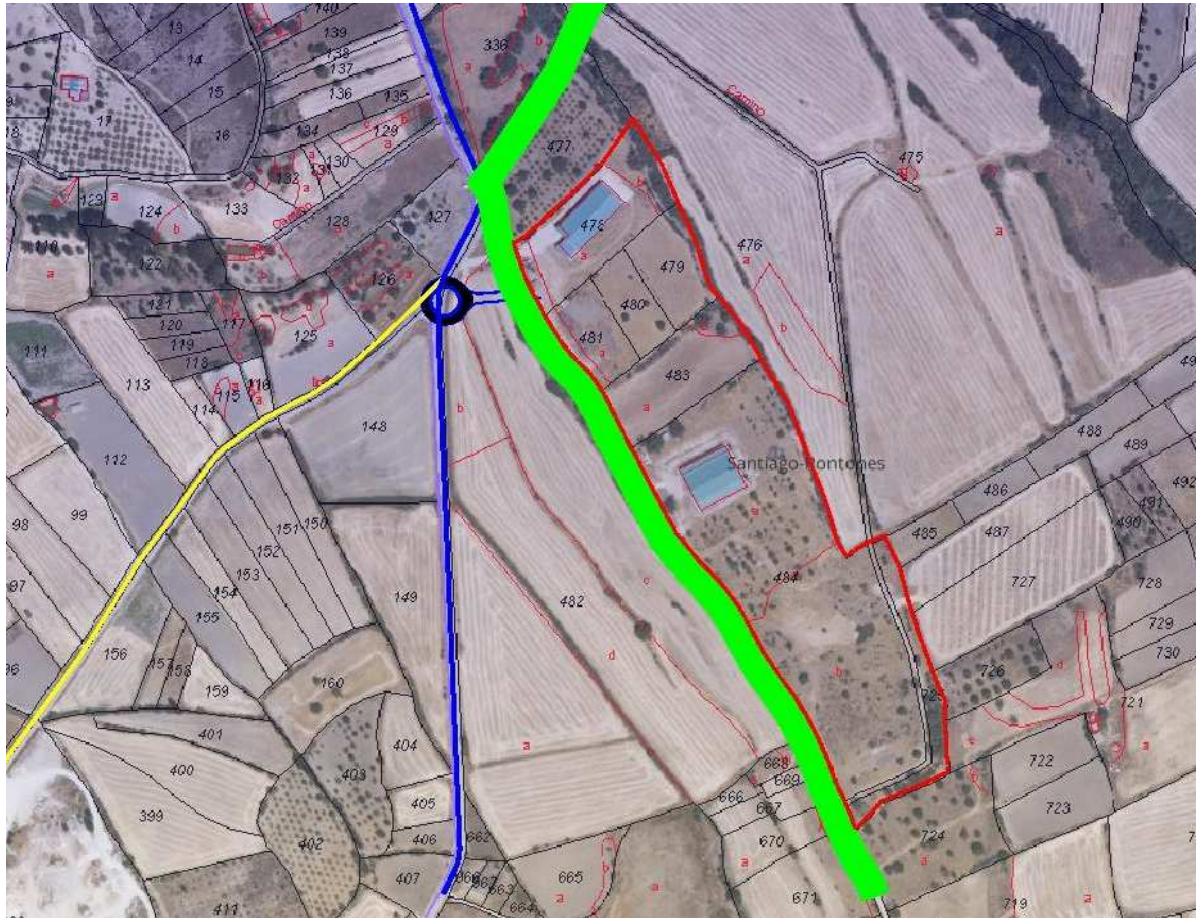




SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

SECCION PLANEAMIENTO	TITULO		
EQUIPO REDACTOR:	INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO		
VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ ARQUITECTA	MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS DE SANTIAGO-PONTONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN POLÍGONO INDUSTRIAL.		
ÁNGEL LUÍS IGLESIAS JUANES ARQUITECTO TÉCNICO			
EDUARDO MOLINA MAGAÑA JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y O.T. LICENCIADO EN DERECHO			
	TIPO DE ESTUDIO DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL		
	EXPEDIENTE 25.R05.904.0001	FECHA MAYO 2025	LOCALIDAD SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: <https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==>

FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00XSQP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	1/147



MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SANTIAGO-PONTONES (JAÉN).

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL.

ÍNDICE

I. MEMORIA INFORMATIVA.

- I.1. ANTECEDENTES E INICIATIVA DE LA ACTUACIÓN.
- I.2. OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.
- I.3. LOCALIZACIÓN, USOS Y CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS.
IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS AFECTADAS.
- I.4. PLANEAMIENTO Y NORMATIVA VIGENTE.
- I.5. INFRAESTRUCTURAS Y AFECCIONES EXISTENTES.
- I.6. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.
- I.7. AFECCIONES AMBIENTALES.
- I.8. TRÁMITE AMBIENTAL Y EVALUACIÓN DE IMPACTO A LA SALUD

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN.

- II.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.
- II.2. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.
 - II.2.1.- Alternativa 0.
 - II.2.2.- Alternativa 1.
 - II.2.3.- Alternativa 2.
 - II.2.4.- Alternativa 3.
 - II.2.5.- Justificación de la Alternativa seleccionada.
- II.3. EL MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO. ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.
 - II.3.1.- Objetivos urbanísticos.
 - II.3.2.- Los objetivos estratégicos del modelo de ordenación propuesto.
 - II.3.3.- Objetivos ambientales.
- II.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
- II.5. DOTACIONES Y CONEXIONES DE INFRAESTRUCTURAS.
- II.6. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL Y TERRITORIAL.
- II.7. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA.
- II.8. JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES.
- II.9. INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	2/147



III. MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES.

III.1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

III.2. MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES.

IV. ORDENANZAS PARTICULARES SECTOR SUOI: POLÍGONO INDUSTRIAL “LOMA DE LOS PEDREGALES”.

V. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

VI. PLAN DE ETAPAS.

VII. TRAMITACIÓN.

VIII. RESUMEN EJECUTIVO Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

IX. PLANOS.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 3/147



I.- MEMORIA INFORMATIVA.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
	PÁGINA	4/147	



I. MEMORIA INFORMATIVA.

I.1. ANTECEDENTES E INICIATIVA DE LA ACTUACIÓN.

El presente trabajo se redacta por el Servicio de Urbanismo del Área de Infraestructuras Municipales de la Excm. Diputación Provincial de Jaén, a petición del Excmo. Ayuntamiento de Santiago-Pontones a través de la representación que ostenta su Alcalde-Presidente, mediante oficio remitido con fecha de entrada en este Área el 23 de noviembre de 2016.

Para la elaboración de este documento se han llevado a cabo varias reuniones con el Ayuntamiento y otras tantas visitas al municipio para evaluar la viabilidad de la modificación del planeamiento vigente que se solicita.

La presente Innovación se lleva a cabo mediante la Modificación Puntual de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santiago-Pontones con el objeto de clasificar un sector de suelo urbanizable ordenado para la implantación de un Polígono Industrial en su término municipal.

La promoción y construcción del Polígono Industrial es una iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Santiago-Pontones, que es el propietario mayoritario de los terrenos afectados.

La **planificación urbanística** de la actuación se realiza por el Servicio de Urbanismo del A.I.M. mediante la elaboración y redacción del documento de Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento Municipal, que engloba tanto la clasificación de los terrenos afectados y su régimen urbanístico, como la ordenación detallada de los mismos, todo ello en virtud de lo establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

De conformidad con el artículo 36 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía (GICA en adelante), se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en el artículo 40.2, entre los que se encuentran los instrumentos de planeamiento general, así como sus revisiones totales o parciales.

De todo lo anterior se deduce que la presente Modificación del Planeamiento Urbanístico de Santiago-Pontones está sometida a **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA**.

Así pues y de conformidad con el artículo 38.1 de la Ley GICA, el Ayuntamiento, como promotor de la actuación, presentó el día 19 de octubre de 2021 ante el órgano ambiental una **solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria**, a la que se acompañó un **Borrador de la Modificación Puntual**

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	5/147



de las NN.SS, el Documento Inicial Estratégico (DIE) y los planos georreferenciados.

El Documento Inicial Estratégico ha sido redactado por la Consultoría Geambiental S.L, representada por Dña. Carmen Domínguez Ares, Licenciada en Biología y por Dña. Elvira Domínguez Ares, Ingeniera Agrónoma.

El Borrador de la Modificación Puntual de las NN.SS de Santiago-Pontones se redactó con el siguiente contenido mínimo:

- **Ámbito de actuación.**
- **Principales afecciones ambientales, territoriales y sectoriales.**
- **Objeto del instrumento de planeamiento, descripción y justificación.**
- **Alternativas de ordenación, los criterios de selección y las propuestas generales de la ordenación elegida.**

Con fecha 22 de abril de 2024 la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Jaén emitió en calidad de órgano ambiental competente, el **DOCUMENTO DE ALCANCE** del Estudio Ambiental Estratégico (DAE) de la Modificación de planeamiento urbanístico de Santiago-Pontones (Jaén) para la implantación de un Polígono Industrial en dicho municipio (Expediente EAE/JA/013/2021).

Para continuar con la tramitación de la presente Innovación, de conformidad con el artículo 38 de la GICA y teniendo en cuenta el contenido del Documento de Alcance, se elaborará el **ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**, en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos que tendrá en el medio ambiente la implantación del futuro Polígono Industrial en el término municipal de Santiago-Pontones, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, las cuales tendrán en cuenta los objetivos y el ámbito geográfico en el que se localiza la actuación.

Así mismo, teniendo en cuenta el Estudio Ambiental Estratégico, se redacta el documento urbanístico para la **APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS DE SANTIAGO-PONTONES**.

Hay que tener en cuenta que el Borrador de la Modificación de las NN.SS de Santiago-Pontones se redactó al amparo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la cual fue derogada tras la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA en adelante)

Para aquellos planes e instrumentos que se encontraban en tramitación antes de su entrada en vigor la LISTA ha venido a establecer un régimen transitorio de aplicación el cual viene recogido en su Disposición Transitoria tercera, punto primero:

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwFCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwFCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	6/147



“1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.”

Así pues, en aplicación de este precepto, la **Modificación de las NN.SS de Santiago-Pontones para la implantación del un Polígono Industrial en su término municipal se continuará tramitando según lo establecido en la LOUA para las innovaciones de los instrumentos de planeamiento.**

I.2. OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

Se redacta el presente documento con el objeto de crear un Polígono Industrial apto para la localización de usos productivos variados e industriales, con especial atención a aquellos usos vinculados a la actividad agraria y ganadera tan característicos de esta comarca.

De esta forma se pretende cubrir la demanda que de este tipo de suelo existe en el municipio, ya que el planeamiento urbanístico vigente en Santiago-Pontones no contempla la existencia de suelo industrial que permita el desarrollo de estos usos y actividades fuera del casco residencial de los núcleos urbanos del municipio, en especial de los núcleos principales de Santiago de la Espada, Pontones y Pontón Alto y de otros núcleos menores de cierta entidad como puedan ser La Matea o Coto Ríos.

Para ello se delimita un sector de Suelo No urbanizable de Especial Protección para su clasificación como **Suelo Urbanizable Ordenado**, cuya localización responde a criterios de adaptación e integración de las actividades industriales y productivas dentro de la estructura territorial de la Sierra de Segura.

I.3. LOCALIZACIÓN, USOS Y CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS AFECTADAS.

El suelo en el que se localiza el futuro Polígono Industrial está situado al suroeste del núcleo principal de Santiago de la Espada, en el Paraje conocido como “Los Pedregales”.

El acceso a los terrenos se realiza desde la carretera autonómica A-317 “Puente Génave - Vélez Rubio”, a la altura de su encuentro con la carretera J-9005, la cual

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwFCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwFCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	7/147



conecta Santiago de la Espada con el núcleo de La Matea y otros pequeños núcleos de población situados en la Cuenca del Zumeta.

El nuevo sector tiene una forma alargada, más o menos regular en planta. Presenta una topografía bastante plana, con pendientes inferiores al 3% en sentido longitudinal, y prácticamente llana en sentido transversal.

El uso principal de estos terrenos es **agrario**, destinados principalmente al cultivo o labores de secano y en menor proporción, al cultivo de regadío. Dentro del sector existen dos parcelas en las que se han construido sendas naves destinadas a actividades vinculadas con el sector agrícola y ganadero, y que son fruto de sus correspondientes Proyectos de Actuación en suelo no urbanizable. Estas edificaciones se integraran en la ordenación propuesta para el nuevo Polígono Industrial.

Los límites de los terrenos afectados por la Modificación son:

- Al Oeste el sector linda con la vía pecuaria “Vereda de la Loma de los Pedregales” de ancho legal 20 metros, no deslindada a fecha de la redacción del presente documento y para la que, en la Alternativa de ordenación propuesta en el Borrador de la Modificación de las NN.SS de octubre de 2021, se propuso un trazado alternativo una vez desafectado su trazado original con la finalidad de que no quedara superpuesta en ningún punto con el vial de acceso y eje vertebrador del nuevo Polígono.
- Por el Este discurre una acequia de agua, la cual señala el límite entre los terrenos afectados y las fincas colindantes, también de uso agrario. El trazado de dicha acequia es prácticamente coincidente con la delimitación entre parcelas que establece la cartografía del Catastro.
- Por último, al norte y al sur los terrenos lindan con otras fincas rústicas de uso agrario, dedicadas mayoritariamente al cultivo o labores de regadío.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	8/147



Identificación de las parcelas afectadas.

En la tabla siguiente se identifican las parcelas afectadas por la Modificación de las NN.SS para la implantación del Polígono Industrial. Tal y como se pueden apreciar, la mayor parte de la superficie se corresponde con terrenos de titularidad municipal:

PARCELA CATASTRAL	SITUACIÓN	SUPERFICIE	TITULARIDAD
23078A012004780000JB	Polígono 12, parcela 478	(1) 8.278 m ²	Privada
23078A012004790000JY	Polígono 12, parcela 479	3.596 m ²	
23078A012004800000JA	Polígono 12, parcela 480	2.533 m ²	
23078A012004810000JB	Polígono 12, parcela 481	3.506 m ²	
23078A012004830000JG	Polígono 12, parcela 483	6.599 m ²	
23078A012004840000JQ	Polígono 12, parcela 484	(2) 35.154 m ²	Municipal
23078A012007250000JS	Polígono 12, parcela 725	3.480 m ²	

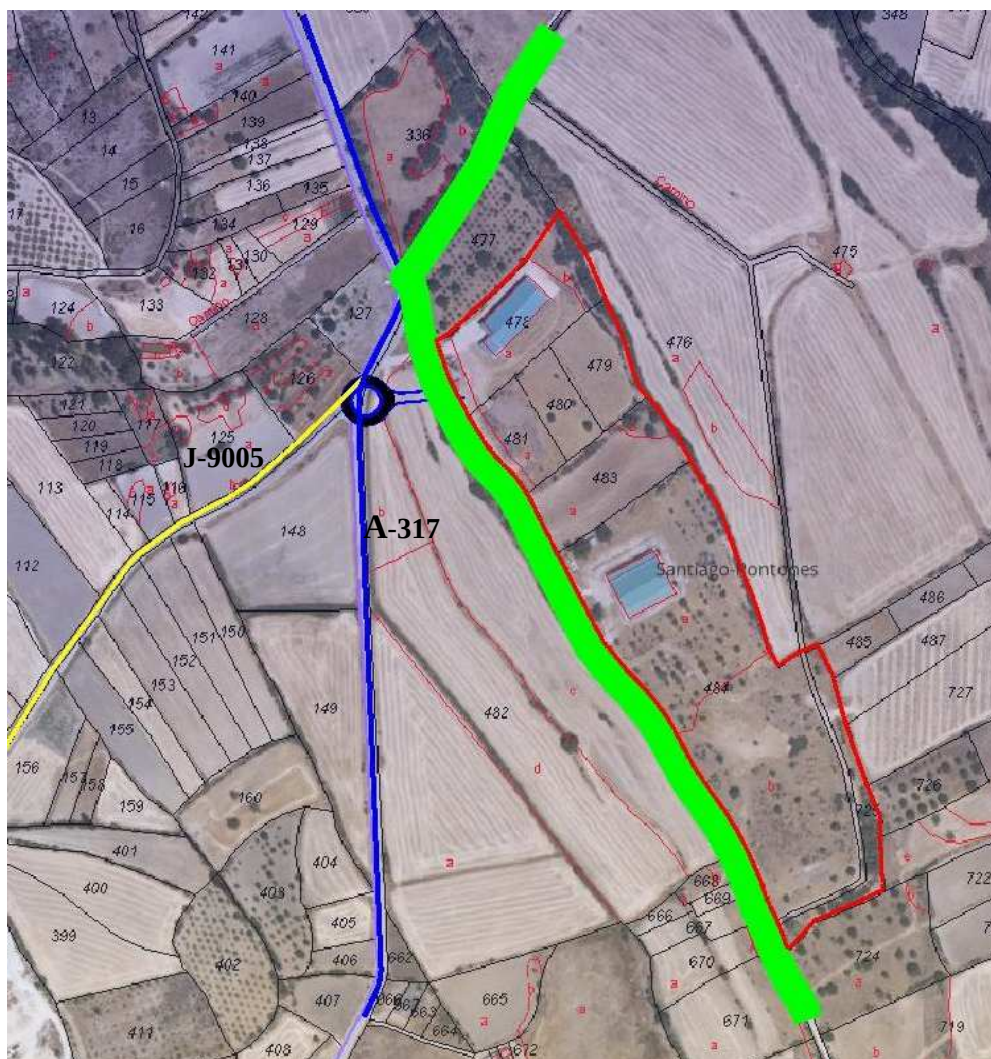
- (1) Parcela ocupada por una Nave para almacén y venta de productos ganaderos, de titularidad privada.
(2) Parcela ocupada por la Nave de Tipificación Ganadera, de titularidad municipal.

Queda incluido dentro del ámbito el camino público que discurre entre las dos fincas de titularidad municipal (parcelas 484 y 725). Está identificado en el Catastro como vía de comunicación de dominio público, con la referencia catastral 23078A012090060000JR, polígono 12, parcela 9006.

Hay que tener en cuenta que, de conformidad con la Alternativa de ordenación elegida, se mantiene el trazado actual de la vía pecuaria "Vereda de la Loma de los Pedregales". Está identificada en el catastro como vía de comunicación de dominio público, con la referencia catastral 23078A012090030000JM, polígono 12, parcela 9003.



Para determinar su ancho legal se trazan, a una distancia de 10 metros, dos líneas paralelas al eje del camino actual, una a cada lado del mismo. Esta banda de suelo, de 20 metros de ancho se clasifica, según el artículo 46.2 de la LOUA como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.



Estructura de la propiedad según Catastro.

- Ámbito afectado por la Modificación Puntual de las NN.SS.
— Trazado de la vía pecuaria "Vereda de la Loma de los Pedregales".

Se hace la aclaración de que la superficie expresada en la tabla anterior se corresponde con la reflejada en las fichas catastrales de cada una de las fincas incluidas en el ámbito, sin descontar la superficie afectada al superponer el dominio público de la vía pecuaria al no estar deslindada.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00XSQP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 10/147



Hay que tener en cuenta que los datos superficiales de los terrenos afectados pueden variar según la fuente de la que se obtienen. En este caso existe una diferencia que se considera despreciable entre la descripción gráfica del Catastro y la medición topográfica efectuada por el Servicio de Topografía de la Diputación Provincial de Jaén.

Así pues, para la elaboración de este documento se ha estimado que la Modificación de las NN.SS afecta a una superficie de suelo de 59.925,12 m² de suelo, resultado de superponer el levantamiento topográfico y la cartografía catastral.

Han quedado excluidos de la superficie del ámbito de actuación los terrenos pertenecientes al dominio público de la vía pecuaria, que mantienen tanto su trazado y un ancho legal de 20 metros, así como su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

También quedan excluidos los terrenos que necesariamente han de quedar afectados por la ejecución del vial de acceso al nuevo Polígono Industrial que se pretende implantar.

Para ello, y tal y como ha quedado grafiado en los planos de ordenación, se ha propuesto solucionar el acceso al Polígono mediante la construcción de una rotonda en la carretera autonómica A-317 a la altura de su encuentro con la J-9005, cuyo diseño definitivo, implantación, tramitación y aprobación quedarán determinados en su correspondiente expediente administrativo, todo ello de conformidad con la legislación sectorial vigente en esta materia.



Vista del acceso a los terrenos, desde la carretera autonómica A-317 en su intersección con la J-9005.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwFCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwFCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	11/147



Vista de los terrenos desde la vía pecuaria “Vereda Loma de los Pedregales”.



Vista general de los terrenos, en la que se puede apreciar la cercanía entre las dos naves existentes.

Caracterización geológica de los terrenos.

El conjunto de las Cordilleras Béticas puede ser dividido en tres sectores, Prebético, Subbético y Bético propiamente dicho. Las sierras objeto de nuestro estudio se encuadran en el primero de ellos.

Los materiales constitutivos de la zona Prebética se formaron a partir de sedimentos depositados en un mar interior poco profundo durante el Triásico, Jurásico y Cretácico, que más tarde se plegaron durante el Mioceno. Se trata, sobre todo, de calizas más o menos dolomitizadas, margas y arcillas. El conjunto general de estas sierras se orienta de Suroeste a Noreste.

Tanto estratigráfica como tectónicamente, se distinguen en el Prebético dos zonas diferenciadas. En la primera se localiza la Sierra de Cazorla. Es lo que se conoce

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	12/147



como zonas externas del Prebético, más cercanas a la Cobertura Tabular. Están constituidas fundamentalmente por materiales Jurásicos, dolomías y calizas entre las que aparecen margas y arcillas. El relieve de pliegues y fallas da lugar a un paisaje abrupto característico.

La Sierra de Segura, donde se localiza la zona de actuación, pertenece a las zonas internas del Prebético, en las que el Cretácico se muestra más potente que el jurásico. Se pueden encontrar grandes depósitos calcáreos sobre arenas, entre las que se sitúan materiales detríticos. Los materiales predominantes son calizas y dolomías, y en menor proporción margas.

En los terrenos afectados por la presente Modificación los materiales son: conglomerados de gravas, arenas, lutitas, margas calcareníticas, calizas travertínicas y tobas.

1.4. PLANEAMIENTO Y NORMATIVA VIGENTE.

El planeamiento vigente en Santiago-Pontones son unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente el 19 de diciembre de 1986 por la entonces Comisión Provincial de Urbanismo.

Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de fecha 2 de noviembre de 2012, fue aprobada definitivamente la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santiago-Pontones.

Así mismo forman parte de la normativa urbanística las siguientes modificaciones:

Fecha de Aprobación Definitiva	Fecha Publicación BOP	TÍTULO
29/11/1993	02/02/1994	Modificación de las NN.SS. para la desafectación de los terrenos que constituyen el núcleo de Coto Ríos, para su incorporación al patrimonio municipal con la clasificación de suelo urbano.
13/07/2000	31/01/2001	Modificación de las NN.SS. en el núcleo de la Matea para la creación de la Unidad de Ejecución N° 1-M “Bajo El Castillico”.
15/02/2001	16/03/2001	Modificación de las NN.SS en el núcleo de Santiago de la Espada para clasificar como suelo urbano terrenos clasificados como suelo no urbanizable y regularizar los límites del suelo urbano consolidado en este núcleo.
31/10/2006	13/04/2007	Modificación de las Ordenanzas del núcleo de Coto Ríos para la construcción de viviendas de protección oficial.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwFCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwFCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	13/147



Integran además el planeamiento vigente de Santiago-Pontones aquellos planeamientos de desarrollo que cuenten con aprobación definitiva.

El presente documento viene a modificar determinaciones que afectan de forma sustancial a la ordenación estructural, afectado de forma completa al régimen del suelo urbanizable adaptándolo a la LOUA, por ello se procede a la innovación del Planeamiento a través de una Modificación puntual del mismo.

El municipio de Santiago-Pontones está dentro de los límites del Parque Natural de Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas, por lo que todo el suelo no urbanizable de su término municipal tiene la categoría de especialmente protegido tanto por legislación específica como por planificación territorial.

En relación con la planificación territorial existe una figura que afecta a todo el término de Santiago-Pontones, y que de modo particular incide en el objeto de la presente Modificación. Es el Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura (POTSS), que fue aprobado definitivamente por el Decreto 219/2003 el 22 de julio, y cuya redacción obedece a la Ley 1/1994, de 11 de enero, de ordenación del territorio de la comunidad autónoma de Andalucía.

Es por ello que tiene especial significación para la redacción de este documento un número extenso de legislación ambiental, territorial y sectorial, tanto de ámbito estatal como autonómico, cuyos efectos han sobrevenido a las Normas Subsidiarias del año 1986, y cuya incidencia sobre los terrenos afectados se analiza en el siguiente punto.

I.5. INFRAESTRUCTURAS Y AFECCIONES EXISTENTES.

En el ámbito de actuación existen una serie de condicionantes a considerar de cara a la innovación del planeamiento que se propone, ya que como se ha dicho, en los terrenos afectados inciden y se superponen varias figuras de protección, teniendo cada una de ellas su propio marco competencial. Es por ello que se necesitará de la correspondiente autorización preceptiva de todas las administraciones afectadas.

Las afecciones existentes en los terrenos objeto de esta Modificación son las que se enumeran a continuación. Entre ellas se encuentran las prescripciones legales de defensa del dominio público viario de la carretera A-317, de titularidad autonómica, en la cual se localizará el acceso al futuro Polígono Industrial:

1.- ESPACIO NATURAL PROTEGIDO: PARQUE NATURAL DE SIERRAS DE CAZORLA, SEGURA Y LAS VILLAS.

Los límites del Parque Natural son los establecidos en el Decreto 10/1986, de 5 de febrero, por el que se declara el Parque Natural de Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas, límites que fueron recogidos por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	14/147



aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección.

La regulación de este ámbito se deriva de la aplicación el Decreto 191/2017, de 28 de noviembre, por el que se declara la zona de especial conservación Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas (ZEC ES0000035) y se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas.

A la hora de concretar la clasificación y calificación urbanística de los terrenos afectados y de establecer sus determinaciones, el planeamiento urbanístico tendrá en cuenta, entre otras cuestiones, la zonificación establecida por el artículo 7.2 del PORN, cuya finalidad es delimitar distintas zonas dentro del Parque Natural a los efectos de establecer una ordenación de los usos y aprovechamientos específica para cada una de ellas, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 18 y 20 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Así pues, de conformidad con la ordenación establecida, los terrenos en los que se pretende localizar el Polígono Industrial están situados dentro de la ZONA C: ZONAS DE REGULACIÓN COMÚN, zonas donde la acción del hombre ha conllevado una importante transformación del medio para su explotación agrícola.

Actualmente la zona de actuación se encuentra antropizada, ya que en ella existen dos naves, una de ellas de titularidad municipal. La mayor parte de los terrenos se caracterizan por un uso agrario, principalmente olivar y almendros.

2.- RED NATURA 2000: RESERVA DE LA BIOSFERA.

La zona de actuación está incluida dentro de los límites de la Reserva de la Biosfera, declarada el 21 de abril de 1983 por la UNESCO.

En la Red Natura 2000 será de aplicación lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, que regula las Áreas Protegidas por Instrumentos Internacionales. El régimen de protección de estas áreas será el establecido en los correspondientes convenios y acuerdos internacionales, sin perjuicio de la vigencia de regímenes de protección, ordenación y gestión específicos cuyo ámbito territorial coincida total o parcialmente con dichas áreas, siempre que se adecuen a lo previsto en dichos instrumentos internacionales.

Mediante la Disposición final séptima de la Ley 42/2007 se considera incorporada al ordenamiento jurídico español la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

En algunas de las parcelas afectadas está detallada la existencia de Hábitat de Interés Comunitario de los recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, HIC 5110_1 Espinares y orlas húmedas (Rhamno-Prunetalia).

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwFCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwFCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	15/147



Además de la Ley 42/2007, serán de aplicación el Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres y la Ley 8/2003 de 28 de octubre, de flora y fauna silvestre de Andalucía.

3.- RED NATURA 2000: ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN (ZEC) y ZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LAS AVES (ZEPA).

Otras figuras de protección que inciden en los terrenos objeto de este documento son las siguientes:

- Espacio designado en el año 2003 como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA ES0000035). Los límites de la ZEPA Sierras de Cazorla, Segura y las Villas son coincidentes con los de la ZEC.
- Incluido en el año 2006 en la lista de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC ES000035), cuyos límites, aprobados en la décima actualización, son coincidentes con los límites de la ZEC Sierras de Cazorla, Segura y las Villas, cuya representación gráfica queda recogida en el Anexo I del Decreto 191/2017 de 28 de noviembre.

4.- VÍAS PECUARIAS.

La implantación del Polígono afectará al dominio público pecuario, en concreto a la “*Vereda de la Loma de Los Pedregales*”, de 20 metros de ancho legal, cuyo trazado discurre a lo largo del margen oeste del ámbito en el que se prevé la ubicación del futuro Polígono Industrial.

La vía pecuaria “*Vereda de la Loma de Los Pedregales*” se encuentra sin deslindar y está clasificada por Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente de 11/07/2001, publicada en BOJA de fecha 29/09/2001.

En la Alternativa elegida se compatibiliza la ordenación prevista con el dominio público pecuario. El vial que constituirá el eje vertebrador del Polígono discurrirá en paralelo al trazado actual de la vía pecuaria, por lo que su trazado y dominio legal no se verá afectado por la ordenación a excepción del cruce puntual con el ramal de acceso que conectará el sector con la rotonda prevista en la carretera A-317.

Para ello se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	16/147



La representación del espacio perteneciente a la vía pecuaria se ha realizado trazando, a una equidistancia de 10 metros, dos líneas paralelas a cada lado del eje del camino actual.

5.- CAUCES Y RIBERAS

Para evaluar la posible afección en esta categoría se ha medido la distancia menor existente entre los límites del sector y los cauces de cada uno de los arroyos identificados en su entorno más próximo, que son:

- El Arroyo Zumeta, al sureste, cuyo cauce dista de los límites del sector unos 300 metros aproximadamente.
- El arroyo Ribachillar, al suroeste, cuya distancia a los límites del sector es de unos 330 metros.

No existen por tanto en el ámbito cauces de ríos o arroyos cuyo dominio público hidráulico se pudiera ver afectado, si bien será necesaria la autorización de vertidos prevista al Arroyo Ribachillar por el organismo de cuenca competente, en este caso la Confederación Hidrográfica del Segura. La actuación urbanística propuesta asumirá las medidas indicadas por dicho organismo en su informe sectorial preceptivo.

Será de aplicación lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de marzo, con sus modificaciones.

6.- CARRETERAS

Para el acceso al Polígono se ha previsto una rotonda en la intersección de las carreteras A-317 “Puente Génave - Vélez Rubio” y la J-9005. Ambas carreteras son propiedad de la Junta Andalucía.

La titular de la A-317 es la Consejería competente en materia de Fomento, y de la J-9005 la Consejería titular es la competente en materia de Medio Ambiente.

El sector está afectado por las prescripciones legales de defensa del dominio público viario, por lo que se deberá preservar su utilización y seguridad.

Para resolver los accesos se pretende la construcción de una rotonda en la A-317 a la altura de su encuentro con la J-9005, cuyo diseño, tramitación y posterior autorización quedarán determinados en su correspondiente expediente administrativo en virtud de la legislación sectorial vigente en esta materia, en este caso, la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía con sus posteriores modificaciones.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	17/147



7.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

No consta la existencia de yacimientos arqueológicos que pudieran resultar afectados por la ordenación propuesta.

8.- PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

El Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura (POTSS) ha incluido parte de los terrenos del sector, en concreto los situados en su extremo sur, dentro del ámbito de protección por “calidad ambiental” en la categoría de “Espacios de Ribera”.

Este espacio está identificado en el inventario del POTSS de la siguiente forma:

Espacio de Ribera ER-8: Vega Santiago de la Espada.

Si bien se trata de terrenos con especial protección, el artículo 76.5 del POTSS habilita al planeamiento municipal para que pueda ajustar los límites de estos espacios en el contacto con los suelos clasificados como urbanos o urbanizables, previa justificación de la necesidad de ocupación de estos suelos, y en todo caso, siempre que no resulten afectados el dominio público hidráulico ni las formaciones de ribera junto a los cauces.

1.6. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.

En virtud de lo anteriormente expuesto, y de conformidad con lo establecido en el artículo 46.2 de la LOUA, la clasificación urbanística actual de los terrenos afectados por la presente modificación es la de **Suelo No Urbanizable de Especial Protección**, con las siguientes categorías:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

A las siguientes categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido le es de aplicación la normativa sectorial vigente, así como aquella que sustituya, modifique o complemente a la actual:

- Espacios Naturales Protegidos: Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y las Villas.
- Red Natura 2000: ZEC y ZEPA ES0000035.
- Red Natura 2000: Reserva de la Biosfera.
- Vías Pecuarias.
- Caudales y riberas.
- Carreteras.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	18/147



2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial.

Se incluyen en esta categoría las zonas de suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial recogidos en el Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura que deben ser incorporados al planeamiento municipal:

- Protección territorial por calidad ambiental:

Espacios de ribera: ER-8 Vega Santiago de la Espada.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística.

Actualmente no existe en el municipio un instrumento de planeamiento general que establezca una zonificación y protecciones del suelo no urbanizable conforme con la legislación vigente.

Es en el documento de Adaptación Parcial de las NN.SS a la LOUA en el que se señalan las categorías de suelo urbanizable de especial protección por legislación específica o territorial cuyos efectos han sobrevenido al planeamiento vigente.

I.7. AFECCIONES AMBIENTALES.

Alteración del microclima local.

Los efectos de la Innovación sobre el clima a escala regional son irrelevantes. Sin embargo a escala local, el aumento de la superficie construida puede introducir variaciones microclimáticas, tales como aumento de la temperatura (efecto isla de calor) o disminución de la humedad o de la velocidad del viento.

Modificación de la topografía natural.

Durante las obras de urbanización del área se van a producir movimientos de tierra que van a tener como consecuencia la modificación de la topografía natural del terreno. Los movimientos de tierra no tendrán gran magnitud.

Destrucción y compactación de suelos.

Este impacto se produce en los suelos que van a ser ocupados directamente por las edificaciones y viales y que, en consecuencia, suelen removerse durante el periodo de obras. Se trata de suelos que quedan inutilizados para cualquier otro uso, de forma irreversible.

Por otro lado, el suelo se compactará por los depósitos de materiales, instalaciones temporales y el tránsito de maquinaria pesada por la zona.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwFCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwFCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	19/147



Afección a la vegetación existente.

Un ecosistema es el sistema formado por elementos biológicos (seres vivos y materia orgánica) y elementos inertes (energía, materia inorgánica) que interactúan en el tiempo, de forma que se ven afectados unos por otros. En sus límites se producen interacciones con otros ecosistemas similares fronterizos. Según esta definición distinguimos en la zona de actuación un único ecosistema:

ECOSISTEMA AGRARIO: se incluyen las superficies agrícolas independientemente del tipo de cultivo, sistema de riego, sistema de laboreo, etc.

La vegetación natural existente está restringida a la vegetación de ribera, aunque no objeto de nuestra modificación, y a la vegetación que actúa como linderos de las diferentes parcelas, tales como aulaga, zarza, retama y torvisco. El resto de la vegetación es de carácter agrario, con predominio de cultivos leñosos de secano (olivar), cultivos de frutales de cáscara, esencialmente almendro, y de cultivos herbáceos y pastizal y algo de matorral.

Durante las obras de urbanización de la unidad se eliminará totalmente la vegetación existente para ocupar el espacio con viales y construcciones. No obstante y como ya se ha indicado, la vegetación en el ámbito afectado es de carácter agrícola.

Afección a la fauna del entorno.

La urbanización propuesta puede tener cierta incidencia en la fauna local. Y es que, durante las obras, los ruidos, la actividad, la presencia de personas y la maquinaria ocasionará molestias a las especies faunísticas del entorno, así como la actividad asociada a la edificación, una vez ejecutados los desarrollos.

Las especies animales que podemos encontrar en la zona a modificar están relacionadas con la actividad humana esencialmente. La representación faunística que tenemos hoy en día es el resultado, por un lado, de la evolución geológica y bioclimática y de la intervención humana a lo largo de la historia.

Podemos encontrar invertebrados, aunque poseen gran importancia se le presta poca atención, ya que son componentes imprescindibles de las cadenas tróficas y de los procesos de circulación de la energía en los ecosistemas. En general puede hablarse de una presencia generalizada de los grandes grupos, sin entrar en detalles en el ámbito específico, tales como quelíceros, formado por las arañas, escorpiones, ácaros, etc; crustáceos: acoge un gran número de especies; miriápodos, destacando especies como escolopendra; insectos, moluscos (caracoles y babosas) y anélidos (gusanos y lombrices).

Dentro de los invertebrados también aparece la denominada fauna auxiliar autóctona. Bajo esta denominación se agrupan una serie de organismos que de forma natural se han adaptado a vivir en los cultivos pero sin alimentarse de ellos, sino que

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	20/147



generalmente se alimentan de otros seres vivos que a menudo forman plagas o son patógenos de los cultivos tales como los coleópteros, comúnmente conocidos como “escarabajos”, las “mariquitas” y otras familias como la de los carábidos, lampíridos, cléridos o meloideos; los neurópteros, conocidos como “crisopas”. Se alimentan de pulgones, cochinillas, moscas blancas, ácaros, huevos de insectos, orugas.... específicamente en nuestra provincia muchas de las plagas que afectan al olivo como el prays o la cochinilla; los dípteros, son las “moscas y mosquitos”; y los himenópteros avispas y hormigas.

En cuanto a los vertebrados, si bien el municipio de Santiago Pontones, posee una gran riqueza faunística, con una gran representatividad de especies. Así de las 263 especies de vertebrados presentes en la provincia de Jaén, unas 184 aparecen representadas en Santiago-Pontones, lo que supone un 70%. No obstante, la zona objeto de la modificación al estar antropizada por el uso agrario, no presenta esta riqueza faunística, si bien de forma puntual podría observarse o detectarse la presencia de alguna de las especies del espacio natural de la Sierra de Segura.

La fauna que se puede encontrar estará relacionada con el uso agrario de los terrenos y parcelas, así podemos encontrar roedores (erizos, ratones y conejos), depredadores de estos como los zorros y grandes mamíferos, dada su abundancia como jabalíes y ciervos, aunque estos últimos solo de campeo; las aves predominantes son las insectívoras de escaso porte, aunque de gran importancia en la cadena trófica, son gorriones, jilgueros, verderón, zorzales, currucas capirotadas, urracas, perdices, palomas y tórtolas, depredadores como águilas ratoneros y mochuelos; la presencia de herpetofauna (reptiles) como lagarto ocelado y lagartija colilarga, de ranas y sapos y culebras de herradura, dada la presencia cercana de espacios de ribera con gran humedad.

No obstante, dado que se trata de una zona ya modificada por la acción humana, puesto que ya existen dos naves vinculadas a actividades vinculadas ganaderas, este ámbito no constituye un área relevante para la conservación de ninguna de las especies faunísticas que habitan en el entorno. Se considera que los hábitats y biotopos presentes se extienden ampliamente por el territorio municipal.

Incremento de los consumos de agua. Riesgo de sobre explotación acuíferos.

El incremento del consumo de agua por las obras se considera relativamente poco significativo para el conjunto. En cambio, a consecuencia de la ejecución de los usos contemplados en la Innovación se va a producir un aumento en la demanda de agua, con carácter más local que general debido a la dispersión existente entre los núcleos de población del municipio.

Incremento de emisiones atmosféricas.

Ya que se incorporará nuevo suelo urbanizable, en el futuro se puede dar un incremento de las emisiones atmosféricas. Desde el punto de vista de los niveles de

FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	21/147



inmisión suelen presentar cierta importancia las partículas en suspensión. En todo caso, para éstas y para el resto de contaminantes resulta difícil prever los niveles de inmisión y las características de difusión de los mismos en cada punto.

Incremento de las emisiones acústicas.

El actual confort sonoro se verá modificado, dado que se aumentarán las fuentes productoras de contaminación acústica: tráfico rodado, actividad industrial y obras de construcción. Se trata de un impacto de fuerte intensidad, pero de carácter temporal en el caso de las obras de construcción del Polígono.

Incremento de la contaminación lumínica.

La contaminación lumínica es el brillo o resplandor de luz en el cielo nocturno producido por la reflexión y difusión de luz artificial en los gases y en las partículas del aire por el uso de luminarias inadecuadas y/o excesos de iluminación. El mal apantallamiento de la iluminación de exteriores envía la luz de forma directa hacia el cielo en vez de ser utilizada para iluminar el suelo, lo que conlleva consecuencias negativas tales como:

- Incremento del gasto y costo energético. Aumento indirecto en el consumo de combustibles y emisiones.
- Se altera el medio ambiente nocturno lo que tiene efectos medioambientales sobre la vida de los animales: deslumbramiento y desorientación en aves, alteración de costumbres y hábitos nocturnos de especies como murciélagos, insectos, anfibios, etc. Se puede romper el equilibrio poblacional de especies (algunas son ciegas a ciertas longitudes de onda y otras no, con lo que las depredadoras pueden prosperar, mientras se extinguen las depredadas).
- Molestias visuales causadas por la iluminación “agresiva” de las fuentes de luz. La visibilidad se torna escasa y empeora en la medida que la intensidad de la fuente aumenta, incrementando así el deslumbramiento de conductores de vehículos y las molestias a la población residente.
- La emisión indiscriminada de luz hacia el cielo y su dispersión en la atmósfera supone la destrucción del paisaje nocturno al ocasionar la desaparición progresiva de los astros. Este riesgo se encuentra asociado, de forma temporal, a la iluminación de las obras y, posteriormente, con carácter permanente a la iluminación nocturna de la zona.

Riesgo de contaminación de las aguas por vertidos.

El riesgo de contaminación de las aguas se puede concretar en los posibles vertidos de las actividades. Estos vertidos se resuelven mediante su canalización a la futura depuradora local para la zona y realizar el vertido al Arroyo Ribachillar de las aguas ya depuradas.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	22/147



Su previsión se recoge en la ficha urbanística del sector de Suelo Urbanizable Ordenado de usos industrial para la localización del Polígono Industrial “Loma de los Pedregales”:

“Se establecerá una depuradora en una parcela de titularidad municipal de modo que el agua que se vierta al Arroyo Ribachillar se haga de manera limpia.”

Riesgo de contaminación del suelo.

La contaminación del suelo se puede producir fundamentalmente por alguna de estas causas:

- Por vertidos accidentales de residuos.
- Debido a una gestión inadecuada de los residuos generados por las actividades.
- Por el cambio de uso de alguna actividad potencialmente contaminante.

Los *aspectos* a tener en cuenta para la actuación n relación a su implicación con el medio ambiente son los siguientes:

- La **población** se verá afectada a medio plazo en cuanto mejora de su calidad de vida, por el progresivo desalojo de usos productivos molestos al vecindario, desde las áreas residenciales a la nueva que se propone. Igualmente se puede ver afectada por la generación de nuevos puestos de trabajo ofertando al mercado suelo urbanizado económico, que facilite e incentive a las empresas las inversiones productivas.
- El **suelo** se verá afectado por cuanto el cambio de los usos actuales supondrá la pérdida de superficie de tierra cultivable (insignificante por cuanto los terrenos no estaban realmente puestos en cultivo) y la instauración de infraestructuras. Se producirá igualmente, pero muy levemente, la modificación del relieve para adecuar la escasa pendiente de los terrenos a las rasantes necesarias para el buen funcionamiento de los usos.
- El **aire** se verá afectado por las emisiones, indeterminadas actualmente, de agentes contaminantes, vibraciones y ruidos, que se produzcan por las instalaciones que se ubiquen en el área, No obstante la ejecución del Polígono evitará que esos efectos se produzcan en el ámbito residencial. Habrá de arbitrarse los procedimientos de control y corrección, de acuerdo con la legislación aplicable a cada actividad.
- No se estima que puedan verse afectados los cursos de **agua** existentes, ya que se encuentran fuera del área. Por otra parte, puede verse afectada la calidad de las aguas por la existencia de aguas residuales y por la posibilidad de otros residuos, indeterminados actualmente, que se produzcan por las instalaciones que se ubiquen en el Polígono. En relación con estos factores, se prevén los correspondientes sistemas de canalización, depuración y vertido de las aguas

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	23/147



residuales normales y pluviales, además del tratamiento especial de las aguas residuales industriales contaminantes en cada una de las actividades.

- El **paisaje** se verá afectado al modificarse localmente el carácter agrario de los terrenos en que se ubica la nueva área, así como por la aparición de las nuevas infraestructuras necesarias para el buen funcionamiento de la actuación. Para aminorar dichos efectos se pretende diseñar una adecuada integración de la actuación mediante la transición con zonas verdes, que se localizaran en el margen oeste del sector y quedarán integradas con el trazado actual de la vía pecuaria “Vereda Loma de los Pedregales”.

En conclusión, la actuación pretendida afecta al medio ambiente de una forma relativamente limitada.

Se establecerán medidas correctoras suficientes para aminorar el impacto de los usos y construcciones que se establezcan.

1.8. TRÁMITE AMBIENTAL Y EVALUACIÓN DE IMPACTO A LA SALUD.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), el presente documento se someterá al trámite de **Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria**, ello con las particularidades derivadas de los preceptos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El **Estudio Ambiental Estratégico** (EAE) deberá contener todos y cada uno de los puntos del Anexo II.C) “*Contenido del Estudio Ambiental Estratégico de planes y programas*” de la GICA, debiendo ser completado con lo establecido en el Anexo II. B) de la misma Ley y con las determinaciones indicadas en el Documento de Alcance que ha emitido el órgano ambiental.

Además, de forma complementaria, el EAE deberá incluir:

- Un **estudio acústico** para la consecución de los objetivos de calidad acústica de conformidad con el artículo 43 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, de protección de la contaminación acústica. El contenido mínimo del estudio acústico de los instrumentos de planeamiento viene establecido en la Instrucción Técnica 3.4 de dicho Decreto.
- Un **mapa de riesgos naturales** del ámbito objeto de ordenación, de conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwFCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwFCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	24/147



- Una adecuada **evaluación de las repercusiones de la implantación del Polígono Industrial, tanto directas como indirectas, a la Red Ecológica Europea Natura 2000**, según lo establecido en la disposición adicional séptima de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y conforme a lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Conforme a lo establecido en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberá incluir una **evaluación adecuada de la huella de carbono asociada a la modificación puntual**.

Así mismo y de conformidad con lo establecido en la Ley 2/1998, de 15 de junio, de Salud de Andalucía, así como en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, deberá elaborarse y tramitarse el correspondiente **Estudio de Impacto en la Salud**.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	25/147



II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	26/147



II. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN.

II.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.

La presente Modificación puntual de las NN.SS se redacta al objeto de crear una zona industrial para cubrir las necesidades que tiene el municipio de este tipo de suelo.

La iniciativa parte del Excmo. Ayuntamiento de Santiago-Pontones, que es el titular mayoritario de los terrenos que se clasifican y ordenan.

Mediante la implantación de un Polígono Industrial en los terrenos objeto de esta Innovación se pretende satisfacer la demanda de suelo que existe en el municipio a corto y medio plazo en el que localizar usos productivos e industriales.

Para ello se ha definido un ámbito de suelo no urbanizable especialmente protegido de unos **59.925,19 m²** de superficie con el fin de ser clasificado como Suelo Urbanizable Ordenado de uso industrial, el cual constituirá una única área de reparto y una única unidad de ejecución. Dado el tamaño de la actuación, las obras de urbanización se ejecutarán en una sola fase.

De conformidad con Alternativa de ordenación elegida se han excluido los terrenos de la vía pecuaria “Vereda de la Loma de los Pedregales”, que mantendrá su trazado original y que discurre, con un ancho legal de 20 metros (10 metros a cada lado del eje camino actual) por el margen oeste del sector.

En cuanto a los terrenos necesarios para implantar la rotonda prevista en la carretera autonómica A-317 en su encuentro con la J-9005 y el ramal de acceso al futuro Polígono Industrial, estos han sido excluidos del ámbito de actuación, ya que la obtención de los mismos pertenece al proyecto de ejecución de dicha infraestructura.

La ordenación completa y la localización de accesos se describen de forma más detallada en la Memoria Descriptiva y de Ordenación del presente documento.

La localización e idoneidad de los terrenos cumplen con las determinaciones impuestas por el Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura (POTSS) y por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural de la Sierra de Segura, Cazorla y las Villas en relación a la ordenación de usos productivos e industriales dentro de los límites de este entorno especialmente protegido.

Más del 50% de los terrenos que se pretenden clasificar como Suelo Urbanizable Ordenado son de titularidad municipal. Se corresponden con las parcelas 484 y 725 del polígono 12 de rústico de Santiago-Pontones, incluidos el tramo del camino 9006 que según Catastro separa ambas fincas. Sobre la finca 484 se construyó por iniciativa

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	27/147



municipal y tras la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación en suelo no urbanizable, una Nave de Tipificación Ganadera de unos 1.414 m² construidos.

En la parcela 478 del polígono 12, situada en el extremo norte del ámbito, existe otra nave de titularidad privada en la que se desarrollan actividades relacionadas con el almacén y venta de productos ganaderos.

Ambas edificaciones quedarán integradas en la ordenación propuesta, ya que en ellas se desarrollan actividades compatibles con las que en un futuro podrán ser autorizadas en el nuevo Polígono Industrial.

Mediante la presente Innovación de las NN.SS de Santiago-Pontones se pretende que las actividades productivas e industriales, sobre todo aquellas que requieren ser implantadas en edificio exclusivo, se ubiquen en la nueva área urbana que se prevé al efecto, evitando así el fenómeno de dispersión de construcciones e instalaciones de usos industrial y productivo en un suelo no urbanizable con especial protección por su pertenencia al Parque Natural de Segura Cazorla y Las villas.

De igual forma, también se pretende alejar las actividades productivas de las zonas residenciales, con lo que no solo se favorece la liberación de suelo para uso residencial dentro de los núcleos urbanos existentes en el término municipal, sino que también se busca fortalecer la estructura socioeconómica mediante la implantación de nuevos usos productivos e industriales que atraigan nuevas inversiones, algo muy necesario para un municipio como Santiago-Pontones en el que no existe actualmente disponibilidad de este tipo de suelo.

Con la implantación de un Polígono Industrial de estas características se persigue una doble rentabilidad para el municipio, tanto económica como social, ya que el desarrollo, la consolidación y la diversificación de los sectores productivos y de servicios lleva asociada una importante creación de empleo y así como el arraigo de la población esta zona de comarca de la Sierra Segura tan castigada por la despoblación.

De conformidad con la legislación urbanística, se completará la ordenación del sector con la calificación de parcelas de uso dotacional con la superficie reglamentaria para ubicar aquellos equipamientos de interés público y social para el municipio.

A este respecto mencionar que, como ya se ha indicado en los *Antecedentes* de la *Memoria Informativa* de este documento, la presente Innovación se redacta al amparo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

En aplicación de la Disposición Transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), para aquellos planes e instrumentos que se encontraban en tramitación antes de la entrada en vigor de dicha Ley, **la Modificación de las NN.SS de Santiago-Pontones para la implantación del un Polígono Industrial en su término municipal se continuará**

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwFCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwFCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	28/147



tramitando según lo establecido en la LOUA para las innovaciones de los instrumentos de planeamiento.

II.2. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

A continuación se describen las distintas **alternativas de ordenación razonables técnica y ambientalmente viables** que se han valorado para llevar a cabo la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, así como los criterios que se han estimado para la elección de la Alternativa más adecuada.

Para ello se han tenido en cuenta las determinaciones y consideraciones expuestas en el DOCUMENTO DE ALCANCE del Estudio Ambiental Estratégico (DAE) de la Modificación de planeamiento urbanístico de Santiago-Pontones para la implantación de un Polígono Industrial en dicho municipio, que fue emitido con fecha 22 de abril de 2024 por la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Jaén en calidad de órgano ambiental competente, así como en los informes emitidos por otros organismos e instituciones a los que se las ha trasladado consulta.

Así pues, una vez analizadas las conclusiones que el órgano ambiental incorpora en el Documento de Alcance y habiendo tomado en consideración los informes emitidos por los distintos organismos como respuesta a las consultas realizadas se ha optado por introducir una nueva Alternativa de ordenación a las tres propuestas inicialmente, en la cual se integran y compatibilizan los principios de protección del medioambiente con la ordenación urbanística propuesta para el sector.

Establecida la necesidad de formular la presente Modificación y en el marco de los principios generales, criterios y medidas establecidos en las distintas disposiciones legales en materia de desarrollo urbano sostenible, se plantean las siguientes Alternativas, que han de ser razonables, técnica y ambientalmente viables:

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	29/147

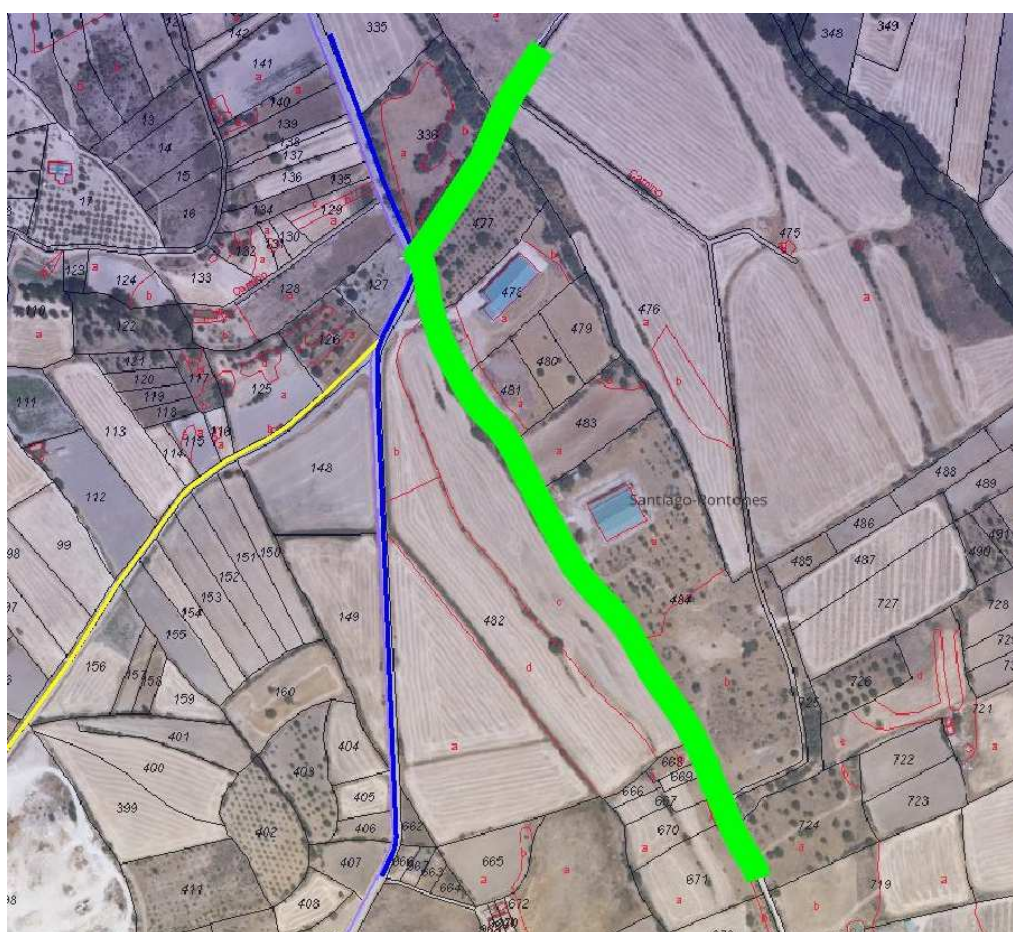


II.2.1. ALTERNATIVA 0.

Esta alternativa consiste en la no intervención planificadora.

Ello implica no delimitar un sector de suelo industrial que posibilite la implantación de usos industriales y productivos fuera de los cascos residenciales de una forma adecuada, controlada y perfectamente integrada dentro de estructura territorial del municipio de Santiago-Pontones.

Además, la no intervención supone dificultar aún más el desarrollo económico del municipio, y por ende se acentuará la debilidad demográfica y poblacional de una comarca ya de por sí muy castigada por la falta de oportunidades en el ámbito laboral.



ALTERNATIVA 0

- Trazado actual de la vía pecuaria “Vereda de la Loma de los Pedregales”. Ancho legal 20 m.
- Carretera A-317. “Punto Génave - Vélez Rubio”.
- Carretera J-9005.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: <https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHndUahHNgjcwICA==>

FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	30/147



II.2.2. ALTERNATIVA 1.

La propuesta de ordenación del Polígono Industrial que se plantea en esta Alternativa fue la seleccionada inicialmente por el Ayuntamiento de Santiago-Pontones y fue la que se plasmó en el documento urbanístico que ha sido objeto de estudio por parte del órgano ambiental junto con el Documento Inicial Estratégico.

Todas las Alternativas de ordenación planteadas, a excepción de la Alternativa 0, tienen en común la localización del nuevo Polígono Industrial de Santiago-Pontones en la misma zona, por entender que es la más coherente con la planificación en materia de incidencia territorial a varios niveles.

En primer lugar obedece al modelo territorial de integración de las actividades productivas propuesto por el POTSS, el cual señala como óptima esta ubicación tras evaluar las demandas previsibles y analizar los suelos con aptitud para albergar usos industriales y otras actividades de almacenaje, transformación de productos primarios, distribución y talleres.

En segundo lugar, el Ayuntamiento de Santiago-Pontones, como promotor de la actuación, es el propietario mayoritario de los terrenos en los que se prevé la construcción del Polígono Industrial, concretamente las parcelas 484 y 725 del polígono 12 de rústico, y en los se construyó, por iniciativa municipal, la Nave de Tipificación Ganadera de Santiago-Pontones. Dentro del ámbito afectado existe además una segunda nave de titularidad privada situada en el extremo norte del ámbito, en la que se desarrollan actividades de almacén y venta de productos ganaderos.

Ambas edificaciones quedarán integradas en la ordenación propuesta, lo que evidencia que la construcción del Polígono ayudará a mitigar el fenómeno de dispersión de construcciones en un suelo no urbanizable de especiales características medioambientales y paisajísticas.

Siguiendo con la localización, los terrenos afectados están situados muy cerca del núcleo principal de Santiago de la Espada, lo que le resulta favorable muy teniendo en cuenta la fuerte dispersión de la población en pequeños núcleos y su debilidad demográfica, característica intrínseca del municipio de Santiago-Pontones y que se hace extensiva al resto de la comarca de la Sierra de Segura.

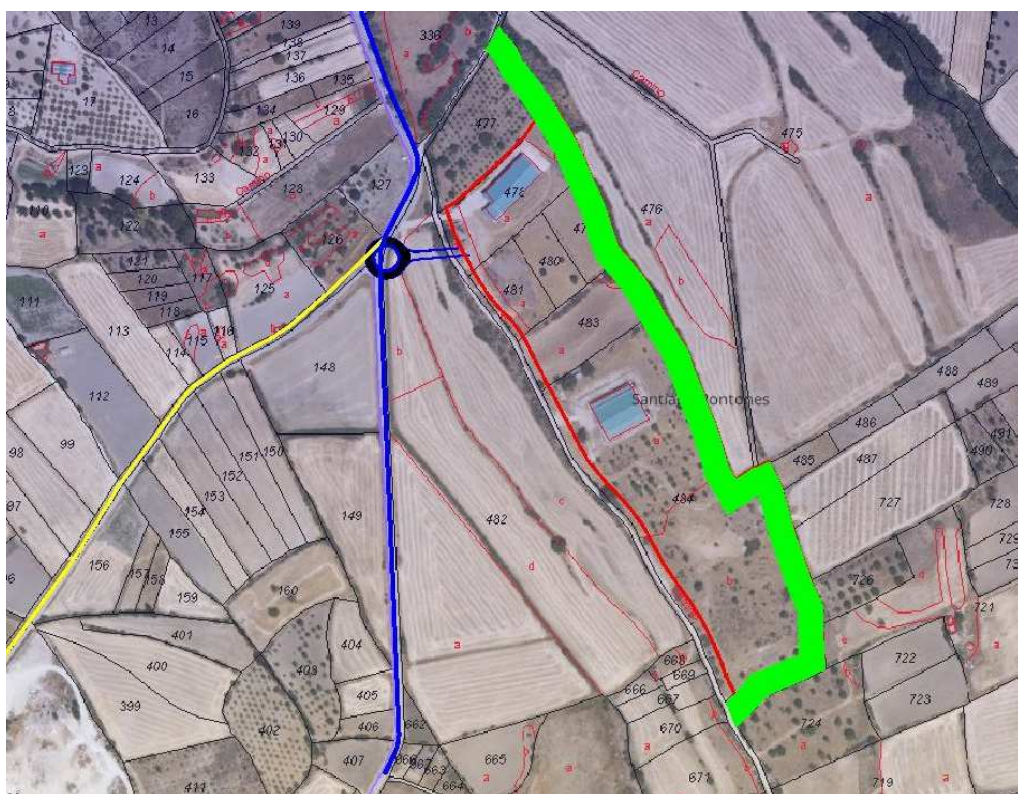
Punto a favor de esta ubicación es el acceso a los terrenos, que se realiza desde la carretera autonómica A-317 a la altura de su intersección con la carretera J-9005. Perteneciente a la red viaria intercomarcal, la A-317 canaliza los tráficos interurbanos de medio recorrido entre ámbitos subregionales. Por otro lado y formando parte de un sistema viario de rango inferior, la J-9005 conecta Santiago de la Espada con los pequeños núcleos de población situados en la Cuenca del Zumeta. Este encuentro de vías en las inmediaciones de los terrenos en los se localizará en nuevo Polígono favorecerá su conexión a dos escalas, la local y la comarcal.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	31/147



La Modificación de las NN.SS afecta a terrenos pertenecientes a un Espacio Natural Protegido. El ámbito delimitado se encuentra en la *Zona C, de regulación común*, según la zonificación establecida por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural Sierras de Segura, Cazorla y las Villas, que es la zona con el grado de naturalidad más bajo. Por ser espacios muy antropizados por la acción del hombre, se considera que esta localización es óptima para localizar el Polígono pues no afecta a la protección de los valores medioambientales, paisajísticos, productivos, históricos y culturales del Parque Natural.

En la clasificación y calificación de los terrenos afectados, así como en la regulación de la ordenación pormenorizada se tendrán en cuenta, entre otras cuestiones, medidas medioambientales por su pertenencia a un Espacio Natural Protegido y la zonificación establecida por el PORN.



ALTERNATIVA 1

- Ámbito afectado por la Modificación Puntual de las NN.SS.
- Trazado propuesto para la vía pecuaria "Vereda de la Loma de los Pedregales". Ancho legal 20 m.
- Carretera A-317. "Puente Génave - Vélez Rubio".
- Carretera J-9005.

En la Alternativa 1 se plantea un trazado alternativo para la vía pecuaria "Vereda de la Loma de Los Pedregales", de 20 metros de ancho legal ya que, según la

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

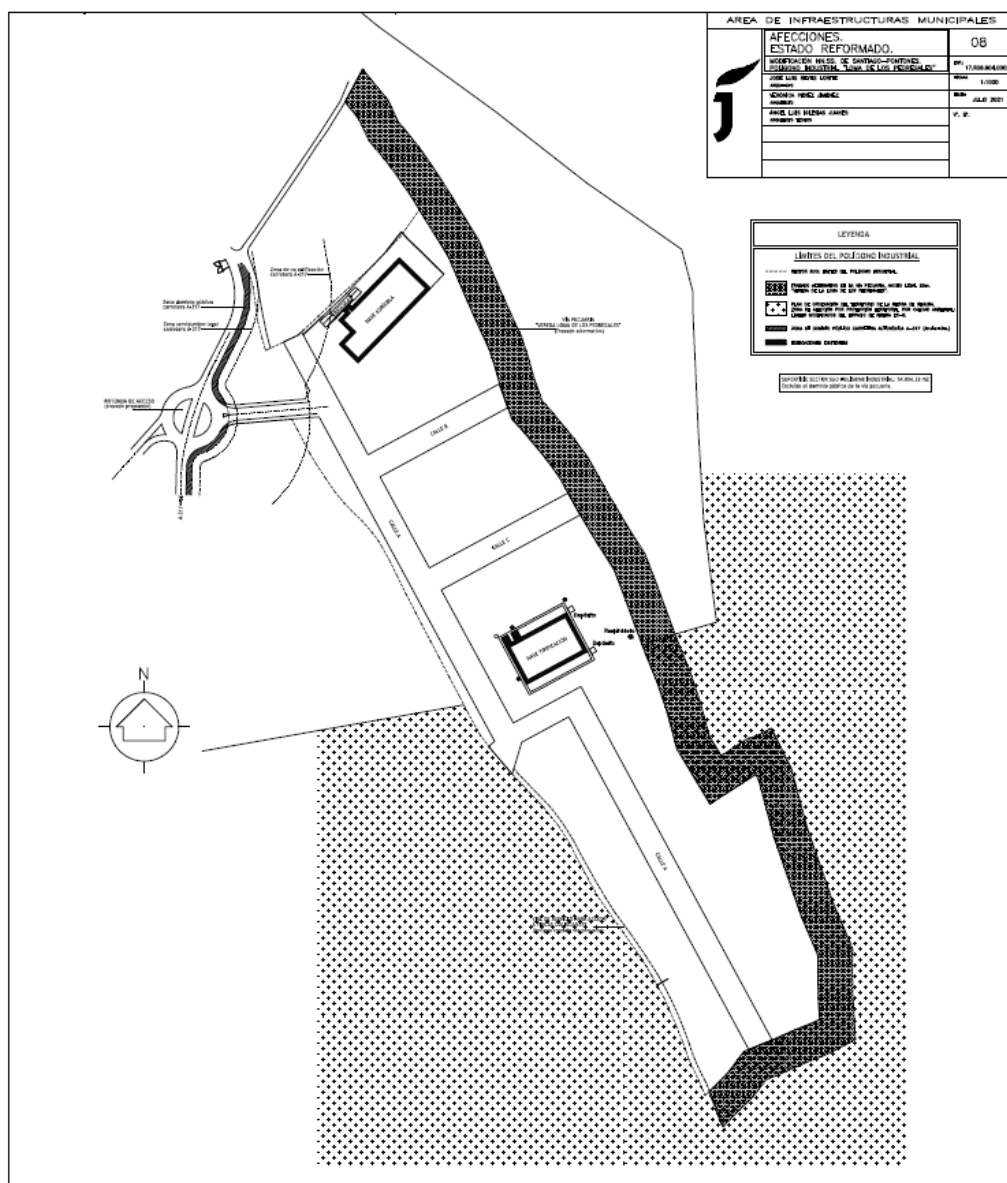
SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: <https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHndUahHNggjwICA==>

FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHndUahHNggjwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	32/147



ordenación pormenorizada prevista para esta opción, la vía pecuaria coincidiría con el trazado del vial que pretende ser el eje vertebrador del Polígono. Los terrenos ocupados por la vía pecuaria en su trazado alternativo permanecerán al margen del proceso urbanizador, ya que no servirán de apoyo a la red de comunicaciones establecida ni formarán parte del sistema de espacios libres, siendo clasificados como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.



Plano de ordenación del borrador urbanístico de octubre 2021 que acompaña al DIE.
Afecciones y nuevo trazado de la vía pecuaria.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00XSQP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	33/147



II.2.3. ALTERNATIVA 2.

Esta Alternativa plantea limitar la superficie del ámbito a los terrenos titularidad del Ayuntamiento de Santiago-Pontones, eliminando así del proceso urbanizador a todas las parcelas de titularidad privada que han mostrado interés a la iniciativa municipal para la creación de este Polígono Industrial.

En este caso, los criterios de localización que ya han sido expuestos y valorados en la Alternativa 1 no varían, ya que no es cuestionable la idoneidad de los terrenos ante los condicionantes territoriales impuestos por el POTSS y por el PORN para ordenar los usos productivos e industriales dentro de los límites del Parque Natural.



ALTERNATIVA 2

- Ámbito afectado por la Modificación Puntual de las NN.SS. Terrenos de titularidad municipal.
- Trazado actual de la vía pecuaria "Vereda de la Loma de los Pedregales". Ancho legal 20 m.
- Carretera A-317 "Puente Génave - Vélez Rubio".
- Carretera J-9005.

Por otra parte, si bien pudiera parecer que, el hecho de que el Ayuntamiento sea el único propietario de los terrenos llegue a facilitar la acción urbanizadora, en esta

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgqjwCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgqjwCA==	EV00XSQP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	34/147



opción se detecta una mayor dificultad en la gestión en relación a dos de las muchas afecciones que se identifican en este ámbito, como son el trazado de la vía pecuaria y la localización de un acceso directo desde la carretera A-317.

Como se puede observar en la imagen anterior, las parcelas municipales quedan lejos de la intersección entre las carreteras A-317 y J-9005. Este caso, el Polígono Industrial carecería de la inmediatez en el acceso que se consigue con la propuesta de la Alternativa 1, ello sin perjuicio del coste que supondría obtener los terrenos para poder trazar el ramal que uniría la rotonda con el sector, a lo que se sumaría el coste de las obras de ejecución del mismo.

Algo similar ocurriría con la vía pecuaria, ya que proponer un nuevo trazado afectaría de igual forma a otras parcelas que han sido excluidas del proceso urbanizador. En ambos casos se dificultaría aún más la tramitación de sus correspondientes expedientes administrativos y la concesión de las preceptivas autorizaciones.

II.2.4. ALTERNATIVA 3.

Tras el análisis de las conclusiones que el órgano ambiental incorpora en el Documento de Alcance, en particular las que hacen referencia al dominio público pecuario, se ha optado por introducir una nueva Alternativa de ordenación a las tres propuestas inicialmente con el fin de integrar y compatibilizar los principios de protección del medioambiente con la ordenación urbanística propuesta para el sector.

Así pues, tomando en consideración la recomendación recogida en el Documento de Alcance, concretamente en el epígrafe 4.4.14 *Problemática ambiental de la Modificación Puntual*, **en esta Alternativa se propone una ordenación compatible con el trazado actual de la vía pecuaria “Vereda de la Loma de los Pedregales”.**

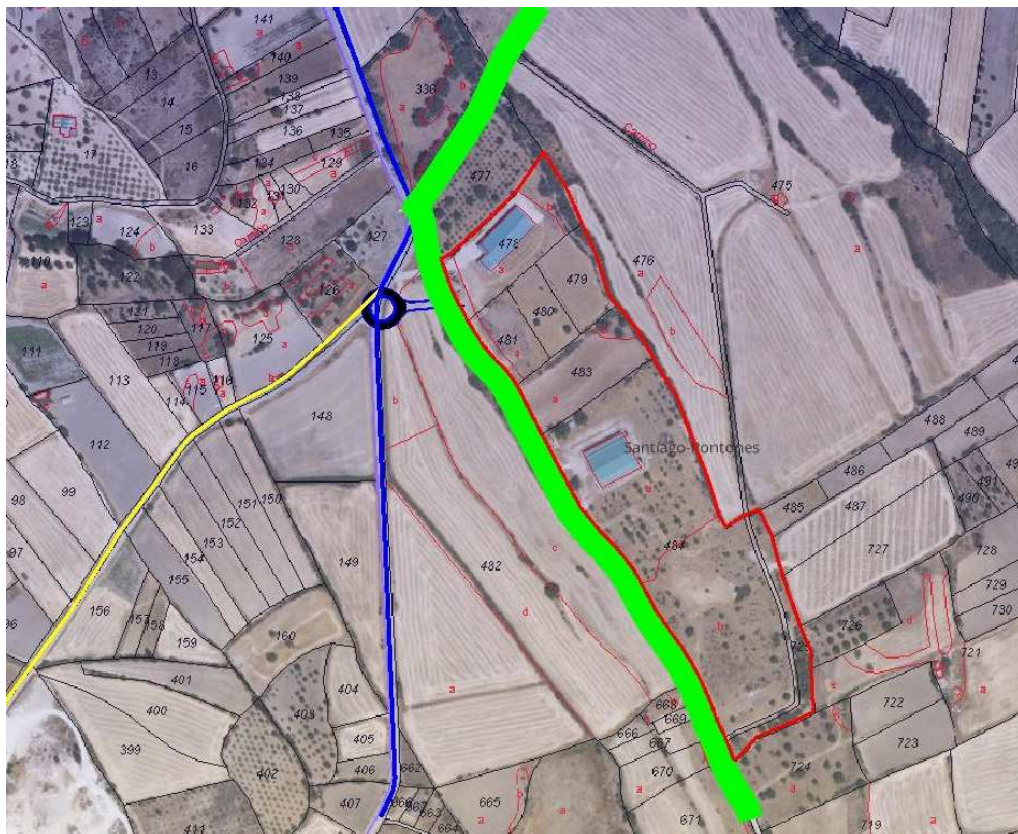
De esta forma se evitaría la carga administrativa que conllevaría el trámite de modificación de trazado que se propone en la Alternativa 2.

Por lo tanto, al igual que ocurre en las anteriores, en la Alternativa 3 se mantiene la idoneidad de los terrenos desde el punto de vista de los condicionantes territoriales que en ellos inciden derivados del POTSS y del PORN del Parque Natural y que ya han sido descritos de forma más detallada en la Alternativa 1.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	35/147



En cuanto al impacto residual que supone la pérdida de suelo no urbanizable de especial protección no es posible valorar nuevas alternativas de ubicación de un sector de suelo urbanizable de uso industrial en Santiago-Pontones, ya que todo su término municipal está dentro de los límites del Parque Natural de las Sierras de Segura, Cazorla y las Villas.



ALTERNATIVA 3

- Ámbito afectado por la Modificación Puntual de las NN.SS.
- Trazado actual de la vía pecuaria "Vereda de la Loma de los Pedregales". Ancho legal 20 m.
- Carretera A-317 "Puente Génave - Vélez Rubio".
- Carretera J-9005.

II.2.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.

Como conclusión, tras el análisis de las diferentes alternativas planteadas, **se elige la Alternativa 3**, por ser la que mejor integra el cumplimiento de los fines de la actividad pública urbanística a corto plazo con las demandas socioeconómicas del municipio y con los criterios estructurales establecidos por el Plan de Ordenación

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHndUahHNggjwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHndUahHNggjwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	36/147



Territorial de la Sierra de Segura, todo ello dentro de la premisa de no comprometer de manera significativa ningún recurso ambiental relevante.

Con la elección de la Alternativa 3 se han eliminado y/o reducido muchos de los impactos que se podrían haber generado con la elección de cualquiera de las otras tres opciones, sin contar otras peor valoradas y ni siquiera evaluadas en este documento, aunque es indudable que ello no implica la ausencia total de impactos.

De hecho, es evidente que se producirán impactos sobre el medio ambiente con el desarrollo urbanístico y puesta en funcionamiento de la ordenación prevista por la Alternativa 3, los cuales serán identificados y evaluados en el Estudio Ambiental Estratégico, y para los que se establecerán un paquete de medidas preventivas y correctoras o compensatorias vinculantes con el fin de minimizar aquellos impactos negativos más significativos, hasta hacer que su afección resulte asumible por el entorno, prestando especial atención a la adopción de buenas prácticas ambientales para el consumo de recursos y de medidas dirigidas a la mitigación del cambio climático y la protección de la salud.

II.3. EL MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO. ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.

II.3.1. OBJETIVOS URBANÍSTICOS.

Mediante la presente Innovación se modifican las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santiago-Pontones con la finalidad de crear un Polígono Industrial apto para el desarrollo de usos industriales y productivos, con especial atención a los vinculados a las actividades agrarias y ganaderas.

La localización del Polígono Industrial en esta zona obedece al modelo territorial de integración de las actividades productivas propuesto por el POTSS, el cual señala como óptima está ubicación tras evaluar las demandas previsibles y analizar los suelos con aptitud para albergar usos industriales y otras actividades de almacenaje, transformación de productos primarios, distribución y talleres.

Los objetivos de la presente modificación del planeamiento urbanístico de Santiago-Pontones según la Alternativa de ordenación elegida son los siguientes:

- Delimitar un ámbito de Suelo No urbanizable de Especial Protección para su clasificación como **Suelo Urbanizable Ordenado de uso industrial (SUOI)**.
- Establecer la ordenación pormenorizada del nuevo sector de suelo de uso industrial para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	37/147



- Modificar las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santiago-Pontones, puesto que en ellas no se contemplan la clase y categoría de Suelo Urbanizable Ordenado. Para ello se redactan unas normas reguladoras de su régimen.
- Así mismo se actualiza la regulación de los usos industriales establecida por las NN.SS para adaptarlos a la normativa vigente.

La ordenación urbanística, en el marco de la ordenación territorial y en consonancia con las necesidades fijadas desde el propio Ayuntamiento a través de sus Servicios Técnicos Municipales, se deberá ajustar en sus determinaciones al **principio de desarrollo urbano sostenible** en los términos establecidos en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), mediante una ocupación racional y eficiente del suelo, con especial atención a la diversidad funcional y de usos para evitar la dispersión urbana en un territorio tan sensible.

Así mismo se tendrá en cuenta el marco establecido por la **Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana** (Acuerdo de 3 de mayo de 2011 del Consejo de Gobierno), tanto en lo que se refiere a los objetivos generales que marca, como a los objetivos concretos que para el ámbito de la Modificación puntual de las NN.SS sean de aplicación, en especial los referentes al desarrollo urbano, movilidad y accesibilidad, edificación, metabolismo urbano y la biodiversidad:

II.3.2 LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO.

Así pues, en el marco de los principios generales y criterios de ordenación establecidos en las distintas disposiciones legales en materia de sostenibilidad, el modelo de ordenación urbanística de la Modificación de las NN.SS de Santiago-Pontones obedece a los siguientes objetivos, los cuales se agrupan en cuatro líneas estratégicas de actuación:

1) El Polígono Industrial en relación a la Sierra de Segura y al Plan de Ordenación Territorial (POTSS).

La implantación del Polígono Industrial en Santiago-Pontones contribuirá a la racionalidad territorial y a la sostenibilidad ambiental de la Sierra de Segura.

Se refuerza así el papel de Santiago-Pontones en el seno de la estructura territorial de la Sierra de Segura y concretamente dentro del sistema de núcleos urbanos definido por el POTSS, que se encuentra jerarquizado y articulado a través de un sistema de redes de comunicaciones e infraestructuras territoriales de distinto nivel.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	38/147



Al clasificar suelo para destinarlo a usos y actividades industriales se fomentará el desarrollo socioeconómico y la mejora de la competitividad global en el interior de la Sierra de Segura, cumpliendo así con la funcionalidad de usos del territorio asignada por el POTSS, lo que contribuirá además al desarrollo y a la creación de empleo para el propio municipio.

La conexión directa de los terrenos con la carretera A-317 reafirma la idoneidad de los terrenos para la implantación del Polígono.

2) Respetto de las afecciones derivadas de la legislación sectorial.

Los terrenos se sitúan en la **Zona de Regulación Común, Zona C**, conforme al PORN del Parque Natural, que representa las zonas donde la acción del hombre ha conllevado una importante transformación del medio para su explotación agrícola.

Sin perjuicio de lo anterior, la Modificación de las NN.SS deberá respetar de forma ineludible las afecciones derivadas del PORN y PRUG del Parque Natural, así como de la legislación sectorial de las infraestructuras y de la protección medioambiental que le afecta, con especial atención a los bordes del sector que queden en contacto con un suelo no urbanizable especialmente protegido por su pertenencia a la Red Natura 2000.

Deberá ser especialmente sensible a la afección generada por la presencia en su entorno de cauces de agua y se respetará el dominio público de la vía pecuaria “Vereda Loma de Los Pedregales” de conformidad con la legislación vigente.

3) En relación a la población y a la actividad económica.

La implantación del Polígono Industrial contribuirá al desarrollo de las actividades productivas y fortalecerá la estructura socioeconómica del municipio de Santiago-Pontones mediante la consolidación y diversificación de los sectores productivos y de servicios. El potencial del Polígono Industrial dentro de la comarca de la Sierra de Segura deberá rentabilizarse para:

- Implantar una política eficaz de definición y ordenación de usos que tendrá incidencia, no solo en la estructura urbana municipal, sino también en el territorio, en especial los usos pormenorizados relacionados con el sector servicios y con el industrial que favorezcan la implantación de actividades y la creación de empleo, al tiempo que fomenta su papel como distribuidor comercial subcomarcal.
- Potenciar actividades económicas alternativas, e impulsar y favorecer las iniciativas que impliquen la reactivación económica y de la base productiva, como son las relacionadas con las actividades agrícolas ecológicas y el ecoturismo.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	39/147



4) Accesibilidad, movilidad y medioambiente urbano.

Se favorecerán soluciones para el sistema viario local, en las que el tratamiento y diseño de la urbanización sea acorde con las características del municipio, potenciando la movilidad no motorizada. Se tendrá en cuenta la situación de la red de transporte público existente, singularizando y acondicionando los espacios que se destinen para ello.

El diseño de las nuevas redes viarias deberá integrar el uso del peatón y la dotación de aparcamientos. Se establecerá siempre que sea posible una sección tipo con arbolado, mobiliario y alumbrado público que modere la velocidad de los vehículos y favorezca su funcionalidad urbana.

En la medida que la topografía y las condiciones naturales lo permitan se eliminarán las barreras arquitectónicas y urbanísticas, haciendo respetar el derecho de todos los ciudadanos a la movilidad universal.

Se fomentarán las políticas de reducción de consumo de agua con campañas de ahorro y mejoras en la eficiencia de las redes y el reciclaje de aguas.

Se garantizará el acceso a las fuentes de energía renovable, regulando las condiciones que han de cumplir las instalaciones de producción tanto en los espacios libres públicos como en los privados, así como en las cubiertas de los edificios, realizar campañas de educación ambiental para la disminución del consumo energético.

Se diseñará un programa de arbolado viario simultáneo a las secciones de las calles principales, potenciando los espacios del peatón y mejorando su imagen urbana.

II.3.3. OBJETIVOS AMBIENTALES.

Así pues, son objetivos ambientales de la ordenación urbanística propuesta los siguientes:

1. Optimizar los recursos hídricos necesarios con medidas encaminadas a reducir el consumo de agua.
2. Adoptar sistemas energéticos sostenibles con el uso obligado de energías alternativas.
3. Proteger la topografía minimizando los desmontes a fin de respetar el relieve natural del sector.
4. Proteger la flora y los hábitats propios de esta zona con la plantación en las zonas verdes del ámbito, especies representativas del Hábitats de Interés Comunitario 5110 que existe en las inmediaciones.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	40/147



5. Preservar de la urbanización los suelos de Dominio Público Pecuario.
6. Incorporar criterios paisajísticos en la urbanización del polígono a fin de integrar esta actuación en el paisaje agrario circundante.
7. Trazado adecuado de viales y caminos peatonales para tratar de establecer un circuito óptimo por toda la urbanización y con acceso al núcleo de Santiago.
8. Protección del suelo durante la fase de obras y de funcionamiento.
9. Introducir en la Normativa un paquete de medidas correctoras cuyo fin será asegurar su cumplimiento, a fin de corregir los impactos más significativos detectados en el Estudio Ambiental Estratégico.

II.4 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. LA VÍA PECUARIA “VEREDA DE LA LOMA DE LOS PEDREGALES”.

Como ya se ha indicado a lo largo del presente documento, se mantiene el trazado de la vía pecuaria “Vereda de la Loma de Los Pedregales”, de 20 metros de ancho legal, que discurre al oeste del ámbito delimitado para ubicar el futuro Polígono Industrial.

La ordenación pormenorizada de este sector de Suelo Urbanizable Ordenado no hace determinación alguna sobre los terrenos ocupados por la vía pecuaria puesto que permanecen completamente al margen del proceso urbanizador, ya que ni servirán de apoyo a la red de comunicaciones establecida ni formarán parte del sistema de espacios libres del SUOI.

El dominio público pecuario mantiene la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (artículo 46 de la LOUA).

Sin perjuicio de lo anterior y de conformidad con lo señalado en artículo 43 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el cruce de la vía pecuaria con el ramal de acceso que conecta la rotonda prevista en la carretera A-317 con el Polígono Industrial, se garantizará el tránsito del ganado y los usuarios de la vía pecuaria en condiciones de seguridad, comodidad y rapidez.

Por tanto la vía pecuaria quedará para el uso que determine su titular, en este caso, la Consejería competente en materia de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, en virtud del Título II (De los usos compatibles y complementarios de las vías pecuarias) del citado Reglamento, y en los términos establecidos en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (de ámbito estatal).

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwFCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwFCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	41/147



2. ACCESO AL POLÍGONO INDUSTRIAL DESDE LA CARRETERA A-317.

Previo a definir la ordenación del sector es preciso hacer referencia a su acceso, el cual, aunque no esté dentro del ámbito del Polígono, es un elemento que condiciona la ordenación general que se propone.

El acceso se plantea a través de una rotonda en la carretera autonómica A-317 “Puente Génave - Vélez Rubio” en su intersección con la carretera J-9005. La rotonda tiene su radio mayor de 18,00 m, siendo el menor de 11,00 m, obteniéndose así un ancho de carril de 7,00 m., suficiente para facilitar la maniobrabilidad de vehículos articulados de gran tonelaje.

En cualquier caso, su diseño, tramitación y posterior autorización quedarán determinados en su correspondiente expediente administrativo, todo ello en virtud de la legislación sectorial vigente en esta materia, en este caso, la Ley 37/2015, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía.

El Polígono Industrial quedará afectado por las prescripciones legales de defensa del dominio público viario, por lo que se deberá preservar su utilización y seguridad.

3. RED VIARIA.

El diseño del sistema viario ha sido condicionado por la forma del terreno. La calle principal, que recorre el sector longitudinalmente, es paralelo en su primer tramo con el trazado de la vía pecuaria. Perpendicular a este eje surgen dos calles que distribuyen de la manera más idónea posible las parcelas resultantes.

El ancho de los viales es de 14,50 metros, suficiente para la actividad que se va a desarrollar en el Polígono Industrial. Los acerados tienen un ancho de 1,80 metros, para dar así cumplimiento al artículo 5 de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio por la que se desarrolla el *documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*

La sección transversal de los viales comprende 6,10 m de calzada, dos bandas de aparcamiento de 2,40 m de ancho, y 1,80 m de acerado.

Se prevén un total de 197 plazas situadas en los laterales de la calzada, de dimensiones 2,40 m de ancho por 5 m de largo. De estas se reservan un total de 6 plazas para personas con movilidad reducida, por aplicación del artículo 29 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el *Reglamento de accesibilidad de Andalucía*, y del artículo 35 de la Orden TMA/851/2021. Estas plazas serán independientes de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo. El resto de plazas, de acuerdo con el reglamento de Planeamiento Urbanístico, se localizaran en el interior de las parcelas hasta completar 1 plaza por cada 100 m² de edificación.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	42/147



4. ZONIFICACIÓN, SUPERFICIES Y ESTRUCTURA PARCELARIA PROPUESTA.

Como ya se ha indicado, además de la localización de los accesos al Polígono desde la carretera A-317 y de las determinaciones impuestas por el trazado de la vía pecuaria, la ordenación propuesta está condicionada por la existencia de dos naves de grandes dimensiones. Una de ellas es la Nave de Tipificación Ganadera, de titularidad municipal, que ocupa una parcela de 5.754,03 m². Para la otra nave, destinada a almacén y venta de productos ganaderos, se reserva una parcela de unos 5.970,00 m² de superficie.

Ambas edificaciones han quedado integradas en la ordenación prevista.

Se han diseñado parcelas orientativas de varios tamaños adaptadas a distintas necesidades, que oscilan entre los 300 m² de la parcela mínima y los 1.200 m² de la parcela de mayor tamaño. Con esta variedad de parcelas se atiende a la demanda existente en el municipio de esta clase de suelo. La posibilidad de agregación de parcelas permite la ubicación de actividades que requieran de mayor superficie.

La variedad de usos permitidos y la posibilidad de agregación de parcelas dotan a esta zona de la flexibilidad suficiente para articular las diversas demandas industriales y de servicios.

El cálculo de la reserva de suelo para las distintas dotaciones, en aplicación de los estándares establecidos por la LOUA y el Reglamento de Planeamiento se detalla en el punto II.5 de la Memoria Justificativa.

Las zonas verdes y el suelo destinado a Servicios de Interés Público y Social se localizan en el margen oeste del sector, en sentido longitudinal, en paralelo al trazado del dominio público de la vía pecuaria.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	43/147



De la ordenación pormenorizada establecida para el Polígono Industrial se obtienen las siguientes superficies de suelo:

Superficie del sector SUOI:	59.925,12 m²
Parcelas netas de uso industrial:	39.428,93 m² (uso lucrativo)
Manzana 1:	11.178,74 m ²
Manzana 2:	5.785,71 m ²
Manzana 3:	8.771,31 m ²
Manzana 4:	3.693,17 m ²
Total:	39.428,93 m ²
Zonas verdes:	6.235,17 m²
Servicios de Interés Público y Social:	2.443,36 m²
Parcela EDAR y punto limpio:	1.260,72 m²
Viario:	10.560,10 m²

5. USO, DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD GLOBAL DEL SECTOR

En base al artículo 10.1.A) d) de la LOUA para un sector de Suelo Urbanizable Ordenado se han de establecer el uso, la densidad y la edificabilidad global.

Se entiende como uso global el uso predominante o característico en un suelo, sin excluir otro tipo de usos compatibles que se definirán en la ordenación pormenorizada.

Se entiende por edificabilidad global o bruta de un suelo el máximo de metros cuadrados de techo que se podrá llegar a materializar en un ámbito definido, siendo el resultado de dividir la edificabilidad máxima estimada materializable en las parcelas netas lucrativas entre la superficie total del ámbito delimitado.

El nivel de densidad se define como el número máximo de viviendas que se permiten construir por hectárea (viv/Ha).



Dicho lo cual, el sector de Suelo Urbanizable Ordenado objeto de la presente modificación se establece:

USO GLOBAL: Industrial
DENSIDAD MUY BAJA: 5 ó menos viviendas por hectárea.
EDIFICABILIDAD GLOBAL:

Superficie del SUOI: 59.925,12 m²
Parcelas netas de uso industrial: 39.428,93 m²
Edificabilidad neta uso industrial: 1,00 m²/m²

39.428,93 m² x 1,00 m²/m² = 39.428,93 m² techo

Edificabilidad global = 39.428,93 / 59.925,12 = 0,658 m²/m²

6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Se realiza el cálculo del aprovechamiento medio según lo establecido en el artículo 60 “Determinación del aprovechamiento medio” de la LOUA en el que se establece:

“a) En el Suelo Urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

Se define una sola Área de Reparto AR-1:

Sector	Superficie (m ²)	Superficie excluidos S.G S - (m ²)	Edificabilidad E - (m ² /m ²)	Aprovechamiento SxE	Coef. uso C	Unidades de Aprovechamiento SxExC	Aprovechamiento medio
SUOI	59.925,12		1,00	39.428,93	1	39.428,93	0,658
AR-1	59.925,12					39.428,93	0,658

El aprovechamiento medio del sector es de 0,658 u.a.

II.5. DOTACIONES Y CONEXIONES DE INFRAESTRUCTURAS.

Como ya se ha indicado, la conexión viaria con la carretera A-317 se realizará mediante una rotonda que resuelva los giros e incorporaciones a nivel. Si bien la carretera no tiene una intensidad de tráfico alta, se han de tomar las oportunas medidas de diseño y construcción adecuadas aptas para vehículos de gran tonelaje. En cualquier caso se estará a las determinaciones impuestas por el órgano rector de la carretera en virtud del informe sectorial correspondiente.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	45/147



ABASTECIMIENTO DE AGUA.

En la actualidad existe una tubería de polietileno de 90 mm de diámetro que llega hasta los terrenos en los que se ubicará el Polígono Industrial. Parte de un depósito de agua situado en el pequeño núcleo de Poyo Catalán.

Dentro del Polígono, la Red de Distribución irá por las aceras. Para establecer un correcto funcionamiento de la red de abastecimiento de agua potable se establece una red ramificada compuesta por una tubería que sirve de tronco de la cual se derivan tuberías secundarias.

En el cálculo de la red de agua potable se consideran los siguientes usos: industrial, dotacional, zonas verdes e hidrantes contra incendios.

La dotación estimada para un sector de suelo industrial es de 2.250 m³/Ha y año:

- Superficie edificable uso industrial: 39.428,93 m²
- Superficie edificable uso dotacional: 3.704,08 m² (incluida EDAR)
- Superficie de zonas verdes: 6.235,17 m²

Total superficie estimada: 49.368,18 m² = 4,94 Ha

El caudal medio Q_m será:

$$Q_m = 2.250 \text{ m}^3/\text{Ha y año} \times 4,94 \text{ Ha} = 11.115 \text{ m}^3/\text{año} = 0,3525 \text{ l/seg}$$

El caudal punta es el caudal de cálculo resultante de aplicar al caudal medio el coeficiente punta instantáneo (K_p) correspondiente y se obtiene mediante la expresión:

$$Q_p = K_p \times Q_m$$

Solamente un estudio local de los datos de abastecimiento del sector puede dar una idea rigurosa del valor de este coeficiente K_p. A falta de estos datos, las “Normas Provisionales para la Redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua a Poblaciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo” (1976), proponen como valor de K_p = 3 para sectores con desarrollo industrial. Este valor se ha utilizado frecuentemente con resultados generalmente adecuados para poblaciones típicas.

Caudal de cálculo: Q_p = 3 x 0,3525 = 1,0574 l/seg.

Se garantizará una presión mínima de servicio en parcela de 30 m.c.a.

En cuanto a los hidrantes, dada la importancia de los caudales necesarios, la red suministradora debe contar con unos diámetros mínimos para no provocar excesivas pérdidas de carga. Los hidrantes deberán estar situados en lugares fácilmente accesibles,

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	46/147



fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m. Se comprobará el funcionamiento de la red de hidrantes en los supuestos contemplados en Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

Las redes estarán constituidas por conducciones de fundición dúctil con junta automática flexible de al menos 80 mm de diámetro, alojadas en zanja bajo acera.

ALCANTARILLADO.

La red de alcantarillado se diseña como sistema de evacuación del tipo separativo, constituido por un sistema de canalizaciones de hormigón vibropresado o PVC, de sección circular de 300 mm de diámetro, alojados en zanja bajo el acerado.

Dado que no existe la posibilidad de conectarse a un EDAR ya existente, se prevé la construcción de una depuradora en los terrenos situados en la cota más baja del Polígono, en una parcela contigua a la zona verde. De este modo el agua que se vierta a la Arroyo Robachillar se hará de manera limpia, previo informe favorable del Organismo de Cuenca competente.

El dimensionado hidráulico de las canalizaciones de alcantarillado se realizará para las siguientes condiciones:

- En principio, la totalidad del agua residual presente en el alcantarillado provendrá de la red de distribución de agua potable. Por tanto una cota superior del caudal medio de aguas residuales es el caudal medio de aguas potables. Este caudal medio de aguas potables no es aplicable directamente al diseño de la red de alcantarillado puesto que debe diseñarse para el caudal máximo instantáneo.
- Aguas pluviales: las previsiones contenidas en la Instrucción S.I. IC. de la Instrucción de Carreteras de M.O.P.U. para una intensidad media horaria de 30 litros/hora, con un coeficiente de escorrentía comprendido entre 0,3 y 0,4 y un periodo de retorno de 10 años.

Debido a que se pretende ejecutar una red separativa, la parte del alcantarillado correspondiente a las aguas pluviales va conforme la pendiente de la topografía del terreno. El vertido de pluviales se hace sobre en el Arroyo Robachillar, situado al oeste del sector, previo informe favorable del Organismo de Cuenca competente.

DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES.

Consultados los Servicios Técnicos Municipales de la Excm. Diputación de Jaén, se estima que la depuradora a instalar para sería de tipo compacto enterrado, con las siguientes características y componentes:

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwFCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwFCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	47/147



Pretratamiento: Reja de desbaste automático y desarenado-desengrasado compacto.

Tratamiento biológico: Reactor prefabricado en PRFV con zonas de aireación equipada con parrilla de difusores y decantación secundaria. Bombeos de recirculación y purga. Soplante de aporte de aire con variador de velocidad y control de oxígeno disuelto.

Espesador estático de fangos fabricado en PRFV.

Cuadro eléctrico.

Medición de caudal de agua tratada mediante vertedero en V, sensor de nivel ultrasónico y controlador.

En cualquier caso y como ya se ha indicado, se trata de un primer estudio en virtud de los cálculos de caudal estimados. Las características de esta instalación se precisarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

ENERGÍA ELÉCTRICA EN BAJA TENSIÓN.

La red de distribución de energía eléctrica en baja tensión se diseña ramificada, partiendo de un Centro de Transformación, situado en la zona de espacios libres, hasta cada uno de los armarios de distribución desde lo que se alimenta cada una de las parcelas.

El dimensionado de los diferentes elementos que integran la red de distribución en baja tensión, se realizará para una demanda de 125 W/m².

ALUMBRADO PÚBLICO.

Se diseña un sistema de alumbrado público constituido por puntos de luz sobre báculo de chapa galvanizada de 3 mm de espesor mínimo y altura comprendida entre 10 y 12 m, distribuidos a lo largo de todos los viales, según un esquema de distribución a tresbolillo, con refuerzo en las zonas de cruce.

Los elementos luminotécnicos de alumbrado, se dimensionarán para conseguir una iluminación media comprendida entre 15, 20 y 35 lux, siguiendo las Instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de la Vivienda y las recomendaciones del Comité Español para el Alumbrado, empleando lámparas LED.

Los circuitos eléctricos estarán formados por conductores unipolares de cobre aislado para una tensión de 0,6/1 KV, 6 mm² de sección mínima y alojados en tubo rígido de PVC de 90 mm de diámetro, en instalación subterránea, bajo el acerado.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	48/147



II.6. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL Y TERRITORIAL.

A) Cumplimiento de las determinaciones del POTSS.

El Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura (POTSS) tiene la finalidad de establecer los elementos básicos para su organización y estructuración espacial, siendo el marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como para las actividades de los particulares.

Más en concreto presenta otra serie de objetivos específicos:

- Potenciar las funciones a desarrollar por el ámbito de la Sierra de Segura, manteniendo la población y favoreciendo sus potencialidades de desarrollo económico.
- Mejorar la accesibilidad y articulación con los grandes ejes de comunicaciones próximos, favorecer una mejor conectividad interna y adecuar el transporte público a las peculiaridades de este territorio.
- Estructurar el sistema de asentamientos y optimizar la localización de los equipamientos y servicios supramunicipales de manera que se fortalezcan y diversifiquen las funciones urbanas de los núcleos de población.
- Garantizar la sostenibilidad de los aprovechamientos de los recursos naturales conforme a las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión aprobados para el Parque Natural de Cazorla, Segura y Las Villas y preservar los espacios con valores medioambientales, productivos, históricos y culturales.

La *Ordenación de los usos del territorio* está regulada en el punto 2 de la Memoria de Ordenación del POTSS.

Este Plan establece propuestas y medidas para una correcta integración de las actividades productivas dentro de la estructura territorial de la Sierra de Segura y garantizar así que la ubicación de las posibles actividades no se produzca en detrimento de valores que conviene salvaguardar, ya sean de tipo ambiental o paisajístico.

El núcleo de Santiago de la Espada está considerado, dentro de la jerarquía urbana de la Sierra de Segura que señala el POTSS, como *centro principal*, lo que le permite posicionarse dentro de su ámbito territorial como localización adecuada para el desarrollo de actividades económicas.

Por tanto, respecto de la localización del Polígono Industrial se considera que se cumplen con las determinaciones del POTSS, puesto que su ubicación coincide con su

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00XSQP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	49/147



propuesta para la localización de un polígono destinado a actividades de almacenaje, distribución, pequeña industria y talleres en Santiago-Pontones, tal y como se puede comprobar en su *Plano de Ordenación de los usos del territorio*.

Las determinaciones del Plan en forma de Normas, Directrices o Recomendaciones para usos industriales se recogen en el Capítulo II del Título II de la Memoria Normativa del POTTS.

En cuanto a la *Protección territorial de espacios*, el POTSS delimita los llamados *Espacios de Ribera*, de especial protección por calidad ambiental. Se definen como espacios de vega que preservan elementos físicos que informan sobre modos de ocupación históricos, como son los regadíos tradicionales, con un claro valor cultural.

Dentro de estos espacios inventariados se encuentra el ER-8 Vega de Santiago de la Espada, localizado al pie del citado núcleo y entre la Sierra de Almorchón y el río Zumeta, accediéndose por la A-317, y junto a ella se ubican numerosas aldeas como son la Huerta del Manco, Las Quebradas, Los Atascaderos o La Matea.

El ER-8 afecta a parte de los terrenos del ámbito de actuación situados en la mitad sur del mismo. Para la creación del Polígono Industrial es necesario modificar estos límites. Esta posibilidad está contemplada en el artículo 76.4 de la Memoria Normativa del POTSS, en el que se establece que “*el planeamiento municipal podrá ajustar los límites de estos espacios de protección territorial en el contacto con los suelos clasificados como urbanos o aptos para urbanizar, debiendo justificar la necesidad de ocupación de estos suelos, y en todo caso, que no resulten afectados el dominio público hidráulico ni las formaciones de ribera junto a los cauces.*”

Tal y como se expuso en el punto I.4 de la Memoria de Información, no existen en el ámbito cauces de ríos y arroyos cuyo dominio público hidráulico se pudiera ver afectados, por lo que en este sentido se considera que la actuación es viable.

B) Cumplimiento de las determinaciones del PORN.

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural de Cazorla, Segura y Las Villas establece la ordenación de los usos y aprovechamientos de los recursos naturales así como la regulación de las distintas actividades y actuaciones que se desarrollan en el ámbito del Parque Natural. Se integran así en un mismo documento los mecanismos de planificación de las cuatro figuras distintas de protección que se solapan en su ámbito de aplicación, estos es, Parque Natural, ZEC, ZEPA y Reserva de la Biosfera. Igualmente, establece los objetivos de conservación de este espacio y los criterios y medidas para su gestión como espacio natural perteneciente a la Red Ecológica Europea Natura 2000.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwFCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwFCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	50/147



El planeamiento urbanístico tendrá en cuenta a la hora de concretar la clasificación y calificación urbanística del suelo y el establecimiento de sus determinaciones:

- La zonificación establecida en el PORN.
- Los elementos incluidos en los inventarios y catálogos que apruebe la Consejería competente en materia de Medio Ambiente en orden a garantizar su conservación.
- Las vías pecuarias.
- Los cauces públicos y sus zonas de servidumbre y policía.
- Los usos y actuaciones que se propongan sobre este ámbito estarán regulados por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión.

El PORN establece una zonificación dentro del Parque Natural por niveles de protección, a los efectos de establecer una ordenación de los usos y aprovechamientos específica para cada una de las zonas, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 18 y 20 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad:

- Zonas A, de reserva, de máxima protección.
- Zonas B, de regulación especial, de grandes valores ecológicos y funcionales.
- Zonas C, de regulación común, con el grado de naturalidad más bajo.
- Zonas E, zonas excluidas, formadas por suelos urbanos y urbanizables.

El ámbito de la actuación está situado en la Zona C, donde la acción del hombre ha supuesto una importante transformación del medio para su explotación agrícola. Al constituir espacios muy antropizados, sus valores ecológicos son de menor importancia que en las demás áreas, salvo las de huertas tradicionales, que suelen suponer espacios de cierto interés cultural y paisajístico.

La modificación de la clasificación del suelo no urbanizable en el interior del Parque Natural se ha planteado dentro del marco de lo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y del Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura. Su justificación queda avalada ante la falta de suelo urbano y urbanizable de uso industrial y su falta de previsión por el planeamiento vigente en el municipio de Santiago-Pontones. En la modificación propuesta se evalúan tanto las afecciones ambientales directas como las inducidas y sinérgicas.

Como ya se ha indicado, en el ámbito existen dos naveas destinadas a actividades ganaderas, una de ellas construida en la parcela de titularidad municipal. Si bien esta última está afectada por el Espacio de Ribera, su alto grado de transformación ha supuesto la pérdida de los valores y características propios de las huertas tradicionales. Es por ello que se considera que esta zona es la óptima para la creación de un Polígono para usos productivos variados e industriales.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	51/147



La aprobación de esta Modificación quedará sometida al informe previo por parte de la Junta Rectora del Parque. Además toda modificación de la clasificación del suelo no urbanizable dentro de los límites del Parque requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Una vez aprobado definitivamente la Modificación de las NN.SS, el sector de suelo SUOI pasará a formar parte de la Zona E.

II.7. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

La legislación aplicable al presente documento es la siguiente:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de ámbito estatal.
- Títulos I y II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), de ámbito autonómico.
- Es de aplicación supletoria el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de ámbito estatal.

Conforme a esta normativa y de acuerdo con las determinaciones que se establecen en los artículos 36 y 37 de la LOUA, para el régimen aplicable a las innovaciones de los instrumentos de planeamiento, se propone la presente Modificación puntual del Planeamiento Municipal vigente en el municipio de Santiago-Pontones, que tiene por objeto la clasificación de terrenos como **Suelo Urbanizable Ordenado**, (artículo 47 de la LOUA), estableciéndose directamente la ordenación detallada que legitima directamente la actividad de ejecución.

Las determinaciones que se establecen en el Título II “Régimen Urbanístico del Suelo” de la LOUA son de aplicación inmediata desde entrada en vigor según lo dispuesto en su Disposición Transitoria Primera. Dentro de este Título, el artículo 47 regula el suelo urbanizable, y señala que se podrán establecer en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

- a) Suelo urbanizable ordenado.
- b) Suelo urbanizable sectorizado.
- c) Suelo urbanizable no sectorizado.

Con este documento se pretende tanto clasificar como establecer el régimen jurídico para el suelo urbanizable, distinguiendo solamente **la categoría de suelo urbanizable ordenado**, en la que el planeamiento ha de establecer la ordenación detallada para legitimar la actividad de ejecución directamente, en función de las necesidades y previsiones del desarrollo urbanístico municipal y sin necesidad de un

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	52/147



plan de desarrollo posterior, posibilidad esta que se contempla en el artículo 10.2.B).b) de la LOUA.

II.8. JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES.

En este sector de Suelo Urbanizable Ordenado, la presente innovación de las NN.SS deberá de cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación señaladas en el artículo 17.1.2ª de la LOUA para la “Ordenación de áreas urbanas y sectores”:

“2.ª Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, alojamientos transitorios de promoción pública y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

a) ...

b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.”

De igual forma, la reserva para dotaciones ha de cumplir con el Reglamento de Planeamiento. Para ello se destinarán para Espacios Libres de Dominio y Uso Público un mínimo del 10% de la superficie ordenada y un 4% para Servicios de Interés Público y Social.

Reserva para aparcamientos: 1 plaza/100 m² de edificación, de las cuales el 50% son plazas de uso público anejas a la red viaria.

Teniendo en cuenta que la superficie de techo edificable es de 39.428,93 m², las reservas mínimas para las distintas dotaciones al aplicarse estos estándares a la superficie del sector son:

SUPERFICIE DEL POLIGONO INDUSTRIAL: 59.925,12 m²

- Espacios Libres de Dominio y Uso Público (10% sup. sector): 5.992,51 m²
- Servicios de interés público y social (4% sup. sector): 2.397,00 m²

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	53/147



- Aparcamientos: 395 plazas, de las que 197 deberán ser plazas públicas anejas a viario.

Una vez establecida la ordenación pormenorizada del Polígono Industrial, las reservas de suelo para dotaciones y plazas de aparcamiento que resultan son:

- **Espacios Libres de Dominio y Uso Público..... 6.235,17 m²**
- **Servicios de interés público y socia.....l..... 2.443,36 m²**
- **Aparcamientos: 395 plazas, de las que 197 son plazas públicas anejas a viario**

Se prevén un total de 197 plazas de aparcamiento público ubicadas mayormente en el margen oeste del vial principal, en una zona integrada para ello en el sistema viario. Se controla la localización de aparcamientos en los márgenes de los viales que dan acceso a las naves, ya que en polígonos de esta escala la posibilidad de estacionar frente a las fachadas de cada nave interfiere con los portones de las mismas.

De estas 197 plazas integradas en el viario, un total de 6 plazas estarán reservadas para personas con movilidad reducida, por aplicación del artículo 29 del *Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía*, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y del artículo 35 de la Orden TMA 851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el *documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*, en todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios público se reservará, como mínimo, una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, de manera que cualquier fracción menor de cuarenta siempre requerirá como mínimo una plaza. Estas plazas se reservarán independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.

Las plazas públicas dispuestas en el exterior constituyen más el 50% de la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento exigida en el artículo 17 de la LOUA, que es de 0,5 plazas por cada 100 m² de edificación. De acuerdo con el apartado 3 de dicho artículo, el resto de dotación se localiza en el interior de las parcelas, manteniendo la proporción de 1 plaza por cada 100 m² de edificación.

II.9. INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

De acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante LOTA), modificada por el apartado dos del artículo 3 del Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía,

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	54/147



y a efectos del **informe de incidencia territorial que ha de emitir la Consejería**, se analiza en este punto la compatibilidad de la propuesta con las determinaciones de los instrumentos de planificación territorial y, en particular, su incidencia sobre el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos:

"Se someterán a informe vinculante de incidencia territorial los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sus revisiones totales o parciales y las modificaciones de la ordenación estructural que tengan incidencia sobre la ordenación del territorio. El informe se solicitará tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento y se emitirá por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio en el plazo de tres meses. Dicho informe analizará la compatibilidad del instrumento de planeamiento urbanístico con las determinaciones de los instrumentos de planificación territorial y, en particular, su incidencia sobre el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos."

Se establece en la Disposición Adicional Octava de la LOUA, en relación con lo anterior, que en la tramitación de los planes generales de ordenación urbanística, el informe que ha de emitir el órgano competente en materia de ordenación del territorio analizará las previsiones que las citadas figuras de planeamiento deben contener según lo dispuesto en la mencionada D.A. 2ª de la LOTA, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006 de 28 de noviembre en el marco de la Ley 1/1994, es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general. La Norma 165 del POTA, relativa a la incidencia territorial de planes urbanísticos, señala lo que deben contener los planes generales de ordenación urbanística en coherencia con lo anterior. Igualmente detalla el contenido que ha de tener el informe de incidencia que han de emitir los órganos competentes en materia de ordenación del territorio, el cual abarcará, al menos, a los siguientes aspectos del planeamiento urbanístico:

- Caracterización del municipio en el sistema de ciudades, regional y de escala intermedia, y la zonificación establecida en el plan.
- Modelo de crecimiento y su incidencia sobre la estructura de asentamientos, en relación a la capacidad de carga del territorio.
- Determinaciones del plan en materia de infraestructuras de comunicaciones y transportes, nodos, redes y sistemas, en coherencia con el modelo territorial propuesto.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwFCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwFCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	55/147



- Infraestructuras y servicios relativos al ciclo integral del agua, abastecimiento de energía y gestión de residuos en función de las previsiones de crecimiento establecidas.
- Dotaciones y equipamientos de ámbito o alcance supramunicipal, incluido el sistema de espacios libres.
- Nivel de protección del territorio y medidas relativas a la prevención de riesgos.

SISTEMA DE CIUDADES.

El POTA establece en su Modelo Territorial que el Sistema de Ciudades está compuesto por tres niveles de estructuras urbanas:

- a) Los Centros Regionales.
- b) Las Redes de Ciudades Medias.
- c) Las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales.

El municipio de Santiago Pontones pertenece a la *Unidad Territorial de Cazorla, Segura y Las Villas*, que se organiza por Centros Rurales. El núcleo de Santiago de la Espada está clasificado dentro de la jerarquía del sistema de ciudades como Centro Rural de baja densidad.

Según el Plan de Ordenación del Territorio Sierra de Segura (POTSS), Santiago Pontones se localiza en el área de Sierra de Segura, zona caracterizada por relieve fragmentado y hábitat atomizado, con los servicios superiores ubicados en Santiago de la Espada, a donde se dirigen los flujos motivados por la prestación de servicios públicos de todo el doblamiento serrano, siendo considerado un Centro Principal para la localización de servicios supramunicipales (Normativa POTSS Art 17-N Jerarquía Urbana).

SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.

En cuanto a los *Sistemas de Comunicaciones y Transportes*, la actuación se apoya en la carretera autonómica A-317, mediante la construcción de una rotonda. Esto ayuda a potenciar la idoneidad de localización de actividades económicas compatibles con la preservación y puesta en valor de los recursos naturales, culturales y paisajísticos de la zona. Además, en cualquier caso se garantiza que no se modificará los niveles de servicio de la red viaria actual.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

En la innovación propuesta se instalará como zona de equipamiento una bolsa de terreno destinado a zona verde junto a la rotonda de la A-317, lo que permite solucionar la afección de no edificación por causa de las prescripciones legales que afecta a la carretera. También se establecerán unas zonas de suelo destinadas a Servicios de Interés Público y Social y la mayor parte de las zonas verdes que restan hasta completar la

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	56/147



dotación se localizan en el margen oeste del sector, en sentido longitudinal, y en paralelo al trazado de la vía pecuaria, por lo que no tendrá incidencia.

La propuesta no incide de ninguna manera en las previsiones del planeamiento en relación con los sistemas generales para dotaciones y equipamientos de carácter supramunicipal. En cualquier caso, favorece la ejecución material de dichos sistemas.

INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES.

No existen en el entorno del ámbito afectado servicios o equipamientos supramunicipales que puedan resultar afectados. La zona a modificar resolverá sus infraestructuras, servicios y dotaciones sin menoscabo de la funcionalidad de las existentes, incluso mejora las mismas.

El futuro Polígono Industrial actuará como un polígono de carácter supramunicipal.

El abastecimiento de agua potable se resuelve desde el sistema general municipal con nuevas infraestructuras en la zona objeto de la modificación.

Por el contrario se resuelve el suministro de energía eléctrica y el servicio de telecomunicaciones con nueva infraestructuras que contribuirán a mejorar la calidad de esos servicios. En concreto, para el suministro eléctrico se proyecta la instalación de un Centro de Transformación y la construcción de una nueva red que constituirá una mejora del servicio en el ámbito de la actuación.

Se resuelve el saneamiento de las aguas residuales mediante una red que conduce las aguas residuales para su tratamiento mediante una estación depuradora, por lo que supone una evidente mejora de esta actuación.

No se alteran las previsiones del planeamiento sobre la capacidad y suficiencia de las infraestructuras del ciclo del agua, y telecomunicaciones, tratamiento de residuos sólidos urbanos y su incidencia supramunicipal.

RECURSOS Y RIESGOS NATURALES.

No se incide de ninguna manera en la ordenación ni la disposición del territorio ya establecida en los distintos planes de ordenación del territorio regionales ni sectoriales, ni sobre el suelo no urbanizable de especial protección, ya sea por su carácter natural o rural o su interés y especial protección por su pertenencia a vegas o riberas. Para todo lo relativo a la protección del suelo, flora, fauna, paisaje y calidad del aire, se atenderá a lo establecido por el Estudio de Impacto Ambiental.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	57/147



SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.

La construcción del Polígono Industrial favorece el desarrollo territorial de esta área rural. Por tanto, la presente Modificación tendrá una incidencia puntual a nivel local, sin generar nuevos asentamientos, por lo que no se verán afectados los sistemas mencionados, salvo la intensidad de uso de los mismos.

La modificación urbanística propuesta no altera la coherencia del modelo de ciudad establecido en el POTA.

La Norma 45.4 del POTA, sobre criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia con el modelo de ciudad, establece que, con carácter general, no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente, ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. En relación a esto, la Disposición Adicional 2ª del Decreto 11/2008, de 22 de enero, puntualizó, a los efectos del límite de crecimiento en suelo, que no se computarán los suelos de uso industrial, con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pudiera plantear en los municipios andaluces.

Todo ello se ha tenido en cuenta a la hora de planificar la presente modificación de Santiago Pontones para su Polígono Industrial, por lo que sus NNSS cumplen las premisas del POTA, ya que este municipio no tiene agotados dichos límites de crecimiento superficial o poblacional, siendo por tanto su efecto sobre el mismo de carácter positivo.

Como norma, y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en el POTA, los siguientes:

A) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida por dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general el POTA no admite los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Sin embargo, los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional podrán establecer criterios específicos para cada ámbito. Así, Santiago-Pontones está incluido en el ámbito del POTSS, y no establece en su ámbito ningún criterio específico sobre éste tema. Estas limitaciones han quedado obsoletas con la aprobación del Decreto 11/2008, el cual recoge en su disposición adicional segunda los criterios básicos actualizados para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	58/147



de los planes generales de ordenación urbanística con el modelo de ciudad establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Estos criterios establecen, entre otras consideraciones lo siguiente:

1. Con en el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces, en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales.
2. Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con los siguientes parámetros:
 - 60% para municipios con menos de 2.000 habitantes.
 - 50% para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes.
 - 40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes.

Estos criterios de modulación podrán aplicarse, según los tramos poblacionales establecidos, a los municipios de menos de 10.000 habitantes que hayan superado el 10,2% de crecimiento en los últimos diez años, siempre que, en cada caso, estén garantizados las dotaciones, equipamientos, servicios e infraestructuras que establezca la legislación vigente.

B) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención en la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

C) La no alteración del **modelo de asentamiento**, resultando excepcionales los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos.

D) Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las **dotaciones y equipamientos básicos** (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público. El Decreto 11/2008, de 22 de enero, en su disposición adicional segunda puntualiza que, en todas las actuaciones urbanísticas con destino mayoritario la vivienda protegida la Administración Autonómica garantizará la implantación de los equipamientos públicos que se precisen mediante la inclusión de los mismos en la planificación correspondiente y, a los solos efectos establecidos en el Decreto, se computará el número de habitantes por vivienda con un coeficiente inferior al marcado con carácter general en función de la tipología de viviendas protegidas.

E) La disponibilidad y suficiencia de los **recursos hídricos y energéticos** adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	59/147



En relación al ajuste de la innovación contenida en el presente con el contenido del POTSS, y atendiendo a las características de la misma, se considera que:

- No se afecta a la articulación territorial establecida mediante el sistema de asentamientos, el sistema de comunicaciones y transportes, la red de espacios libres.
- No se afecta a la ordenación de los usos establecida.
- No se afecta al sistema de protección establecido.
- No se afecta al sistema de infraestructuras básicas establecido.

La modificación no es contraria a ninguna de las determinaciones del POTA como lo acredita el hecho de incluirse en la estructura territorial entre las propuestas del POTSS (Art. 2.3 Memoria de Ordenación), determinadas actividades productivas como es la instalación de un polígono para distribución y pequeña industria, en su artículo 51 (D) "Nuevos polígonos y zonas de implantación industrial".

En atención a lo expuesto anteriormente, y considerando las características de la innovación contenida en el presente documento, fundamentalmente su objeto y alcance, se deduce con claridad que es éste el instrumento adecuado para incluir una valoración de la incidencia en la ordenación del territorio del tipo requerido para la elaboración o revisión de un plan general de ordenación urbanística. Además, la innovación tampoco implica, por sí misma, afección o incidencia alguna sobre las determinaciones de ordenación del territorio que el POTA o el POTSS contemplan.

Tal como se pone de manifiesto a lo largo del presente documento, la innovación propuesta:

- Tiene carácter estructural por afectar al Suelo No Urbanizable, que forma parte de la ordenación estructural.
- No afecta al sistema de ciudades, ni a los sistemas de comunicaciones y transportes, ni a los equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales, ni a los recursos naturales básicos.
- No supone una alteración de la estructura de asentamientos del municipio, ni genera incidencias en el sistema de asentamientos.
- No supone incremento del número de viviendas.

Con base en todo lo anterior, puede concluirse que la modificación contenida en el presente documento no tiene incidencia territorial.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 60/147



III.- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANISTICAS VIGENTES.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
PÁGINA		61/147	



III. MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES.

III.1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santiago-Pontones fueron aprobadas definitivamente el 19 de diciembre de 1986 por la entonces Comisión Provincial de Urbanismo.

En dichas Normas, además de no contemplar la clase y categoría de suelo urbanizable ordenado, introducido mediante la presente modificación, se tratan de una forma muy genérica los usos industriales, cuya regulación desde el propio planeamiento ha quedado obsoleta. Al no existir suelo destinado para estas actividades y usos, su localización queda limitada, en virtud del artículo 4.2.1 de la Norma 4.2 de las NN.SS, dentro los núcleos urbanos de Santiago de la Espada y los Pontones, y solo para la artesanía o industria compatible con el uso residencial.

Es por ello que se hace imperativo modificar una serie de Normas para regular tanto el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado, todo ello conforme a lo establecido por el Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), así como los usos industriales y adecuarlos a la normativa vigente en la materia.

Dicho lo cual, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santiago-Pontones, las Normas Urbanísticas que se ven afectadas por la presente modificación son las siguientes:

Capítulo I - Normas generales.

- Se modifica la Norma 1.4. “Clasificación del suelo”.

Capítulo III - Normas generales de la edificación.

- Dentro de la Norma 3.2 “Condiciones generales de volumen e higiénicas”, se suprime el punto k) del artículo 3.2.2. “Tipologías edificatorias”.
- En la Norma 3.3. “Condiciones de uso”, se modifica el punto 3) “Uso de Industria” del artículo 3.3.1, por el cual se clasifican los usos de la edificación. Para ello se introduce el siguiente articulado:

3) USO INDUSTRIAL.

- 1.- Condiciones generales.
- 2.- Instrumentos de Prevención Ambiental.
- 3.- Definición del uso industrial.
- 4.- Categorías.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 62/147



- 5.- Condiciones de compatibilidad de usos y actividades.
- 6.- Sobre la localización de los usos industriales.

Capítulo IV - Normas de Ordenación.

- De la Norma 4.2 “Suelo Urbano”, se modifica el punto 1) del artículo 4.2.1, en el que se regulan los usos permitidos en los “Núcleos principales”.
- Se introduce la Norma 4.4. “Suelo urbanizable”, en la que se regula el régimen del suelo urbanizable en sus tres categorías. Las Normas Subsidiarias delimitan un solo sector de suelo urbanizable, con la categoría de ordenado, del que se incluye la ficha con sus condiciones de ordenación.

III.2. MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES.

CAPÍTULO I - NORMAS GENERALES.

NORMA 1.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Se modifican los puntos 1 y 3 de la Norma 1.4. “Clasificación del suelo”, los cuales quedan con la siguiente redacción:

1. En el Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) se desarrolla el régimen urbanístico del suelo. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santiago-Pontones, asimilables a un Plan General de Ordenación Urbanística por el punto 3 de la Disposición Transitoria cuarta de la LOUA, clasifica la totalidad del suelo del término municipal en las siguientes clases de suelo según el artículo 44 de la dicha Ley:

- A) Suelo Urbano.
- B) Suelo Urbanizable.
- C) Suelo No Urbanizable.

Por lo tanto, y de forma generalizada para todo el articulado de las NN.SS de Santiago-Pontones, en aquellas Normas en las que se le haga mención se deberá entender sustituido el término “Suelo Apto para Urbanizar” por “suelo urbanizable”.

3. Constituyen el **suelo urbanizable** aquellos terrenos que, por sus características, queden incluidos dentro de alguna de las categorías siguientes:

a) **Suelo urbanizable ordenado**, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 63/147



b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

Dentro de estas categorías, el planeamiento de Santiago-Pontones mediante la presente innovación solo clasifica la clase y categoría de **suelo urbanizable ordenado** en el que se localizará el futuro Polígono Industrial “Loma de Los Pedregales”, sector de suelo de uso industrial de iniciativa y desarrollo públicos.

Cualquier nueva incorporación de suelo urbanizable, de entre las legalmente previstas, requerirá la correspondiente innovación del planeamiento.

El contenido urbanístico de la propiedad del suelo (derechos y deberes) para terrenos que tengan la clasificación de suelo urbanizable en las categorías previstas legalmente es el que se establece en la Sección Primera, Capítulo II del Título II de la LOUA.

CAPÍTULO III - NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

NORMA 3.2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.

1.2.2. Tipologías edificatorias.

Se suprime el punto k) de este artículo, referente a las condiciones edificatorias que han de cumplir las naves de uso industrial.

NORMA 3.3. CONDICIONES DE USO.

3.3.1. Clasificación.

Se modifica el punto 3) de la Norma 3.3.1, que regula el uso industrial, que queda con la siguiente redacción:

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 64/147



3) USO INDUSTRIAL.

1.- Condiciones generales.

1. Para todo lo referente a la regulación y condiciones de los usos será de aplicación lo dispuesto al efecto en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Santiago Pontones.
2. Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes específicas en relación con la actividad que desarrollan, ya sea estatal o autonómica, así como las que establezcan las presentes Normas
3. Cumplirán además con lo establecido en materia de Prevención de Riesgos Laborales y en general con toda la normativa relativa a Seguridad y Salud.

2.- Instrumentos de Prevención Ambiental.

1. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la normativa ambiental vigente.
2. Las distintas actuaciones que se pretendan implantar en el polígono se someterán al trámite ambiental que corresponda en función de su categorización en la normativa ambiental autonómica y estatal vigente.
3. Dichas actuaciones no podrán ser puestas en funcionamiento sin la previa resolución del correspondiente procedimiento de prevención ambiental previsto en la normativa ambiental.

3.- Definición del uso industrial.

1. Es todo aquel que tiene por finalidad la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas, almacenamiento de las mismas o distribución de productos, la investigación y desarrollo y la tecnología aplicada. Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de reparación de productos, ya sean de consumo industrial o doméstico, comprendiendo las relacionadas con el automóvil, según las precisiones que se expresan a continuación:
 - a) *Producción industrial.* Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como 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..., pero sin venta directa al público.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwCA==	EV00XSQP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 65/147



- b) *Almacenaje y comercio mayorista.* Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Se incluyen otras 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 al público.
- c) *Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.* Son aquellas actividades cuya función principal es la de 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.* Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no señalados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
- e) *Talleres de reparación, entretenimiento y mantenimiento de automóviles, motocicletas y bicicletas,* incluida la venta de artículos relacionados y de repuesto.
2. De una forma genérica, en función de sus condiciones medioambientales y de la incidencia que la actividad industrial o productiva ocasione en su entorno, se establece la siguiente clasificación:
- a) *Industrias molestas,* aquellas que contienen **actividades que producen incomodidad** por efecto de su desarrollo, ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión.
- b) *Industrias insalubres,* las que contienen actividades que **inciden** directa o indirectamente **sobre la salud**, dando lugar a desprendimiento o evacuación de productos perjudiciales para la salud.
- c) *Industrias nocivas,* las que contienen actividades capaces de provocar **efectos perturbadores** sobre determinados recursos naturales.
- d) *Industrias peligrosas,* las que contienen actividades susceptibles de dañar y ocasionar riesgos graves a las personas o a los bienes.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	66/147



4.- Categorías.

a) Talleres y artesanía.

Corresponde al uso de actividades de artes y oficios que puedan instalarse en edificios destinados a uso de vivienda o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias para las zonas donde se emplacen, que no desprendan gases, polvo ni olores, ni originen ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias a las personas o bienes.

Deberán estar autorizados como uso compatible y cumplir con las ordenanzas edificatorias de la zona donde se ubique.

b) Industria en general.

Se consideran las siguientes categorías:

Industrial Grado 1º (IG1): Actividad compatible con la vivienda, bien en zonas residenciales, bien en zonas exclusivas para este uso localizadas en las proximidades de zonas residenciales. Se trata de pequeñas industrias, almacenes o talleres de servicios en edificios exclusivos, que por sus características, generen un nivel de tránsito asumible por la red viaria del entorno y no produzcan molestias al vecindario por desprendimientos de gases y olores ni den lugar a ruidos y vibraciones, en base a las medidas correctoras aplicadas.

Deberán cumplir con las ordenanzas edificatorias de la zona donde se ubique.

Industrial Grado 2º (IG2): Comprende aquellas actividades molestas, insalubres y nocivas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden admitirse contiguas a otros usos no residenciales. Debido a las molestias propias o por las derivadas de su implantación, se obligan a su ubicación dentro de áreas exclusivas para actividades económicas.

Deberán cumplir las ordenanzas edificatorias de la zona donde se ubique.

Industrial Grado 3º (IG3): Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía así como actividades clasificadas como peligrosas que no pueden implantarse en el medio urbano no próximas al mismo, estableciéndose una distancia mínima a cualquier núcleo de población de 2.000 m.

5.- Condiciones de compatibilidad de usos y actividades.

1. Se considerarán compatibles con otros usos aquellas actividades que cumplan las condiciones de compatibilidad en cuanto a la normativa ambiental vigente, y que vendrá condicionado por el trámite ambiental necesario previo al otorgamiento de la actividad, de conformidad con lo establecido en la legislación ambiental andaluza.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	67/147



2. Cuando en un mismo edificio coexistan diversas actividades industriales, ni individualmente ni en su conjunto se sobrepasarán los límites establecidos para cada categoría.
3. En áreas de uso característico residencial, entre las 24 horas y las 8 horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de 3.500 kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

6.- Sobre la localización de los usos industriales.

1. Las actividades industriales susceptibles de instalación en polígonos industriales deberán ubicarse con carácter obligatorio en los mismos si existe espacio suficiente para desarrollar la actividad.
2. Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.
3. La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.
4. Se incluirá un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.
5. Para superficies superiores a 1.000 metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000 metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

CAPÍTULO IV - NORMAS DE ORDENACIÓN.

NORMA 4.2. SUELO URBANO.

4.2.1. Núcleos principales.

Se modifica el punto 1) de la Norma 4.2.1, el cual queda con la siguiente redacción:

- 1) Condiciones de uso. Los usos permitidos son los siguientes:

- VIVIENDA.

Como uso predominante.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwFCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwFCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 68/147



- COMERCIAL.
En planta baja o en edificios aislados.
- DOTACIONAL.
En todas sus categorías.
- TERCARIO.
En todas su categorías.
- GARAJE.

Espacios situados en la planta baja, sótano o semisótano de las edificaciones destinados a la circulación y estacionamiento de vehículos. Cuando se pretenda su localización en edificios o parcelas exclusivos será necesaria autorización expresa del Ayuntamiento si dichas parcelas no estuvieran contempladas en el planeamiento.

- TALLERES Y PEQUEÑAS INDUSTRIAS.

Se incluyen dentro de este uso compatible aquellas instalaciones y actividades que no ofrecen riesgos ni causan molestias a las viviendas, y que pueden ubicarse en áreas residenciales. Se corresponden con las categorías definidas en el punto 3) de la Norma 3.3.1, y que son:

a) Talleres y artesanía.

b) Industrial Grado 1º.

Se corresponden con los siguientes grupos de actividades:

- Actividades de artes y oficios.
- Actividades de fabricación, elaboración y/o reparación de productos de consumo doméstico, que pueden llevar incluida su venta al público.
- Pequeñas industrias, almacenes o talleres de servicios, carpintería, cerrajería y reparaciones eléctricas.
- Almacenes y comercio minorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos.
- Talleres de reparación, entretenimiento y mantenimiento de automóviles, motocicletas y bicicletas, incluida la venta de artículos relacionados y de repuesto.

NORMA 4.4. SUELO URBANIZABLE.

Se introduce la Norma 4.4. “Suelo urbanizable”, en la que se regula el régimen del suelo urbanizable en sus tres categorías: ordenado, sectorizado y no sectorizado.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwfcA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwfcA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	69/147



4.4.1 Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

- a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
- b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 de la LOUA, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
- c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la LOUA, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de la citada Ley.
- d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

- a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos la LOUA, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Cuando exista suelo destinado a vivienda protegida, en virtud de la reserva prevista en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, el cumplimiento de este deber se materializará necesariamente en los terrenos calificados para tal fin.

- c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	70/147



área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 55 de la LOUA.

4.4.2. Régimen del suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional regulada en el apartado 3 del artículo 52 de la LOUA.

2. Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

4.4.3. Gestión del suelo urbanizable.

En las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santiago-Pontones se ha previsto un único sector de suelo urbanizable, el sector SUOI, perteneciente a la categoría de suelo urbanizable ordenado de acuerdo con el artículo 47 de la LOUA:

“Suelo Urbanizable Ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal”.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	71/147



SECTOR SUO I: Polígono Industrial “Loma los Pedregales”.

SECTOR SUOI Polígono Industrial “Loma de los Pedregales”	SANTIAGO-PONTONES
DESCRIPCIÓN: Sector de suelo para la localización y desarrollo urbano de un Polígono Industrial, situado al suroeste del núcleo principal de Santiago de la Espada, en el Paraje conocido como “Los Pedregales”. OBJETIVOS: 1. Dotar al municipio de un Polígono Industrial aprovechando su localización estratégica junto a la carretera autonómica A-317 “Puente Génave - Vélez Rubio”, a la altura de su encuentro con la carretera J-9005. 2. Ofrecer suelo para el desarrollo de industrias, usos productivos variados y otras actividades vinculadas a usos agrícolas y ganaderos que resulten incompatibles con el uso residencial. 3. Impedir el florecimiento de la industria y otras edificaciones vinculadas a actividades económicas y productivas en Suelo No Urbanizable de Especial Protección, ya sea en la proximidad a los núcleos urbanos o bien dispersas por el término municipal. CONDICIONES DE DESARROLLO: Clase de suelo: Urbanizable Ordenado. Uso: Industrial Iniciativa – Sistema de Ejecución: Pública – Sistema de Cooperación. Instrumentos de Desarrollo: Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación. Plazos de ejecución: 4 años para los Proyectos de Urbanización y Reparcelación desde la aprobación de la presente Modificación de las NN.SS. SUPERFICIE SECTOR: 59.925,12 m² suelo DENSIDAD MUY BAJA: 5 ó menos viviendas por hectárea. EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,658 m² techo/m² suelo APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,658 u.a. CESIONES Y RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS: Viales Espacios Libres de Dominio y Uso Público: 6.235,17 m² Equipamientos: 2.443,36 m² Parcela dotacional para EDAR y punto limpio: 1.260,72 m² 10% del Aprovechamiento Medio	

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	72/147



ORDENANZAS DE APLICACIÓN: Ordenanzas particulares para el Polígono Industrial “Loma de los Pedregales”.

Uso característico:

- Talleres y artesanía.
- Industrial en Grado 1º y 2º.

Usos compatibles:

- Terciario (comercio, oficinas, salas de reunión).
- Dotacional.
- Actividades vinculadas a usos agrarios y ganaderos, sin estabulación permanente.
- Infraestructuras.

Usos incompatibles o prohibidos:

- Residencial.
- Industrial en Grado 3º.

Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima 300 m².
- 10 metros de frente de fachada.

Ocupación:

- Superficie máxima de parcela ocupada en todas las plantas del 80%

Alturas:

- Dos plantas con un máximo de 10 metros hasta cara inferior de forjado.

Edificabilidad sobre parcela neta: 1 m² techo / m² suelo.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 73/147



OTRAS CONDICIONES:

1. Se mantiene el trazado de la vía pecuaria “Vereda de los Pedregales”. El dominio público pecuario quedará ajeno al proceso urbanizador, y mantendrá su clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
2. Para el acceso al Polígono se propone la construcción de una rotonda en la carretera A-317, todo ello de conformidad con lo indicado por el órgano rector de carreteras de la Junta de Andalucía, previa consulta, tramitación y aprobación de su correspondiente expediente administrativo. Los terrenos ocupados el dominio público de la rotonda quedan fuera del SUOI.
3. Se reserva una parcela dotacional situada al sur del sector en la que se localizará una pequeña depuradora para que el agua que se vierta al arroyo Robachillar se haga de manera limpia, todo ello previa autorización del Organismo de Cuenca competente. En dicha parcela se reservará un espacio para ubicar el punto limpio.
4. El uso concreto del sistema local de equipamientos queda abierto a las necesidades del municipio.

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA:

Para el desarrollo urbanístico del sector se deberá tener en cuenta, además, lo establecido en el *Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía*:

Área de Sensibilidad Acústica Tipo b “Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial”.

Los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a las nuevas áreas urbanizadas (en dBA):

Ld = 70 dBA; Le = 70 dBA; Ln = 60 dBA

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwFCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwFCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	74/147



IV.- ORDENANZAS PARTICULARES

SECTOR SUOI: POLÍGONO INDUSTRIAL “LOMA DE LOS PEDREGALES”.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
PÁGINA		75/147	



IV. ORDENANZAS PARTICULARES SECTOR SUOI: POLÍGONO INDUSTRIAL “LOMA DE LOS PEDREGALES”.

TÍTULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO I.- AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO.

- Art. 1.-** Naturaleza y ámbito de aplicación.
Art. 2.- Subsidiariedad del presente documento.
Art. 3.- Documentos e interpretación.

CAPÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

- Art. 4.-** Órgano actuante.
Art. 5.- Desarrollo temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución de este Sector.
Art. 6.- Planeamiento de Desarrollo.
Art. 7.- Estudios de Detalle.
Art. 8.- Delimitación de Unidades de Ejecución.
Art. 9.- Sistema de Actuación.

CAPÍTULO III.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN QUE HAYAN DE EJECUTARSE.

- Art. 10.-** Condiciones generales.
Art. 11.- Condiciones del diseño viario.
Art. 12.- Pavimentación de las vías públicas.
Art. 13.- La urbanización de las zonas ajardinadas.
Art. 14.- Eliminación de barreras arquitectónicas.

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

- Art. 15.-** Delimitación del contenido de la propiedad.
Art. 16.- Condiciones para la efectividad y legitimidad de las diversas facultades urbanísticas correspondientes al derecho de propiedad.

CAPÍTULO II.- EL DEBER DE CONSERVACIÓN.

SECCIÓN A.- DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INDUSTRIALES.

- Art. 17.-** Obligaciones de conservación.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	76/147



- Art. 18.-** Contenido del deber de conservación.
Art. 19.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.
Art. 20.- Colaboración municipal.
Art. 21.- Órdenes de ejecución de obras de conservación y reforma por motivos de interés estético o transitivo.

SECCIÓN B.- CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

- Art. 22.-** Contenido del deber de conservación de solares.
Art. 23.- Destino provisional de los solares.

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN GENERAL.

- Art. 24.-** Régimen urbanístico de la propiedad.
Art. 25.- Fijación del aprovechamiento urbanístico.
Art. 26.- Aprovechamiento medio.
Art. 27.- Actuaciones previas al desarrollo del sector.
Art. 28.- Requisitos para poder edificar.
Art. 29.- Ejecución del planeamiento.

CAPÍTULO IV.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.

SECCIÓN A.- DISPOSICIONES GENERALES.

- Art. 30.-** Clases de sistemas.
Art. 31.- Regulación de los sistemas.
Art. 32.- Condiciones de uso y edificación.
Art. 33.- Programación.

SECCIÓN B.- SISTEMAS LOCALES.

- Art. 34.-** Disposiciones comunes.
Art. 35.- Titularidad y régimen urbanístico.
Art. 36.- Elementos de los sistemas locales.
Art. 37.- Obtención del suelo para sistemas locales.
Art. 38.- Elementos de los sistemas generales de ejecución vinculados al desarrollo del sector.
Art. 39.- Procedimiento de obtención del sistema general.
Art. 40.- Obtención por expropiación forzosa del sistema general vinculada al sector.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00XSQP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	77/147



TÍTULO III.- NORMAS ESPECÍFICAS SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE AL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

CAPÍTULO I.- DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN UNIDADES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO. CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES PARA SU GESTIÓN Y DESARROLLO.

Art. 41.- Desarrollo del suelo urbanizable ordenado incluido en el ámbito del sector.

Art. 42.- Valor de las determinaciones particulares.

CAPÍTULO II.- NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.

Art. 43.- Contenido del sector de Suelo Urbanizable Ordenado.

Art. 44.- Desarrollo y ejecución del sector de Suelo Urbanizable Ordenado.

Art. 45.- Condiciones de diseño de las zonas ajardinadas.

Art. 46.- Condiciones de diseño de la red viaria.

Art. 47.- Condiciones de los estacionamientos.

Art. 48.- Condiciones de la edificación y uso.

Art. 49.- Condiciones de urbanización.

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DE LOS USOS GLOBALES DEL SUELO.

SECCIÓN A.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 50.- Condiciones de los usos.

Art. 51.- Instrumentos de Prevención Ambiental.

SECCIÓN B.- USO INDUSTRIAL.

Art. 52.- Definición.

Art. 53.- Categorías.

Art. 54.- Condiciones de compatibilidad de usos y actividades.

Art. 55.- Residuos industriales.

Art. 56.- Vertidos industriales.

Art. 57.- Sobre la localización de los usos industriales.

Art. 58.- Sobre la Calificación Ambiental.

SECCIÓN C.- CONDICIONES DE LA INDUSTRIA EN GENERAL.

Art. 59.- Dimensiones de los locales.

Art. 60.- Servicios de aseo.

Art. 61.- Circulación interior y salidas.

Art. 62.- Protección contra incendios.

Art. 63.- Dotación de aparcamiento.

Art. 64.- Dotación de almacenamiento de agua.

Art. 65.- Ordenación de la carga y descarga.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	78/147



CAPÍTULO IV.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

SECCIÓN A.- CONDICIONES GENERALES DE POSICIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

- Art. 66.-** Condiciones de la edificación.
Art. 67.- Condiciones de la parcela.
Art. 68.- Segregación y agregación de parcelas.
Art. 69.- Condiciones para la edificación de una parcela.
Art. 70.- Línea de edificación, alineación interior y fondo edificable.
Art. 71.- Retranqueos.
Art. 72.- Rasantes.
Art. 73.- Superficie ocupable.
Art. 74.- Superficie libre de parcelas.
Art. 75.- Construcciones auxiliares.
Art. 76.- Edificabilidad máxima admisible.
Art. 77.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.
Art. 78.- Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora.
Art. 79.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.
Art. 80.- Entreplantas.
Art. 81.- Planta baja y planta de piso.

SECCIÓN B.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

- Art. 82.-** Definición.
Art. 83.- Aplicación.
Art. 84.- Dotación de agua potable.
Art. 85.- Dotación de agua caliente.
Art. 86.- Energía eléctrica.
Art. 87.- Gas energético.
Art. 88.- Combustibles líquidos.
Art. 89.- Combustibles sólidos.
Art. 90.- Energías alternativas.
Art. 91.- Cuartos de calderas.
Art. 92.- Telefonía.
Art. 93.- Servicios postales.
Art. 94.- Evacuación de aguas pluviales.
Art. 95.- Evacuación de aguas residuales.
Art. 96.- Evacuación de humos.
Art. 97.- Evacuación de residuos sólidos.
Art. 98.- Instalación de clima artificial.
Art. 99.- Aparatos elevadores.

SECCIÓN C.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

- Art. 100.-** Delimitación y aplicación.
Art. 101.- Acceso a las edificaciones.
Art. 102.- Escaleras.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	79/147



- Art. 103.-** Rampas.
Art. 104.- Señalización en los edificios.
Art. 105.- Circulación interior.
Art. 106.- Supresión de barreras arquitectónicas.
Art. 107.- Prevención de incendios.
Art. 108.- Prevención contra el rayo.
Art. 109.- Prevención de las caídas.

SECCIÓN D.- CONDICIONES AMBIENTALES.

- Art. 110.-** Definición y aplicación.
Art. 111.- Emisión de ruidos.
Art. 112.- Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.
Art. 113.- Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

CAPÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL.

- Art. 114.-** Denominación e identificación.
Art. 115.- Condiciones de parcelación.
Art. 116.- Condiciones de posición y forma de los edificios.
Art. 117.- Condiciones particulares de estética.
Art. 118.- Condiciones de uso.

CAPITULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO.

- Art. 119.-** Denominación e identificación.
Art. 120.- Condiciones de parcelación.
Art. 121.- Condiciones de posición y forma de los edificios.
Art. 122.- Condiciones particulares de estética.
Art. 123.- Condiciones de uso.

ANEXO: FICHA URBANÍSTICA SECTOR SUOI.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 80/147



TÍTULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO I.- AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO.

Art. 1.- Naturaleza y ámbito de aplicación.

1. Este Sector de Suelo Urbanizable Ordenado se ha delimitado de acuerdo con la legislación urbanística aplicable y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santiago-Pontones, según queda representado en la documentación gráfica.
2. El Suelo Urbanizable Ordenado determina, de conformidad con las Normas Subsidiarias, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionarán la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.
3. La ordenación pormenorizada de este sector de Suelo Urbanizable Ordenado cumple con los requisitos establecidos por el artículo 13 de la LOUA y el artículo 43.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico para el desarrollo de un sector completo, siendo la representada en la documentación gráfica del presente documento.

Art. 2.- Subsidiaridad del presente documento.

En todo lo no expresamente contenido en estas Normas Urbanísticas serán de aplicación las determinaciones normativas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santiago-Pontones.

Art. 3.- Ficha resumen.

Se incluye en las presentes ordenanzas una ficha resumen de la ordenación pormenorizada del Sector SUOI.

CAPÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Art. 4.- Órgano actuante.

1. Al amparo del artículo 31.A.a) de la LOUA, el Ayuntamiento formula directamente la presente innovación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santiago-Pontones regulando los usos de forma pormenorizada a implantar en el polígono industrial.
2. La ejecución de las determinaciones previstas por el planeamiento para este Suelo Urbanizable Ordenado corresponde al propio Ayuntamiento.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	81/147



Art. 5.- Desarrollo temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución de este Sector.

1. La actuación prevista para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de este Sector deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados.
2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes de estas Normas facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, a utilizar los mecanismos regulados al efecto y que sean aplicables al caso por la LOUA.

Art. 6.- Planeamiento de desarrollo.

Para el desarrollo de este Sector se delimita una única unidad de ejecución. Se ejecutará conjuntamente la construcción de la rotonda prevista en la carretera autonómica A-317 para posibilitar el acceso al polígono industrial, previa autorización por el organismo competente en la materia.

Art. 7.- Estudios de Detalle.

En desarrollo de este Sector y de acuerdo con las condiciones de sus ordenanzas de zona, podrán formularse Estudios de Detalle, para cualquier de las finalidades establecidas en los artículos 14 y 15 de la LOUA y 76 y 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Art. 8.- Delimitación de Unidades de Ejecución.

La determinación y delimitación de unidades de ejecución o la modificación de las ya delimitadas se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística para el caso de modificación de las ya previstas.

Art. 9.- Sistema de Actuación.

1. La unidad de ejecución correspondiente al único sector de uso global industrial se ejecutará por el sistema de cooperación.
2. El sistema de cooperación se regirá por lo dispuesto en la LOUA o normativa urbanística vigente y en los Reglamentos, Normas Subsidiarias de Santiago-Pontones y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	82/147



CAPÍTULO III.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN QUE HAYAN DE EJECUTARSE.

Art. 10.- Condiciones generales.

En lo referente a las condiciones generales de las obras de urbanización, tanto en su concepción de proyecto, cómo en su ejecución, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Santiago-Pontones, con las especificaciones complementarias contenidas en los artículos siguientes.

Art. 11.- Condiciones del diseño viario.

1. El diseño de las vías representadas en la documentación gráfica de este documento es vinculante en lo referido a trazados, alineaciones y rasantes, cuando éstos se especifiquen; y orientativo en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución habrá de atenerse al resto de los criterios enmarcados en este artículo, debiendo, en todo caso, estar adecuadamente justificada.
2. Con carácter general, el diseño de la vía se adaptará a las secciones tipo que se acompañan.

Art. 12.- Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación mediante resalte o bordillo.

A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, etc.

3. El pavimento de las sendas peatonales facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las posiciones de aquellos que ocasionalmente pudieran ser atravesados por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado de bordillo.
4. Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwFCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwFCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	83/147



Art. 13.- La urbanización de las zonas ajardinadas.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular, en las zonas de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia, paseo, debidamente a través de los elementos de articulación, tales como itinerarios peatonales, escaleras, lindes, arbolado y otros análogos.
2. Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contemplados en el proyecto correspondiente a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Art. 14.- Eliminación de barreras arquitectónicas.

Los proyectos de urbanización deberán aplicar 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.

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 15.- Delimitación del contenido de la propiedad.

1. Con arreglo en lo dispuesto en los artículos 49 y ss. de la LOUA, cada parcela de este Sector de Suelo Urbanizable Ordenado es susceptible del aprovechamiento determinado por las NN.SS. de Santiago-Pontones.
2. Las determinaciones del planeamiento, definitivas del contenido de la propiedad del suelo, no confieren a sus titulares derecho alguno de indemnización, sino, únicamente, el de exigir, con arreglo a la legislación el suelo y a las Normas Subsidiarias de Santiago Pontones, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.
3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de la Modificación Puntual, Estudios de Detalle, que deban completar la ordenación urbanística prevista por este Sector, así como, la delimitación de las unidades de ejecución correspondiente, conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 84/147



Art. 16.- Condiciones para la efectividad y legitimidad de las diversas facultades urbanísticas correspondientes al derecho de propiedad.

1. Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas, en su efectividad y ejercicio legítimo, al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la L.O.U.A. y, particularmente, en sus artículos 49 ss y concurrentes, así como, a los establecidos, por el propio planeamiento.
2. En especial son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:
 - a) La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación que la ejecución del planeamiento requiere.
 - b) El cumplimiento efectivo a favor del municipio de las cesiones gratuitas de terrenos para equipamientos, viario y sistemas generales. Así como de los terrenos correspondiente al exceso de aprovechamiento sobre el susceptible de apropiación, con arreglo a lo prescrito en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Santiago-Pontones.
 - c) La ejecución, conforme al planeamiento, de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución o a la parcela, en su caso.
 - d) La sujeción del uso de los predios al destino previsto, con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.
 - e) Solicitar la licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos establecidos.
 - f) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el planeamiento.

CAPÍTULO II.- EL DEBER DE CONSERVACIÓN.

SECCIÓN A.- DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Art. 17.- Obligaciones de conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 85/147



Art. 18.- Contenido del deber de conservación.

Se consideran contenidos en el deber de conservación lo regulado por los artículos 153, 155, 217 de la LOUA:

1. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
2. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o en su caso de dimensiones equivalentes a la preexistente realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizada.

Art. 19.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

1.1. En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio, en correcto estado de funcionamiento. En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

1.2. En construcciones:

Condiciones de seguridad. Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, constar con protección de sus estructuras frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Condiciones de salubridad. Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicios, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que están

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 86/147



destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos, partículas y ruido.

Condiciones de ornato. Las fachadas, exteriores e interiores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

1.3. En carteles e instalación:

Las condiciones señaladas serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o procesados mediante una Ordenanza Especial.

Art. 20.- Colaboración municipal.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el artículo 18.2, rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad públicas o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, a tenor de lo regulado en el art. 155.6 a) y b) de la LOUA, y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Art. 21.- Ordenes de ejecución de obras de conservación y reforma por motivos de interés estético o turístico.

1. La administración urbanística municipal, al amparo del artículo 158 de la LOUA, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y mejora en los casos siguientes:
 - a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto
 - b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	87/147



2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos elementos propios de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma, a salvo siempre de los derechos de terceros o colindantes. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.
3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y refunden en la obtención de mejoras de interés general, o a través de los mecanismo previstos en el art. 155.6 a) y b) de la LOUA.

SECCIÓN B.- CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

Art. 22.- Contenido del deber de conservación de solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado.
2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Art. 23.- Destino provisional de los solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación.
 - a) Descanso y estancia de personas.
 - b) Recreo para la infancia.
 - c) Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter de desmontable.
 - d) Vallas publicitarias.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 88/147



2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar para aparcamiento de vehículos previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.
3. La dedicación de solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN GENERAL.

Art. 24.- Régimen urbanístico de la propiedad.

Las facultades del derecho de propiedad en el ámbito de este Sector se ejecutarán dentro de los límites y en el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la L.O.U.A. y en las presentes Normas.

Art. 25.- Fijación del aprovechamiento urbanístico.

1. Los propietarios del suelo urbanizable delimitado por esta Modificación Puntual, incluidos en la Unidad de Ejecución del Sector, tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto establecida por las NN.SS aplicado a la superficie de sus propiedades, si bien, tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.
2. El régimen de aprovechamiento de cada unidad predial vendrá determinada por las presentes normas y por la regulación correspondiente a la zona en que se solicita.

Art. 26.- Aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio para la única Área de Reparto, coincidente con el ámbito del Sector, es de **0,658 u.a.**

Art. 27.- Actuaciones previas al desarrollo del sector.

1. El sector no podrá edificarse hasta tanto:
 - a) No se haya aprobado definitivamente la Modificación Puntual.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	89/147



- b) No se hayan cumplimentado los trámites del Proyecto de Reparcelación.
 - c) No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.
 - d) No se hayan formalizado las cesiones obligatorias.
4. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, no se podrá edificar, ni llevar a cabo obra e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales de desarrollo urbano.
 5. No se podrá ejecutar ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación de la Modificación Puntual.

Art. 28.- Requisitos para poder edificar.

1. En el suelo urbanizable ordenado, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización correspondiente podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos están totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
 - b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
 - c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
 - d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como el compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwFCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwFCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	90/147



- e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.
 - f) Se prestará garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.
2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:
 - a) Explanación.
 - b) Saneamiento.
 - c) Encintado de bordillos y base de firme.
 - d) Capa intermedia asfáltica de firme.
 - e) Red de distribución de agua.
 - f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
 - g) Red de alumbrado público.
 - h) Obra civil de los parques y jardines públicos.
 - i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.
 3. Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:
 - a) Red telefónica.
 - b) Base de rodadura de aceras públicas.
 - c) Capa de rodadura del pavimento.
 - d) Red de riego e hidrantes.
 - e) Los servicios de fondo de saco o acceso a las parcelas.
 - f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que forman parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
 - g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
 4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del Polígono o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	91/147



5. Las etapas de ejecución deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo el polígono y tendrán que ser aprobados por el Ayuntamiento.
6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecta a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
7. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación implicará la transgresión de una o varias de las de las condiciones de las licencias concedidas anulándose su ejecutividad e impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Así mismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Art. 29.- Ejecución del planeamiento.

1. El sistema de actuación para el desarrollo del sector es el de cooperación.
2. El Ayuntamiento, como propietario mayoritario de los terrenos adscritos a este Sector de Suelo Urbanizable Ordenado lo ejecutará en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

CAPÍTULO IV.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.

SECCIÓN A.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 30.- Clases de sistemas.

1. El conjunto de sistemas de este Sector está constituido por el suelo, las edificaciones y las instalaciones públicas o privadas, que en el o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales dotacional y servicios públicos, espacios libres, viario o infraestructuras urbanas básicas.
2. Los sistemas son Sistemas Locales.

Art. 31.- Regulación de los sistemas.

Los sistemas locales se regulan por lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Santiago- Pontones, que, en cada caso sean de aplicación, así como por las presentes Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	92/147



Art. 32.- Condiciones de uso y edificación.

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.
2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que se dispone en los artículos correspondientes de estas Normas y que les sean de aplicación.

Art. 33.- Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberá llevarse a cabo con la programación y plazos previstos por la Modificación Puntual.

SECCIÓN B.- SISTEMAS LOCALES.

Art. 34.- Disposiciones comunes.

1. Definición:

Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales que, desde la perspectiva local, complementan la estructura general y orgánica.

Art. 35.- Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión públicas.
2. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales, que a la entrada en vigor de esta Modificación Puntual sean de titularidad privada, deberán transcribirse al Ayuntamiento de Santiago-Pontones que los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los procedimientos regulados en la ley del Suelo o en las presentes Normas.

Art. 36.- Elementos de los sistemas locales.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, las áreas libres públicas y las instalaciones deportivas y de servicio de interés público y social, ubicados según se señala en los planos de ZONIFICACIÓN y de ALINEACIONES Y RASANTES de la presente Modificación Puntual.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	93/147



Art. 37.- Obtención de suelo para sistemas locales.

1. La cesión de los suelos calificados de sistemas locales será obligatoria y se obtendrán mediante el desarrollo urbanístico mediante el sistema de cooperación.
2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Santiago-Pontones para afectarlos de los usos propios de estos sistemas se efectuará por subrogación real a la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Art. 38.- Elementos de los sistemas generales de ejecución, externos al sector y vinculados al desarrollo del mismo.

Los sistemas generales de servicios técnicos integrados por los elementos de las redes de saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica necesarios para la conexión del sector con las redes generales existentes.

Art. 39.- Procedimiento de obtención del sistema general de comunicaciones.

1. La cesión de los suelos de titularidad privada, destinados a sistema general de comunicaciones (suelo privados afectados por la rotonda de acceso), será obligatoria y su gestión se efectuará por expropiación.

Art. 40.- Obtención por expropiación forzosa del sistema general vinculada al Sector.

1. Si el Ayuntamiento expropiase los terrenos destinados a sistemas generales adscritos al desarrollo del Sector, el justiprecio se fijará conforme a lo establecido en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.
2. El Ayuntamiento se subrogará en los derechos y obligaciones de los expropiados.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	94/147



**TÍTULO III.- NORMAS ESPECÍFICAS SOBRE EL TRATAMIENTO
APLICABLE AL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.**

**CAPÍTULO I.- DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN UNIDADES PARA EL
DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.
CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES PARA SU
GESTIÓN Y DESARROLLO.**

Art. 41.- Desarrollo del suelo urbanizable ordenado incluido en el ámbito del Sector.

El Suelo Urbanizable Ordenado de uso industrial corresponde a un solo sector que se desarrollará en las condiciones que establece la correspondiente ficha de planeamiento.

Art. 42.- Valor de las determinaciones particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en la documentación de esta Modificación Puntual tienen el alcance que a continuación se señala:

- a) Delimitación y superficie. La delimitación del sector grafiada tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie fijada en la presente Modificación de las NN.SS es una cifra de referencia de carácter estimativo. La superficie definitiva es la medición exacta del sector, a partir del deslinde de la parcela y conforme a la misma se reajustarán las determinaciones del sector.
- b) Trazados y alineaciones. Las alineaciones señaladas como vinculantes en los planos de ordenación tiene carácter de determinación y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes.
- c) Se consideran, asimismo, vinculantes, las restantes características urbanísticas señaladas en los planos de ZONIFICACIÓN y de ALINEACIONES Y RASANTES.
- d) Usos y reservas. La representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones de esta Modificación Puntual para espacios libres y resto de uso industrial, destinada al aprovechamiento municipal. La posición y forma son recomendadas y podrán ser objeto de reordenación mediante Estudio de Detalle, no así la cualificación de las superficies que no podrán ser alteradas. Así mismo, de los centros de transformación cuya posición es indicativa.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	95/147



CAPÍTULO II.- NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.

Art. 43.- Contenido del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado.

El contenido y la documentación exigible que desarrolla este sector se elabora de acuerdo con lo previsto en los artículos 45 a 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Art. 44.- Desarrollo y ejecución del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Planeamiento de desarrollo.

En desarrollo del Sector podría formularse Estudios de Detalle, con el contenido detallado siguiente:

- A) Memoria, que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la Justificación de la conveniencia de Estudio de Detalle, la de alineaciones y rasantes, en su caso, y la de la procedencia de las soluciones adoptadas para ordenar volúmenes y establecer nuevo viario; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la estructura general de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas de planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad prevista.
- B) Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva, la ocupación del suelo, las alturas máximas y la edificabilidad.
- C) Planos de la ordenación que expresen a escala adecuada las delimitaciones que se modifiquen, adapten o reajusten, con referencias a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. Se delimitarán las alineaciones y rasantes correspondientes a los ejes del viario y se reflejará la parcelación.
- D) En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras y paseos y áreas ornamentales.

2. Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización, cuya finalidad es llevar a la práctica el planeamiento parcial, atenderá al artículo 98 de la LOUA y a las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 96/147



Art. 45.- Condiciones de diseño de las Zonas Ajardinadas.

La inclusión de nuevos espacios verdes y zonas libres exigen la consideración de medidas ambientales en su diseño. Es por ello que, con el fin de llevar a cabo una buena gestión de la vegetación asociada al espacio urbano, para la selección de especies y manejo se aplicaran los siguientes criterios:

- El sistema de espacios públicos se adaptará al modelo del terreno. Para ello se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.
- Se conservarán, en lo posible, en aquellas zonas destinadas a espacios públicos y jardines los árboles existentes de porte notable.
- Se potenciará la utilización de especies vegetales de carácter autóctono.
- Ninguna presencia de especies invasoras.
- Se apostará por la utilización de especies adaptadas a la sequía o que requieran menos consumo de agua.
- Se evitará el uso de especies alergénicas, potenciando la utilización de especies vegetales hipoalergénicas minimizando el efecto nocivo sobre la población humana.
- Se supervisará su adecuado mantenimiento por parte del promotor, principalmente en periodos de sequía con especial atención a las encinas preexistentes.
- Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos, teniendo en cuenta el entorno en que se realizan y la capacidad de drenaje del terreno.
- Además se procurará que se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón, ya que no permiten el refugio de micro fauna.
- Las semillas y las plantas utilizadas, procederán de viveros autorizados que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado o se podrán recolectar semillas de plantas silvestres de la zona y vegetación arbustiva autóctona de crecimiento rápido.
- En el diseño se procurará la incorporación de muretes y rocallas cuyas formas irregulares sirvan de refugio a reptiles y pequeña avifauna.
- Se procurará el uso de tratamientos fitosanitarios integrales en los que se dé prioridad a la lucha biológica para el tratamiento de plagas.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 97/147



Las normas necesarias para la protección de la avifauna que los equipamientos ligados al proyecto de urbanización (centros de transformación, líneas eléctricas,...) que la normativa establezca, y se considera como prioritario soterrar todas las líneas eléctricas para minimizar el impacto sobre las aves por colisión.

Todo ello sin perjuicio de otras que el promotor y tras una identificación de los impactos recogidos en el Estudio Ambiental Estratégico se consideren más oportunas.

Art. 46.- Condiciones de diseño de la red viaria.

El Suelo Urbanizable Ordenado o en su caso el Estudio de Detalle justificará los criterios de diseño de la red viaria siguientes:

1. El Suelo Urbanizable determina el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en la Modificación Puntual, con señalamiento de alienaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado y hasta donde sea posible con las áreas colindantes.
3. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles y tráfico rodado.

Art. 47.- Condiciones de los estacionamientos.

1. En la ordenación propuesta para este sector de Suelo Urbanizable Ordenado señala la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.
2. El estacionamiento se resuelve al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas.
3. Se dispone en situación al aire libre y en espacios anejos a la red viaria, un mínimo del cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de aparcamiento correspondiente a las industrias instaladas.
5. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá en cordón o batería, con una anchura mínima de doscientos cincuenta (240) centímetros por plaza, evitándose en lo posible los estacionamientos en grandes plataformas.
6. Del total de plazas de aparcamiento previstas en el SUOI se reservarán como mínimo una de cada 40 plazas para personas con movilidad reducida de

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	98/147



conformidad con el artículo 35 de la Orden Orden TMA 851/2021, de 23 de julio o normativa que lo sustituya.

Art. 48.- Condiciones de la edificación y uso.

1. Las presentes ordenanzas respetarán las condiciones generales de la edificación y uso establecidos por las NN.SS.
2. En la ficha del SUOI se pormenorizan los usos previstos.

Art. 49.- Condiciones de Urbanización.

La urbanización del SUOI estará a lo dispuesto en el Capítulo III del Título I de estas Ordenanzas, así como las disposiciones municipales que fueran de aplicación.

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DE LOS USOS GLOBALES DEL SUELO.

SECCIÓN A.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 50.- Condiciones de los usos.

1. Para todo lo referente a la regulación y condiciones de los usos será de aplicación lo dispuesto al efecto en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Santiago Pontones.
2. Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes específicas en relación con la actividad que desarrollan, ya sea estatal o autonómica, así como las que establezcan las presentes Normas
3. Cumplirán además con lo establecido en materia de Prevención de Riesgos Laborales y en general con toda la normativa relativa a Seguridad y Salud.

Art. 51.- Instrumentos de Prevención Ambiental.

1. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la normativa ambiental vigente.
2. Las distintas actuaciones que se pretendan implantar en el polígono se someterán al trámite ambiental que corresponda en función de su categorización en la normativa ambiental autonómica y estatal vigente.
3. Dichas actuaciones no podrán ser puestas en funcionamiento sin la previa resolución del correspondiente procedimiento de prevención ambiental previsto en la normativa ambiental.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	99/147



SECCIÓN B.- USO INDUSTRIAL.

Art. 52.- Definición.

1. Es todo aquel que tiene por finalidad la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas, almacenamiento de las mismas o distribución de productos, la investigación y desarrollo y la tecnología aplicada. Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de reparación de productos, ya sean de consumo industrial o doméstico, comprendiendo las relacionadas con el automóvil así como las actividades vinculadas a usos agrarios y ganaderos, sin estabulación permanente, según las precisiones que se expresan a continuación:
 - a) *Producción industrial.* Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como 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..., pero sin venta directa al público.
 - b) *Almacenaje y comercio mayorista.* Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Se incluyen otras 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 al público.
 - c) *Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.* Son aquellas actividades cuya función principal es la de 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.* Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no señalados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
 - e) *Talleres de reparación, entretenimiento y mantenimiento de automóviles, motocicletas y bicicletas,* incluida la venta de artículos relacionados y de repuesto.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	100/147



f) *Actividades vinculadas a usos agrarios y ganaderos, sin estabulación permanente.*

2. De una forma genérica, en función de sus condiciones medioambientales y de la incidencia que la actividad industrial o productiva ocasione en su entorno, se establece la siguiente clasificación:

- a) *Industrias molestas*, aquellas que contienen **actividades que producen incomodidad** por efecto de su desarrollo, ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión.
- b) *Industrias insalubres*, las que contienen actividades que **inciden** directa o indirectamente **sobre la salud**, dando lugar a desprendimiento o evacuación de productos perjudiciales para la salud.
- c) *Industrias nocivas*, las que contienen actividades capaces de provocar **efectos perturbadores** sobre determinados recursos naturales.
- d) *Industrias peligrosas*, las que contienen actividades susceptibles de dañar y ocasionar riesgos graves a las personas o a los bienes.

Art. 53.- Categorías.

En relación a la clasificación que la normativa general de las Normas Subsidiarias se establece y a la ficha que regula el desarrollo urbanístico del Sector, el uso característico del sector será el Industrial, Grado 1º y 2º, siendo incompatible el uso residencial y el Industrial Grado 3º:

Industrial Grado 1º (IG1): Actividad compatible con la vivienda, bien en zonas residenciales, bien en zonas exclusivas para este uso localizadas en las proximidades de zonas residenciales. Se trata de pequeñas industrias, almacenes o talleres de servicios en edificios exclusivos, que por sus características, generen un nivel de tránsito asumible por la red viaria del entorno y no produzcan molestias al vecindario por desprendimientos de gases y olores ni den lugar a ruidos y vibraciones, en base a las medidas correctoras aplicadas.

Industrial Grado 2º (IG2). Comprende aquellas actividades molestas, insalubres y nocivas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden admitirse contiguas a otros usos no residenciales. Debido a las molestias propias o por las derivadas de su implantación, se obligan a su ubicación dentro de áreas exclusivas para actividades económicas.

Industrial Grado 3º (IG3): Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía así como actividades clasificadas como peligrosas que no pueden implantarse en el medio urbano no próximas al mismo, estableciéndose una distancia mínima a cualquier núcleo de población de 2.000 m.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	101/147



Art. 54.- Condiciones de compatibilidad de usos y actividades.

1. Se considerarán compatibles con otros usos aquellas actividades que cumplan las condiciones de compatibilidad en cuanto a la normativa ambiental vigente, y que vendrá condicionado por el trámite ambiental necesario previo al otorgamiento de la actividad, de conformidad con lo establecido en la legislación ambiental andaluza.
2. Cuando en un mismo edificio coexistan diversas actividades industriales, ni individualmente ni en su conjunto se sobrepasarán los límites establecidos para cada categoría.
3. Para la aplicación de los límites de potencia mecánica no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización de local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a 360 W.

Art. 55.- Residuos industriales.

1. La generación, almacenamiento, gestión y eliminación de los residuos del uso industrial deberá cumplir con la normativa vigente que le sea de aplicación. La normativa española sobre residuos se compone por la legislación básica del estado y las normas de desarrollo aprobadas por las comunidades autónomas. A su vez, los municipios también tienen potestad reglamentaria para el desarrollo de normativas sobre esta materia.
2. De igual forma será de aplicación toda aquella normativa sectorial que sea de aplicación a todas y cada una de las actividades pretendidas en este tipo de suelo.
3. El Ayuntamiento de Santiago-Pontones es el competente para la gestión de los residuos urbanos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o normativa que la sustituya, así como aquella otra normativa aplicable en la materia. Particularmente, corresponde a los municipios:
 - a) La prestación de los servicios públicos de recogida, transporte y, en su caso, la eliminación de los residuos urbanos en la forma que se establezca en sus respectivas ordenanzas y de acuerdo con los objetivos establecidos por la Administración de la Junta de Andalucía en los instrumentos de planificación.
 - b) La elaboración de planes de gestión de residuos urbanos, de conformidad con los planes autonómicos de gestión de residuos.
 - c) La vigilancia, inspección y sanción en el ámbito de sus competencias.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	102/147



4. Los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con una reserva de suelo para la ubicación de un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de los residuos. El Ayuntamiento podrá tener en cuenta en sus ordenanzas municipales la recogida selectiva de residuos no peligrosos de los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes. La retirada de los mismos corresponderá a una empresa con autorización para su gestión. En caso contrario cada industria se hará cargo de sus respectivos residuos.
5. Las empresas que se instalen y sean productoras de residuos peligrosos deberán presentar una comunicación previa al inicio de sus actividades. Si son instalaciones de tratamiento de residuos deberán de autorizarse. Todo ello de conformidad con la legislación vigente en la materia.
6. Las empresas que se implanten cuyas actividades sean potencialmente contaminadoras del suelo, por estar recogidas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelo contaminados, estarán obligadas a remitir a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, en un plazo de dos años, un informe preliminar de situación para cada uno de los suelos en los que se desarrolla dicha actividad, con el alcance y contenido mínimo que se recoge en el Anexo II.

Igual ocurre para las empresas que produzcan, manejen o almacenen más de 10 toneladas al año de una o varias de las sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas y aquellas cuyo almacenamiento de combustible para uso propio, tenga un consumo anual superior a 300.000 litros con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.

7. Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante estarán obligados a presentar un informe de situación cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que propongan un cambio de uso.

Art. 56.- Vertidos industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
2. Las instalaciones de elevados consumos de agua, tales como instalaciones de lavado, deberán justificar adecuadamente dentro del proyecto de instalación el

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwFCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwFCA==	EV00XSQP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 103/147



destino de la misma, así como la posibilidad y volumen de reciclaje que se prevé en la explotación industrial.

3. La solería de las naves será impermeable a fin de evitar que cualquier derrame accidental de líquidos o procedente de la maquinaria industrial, pudiera afectar al suelo a las aguas subterráneas
4. Todas las actividades e industrias que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la legislación vigente. En cualquier caso será necesaria la autorización del órgano de cuenca competente.
5. Las actividades que se instalen en polígonos industriales que deban efectuar el tratamiento de sus vertidos potencialmente contaminantes podrán agruparse para encontrar una solución común a la depuración de las aguas residuales.
6. Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras individualizadas. Este hecho debe quedar plasmado en la planimetría de ordenación pertinente y deberá realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.
7. El Ayuntamiento de Santiago Pontones es el organismo competente para realizar la toma de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios correspondientes para comprobar el cumplimiento de los requisitos de la Ordenanza municipal de vertidos.
8. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:
 - Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación o de su mantenimiento tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plástico, pinturas, vidrios, etc.
 - Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, "white spirit", benceno, tolueno, xoleno, tricloretofenol, percloroetileno, etc.
 - Aceites y grasas flotantes en proporción superior a 100 mgrs/litro.
 - Sustancias sólidas potencialmente peligrosas como pueden ser: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
 - Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	104/147



- Materias que por razón de su naturaleza, propiedades y cantidad ya sea por ellas mismas o por interacción con otras originen o puedan originar algún tipo de molestia pública, formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire o creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
 - Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de limpieza y conservación.
 - Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.
9. No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

Art. 57.- Sobre la localización de los usos industriales.

6. Las actividades industriales susceptibles de instalación en polígonos industriales deberán ubicarse con carácter obligatorio en los mismos si existe espacio suficiente para desarrollar la actividad.
7. Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.
8. La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.
9. Se incluirá un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.
10. Para superficies superiores a 1.000 metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000 metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 105/147



Art. 58.- Sobre el trámite ambiental de las actividades.

Se instruirán según los siguientes criterios:

- Garantizarán el cumplimiento de los niveles establecidos legalmente de ruidos y vibraciones, acreditando el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (NEE) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el área de sensibilidad acústica correspondiente.
- Garantizarán el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- Se analizará la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.
- Para todas las actividades productoras (o potencialmente contaminadoras) de ruido y vibraciones sometidas a este trámite, será necesaria la realización de un estudio acústico de conformidad con lo establecido en la normativa vigente de aplicación relativa a la contaminación acústica en Andalucía.

SECCIÓN C.- CONDICIONES DE LA INDUSTRIA EN GENERAL.

Art. 59.- Dimensiones de los locales.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades.
2. Quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos siempre que no sobrepasen el quince por ciento (15%) del total de la superficie.
3. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán un volumen de al menos 12 metros cúbicos por trabajador.

Art. 60.- Servicios de aseo.

1. Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 trabajadores o fracción superior a 10 y por cada 1.000 metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos 500 metros cuadrados.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 106/147



2. En cualquier caso dispondrán, como mínimo, de un aseo con retrete y lavabo para cada sexo.

Art. 61.- Circulación interior y salida.

1. Toda escalera, rampa y pasillo tendrán una anchura no menor de 100 centímetros.
2. La anchura libre en puertas, pasos y huecos previstos como salida de evacuación será igual o mayor de 80 centímetros. La anchura de la hoja, en toda puerta, será igual o menor que 120 centímetros y en puertas de dos hojas, igual o mayor que 60 centímetros.
3. Toda puerta utilizada en recorrido de evacuación debe abrir abatiendo sobre eje vertical en dirección coincidente con la de evacuación y sin invadir la vía pública.

Art. 62.- Normativa de aplicación. Protección contra incendios.

1. Será de aplicación el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, en el que se especifican las exigencias básicas en materia de protección, seguridad, higiene y accesibilidad que han de cumplir los establecimientos industriales.
2. Se estará a lo establecido en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, o normativa que lo sustituya.

Art. 63.- Dotación de aparcamiento.

Estará regulada por lo establecido en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, o normativa que lo sustituya.

Art. 64.- Dotación de almacenamiento de agua.

Las instalaciones cuyas exigencias de consumo de agua superen las condiciones de cantidad o continuidad de suministro garantizadas por las Compañías Suministradoras del servicio de la red general, deberán disponer de unidades de almacenamiento en el interior de la parcela, que se justificará debidamente en proyecto.

Art. 65.- Ordenación de la carga y descarga.

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de 1 metro,

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwFCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwFCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	107/147



además de un acceso que permita la entrada o salida de vehículos sin maniobras en la vía pública.

2. Para superficies superiores a 1.000 metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000 metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.
3. En áreas de uso característico residencial, entre las 24 horas y las 8 horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de 3.500 kilogramos y siempre dentro del local cerrado.
4. En cualquier caso, el acceso a los edificios y parcelas industriales deberá poder efectuarse sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

CAPÍTULO IV.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

SECCIÓN A.- CONDICIONES GENERALES DE POSICIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 66.- Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resultan de los mismos y de las ordenanzas de zona, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que les sean de aplicación.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:
 - a) Condiciones de parcela.
 - b) Condiciones de situación y forma de los edificios.
 - c) Condiciones de calidad e higiene.
 - d) Condiciones de dotaciones y servicios.
 - e) Condiciones de seguridad.
 - f) Condiciones ambientales.
 - g) Condiciones de estética.
3. La edificación cumplirá, además, con las condiciones que se señalan en las NN.SS. de Santiago-Pontones.

Art. 67.- Condiciones de la parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a la parcela.
2. La segregación de fincas en que hubiere edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	108/147



planeamiento, una vez deducida la ya consumida por la edificación existente y siempre de acuerdo con las condiciones zonales de ocupación y edificabilidad.

3. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, sería posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre, viario o dotaciones y servicios de titularidad pública.

Art. 68.- Segregación y agregación de parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las fincas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento.
2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar, que se señalan en el artículo siguiente, y no es posible su agregación o reparcelación con otras colindantes.

Art. 69.- Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para las edificaciones provisionales, deberá tener aprobada definitivamente la Modificación Puntual y tener aprobado definitivamente el proyecto de Reparcelación.
 - b) Condiciones de urbanización:
 - Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.
 - Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I).
 - c) Condiciones de gestión: tener cumplidas las determinaciones de gestión que fije esta Modificación Puntual o las figuras de planeamiento que lo

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 109/147



desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, las edificaciones que se proyecten deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

Art. 70.- Línea de edificación, alineación interior y fondo edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.
2. Alineación interior es la línea marcada en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.
3. Fondo edificable en la línea marcada en los Planos de Alineaciones y Rasantes que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.
4. Las separaciones mínimas de la edificación a los distintos linderos de parcela son los que se establecen en su caso, en las condiciones particulares de zona.

Art. 71.- Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación.
2. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado y/o como valor mínimo, pudiéndose aumentar en todo o en parte del frente de alineación de una manzana.

Art. 72.- Rasantes.

1. Las rasantes son las señaladas en los planos de ZONIFICACIÓN y de ALINEACIONES Y RASANTES.
2. El Proyecto o Proyectos de Urbanización podrán ajustar o modificar estos parámetros, de forma justificada, de acuerdo a los criterios de ordenación de este Suelo Urbanizable Ordenado en orden al mejor funcionamiento de las infraestructuras y cualesquiera otros fundamentos técnicos de consideración.

Art. 73.- Superficie ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en cada zona. La ocupación será el área de la superficie de la

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00XSQP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 110/147



proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes de edificación. No se incluyen en este concepto los elementos salientes.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima admisible. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de retranqueo y distancias a linderos, resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Art. 74.- Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento; que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en l parcela o parcelas.
3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Art. 75.- Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de 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, garitas de guarda, etc.
2. Las construcciones auxiliares computarán a efectos de la medición del aprovechamiento neto y ocupación y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y de estética que, en cada caso, sean de aplicación al edificio principal.

Art. 76.- Edificabilidad máxima admisible.

1. A los efectos del cómputo de la superficie edificada se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Santiago Pontones.
2. La delimitación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima admisible.
3. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de retranqueo y/o distancias a linderos resultare una superficie edificable menor, será este último el valor de aplicación.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwFCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwFCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	111/147



Art. 77.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. En número de plantas, la altura indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante, incluida la planta baja.
2. Las condiciones particulares de zona señalan la altura máxima valor límite de la edificación. Ha de entenderse, en todo caso, que es posible edificar sin alcanzarla.

Art. 78.- Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores.
- b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de ciento ochenta (180) centímetros de altura.
- c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total o de ciento veinte (120) centímetros.
- d) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Art. 79.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

Respecto a la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Santiago Pontones.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	112/147



Art. 80.- Entreplantas.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo, independientemente del uso a que se destine la entreplanta.

Art. 81.- Planta baja y planta de piso.

1. El techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia un mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros.
2. La altura libre de las plantas de piso será, como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros. Las plantas para servicios e instalaciones, de altura inferior a doscientos diez (210) no computarán a efectos del número de plantas, aunque sí a efectos de la altura máxima edificable.

SECCIÓN B.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Art. 82.- 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.

Art. 83.- Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que están vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

Art. 84.- Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwCA==	EV00XSQP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 113/147



3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 18 de marzo, sobre Garantías Sanitarias, de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de las Normas Subsidiarias, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979. cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

Art. 85.- 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.

Art. 86.- Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrónico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Art. 87.- Gas energético.

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.

Art. 88.- Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utiliza sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.
2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Art. 89.- Combustibles sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	114/147



humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Art. 90.- Energías alternativas.

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

Art. 91.- Cuartos de calderas.

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

Art. 92.- Telefonía.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Art. 93.- Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Art. 94.- Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a las atarjeas 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.

Art. 95.- Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Art. 96.- Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	115/147



2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes de edificio. En ningún caso se alterarán las condiciones estéticas de dichos patios. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el mínimo de cincuenta (50) centímetros, y sin que en su proyección en planta superen el cinco por ciento (5%) de la del patio.
3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.
5. Es preceptivo el empleo de 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.
6. El Ayuntamiento podrá incorporar las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Art. 97.- Evacuación de residuos sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.
2. Complementariamente regirán las condiciones establecidas en la normativa ambiental andaluza. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado, sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.
3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliaria, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuanta del titular de la actividad.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 116/147



Art. 98.- Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire, pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mejor ahorro energético.
2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.
3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado, no se traducirá en inexistencia de ventanas o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estéticos de ventilación por conducto, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.
5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales correspondientes en la materia.
6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través de patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá golpes u otras molestias sobre el espacio público.
7. Las referidas instalaciones habrán de cumplir, en su caso, si se le es de aplicación el Decreto 326/03 de noviembre.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	117/147



Art. 99.- Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.
2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios que en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.
3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.
4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.
5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.
6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.
8. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por la normativa aplicable en la materia.

SECCIÓN C.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Art. 100.- Delimitación y aplicación.

1. Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor producción de las personas que hacen uso de ellos.
2. 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 asimismo 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.
3. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 118/147



Art. 101.- Acceso 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, debiendo aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

Art. 102.- Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de un local, de uso estrictamente privado, tendrán un anchura mínima de sesenta (60) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.
2. El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños del tiro estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. Se entenderán que cumplen estas condiciones las soluciones suficientemente avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.
3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

Art. 103.- Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas habrán de cumplir con lo establecido en el DB SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" del Código Técnico de la Edificación.

Art. 104.- Señalización en los edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 119/147



2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales, antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble y de revisión en cualquier momento.

Art. 105.- Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Las zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensión suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.
- b) Los distribuidores de acceso a locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local hasta la vía pública.

Art. 106.- Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los edificios de uso públicos será de aplicación 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 de Andalucía.

Art. 107.- Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en el orden a la protección contra incendios, establece el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre y, cuantas estuvieran vigentes en esta materia y les fuere de aplicación.
2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción de incendio si llegara a producirse.
3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	120/147



4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Art. 108.- Prevención contra el rayo.

Quando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección del entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Art. 109.- Prevención de las caídas.

Se aplicarán los criterios establecidos en el CTE, en el documento básico “Seguridad de utilización y accesibilidad”.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros, para los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas, las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.
2. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidos por elementos verticales y la distancia libre entre ellos no será superior a diez (10) centímetros.

SECCIÓN D.- CONDICIONES AMBIENTALES.

Art. 110.- Definición y aplicación.

1. 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 radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	121/147



2. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.
3. Además se cumplirán las condiciones que se establecerán para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Art. 111.- Emisión de ruidos.

Las actividades deberán justificar el cumplimiento de la normativa ambiental andaluza relativa a la contaminación acústica.

Art. 112.- Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de general radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aplicación que originen las perturbaciones.

Art. 113.- 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.

CAPÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL.

Art. 114.- Denominación e identificación.

Comprende esta zona las áreas calificadas para uso industrial del plano de ZONIFICACIÓN.

Art. 115.- Condiciones de parcelación.

1. La superficie mínima de parcela es de 300 metros cuadrados, con un frente de fachada igual o superior a 10 metros.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 122/147



2. Se podrán autorizar agrupaciones de edificios industriales con proyecto unitario sobre terrenos de superficie superior siempre y cuando dichas edificaciones se subdividan de acuerdo con las condiciones expresadas en el apartado anterior.
3. Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que se cumplan las condiciones del apartado 1.1. anterior.

Art. 116.- Condiciones de posición y forma de los edificios.

1. Alineación exterior.
La alineación exterior, que es la señalada en los planos de ZONIFICACIÓN y de ALINEACIONES Y RASANTES, deberá materializarse con elementos de cerramiento, tales como verjas o setos, con una altura máxima de dos (2) metros.
2. Separación a linderos.
Las construcciones e instalaciones se separarán cinco (5) metros del lindero frontal, pudiendo adosarse a los linderos laterales y trasero. En cualquier caso se respetará la línea de retranqueo de la edificación, tal y como se señala en los planos de ZONIFICACIÓN y de ALINEACIONES Y RASANTES.
3. Ocupación.
La superficie de parcela ocupada por las edificaciones no sobrepasará el 80% de la superficie total de la misma.
4. Alturas.
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.
5. Edificabilidad.
La edificabilidad neta correspondiente a esta zona será de 1 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo ($1 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

Art. 117.- Condiciones particulares de estética.

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.
2. Se prohíben los cuerpos de edificación salientes por fuera de la línea de edificación (o retranqueo mínimo) grafiada en los planos de ZONIFICACIÓN y de ALINEACIONES Y RASANTES.
3. Los cerramientos exteriores de las parcelas dispondrán de un zócalo de hasta cincuenta (50) centímetro de obra de fábrica, que podrán superarse con seto o protecciones diáfanas hasta un límite de dos (2) metros de altura.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 123/147



4. Los cerramientos de espacios libres de parcela que no den a viales podrán ser de elementos de hasta dos (2) metros de altura.
5. En todo caso se prohíbe la coronación de los cerramientos con elementos punzantes o cortantes.
6. Las cubiertas de las naves deberán realizarse preferentemente con chapa prelacada en color verde o materiales no refractantes o galvanizados.

Art. 118.- Condiciones de uso.

1. El uso característico de la zona será el Industrial con las siguientes categorías:
 - Talleres y artesanía.
 - Industrial en Grado 1º y Grado 2º
2. Tendrá como únicas limitaciones las que se deriven de la normativa medioambiental y de las condiciones generales de calidad e higiene, de seguridad y ambientales establecidas en estas Ordenanzas, en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santiago-Pontones y en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.
3. Además del uso característico se permiten los siguientes usos compatibles:
 - Terciario:
 - Comercio, bien como anexo de exposición y venta vinculado 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.
 - Infraestructuras (Centros de transformación eléctrica...).
 - Actividades vinculadas a usos agrarios y ganaderos, sin estabulación permanente.
4. Cada parcela deberá disponer de una dotación de aparcamientos en cuantía mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

CAPITULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO.

Art. 119.- Denominación e identificación.

Comprende esta zona las áreas calificadas para Servicios de Interés Público y Social del plano de ZONIFICACIÓN.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 124/147



Art. 120.- Condiciones de parcelación.

No se establece parcela mínima que será en función de las necesidades públicas precisas.

Art. 121.- Condiciones de posición y forma de los edificios.

Será las que de forma justificada, demande el equipamiento a implantar si bien deberán adecuarse al entorno en el que se localizan en cuanto a condiciones estéticas establecidas en el Polígono para el resto de edificaciones.

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.

Se prohíben los cuerpos de edificación salientes por fuera de las alineaciones de edificación grafiada en los planos de ZONIFICACIÓN y de ALINEACIONES Y RASANTES.

Art. 123.- Condiciones de uso.

1. El uso característico del sistema local de equipamientos queda abierto a las necesidades del municipio.
2. Se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Deportivo.
 - Comercial.
 - Social.
 - Sanitario.
 - Asistencial.
 - Cultural.
 - Religioso.
 - Docente
 - Administrativo.
3. Cada parcela deberá disponer de una dotación de aparcamientos en cuantía mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 125/147



ANEXO: FICHA URBANÍSTICA SECTOR SUOI.

SECTOR SUOI Polígono Industrial “Loma de los Pedregales”	SANTIAGO-PONTONES
DESCRIPCIÓN: Sector de suelo para la localización y desarrollo urbano de un Polígono Industrial, situado al suroeste del núcleo principal de Santiago de la Espada, en el Paraje conocido como “Los Pedregales”. OBJETIVOS: - Dotar al municipio de un Polígono Industrial aprovechando su localización estratégica junto a la carretera autonómica A-317 “Puente Génave - Vélez Rubio”, a la altura de su encuentro con la carretera J-9005. - Ofrecer suelo para el desarrollo de industrias, usos productivos variados y otras actividades vinculadas a usos agrícolas y ganaderos que resulten incompatibles con el uso residencial. - Impedir el florecimiento de la industria y otras edificaciones vinculadas a actividades económicas y productivas en Suelo No Urbanizable de Especial Protección, ya sea en la proximidad a los núcleos urbanos o bien dispersas por el término municipal. CONDICIONES DE DESARROLLO: Clase de suelo: Urbanizable Ordenado. Uso: Industrial Iniciativa – Sistema de Ejecución: Pública – Sistema de Cooperación. Instrumentos de Desarrollo: Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación. Plazos de ejecución: 4 años para los Proyectos de Urbanización y Reparcelación desde la aprobación de la presente Modificación de las NN.SS. SUPERFICIE SECTOR: 59.925,12 m² suelo DENSIDAD MUY BAJA: 5 ó menos viviendas por hectárea. EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,658 m² techo/m² suelo APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,658 u.a. CESIONES Y RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS: Viales Espacios Libres de Dominio y Uso Público: 6.235,17 m² Equipamientos: 2.443,36 m² Parcela dotacional para EDAR y punto limpio: 1.260,72 m² 10% del Aprovechamiento Medio	

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	126/147



ORDENANZAS DE APLICACIÓN: Ordenanzas particulares para el Polígono Industrial “Loma de los Pedregales”.

Uso característico:

- Talleres y artesanía.
- Industrial en Grado 1º y 2º.

Usos compatibles:

- Terciario (comercio, oficinas, salas de reunión).
- Dotacional.
- Actividades vinculadas a usos agrarios y ganaderos, sin estabulación permanente.
- Infraestructuras.

Usos incompatibles o prohibidos:

- Residencial.
- Industrial en Grado 3º.

Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima 300 m².
- 10 metros de frente de fachada.

Ocupación:

- Superficie máxima de parcela ocupada en todas las plantas del 80%

Alturas:

- Dos plantas con un máximo de 10 metros hasta cara inferior de forjado.

Edificabilidad sobre parcela neta: 1 m² techo / m² suelo.

OTRAS CONDICIONES:

1. Se mantiene el trazado de la vía pecuaria “Vereda de los Pedregales”. El dominio público pecuario quedará ajeno al proceso urbanizador, y mantendrá su clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
2. Para el acceso al Polígono se propone la construcción de una rotonda en la carretera A-317, todo ello de conformidad con lo indicado por el órgano rector de carreteras de la Junta de Andalucía, previa consulta, tramitación y aprobación de su correspondiente expediente administrativo. Los terrenos ocupados el dominio público de la rotonda quedan fuera del SUOI.
3. Se reserva una parcela dotacional situada al sur del sector en la que se localizará una pequeña depuradora para que el agua que se vierta al arroyo Robachillar se haga de manera limpia, todo ello previa autorización del Organismo de Cuenca competente. En dicha parcela se reservará un espacio para ubicar el punto limpio.
4. El uso concreto del sistema local de equipamientos queda abierto a las necesidades del municipio.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 127/147



ZONIFICACIÓN ACÚSTICA:

Para el desarrollo urbanístico del sector se deberá tener en cuenta, además, lo establecido en el *Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía*:

Área de Sensibilidad Acústica Tipo b “Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial”.

Los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a las nuevas áreas urbanizadas (en dBA):

Ld = 70 dBA; Le = 70 dBA; Ln = 60 dBA

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	128/147



V.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
	PÁGINA	129/147	



V. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

A efectos de fundamentar la viabilidad del Polígono en función de sus costes y posibles beneficios, se realiza la siguiente evaluación económica de las obras de urbanización contemplando la ejecución de todas las infraestructuras necesarias incluida la adecuación de los espacios libres.

Para ello se parte de los “Costes de Referencia de la Construcción para el 2025” del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén para las obras de infraestructuras y urbanización. Se incluyen los costes totales, tanto los directos como los indirectos de las obras, como los de honorarios técnicos y administrativos y los gastos de financiación.

V.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y URBANIZACIÓN.

A) COSTE DE LA URBANIZACIÓN.

Este Estudio es un presupuesto aproximado de la ejecución material de las obras de urbanización del sector SUOI. En esta estimación de los costes de referencia existe un margen razonable de variación, debiendo, en todo caso, adecuarse a la lógica del mercado.

Según los “Costes de Referencia de la Construcción para el 2025”, el valor del coste de referencia en €/m² según la superficie del sector se estiman en 29 €/m².

Para una superficie bruta de 59.925,12 m², los gastos de urbanización se estiman en 1.737.828,48 €.

Este presupuesto se desglosa de forma genérica en los siguientes capítulos de obra:

1.- RED VIARIA

Incluye:

- Movimiento de tierras.
- Pavimentación de calzadas con terminación asfáltica.
- Acerado en terrazo de taco incluido bordillos y solera de hormigón H-100 para formación de firme.
- Conexión con la red viaria existente para enlazar con la calle situada al oeste.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	130/147



2.- SANEAMIENTO

Incluye:

- Apertura de zanja con formación de pendiente con lecho de arena.
- Colocación de la red en tubería de hormigón centrifugado.
- Pozos de registro.
- Imbornales.
- Unidad de pozos de acometida a la red general.
- Arqueta de acometida a parcela.
- Así como los demás elementos accesorios que se precisen.
- Pequeña depuradora de biorreactor de membrana (MBR)

3.- INSTALACIÓN DE AGUA

Incluye:

- Excavación de zanja bajo acerado.
- Colocación de la red en tubería de P.V.C.
- Bocas de riego.
- Una acometida individual por parcela con formación de arqueta y llaves de paso correspondientes.
- Hidrantes contra incendios.
- Arquetas de encuentro y demás elementos accesorios.
- Conexión a la red general existente en la calle consolidada.

4.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Incluye:

- Excavación de zanja para colocación de tuberías de P.V.C., en acerado con colocación de indicadores a la profundidad establecida por el correspondiente Reglamento.
- Red de media tensión aérea con conductores de aluminio hasta el punto de enganche de la red general.
- Unidad de transformador así como centro de transformación.
- Red de baja tensión subterránea con conductores de cobre.
- Acometidas individuales a las parcelas.
- Puntos de luz de alumbrado público sobre báculo.

5.- TELECOMUNICACIONES

Incluye:

- Preparación mediante canalización subterránea en tuberías de PVC y según normativa de la C.T.N.E.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	131/147



- Acometida individual a parcela.
- Cuadro general de distribución y conexión a la red general existente.

B) PARQUES Y JARDINES

La actuación en las zonas verdes incluye:

- Elementos vegetales.
- Mobiliario urbano.
- Camino en albero o grava.
- Elementos estructurales precisos para su ejecución.
- Alumbrado público interior de la zona verde.
- Sistema de riego y desagüe.

C) DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES.

En base a las consultas realizadas los Servicios Técnicos Municipales de la Excm. Diputación de Jaén sobre productos adecuados al caudal considerado, se estima que la depuradora de aguas residuales a instalar, considerando una de tipo enterrado, tiene un coste aproximado de **58.000 €**, sin I.V.A., incluyendo obra civil, equipos y la instalación hidráulica y eléctrica.

Gastos de urbanización: 1.737.828,48 €
Depuradora: 58.000 €

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL..... 1.795.828,48 €

Gastos Generales + Beneficio Industrial (19% s/PEM) 341.207,41 €

TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA 2.137.035,89 €

REPERCUSIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

Superficie bruta de suelo del Polígono Industrial: **59.925,12 m²**

Repercusión de la urbanización sobre suelo bruto:

$$2.137.035,89 \text{ €} / 59.925,12 \text{ m}^2 = 35,66 \text{ €/m}^2$$

Superficie neta de suelo de uso industrial: **39.428,93 m²**

Repercusión de la urbanización por m² de parcela industrial:

$$2.137.035,89 \text{ €} / 39.428,93 \text{ m}^2 = 54,20 \text{ €/m}^2$$

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	132/147



V.2. FINANCIACIÓN.

Los costes iniciales de urbanización serán financiados por el Ayuntamiento, que asume íntegramente la actividad de ejecución para, en un momento posterior, recuperar los costes asumidos que recaen en los propietarios, todo ello conforme a los artículos 123 y ss. de la LOUA, mediante los cuales se regula el sistema de actuación por cooperación.

Concluidas las obras de urbanización y recibida ésta definitivamente por el Ayuntamiento, se efectuará por la entidad responsable de la ejecución la cuenta de liquidación de la actuación, y

Una vez elaborada la cuenta de liquidación, el Ayuntamiento deberá poner a disposición de los propietarios, que no hayan resultado adjudicatarios de solares ni hayan sido ya indemnizados de cualquier otra forma, los solares, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad aún restantes, teniendo en cuenta los gastos efectivamente habidos en la gestión y ejecución, en la proporción que les corresponda según sus respectivas fincas originarias o iniciales.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00XSQP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 133/147



VI.- PLAN DE ETAPAS.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	134/147



VI. PLAN DE ETAPAS.

Al ser la superficie del sector industrial de poca entidad se prevé una sola etapa para el desarrollo del Polígono Industrial.

La articulación de una sola etapa viene determinada por la dimensión del Polígono Industrial, la uniformidad de uso, el sistema de actuación por cooperación y la estructura de la propiedad, en la que Ayuntamiento es el titular mayoritario de la los terrenos.

No obstante habrá una serie de fases en función de las propias características de las obras, según se estime conveniente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	135/147



VII.- TRAMITACIÓN.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	136/147



VII. TRAMITACIÓN

La tramitación a seguir para la aprobación del presente proyecto será la prevista en el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), según la cual, las innovaciones de los instrumentos de planeamiento se sujetarán a las mismas determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación y teniendo idénticos efectos.

La innovación prevista en este documento tiene el carácter de Modificación, ya que altera la ordenación establecida por las NN.SS. de Santiago-Pontones suponiendo una alteración de la ordenación estructural del instrumento de planeamiento vigente, con carácter parcial, al afectar a la clasificación del suelo, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 36, 37 y 38 de la LOUA. La modificación del planeamiento puede tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente (artículo 38.3 de la LOUA) y siempre que el actual instrumento de planeamiento general se encuentre adaptado a la normativa urbanística andaluza.

La tramitación urbanística de este documento deberá implementarse con la ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y en consecuencia y con carácter previo, realizar el trámite preciso para la obtención del **DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**.

En este sentido, el Ayuntamiento debe remitir, previos informes técnicos y jurídicos y la posterior conformidad municipal (con la resolución de la alcaldía sería suficiente) en su caso, al órgano ambiental competente, esto es, el Servicio de Prevención Ambiental de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Jaén, la documentación prevista en el artículo 40.5 de la GICA, en concreto, solicitud de inicio del procedimiento de la **Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, BORRADOR DEL DOCUMENTO URBANÍSTICO** (el presente documento), así como documento inicial ambiental estratégico (se acompaña a este documento como número II), todo ello según lo previsto en el artículo 40.5 en relación con el 39.1 de la GICA.

Una vez remitido al Ayuntamiento de Santiago-Pontones el documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico por parte del órgano ambiental competente, junto a los informes sectoriales que pudieran haber sido recabados por este órgano, se procederá a la formulación y elaboración definitiva tanto del Estudio Ambiental Estratégico como del documento urbanístico de Innovación.

Estos documentos definitivos seguirán la siguiente tramitación:

De conformidad con el artículo 32 de la LOUA, se procederá a la aprobación inicial del documento urbanístico así como el documento ambiental (Estudio Ambiental Estratégico) y el de impacto en la salud, correspondiendo dicha aprobación al Ayuntamiento pleno y por mayoría absoluta del número legal de sus miembros, según

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwFCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwFCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	137/147



establece el art. 22.2.c) y 47.2.11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, debiendo someter posteriormente, tanto el documento técnico urbanístico aprobado inicialmente como el ambiental y de impacto en la salud, a información pública durante cuarenta y cinco días (ya que contiene el documento ambiental y así lo exige el art. 38 de la GICA), mediante publicación del edicto correspondiente tanto en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén como en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (Art. 38 GICA), en un diario de los de mayor circulación de la Provincia y en el tablón de anuncios del municipio (portal web del Ayuntamiento) que deberá hacer mención de la inclusión del Resumen Ejecutivo (Apartado IX de este documento), todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 39 de la LOUA y el artículo 128 en relación con el 151.2 del RD 2159/1978 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el art. 139 de la Ley 39/2005 5, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el Ayuntamiento deberá así mismo realizar un trámite de participación ciudadana mediante una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma. d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Asimismo, serán requeridos los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos podrán sustanciarse a través del órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya. En concreto será remitido a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, adscrita a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén, quien coordinará los informes sectoriales (artículo 14 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

Una vez finalizada la información pública, resueltas las posibles alegaciones presentadas y subsanados en su caso las cuestiones puestas de manifiesto por la Comisión de Coordinación, se procederá a la aprobación provisional por el Pleno municipal (siendo necesario el mismo quórum que para la aprobación inicial).

Posteriormente será necesaria la remisión del documento urbanístico y ambiental, por una parte a la comisión de Coordinación para la ratificación de los

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESÍAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	138/147



informes sectoriales emitidos y por otra al órgano ambiental competente para que formule emita el Informe Ambiental Estratégico.

Una vez recabada toda esta documentación, será preciso remitir a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Jaén, el expediente completo, para que por parte del órgano competente se proceda a su aprobación definitiva.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la LOUA, el acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas (**apartados III y IV de este documento**), deberán publicarse en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía* por disposición del órgano que ha adoptado este acuerdo definitivo, debiendo no obstante procederse previamente al depósito del documento urbanístico en los correspondientes registros, tanto autonómico como municipal, de conformidad con lo establecido en el art. 40 de la LOUA, debiendo hacer mención la publicación a estos depósitos (art. 41.2 LOUA).

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	139/147



VIII.- RESUMEN EJECUTIVO. PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

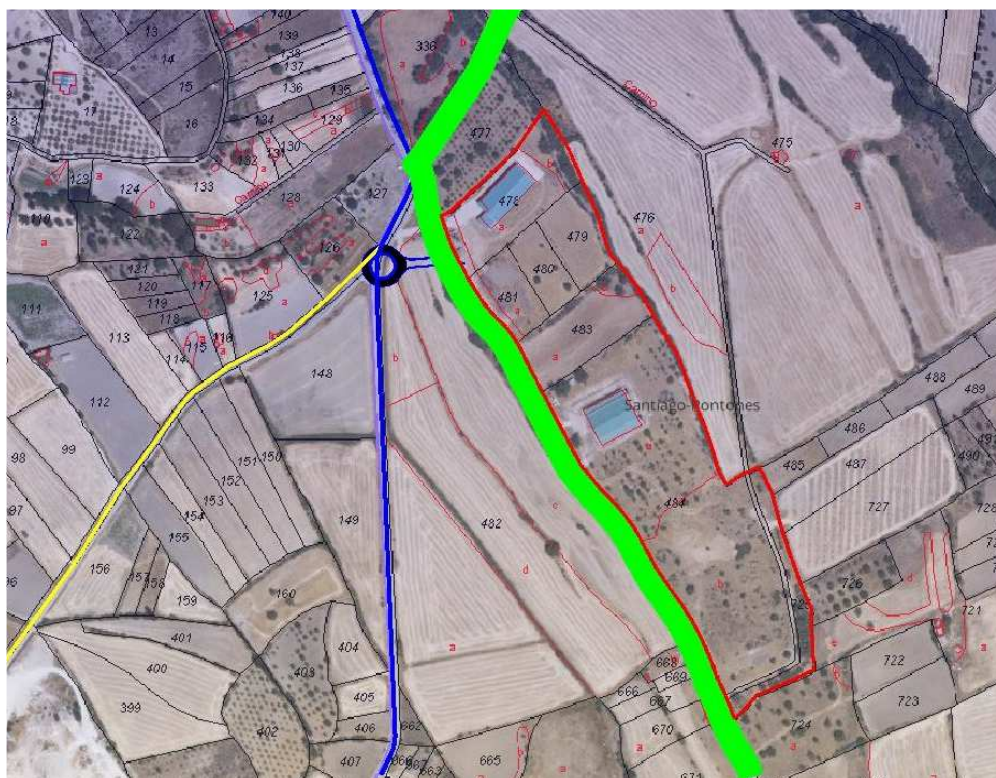
Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	140/147



VIII. RESUMEN EJECUTIVO. PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA.

La actuación proyectada consiste en la creación de un Polígono Industrial apto para la localización de usos productivos variados e industriales, con especial atención a aquellos usos vinculados a la actividad agraria y ganadera tan característicos de esta comarca.

De esta forma se pretende cubrir la demanda que de este tipo de suelo existe en el municipio, ya que el planeamiento urbanístico vigente en Santiago-Pontones no contempla la existencia de suelo industrial que permita el desarrollo de estos usos y actividades fuera del casco residencial de los núcleos urbanos del municipio, en especial de los núcleos principales de Santiago de la Espada, Pontones y Pontón Alto y de otros núcleos menores de cierta entidad como puedan ser La Matea o Coto Ríos.



- Ámbito afectado por la Modificación Puntual de las NN.SS.
- Trazado actual de la vía pecuaria "Vereda de la Loma de los Pedregales". Ancho legal 20 m.
- Carretera A-317. "Puente Génave - Vélez Rubio".
- Carretera J-9005.

Para ello se delimita un sector de Suelo No urbanizable de Especial Protección para su clasificación como **Suelo Urbanizable Ordenado**, cuya localización responde a

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

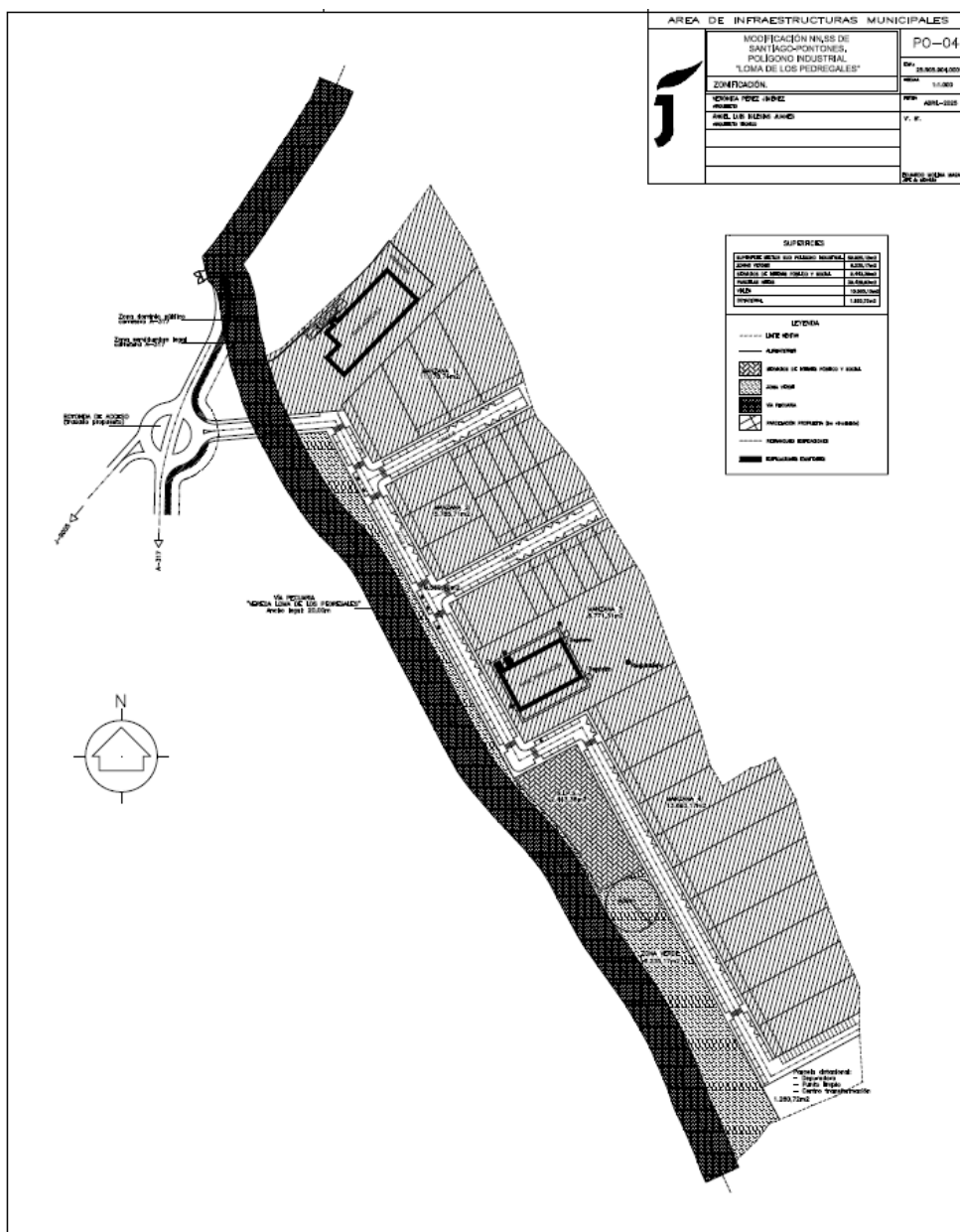
Url de Verificación: <https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwfCA==>

FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwfCA==	EV00XSQP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	141/147



criterios de adaptación e integración de las actividades industriales y productivas dentro de la estructura territorial de la Sierra de Segura.

De manera simultánea se califican parcelas dotacionales con la superficie necesaria, lo que permitirá ubicar aquellos equipamientos de interés público y social que pudiera requerir el municipio.



Plano de ordenación con la Zonificación de usos del Polígono Industrial, sector SUOI, según la Alternativa de ordenación elegida.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHndUahHNggjcwICA==	EV00XSQP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 142/147



En resumen, **los objetivos de la presente Modificación del planeamiento urbanístico de Santiago-Pontones según la Alternativa de ordenación elegida son los siguientes:**

- Se delimita un ámbito de Suelo No urbanizable de Especial Protección para su clasificación como **Suelo Urbanizable Ordenado** de uso industrial (SUOI).
- Se establece la ordenación pormenorizada del nuevo sector de suelo de uso industrial para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.
- Se modifican las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santiago-Pontones, puesto que en ellas no se contemplan la clase y categoría de Suelo Urbanizable Ordenado. Para ello se redactan unas normas reguladoras de su régimen.
- Así mismo se actualiza la regulación de los usos industriales establecida por las NN.SS para adaptarlos a la normativa vigente.

En relación a los **principios generales y criterios de ordenación establecidos en las distintas disposiciones legales en materia de sostenibilidad**, el modelo de ordenación urbanística de la Modificación de las NN.SS de Santiago-Pontones obedece a las siguientes líneas estratégicas de actuación:

1) El Polígono Industrial en relación a la Sierra de Segura y al Plan de Ordenación Territorial (POTSS).

La implantación del Polígono Industrial en Santiago-Pontones contribuirá a la racionalidad territorial y a la sostenibilidad ambiental de la Sierra de Segura.

Se refuerza así el papel de Santiago-Pontones en el seno de la estructura territorial de la Sierra de Segura y concretamente dentro del sistema de núcleos urbanos definido por el POTSS, que se encuentra jerarquizado y articulado a través de un sistema de redes de comunicaciones e infraestructuras territoriales de distinto nivel. La conexión directa de los terrenos con la carretera A-317 reafirma la idoneidad de los terrenos para la implantación del Polígono.

Al clasificar suelo para destinarlo a usos y actividades industriales se fomentará el desarrollo socioeconómico y la mejora de la competitividad global en el interior de la Sierra de Segura, cumpliendo así con la funcionalidad de usos del territorio asignada por el POTSS, lo que contribuirá además al desarrollo y a la creación de empleo para el propio municipio.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00XSQP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 143/147



2) Respetto de las afecciones derivadas de la legislación sectorial.

Los terrenos se sitúan en la **Zona de Regulación Común, Zona C**, conforme al PORN del Parque Natural, que representa las zonas donde la acción del hombre ha conllevado una importante transformación del medio para su explotación agrícola.

Sin perjuicio de lo anterior, la Modificación de las NN.SS deberá respetar de forma ineludible las afecciones derivadas del PORN y PRUG del Parque Natural, así como de la legislación sectorial de las infraestructuras y de la protección medioambiental que le afecta, con especial atención a los bordes del sector que queden en contacto con un suelo no urbanizable especialmente protegido por su pertenencia a la Red Natura 2000.

Deberá ser especialmente sensible a la afección generada por la presencia en su entorno de cauces de agua y se respetará el dominio público de la vía pecuaria “Vereda Loma de Los Pedregales” de conformidad con la legislación vigente.

3) En relación a la población y a la actividad económica.

La implantación del Polígono Industrial contribuirá al desarrollo de las actividades productivas y fortalecerá la estructura socioeconómica del municipio de Santiago-Pontones mediante la consolidación y diversificación de los sectores productivos y de servicios. El potencial del Polígono Industrial dentro de la comarca de la Sierra de Segura deberá rentabilizarse para:

- Implantar una política eficaz de definición y ordenación de usos que tendrá incidencia, no solo en la estructura urbana municipal, sino también en el territorio, en especial los usos pormenorizados relacionados con el sector servicios y con el industrial que favorezcan la implantación de actividades y la creación de empleo, al tiempo que fomenta su papel como distribuidor comercial subcomarcal.
- Potenciar actividades económicas alternativas, e impulsar y favorecer las iniciativas que impliquen la reactivación económica y de la base productiva, como son las relacionadas con las actividades agrícolas ecológicas y el ecoturismo.

4) Accesibilidad, movilidad y medioambiente urbano.

Se favorecerán soluciones para el sistema viario local, en las que el tratamiento y diseño de la urbanización sea acorde con las características del municipio, potenciando la movilidad no motorizada. Se tendrá en cuenta la situación de la red de transporte público existente, singularizando y acondicionando los espacios que se destinen para ello.

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		PÁGINA 144/147



El diseño de las nuevas redes viarias deberá integrar el uso del peatón y la dotación de aparcamientos. Se establecerá siempre que sea posible una sección tipo con arbolado, mobiliario y alumbrado público que modere la velocidad de los vehículos y favorezca su funcionalidad urbana.

En la medida que la topografía y las condiciones naturales lo permitan se eliminarán las barreras arquitectónicas y urbanísticas, haciendo respetar el derecho de todos los ciudadanos a la movilidad universal.

Se fomentarán las políticas de reducción de consumo de agua con campañas de ahorro y mejoras en la eficiencia de las redes y el reciclaje de aguas.

Se garantizará el acceso a las fuentes de energía renovable, regulando las condiciones que han de cumplir las instalaciones de producción tanto en los espacios libres públicos como en los privados, así como en las cubiertas de los edificios, realizar campañas de educación ambiental para la disminución del consumo energético.

Se diseñará un programa de arbolado viario simultáneo a las secciones de las calles principales, potenciando los espacios del peatón y mejorando su imagen urbana.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	145/147



IX.- PLANOS.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNggjcwfCA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
	PÁGINA	146/147	



IX. INDICE DE PLANOS.

PLANOS DE INFORMACIÓN	
PI-01	CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. ESTADO ACTUAL. <i>Escala 1/10.000</i>
PI-02	ZONIFICACIÓN PORN SEGÚN EL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL NN.SS. <i>Escala 1/60.000</i>
PI-03	PLANO TOPOGRÁFICO. <i>Escala 1/1.000</i>
PI-04	PARCELAS CATASTRALES Y EDIFICACIONES EXISTENTES. <i>Escala 1/1.000</i>
PI-05	AFECCIONES. ESTADO ACTUAL. <i>Escala 1/1.000</i>
PLANOS DE ORDENACIÓN	
PO-01	CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. ESTADO REFORMADO. <i>Escala 1/10.000</i>
PO-02	ZONIFICACIÓN PORN SEGÚN DECRETO 191/2017. <i>Escala 1/60.000</i>
PO-03	AFECCIONES. ESTADO REFORMADO. <i>Escala 1/1.000</i>
PO-04	ZONIFICACIÓN PROPUESTA. <i>Escala 1/1.000</i>
PO-05	RED VIARIA. COTAS Y ALINEACIONES. <i>Escala 1/1.000</i>
PO-06	PERFILES DE VIARIO. <i>Escala 1/500</i>
PO-07	SECCIÓN TIPO DE VIARIO. <i>Escala 1/25</i>
PO-08	RED DE AGUA POTABLE. <i>Escala 1/1.000</i>
PO-09	RED DE ALCANTARILLADO. <i>Escala 1/1.000</i>
PO-10	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. <i>Escala 1/1.000</i>
PO-11	RED ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN. <i>Escala 1/1.000</i>
PO-12	RED DE TELECOMUNICACIONES. <i>Escala 1/1.000</i>
RE-1	RESUMEN EJECUTIVO. PLANO DE SITUACIÓN. <i>Escala 1/10.000</i>
RE-2	RESUMEN EJECUTIVO. ZONIFICACIÓN PROPUESTA. <i>Escala 1/1.000</i>

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SANTIAGO-PONTONES

Url de Verificación: https://verifirma.dipujaen.es/code/pSEQDHJndUahHNgjcwICA==			
FIRMADO POR	VERÓNICA PÉREZ JIMÉNEZ - LA ARQUITECTO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:54:03
FIRMADO POR	ANGEL LUIS IGLESIAS JUANES - EL ARQUITECTO TÉCNICO.	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:49:22
FIRMADO POR	EDUARDO MOLINA MAGAÑA - JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Y HORA	29/05/2025 13:48:03
ID. FIRMA	firma.dipujaen.es	pSEQDHJndUahHNgjcwICA==	EV00X5QP
NORMATIVA	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
		PÁGINA	147/147

