

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE MARTOS (JAÉN)

2018/1865 *Aprobar definitivamente el documento de modificación 2ª del Plan Parcial de Ordenación del Sector S.U.S.-I 1 (Cañada de la Fuente, 2.ª Fase).*

Edicto

El Alcalde-Presidente de este Excmo. Ayuntamiento.

Hace saber:

Que el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de marzo de 2018, adoptó, entre otros, el siguiente,

ACUERDO:

Primero.- Aprobar definitivamente el documento de Modificación 2ª del Plan Parcial de Ordenación del Sector S.U.S.-I 1 (Cañada de la Fuente, 2ª Fase) de este municipio, tendente a la modificación de los apartados 1.2, 1.3, 2.1, 2.4, 3.4, 3.5 y 4.3 del artículo 105, apartados 1.2, 1.3, 2.1, 2.4, 3.4, 3.5 y 4.3 del artículo 106 y apartados 2.1, 2.4.1, 3.3, 3.4 y 4.3 del artículo 107, del Plan Parcial, con las modificaciones introducidas en el documento tras la recepción, el 16 de enero de 2.018, del informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que afectarían al apartado 4.3 de los artículos 105, 106 y 107 del Plan Parcial que quedaría redactado como sigue:

“...4.3. Cada parcela deberá disponer de una dotación de aparcamientos en cuantía mínima de 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificado...”

Segundo.- En atención a la observación realizada por Endesa Distribución S.L.U. respecto del instrumento de planeamiento, concretamente en lo referente a la modificación relativa a las condiciones de parcelación de los grados 1º y 2º (que simplificaría, según el documento redactado por la Oficina técnica, las posibilidades de agregación de parcelas), tras las agrupaciones que pudieran producirse, deberá solicitarse a dicha distribuidora por parte de los interesados (y ser asumidas por los mismos) las condiciones técnico-económicas para evaluar y determinar las redes necesarias, así como el punto de conexión.

Tercero.-Proceder al depósito e inscripción del documento de planeamiento en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

Cuarto.-Dese traslado del presente acuerdo, junto a un ejemplar del instrumento de planeamiento debidamente diligenciado y el resto de la documentación requerida, a la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, a efectos de su inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

Quinto.-Publíquese el presente acuerdo, junto con el contenido normativo del documento aprobado en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia y notifíquese personalmente a todos los propietarios afectados, así como a Endesa Distribución S.L.U.

El contenido normativo del documento aprobado es el siguiente:

Artículo 105. Grado 1º1. *Condiciones de parcelación.*

- 1.1 La superficie de las parcelas deberá ser, como mínimo de trescientos (300) metros cuadrados.
- 1.2 Se podrán autorizar agrupaciones de parcelas. Superados los mil quinientos (1.500) metros cuadrados se aplicaran las condiciones del Grado 2º.
- 1.3 Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que se cumplan las condiciones anteriores.

2. *Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.*

2.1 Alineación exterior.

La alineación exterior, que es señalada en el plano de ZONIFICACIÓN. USOS Y SISTEMAS. ALINEACIONES Y RASANTES, deberá materializarse con elementos que



diferencien lo público de lo privado, se podrá realizar con cerramiento, tales como verjas o setos, o con cambios (textura, color o morfología) de solado.

2.2 Separación a linderos.

Las construcciones e instalaciones se separarán cinco (5) metros del lindero frontal, pudiendo adosarse a los linderos laterales y trasero. Las parcelas con frente a dos vías, se separarán cinco (5) metros de los linderos de fachada exterior, pudiendo adosarse a los restantes. La línea de fachada e exterior de las edificaciones se situará, al menos en el 50% del ancho de parcela, sobre la línea de retranqueo a cinco (5) metros de la alineación exterior señalada en el plano de ZONIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS. ALINEACIONES Y RASANTES como línea de edificación, el resto puede retranquearse según exigencias del edificio.

2.3 Ocupación.

La superficie de parcela ocupada por edificaciones no sobrepasará el 80% de la superficie total de la misma.

2.4 Altura.

La altura máxima de las construcciones e instalaciones será de dos (2) plantas con un máximo de diez (10) metros, medidos hasta la intersección de la cara superior del último forjado con el plano de fachada del edificio. Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas justificadamente por aquellos elementos de las instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo o por otras instalaciones complementarias de la actividad cuya necesidad quede debidamente justificada mediante la correspondiente documentación técnica.

2.5 Edificabilidad.

La edificabilidad neta correspondiente a esta zona será de 1,2 metros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de suelo (1,2 m²/m²s).

3. *Condiciones particulares de estética.*

3.1 El decoro de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno y los parámetros que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean equiparables a los de las fachadas.

3.2 Además, las parcelas con frente al viario grafiado en el plano de ZONIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS como viario de Sistema General, así como al vial coincidente con el actual camino Rompeserones, teniendo en cuenta su componente de imagen publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramas significativas de fachada urbana, se cuidará, en el diseño y materiales empleados, al tratamiento de su volumen y fachadas en el correspondiente proyecto, con especial atención asimismo a los espacios libres de parcela.

3.3 Se prohíben cuerpos de edificación salientes por fuera de la línea de edificación (o retranqueo mínimo) grafiada en el plano de ZONIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS. ALINEACIONES Y RASANTES.

3.4 En los casos en los que se opte por cerramientos exteriores de parcela a vial se podrá disponer con un zócalo de hasta cincuenta (50) centímetros de altura de obra de fábrica, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas hasta un máximo de 3 metros.

3.5 Los cerramientos de espacios libres de parcela de que no den a viales podrán ser de elementos de hasta 3,00 metros de altura.

3.6 En todo caso se prohíbe la coronación de los cerramientos con elementos punzantes o cortantes.

4. *Condiciones particulares de uso.*

4.1 El uso característico de la zona será el industrial en todas sus categorías y 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 Martos y en cualquiera otras disposiciones municipales, autonómicas o estatales.

4.2 Además del uso característico se permiten los siguientes usos compatibles:

Terciario:

- Comercio en categoría 1, bien como anexo de exposición y venta ligado a la actividad industrial, o bien en edificio exclusivo y exento, con acceso independiente.
- Oficinas siempre que sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el 2% de la superficie edificable.
- Salas de Reunión.



Dotacional:

Servicios infraestructurales (Centros de Transformación Eléctrica).

- 4.3 Cada parcela deberá disponer de una dotación de aparcamientos en cuantía mínima de 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificado.

Artículo 106. Grado 2°1. *Condiciones de parcelación.*

- 1.1 La superficie de las parcelas deberá ser, como mínimo de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados, con un lindero frontal mínimo de 12 m.
- 1.2 Se podrán autorizar agrupaciones de parcelas por debajo de diez mil (10.000) metros cuadrados.
- 1.3 Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que se cumplan las condiciones anteriores.

2. *Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.*

2.1 Alineación exterior.

La alineación exterior, que es señalada en el plano de ZONIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS.

ALINEACIONES Y RASANTES, deberá materializarse con elementos que diferencien lo público de lo privado, se podrá realizar con cerramiento, tales como verjas o setos, o con cambios (textura, color o morfología) de solados.

2.2 Separación a linderos.

Las construcciones e instalaciones se separarán cinco (5) metros del lindero frontal, pudiendo adosarse a los linderos laterales y trasero. Las parcelas con frente a dos vías, se separarán cinco (5) metros de los linderos de fachada exterior, pudiendo adosarse a los restantes. La línea de fachada exterior de las edificaciones se situará al menos en el 50% del ancho de parcela, sobre la línea de retranqueo a cinco (5) metros de la alineación exterior señalada en el plano de ZONIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS. ALINEACIONES Y RASANTES como línea de edificación, el resto puede retranquearse según exigencias del edificio.

2.3 Ocupación.

La superficie de parcela ocupada por edificaciones no sobrepasará el 80% de la superficie total de la misma.

2.4 Altura.

La altura máxima de las construcciones e instalaciones será de dos (2) plantas con un máximo de doce (12) metros, medidos hasta la intersección de la cara superior del último forjado con el plano de fachada del edificio. Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas justificadamente por aquellos elementos de las instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo o por otras instalaciones complementarias de la actividad cuya necesidad quede debidamente justificada mediante la correspondiente documentación técnica.

2.5 Edificabilidad.

La edificabilidad neta correspondiente a esta zona será de 1,2 metros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de suelo (1,2 m²/m²s).

3. *Condiciones particulares de estética.*

- 3.1 El decoro de las construcciones e Instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean equiparables a los de las fachadas.

- 3.2 Además, las parcelas con frente al viario grafiado en el plano de ZONIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS como viario de Sistemas General, así como al vial coincidente con el actual camino Rompeserones, teniendo en cuenta su componente de imagen publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramas significativas de fachada urbana, se cuidará, en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas en el correspondiente proyecto, con especial atención asimismo a los espacios libres de parcela.

- 3.3 Se prohíben cuerpos de edificación salientes por fuera de la línea de edificación (o retranqueo mínimo) grafiada en el plano de ZONIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS. ALINEACIONES Y RASANTES.

- 3.4 En los casos en los que se opte por cerramientos exteriores de parcela a vial se podrá disponer con un zócalo de hasta cincuenta (50) centímetros de altura de obra de fábrica, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos hasta un máximo de 3 metros.





- 3.5 Los cerramientos de espacios libres de parcela de que no den a viales podrán ser de elementos de hasta 3,00 metros de altura.
- 3.6 En todo caso se prohíbe la coronación de los cerramientos con elementos punzantes o cortantes.
4. *Condiciones particulares de uso.*
- 4.1 El uso característico de la zona será el industrial en todas sus categorías y 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 Martas y en cualquiera otras disposiciones municipales, autonómicas o estatales.
- 4.2 Además del uso característico se permiten los siguientes usos compatibles:
- Terciario:
 - Comercio en categoría I, bien como anexo de exposición y venta ligado a la actividad industrial, o bien en edificio exclusivo y exento, con acceso independiente.
 - Hospedaje.
 - Oficinas siempre que sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el 2% de la superficie edificable.
 - Salas de Reunión.
 - Dotacional.
 - Uso transporte y comunicaciones.
 - Servicios infraestructuras (Centros de Transformación Eléctrica).
- 4.3 Cada parcela deberá disponer de una dotación de aparcamientos en cuantía mínima de 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificado.

Artículo 107. Grado 3°

1. *Condiciones de parcelación.*
- 1.1 La superficie de las parcelas deberá ser, como mínimo de diez mil (10.000) metros cuadrados.
- 1.2 Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las resultantes sean de tamaño igual o superior a la dimensión mínima establecida en el apartado anterior.
2. *Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.*
- 2.1 Alineación exterior.
La alineación exterior, que es señalada en el plano de ZONIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS. ALINEACIONES Y RASANTES, deberá materializarse con elementos que diferencien lo público de lo privado, se podrá realizar con cerramiento, tales como verjas o setos, o con cambios (textura, color o morfología) de solado.
- 2.2 Separación a linderos.
Las construcciones e instalaciones se separarán diez (10) metros del lindero frontal, y de cinco (5) para linderos laterales y testero. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga.
No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y queden ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de diez (10) metros cuadrados y altura de coronación inferior. La línea de fachada exterior de las edificaciones se situará, al menos en el 50% del ancho de parcela, sobre la línea de retranqueo a diez (10) metros de la alineación exterior señalada en el plano de ZONIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS. ALINEACIONES Y RASANTES COMO línea de edificación.
- 2.3 La superficie de parcela ocupada por edificaciones no sobrepasará el 70% de la superficie total de la misma.
- 2.4 Altura.
- 2.4.1 La altura máxima de las construcciones e instalaciones será de tres (3) plantas con un máximo de doce (12) metros, medidos hasta la intersección de la cara superior del último forjado con el plano de fachada del edificio Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas justificadamente por aquellos elementos de las instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo o por otras



instalaciones complementarias de la actividad cuya necesidad quede debidamente justificada mediante la correspondiente documentación técnica.

2.4.2 Excepcionalmente, y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria (torres de almacenamiento y transformación, tolvas, etc.) se podrá autorizar una altura máxima de hasta veintiocho (28) metros en el quince por ciento (15%) de la planta de los edificios.

2.5 Edificabilidad.

La edificabilidad neta correspondiente a esta zona será de 0,70 metros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de suelo (0,70 m²/m²s).

3. *Condiciones particulares de estética.*

3.1 El decoro de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean equiparables a los de las fachadas.

3.2 Se prohíben cuerpos de edificación salientes por fuera de Línea de Edificación (o retranqueo mínimo) grafiada en el plano de ZONIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS. ALINEACIONES Y RASANTES.

3.3 En los casos en los que se opte por cerramientos exteriores de parcela a vial se podrá disponer con un zócalo de hasta cincuenta (50) centímetros de altura de obra de fábrica, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas hasta un máximo de 3 metros.

3.4 Los cerramientos de espacios libres de parcela que no den a viales podrán ser de elementos de hasta 3,00 metros.

3.5 En todo caso se prohíbe la coronación de los cerramientos con elementos punzantes o cortantes.

4. *Condiciones particulares de uso.*

4.1 El uso característico de la zona será el industrial en todas sus categorías y 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 Martos y en cualquier otras disposiciones municipales, autonómicas, o estatales.

4.2 Además del uso característico se permiten los siguientes usos compatibles:

- Terciario:
- Comercio en categoría 1, bien como anexo de exposición y venta ligado a la actividad industrial, o bien en edificio exclusivo y exento, con acceso independiente.
- Oficinas siempre que sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el 2% de la superficie edificable.
- Salas de Reunión.
- Dotacional.
- Uso transporte y comunicaciones.
- Servicios infraestructurales (Centros de Transformación Eléctrica).
- Residencial unifamiliar exclusivamente vinculado al servicio de cuidado y vigilancia de las instalaciones y sólo para parcelas de superficie superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²).

4.3 Cada parcela deberá disponer de una dotación de aparcamientos en cuantía mínima de 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificado.

El citado instrumento ha sido inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número: 19 y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento con el número: 7691.

Contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer con carácter potestativo recurso de reposición ante el mismo órgano que lo dictó en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que se produzca su notificación. No obstante, podrá interponer directamente recurso contencioso - administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso - Administrativo correspondiente con sede en Jaén en el plazo de dos meses a contar desde el siguiente a aquel en que se produzca la notificación del presente acuerdo.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Martos, a 30 de Abril de 2018.- El Alcalde, VÍCTOR MANUEL TORRES CABALLERO