



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARTOS**

**ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**

JUNIO 2018

---

**MODIFICACIÓN Nº2**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARTOS.

**FICHA SUB-S\_11.**

---

MODIFICACIÓN Nº2 SUS-S\_11 .PAG 1

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Miguel Sola Martinez - Arquitecto Municipal	Firmado	18/06/2018 12:16:26
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/14
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==">https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==</a>		





Contenido

**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA** ..... 3

    ANTECEDENTES. .... 4

    OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. .... 4

    OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN. .... 4

        M2-01. Modificación de la ficha..... 4

        SUB-S\_I1. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, INDUSTRIAL  
        Nº 1. .... 4

**CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 DE LA LOUA.** ..... 6

    TRAMITACIÓN. .... 7

**TRAMITACIÓN AMBIENTAL**..... 7

    PROPUESTA DE MODIFICACIÓN. .... 8

    MATERIALIZACIÓN DE LAS MODIFICACIÓN..... 9

        M2-01. Modificación de la ficha..... 10

        SUB-S\_I1. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, INDUSTRIAL  
        Nº 1. .... 10

**RESUMEN EJECUTIVO** ..... 14

    M2-01. Modificación de la ficha..... 14

    SUB-S\_I1. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, INDUSTRIAL  
    Nº 1. .... 14

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Miguel Sola Martinez - Arquitecto Municipal	Firmado	18/06/2018 12:16:26
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/14
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==">https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==</a>		





MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

---

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Miguel Sola Martinez - Arquitecto Municipal	Firmado	18/06/2018 12:16:26
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/14
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==">https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==</a>		





## ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Martos se aprobó el 5 de noviembre de 2013 por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén.

Las presentes modificaciones puntuales se promueven por el Excmo. Ayuntamiento de Martos, conforme a la Ley que regula las Bases de Régimen Local, Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Texto Refundido de la Ley del Suelo y demás normativa urbanística de aplicación. Afecta exclusivamente a Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Martos (en adelante, PGOU).

Este documento se redacta para que sirva de soporte en el trámite de la modificación del PGOU, que a continuación se expone y justifica.

Que sometida la modificación “**MODIFICACIÓN Nº2, PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARTOS. FICHA SUB-S\_I1.**” a exposición pública y solicitado Informe a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (Delegación Territorial en Jaén), se emite por parte de esta el 17 de mayo de 2018 (salida 18/05/2018 – Expte. 10-009/18) un informe valoración en el que se concluye:

- Que se complete la justificación de la propuesta, especificando las nuevas necesidades de suelo de uso industrial detectadas y considerando si, por su mayor entidad, es imposible la ubicación parcial sobre los múltiples solares vacantes en la ampliación del Polígono Industrial.
- Preservar el objeto original de la implantación del Polígono Olivarero, para posibilitar el traslado de la industria del sector oleícola, aun persistentes en el casco urbano principal, manteniendo estos usos como característicos del área.
- Evaluar sobre la iniciativa para el desarrollo urbanístico, pública o privada, dado el transcurso del plazo establecido sin realizarse con la segunda opción.
- Formalizar la Ficha propuesta del Sector en formato igual al vigente, con suficiente legibilidad.
- Retrotraer el expediente para el llamamiento de los propietarios al trámite de información pública.

## OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Responde esta modificación a la alteración de cuestiones contenidas en la ficha urbanística del Sector SUB-S\_I1 (Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, Industrial nº 1).

## OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN.

### M2-01. Modificación de la ficha

#### SUB-S\_I1. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, INDUSTRIAL Nº 1.

Se pretende ampliar las posibilidades de actuación previstas en la Ficha correspondiente al Sector SUB-S\_I1 (Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, Industrial nº 1) denominado Polígono Industrial Olivarero. En el Plan General se establece que **el objetivo principal del mismo es la creación de un espacio productivo especializado en la industria del aceite de**

Código Seguro De Verificación:	J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Sola Martínez - Arquitecto Municipal	Firmado	18/06/2018 12:16:26
Observaciones		Página	4/14
Url De Verificación	<a href="https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==">https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==</a>		





**oliva que permita la concentración de las almazaras existentes en el casco urbano y la instalación industrial y actividades auxiliares**, dicho objetivo, si bien es compartido, choca con su falta de desarrollo y la evolución de los mercados inmobiliarios no han ayudado a que dichos objetivos lleguen a permitir su ejecución en el orden dirigido al sector industrial especializado.

Asimismo, la inmensa mayoría del suelo de uso industrial del municipio, que en el PGOU en vigor, se encuentra localizado en el polígono industrial Cañada de la Fuente (suelo previsto por el PGOU para satisfacer la demanda de crecimiento de uso industrial), se encuentra, a día de hoy, colmatado (naves construidas, naves en proceso de construcción, naves en tramitación de licencia municipal de obras, naves con inicio de expediente para licitación de obras ..), en más de un 85%, quedando el resto de espacios por completar disgregado, parcelas o superficie disponibles discontinuas, dispersas por el ámbito del polígono, siendo esta casuística desfavorable para la implantación de tipologías de gran superficie.

Por otro lado la creación del Polígono Olivarero objeto de esta modificación se proponía en el PGOU en vigor, como la creación de una gran bolsa para atraer a las industrias vinculadas al aceite.

Ambos elementos, el Industrial (común) propiamente dicho y el Industrial especializado (industrial vinculado al aceite), se describían como la solución para paliar a medio y largo plazo la demanda de ambos suelos.

Las posibilidades de expansión industrial de Martos tocan techo por la falta de suelo que permita la implantación de grandes empresas que se quieran instalar en la ciudad, hablamos de parcelas de gran superficie, empresas que se han acercado para interesarse por parcelas de superficie muy superior a las disponibles.

En el momento actual nos encontramos que no hay suelo industrial ni público ni privado en grandes espacios.

Si observamos nuestro suelo industrial disponible aquel que se encuentra localizado en el polígono industrial Cañada de la Fuente, suelo previsto por el PGOU para satisfacer la demandada del crecimiento de uso industrial, este se encuentra distribuido en parcelas de pequeñas dimensiones que se crearon con el objetivo de sufragar las necesidades de industria autóctona familiar local, un segundo escalón perseguía la implantación de pequeña industria sobre parcelas de 1.500 m2 a 3000 m2, y un tercer escalón muy minoritario que daba cobertura a un gran espacio para industria grande de 10.000 m2, es bien cierto que la singularidad de este escalón estaba preconcebido para dar respuesta inmediata a una expectativa de aquel tiempo. Estos tres escalones hoy no darían respuesta a la demanda que se requiere en la floreciente industria logística que se requiere a día de hoy, grandes parcelas con superficies muy superiores a las moduladas en nuestro planeamiento.

Conscientes de todo ello se ha llegado a pensar en agregaciones, pero el desarrollo del suelo industrial ha llegado a un grado de desarrollo que no permite que se puedan obtener parcelas de gran superficie por agregación, dada la discontinuidad de las parcelas que hoy restan, lo máximo que se conseguiría con este tipo de acciones sería ampliar en algunos casos las empresas ya instaladas pero en modo alguno ayudan a otras necesidades que son las que venimos a contrastar en esta innovación.

La carencia de parcelas de gran superficie que den respuesta a esas empresas y solucionen nuestro problema urbanístico pasa por modificar o innovar el Plan General de Ordenación Urbanística o bien adaptar planes parciales para hacerlo viable.

Nuestra trama urbana deja entrever que existen espacios contiguos al actual suelo industrial que hoy se encuentran clasificados como suelo no urbanizable, estos terrenos de

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Miguel Sola Martínez - Arquitecto Municipal	Firmado	18/06/2018 12:16:26
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/14
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==">https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==</a>		





MODIFICACIÓN Nº2 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARTOS.

orografía accidentada y con fronteras naturales de interferencia como es el Arroyo EL GATO hacen que se encarezca sobremanera la ampliación de dicho suelo industrial y además el desarrollo de planeamiento para recalificarlos sería largo en el tiempo perdiendo la oportunidad del momento. Además nos encontramos igualmente con Urbanizaciones residenciales consolidadas como “LA TEJA”, se trata de una servidumbre que genera mayores dificultades en su desarrollo.

Ambas circunstancias tiempos de recalificación y servidumbres geográficas y espacios residenciales consolidados no nos permiten dar cumplimiento a las directrices territoriales que aconsejan actuar con continuidad con el tejido industrial.

Otro factor a tener en cuenta en esta localización de espacios está en la oportunidad del momento, el interés mostrado por el sector empresarial y la inmediatez de la necesidad.

En sintonía con dar respuesta a la demanda de suelo industrial pasa por innovar sobre sectores ya existentes en nuestro planeamiento como es: SUB-S\_I1, SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, INDUSTRIAL Nº1.

Como hemos señalado y al paso del tiempo ha ido señalando que la demanda del suelo industrial común a día de hoy necesita una respuesta urgente ante la colmatación de lo que el PGOU en vigor programó. Por ello, ante la situación descrita y por la urgencia de disponer de suelo industrial se propone la modificación del planeamiento actualmente vigente para permitir que en el Sector SUB-S\_I1, se implanten de actividades de carácter industrial sin limitaciones de especificidad.

**Objetivando**

En la línea anteriormente indicada, se propone además, la eliminación en las Directrices para la Ordenación Pormenorizada del condicionante del mantenimiento de la ordenación recogida en el Plan Parcial aprobado inicialmente, permitiendo que sea la propia normativa de desarrollo la que, con la mayor libertad, determine la ordenación pormenorizada que mejor se ajuste a los objetivos perseguidos.

No se estima oportuno ampliar el objeto de la modificación a cuestiones relativas a la gestión del planeamiento, como los sistemas de actuación previstos para el desarrollo del Sector, por entender que la propia legislación urbanística recoge previsiones suficientes para garantizar, en su momento, una adecuada ejecución del planeamiento.

Se justifica la modificación en establecer la conveniencia de armonizar el desarrollo industrial sin limitaciones concretas, facilitando que tenga cabida a corto plazo la demanda suscitada de suelo industrial en apoyo al colmatado suelo industrial de Cañada de la Fuente.

**CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 DE LA LOUA.**

Conforme al art.36.2.a) 1ª) de la LOUA, la modificación que se proponen no desvirtúa las opciones básicas de la ordenación establecida en la ficha a modificar, ofrece mayores posibilidades en su desarrollo, sin alejarse del uso global industrial que señala la referida ficha objeto de la modificación.

El contenido y la documentación de la presente modificación, de acuerdo con su naturaleza y fines, se desarrolla en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, constando de la presente Memoria Justificativa y la Normativa Urbanística a modificar, así como la expresión literal del alcance de sus modificaciones.

Consultada la Memoria General del PGOU (Parte II Memoria de Ordenación), en su capítulo V. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICA FINANCIERO, se

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Miguel Sola Martínez - Arquitecto Municipal	Firmado	18/06/2018 12:16:26
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/14
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==">https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==</a>		





MODIFICACIÓN Nº2 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARTOS.

desprende que la presente modificación no incide en la programación y gestión del desarrollo del PGOU, por ello no se hace necesario que la modificación contenga estudio económico financiero que incluya evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, ni el informe de sostenibilidad económica previsto en el art. 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

En cuanto al contenido documental exigido (art. 36.2.b. LOUA) y que se compone de memoria, normas urbanísticas y planos, la presente modificación no incide sobre determinaciones contenidas en planos, por lo que no es necesario la inclusión de documentación gráfica, aunque sí se incorpora al mismo la documentación correspondiente a la nueva ficha del Sector.

**TRAMITACIÓN.**

La competencia para la formulación de esta modificación corresponde al Ayuntamiento de Martos, por tratarse de un instrumento de planeamiento de ámbito Municipal, ello según lo dispuesto por la LOUA en su artículo 31.1.A) a). La competencia para la aprobación definitiva de esta modificación corresponde al Ayuntamiento de Martos, según lo previsto por el artículo 31.1.B) a), una vez expuesta al público durante el plazo mínimo de un mes, tras la aprobación inicial y una vez emitidos los correspondientes informes favorables de otros organismos implicados. La modificación afecta exclusivamente a los Objetivos y Criterios de Ordenación por lo tanto la modificación se enmarca en el bloque de Ordenación Pormenoriza, según se desprende del Apartado 3, de la Memoria de Fichas Urbanísticas del PGOU, por lo que no afecta a la Ordenación Estructural.

El procedimiento al que deben someterse las presentes modificaciones del PGOU, será el previsto en los artículos 32 y 36 de la LOUA y los correspondientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Atendida la recepción, en fecha 25 de mayo de 2.018, de Informe de la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en el que se indicaba que la documentación debía ser completada y subsanada, se prepara nuevo documento, que será objeto de aprobación provisional y nueva remisión a la mencionada Consejería a fin de verificar el cumplimiento de su Informe.

La modificación del PGOU de Martos no modifica ni afecta a las determinaciones establecidas en el artículo 10 de la LOUA, que refiere las consideraciones de carácter estructural.

Dado que la presente modificación de planeamiento, no afecta a Zonas Verdes, Dotaciones o Equipamientos no será necesario requerir dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía previa a la aprobación definitiva.

**TRAMITACIÓN AMBIENTAL**

Se considera que a la vista del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental el presente instrumento de planeamiento no estaría sujeto a la tramitación de Evaluación ambiental.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Miguel Sola Martínez - Arquitecto Municipal	Firmado	18/06/2018 12:16:26
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/14
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==">https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==</a>		





**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.**

Las modificaciones puntuales planteadas en el presente documento encuentran su justificación en la necesidad de adaptar de establecer la conveniencia de armonizar el desarrollo industrial sin limitaciones concretas, facilitando que tenga cabida a corto plazo la demanda suscitada de suelo industrial en apoyo al colmatado suelo industrial de Cañada de la Fuente.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Miguel Sola Martinez - Arquitecto Municipal	Firmado	18/06/2018 12:16:26
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/14
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==">https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==</a>		





**MATERIALIZACIÓN DE LAS MODIFICACIÓN.**

---

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Miguel Sola Martinez - Arquitecto Municipal	Firmado	18/06/2018 12:16:26
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/14
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==">https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==</a>		





**M2-01. Modificación de la ficha**

**SUB-S\_11. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, INDUSTRIAL Nº 1.**

**FICHA ACTUAL**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Miguel Sola Martinez - Arquitecto Municipal	Firmado	18/06/2018 12:16:26
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	10/14
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==">https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==</a>		





MODIFICACIÓN Nº2 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARTOS.

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							Polígono Industrial Olivarero		SUB-S 11		
<b>OBJETIVOS</b>							<b>SITUACIÓN /</b>				
Suelo ya previsto en el Plan anterior, actualmente en desarrollo ya que cuenta con un Plan de Sectorización aprobado y un Plan Parcial en tramitación. El objetivo principal es la creación de un espacio productivo especializado en la industria del aceite de oliva que permita la concentración de las almazaras existentes en el casco urbano y la instalación de nuevas industrias y actividades auxiliares.											
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>											
<b>PARÁMETROS</b>											
SUP. SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA					
350.377 m <sup>2</sup> s	INDUSTRIAL	0,650 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	227.131m <sup>2</sup> t								
<b>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR</b>				<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</b>							
0,00%	0	0 m <sup>2</sup> s	0 u.a.	100,00%	SG.EQ-19	3.505 m <sup>2</sup> s	Cesión y Ejecución				
<b>OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR</b>											
Conexiones exteriores o infraestructuras generales existentes o mejoras de las mismas, que resulten necesarias.											
El Polígono Olivarero resolverá todos sus enlaces y vías de tráfico de manera independiente a la autovía A-316 y a la Vía Verde, así como a la vía pecuaria Vereda del Coto. Tal y como está previsto en el Proyecto de la Autovía de la Dirección General de Carreteras.											
<b>ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS</b>											
Área de Reparto	ar-4.3	Aprov. Medio Área de Reparto:		0,3710 u.a./m <sup>2</sup> suelo	Cs =	0,772					
<b>APROV. OBJETIVO (AO)</b>		<b>APROV. SUBJETIVO (AS)</b>		<b>(AC)</b>	<b>EXCESO DE APROVECHAMIENTO (AE)</b>						
129.990 u.a.		116.991 u.a.		12.999 u.a. = 15.307 m <sup>2</sup> t	00 u.a.						
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>											
<b>PREVISIÓN DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.</b>											
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>		<b>PROGRAMACIÓN</b>			<b>DESARROLLO</b>						
COMPENSACIÓN		GRADO 1			PLAN PARCIAL						
No podrán darse licencias de apertura ni actividad hasta tanto no se encuentre en servicio la EDAR prevista para este sector, cuya tramitación se realizara de forma paralela a través de un Proyecto de Actuación en SNU.											
<b>DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA.</b>											
1. Sin perjuicio de las modificaciones que resulten de los condicionados de los distintos informes sectoriales, se mantendrá la ordenación recogida en el Plan Parcial aprobado inicialmente. Conexiones exteriores o infraestructuras generales existentes o mejoras de las mismas, que resulten necesarias.											
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN</b>											
1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficientes de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en la ficha..											
2. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art.17.LOUA y Reglamento de Planeamiento).											
3. El desarrollo del sector deberá prever la instalación de un Punto Limpio de recogida de residuos.											
<b>CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL</b>											
1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre usos pormenorizados el de Terciario destinado a Gran Superficie Minorista.											
2. Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de la carretera A-316 y exteriormente por u.a línea paralela a ella a una distancia de 100m, medidos en horizontal y perpendicularmente.											
3. Se deberá solicitar la ocupación por vía pecuaria antes del desarrollo del Sector.											
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN</b>											
<b>PLANIMETRÍA</b>		<b>ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA</b>			<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>						
OT-1		ART.6.51 de las NN.UU.									
Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico.											
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</b>											
No se establece											
<b>Notas</b>											
Paralelamente al desarrollo del sector se está tramitando un Proyecto de Actuación en SNU para la construcción de la EDAR que dará servicio al Polígono Industrial Olivarero.											

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Miguel Sola Martinez - Arquitecto Municipal	Firmado	18/06/2018 12:16:26
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	11/14
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==">https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==</a>		





FICHA PROPUESTA

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Miguel Sola Martinez - Arquitecto Municipal	Firmado	18/06/2018 12:16:26
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	12/14
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==">https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==</a>		





MODIFICACIÓN Nº2 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARTOS.

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		Polígono Industrial Olivarero		SUB-S I1		
<b>OBJETIVOS</b>		<b>SITUACIÓN /</b>				
<p><i>Suelo ya previsto en el Plan anterior, actualmente en desarrollo ya que cuenta con un Plan de Sectorización aprobado y un Plan Parcial en tramitación. El objetivo principal es la creación de un espacio productivo y la instalación de nuevas industrias y actividades auxiliares.</i></p>						
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>						
<b>PARÁMETROS</b>						
SUP. SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
350.377 m²s	INDUSTRIAL	0,650 m²t/m²s	227.131m²t			
<b>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR</b>			<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</b>			
0,00%	0	0 m²s	0 u.a.	100,00%	SG-EQ-19	3.505 m²s
			Cesión y Ejecución			
<b>OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR</b>						
Conexiones exteriores o infraestructuras generales existentes o mejoras de las mismas, que resulten necesarias.						
<p><i>El Polígono resolverá todos sus enlaces y vías de tráfico de manera independiente a la autovía A-316 y a la Vía Verde, así como a la vía pecuaria Vereda del Coto. Tal y como está previsto en el Proyecto de la Autovía de la Dirección General de Carreteras.</i></p>						
<b>ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS</b>						
Área de Reparto	ar-4.3	Aprov. Medio Área de Reparto:	0,3710 u.a./m²suelo	Cs =	0,772	
<b>APROV. OBJETIVO (AO)</b>	<b>APROV. SUBJETIVO (AS)</b>	<b>APROV. (AC)</b>	<b>EXCESO DE APROVECHAMIENTO (AE)</b>			
129.990 u.a.	116.991 u.a.	12.999 u.a. = 15.307 m²t	00 u.a.			
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>						
<b>PREVISIÓN DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.</b>						
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>		<b>PROGRAMACIÓN</b>		<b>DESARROLLO</b>		
COMPENSACIÓN		GRADO 1		PLAN PARCIAL		
No podrán darse licencias de apertura ni actividad hasta tanto no se encuentre en servicio la EDAR prevista para este sector, cuya tramitación se realizara de forma paralela a través de un Proyecto de Actuación en SNU.						
<b>DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA.</b>						
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN</b>						
1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficientes de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en la ficha..						
2. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art.17.LOUA y Reglamento de Planeamiento).						
3. El desarrollo del sector deberá prever la instalación de un Punto Limpio de recogida de residuos.						
<b>CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL</b>						
1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre usos pormenorizados el de Terciario destinado a Gran Superficie Minorista.						
2. Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de la carretera A-316 y exteriormente por u.a línea paralela a ella a una distancia de 100m, medidos en horizontal y perpendicularmente.						
3. Se deberá solicitar la ocupación por vía pecuaria antes del desarrollo del Sector.						
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN</b>						
<b>PLANIMETRÍA</b>	<b>ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA</b>			<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>		
OT-1	ART.6.51 de las NN.UU.					
Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico.						
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</b>						
No se establece						
<b>Notas</b>						
<p><i>Paralelamente al desarrollo del sector se está tramitando un Proyecto de Actuación en SNU para la construcción de la EDAR que dará servicio al Polígono Industrial.</i></p>						

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==	<b>Estado</b>	Firmado
<b>Firmado Por</b>	Miguel Sola Martinez - Arquitecto Municipal	<b>Fecha y hora</b>	18/06/2018 12:16:26
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	13/14
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==">https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==</a>		





**RESUMEN EJECUTIVO**

De conformidad con lo establecido en el art. 11.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, se incorpora al documento de Innovación-Modificación el presente Resumen Ejecutivo:

**RESUMEN EJECUTIVO DE LAS DETERMINACIONES A MODIFICAR:**

**M2-01. Modificación de la ficha**

**SUB-S\_I1. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, INDUSTRIAL Nº 1.**

La Modificación elaborada pretende eliminar de la ficha del Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial 1 (SUB-S\_I1), "Polígono Industrial Olivarero", las limitaciones relativas a los usos industriales a implantar en el mencionado Polígono, permitiendo la implantación de todos los Usos propios del Global Industrial.

Así mismo, tiene por objeto eliminar de las Directrices para la Ordenación Pormenorizada, el condicionante del mantenimiento de la ordenación recogida en el Plan Parcial aprobado inicialmente, permitiendo que sea la propia normativa de desarrollo la que, con la mayor libertad, determine la ordenación pormenorizada que mejor se ajuste a los objetivos perseguidos.

De conformidad con lo establecido en el art. 27.2 de la LOUA, la aprobación inicial del presente instrumento de planeamiento determinará la suspensión, por plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas que no cumplieran con la normativa en vigor y la nueva propuesta en el área afectada por la modificación y ello hasta la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

Martos 18 de Junio de 2018.  
arquitecto.  
Miguel Sola Martínez

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Miguel Sola Martinez - Arquitecto Municipal	Firmado	18/06/2018 12:16:26
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	14/14
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==">https://plataforma.martos.es/verifirma/code/J+Mo0b7x2IWCFrArIxxTNw==</a>		

