

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE MARTOS (JAÉN)

**2026/3845** *Apertura de plazo de información pública y audiencia SUB-O-R9.*

#### **Anuncio**

Don Francisco José Miranda Maldonado, Alcalde Accidental del Excmo. Ayuntamiento de Martos (Jaén).

#### **Hace saber:**

Que la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de agosto de 2026, ha procedido a:

*Primero.-* Admitir a trámite la modificación del Proyecto de urbanización del ámbito denominado SUB-O-R9 del PGOU, de Martos (Jaén), promovida por don Juan Carlos Santiago Bermúdez, en nombre y Representación de la Junta de Compensación del SUB-O-R9, de acuerdo al informe emitido por el arquitecto municipal en fecha 30 de julio de 2026, de conformidad con lo dispuesto en los artículos artículo 96 de la LISTA y 192 del RGLISTA. La documentación que procede admitir a trámite y someter a exposición pública, sería la siguiente:

| Documento                                                                                                                                                                                                                                                                     | Fecha presentación     | CSV                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|
| Memoria al Reformado al Proyecto de Urbanización de la zona delimitada como SUB-O-R9 del PGOU de Martos                                                                                                                                                                       | 9 de diciembre de 2025 | 23600IDOC2DE26209D6CC4744B9A |
| Anexos que incluye relación de normativa, justificación de la red de hidrantes y bocas de incendio y justificación del cumplimiento del cumplimiento del Decreto de Accesibilidad                                                                                             | 9 de diciembre de 2025 | 23600IDOC243CCCCE1FABEA244A4 |
| Planimetría del Reformado al Proyecto de Urbanización de la zona delimitada como SUB-O-R9 del PGOU de Martos                                                                                                                                                                  | 16 de julio de 2026    | 23600IDOC269ED90DCC691BB40A7 |
| Proyecto de instalaciones de alumbrado público necesarias para urbanizar la unidad de ejecución SUB-O-R9 en Martos redactado por el Ingeniero Técnico Industrial don Juan Carlos Ruiz Álvarez                                                                                 | 16 de julio de 2026    | 23600IDOC2F50C5A4D79765D44A4 |
| Proyecto de la Red Subterránea en baja tensión para electrificación de la Unidad de Ejecución SUB-O-R9 en Martos (Jaén) redactado por el Ingeniero Técnico Industrial don Juan Carlos Ruiz Álvarez                                                                            | 16 de julio de 2026    | 23600IDOC2F793EEBF095FAC45AF |
| Proyecto de Instalaciones Eléctricas de MT 25kV con red subterránea, D/C, RHV 18/30kV, 3x240 Al y dos centros de transformación tipo prefabricado PF7, con dos transformadores TIER 2 de 630 kVA. redactado por el Ingeniero Técnico Industrial don Juan Carlos Ruiz Álvarez. | 16 de julio de 2026    | 23600IDOC2442413B51050B640BD |

Según lo dispuesto en el Informe Técnico emitido, las modificaciones afectarían a:

- Movimiento de tierras:

- Se pone de manifiesto en el documento, que para la realización de las conexiones exteriores ha sido necesario realizar un movimiento total de tierras de 4.243,80 m<sup>3</sup>, movimiento de tierras que está fuera del estudio arqueológico de la parcela.
- Según la Resolución de la Delegación Territorial de Cultura de fecha 22 de febrero de 2022, la parcela ha quedado liberada de cautelas arqueológicas en su totalidad, incluidas las zonas previstas para las distintas edificaciones.
- Se pone de manifiesto que la tierra de la excavación se ha acopiado en una zona contigua y que será retirada por completo una vez finalizados los trabajos de la urbanización.

- Pavimentación:

- Se propone la modificación del acabado de los Acerados, pasando de la propuesta inicial de loseta hidráulica a un pavimento de árido visto con resina de protección.
- Se propone la modificación de la forma del Acerado en algunas zonas, lo que conlleva cambio de disposición de algunas de las plazas de aparcamiento, ganando 17 plazas de aparcamiento en vía pública con la nueva disposición.
- Modificación de la sección de firme de calzada pasando de 4 cm de MBC tipo S-20 + 4 cm de MBC tipo S-12 a 3 cm de MBC tipo S-20 + 3 cm de MBC tipo S-12.
- En el proyecto de urbanización, con el fin de limitar el riesgo de caída, en los desniveles con altura superior a 55 cm, se propone una barrera de protección o valla que impide la caída de personas por los mismos y en los desniveles inferiores a 55 cm se realiza diferenciación visual y táctil en una franja de 25 cm.

- Red de saneamiento:

- Se propone la conexión a la red general en el cruce de la Avda. de Europa con C/ Juan Carlos I, siguiendo así las indicaciones recogidas por el informe de fecha 16 de abril de 2020, emitido por la empresa concesionaria Aqualia, en el seno del presente expediente, para ello se ha realizado una canalización por el interior del sector PA-SUB-O-R6.
- Se realiza una red separativa de pluviales y fecales en toda la urbanización, sin embargo en el punto de salida de la urbanización, se unifican conectándolas ambas aguas a un único colector que cuenta con un diámetro de 1000 mm, el cual se conecta según lo expresado en el punto anterior.
- En la carta de condiciones de Aqualia aportada, hace referencia a que la infraestructura exterior únicamente cuenta con un tubo de saneamiento de 1000 mm.
- Se suprime la red de saneamiento de fecales en la vía de servicio en la parte colindante con la Avda. Europa, entendiéndose que dicha modificación se produce por inviabilidad de evacuación por dicha vía ante el desnivel existente con la parte baja de la parcela de terciario.
- Se ha dotado a la parcela SL-EL1 de una red de evacuación de aguas pluviales que anteriormente carecía.

- Red de abastecimiento y riego:

- Se propone la modificación del trazado de la conexión de abastecimiento hasta Avda. de los Olivares esquina con C/ Río Jándula, la cual se realizará por Avda. Europa, C/ La Dehesa y Avda. Alhambra hasta llegar al punto de conexión. Dicha red discurre con una sección de 160 mm. de diámetro, pasando a ser de 90 mm. en la urbanización.
- Se han modificado la ubicación de hidrantes contra incendios.
- Se han modificado y/o suprimido las bocas de riego inicialmente previstas

- En el proyecto se preveían bocas de riego en los frentes de todas las zonas verdes previstas, pasando en la nueva propuesta a preverse únicamente bosas de riego en las dos zonas verdes menores suprimiendo todas las bocas de riego de la zona verde de mayor superficie.

• Electricidad y alumbrado:

- Se presenta proyecto de Instalaciones Eléctricas de MT de 25 kV, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial don Carlos Ruiz Álvarez y que detalla la instalación eléctrica de conexión desde el exterior de la urbanización hasta los Centros de Transformación previstos en el interior de la urbanización.

- Se presenta proyecto de la Red Subterránea en baja tensión para electrificación de la Unidad de Ejecución SUB-O-R9 en Martos (Jaén), redactado por el Ingeniero Técnico Industrial don Juan Carlos Ruiz Álvarez que detalla la red interior de electricidad de la urbanización.

- Se presenta proyecto de instalaciones de alumbrado público necesarias para urbanizar la unidad de ejecución SUB-O-R9 en Martos, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial don Juan Carlos Ruiz Álvarez.

• Infraestructuras de telecomunicaciones:

- Se modifican arquetas de tipo H inicialmente previstas por arquetas de tipo DM y en algunos casos por tipo D.

- La línea de telecomunicaciones prevista en la vía de servicio en su parte contigua a Avda. Europa se modifica pasando de estar bajo el acerado a estar bajo la calzada, además se pasa de 2 tubos de diámetro 63 mm. a 2 tubos de diámetro 110 mm. en la nueva propuesta.

• Suministro de gas:

- Para la conexión exterior se ha realizado una canalización que discurre por Avda. Europa hasta la intersección con la C/ La Dehesa conectándose en ese punto a la red existente.

- Se han suprimido las acometidas a las distintas parcelas residenciales y terciarias conservándose únicamente las conexiones a parcelas destinadas a bloques de viviendas y equipamiento.

• Red viaria:

- La planimetría utilizada se ajusta a la que fue objeto de aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Martos correspondiente al Sector SUB-O-R9, promovida por la Junta de Compensación del sector, modificándose accesos al sector desde las vías colindantes.

- El arbolado de la denominada “Calle D” se suprime y se incorpora dentro de la zona verde. Se suprime también el arbolado de dicha calle en su prolongación junto al equipamiento.

• Zonas verdes:

- En la dotación de los espacios de juego infantiles, inicialmente se preveían un columpio, una caseta, un tobogán, un juego de muelle y un oscilante por zona verde (3) pasando a incorporarse todo esto a la zona verde de mayor dimensión, con la misma dotación prevista, lo cual se considera positivo.

- En la nueva propuesta se cumple con la dotación mínima de bancos y papeleras exigida por el art. 7.8 de las NNUU del PGOU.

- A raíz de las últimas lluvias, se observa que las tierras existentes en los caminos del interior de las zonas verdes, son arrastradas hasta el interior de los viarios generando problemas de atranques en los imbornales existentes en la urbanización. Se ha diseñado un

sistema para evitar que las tierras del interior de las zonas verdes sean arrastradas al interior de la urbanización.

*Segundo.-* Declarar, de conformidad con lo indicado en el informe de los servicios técnicos municipales, la no sustancialidad medioambiental de las modificaciones objeto de la indicada modificación del Proyecto de Urbanización. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones y condiciones objeto de consideración en la Calificación Ambiental otorgada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de este municipio de fecha 16 de septiembre de 2021.

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición transitoria segunda Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía, la presente declaración de no sustancialidad conlleva que la mencionada calificación ambiental, que sigue vigente, tenga la consideración, a día de hoy, de licencia ambiental.

*Tercero.-* Abrir trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a los propietarios y demás interesados del ámbito por plazo de veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web, debiendo indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2 del RGLISTA.

*Cuarto.-* Requerir la emisión de informe de los órganos y entidades administrativas que en razón de sus competencias sectoriales gestionan intereses públicos que puedan resultar afectados por la actuación proyectada, y que se relacionan a continuación:

1.- Consejería de Cultura: Se pone de manifiesto en el documento objeto de admisión a trámite que para la realización de las conexiones exteriores de la urbanización ha sido necesario realizar un movimiento total de tierras de 4.243,80 m<sup>3</sup>, movimiento de tierras que está fuera del estudio arqueológico de la parcela.

Por ello, dado que se han ejecutado obras de urbanización fuera del ámbito inicialmente contemplado en la intervención arqueológica (expediente IA 97/20) y de la zona autorizada en su día por este Ayuntamiento (según el Proyecto de Urbanización aprobado en fecha 3 de marzo de 2022), deberá trasladarse a la Delegación Provincial de Cultura el presente acuerdo de admisión a trámite del Reformado del Proyecto de Urbanización, junto con el documento reformado presentado y los Informes técnico y jurídico emitidos al respecto. Dicho traslado se realizará con objeto de que antes de la aprobación definitiva del mencionado Proyecto de Urbanización, pueda determinarse por dicha Consejería, si a fin de poder legalizar dicha actuación (legalización que se encuentra entre los objetivos del modificado del Proyecto de Urbanización que se remite), sería necesaria la realización de algún tipo de actuación desde el punto de vista de las competencias que le corresponden.

*Quinto.-* Se informa a la promotora de la actuación que para poder aprobar definitivamente la presente modificación de Proyecto de Urbanización y sin perjuicio de lo que dispongan los informes que se solicitan en el presente acto, con carácter previo deberá producirse la entrada en vigor de la Modificación de Planeamiento que fue objeto de aprobación definitiva por el Pleno de este Ayuntamiento en fecha 25 de junio de 2026.

*Sexto.-* Atendido lo indicado en el Informe de los servicios técnicos de fecha 30 de julio de 2026, la garantía de urbanización que figura en el expediente se deberá completar por la persona responsable de la ejecución, a fin de que alcance un importe no inferior al siete por

ciento de los gastos de urbanización. Dicha actuación deberá acometerse con carácter previo a la aprobación del presente Proyecto de urbanización reformado.

*Séptimo.-* Elevar consulta a las compañías suministradoras y servicios municipales indicados en el Informe de los Servicios técnicos, en los términos y a los efectos expresados en el presente acuerdo y, en concreto a:

- Aqualia, como entidad gestora de las redes municipales de abastecimiento y saneamiento, por las modificaciones introducidas en dichas infraestructuras.
- E-Distribución Redes Digitales SLU, en relación con las modificaciones efectuadas en las instalaciones de distribución eléctrica.
- Imesapi, respecto de las modificaciones que afectan a las instalaciones de alumbrado público.
- Telefónica de España SAU, por las modificaciones introducidas en las infraestructuras de telecomunicaciones.
- Nedgia Andalucía SA, como entidad titular de la infraestructura de distribución de gas afectada y sobre las actuaciones realizadas en la zona de afección de dicha infraestructura.
- Redexis Gas, para que informe sobre las modificaciones introducidas en la red de suministro.
- Servicios Técnicos competentes de la Policía Local, para informe sobre las modificaciones introducidas en la ordenación viaria, circulación, señalización y aparcamientos previstos.
- Servicios municipales de Jardines, por las modificaciones introducidas en la red de riego, zonas verdes y mobiliario urbano.
- Servicios municipales de Bomberos, respecto de las modificaciones introducidas en la ubicación y dotación de los hidrantes contra incendios.

*Octavo.-* Informar al interesado que no podrán dar comienzo a la ejecución de las obras de urbanización objeto de la presente modificación en tanto no se proceda a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización reformado, constituyendo el presente acuerdo, acto de trámite. Lógicamente, dicha prohibición no opera para aquellos casos en los que el Proyecto de Urbanización tiene por objeto legalizar actuaciones ya ejecutadas.

En lo referente a las actuaciones en relación con las Resoluciones de fecha 25 de mayo de 2026, del Servicio de Carreteras, de la Consejería de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, correspondientes a los expedientes JA/2026/00271 (E-271/26), relativo a los accesos a la carretera A-316R2, y JA/2026/00266 (E-226/26) y a los accesos a la carretera N-321(3), en las que se analizan y establecen las condiciones particulares de los accesos, incluyendo aspectos relativos a su trazado, drenaje, señalización y balizamiento; no podrán realizarse hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y, además, una vez aprobado definitivamente el documento, los trabajos deberán llevarse a cabo cumpliendo las condiciones fijadas en las mencionadas resoluciones, cuyas determinaciones se entenderán incorporadas al Reformado del

Proyecto de Urbanización, a efectos de su cumplimiento.

*Noveno.-* Comunicar a la Junta de Compensación del SUB-O-R9 que puesto que se indica en el Informe de los servicios técnicos que la garantía de urbanización actualmente constituida, por importe de 65.528,50 euros, resulta insuficiente para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 195.3 del RGLISTA; la garantía de urbanización se deberá constituir por la persona responsable de la ejecución sobre el ámbito completo de la actuación urbanística por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización, con carácter previo a la aprobación o autorización de las obras de urbanización. Es decir, con carácter previo a la aprobación del presente Proyecto de urbanización reformado.

Ordenar la apertura de plazo de información pública y audiencia por plazo de 20 días, mediante inserción de anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, Tablón de Edictos y Tablón Virtual, así como en el portal de la transparencia, incluyendo el acuerdo de suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias, quedando durante dicho plazo el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo y presentar las alegaciones que se estimen por convenientes.

Indicar que el plazo comenzará a contar a contar a partir del día siguiente a su publicación en el BOP, permaneciendo expuesto al público en el área de urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Martos sita en Cl. Franquera, 7 de Martos (Jaén), en el siguiente horario 9:30 h a 13:30 h. de lunes a viernes, así mismo estarán a disposición del interesado que desee consultarlos, en el Portal de la Transparencia del Excmo. Ayuntamiento de Martos y en el Tablón de Anuncios virtual.

Los documentos que afectan a este Acuerdo podrán ser consultados y descargados así mismo, accediendo a la sede electrónica del Ayuntamiento de Martos, en el cuadro de validación de documentos, insertando los CSV que aparecen en los cuadros de texto de este Edicto.

Martos, 5 de agosto de 2026.- El Alcalde por Delegación, FRANCISCO JOSÉ MIRANDA MALDONADO.