edificaciones deberán quedar separadas cinco metros (5m) del lindero frontal y cinco metros (5m) a lindero trasero, pudiendo adosarse al resto de linderos.

Cuando una parcela cuente con frente a dos vías, se retranquearán cinco (5) metros respecto de las mismas, pudiendo adosarse a los linderos restantes.

Cuando el lindero trasero o testero coincida con el límite del suelo urbano se fija un retranqueo de 5 m y cuando el lindero trasero coincida con el límite del suelo con la Vía Verde se fija un retranqueo de 10 m.

La línea de fachada exterior de las edificaciones se situará, al menos el 50% 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 según exigencias del edificio.

- Ocupación

La ocupación máxima de parcela no excederá del 90% de la superficie de la misma o la que resulte de los distintos retranqueos.

Altura

Se establece una altura máxima de dos (2) plantas y doce (12) metros, medidos hasta la intersección de la cara inferior del último forjado con el plano de fachada del edificio. De todos modos, la altura de la edificación depende de los elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar, por lo que en caso de que alguna industria concreta por necesidades técnicas, requiera mayor altura, se permitirá superar la misma siempre que se justifique dicha necesidad con la correspondiente documentación técnica.

- Edificabilidad

La edificabilidad neta, se establece, para la zona delimitada con este grado, en cero con noventa metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela (0.90 m2t/m2s).

- Condiciones Particulares de Estética:

El tratamiento de las edificaciones deberá gar<mark>antizar su integración con el</mark> entorno.

Los parámetros visibles desde la calle deberán tratarse de forma similar a los de las fachadas.

Se admite todo tipo de cuerpo saliente, con un vuelo máximo 1,20 m. sin sobresalir en ningún caso del acerado de calle.

Los cerramientos de espacios libres de parcela que no den a viales podrán ser de elementos de fábrica de hasta tres (3) metros de altura.

Se prohíbe la coronación de los cerramientos con elementos punzantes o cortantes.



5.4.3.4.- CONDICIONES PARTICULARES GRADO 5.3*

Condiciones Particulares de Uso:

El uso característico será el industrial en todas sus categorías, con las únicas limitaciones que se deriven de la Ley de Protección ambiental y de las condiciones generales de calidad e higiene, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas y en el Plan General de Ordenación Urbana de Martos, así como en cualquiera de las otras disposiciones municipales, autonómicas o estatales.

Además del uso característico se permiten los siguientes usos compatibles:

- Terciario
 - Hospedaje
 - Oficinas en todas sus categorías.
 - Comercio en Categoría I y III.
 - Sala de reuniones y Espectáculos en todas sus categorías.
- Dotacional, administrativo y servicios públicos
- Dotacional: Transportes.
- Espacios libres
- Transportes e infraestructuras
- Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, vinculada al servicio de cuidado y vigilancia de las instalaciones, con un máximo de dos viviendas por parcela y con una superficie máxima construida total de trescientos metros cuadrados (300 m2), cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda en el P.G.O.U. de Martos.

Cada parcela deberá contar con una dotación mínima aparcamientos dentro de la parcela de 0,5 plazas por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Condiciones Particulares de Parcelación:

Superficie de Parcela

La superficie máxima de parcela se establece en diez mil metros cuadrados (10.000 m2), estableciéndose una parcela mínima de tres mil uno metros cuadrados (3.001 m2) de superficie. La fachada mínima de parcela es de treinta metros (30 m).

Se permitirán agrupaciones de parcelas, pudiendo llegar a la suma total de las superficies que conforman una manzana edificable, según planos de ordenación. Se podrán agrupar igualmente edificios industriales con proyecto común sobre terrenos cuyo resultado de la agrupación sea superior a la superficie máxima establecida, teniendo como tope natural la superficie total de la manzana.

Podrán segregarse parcelas siempre y cuando se cumplan las condiciones de parcela mínima.

Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios:



Alineación Exterior

La alineación exterior es la señalada en el plano de alineaciones, debiendo estar conformada con elementos que diferencien lo público de lo privado, se podrá realizar con cerramiento, tales como verjas o setos, o cambios de (textura, color o morfología) solados.

Separación a Linderos

Las edificaciones deberán quedar separadas cinco metros (5m) del lindero frontal y cinco metros (5m) a lindero trasero, pudiendo adosarse al resto de linderos.

Cuando una parcela cuente con frente a dos vías, se retranquearán cinco (5) metros respecto de las mismas, pudiendo adosarse a los linderos restantes.

Cuando el lindero trasero o testero coincida con el límite del suelo urbano se fija un retranqueo de 5 m y cuando el lindero trasero coincida con el límite del suelo con la Vía Verde se fija un retranqueo de 10 m.

La línea de fachada exterior de las edificaciones se situará, al menos el 50% 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 según exigencias del edificio.

Ocupación

La ocupación máxima de parcela no excederá del 80% de la superficie de la misma o la que resulte de los distintos retranqueos.

Altura

Se establece una altura máxima de dos (2) plantas y doce (12) metros, medidos hasta la intersección de la cara inferior del último forjado con el plano de fachada del edificio. De todos modos, la altura de la edificación depende de los elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar, por lo que en caso de que alguna industria concreta por necesidades técnicas, requiera mayor altura, se permitirá superar la misma siempre que se justifique dicha necesidad con la correspondiente documentación técnica.

Edificabilidad

La edificabilidad neta, se establece, para la zona delimitada con este grado, en cero con ochenta metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela (0.80 m2t/m2s).

Condiciones Particulares de Estética:

El tratamiento de las edificaciones deberá garantizar su integración con el entorno.

Los parámetros visibles desde la calle deberán tratarse de forma similar a los de las fachadas.

Se admite todo tipo de cuerpo saliente, con un vuelo máximo 1,20 m. sin sobresalir en ningún caso del acerado de calle.

Los cerramientos de espacios libres de parcela que no den a viales podrán ser de elementos de fábrica de hasta tres (3) metros de altura.

Se prohíbe la coronación de los cerramientos con elementos punzantes o cortantes.

5.4.3.5.- CONDICIONES PARTICULARES GRADO 5.4*

Condiciones Particulares de Uso:

El uso característico será el industrial en todas sus categorías, con las únicas limitaciones que se deriven de la Ley de Protección ambiental y de las condiciones generales de calidad e higiene, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas y en el Plan General de Ordenación Urbana de Martos, así como en cualquiera de las otras disposiciones municipales, autonómicas o estatales.

Además del uso característico se permiten los siguientes usos compatibles:

- Terciario
 - Hospedaje
 - Oficinas en todas sus categorías.
 - Comercio en Categoría I
 - Sala de reuniones y Espectáculos en todas sus categorías.
- Dotacional, administrativo y servicios públicos
- Dotacional: Transportes.
- **Espacios libres**
- Transportes e infraestructuras
- Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, vinculada al servicio de cuidado y vigilancia de las instalaciones, con un máximo de dos viviendas por parcela y con una superficie máxima construida total de trescientos metros cuadrados (300 m2), cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda en el P.G.O.U. de Martos.

Cada parcela deberá contar con una dotación mínima aparcamientos dentro de la parcela de 0,5 plazas por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Condiciones Particulares de Parcelación:

Superficie de Parcela

La superficie mínima de parcela se establece en diez mil metros cuadrados (10.001 m2). La fachada mínima de parcela es de cien metros.

Se permitirán agrupaciones de parcelas, pudiendo llegar a la suma total de las superficies que conforman una manzana edificable, según planos de ordenación. Se



podrán agrupar igualmente edificios industriales con proyecto común sobre terrenos cuyo resultado de la agrupación sea superior a la superficie máxima establecida, teniendo como tope natural la superficie total de la manzana.

Podrán segregarse parcelas siempre y cuando se cumplan las condiciones de parcela mínima.

Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios:

Alineación Exterior

La alineación exterior es la señalada en el plano de alineaciones, debiendo estar conformada con elementos que diferencien lo público de lo privado, se podrá realizar con cerramiento, tales como verjas o setos, o cambios de (textura, color o morfología) solados.

Separación a Linderos

Las edificaciones deberán quedar separadas diez metros (10 m) del lindero frontal y cinco metros (5m) a lindero trasero y testero.

Cuando una parcela cuente con frente a dos vías, se retranquearán diez (10) metros respecto de las mismas, pudiendo adosarse a los linderos restantes.

Cuando el lindero trasero o testero coincida con el límite del suelo urbano se fija un retranqueo de 5 m y cuando el lindero trasero coincida con el límite del suelo con la Vía Verde se fija un retranqueo de 10 m.

La línea de fachada exterior de las edificaciones se situará, al menos el 50% 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 según exigencias del edificio.

Ocupación

La ocupación máxima de parcela no excederá del 70% de la superficie de la misma o la que resulte de los distintos retranqueos.

Altura

Se establece una altura máxima de dos (2) plantas y doce (12) metros, medidos hasta la intersección de la cara inferior del último forjado con el plano de fachada del edificio. De todos modos, la altura de la edificación depende de los elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar, por lo que en caso de que alguna industria concreta por necesidades técnicas, requiera mayor altura, se permitirá superar la misma siempre que se justifique dicha necesidad con la correspondiente documentación técnica.

Edificabilidad

La edificabilidad neta, se establece, para la zona delimitada con este grado, en cero con setenta y cinco metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela (0.70 m2t/m2s).



Condiciones Particulares de Estética:

El tratamiento de las edificaciones deberá garantizar su integración con el entorno.

Los parámetros visibles desde la calle deberán tratarse de forma similar a los de las fachadas.

Se admite todo tipo de cuerpo saliente, con un vuelo máximo 1,20 m. sin sobresalir en ningún caso del acerado de calle.

Los cerramientos de espacios libres de parcela que no den a viales podrán ser de elementos de fábrica de hasta tres (3) metros de altura.

Se prohíbe la coronación de los cerramientos con elementos punzantes o cortantes.

5.4.3.6.- CONDICIONES PARTICULARES GRADO 5.5*

Condiciones Particulares de Uso:

El uso característico será terciario en todas sus categorías, teniendo por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, como alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, relación, comercio, información, gestión, actividades financieras, seguros y actividades análogas.

Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al uso terciario principal de la parcela.

Se dispondrá de 0,5 plazas de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada cien (100) metros cuadrados construidos y en el caso de hospedaje se estará a lo referenciado en este Plan.

Condiciones Particulares de Parcelación:

Superficie de Parcela

La superficie mínima de parcela se establece en trescientos metros cuadrados (300 m2). La fachada mínima de parcela en lindero frontal es de 10 m.

Se permitirán segregaciones de parcelas, pudiendo llegar a las condiciones mínimas de parcela.

Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios:

Alineación Exterior

La alineación exterior es la señalada en el plano de alineaciones, debiendo estar conformada con elementos que diferencien lo público de lo privado, se podrá realizar con cerramiento, tales como verjas o setos, o cambios de (textura, color o morfología) solados.



Separación a Linderos

No se establece separación a lindero frontal, pudiendo retranquearse un mínimo de 5 m.

Cuando el lindero trasero o testero coincida con el límite del suelo urbano se fija un retranqueo de 5 m y cuando el lindero trasero coincida con el límite del suelo con la Vía Verde se fija un retranqueo de 10 m.

La línea de fachada exterior de las edificaciones en caso de retranquearse se situará, 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.

Ocupación

La ocupación máxima de parcela no excederá del 80% de la superficie de la misma.

Altura

Se establece una altura máxima de tres (3) plantas y doce (12) metros, medidos hasta la intersección de la cara inferior del último forjado con el plano de fachada del edificio. No obstante, se deja abierta la posibilidad de aumentar el número de plantas, teniendo en cuenta que no puede aumentar la edificabilidad ni la ocupación sobre parcela neta. Para dicha modificación será necesaria su justificación mediante un Estudio de Detalle.

Edificabilidad

La edificabilidad neta, se establece, para la zona delimitada con este grado, en dos metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela (2 m²t/m²s).

Condiciones Particulares de Estética:

El tratamiento de las edificaciones deberá garantizar su integración con el entorno.

Los parámetros visibles desde la calle deberán tratarse de forma similar a los de las fachadas.

Se admite todo tipo de cuerpo saliente, con un vuelo máximo 1,20 m. sin sobresalir en ningún caso del acerado de calle.

Los cerramientos de espacios libres de parcela que no den a viales podrán ser de elementos de fábrica de hasta tres (3) metros de altura.



5.4.3.6.- CONDICIONES PARTICULARES GRADO 5.6*

Condiciones Particulares de Uso:

El uso característico será el de Dotacional y Servicios Públicos, que es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud, su ocio y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en comunidad, tanto en carácter administrativo como de abastecimiento.

Comprende los siguientes Usos pormenorizados:

- Docente.
- Deportivo.
- Servicios de interés público y social. (Sanitario, Asistencial, Cultural, Administrativo público, Servicios Urbanos y Religioso.)

Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al uso principal de la parcela.

Se dispondrá de 0,5 plazas de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada cien (100) metros cuadrados construidos y en el caso de hospedaje se estará a lo referenciado en este Plan.

Aplicación

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destina a tal fin, y que represente en la documentación gráfica del presente Plan. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

Condiciones Particulares de Parcelación:

Superficie de Parcela

La superficie de las parcelas son las grafiadas en el Plano de Ordenación, una con 3.425,31 m2 y otra de 10.601,74 m2.

Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios:

Alineación Exterior

La alineación exterior es la señalada en el plano de alineaciones.

Las edificaciones que se dispongan para el desarrollo del uso dotacional, se harán según necesidades del Excmo. Ayuntamiento de Martos, por tanto, tendrán libertad de diseño, no marcando retranqueos, altura y ocupación.



Edificabilidad

No se marca, quedando libre a justificar en Proyecto y de acuerdo al PGOU.

Condiciones Particulares de los distintos usos pormenorizados.

Cumplirán las condiciones que se señalan en las presentes normas, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, sin perjuicio de las emanadas por los órganos competentes en relación con el uso de que se trate.

5.5.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Objeto.

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

Se redactará un solo Proyecto de Urbanización, por razón del desarrollo del propio Plan Parcial. Asimismo, podrá completarse el referido Proyecto de Urbanización con aquellos proyectos de instalaciones de conexiones exteriores que sea requerido.

Las condiciones de urbanización interior serán similares a las de las redes del proyecto.

El Proyecto de Urbanización podrá modificar sensiblemente el trazado de una calle para aumentar o disminuir la pastilla de una manzana, sin modificar los aprovechamientos indicados en este Refundido del Plan Parcial, solo la proporcionalidad en aprovechamientos y dimensiones de las manzanas afectadas.

La aprobación del Proyecto de Urbanización deberá ser otorgada por el Excmo. Ayuntamiento de Martos.

MARTOS, FEBRERO 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

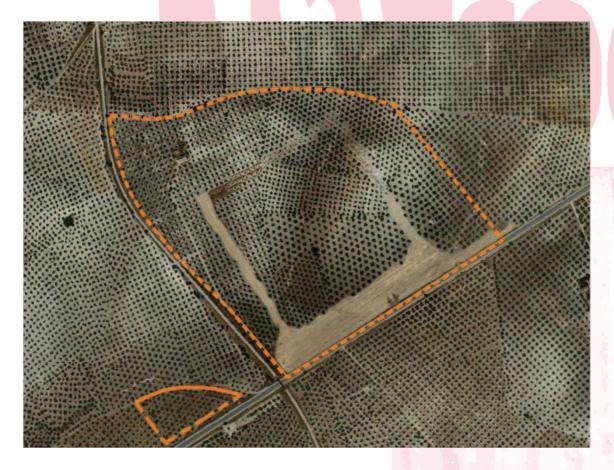
D. Máximo Caballero Cano - Arquitecto Técnico (Col. 643)



DOCUMENTO NÚMERO 6

PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

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.



PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACION

6.1.- OBJETO

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

Es objeto del presente documento el cumplimiento del Apartado I-i del Artículo 45 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en el que se prescribe que una de las determinaciones que ha de contener el Plan Parcial es el mencionado Plan de Etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

El Plan de Etapas debe contener (Art 54 R.P.U.), la duración, con referencia a los plazos que se establezcan, las obras de urbanización correspondientes, la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice, la determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos.

El Plan de etapas del Plan Parcial se redactará como documento separado del Estudio económico financiero, y podrá establecer, si fuera aconsejable, dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Parcial. (Art. 62 R.P.U.).

6.2.- PLAZOS Y ETAPAS

Se proyecta el presente Plan Parcial en una sola unidad de ejecución para facilitar el desarrollo en tiempo y forma. De esta forma se permite un mejor impulso al sector, en función de la agilidad de gestión de los Promotores. Igualmente se proyecta en una sola unidad de ejecución debido a los condicionantes impuestos por los informes sectoriales. (Acceso de carreteras, recogidas de aguas perimetrales del polígono, evacuación de aguas y puesta en funcionamiento de la E.D.A.R.). Por ello una vez aprobado el Plan Parcial definitivamente, se prevé una tramitación rápida de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, estando prevista su terminación en dos años, a partir de la mencionada aprobación.

El plazo para solicitar licencia de obras de edificación se fija en tres años, pudiéndose solicitar esta simultáneamente a la del Proyecto de Urbanización, comprometiéndose los promotores a no utilizar las edificaciones en tanto no sean recepcionadas las mencionadas obras de urbanización.

Al establecerse una sola unidad, no existe orden de prioridad de ejecución para el desarrollo del sector.

El Plan de Etapas que se establezca para el desarrollo y la ejecución de las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial se relaciona específicamente con el horizonte temporal de la inversión.

Los plazos máximos para la tramitación del sector serán:

Para presentar a tramitación ante el Excmo. Ayuntamiento de Martos del Proyecto de Reparcelación adaptado al Plan Parcial, tres años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.



Para presentar a tramitación ante el Excmo. Ayuntamiento de Martos del Proyecto de Urbanización, adaptado al Plan Parcial, tres años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Teniendo en cuenta el momento actual socioeconómico del municipio de Martos, los plazos máximos para la ejecución de la Urbanización serán:

En el caso, de cómo se prevé el Proyecto de Urbanización se realice en una sola fase de ejecución, de tres años desde la aprobación definitiva y licencia de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

Por tanto, se establecen los siguientes plazos máximos para la ejecución del Sector SUB_S I1, así como para la edificación de solares.

- El plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, y urbanización será de seis años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- El plazo máximo para la solicitud de licencia de obras de edificación será de seis años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

MARTOS, FEBRERO 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

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

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



DOCUMENTO NÚMERO 7 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

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.



MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

7.1-ANTECEDENTESY JUSTIFICACIÓN LEGAL

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

El artículo 15.4 de la Ley del Suelo(Real Decreto Legislativo2/2008,BOE26-06-2008 Texto Refundido Ley del Suelo), en aplicación del art.19.1º)3º modificado, Ley 2/2012, establece que" en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que deba contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como del impacto de las actuaciones previstas en la Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios"

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13.3.f de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 55 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la evaluación económica del desarrollo urbanístico del sector ha de referirse como mínimo, al coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios que en dichos preceptos se indican.

Se redacta el presente 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 la propiedad de la totalidad de los terrenos que componen el Sector en el que se va a actuar.

El presente instrumento de planeamiento corresponde al Suelo Urbanizable Sectorizado del SECTOR I-PO SUB-S_I1 (Polígono Industrial Olivarero) del P.G.O.U. de Martos, para establecer la Ordenación Detallada y Pormenorizada del único Sector de que consta.

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.



7.1.1.-CUADROS-RESUMEN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-P.O. SUB-S_I1

TIPO	SUP. TOTAL	COEF. EDIFIC.	EDIFICABILIDAD	Cu	Cs	U.A.
	TIPO	m ² s/m ² t	TOTAL TIPOS			
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 m ² /s		224.291,28 m ² /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	7				
Viario y Aparcamientos	62.030 <mark>,26 m²/s</mark>					
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				/ A	
Sist. General InfrEDAR	17.516,33 m ² /s					
Total Sector	350.377,30 m ²					
Total Sector+ SGI-EDAR	367.893,63 m ²					

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*

Cuadro de superficies de usos pormenorizados.

USOS	Nº.	SUPERFICIES		
	PARCELAS	17.		
Parcelas Industriales pequeñas (Grado 5.1*)	41	64.8 <mark>33</mark> ,83 m2		
Parcelas Industriales medianas (Grado 5.2*)	30	77.293,84 m2		
Parcelas Industriales grandes (Grado 5.3*)	12	50.811,65 m2		
Parcelas Industriales muy grandes (Grado 5.4*)	1	30.561,78 m2		
Parcelas Uso Terciario (Grado 5.5*)	2	10.683,52 m2		
Parcelas de uso dotacional (Grado 5.6*)	2	14.027,05 m2		
Parcela para Punto Limpio	1	1.261,96 m2		
Parcela para Subestación Eléctrica SG EQ-19	1	3.505,49 m2		
Parcelas para Espacios Libres y Áreas Peatonales (zonas	3	35.100,08 m2		
verdes)				
Superficie ocupada por los Centros de Transformación	8	267,84 m2		
Viales, rotondas y playas de aparcamientos.		62.030,26 m2		
TOTAL SUPERFICIE DEL POLÍGONO OLIVARERO:		350.377,30 m2		
	100	4 13 - 14		



^{*} Sector + Sistema General Adscrito.

7.1.2.-COSTE PREVISTO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

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

La totalidad de los costes de las distintas unidades de obra se han referido al nivel actual de precios. Como se desconoce actualmente cual será la variación de los índices de precios en el que se ejecutará el Plan Parcial, las variaciones del índice general de precios, deberán, por tanto, repercutir en su día, en los módulos aplicables, para mantener el equilibrio que hoy se plantea en este estudio.

La valoración de las inversiones a realizar para el desarrollo de la Ejecución Total de la Urbanización del Plan Parcial del SECTOR I-PO (Polígono Industrial Olivarero), SUB-S I1 de acuerdo con los Art. 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta el valor aproximado de las obras de urbanización, es como sigue:

Cap. I	ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO, MOV. DE TIERRAS	1.000.345 €	-
•			
Cap. II	SANEAMIENTO Y PLUVIALES	1.053.300 €	
Cap. III	ABASTECIMIENTO, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIO	360.595,00 €	
Cap. IV	RED MEDIA TENSIÓN	400.325,00 €	
Cap. V	RED BAJA TENSIÓN	311.603,00 €	
Cap. VI	OBRAS DE ENLACE PARA GARANTIZAR EL SUMINISTRO ELECTRICO Y SUBESTACION	3.300.000,00 €	
Cap. VII	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN ELECTRICA DE ALTA TENSIÓN	420.000,00 €	
Cap. VIII	ALUMBRADO PÚBLICO	520.750,00 €	
Cap. IX	TELECOMUNICACIONES	158.503,00 €	THE S
Cap. X	PAVIMENTACIÓN, ACERADO Y ZONAS VERDES	2.014.145,00 €	
Cap. XI	SEÑALIZACIÓN	23.578,00 €	
Cap. XII	AJARDINAMIENTO Y MOBILIARIO	85.129,00€	
Cap. XIII	OBRAS ESPECIALES: PASOS A DISTINTO NIVEL. ACCESOS	288.358,00 €	
Cap. XIV	EDAR	610.800,00 €	÷T.
Cap. XV	DEMOLICIONES	3.004,00€	
Cap. XVI	SEGURIDAD Y SALUD	65.320,00€	
Cap. XVII	CONTROL DE CALIDAD	32.911,00 €	
	TOTAL PEM URBANIZACIÓN	10.648.666,00 €	
			(P. 1877)
	13 % GASTOS GENERALES	1.384.326,58 €	Ţ
	6% BENEFICIO INDUSTRIAL	638.919,96 €	-
	TOTAL	12.671.912,54 €	
	21% IVA	2.661.101,63 €	
	TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	15.333.014,17 €	

Planeamiento Urbanístico y Gestión:

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

ESTUDIO GESTIÓN EJECUTADA. CTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.

- Estudios Previos
- Levantamiento Topográfico
- Plan de Sectorización
- o P.A.U. de la E.D.A.R.(Se incorpora ahora como SG adscrito a la ficha)
- Redacción Plan Parcial-Reformado y Refundido
- Proyectos Arqueológicos
- Gestión en fase de ejecución o por ejecutar.
 - Redacción Proyecto de Urbanización
 - Direcciones de Obra
 - Proyecto de Seguridad y Salud Laboral y Coordinación
 - Proyecto de Reparcelación
 - Estudios Geotécnicos
 - o Actuación Arqueológica y Proyecto específico.
 - o Proyectos de Ingeniería
 - Proyectos Accesos desde carretera
 - Autorización Ambiental Unificada

Suma total planeamiento y gestión urbanística, tasas, avales (IVA Incluido)

715.000.-€

Importe Total de los terrenos con EDAR. (Actualizado al mercado)

6.525.000.-€

Otros Gastos (Notaría, Registro, Impuestos, Intereses etc.)

200.000.-€

TOTAL, GASTOS-COSTO APRÓXIMADO

22.773.014.-€

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

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación, la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a continuación realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados; como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de los equipamientos públicos.

La Administración Pública afectada por el desarrollo del presente Plan Parcial es el Excmo. Ayuntamiento de Martos.

En segundo lugar, también resulta afectada la Junta de Andalucía al ser titular de la carretera A-316 entre los puntos kilométricos 84 y 85.



7.2.1.-SERVICIOS PÚBLICOS RESULTANTESDE LA ACTUACIÓN

Los servicios públicos que deberán prestarse desde el Ayuntamiento de Martos son:

- -Abastecimiento de agua potable, incendio y riego.
- -Saneamiento de aguas fecales y pluviales.
- -Alumbrado público en viario, aceras y jardines.
- -Mantenimiento y limpieza de jardines y vías públicas.
- -Recogida de basuras.
- -Servicios que se establezcan en la zona de equipamiento público.

7.2.2.-VALORACIÓN DEL MANTENIMIENTO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS

7.2.2.1.- Infraestructuras viarias

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se considera un valor de 1€/ m2 anuales de mantenimiento del viario.

Por tanto, el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de red viaria asciende a 59.510 €/ año.

7. 2.2.2.- Infraestructuras de Abastecimiento

Mediante la imposición de las tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio, por tanto, no supone carga para el Ayuntamiento.

7.2.2.3.- Estación Depuradora de Aguas Residuales

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento el coste del tratado de las aguas residuales a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento.

Igualmente se usará para el riego de olivar, pagando la comunidad de regantes el canon que se establezca para el derecho de uso, contribuyendo al coste del mantenimiento.



7.2.2.4.- Infraestructuras de suministro eléctrico y alumbrado público.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por la empresa Endesa.

7.2.2.5.- Zonas verdes públicas

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se considera un valor de 0,50 €/m2 anuales de las zonas verdes.

Por tanto, el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de superficie de zonas verdes asciende a 17.550 €.

7.2.2.6.- Infraestructuras de telecomunicaciones

La infraestructura de la red de telecomunicaciones, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento se les carga directamente a los usuarios.

7.2.3.- PRESTACIÓN DE SERVICIOS

7.2.3.1.- Recogidas de residuos sólidos urbanos

Mediante la imposición de la tasa de recogida prrespondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

7.2.4.- INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN

Son los ingresos que obtiene la Administración por la total recepción de la ejecución de las obras previstas en el Plan Parcial y que sirven para compensar el mantenimiento de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios.

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

Con los datos obtenidos en los apartados anteriores se puede determinar por un lado el coste de los servicios que prestará el Ayuntamiento y por otro lado los ingresos que se obtienen por el desarrollo del Plan Parcial.



Los ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos son:

El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- El Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)
- El impuesto vado permanente o limitado

7.2.5.1.- IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES IBI

Los Ingresos debidos al impuesto de Bienes Inmuebles corresponden, en nuestro caso, a dos actos diferentes:

- En primer lugar, el desarrollo de los suelos urbanizables producirá la inclusión de los nuevos solares en las normas de valoración de los bienes de naturaleza urbana, hasta ahora incluidos en los bienes de naturaleza rústica. Y como consecuencia de ello se producirá un incremento en la recaudación municipal del Impuesto de Bienes Inmuebles. Para su cálculo se estima tras la actualización de la ponencia de valores se adopta un valor medio de 1,2 €/m2, para parcela ya urbanizada. Por lo que la recaudación de IBI de solares ya urbanizados sería de 275.779.27 €. (229.816,06 m2 x 1.2 €).
- Y, en segundo lugar, las nuevas edificaciones supondrán un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana. Esta recaudación incrementará los ingresos de la hacienda pública del Ayuntamiento, haciendo mayor la diferencia de gastos e ingresos.

7.2.5.2.- IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS.

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la Edificación Industrial prevista, y en el supuesto que en los tres primeros años se colmate el 35 % de Polígono Industrial Olivarero, obtenemos un P.E.M. 11.843.421,45 € (79.486,05 m2/techo x 149 €/m2). Todos estos proyectos de nuevas edificaciones supondrían unos ingresos en tres años por licencias de obras de 378.989,50 €, lo que correspondería unos ingresos anuales de 126.329,82 €.

7.2.5.3.- IMPUESTO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA

Según la estimación de los vehículos necesarios para el desarrollo de la actividad industrial generada en tres años, sería de 1,5 vehículos por cada 1.000 m2 de techo. Por lo que supondría unos 40 recibos de impuestos de vehículos de tracción mecánica anuales, que a una media de 130 € por vehículo, obtendríamos unos ingresos de 5.200 € anuales.



OS DE JAÉN

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

7.2.6.- BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Pública Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos y los ingresos.

Total, Gastos de mantenimiento de las infraestructuras viarias y del mantenimiento de zonas verdes pública (77.060 €).

Total, Ingresos del IBI del suelo, y recibos de impuesto de vehículos de tracción mecánica (280.979,27 €).

Por lo tanto, el balance es positivo para la Hacienda Pública Local.

En cuanto a los ingresos obtenidos por las Licencias de Edificación, al producirse estos una sola vez, no se han considerado, al igual que tampoco se han considerado los ingresos de IBI de las Edificaciones. Igualmente, en los gastos no se han considerado los consumos de energía eléctrica para el alumbrado público. Por lo que queda claro el Balance positivo de la Actuación.

7.3.- ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Las Actuaciones planteadas en este Plan Parcial están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio, siendo estos los establecidos en el P.G.O.U. y su Modificación Puntual nº 2.

7.4.- ESTUDIO DE VIAVILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN PARCIAL

Los ingresos se obtendrían mediante la venta de parcelas del Sector SUB-S_I1. Sería el resultante de multiplicar los metros cuadrados de parcelas lucrativas por el costo por metro cuadrado, descontando la parte que se cede al Ayuntamiento en u.a. (12.780,51 u.a.) equivalentes a 15.050 m2/t edificable de suelo terciario, que se determinarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

El precio medio de las parcelas industriales es de 100 €/m2 y el precio medio de las parcelas de terciario es de 180 €/m2.

Ingresos-Importe de Ventas totales parcelas IVA Incluido 27.811.767,96 €
Gastos-Importe total Gastos IVA Incluido 22.773.014,00 €
Beneficio estimado 5.038.753,96 €
Beneficio estimado neto sin incluir IVA 4.164.259,47 €

7.5.- CONCLUSION

El impacto sobre las Haciendas Públicas de la Ejecución del Plan Parcial del SECTOR SUB_S I1 (Polígono Industrial Olivarero), será positivo, puesto que la

valoración del mantenimiento y la prestación de los servicios son inferiores a los ingresos producidos por a Actuación en la Administración. Por lo tanto, el balance económico es positivo, siendo la ACTUACIÓN SOSTENIBLE, por lo que el Excmo. Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad de Martos.

Por Lo tanto, el presente Plan Parcial, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en esta memoria.

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

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

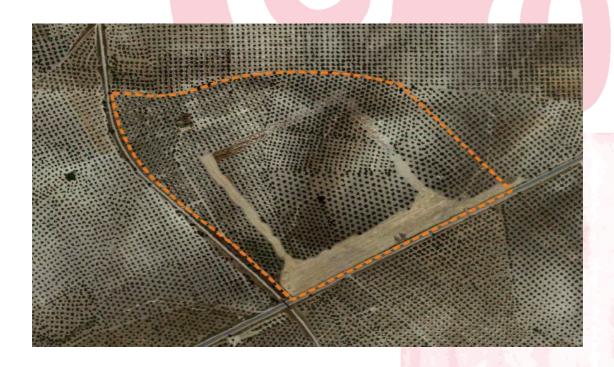
D. Máximo Caballero Cano - Arquitecto Técnico (Col. 643)



DOCUMENTO NÚMERO 8

RESUMEN EJECUTIVO

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.



8.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA

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

El presente Refundido del 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).

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.

A continuación, se adjunta la ficha de características del sector correspondiente al SUB S I1 (Polígono Industrial Olivarero), con la incorporación del Sistema General Adscrito SGI-EDAR y la Modificación nº 2 del PGOU.

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		Poligono Industrial Olivarero	SUB-S_H
CRIMETINOS Cuso y a revisto en el Par amento, acticamente en dissantio ya que cuerta con un Haia de destinicados de referencia de la Montificación de P.O.O.U. en P. en cuanto a la impantación de todos los sucos propios del Gió conculto de especialistado en al industria de lavela se divida que permita su comoentación de las armacians en manifesta con el vida con del enferencia y actividades sualines.	pal Industrial. El objetivo principal es la creación de un espacio	SITUACIÓN)	Area de reporto ar-4.
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		578.0	
PARÁMETROS		03	
SUP.SUELO	MAXIMA Nº MAX. VIV. VIV. PROTEGIDA	893, d	
	RALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	Casa de toa Allit	bejee
100,00% SGI-EDAR 17.516 m2s 5.570 u.a. 100,00% 0	G.EQ-19 3.505 m2s Cesion y Ejecucion	H	The
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR		0	0 7
Conexiones exteriores a infraestructuras generales existentes o mejoras de las mismas, que resulten neces			1.36
El Poligono Olivarero resolvera todos sus enlaces y vias de trafico de manera independiente a la autovia A Coto. Tal y como está previsto en el Proyecto de la Autovia de la Dirección General de Cameteras.	sto y a la via verde, así como a la via pecuana vereda del	576.0	
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	10	Side of the second	
Area de Reparto ar-4.3 Aprov. Medio del Area de Reparto: 0,3633 u.			574 0
APROV. OBJETIVO (AO) APROV. SUBJETIVO (AS) CESIÓN DE APRO			1 ((8
129.990 u.a. 111.421 u.a. 12.999 u.a ORDENACKÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	15.307 m2t 5.570 u.s.		
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTION			
SISTEMA DE ACTUACION PROGRAMACION	DESARROLLO	20	8.0
COMPENSACIÓN GRADO 1	PLAN PARCIAL		
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION			
Tition is culture de aptivisation entre destinates de la caracterit petaloda, le aplicabile a de confederaciones en la caracterita entre composita en els acesticamentos. Interfederaciones entre caracteritativos por confederaciones procesado ne sestar formación entre confederación entre confederación de petalogo de puede para disconeración con confederación de periodo de presentación de la confederación del confederación de la confederación del la confede	en esta fiona.		
CONDICIONES POR LEGISLACION SECTORIAL		1	
El planeamiento de desarrollo no podra prever entre los usos pormenorizados el de Terciano destinado a	Gran Superficie Minorista:		
 Ley 50001 de 10 de julio de Cameteras la cona de no edituación se delimitará interiormente por la arrest us lines parases a ella a una dissancia de 100 m, medidos en instrucción y perpendicularmente. De deberra solicitar la coupación por via pecuarra antes del desarrollo de Centor. 	esterior de la cazada de la cametera A-316 y exteriormente por	3	
CONDICIONES DE PROTECCION ARQUEOLÓGICA			
PLANIMETRIA ZONIFICACION ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:		
OT-1 ART. 5.51 de las NN.U.U. Cerá preceditivo un estudio arqueológico previo a la archasolin del planeamiento de desarrollo, conforme la la legislación violente en maleria de Patrimonio Historico.			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
No se establece			
Notas:	11		
The state of the s			



(Ref. -001-03293

Se detallan los parámetros urbanísticos del Sector, en base a los parámetros recogidos en la ficha del P.G.O.U. y su Modificación.

- 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: 350.377,30 m2.
- Superficie total del Sector + Sistema General Adscrito: 367.893 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 ata 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 industrials 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 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 comp 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; Aparcami<mark>entos 2.244, (1/100 m2t), 1.122e 2.244, (1/200 m2t), 1</mark> viario y otros 1.122 en el interior de las parcelas (0.50/100 m2t). El 2,5 % (56) serán par personas de movilidad reducida. Equipamiento comunitario dotacional: 14.027,05 m2.



8.1.1.-OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

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

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 y subproducto del olivar, 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".

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 65 % de la superfici ativa 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 éstas 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



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

el Decreto 293/2009 (Reglamento que regula las normas para accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía) El ancho mínimo de viales, según las necesidades está comprendido entre 15,50 y 29,50 m. de ancho.

8.2.- SITUACIÓN DE LOS TERRENOS ORDENADOS

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" ó "Algibejos" en los terrenos correspondientes a las Parcelas Catastrales nº 1, 2, 3, 7 y 8 del Polígono nº 79 del Catastro de Martos.

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).

8.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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 Dª María Luisa Bueno Núñez, de 82.547,70 m2, a D. Manuel, Da María del Mar, Da 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.

8.4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

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 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 y subproducto del olivar, 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".

A la vista de la información urbanística, 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.

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

- 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.

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.

8.5.- SOLUCIÓN ADOPTADA

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.

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

- 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 de 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 pa
- b) Parcelas para uso terciario: Situadas, una en la parte central delantera del Polígono, al lado de la zona verde, yotra 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 con 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.

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

e) Parcelas de uso dotacional 5.6*: 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

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 dotar conseja que se haga un edificio para la gestión integral del olivar y sus productos. También se recomienda la construcción de un edificio que complemente 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



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

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 aparcamientos 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 tip bs. 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.

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

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



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

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

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	2.578,79	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
		5.1*	1,10	1.644,41	INDUSTRIAL

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
T1	3.526,79	5.5*	2,00	7.053,58	TERCIARIO
T2	7.156,73	5.5*	2,00	14.313,46	TERCIARIO

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

Según el P.G.O.U. de Martos, en su ficha correspondiente al SECTOR SUB-S_I1 (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 Parcia Olivarero Marteño, 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 un Sistema general 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.

