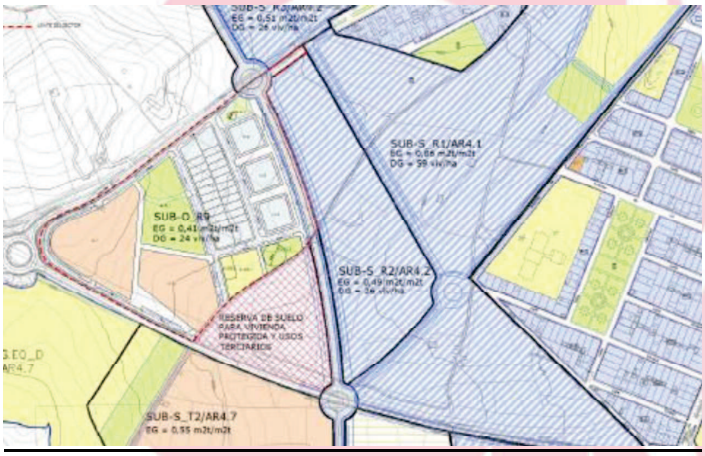
Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

DOCUMENTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MARTOS DEL ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUB-O-R9)





PROMOTORES: Junta de Compensación del Sub-O-R9 de Martos.

PARCELA: Prolongación Avenida de Europa (antigua N-321) esquina calle Linares y rotonda enlace A-316 de Martos (Jaén)

REDACTORES. **D. MÁXIMO CABALLERO POZO- ARQUITECTO**
D. MANUEL SANTIAGO GÓMEZ- ARQUITECTO
D. MÁXIMO CABALLERO CANO- ARQUITECTO TÉCNICO

POR ÁBACO TUCCI SLP - SOCIEDAD COLEGIADA SP-020

JUNIO 2026

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

ÍNDICE

MEMORIA

1. INICIATIVA DE LA FORMULACIÓN, REDACTORES Y ANTECEDENTES

2. OBJETO DEL DOCUMENTO REFUNDIDO

3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN Y DE SU DOCUMENTO REFUNDIDO

   3.1. MODIFICACIÓN DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN RESPECTO A LA AVENIDA DE EUROPA Y A LA CALLE LINARES

   3.2. MODIFICACIÓN DE LA SECCIÓN DE TUBERÍA DE SANEAMIENTO A LA ACOMETIDA GENERAL.

   3.3. MODIFICACIÓN DE LA ALINEACIÓN DE FACHADAS DE LA MANZANA 2

   3.4. MODIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN MANZANA 1 Y MANZANA 2

   3.5. MODIFICACIÓN CON DEFINICIÓN Y DETALLE DE LOS ACCESOS RODADOS DEL SUB-O-R9

4. INSTALACIONES QUE ATRAVIESAN PARTE DEL SECTOR SUB-O-R6

5. INFRAESTRUCTURA GASÍSTICA QUE ATRAVIESA EL SUB-O-R9 (GASODUCTO DE TRANSPORTE)

6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

7. JUSTIFICACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

8. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

9. JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

10. JUSTIFICACIÓN DE LAS AFECCIONES SECTORIALES.

11. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

   11.1. ALCANCE DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LA MODIFICACIÓN

   11.2. JUSTIFICACIÓN DECRETO LEY 2/2020 DE 9 DE MARZO

   11.3. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

   11.4. CONCLUSIÓN

MEMORIA ECONÓMICA

1.1. CONDICIONES DEL P.G.O.U.

   1.1.1. Coeficientes de Ponderación, ordenación estructural y pormenorizada
   1.1.2. Cuadro Resumen Fincas Resultantes

1.2. VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

1.3. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

1.4. CONCLUSIÓN

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC5790450C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

RESUMEN EJECUTIVO

1.- INICIATIVA DE LA FORMULACIÓN, PROCEDENCIA, REDACTORES Y ANTECEDENTES

2.- OBJETO DEL DOCUMENTO REFUNDIDO Y FINALIDADES

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Y DE SU DOCUMENTO REFUNDIDO

4.- DETERMINACIÓN VIGENTE Y DETERMINACIÓN PROYECTADA

5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

6.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

ÍNDICE DE PLANOS

1.- Índice de planos del Documento Refundido Modificación del PGOU de Martos SUB-O-R9_Avda. Tte. Gral. Chamorro Martínez, de febrero de 2011. (ESTADO ACTUAL). I3, O1b, O2, O2b, O3, O4.1, O4.2, O4.3, O4.4, O4.5, O4.6, O5.

2.- Índice de planos de la Modificación del PGOU de Martos del Ámbito de Suelo Urbanizable Ordenado (SUB-O-R9), octubre de 2024. (ESTADO REFORMADO).
Respecto a la Línea de Edificación de Avenida de Europa y Calle Linares, a la Modificación de la Sección de Tubería de Saneamiento a la Acometida General y Modificación de la Alineación de Fachadas de la Manzana II de Uso Terciario.
I3, O1b, O2, O2b, O3, O4.1, O4.2, O4.3, O4.4, O4.5, O4.6, O5.

ANEXOS

Anexo nº 1. Informe del Servicio de Carreteras de fecha 9-2-2024 de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Jaén. (Línea de edificación).

Anexo nº 2. Informe del Servicio de Carreteras de fecha 9-2-2024 de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Jaén. (Canalización de saneamiento).

Anexo nº 3. Informe favorable de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Delegación de Jaén. (19-09-2025)

Anexo nº 4. Informe de conformidad Nedgia al Proyecto presentado. (4-12-2025)

Anexo nº 5. Plano respuesta Zona Afectada Nedgia.

Anexo nº 6. Informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Delegación de Jaén. (18-12-2025)

Anexo nº 7. Segundo Informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Delegación de Jaén. (19-03-2026)

Anexo nº 8. Plano A-02. Instalaciones georreferenciadas que atraviesan parte del sector SUB-O-R6 y relación con el SUB-O-R9.

Anexo nº 9. Plano A-03. Gasoducto de transporte que atraviesa el SUB-O-R9. Eje, servidumbre de paso (2,5 m) y zona de seguridad (10 m).

Anexo nº 10. Modificado junio 2026 por adaptación al informe de carreteras de fecha 26-05-2026, del Proyecto de Adecuación de Accesos para Proyecto de Urbanización del SUB-O-R9 del PGOU de Martos, carretera A-316R2.TM Martos.

Anexo nº 11. Aprobación Inicial Modificación SUB O R9 julio 2025

Anexo nº 12. Informe Consejería de Salud y Consumo. (6-11-23)

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

Anexo nº 13. Informe Resolución Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente. (20-05-25)

Anexo nº 14. Informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Delegación de Jaén. (19-009-2025)

Anexo nº 15. Informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Delegación de Jaén. Carreteras del 26-05-26

Anexo nº 16. Informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Delegación de Jaén. Urbanismo del 27-05-26

Anexo nº 17. Informe Ayuntamiento de Martos tras los Informes de carreteras y urbanismo.

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC5790045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

MEMORIA

1.- INICIATIVA DE LA FORMULACIÓN, REDACTORES y ANTECEDENTES

El presente Documento Refundido de la Modificación del PGOU de Martos del ámbito de suelo urbanizable ordenado SUB O R9, se formula a iniciativa de la Junta de Compensación del SUB-O-R9 del P.G.O.U. de Martos, provista de NIF y con domicilio fiscal en la calle s/n de Martos (Jaén), y de acuerdo con la Modificación Puntual del P.G.O.U de Martos del Sector Sub O-R9., **aprobado definitivamente** por el Excelentísimo Ayuntamiento de Martos con el Expediente de Planeamiento 10-006/11 y por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, donde **RESUELVE** ordenar el registro y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la **Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Martos, Reclasificación a Suelo Urbanizable Ordenado dentro del ámbito SUB-O-R9, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, el 15 de abril de 2011.**

La Modificación del PGOU de Martos fue aprobada inicialmente el 18 de febrero de 2010 y provisionalmente el 6 de octubre de 2010.

Con fecha **de 9 de febrero de 2011** la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, **resuelve APROBAR DEFINITIVAMENTE** el expediente administrativo y proyecto técnico correspondientes a la modificación del PGOU de Martos que tenía por objeto clasificar como Suelo Urbanizable Ordenado del Sector SUB-O-R9, **A RESERVA** de la subsanación de las deficiencias recogidas en los fundamentos de dicha resolución, y que en concreto son:

1) Establecimiento del Ayuntamiento como promotor del proyecto.

2) Justificación y determinación de los Coeficientes de Homogeneización conforme a los criterios del artículo 61 de la LOUA.

3) Previsión de localización del Centro de Transformación eléctrica fuera de las parcelas para las dotaciones públicas.

Con objeto de subsanar dichas deficiencias, sin menoscabo de la comprensión unitaria que el documento final debía proporcionar, se redactó un **Documento Refundido** subsanando los puntos anteriores.

La modificación del P.G.O.U. de Martos tramitada a iniciativa de Santiber Gestiones S.L. consistía en la modificación de una zona clasificada por el P.G.O.U. como suelo No Urbanizable, para su clasificación como Suelo Urbanizable Ordenado de uso Global Residencial, en las condiciones reguladas por la LOUA**. Los terrenos afectados por la modificación propuesta tienen una superficie de 64.560 m2 y se sitúan en el borde oeste del núcleo urbano de Martos, junto al tramo de la Avenida de Europa, antigua Calle Teniente General Chamorro Martínez que enlaza con la reciente variante A-316.**

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

El presente documento Refundido ha sido redactado en **ÁBACO TUCCI S.L.P.,** con C.I.F. y domicilio a efectos de notificaciones en Avenida San Amador nº 56, 23600 Martos (Jaén), inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén con el número SP020, con los colegiados Máximo Caballero Pozo con el número 549 del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén y Manuel Santiago Gómez arquitecto colegiado con el número 344 del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén.

Con fecha **once de agosto de 2020** se presentó el **Anexo I** respecto a la Modificación aprobada, para **resolver un error aritmético** de la Modificación Puntual del P.G.O.U de Martos del Sector Sub O-R9 aprobado definitivamente.

Con fecha **27 de abril de 2023** se presenta **Anexo II** para **cambiar las afecciones** que se formulaban por la **Legislación Sectorial de Carreteras** en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Martos, **igualmente** se formulaba en el documento Anexo II la **modificación de la sección de tubería de saneamiento** de acometida a la red municipal que se incluía en los planos del documento refundido.

Con fecha **octubre de 2024 se redacta el documento de Modificación de PGOU, subsanando la denominación de Anexo II e incorporando la Modificación de la Alineación de Fachadas de la Manzana 2.**

Con fecha **diciembre de 2024** se redacta el documento de Modificación, subsanando el requerimiento de los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Martos de fecha 20-11-2024.

Con fecha **marzo de 2025** se redacta el documento de Modificación, subsanando el requerimiento de los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Martos de fecha 19-03-2025 e incorporando la modificación de la edificabilidad en la manzana 1 y la manzana 2. Igualmente se subsanan los errores aritméticos del documento Refundido de febrero de 2011 en los cuadros de planos correspondientes y se grafían los centros de transformación en su lugar definitivo.

Con fecha 27 de junio de 2025 se recibe un Requerimiento de **subsanaciones** referente al documento presentado el 3 de junio de 2025, Modificación del PGOU de Martos con Valoración de Impacto en la Salud.

Con fecha de diciembre de 2025 se presenta un anexo complementario a efectos de completar la información necesaria para la emisión de informes por Administraciones con competencias afectadas, así como para garantizar el traslado a terceros potencialmente afectados, sin que ello suponga alteración alguna de la clasificación del suelo, ordenación estructural, aprovechamientos urbanísticos, estándares dotacionales o determinaciones básicas ya contenidas en el documento aprobado inicialmente.

Se limitaba a detallar y precisar los accesos rodados del sector en relación con las vías circundantes; identificar y georreferenciar determinadas instalaciones que atraviesan parte del sector SUB-O-R6, a efectos de traslado al propietario de los

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

terrenos y a la Junta de Compensación de dicho sector; y analizar y representar de forma expresa la afección territorial derivada del gasoducto de transporte que atraviesa el SUB-O-R9, conforme a la información facilitada por la titular de la instalación (Nedgia).

Con fecha de abril de 2026 se presenta un segundo anexo complementario en cumplimiento de dos requerimientos, el primero, es el requerimiento formulado por el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Martos, con fecha 17-11-2025, en el expediente 2010/138, relativo a la MODIFICACIÓN DEL PGOU EN EL ÁMBITO DEL SUB-O-R9, aprobada inicialmente, y el segundo se redacta para dar respuesta al requerimiento efectuado por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación de territorio y Vivienda de fecha 17-03-2026 y Ref. Exp.: E-449/25 (JA/2025/00449)

El contenido del segundo Anexo Complementario se limita a detallar y precisar los accesos rodados del sector en relación con las vías circundantes **mediante un Proyecto de Accesos**, incorporado como Anexo, y a identificar y georreferenciar determinadas instalaciones que atraviesan parte del sector SUB-O-R6, a efectos de traslado al propietario de los terrenos y a la Junta de Compensación de dicho sector; y analizar y representar de forma expresa la **afección territorial derivada del gasoducto de transporte que atraviesa el SUB-O-R9,** conforme a la información facilitada por la titular de la instalación (Nedgia).

Con fecha de mayo de 2026 se reciben Informes de la Consejería de Fomento, **Articulación del Territorio y Vivienda de la Delegación de Jaén,** de los servicios de **Carreteras** (26-05-26) y **Urbanismo** (27-05-26). Se adjuntan como anexos 15 y 16.

Igualmente se recibe **Informe Ayuntamiento de Martos (27-05-26),** tras los Informes de carreteras y urbanismo.

En el presente documento Refundido y según requerimiento, se incluye la **Memoria Económica y Resumen Ejecutivo**, se incluye igualmente en el Resumen Ejecutivo el **traslado de un centro de transformación** a una parcela de Espacio Libre y **se grafía** de forma más fiel y esquemática en los planos de estado reformado, las **infraestructuras** que se han ejecutado en la urbanización, por lo que **se presenta este único documento** incorporando todo lo requerido.

En la Modificación presentada y sus Anexos complementarios se plantea la necesidad de **cambiar las afecciones** establecidas por la **Legislación Sectorial de Carreteras** en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Martos, en lo que respecta a la línea de edificación. **Igualmente,** se formula el documento para **modificar la sección de tubería de saneamiento** que conecta el sector con la ciudad, se **modifican las alineaciones de fachada de la Manzana 2, ordenada como suelo Terciario, se modifica la edificabilidad en las manzanas 1 y 2 de uso terciario y se incorpora como objetivo de la Modificación con definición y detalle de todos y cada uno de los accesos rodados con los que cuenta el sector SUB-O-R9** en relación con las vías circundantes, indicando sus condiciones geométricas básicas (anchuras, radios de giro e inclinaciones), a efectos de su remisión y valoración por la

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

Delegación Territorial de Fomento (Carreteras), como Administración con competencias afectadas.

Se incorporan como Anexos las consultas previas realizadas y los informes requeridos a la Consejería de Salud y Consumo. (6-11-23) y a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente. (20-05-25)

2.- OBJETO DEL DOCUMENTO REFUNDIDO

Se redacta el presente **Documento Refundido** con el fin de recopilar toda la documentación aportada en los distintos documentos y anexos de Modificación del PGOU de Martos del ámbito del suelo Urbanizable Ordenado SUB-O-R9 presentados hasta la fecha, sirviendo el presente documento para su aprobación definitiva e incorporación a los documentos de planeamiento y su remisión a informes sectoriales.

Se rige el presente documento de acuerdo al artículo 121 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre. REGLISTA.

A los **objetivos recogidos en el documento aprobado inicialmente, s**e incorpora expresamente un objetivo adicional, **el 3.5,** de carácter complementario, al objeto de dar cumplimiento a lo requerido por los Servicios Técnicos Municipales y permitir el traslado a la Administración sectorial competente con el fin de proceder a su aprobación.

3.1.- Modificación de la línea de edificación respecto a la avenida de Europa y a la calle Linares.

3.2.- Modificación de la sección de tubería de saneamiento a la acometida general.

3.3.- Modificación de la alineación de fachadas de la manzana 2.

3.4.- Modificación de la edificabilidad en manzana 1 y manzana 2.

3.5.- Modificación con definición y detalle de los accesos rodados del sector SUB O-R9

3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN Y DE SU DOCUMENTO REFUNDIDO

Los objetivos de la presente Modificación en su Documento Refundido (2026) son la adaptación del Documento Refundido redactado en febrero de 2011 a la realidad urbanística y de infraestructuras, todo ello, por cuestiones de situación respecto a las afecciones, infraestructuras existentes de la red de gas y saneamiento y mejor implantación de usos terciarios dentro de la parcela M1.

3.1.- MODIFICACIÓN DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN RESPECTO A LA AVENIDA DE EUROPA Y A LA CALLE LINARES

En el apartado 4.2 de la Memoria del Documento Refundido **se preveían unas afecciones** y servidumbres, las cuales se adjuntan en esta Modificación. **(Doc. 1).**

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC5790450C4AC9CFA
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

Dichas afecciones se modifican, en cuanto a la línea de edificación, para sustituirlas por las de la ordenanza aprobada, P.A. SUB O-R9, que no es otra que las alineaciones marcadas según las ordenanzas de la zona. En todo caso, en el sector solo se **ven modificadas en su alineación cuatro parcelas**, dos parcelas de uso terciario (Ordenanza 6 Equipamientos y Servicios del P.G.O.U. 1999) y dos parcelas de uso unifamiliar (Ordenanza cuatro en su grado segundo 4. 2º Unifamiliar P.G.O.U. 1999)

- Zona de dominio público: 3m a cada lado desde la arista exterior de explanación.
- Zona de servidumbre legal: 8m a cada lado desde la arista exterior de explanación
- Zona de afección: 25m a cada lado desde la arista exterior de explanación
- Zona de no edificación: 25m a cada lado desde la arista exterior de explanación

Con las restricciones que para cada zona se establecen en la legislación sectorial de carreteras:

Ley 25/1998 de Carreteras y RD 1812/1994 Reglamento General de Carreteras
Ley 8/2001 de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Andalucía

4.2 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

La situación de los terrenos en cuanto a afecciones y servidumbres es la siguiente:

- No existe afección por infraestructuras eléctricas.
- No existe afección por la legislación sectorial de aguas.
- No existe afección por la legislación sobre vías pecuarias.
- No existe afección por la legislación sobre patrimonio histórico.
- No existe afección por la legislación sobre protección de la naturaleza.
- No existe afección por planificación territorial.

Afecciones por Legislación Sectorial sobre Carreteras

Tanto la prolongación de la Avda. Tte. Gral. Chamorro Martínez (antigua CN-321) como de la C/ Linares (acceso al Polígono Industrial desde al A-316) están pendientes de desafectación por carreteras para su incorporación al viario urbano de Martos. Por tanto hasta tanto esa desafectación se produzca, la existencia de estas vías suponen las siguientes afecciones a los terrenos objeto de reclasificación.

Doc. 1

La Modificación objeto de este **documento Refundido se basa en su primer caso** en que la Avenida de Europa, antigua carretera N 321, y la calle Linares de acceso al polígono, no funcionan ni tienen la entidad actual de carretera nacional, si no que se

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC5790450C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

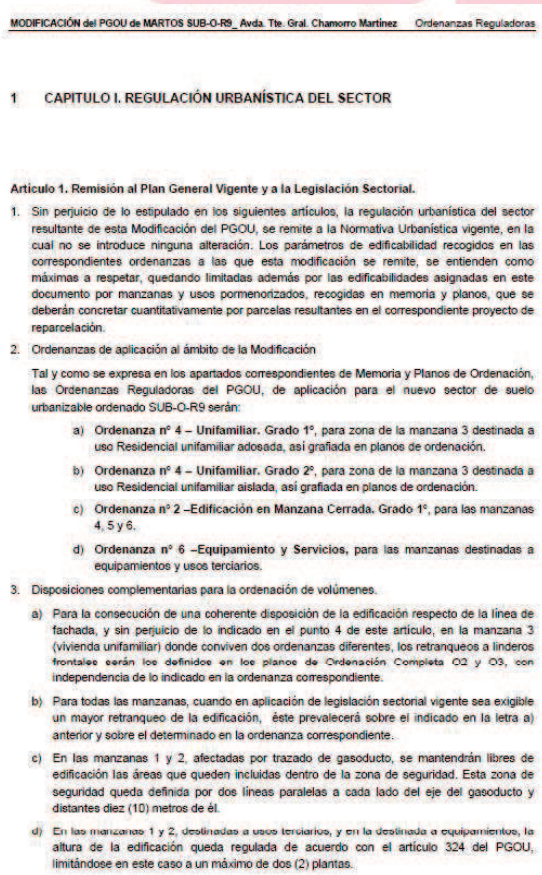
han convertido en una calle más de la ciudad de Martos, no cumpliéndose en muchas de las edificaciones existentes la restricción de zona de no edificación como establece la legislación sectorial de carreteras.

Las dos vías, Avenida de Europa y calle Linares, enlazan través de una rotonda con la autovía del Olivar A-316, habiendo sido sustituida la N 321 por dicha autovía.

La desafección de estas dos vías ya se preveía en el Refundido de la Modificación del P.G.O.U. (**Véase Doc. 1).**

En la actualidad y desde hace años se ha ido solicitando a la Junta de Andalucía la desafección de dichas vías para convertirse en travesía, de modo que pasaría, por cesión de la consejería competente en materia de carreteras, a titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Martos, desapareciendo en ambas el tratamiento de carretera.

Por lo tanto, debido a esta cuestión y a la alineación ya existente en toda la Avenida de Europa y Calle Linares, se **pretende modificar la afección de la línea de No Edificación** por la ordenanza que pertenezca a la zona, Área de Planeamiento Aprobado PA-SUB-O-R9. Así, **la línea de Edificación en el sector SUB O-R9 en las cuatro parcelas indicadas quedaría modificada, pasando a ser la marcada en planeamiento aprobado PA-SUB-O-R9. (Doc. 2).**



MODIFICACIÓN del PGOU de MARTOS SUB-O-R9_ Avda. Tte. Gral. Chamorro Martínez Ordenanzas Reguladoras

1 CAPITULO I. REGULACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR

Artículo 1. Remisión al Plan General Vigente y a la Legislación Sectorial.

1. Sin perjuicio de lo estipulado en los siguientes artículos, la regulación urbanística del sector resultante de esta Modificación del PGOU, se remite a la Normativa Urbanística vigente, en la cual no se introduce ninguna alteración. Los parámetros de edificabilidad recogidos en las correspondientes ordenanzas a las que esta modificación se remite, se entienden como máximas a respetar, quedando limitadas además por las edificabilidades asignadas en este documento por manzanas y usos pormenorizados, recogidas en memoria y planos, que se deberán concretar cuantitativamente por parcelas resultantes en el correspondiente proyecto de reparcelación.
2. Ordenanzas de aplicación al ámbito de la Modificación

   Tal y como se expresa en los apartados correspondientes de Memoria y Planos de Ordenación, las Ordenanzas Reguladoras del PGOU, de aplicación para el nuevo sector de suelo urbanizable ordenado SUB-O-R9 serán:

   a) **Ordenanza nº 4 – Unifamiliar. Grado 1º**, para zona de la manzana 3 destinada a uso Residencial unifamiliar adosada, así grafiada en planos de ordenación.
   b) **Ordenanza nº 4 – Unifamiliar. Grado 2º**, para zona de la manzana 3 destinada a uso Residencial unifamiliar aislada, así grafiada en planos de ordenación.
   c) **Ordenanza nº 2 –Edificación en Manzana Cerrada. Grado 1º**, para las manzanas 4, 5 y 6.
   d) **Ordenanza nº 6 –Equipamiento y Servicios**, para las manzanas destinadas a equipamientos y usos terciarios.
3. Disposiciones complementarias para la ordenación de volúmenes.

   a) Para la consecución de una coherente disposición de la edificación respecto de la línea de fachada, y sin perjuicio de lo indicado en el punto 4 de este artículo, en la manzana 3 (vivienda unifamiliar) donde conviven dos ordenanzas diferentes, los retranqueos a linderos frontales serán los definidos en los planos de Ordenación Completa O2 y O3, con independencia de lo indicado en la ordenanza correspondiente.
   b) Para todas las manzanas, cuando en aplicación de legislación sectorial vigente sea exigible un mayor retranqueo de la edificación, éste prevalecerá sobre el indicado en la letra a) anterior y sobre el determinado en la ordenanza correspondiente.
   c) En las manzanas 1 y 2, afectadas por trazado de gasoducto, se mantendrán libres de edificación las áreas que queden incluidas dentro de la zona de seguridad. Esta zona de seguridad queda definida por dos líneas paralelas a cada lado del eje del gasoducto y distantes diez (10) metros de él.
   d) En las manzanas 1 y 2, destinadas a usos terciarios, y en la destinada a equipamientos, la altura de la edificación queda regulada de acuerdo con el artículo 324 del PGOU, limitándose en este caso a un máximo de dos (2) plantas.

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

Doc. 2

En concreto, **la Ordenanza 4 Unifamiliar en su grado 2º** indica en el artículo 301 del P.G.O.U. del año 1999, que se establece un retranqueo mínimo de 5 metros, y en **la Ordenanza 6** Equipamientos y Servicios en su artículo 323 indica que *" La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que: a) No queden medianerías al descubierto y b) Si las parcelas colindantes están calificadas como suelo urbanizable o no urbanizable, deberán separarse de los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de 5 metros."*

Por lo tanto, se establece un retranqueo de 5 m respecto a la línea de fachada en las dos parcelas de ordenanza 4, Unifamiliar en grado segundo, quedando el resto de las parcelas afectadas, las dos parcelas de la ordenanza 6, a lo indicado en el actual PGOU de Martos.

Se adjunta al presente documento como Anexo nº 1 el Informe del Servicio de Carreteras de fecha 9-2-2024 de la Delegación Territorial de Fomento, **Articulación del Territorio y Vivienda de Jaén**, sobre la propuesta de Aprobación Inicial de Modificación Puntual del PGOU de Martos en el Ámbito del SUB-O-R9 (Anexo II), en cuanto a las afecciones de la línea de edificación en las parcelas de ordenación aprobada, concretamente en la Avenida de Europa y en la Calle Linares.

3.2.- MODIFICACIÓN DE LA SECCIÓN DE TUBERÍA DE SANEAMIENTO A LA ACOMETIDA GENERAL

En los planos de Instalaciones incorporados dentro del Documento Refundido (2011) de la Reclasificación a Suelo Urbanizable Ordenado en el ámbito del SUB-O-R9, se predimensionaba, de forma esquemática, la **sección de la tubería de saneamiento** que discurriría por la calle Teniente General Chamorro Martínez, con un **diámetro de 300 mm,** planteándose esta ejecución como mejora de la red existente.

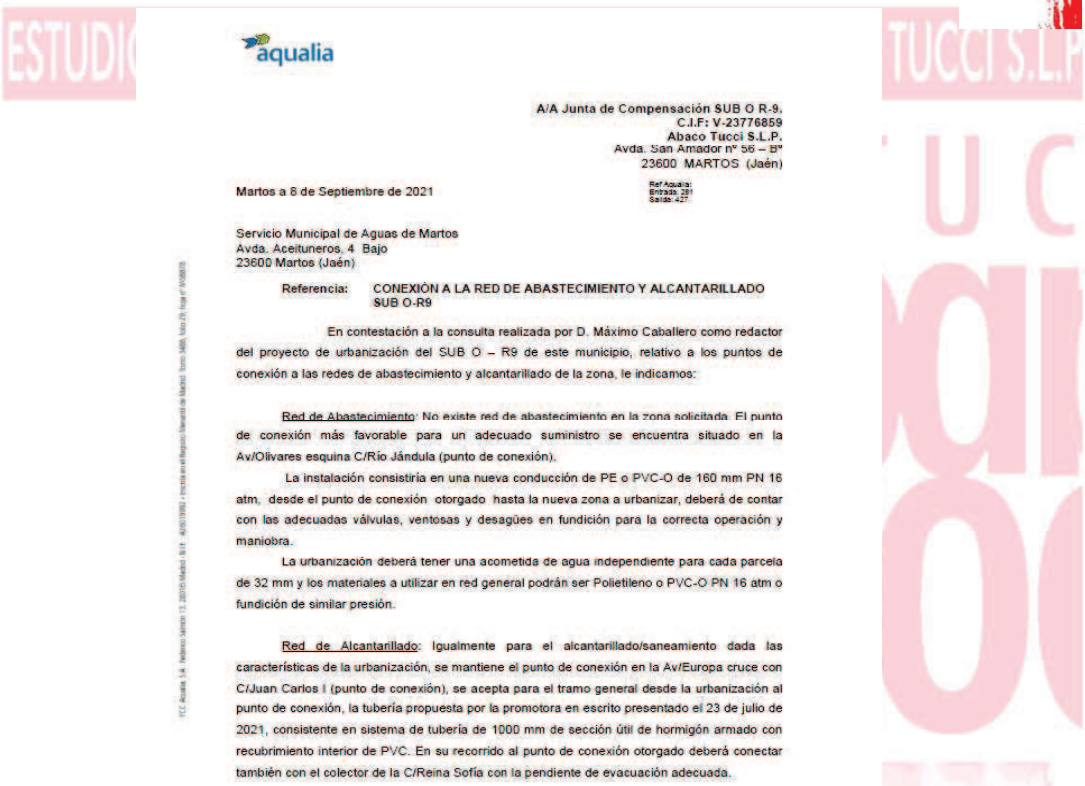
Como consecuencia de la **carta de condiciones de Aqualia,** durante el Proyecto de Urbanización, **se indicó que esta tubería debería pasar de los 300 mm de diámetro, a 1000 mm**, con objeto de otorgarle la sección suficiente para evacuar las aguas residuales y pluviales que se generen, tanto en el Sector SUB O-R9, como en las zonas adyacentes hasta llegar a su acometida. Por ello se hace necesario aumentar las dimensiones de la zanja y modificar el trayecto de la misma, ya que debe de discurrir por la Avenida de Europa, desde la semirotonda del Sub O-R 9, hasta su cruce con la calle Juan Carlos I. Se adjunta documento de Aqualia donde se indican tales extremos. **(Doc. 3).**

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos



aqualia

A/A Junta de Compensación SUB O R-9.
C.I.F: V-23776859
Abaco Tucci S.L.P.
Avda. San Amador nº 56 – 5º
23600 MARTOS (Jaén)

Ref Aqualia:
Entrada: 281
Salida: 427

Martos a 8 de Septiembre de 2021

Servicio Municipal de Aguas de Martos
Avda. Aceituneros, 4 Bajo
23600 Martos (Jaén)

Referencia: CONEXIÓN A LA RED DE ABASTECIMIENTO Y ALCANTARILLADO SUB O-R9

En contestación a la consulta realizada por D. Máximo Caballero como redactor del proyecto de urbanización del SUB O – R9 de este municipio, relativo a los puntos de conexión a las redes de abastecimiento y alcantarillado de la zona, le indicamos:

Red de Abastecimiento: No existe red de abastecimiento en la zona solicitada. El punto de conexión más favorable para un adecuado suministro se encuentra situado en la Av/Olivares esquina C/Río Jándula (punto de conexión).

La instalación consistiría en una nueva conducción de PE o PVC-O de 160 mm PN 16 atm, desde el punto de conexión otorgado hasta la nueva zona a urbanizar, deberá de contar con las adecuadas válvulas, ventosas y desagües en fundición para la correcta operación y maniobra.

La urbanización deberá tener una acometida de agua independiente para cada parcela de 32 mm y los materiales a utilizar en red general podrán ser Polietileno o PVC-O PN 16 atm o fundición de similar presión.

Red de Alcantarillado: Igualmente para el alcantarillado/saneamiento dada las características de la urbanización, se mantiene el punto de conexión en la Av/Europa cruce con C/Juan Carlos I (punto de conexión), se acepta para el tramo general desde la urbanización al punto de conexión, la tubería propuesta por la promotora en escrito presentado el 23 de julio de 2021, consistente en sistema de tubería de 1000 mm de sección útil de hormigón armado con recubrimiento interior de PVC. En su recorrido al punto de conexión otorgado deberá conectar también con el colector de la C/Reina Sofía con la pendiente de evacuación adecuada.

Doc. 3

Se adjunta al presente documento refundido como Anexo nº 2 el Informe del Servicio de Carreteras de fecha 9-2-2024 de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Jaén, sobre la solicitud de autorización para la realización de una nueva canalización de saneamiento paralela a la carretera N-321 (3) entre los P.P.K.K. 0+130 al 1+110 margen derecho.

3.3.- MODIFICACIÓN DE LA ALINEACIÓN DE FACHADAS DE LA MANZANA 2

En el plano incorporado como I3, del Refundido 9/2/11 CPOTU, Modificación del PGOU de Martos calle Tte. General Chamorro Martínez, respecto a las Infraestructuras existentes de instalaciones y sus afecciones, incorporados dentro del Documento Refundido de la Reclasificación a Suelo Urbanizable Ordenado en el ámbito del SUB-O-R9, **se marcaba la existencia de una servidumbre de paso por la conducción de Gas Natural** con una tubería de acero de 4". Dicha instalación se comprobó que no era exacto su emplazamiento por lo que se procedió a solicitar a NEDGIA del Grupo Naturgy su desplazamiento.

La **tubería de gas natural se ha instalado de nuevo**, modificando su emplazamiento y cotas originales, pasando a estar en el eje de la calle peatonal y lo más próxima a su entronque en la zona de la calle A y C. Debido a esta circunstancia la alineación de la Manzana II en su fachada suroeste y sureste se han visto modificadas.

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

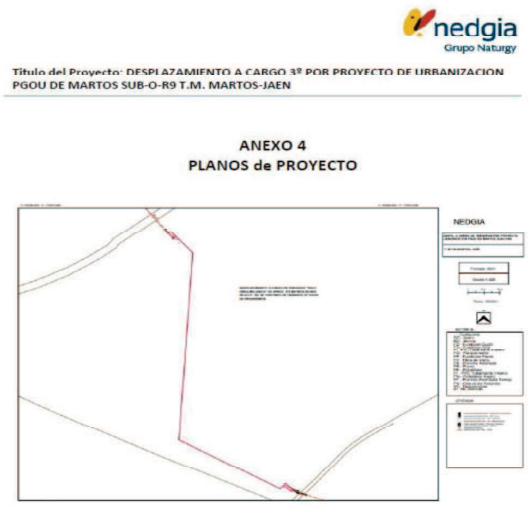
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

Dichas fachadas están enfrentadas, una a la calle Linares y otra a otro sector R2 programado. Dicha circunstancia también ha permitido la continuidad del tráfico rodado por la calle C.

Se preveía un espacio para hacer parte de una calle en la alineación enfrentada al sector R2, por lo que en el proyecto de urbanización aprobado se ejecutó una calle que permitía el acceso rodado y peatonal.

Por esa circunstancia se ven modificadas estas dos alineaciones de fachada de la Manzana II, sin modificar criterios de ordenación ni determinación.

Se ajunta plano del estado original que acompaña al Proyecto de desplazamiento redactado por Nedgia.



Doc. 4

3.4.- MODIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN MANZANA 1 Y MANZANA 2

Debido a la disposición las manzanas 1 y 2 dentro de sector, se ha considerado un aumento de edificabilidad en la Manzana 1 por la existencia de una mayor fachada a la Avenida de Europa y Calle Linares y por lo tanto una mejor distribución para la implantación y versatilidad de las empresas de uso terciario que se pretendan instalar en esta zona. De igual manera y como efecto contrario la Manzana 2 no presenta fachadas al perímetro de acceso rodado exterior al sector, lo que hace algo más difícil su división para distintas implantaciones.

En definitiva, la parcela M1 y M2 tenían una superficie edificable de suelo de 9.850 m2s la parcela M1 y 7.001 m2s la parcela M2, haciendo un total de 16.851 m2s. Según Documento de febrero de 2011, ambas parcelas tenían una edificabilidad de 7.077 m2t, que se distribuían en 4.137 m2t la Manzana M1 y 2.940 la manzana M2.

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

En la actualidad la parcela M1 tiene una superficie de suelo edificable de 9.741,09 m2s y la manzana M2 tiene una superficie de suelo edificable de 6.571,52 m2s, haciendo un total de 16.312,61 m2s. Dichas parcelas **quedan con una edificabilidad igual a la incluida en el Documento Refundido de Febrero de 2011**, **7.077 m2t**, distribuidos de forma que la parcela M1 queda con una edificabilidad de 4.645,54 m2t y la parcela M2 con una edificabilidad de 2431,46 m2t, lo que hacen un total de 7.077 m2 de techo, igual que en el Documento Refundido del 2011.

Por lo tanto, una parcela queda con una mayor edificabilidad y otra con un detrimento de la misma. En los cuadros de planos se adjuntan los coeficientes de edificabilidad resultantes.

Se adjunta como documento nº 5 el recorte de la zona de las Manzanas 1 y 2 para un mejor entendimiento de lo indicado con anterioridad.



Doc. 5

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P.

3.5.- MODIFICACIÓN CON DEFINICIÓN Y DETALLE DE LOS ACCESOS RODADOS DEL SECTOR SUB-O-R9

Se incorpora como objetivo de la Modificación la definición y detalle de todos y cada uno de los accesos rodados con los que cuenta el sector SUB-O-R9 en relación con las vías circundantes, indicando sus condiciones geométricas básicas (anchuras, radios de giro e inclinaciones), a efectos de su remisión y valoración por la Delegación Territorial de Fomento (Carreteras), como Administración con competencias afectadas.

Se incorpora como Anexo nº 10 el Proyecto de Adecuación de Accesos para Proyecto de Urbanización del SUB-O-R9 del PGOU de Martos, carretera A-316R2. y antigua N 321 del TM Martos al documento de Modificación, (firmado por Técnico competente), integrándose en el Resumen Ejecutivo, al objeto de dar público conocimiento de las modificaciones que, en su caso, sean aprobadas en el ámbito del SUB-O-R9.

La definición de accesos no implica modificación alguna del viario estructural ni de las determinaciones del PGOU vigente.

4.- INSTALACIONES QUE ATRAVIESAN PARTE DEL SECTOR SUB-O-R6

En relación a lo formulado por el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Martos, con fecha 17-11-2025, en el expediente 2010/138, **relativo a la MODIFICACIÓN DEL PGOU EN EL ÁMBITO DEL SUB-O-R9, aprobada inicialmente**, se identifican y georreferencian las instalaciones que atraviesan parte del sector SUB-O-R6 y que guardan relación con las conexiones del ámbito SUB-O-R9.

La documentación gráfica se aporta a efectos de su traslado al propietario de los terrenos afectados y a la Junta de Compensación del SUB-O-R6, para que puedan pronunciarse al respecto. A la vista de las alegaciones o respuestas que, en su caso, se formulen, se realizarán las actuaciones que correspondan en el marco del expediente

5.- INFRAESTRUCTURA GASÍSTICA QUE ATRAVIESA EL SUB-O-R9 (GASODUCTO DE TRANSPORTE)

Se analiza el trazado aportado por la titular de la instalación de gas (Nedgia) correspondiente al gasoducto de transporte que atraviesa el sector SUB-O-R9, infraestructura ajena a la urbanización y que no presta servicio al ámbito, tratándose de una afección territorial que condiciona la implantación de la edificación en las zonas afectadas.

En coherencia con lo dispuesto en el Documento Refundido de la Modificación del PGOU de Martos SUB-O-R9, en el artículo 1.3.c) de las Ordenanzas Reguladoras del ámbito y con el punto 4.2 “Afecciones y Servidumbres” de la Memoria de Información, se grafían en la planimetría de la Modificación las siguientes afecciones: Servidumbre de paso de 2,5 m a cada lado del eje del gasoducto; Zona de seguridad o afección de

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

10 m a cada lado del eje del gasoducto, debiendo mantenerse libres de edificación las áreas incluidas dentro de dicha zona de seguridad en las manzanas afectadas.

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se realiza la presente Modificación y su Documento Refundido por haber cambiado los parámetros que condicionaban **la línea de no edificación**, los de **sección de tubo** de acometida a la red general de saneamiento, la **alineación de dos fachadas de la Manzana II** destinada a usos terciarios, la **edificabilidad de las Manzanas 1 y 2** y los **accesos rodados** con los que cuenta el sector SUB-O-R9 en relación con las vías circundantes,

En la actualidad y desde hace ya algún tiempo la carretera nacional N 321 ha dejado de tener el uso de carretera como tal. Al principio se llamó calle Teniente General Chamorro Martínez y con posterioridad se denominó Avenida de Europa.

Los distintos Planes Generales le han ido aportando normativas y marcando sectores urbanos y urbanizables a lo largo de toda la avenida, en aras de incorporar la avenida con más longitud de la ciudad, a la vida de cotidiana de los ciudadanos, principalmente a la entrada y a la salida de la ciudad.

Se encuentra incorporada en su totalidad como zona peatonal transitable, a lo largo de un acerado existente de principio a fin. Por lo tanto, deja de tener sentido las afecciones de carreteras ya que se trata de una avenida en la cual conviven distintos tipos de ordenanzas en función de la zona. En concreto en esta zona existe una calle dentro del sector SUB O-R9 paralela a la Avenida de Europa y a la calle Linares, donde van a incorporarse a la ciudad viviendas plurifamiliares protegidas, viviendas unifamiliares y suelos de uso terciario.

Igualmente, por necesidades de la ciudad y para cumplir la carta de condiciones realizada por la empresa Aqualia, ha sido necesaria la **modificación de la sección de tubo de saneamiento predimensionado** en la Modificación Puntual aprobada en el año 2011, que discurriría a través de la Avenida de Europa.

Por lo tanto, al aparecer en la Modificación Puntual del PGOU una sección de tubería de saneamiento para la acometida general del sector de 300 mm y habiendo sido modificada por la carta de condiciones de la empresa Aqualia, se hace necesaria la incorporación de dicha modificación en este documento de Modificación del PGOU de Martos del ámbito de suelo urbanizable ordenado del SUB O R9.

De igual manera, y por la modificación de la situación y cotas de la tubería de gas natural existente, así como por la necesidad de ejecutar una calle completa en aras de una mejora del tráfico rodado y uso peatonal, se han visto modificadas **dos alineaciones de fachada de la Manzana 2**, permitiendo así una mejor situación y encaje de la tubería de gas natural respecto a las calles, y además se le da una continuidad al tráfico rodado del sector.

Igualmente, **se modifica la edificabilidad de la Manzana 1 y 2 del Uso Terciario**, sin modificar la suma edificable de ambas manzanas, solo que una

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC5790450C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

incrementa edificabilidad y la otra disminuye. Todo ello debido a una **mejor disposición de fachadas de la parcela M1 y por lo tanto una mejor implantación dentro de la parcela.**

Y finalmente, se incorpora como objetivo de la Modificación la definición y **detalle de todos y cada uno de los accesos rodados** con los que cuenta el sector SUB-O-R9 en relación con las vías circundantes, indicando sus condiciones geométricas básicas (anchuras, radios de giro e inclinaciones), a efectos de su remisión y valoración por la Delegación Territorial de Fomento (Carreteras), como Administración con competencias afectadas

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

Acogiéndonos a la **Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, Evaluación ambiental, en su artículo 5.2-f habla sobre la Modificaciones menores, y dice:

> *2. A los efectos de la evaluación ambiental estratégica regulada en esta ley, se entenderá por: f) "Modificaciones menores:, cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia"*

Por lo tanto, se considera la presente Modificación **no estar sujeta a trámite ambiental alguno**, por lo que la Modificación que se propone no se considera si quiera Modificación menor, a tenor de los dispuesto en el articulado referido con anterioridad.

Se incorporan como Anexo el informe requerido a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente. (20-05-25)

Por lo tanto, no se realiza Avance del Instrumento de Ordenación.

8.- JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

La presente Modificación **no influye ni modifica** los parámetros recogidos en el Documento Refundido de la Modificación del PGOU de Martos, Reclasificación a Suelo Urbanizable Ordenado (SUB-O-R9) de terrenos en la Avda. Teniente General Chamorro Martínez, en tanto en cuanto a los **criterios generales para la ordenación urbanística**, a la ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano, al criterio de ordenación de la dotaciones, a las reservas de los estándares dotacionales y a la reserva de vivienda protegida. (Art.79 al 83 del REGLISTA).

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

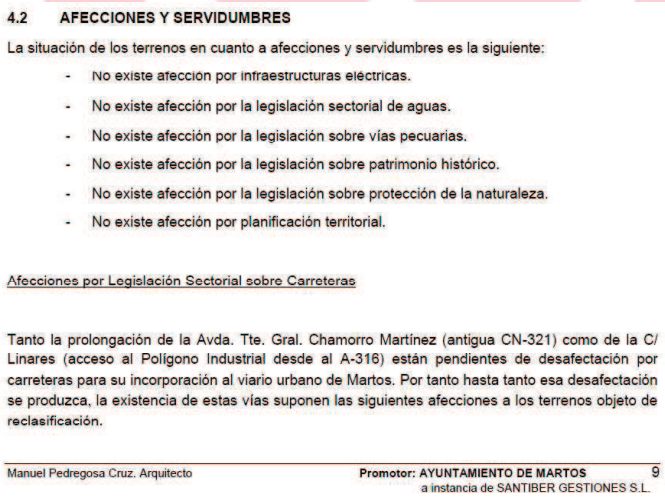
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

9.- JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

En la presente Modificación **no se altera la ordenación estructural**, ni ningún parámetro que afecte al aprovechamiento urbanístico. Por lo tanto, no se modifica lo recogido en el Documento Refundido de la Modificación del PGOU de Martos, Reclasificación a Suelo Urbanizable Ordenado (SUB-O-R9) de terrenos en la Avda. Teniente General Chamorro Martínez. Se está a lo reflejado en la ordenación pormenorizada.

10.- JUSTIFICACIÓN DE LAS AFECCIONES SECTORIALES.

En el Documento Refundido de la Modificación del PGOU de Martos, Reclasificación a Suelo Urbanizable Ordenado (SUB-O-R9) de terrenos en la Avda. Teniente General Chamorro Martínez, se preveía la posible desafectación por carreteras de la Avenida de Europa, para su incorporación al trazado viario urbano de Martos. (Doc. 5)



4.2 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

La situación de los terrenos en cuanto a afecciones y servidumbres es la siguiente:

- No existe afeccion por infraestructuras eléctricas.
- No existe afección por la legislación sectorial de aguas.
- No existe afección por la legislación sobre vías pecuarias.
- No existe afección por la legislación sobre patrimonio histórico.
- No existe afección por la legislación sobre protección de la naturaleza.
- No existe afección por planificación territorial.

Afecciones por Legislación Sectorial sobre Carreteras

Tanto la prolongación de la Avda. Tte. Gral. Chamorro Martínez (antigua CN-321) como de la C/ Linares (acceso al Polígono Industrial desde al A-316) están pendientes de desafectación por carreteras para su incorporación al viario urbano de Martos. Por tanto hasta tanto esa desafectación se produzca, la existencia de estas vías suponen las siguientes afecciones a los terrenos objeto de reclasificación.

Manuel Pedregosa Cruz. Arquitecto — **Promotor: AYUNTAMIENTO DE MARTOS** a instancia de SANTIBER GESTIONES S.L. 9

(Doc. 5)

A solicitud de la Junta de Compensación del SUB O_R9, y en el caso del ANEXO II el Excmo. Ayuntamiento de Martos, la Delegación Territorial de Jaén de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda remitió informe del Servicio de Carreteras, donde una vez analizado el Anexo II informaba Favorablemente a la Propuesta de Aprobación Inicial de Modificación Puntual del PGOU de Martos en el Ámbito del SUB O R9.

Dentro del informe del Servicio de Carreteras, en el punto tercero, se contextualizaba lo aportado en el Anexo II, lo que se adjunta a continuación. (Doc.6)

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

TERCERO. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PREVISTOS.

Las actuaciones recogidas en la **PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE MARTOS EN EL ÁMBITO DEL SUB-O-R-9 (Anexo II)**, tienen como objeto variar las afecciones que se formulaban en la legislación de carreteras en la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Martos, Reclasificación a suelo urbanizable ordenado dentro del ámbito SUB-O-R9, aprobada por la comisión provincial de urbanismo el 9 de febrero de 2011. Además se pretende modificar la sección de tubería de saneamiento que discurre por la Avenida de Europa (N-321 (5)) a causa del requerimiento de la empresa Aqualia durante el proyecto de urbanización, pasando esta sección de 300 mm a 1000 mm de diámetro.

Las afecciones que se pretenden modificar son la línea de edificación en las parcelas de la ordenación aprobada, concretamente en la Avenida de Europa y en la Calle Linares, para mantener la alineación existente, estableciéndose un retranqueo de 5 metros respecto a la línea de la fachada según indica la ordenanza 4 Unifamiliar en su grado 2º.

(Doc.6)

Por lo tanto, se entiende que **queda modificada** **la afección existente sobre la Línea de Edificación en algunas parcelas de ordenación aprobada, la sección de tubería de saneamiento a la acometida general, la alineación de fachadas de la manzana 2, la edificabilidad en la Manzana 1 y Manzana 2 y** los **accesos rodados** con los que cuenta el sector SUB-O-R9 en relación con las vías circundantes

11.- VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

Esta Modificación y su Documento Refundido se redacta por encargo de la Junta de Compensación del SUB-O-R9 Av. Europa del P.G.O.U. de Martos, provista de Número de Identificación Fiscal V23776859, con domicilio en la calle Torneros s/n de Martos.



Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

De acuerdo con la Ley de Salud Pública de Andalucía, una Evaluación de Impacto en Salud (EIS) de un instrumento de planeamiento integra una Valoración de Impacto en Salud y un informe EIS. La Valoración de Impacto en Salud (VIS) es el documento que debe presentar el órgano que formula un plan, programa o instrumento de planeamiento urbanístico, o el titular o promotor de una obra o actividad, sometidos a evaluación del impacto en la salud. En él deberán identificarse, describirse y valorarse los efectos previsibles, positivos y negativos, que el plan, programa, instrumento de planeamiento urbanístico, obra o actividad pueda producir sobre la salud de las personas

El informe EIS se redactará por las autoridades sanitarias competentes a fin de evaluar los contenidos del documento incorporado al Plan.

Sus **objetivos** son:

- Identificar y contribuir a potenciar ***los impactos positivos*** sobre la salud, el bienestar y la calidad de vida de las comunidades afectadas.
- Identificar ***los impactos negativos*** y señalar medidas de protección adecuadas para evitarlos o reducirlos a límites aceptables, o, a falta de otras alternativas, establecer medidas de compensación para las comunidades afectadas.
- Identificar ***las inequidades en salud*** existentes y aprovechar las oportunidades que la actuación pueda ofrecer para disminuirlas.

El contenido del documento DE Valoración es el siguiente:

- Descripción de la planificación, indicando los elementos y cuestiones con mayor interés en el bienestar de la población.
- Descripción de la población implicada y de su posible vulnerabilidad a través de variables sociales, económicas, ambientales, demográficas y de salud.
- Identificación y caracterización de los cambios que la planificación introduce en las cuestiones (movilidad, ocupación del territorio, acceso a zonas verdes, calidad ambiental y convivencia ciudadana) que más influyen sobre la salud, identificando los impactos que pueden verse afectados.
- Análisis preliminar (cualitativo) de los potenciales impactos sobre la salud que puedan introducir los cambios identificados en la etapa anterior.
- Estudio de la relevancia de dichos impactos a través del uso de indicadores y estándares de comparación, analizando en su caso en profundidad aquellos impactos que se consideren relevantes y necesiten de medidas adicionales para optimizar el resultado en salud del plan.
- Finalmente, obtención y redacción de conclusiones, que podría llegar a incluir la revisión del proyecto y la introducción de medidas adicionales.

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

11.1. ALCANCE DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LA MODIFICACIÓN DEL PGOU

La **Modificación** y **su Documento Refundido** tiene por objeto **modificar las afecciones que se formulaban por la Legislación Sectorial de Carreteras en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Martos**, **Reclasificación a Suelo Urbanizable Ordenado dentro del ámbito SUB-O-R9,** que fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 9 de febrero de 2011,

Igualmente se formula el documento para **modificar la sección de tubería de saneamiento** que se incluía en los planos del documento refundido, como consecuencia del requerimiento de Aqualia durante el proyecto de urbanización, que pasaría de los 300 mm de diámetro a 1000 mm, con objeto de otorgarle la sección suficiente para evacuar las aguas residuales y pluviales que se generen en el ámbito y en los terrenos adyacentes de la urbanización, SUB-S_R2/AR 4.2, SUB-S_R1/AR 4.1, Urbanización el Rosalejo, Urbanización en Avenida de Los Toreros y ARI 15.

También **se modifican varias alineaciones de fachada de la Manzana 2,** como consecuencia de la modificación del trazado inicial de la línea de gas natural existente y, por la mejora de la continuidad del trazado viario rodado y peatonal.

Se modifica igualmente la edificabilidad de la Manzana 1 y 2 del Uso Terciario, **sin modificar la suma edificable de ambas manzanas**, solo que una incrementa edificabilidad y la otra disminuye. Todo ello debido a una mejor disposición de fachadas de la parcela M1 y por lo tanto una mejor implantación dentro de la parcela.

Se incorpora también como objetivo de la **Modificación con definición y detalle de todos y cada uno de los accesos rodados con los que cuenta el sector SUB-O-R9 en relación con las vías circundantes,** indicando sus condiciones geométricas básicas (anchuras, radios de giro e inclinaciones), a efectos de su remisión y valoración por la Delegación Territorial de Fomento (Carreteras), como Administración con competencias afectadas.

En el presente Anexo **no se identifican elementos o determinaciones del planeamiento que pueden tener efectos previsibles, positivos o negativos, sobre la salud de las personas.** Igualmente, los denominados "determinantes de salud" y los Impactos sobre los resultados de la salud y sobre las inequidades de la salud no se ven afectados.

Además, **no se modifica el entorno urbano** y por lo tanto sus afecciones demográficas, socioeconómicas, ambientales o estilos de vida**, no afecta a potenciales determinantes de salud de tipo ambiental**, económico o social, **no afecta a la población prevista**, por lo tanto, no se modifican los potenciales impactos sobre la salud.

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

11.2. JUSTIFICACIÓN DECRETO LEY 2/2020 DE 9 DE MARZO

El Decreto Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva en Andalucía, en su artículo 21 apartado cuatro**, modifica el artículo 13 del Decreto 169/2014 de 9 de diciembre**, por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El artículo 13 es el referido a las Consultas Previas, que, en su apartado 1 indica que **podemos acogernos al trámite de consultas previas** como promotora del instrumento de planeamiento, y que el órgano competente será el mismo que el que en su caso tenga que determinar la emisión o no del Informe de Evaluación de Impacto de la Salud de acuerdo con lo previsto en el artículo 5.

En su apartado 3 indica que la solicitud de Información se realizará según modelo establecido en el Anexo IV, antes de la aprobación inicial del instrumento de planeamiento y deberá incluir una memoria resumen.

ANEXO IV

CONSULTA PREVIA

Tramitación de consultas Nº de Expediente 2023/11549

Decreto Ley 2/2020 de 9 de marzo

1.- Junta de Compensación del SUB-O-R9 del P.G.O.U. de Martos. CIF V-23776859 y domicilio en Polígono Industrial Cañada de la Fuente C/ Torneros s/n.- 23600 Martos (Jaén).

2.- Representado por D. Juan Carlos Santiago Bermúdez con D.N.I. 26.010.299-J. Domicilio en Calle Reina Sofía, Nº 40.- 23600 Martos (Jaén). Número de móvil 609739590, en calidad de Representante de la Junta De Compensación.

3.- Datos a efectos de notificación. Polígono Industrial Cañada de la Fuente, C/ Torneros s/n, Código Postal 23600. Martos (Jaén) Tfno. 609739590, correo electrónico jcsantiago@petroprix.com.

4.- Identificación de la actuación. Urbanización del SUB-O-R9 del PGOU de Martos, situado en Avda. de Europa s/n, 23600 Martos (Jaén).

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

La Modificación del P.G.O.U. y su Documento Refundido tiene como objeto, por un lado, cambiar las condiciones de alineación en lo que respecta a la línea de edificación en algunas parcelas resultantes tras la ordenación aprobada, por otro lado, la modificación de sección de tubo de saneamiento que discurre a través de la Avenida de Europa, antigua calle Teniente General Chamorro Martínez y antigua carretera nacional N 321, **se modifican varias alineaciones de fachada de la Manzana 2, se modifica la edificabilidad de la Manzana 1 y 2 del Uso Terciario**, **sin modificar la suma edificable de ambas manzanas y Se incorpora** también como objetivo de la **Modificación con definición y detalle de todos y cada uno de los accesos rodados con los que cuenta el sector SUB-O-R9 en relación con las vías circundantes,**

5.- Documentación. Modificación del P.G.O.U. y planos modificados, con Anexo al Impacto en la Salud.

6.- Autorización documentos en poder de la Junta de Andalucía o sus agencias

Ejerzo el derecho a no presentar los siguientes documentos que obran en poder de la administración de la junta de Andalucía, y autorizo al órgano instructor para que pueda recabar dichos documentos o la información contenida en los mismos de los órganos que se encuentren.

11.3. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

La población actual de Martos es de 24.441 habitantes, de los que unos 160 viven en diseminados, y el resto se distribuye entre los núcleos de Martos, principal núcleo, Monte Lope Álvarez, Las Casillas y la Carrasca.

Los datos que se recogen en este apartado provienen del Banco de Datos del Instituto de Estadística de Andalucía y del II Plan Estratégico de la provincia de Jaén.

La estructura de la población muestra un porcentaje del 19,52% de menores de 20 años, y un 19% de mayores de 65 años, con valores muy similares a los del resto de la provincia, si bien se observa un mayor número de menores de 15 años. La edad media es de 43,4 años.

Ámbito	Menores de 20 años		Entre 20 y 65 años		Mayores de 65 años		TOTAL
	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes
Martos	4.765	19,5%	15.032	61,50%	4.644	19%	24.441
Provincia de Jaén	93.325	14,35%	439.226	68,25%	119.882	18,63%	643.484

El número de habitantes mayor de 65 años es inferior sensiblemente al de menores de 20 años, con un índice de recambio de 0,98 (98 habitantes mayores de 65 años, por cada 100 menores de 20 años), valor inferior al del conjunto de la provincia, que indica que en Martos hay una tendencia al incremento de los individuos en edad activa, lo que reduce la carga de población dependiente, al contrario que en la mayoría

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

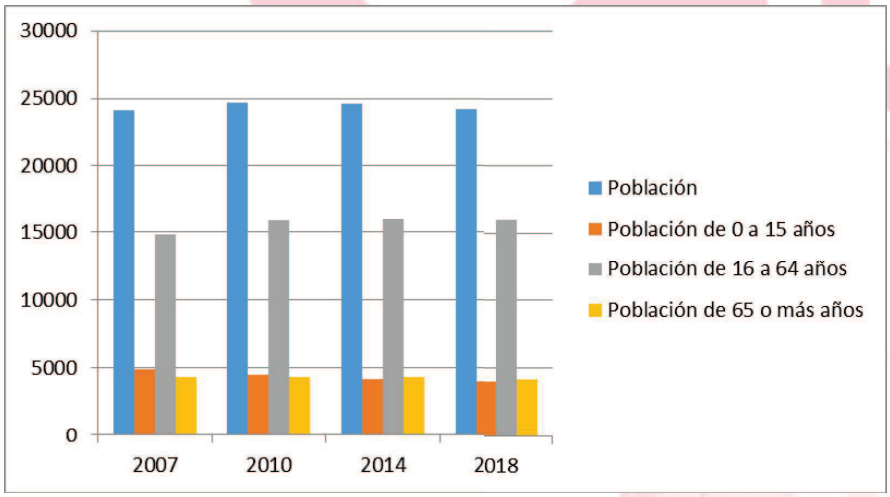
de municipios de su alrededor. El incremento relativo de la población en los últimos diez años ha sido de 0,27.

Analizando el índice de dependencia, esto es, el porcentaje de población con edades no activas, frente al grupo con edades activas, los valores obtenidos son los siguientes para 2017:

Ámbito	Índice de Dependencia
Fuensanta	51,43%
Provincia de Jaén	52,07%

Estos datos implican que, por cada 100 personas en edad activa, en 2.017 había casi 52 en edad no activa, siendo los valores similares a la provincia.

Haciendo una comparativa de la evolución de la población desde el año 2.007, tendríamos los datos siguientes:



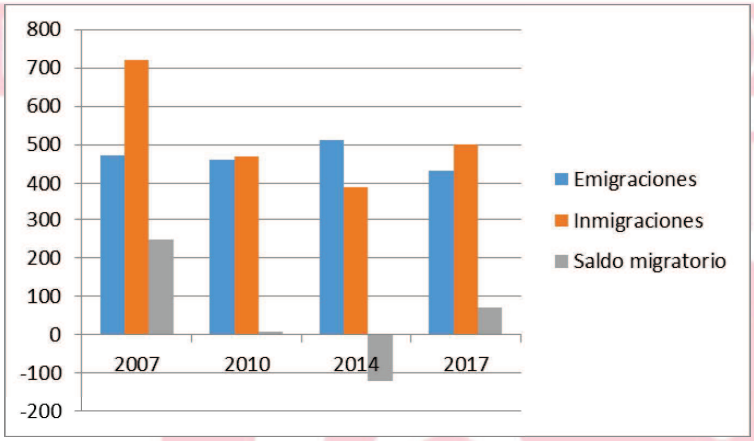
Como se observa en el gráfico, lo más notable es el descenso de la población menor de 16 años, que incrementa la población adulta, manteniéndose en los mismos niveles la población de mayor edad, por encima de 65 años.

Respecto a los movimientos migratorios, los datos obtenidos para la última década son los siguientes:

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria



Como se observa en el gráfico, el periodo de crisis económica entre 2008-2017 ha tenido como consecuencia una salida de habitantes de Martos mayor que la llegada de personas inmigrantes. Los datos de 2017 muestran un cambio de tendencia.

Respecto a la caracterización de la población desde el punto de vista laboral, en Martos el índice de paro dentro de la población activa es del 9,49% repartiéndose de manera desigual entre mujeres (64,23%) y hombres (35,77%), con una tasa de temporalidad laboral o proporción de contratos temporales sobre el total de contratos del municipio del 96,69%.

Respecto a la distribución por sectores económicos, aproximadamente el 9% de la población se dedica a la agricultura, frente al 18% de la provincia, el 38,5% a la industria frente al 16% en la provincia, especialmente a la industria manufacturera, el 13,14% a la construcción y el 39,40% a los servicios. Es decir, en Martos la presencia de la industria es especialmente importante y distintiva respecto a otros municipios de la provincia.

11.4. CONCLUSIÓN

Con este análisis, en el que se han valorado factores propios de actuación, según la metodología establecida por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales de la Junta de Andalucía, se concluye que la suma de la situación de partida con **la modificación de planeamiento propuesta no supone impacto significativo alguno sobre los determinantes de la salud y no se precisan medidas alternativas o modificaciones en la ordenación propuesta.**

Se incorporan con Anexo y el informe requerido a la Consejería de Salud y Consumo. (6-11-23).

EN LA CIUDAD DE MARTOS, JUNIO DE 2026

Máximo Caballero Pozo Manuel Santiago Gómez

Por Ábaco Tucci SLP

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 08/06/2026 10:01:30
HASH DEL CERTIFICADO: 0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
NOMBRE: Ayuntamiento de Martos

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

MEMORIA ECONÓMICA

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre REGLISTA, se incluyen los aspectos económicos de la propuesta, estudio económico financiero, evaluación económica del desarrollo urbanístico del sector, que ha de referirse como mínimo, al coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios que en dichos preceptos se indican.

A continuación, se adjunta las **condiciones del PGOU** sobre el PA-SUB-O-R9, así como la **viabilidad Técnico y Económica y el impacto de la acción urbanizadora sobre las Haciendas Públicas** sobre el Documento Refundido de la Modificación del PGOU de Martos, Reclasificación a Suelo Urbanizable Ordenado (SUB-O-R9) de terrenos en la Avda. Teniente General Chamorro Martínez y ANEXO I. **Los condicionantes urbanísticos no se han visto modificados en el presente documento.**

1.1.- CONDICIONES DEL P.G.O.U.

Se trata de un **suelo Urbanizable Ordenado, con Planeamiento Aprobado,** habiéndose aprobado su ordenación pormenorizada mediante Modificación del P.G.O.U.

Cumple con el número de viviendas marcadas en el P.G.O.U. (154 viviendas), y con la edificabilidad Residencial (18.268 m2t).

1.1.1.- Coeficientes de Ponderación, ordenación estructural y pormenorizada

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	Nº PLANTAS	ORDENANZA
		USO TIPOLOGÍA	SECTOR				
VIV. LIBRE ais ≤	1.000	1,25	1,00	1.250	2.325,65 m2s	max. 2	4.2
VIV. LIBRE ado ≤	3.675	1,15		4.226	4.889,12 m2s	max. 2	4.1
VIV. PROTE. Mc ≥	13.593	0,7		9.515	5.400 m2s	max. 3+A	2.1
Terciario Comp ≥	1.125	1,3		1.463			
Terciario ≤	7.077	1,6		11.323	16.312,61 m2s	max. 2	6
TOTAL	26.470 m2t			27.777 u.a.	28.927,38 m2s		

Según se establece en la ordenación pormenorizada del SUB-O-R9, la Edificabilidad Global del sector es de 0.410 m2 de techo/m2 de suelo, y la edificabilidad máxima es de 26.470 m2/techo. En dicha ficha de Ordenación Pormenorizada se ha establecido el aprovechamiento en función de los coeficientes de ponderación, de uso y tipología. Los coeficientes de ponderación son los marcados en la Modificación del P.G.O.U.

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUP. SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MAXIMA	DENSIDAD MÁX.	Nº MÁX. VIVIENDAS	VIV. PROTEGIDA
64.560 m2s	RESIDENCIAL	0,410	26.470 m2t	24 viv/Ha	154	13.593 m2t

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	EXCESO DE APROVECHAMIENTO
27.777 u.a.	24.999,30 u.a.	2.777,70 u.a.	00 u.a.

El aprovechamiento objetivo (AO) es de 27.777 u.a., y el aprovechamiento subjetivo (AS) es de 24.999,30 u.a., siendo la cesión de aprovechamiento (AC) de 2.777,70 u.a. Todos estos parámetros son los marcados dentro de la ficha de la Modificación del P.G.O.U. de Martos vigente.

La Edificabilidad del Sector es de 26.470 m2/techo y el coeficiente de edificabilidad global es de 0.410 m2t/m2s. con un Aprovechamiento Medio del área de Reparto de 0.43025 u.a./m2suelo.

1.1.2.- Cuadro Resumen Fincas Resultantes

Cuadro de parcelas con los metros cuadrados de techo por parcela neta y unidades de aprovechamiento por parcela.

PARCELA	M2 SUELO	M2 TECHO	U. APROV.
M1	9.741,09 m²	4.645,54 m²	7.432,76 u.a.
M2	6.571,52 m²	2.431,46 m²	3.890,24 u.a.
1	604,29 m²	259,84 m²	324,80 u.a.
2	686,86 m²	295,35 m²	369,19 u.a.
3	236,89 m²	178,18 m²	204,77 u.a.
4	229,06 m²	172,17 m²	198,00 u.a.
5	236,95 m²	178,14 m²	204,86 u.a.
6	229,02 m²	172,14 m²	197,96 u.a.
7	236,99 m²	178,13 m²	204,85 u.a.
8	229,01 m²	172,13 m²	197,95 u.a.
9	237,02 m²	178,15 m²	204,87 u.a.
10	229,01 m²	172,13 m²	197,95 u.a.
11	237,04 m²	178,17 m²	204,79 u.a.
12	229,10 m²	172,21 m²	198,04 u.a.
13	237,04 m²	178,17 m²	204,90 u.a.
14	229,01 m²	172,13 m²	197,95 u.a.
15	237,02 m²	178,15 m²	204,87 u.a.
16	229,00 m²	172,12 m²	197,94 u.a.
17	237,00 m²	178,14 m²	204,86 u.a.
18	229,01 m²	172,13 m²	197,95 u.a.
19	236,90 m²	178,10 m²	204,81 u.a.
20	229,02 m²	172,14 m²	197,96 u.a.
21	236,89 m²	178,06 m²	204,77 u.a.
22	229,03 m²	172,15 m²	197,97 u.a.
23	523,36 m²	225,04 m²	281,30 u.a.
24	229,04 m²	172,16 m²	197,98 u.a.
25	511,14 m²	219,77 m²	274,71 u.a.
M5-1	857,91 m²	2.338,20 m²	1.744,04 u.a.
M5-2	942,16 m²	2.567,80 m²	1.915,28 u.a.
M6	1.800,00 m²	4.906,00 m²	3.659,34 u.a.
M4 -1	1.366,40 m²	3.724,14 m²	2.777,70 u.a.
M4 -2	433,60 m²	1.181,86 m²	881,64 u.a.
TOTALES	**28.927,38 m²**	**26.470,00 m²**	**27.777,00 u.a.**

abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

1.2.-VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

Con el objeto de establecer la viabilidad económica, se expone a continuación la distribución de los **costes de la obra de urbanización**.

La valoración de las inversiones a realizar para el desarrollo de la Ejecución Total de la Urbanización del SUB O-R-9, teniendo en cuenta el valor aproximado de las obras de urbanización, es como sigue:

Cap. I.-	ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO. MOV. DE TIERRAS	500.345 €	
Cap. II.-	SANEAMIENTO. PLUVIALES, FECALES Y ACOMETIDA	473.300 €	
Cap. III.-	ABASTECIMIENTO, RIEGO E HIDRANTES.	90.595 €	
Cap. IV.-	RED MEDIA TENSIÓN	120.325 €	
Cap. V.-	RED BAJA TENSIÓN	111.603 €	
Cap. VI.-	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	150.000 €	
Cap. VII.-	ALUMBRADO PÚBLICO	105.750 €	
Cap. VIII.-	TELECOMUNICACIONES	28.503 €	
Cap. IX.-	PAVIMENTACIÓN, ACERADO Y ZONAS VERDES	614.145 €	
Cap. X.-	SEÑALIZACIÓN	7.578 €	
Cap. XI.-	AJARDINAMIENTO Y MOBILIARIO	8.129 €	
Cap. XII.-	RED DE GAS Y ENLACES	110.800 €	
Cap. XIII.-	SEGURIDAD Y SALUD	15.320 €	
Cap. XIV.-	CONTROL DE CALIDAD	8.911 €	
	TOTAL PEM URBANIZACIÓN	**2.345.304 €**	
	13 % GASTOS GENERALES	304.890 €	
	6% BENEFICIO INDUSTRIAL	140.718 €	
	TOTAL	2.790.912 €	
	21% IVA	586.091 €	
	TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	**3.377.003 €**	

REDACCIÓN DE PLANEAMIENTO Y PROYECTOS 234.500 €
VALOR ESTIMADO DE LOS TERRENOS 1.853.000 €

COSTE TOTAL DE SUELO URBANIZADO 5.464.503 € IVA incluido.

Por lo que, los importes de costes por m2 de suelo, por m2 de techo y unidades de aprovechamiento es como sigue:

- Coste m2 suelo transformación urbanística IVA inc.
  5.464.503 €/64.560m2 = **84,64 €/m2 suelo bruto.**
- Coste m2 techo transformación urbanística IVA inc.
  5.464.503 €/ 26.470 m2t = **206,44 €/m2 techo.**

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

- Coste u.a. transformación urbanística IVA inc.
  5.464.503 €/ 27.777u.a. = **196,73 €/u.a.**

VALOR MEDIO DE VENTA DEL M2 SUELO DEL SECTOR. **IMPORTE INGRESOS.**

- Vivienda Protegida. Precio m2 de suelo 15 % valor venta total.
  Importe m2 solar edificable 487 €m2 suelo protegido. 4.033,60 m2 suelo.
  Importe apropiable suelo protegido 2.376.879,47 € iva inc.
- Vivienda libre. Precio m2 de suelo 400 € m2. 7.214,77 m2 suelo.
  Importe total suelo vivienda unifamiliar libre 3.491.948,68 € iva inc.
- Terciario uso exclusivo. 16.312,61 m2 suelo.
  Importe m2 de solar edificable 180 € m2.
  Importe total parcelas terciario 3.552.886,46 € iva inc.

IMPORTE TOTAL INGRESOS SECTOR APROPIABLE 9.421.714,61 € IVA incluido.

IMPORTE RESULTADO ECONÓMICO POSITIVO 3.957.211,61 € IVA incluido.

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

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

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

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

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

El impacto sobre las Haciendas Públicas de la Ejecución del sector SUB O-R9, será positivo, puesto que la valoración del mantenimiento y la prestación de los servicios serán inferiores a los ingresos producidos por la actuación en la Administración. **Por lo tanto, el balance económico es positivo, siendo la ACTUACIÓN SOSTENIBLE**, por lo que el Excmo. Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad de Martos.

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

1.4.- CONCLUSIÓN

El Estudio Económico Financiero y el impacto sobre las Haciendas Públicas de la Ejecución del SUB O-R9, será positivo, puesto que la valoración del mantenimiento y la prestación de los servicios son inferiores a los ingresos producidos por la Actuación en la Administración. **Por lo tanto, el balance económico de la ejecución del SUB O-R9 es positivo, siendo la ACTUACIÓN SOSTENIBLE.**

EN LA CIUDAD DE MARTOS, JUNIO DE 2026

Máximo Caballero Pozo Manuel Santiago Gómez

Por Ábaco Tucci SLP

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

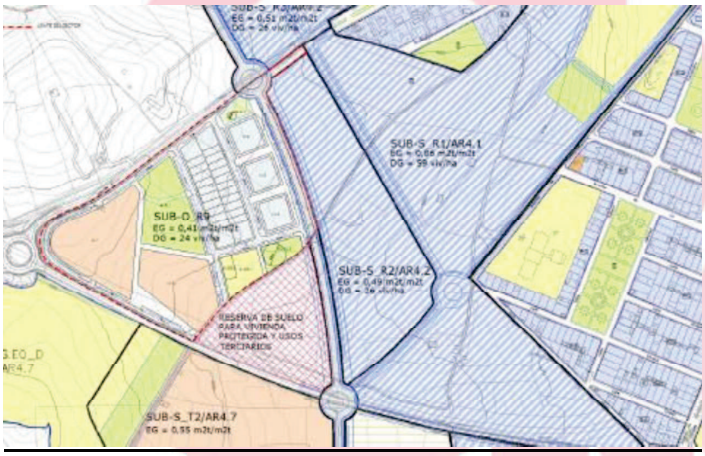
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MARTOS DEL ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUB-O-R9)





PROMOTORES: Junta de Compensación del Sub-O-R9 de Martos.

PARCELA: Prolongación Avenida de Europa (antigua N-321) esquina calle Linares y rotonda enlace A-316 de Martos (Jaén)

REDACTORES. **D. MÁXIMO CABALLERO POZO- ARQUITECTO**
D. MANUEL SANTIAGO GÓMEZ- ARQUITECTO
D. MÁXIMO CABALLERO CANO- ARQUITECTO TÉCNICO

POR ÁBACO TUCCI SLP - SOCIEDAD COLEGIADA SP-020

JUNIO 2026

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre REGLISTA, se aporta el Resumen Ejecutivo con la documentación preceptiva, con el objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía de la documentación.

1.- INICIATIVA DE LA FORMULACIÓN, PROCEDENCIA, REDACTORES y ANTECEDENTES

El presente Documento Refundido de la Modificación del PGOU de Martos del ámbito de suelo urbanizable ordenado SUB O R9, se formula a iniciativa de la Junta de Compensación del SUB-O-R9 del P.G.O.U. de Martos, provista de NIF y con domicilio fiscal en la calle s/n de Martos (Jaén), y de acuerdo con la Modificación Puntual del P.G.O.U de Martos del Sector Sub O-R9., **aprobado definitivamente** por el Excelentísimo Ayuntamiento de Martos con el Expediente de Planeamiento 10-006/11 y por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, donde **RESUELVE** ordenar el registro y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la **Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Martos, Reclasificación a Suelo Urbanizable Ordenado dentro del ámbito SUB-O-R9, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, el 15 de abril de 2011.**

La Modificación del PGOU de Martos fue aprobada inicialmente el 18 de febrero de 2010 y provisionalmente el 6 de octubre de 2010.

Con fecha **de 9 de febrero de 2011** la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, **resuelve APROBAR DEFINITIVAMENTE** el expediente administrativo y proyecto técnico correspondientes a la modificación del PGOU de Martos que tenía por objeto clasificar como Suelo Urbanizable Ordenado del Sector SUB-O-R9, **A RESERVA** de la subsanación de las deficiencias recogidas en los fundamentos de dicha resolución, y que en concreto son:

4) Establecimiento del Ayuntamiento como promotor del proyecto.

5) Justificación y determinación de los Coeficientes de Homogeneización conforme a los criterios del artículo 61 de la LOUA.

6) Previsión de localización del Centro de Transformación eléctrica fuera de las parcelas para las dotaciones públicas.

Con objeto de subsanar dichas deficiencias, sin menoscabo de la comprensión unitaria que el documento final debía proporcionar, se redactó un **Documento Refundido** subsanando los puntos anteriores.

La modificación del P.G.O.U. de Martos tramitada a iniciativa de Santiber Gestiones S.L. consistía en la modificación de una zona clasificada por el P.G.O.U. como suelo No Urbanizable, para su clasificación como Suelo Urbanizable Ordenado de uso Global Residencial, en las condiciones reguladas por la LOUA**. Los terrenos afectados por la modificación propuesta tienen una superficie de 64.560 m2 y se sitúan en el**

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

borde oeste del núcleo urbano de Martos, junto al tramo de la Avenida de Europa, antigua Calle Teniente General Chamorro Martínez que enlaza con la reciente variante A-316.

El presente documento Refundido ha sido redactado en **ÁBACO TUCCI S.L.P.,** con C.I.F. y domicilio a efectos de notificaciones en Avenida San Amador nº 56, 23600 Martos (Jaén), inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén con el número SP020, con los colegiados Máximo Caballero Pozo con el número 549 del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén y Manuel Santiago Gómez arquitecto colegiado con el número 344 del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén.

Con fecha **once de agosto de 2020** se presentó el **Anexo I** respecto a la Modificación aprobada, para **resolver un error aritmético** de la Modificación Puntual del P.G.O.U de Martos del Sector Sub O-R9 aprobado definitivamente.

Con fecha **27 de abril de 2023** se presenta **Anexo II** para **cambiar las afecciones** que se formulaban por la **Legislación Sectorial de Carreteras** en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Martos, **igualmente** se formulaba en el documento Anexo II la **modificación de la sección de tubería de saneamiento** de acometida a la red municipal que se incluía en los planos del documento refundido.

Con fecha **octubre de 2024 se redacta el documento de Modificación de PGOU, subsanando la denominación de Anexo II e incorporando la Modificación de la Alineación de Fachadas de la Manzana 2.**

Con fecha **diciembre de 2024** se redacta el documento de Modificación, subsanando el requerimiento de los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Martos de fecha 20-11-2024.

Con fecha **marzo de 2025** se redacta el documento de Modificación, subsanando el requerimiento de los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Martos de fecha 19-03-2025 e incorporando la modificación de la edificabilidad en la manzana 1 y la manzana 2. Igualmente se subsanan los errores aritméticos del documento Refundido de febrero de 2011 en los cuadros de planos correspondientes y se grafían los centros de transformación en su lugar definitivo.

Con fecha 27 de junio de 2025 se recibe un Requerimiento de **subsanaciones** referente al documento presentado el 3 de junio de 2025, Modificación del PGOU de Martos con Valoración de Impacto en la Salud.

Con fecha de diciembre de 2025 se presenta un anexo complementario a efectos de completar la información necesaria para la emisión de informes por Administraciones con competencias afectadas, así como para garantizar el traslado a terceros potencialmente afectados, sin que ello suponga alteración alguna de la clasificación del suelo, ordenación estructural, aprovechamientos urbanísticos, estándares dotacionales o determinaciones básicas ya contenidas en el documento aprobado inicialmente.

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

Se limitaba a detallar y precisar los accesos rodados del sector en relación con las vías circundantes; identificar y georreferenciar determinadas instalaciones que atraviesan parte del sector SUB-O-R6, a efectos de traslado al propietario de los terrenos y a la Junta de Compensación de dicho sector; y analizar y representar de forma expresa la afección territorial derivada del gasoducto de transporte que atraviesa el SUB-O-R9, conforme a la información facilitada por la titular de la instalación (Nedgia).

Con fecha de abril de 2026 se presenta un segundo anexo complementario en cumplimiento de dos requerimientos, el primero, es el requerimiento formulado por el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Martos, con fecha 17-11-2025, en el expediente 2010/138, relativo a la MODIFICACIÓN DEL PGOU EN EL ÁMBITO DEL SUB-O-R9, aprobada inicialmente, y el segundo se redacta para dar respuesta al requerimiento efectuado por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación de territorio y Vivienda de fecha 17-03-2026 y Ref. Exp.: E-449/25 (JA/2025/00449)

El contenido del segundo Anexo Complementario se limita a detallar y precisar los accesos rodados del sector en relación con las vías circundantes **mediante un Proyecto de Accesos**, incorporado como Anexo, y a identificar y georreferenciar determinadas instalaciones que atraviesan parte del sector SUB-O-R6, a efectos de traslado al propietario de los terrenos y a la Junta de Compensación de dicho sector; y analizar y representar de forma expresa la **afección territorial derivada del gasoducto de transporte que atraviesa el SUB-O-R9,** conforme a la información facilitada por la titular de la instalación (Nedgia).

Con fecha de mayo de 2026 se reciben Informes de la Consejería de Fomento, **Articulación del Territorio y Vivienda de la Delegación de Jaén,** de los servicios de **Carreteras** (26-05-26) y **Urbanismo** (27-05-26). Se adjuntan como anexos 15 y 16.

Igualmente se recibe **Informe Ayuntamiento de Martos (27-05-26),** tras los Informes de carreteras y urbanismo.

En el presente documento Refundido y según requerimiento, se incluye la **Memoria Económica y Resumen Ejecutivo**, se incluye igualmente en el Resumen Ejecutivo el **traslado de un centro de transformación** a una parcela de Espacio Libre y **se grafía** de forma más fiel y esquemática en los planos de estado reformado, las **infraestructuras** que se han ejecutado en la urbanización, por lo que **se presenta este único documento** incorporando todo lo requerido.

En la Modificación presentada y sus Anexos complementarios se plantea la necesidad de **cambiar las afecciones** establecidas por la **Legislación Sectorial de Carreteras** en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Martos, en lo que respecta a la línea de edificación. **Igualmente,** se formula el documento para **modificar la sección de tubería de saneamiento** que conecta el sector con la ciudad, se **modifican las alineaciones de fachada de la Manzana 2, ordenada como suelo Terciario, se modifica la edificabilidad en las manzanas 1 y 2 de uso terciario y se incorpora como objetivo de la Modificación con definición y detalle de todos y cada uno de los accesos rodados con los que cuenta el sector SUB-O-R9** en

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

relación con las vías circundantes, indicando sus condiciones geométricas básicas (anchuras, radios de giro e inclinaciones), a efectos de su remisión y valoración por la Delegación Territorial de Fomento (Carreteras), como Administración con competencias afectadas.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Y DE SU DOCUMENTO REFUNDIDO

Se realiza la presente Modificación y su Documento Refundido por haber cambiado los parámetros que condicionaban **la línea de no edificación**, los de **sección de tubo** de acometida a la red general de saneamiento, la **alineación de dos fachadas de la Manzana II** destinada a usos terciarios, la **edificabilidad de las Manzanas 1 y 2** y los **accesos rodados** con los que cuenta el sector SUB-O-R9 en relación con las vías circundantes,

En la actualidad y desde hace ya algún tiempo la carretera nacional N 321 ha dejado de tener el uso de carretera como tal. Al principio se llamó calle Teniente General Chamorro Martínez y con posterioridad se denominó Avenida de Europa.

Los distintos Planes Generales le han ido aportando normativas y marcando sectores urbanos y urbanizables a lo largo de toda la avenida, en aras de incorporar la avenida con más longitud de la ciudad, a la vida de cotidiana de los ciudadanos, principalmente a la entrada y a la salida de la ciudad.

Se encuentra incorporada en su totalidad como zona peatonal transitable, a lo largo de un acerado existente de principio a fin. Por lo tanto, deja de tener sentido las afecciones de carreteras ya que se trata de una avenida en la cual conviven distintos tipos de ordenanzas en función de la zona. En concreto en esta zona existe una calle dentro del sector SUB O-R9 paralela a la Avenida de Europa y a la calle Linares, donde van a incorporarse a la ciudad viviendas plurifamiliares protegidas, viviendas unifamiliares y suelos de uso terciario.

Igualmente, por necesidades de la ciudad y para cumplir la carta de condiciones realizada por la empresa Aqualia, ha sido necesaria la **modificación de la sección de tubo de saneamiento predimensionado** en la Modificación Puntual aprobada en el año 2011, que discurriría a través de la Avenida de Europa.

Por lo tanto, al aparecer en la Modificación Puntual del PGOU una sección de tubería de saneamiento para la acometida general del sector de 300 mm y habiendo sido modificada por la carta de condiciones de la empresa Aqualia, se hace necesaria la incorporación de dicha modificación en este documento de Modificación del PGOU de Martos del ámbito de suelo urbanizable ordenado del SUB O R9.

De igual manera, y por la modificación de la situación y cotas de la tubería de gas natural existente, así como por la necesidad de ejecutar una calle completa en aras de una mejora del tráfico rodado y uso peatonal, se han visto modificadas **dos alineaciones de fachada de la Manzana 2**, permitiendo así una mejor situación y encaje de la tubería de gas natural respecto a las calles, y además se le da una continuidad al tráfico rodado del sector.

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

Igualmente, **se modifica la edificabilidad de la Manzana 1 y 2 del Uso Terciario**, sin modificar la suma edificable de ambas manzanas, solo que una incrementa edificabilidad y la otra disminuye. Todo ello debido a una **mejor disposición de fachadas de la parcela M1 y por lo tanto una mejor implantación dentro de la parcela.**

Y finalmente, se incorpora como objetivo de la Modificación la definición y **detalle de todos y cada uno de los accesos rodados** con los que cuenta el sector SUB-O-R9 en relación con las vías circundantes, indicando sus condiciones geométricas básicas (anchuras, radios de giro e inclinaciones), a efectos de su remisión y valoración por la Delegación Territorial de Fomento (Carreteras), como Administración con competencias afectadas

3.- OBJETO DEL DOCUMENTO REFUNDIDO Y FINALIDADES

Se redacta el presente **Documento Refundido** con el fin de recopilar toda la documentación aportada en los distintos documentos y anexos de Modificación del PGOU de Martos del ámbito del suelo Urbanizable Ordenado SUB-O-R9 presentados hasta la fecha, sirviendo el presente documento para su aprobación definitiva e incorporación a los documentos de planeamiento y su remisión a informes sectoriales.

Se rige el presente documento de acuerdo al artículo 121 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre. REGLISTA.

A los **objetivos recogidos en el documento aprobado inicialmente, s**e incorpora expresamente un objetivo adicional, **el 3.5,** de carácter complementario, al objeto de dar cumplimiento a lo requerido por los Servicios Técnicos Municipales y permitir el traslado a la Administración sectorial competente con el fin de proceder a su aprobación.

3.1.- Modificación de la línea de edificación respecto a la avenida de Europa y a la calle Linares.

3.2.- Modificación de la sección de tubería de saneamiento a la acometida general.

3.3.- Modificación de la alineación de fachadas de la manzana 2.

3.4.- Modificación de la edificabilidad en manzana 1 y manzana 2.

3.5.- Modificación con definición y detalle de los accesos rodados del sector SUB O-R9

4.- DETERMINACIÓN VIGENTE Y DETERMINACIÓN PROYECTADA

En el documento de **planeamiento vigente** aprobado el 9 de febrero de 2011 conocido como Documento Refundido de la Modificación del PGOU de Martos, Reclasificación a Suelo Urbanizable Ordenado (SUB-O-R9) de terrenos en la Avda. Teniente General Chamorro Martínez, aparece grafiado en planos y documentado en

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

la memoria **cinco parámetros, los cuales son objeto de modificación en el presente documento.**

Dichos parámetros son los siguientes:

- **Zona de no edificación de 25** metros por afección de la legislación sectorial de carreteras.

4. Afecciones por Legislación sectorial sobre Carreteras.

El sector se ve afectado por la legislación sectorial vigente en materia de Carreteras, por lo que además del cumplimiento de los parámetros urbanísticos determinados por el planeamiento vigente, **la situación de la edificación en las parcelas, deberá respetar la zona de no edificación establecida por dicha legislación sectorial**. En este caso, esta zona de no edificación (art. 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de julio, de carreteras de Andalucía), queda delimitada interiormente por la arista exterior de la calzada de la carretera y exteriormente por una línea paralela a la citada arista y a **una distancia de veinticinco (25) metros**, medidos en horizontal y perpendicularmente, toda vez que los viales afectados están catalogados como pertenecientes al "resto de carreteras" .

- **Predimensionado del colector general** del sector con la conexión a la red municipal

- **Bases de Cálculo.**

Se procede al **predimensionado** del colector general del sector a tener en cuenta en la elección del punto de conexión a la red municipal existente. (El dimensionado final por tramos se ajustará en el Proyecto de Urbanización).

Método utilizado: Prandtl-Colebrook.
Velocidad: estará comprendida entre 1 y 2,5 m/seg.
Diámetro mínimo en colectores: 300mm
Calado mínimo: 4cm

- **Alineación de fachadas de la manzana 2** respecto al viario. Afección por el trazado del gaseoducto y fachada a una vía en la que solo se ejecutaría parte de la calle.

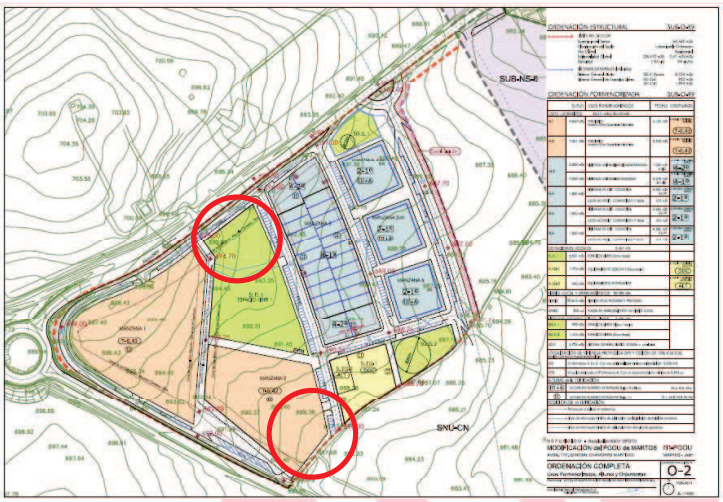
c) En las manzanas 1 y 2, afectadas por trazado de gasoducto, se mantendrán libres de edificación las áreas que queden incluidas dentro de la zona de seguridad. Esta zona de seguridad queda definida por dos líneas paralelas a cada lado del eje del gasoducto y distantes diez (10) metros de él.

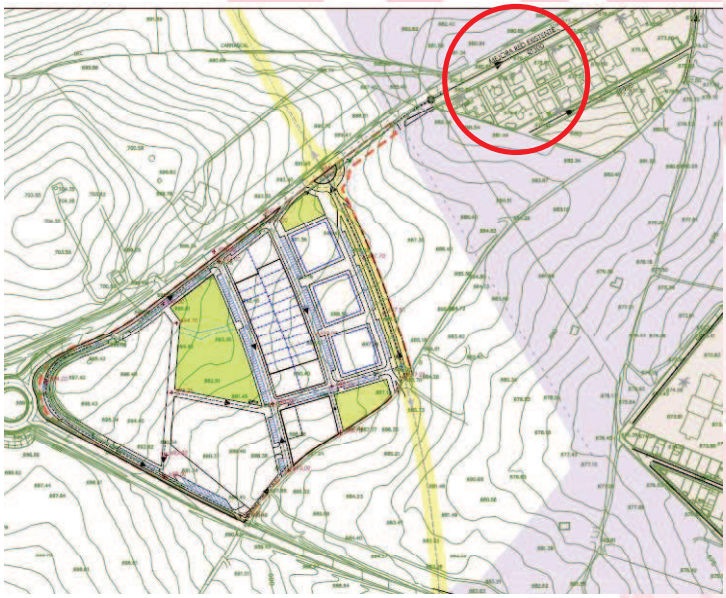
d) En las manzanas 1 y 2, destinadas a usos terciarios, y en la destinada a equipamientos, la altura de la edificación queda regulada de acuerdo con el artículo 324 del PGOU, limitándose en este caso a un máximo de dos (2) plantas.

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos





- **Modificación de la edificabilidad de las Manzanas 1 y 2 del suelo Terciario.**

USOS LUCRATIVOS	20.411 m2s y 26.470 m2t			
M.1	9.850 m2s	TERCIARIO Excepto Gran Superficie Minorista	4.137 m2t	6. EQUIP. Y SERVICIOS TERCIARIO T-0,42
M.2	7.001 m2s	TERCIARIO Excepto Gran Superficie Minorista	2.940 m2t	6. EQUIP. Y SERVICIOS TERCIARIO T-0,42

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P

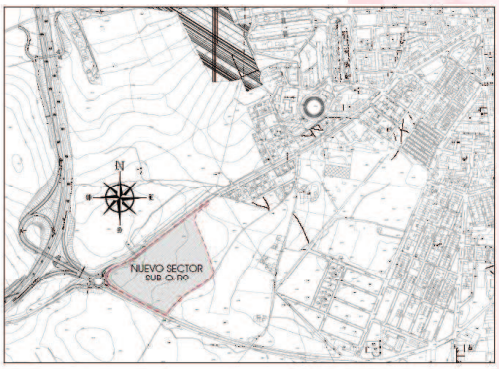
- **Modificación con definición y detalle de los accesos rodados del sector SUB O-R9**

En el presente documento, **DOCUMENTO REFUNDIDO MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MARTOS DEL ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUB-O-R9),** se modifican los parámetros vigentes por los siguientes parámetros proyectados:

- Modificación de la línea de edificación respecto a la Avenida de Europa y a la calle Linares.
- Modificación de la sección de tubería de saneamiento a la acometida general.
- Modificación de la alineación de fachadas de la manzana 2.
- Modificación de la edificabilidad en manzana 1 y manzana 2
- Modificación de los accesos rodados del sector SUB O-R9 (Presentado como Anexo nº 10 el Proyecto de Adecuación de Accesos de la intersección entre la A-316R2 la antigua N-321 (3) y el SUB O R9.)

Las cinco modificaciones no alteran para nada la regulación urbanística del sector, se adecúan a los objetivos urbanísticos y no modifican los datos resultantes de la ordenación estructural.

Por lo tanto, se trata de una **Modificación mínima,** e incluso prevista, como es el caso de la modificación en la sección de tubería, siendo el resto de las modificaciones mejoras en el conjunto del sector y en el trazado viario, permitiendo la permeabilidad del tráfico rodado.



SITUACION

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PARCELA	Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE	%	% final	u.a. SUBJETIVO
A	1	JUNTA DE ANDALUCÍA	1.026,00 m²	1,59%	0,00%	0,00
B	2	UNICAJA	344,00 m²	0,53%	0,54%	135,00
C	3	FRANCISCO CHAMORRO CASTELLANO	2.144,62 m²	3,32%	3,37%	842,48
D			3.559,96 m²	5,51%	5,60%	1.399,97
E	4	ÁNGELES CHAMORRO CASTELLANO	5.788,00 m²	8,97%	9,12%	2.279,94
F	5	JUAN CARLOS SANTIAGO BERMÚDEZ	18.660,35 m²	28,90%	29,37%	7.341,26
	6	F1.1 MANUEL SANTIAGO BERMÚEDEZ	2.369,57 m²	3,67%	3,72%	932,22
	7	F1.2 MARIA JOSÉ MORALES JIMÉNEZ	2.369,57 m²	3,67%	3,72%	932,22
	8	F1.3 RAQUEL SANGIAGO BERMÚDEZ	296,21 m²	0,47%	0,48%	116,53
G	9	JOSE LUIS TORRES MARTOS	4.496,24 m²	6,96%	7,08%	1.769,95
H	10	SANTIBER GESTIONES S.L.	23.505,48 m²	36,41%	37,00%	9.249,73
AYTO.	11	AYUNTAMIENTO	0,00 m²	-	-	-
TOTAL			**64.560,00 m²**	**100,00%**	**100,00%**	**24.999,30 u.a.**

6.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUP. SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MAXIMA	DENSIDAD MÁX.	Nº MÁX. VIVIENDAS	VIV. PROTEGIDA
64.560 m2s	RESIDENCIAL	0,410	26.470 m2t	24 viv/Ha	154	13.593 m2t

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	EXCESO DE APROVECHAMIENTO
27.777 u.a.	24.999,30 u.a.	2.777,70 u.a.	00 u.a.

El aprovechamiento objetivo (AO) es de 27.777 u.a., y el aprovechamiento subjetivo (AS) es de 24.999,30 u.a., siendo la cesión de aprovechamiento (AC) de 2.777,70 u.a. Todos estos parámetros son los marcados dentro de la ficha de la Modificación del P.G.O.U. de Martos vigente, incluyendo el anexo I de corrección de erratas numéricas.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	Nº PLANTAS	ORDENANZA
		USO TIPOLOGÍA	SECTOR				
VIV. LIBRE ais ≤	1.000	1,25	1,00	1.250	2.325,65 m2s	max. 2	4.2
VIV. LIBRE ado ≤	3.675	1,15		4.226	4.889,12 m2s	max. 2	4.1
VIV. PROTE. Mc ≥	13.593	0,7		9.515	5.400 m2s	max. 3+A	2.1
Terciario Comp ≥	1.125	1,3		1.463			
Terciario ≤	7.077	1,6		11.323	16.312,61 m2s	max. 2	6
TOTAL	26.470 m2t			27.777 u.a.	28.927,38 m2s		

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ÁBACO TUCCI S.L.P

CUADRO RESUMEN DE DATOS CUANTITATIVOS DE LA ORDENACIÓN

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO	**AVDA. DE EUROPA**	**SUB-O-R9**
Área de Reparto AR-R9 Aprovechamiento Medio del Área de Reparto:	0,43025 u.a./m2suelo	

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN			
Enlazar adecuadamente con la ciudad consolidada y con los crecimientos previstos, tomando para ello como trazado guía el de la nueva ronda urbana de conexión entre los distintos sectores de la ciudad, y apoyada en usos residenciales y comerciales de densidad ligeramente inferior a la prevista para los sectores planteados al otro lado de la ronda, con la intención de procurar para este sector una imagen urbana más esponjada dentro del entorno donde se inserta: el tránsito de lo rural hacia lo urbano.	SS. GG. Adscritos a R-9		
	00 m2s		
	SS. GG. INCLUIDOS en SUB-O-R9		
	SG.V_Ronda	C+E	4.022,71 m2
	SG. EL	C+E	2.405,62 m2

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN	PLAN DE ETAPAS	DESARROLLO	P. REPARCELACIÓN + P. URBANIZACIÓN

Los Sistemas Generales incluidos en el Sector son cargas del mismo criterio: "C" solo cesión de suelo. "C+E" Cesión de suelo y ejecución (incluidos servicios e infraestructuras previstas por el Plan).
Se preverá que para las actividades que necesiten carga y descarga, esta se realizará en el interior de los edificios, destinando a la misma parte de las plantas sótano que pudieran existir.
No se permite el uso de Gran Superficie Minorista.
A las fachadas de edificios de uso residencial orientadas a la Avda. Europa, se le exigirá aislamiento acústico D2m,nTA, D2m,nT,Atr igual o superior a 32 dBA. Además, el diseño arquitectónico procurará evitar que las piezas destinadas a dormitorios queden orientadas a esta vía.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

64.560 m2s	RESIDENCIAL	0,410	26.470 m2t	24 viv/Ha	154	13.593 m2t

SUP. SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MAXIMA	DENSIDAD MÁX.	Nº MÁX. VIVIENDAS	VIV. PROTEGIDA

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	EXCESO DE APROVECHAMIENTO
27.777 u.a.	24.999,30 u.a.	2.777,70 u.a.	00 u.a.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	Nº PLANTAS	ORDENANZA
		USO TIPOLOGÍA	SECTOR				
VIV. LIBRE ais ≤	1.000	1,25	1,00	1.250	2.325,65 m2s	max. 2	4.2
VIV. LIBRE ado ≤	3.675	1,15		4.226	4.889,12m2s	max. 2	4.1
VIV. PROTE. Mc ≥	13.593	0,7		9.515	5.400 m2s	max. 3+A	2.1
Terciario Comp ≥	1.125	1,3		1.463			
Terciario ≤	7.077	1,6		11.323	16.312,61 m2s	max. 2	6
TOTAL	26.470 m2t			27.777 u.a.	28.927,38 m2s		

DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			33 m2s/100 m2t	**VIARIO LOCAL**	20.465,38 m2s
ESPACOS LIBRES	EDUCATIVO	CT	ALTERNATIVO	APARCAMIENTO VIARIO	
6.538,91 m2S	1.770 m2s	76,29 m2s Incluido S.L E1y SG.EL 1	430 m2s	208 plazas	0,8 plazas/100 m2t De las cuales, 6 serán para minusválidos 40 Plazas

EN LA CIUDAD DE MARTOS, JUNIO DE 2026

Máximo Caballero Pozo — Manuel Santiago Gómez

Por Ábaco Tucci SLP

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos

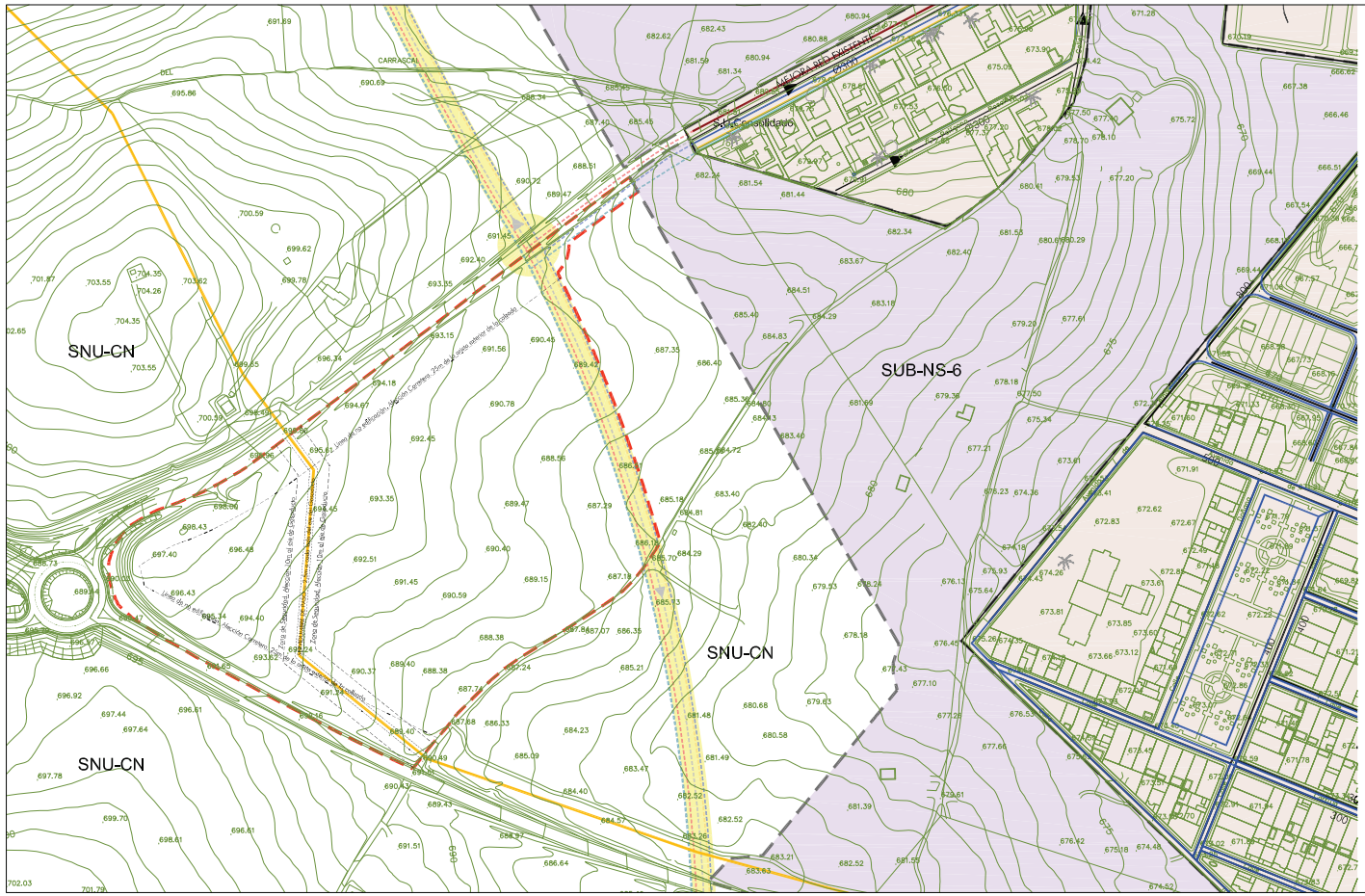
ÍNDICE DE PLANOS

1.- Índice de planos del Documento Refundido Modificación del PGOU de Martos SUB-O-R9_Avda. Tte. Gral. Chamorro Martínez, de febrero de 2011. (ESTADO ACTUAL). I3, O1b, O2, O2b, O3, O4.1, O4.2, O4.3, O4.4, O4.5, O4.6, O5.

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
NOMBRE: Ayuntamiento de Martos
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 08/06/2026 10:01:30
HASH DEL CERTIFICADO: 0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44

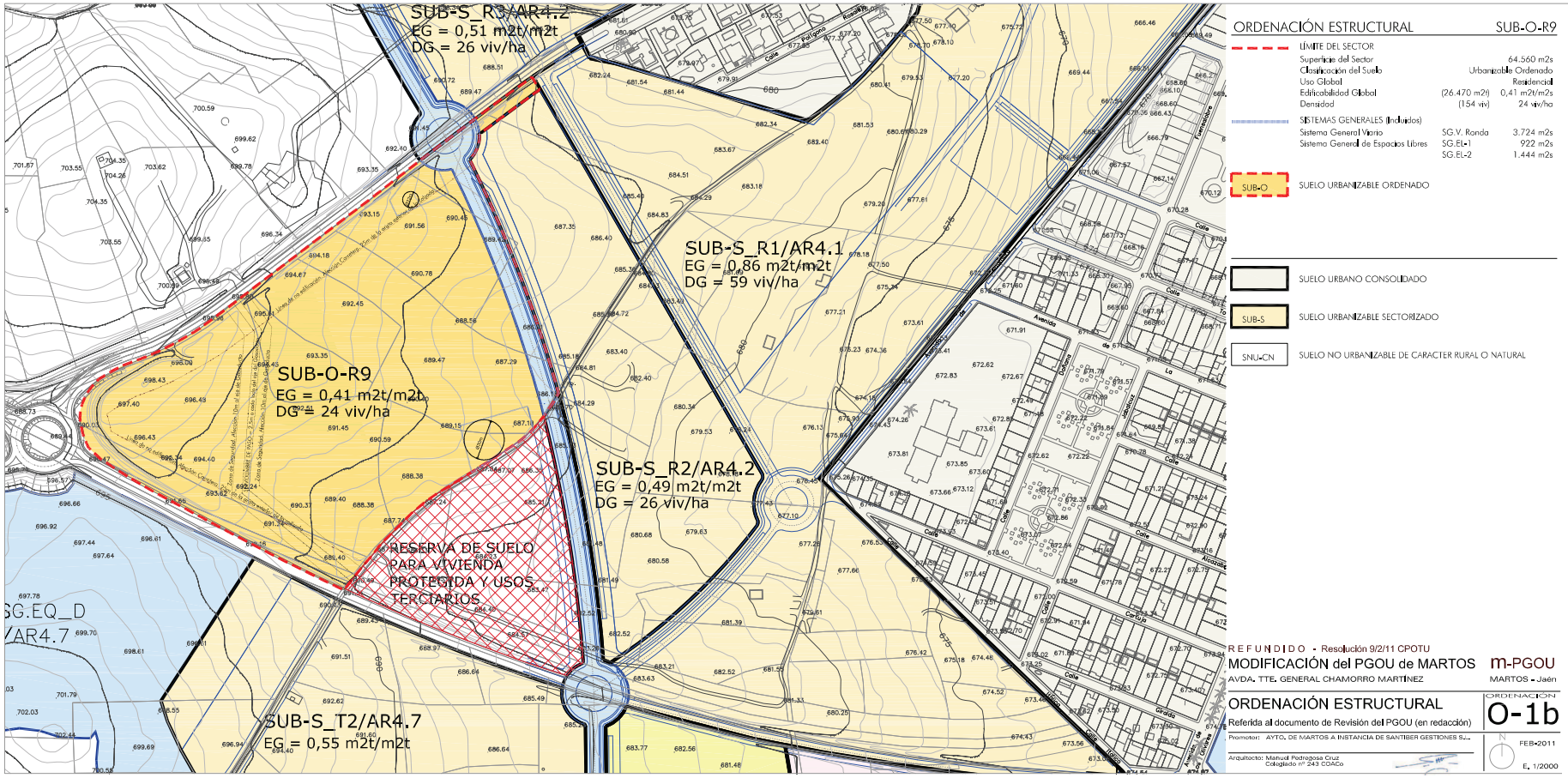


CSV: 23600IDOC250F4F851128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de Junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
NOMBRE: Ayuntamiento de Martos
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 08/06/2026 10:01:30
HASH DEL CERTIFICADO: 0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44

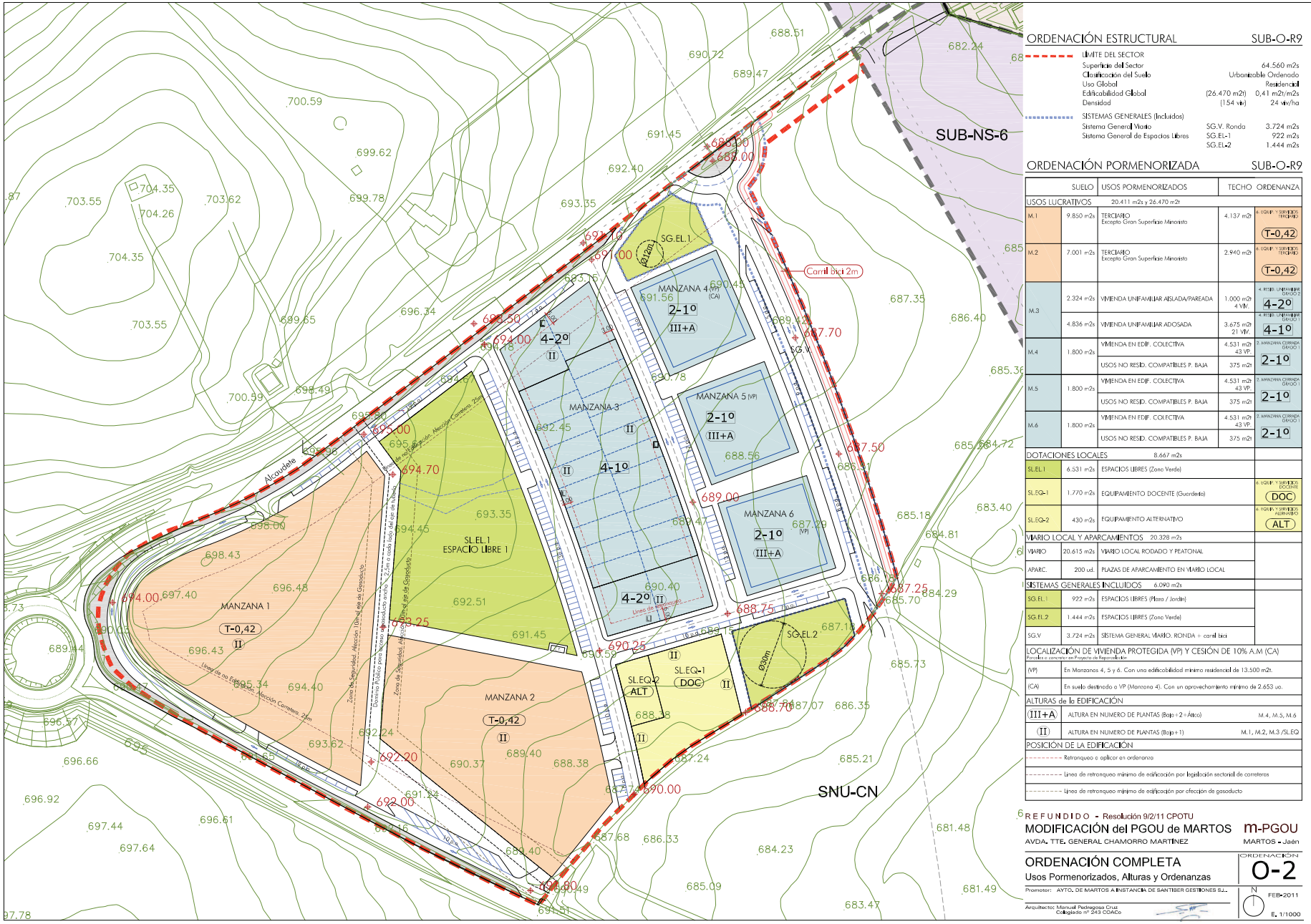
CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin



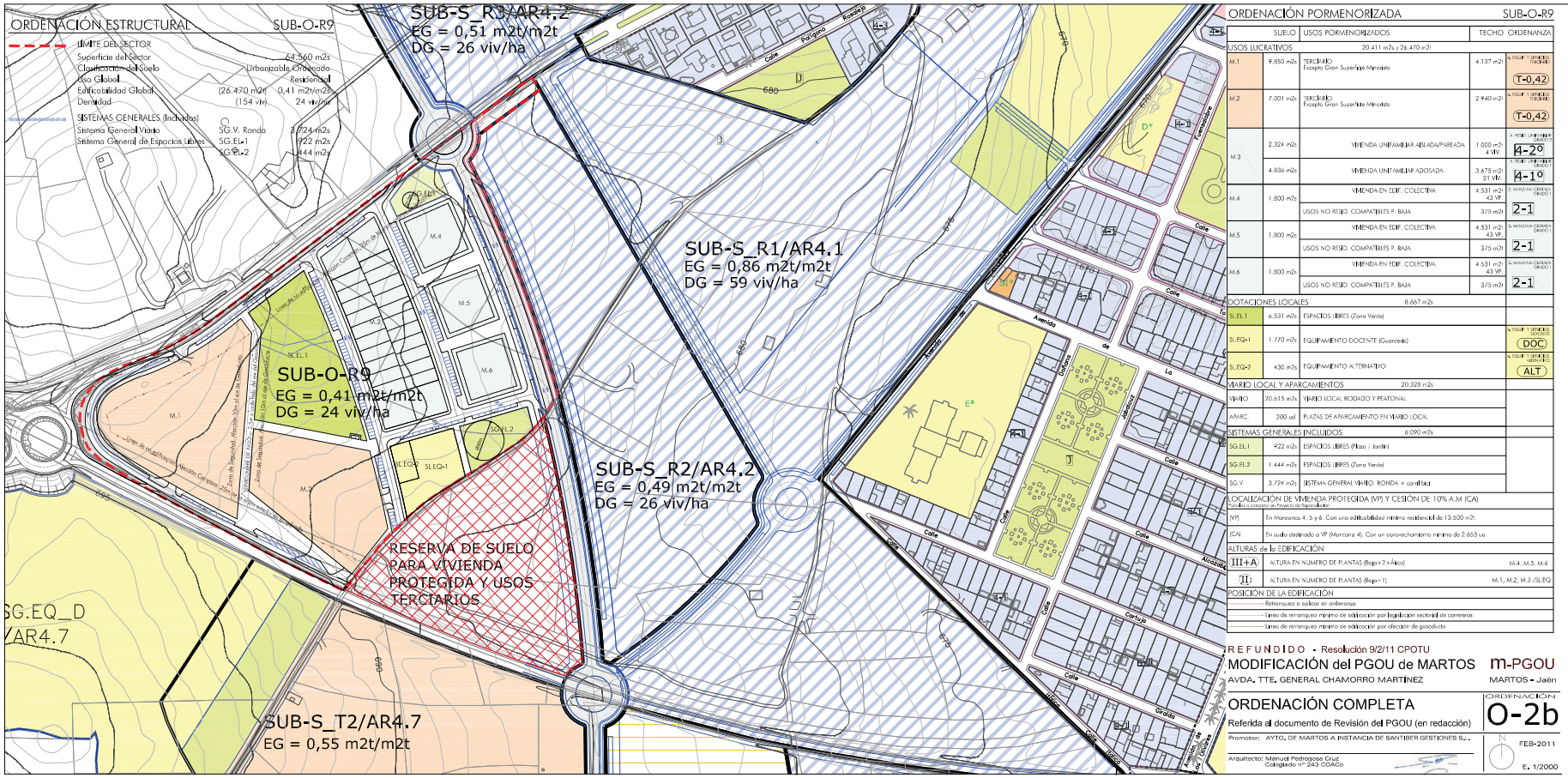
Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de Junio de 2026 Certifico Martos a 30/7/2026
La Secretaria

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
NOMBRE: Ayuntamiento de Martos
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 08/06/2026 10:01:30
HASH DEL CERTIFICADO: 0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin


SUB-NS-6
SNU-CN
MANZANA 1
T-0,42
MANZANA 2
T-0,42
MANZANA 3
4-1º
4-2º
MANZANA 4 (VP) (CA)
2-1º
III+A
MANZANA 5 (VP)
2-1º
III+A
MANZANA 6 (VP)
2-1º
III+A
SL.EL.1 ESPACIO LIBRE 1
SG.EL.1
SG.EL.2
SL.EQ-1 DOC
SL.EQ-2 ALT
SG.V
Carril bici 2m
Alcaudete
Línea de Edificación. Afección Carretera. 25m
Línea de Edificación. Afección Carretera. 18m
Línea de Edificación. Afección Carretera. 21m
Línea de Edificación. Afección Carretera. 15m
Línea de Edificación. Afección Carretera. 12m
Línea de Edificación. Afección Carretera. 10m
Línea de Edificación. Afección Carretera. 8m
Línea de Edificación. Afección Carretera. 2m
Línea de Edificación. Afección Gasoducto. 25m a cada lado del eje de la tubería
Línea de Edificación. Afección Gasoducto. 200m a cada lado del eje de la tubería
Línea de Edificación. Afección Gasoducto. 10m a cada lado del eje de la tubería
Línea de Edificación. Afección Gasoducto. 5m a cada lado del eje de la tubería
Zona de Seguridad. Afección Gasoducto. 10m a cada lado del eje de la tubería
Zona de Seguridad. Afección Gasoducto. 5m a cada lado del eje de la tubería
Dominio Público para nuevos accesos. Ancho 12m
Línea de no Edificación. Afección Carretera. 2m
Línea de Edificación. Afección Carretera. 2m
Línea de Edificación. Afección Gasoducto. 10m a cada lado del eje de la tubería
Línea de Edificación. Afección Gasoducto. 5m a cada lado del eje de la tubería
Línea de Edificación. Afección Gasoducto. 200m a cada lado del eje de la tubería

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
NOMBRE: Ayuntamiento de Martos
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 08/06/2026 10:01:30
HASH DEL CERTIFICADO: 0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44

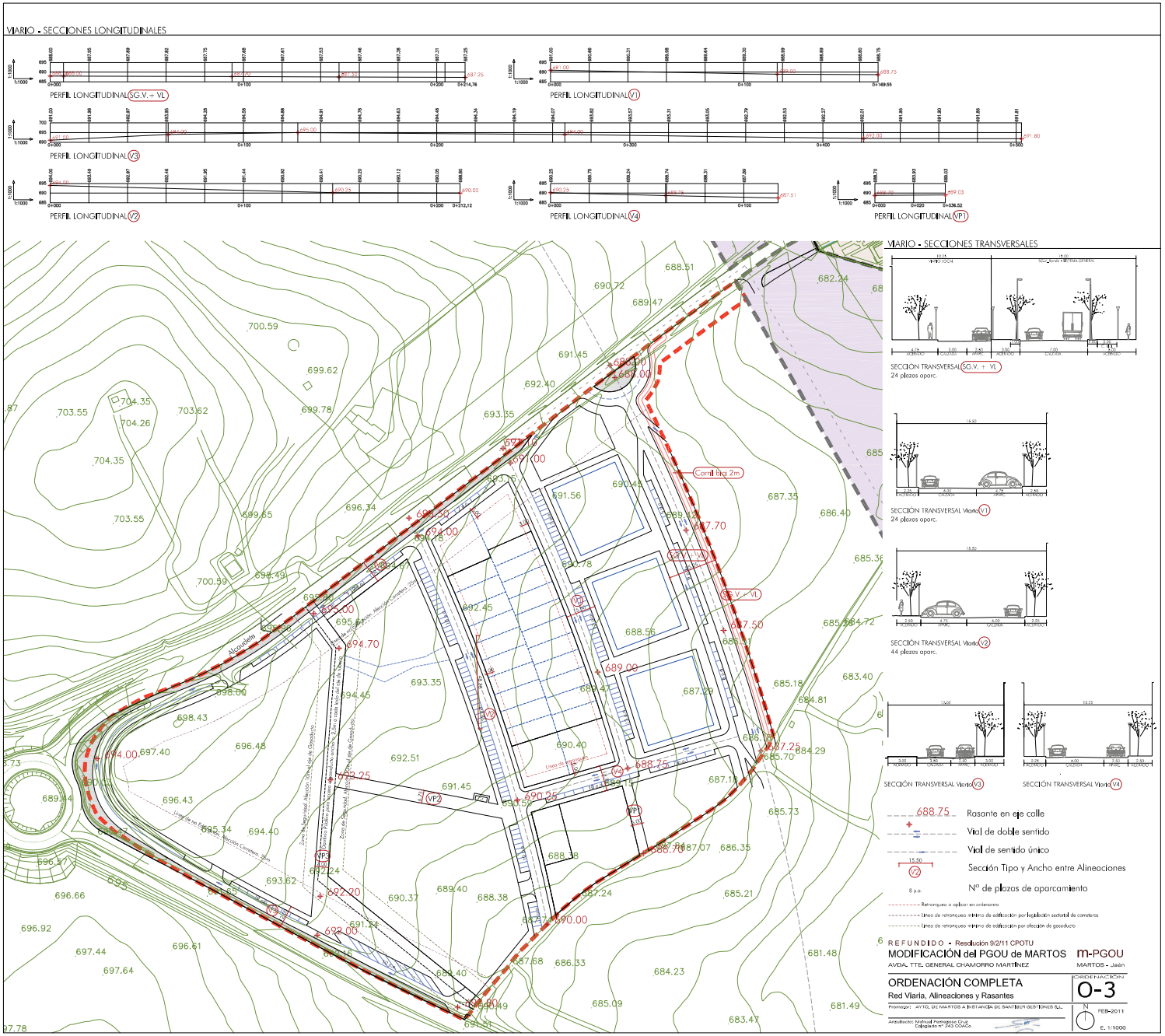


CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de Junio de 2026 Certifico Martos a 30/7/2026
La Secretaria

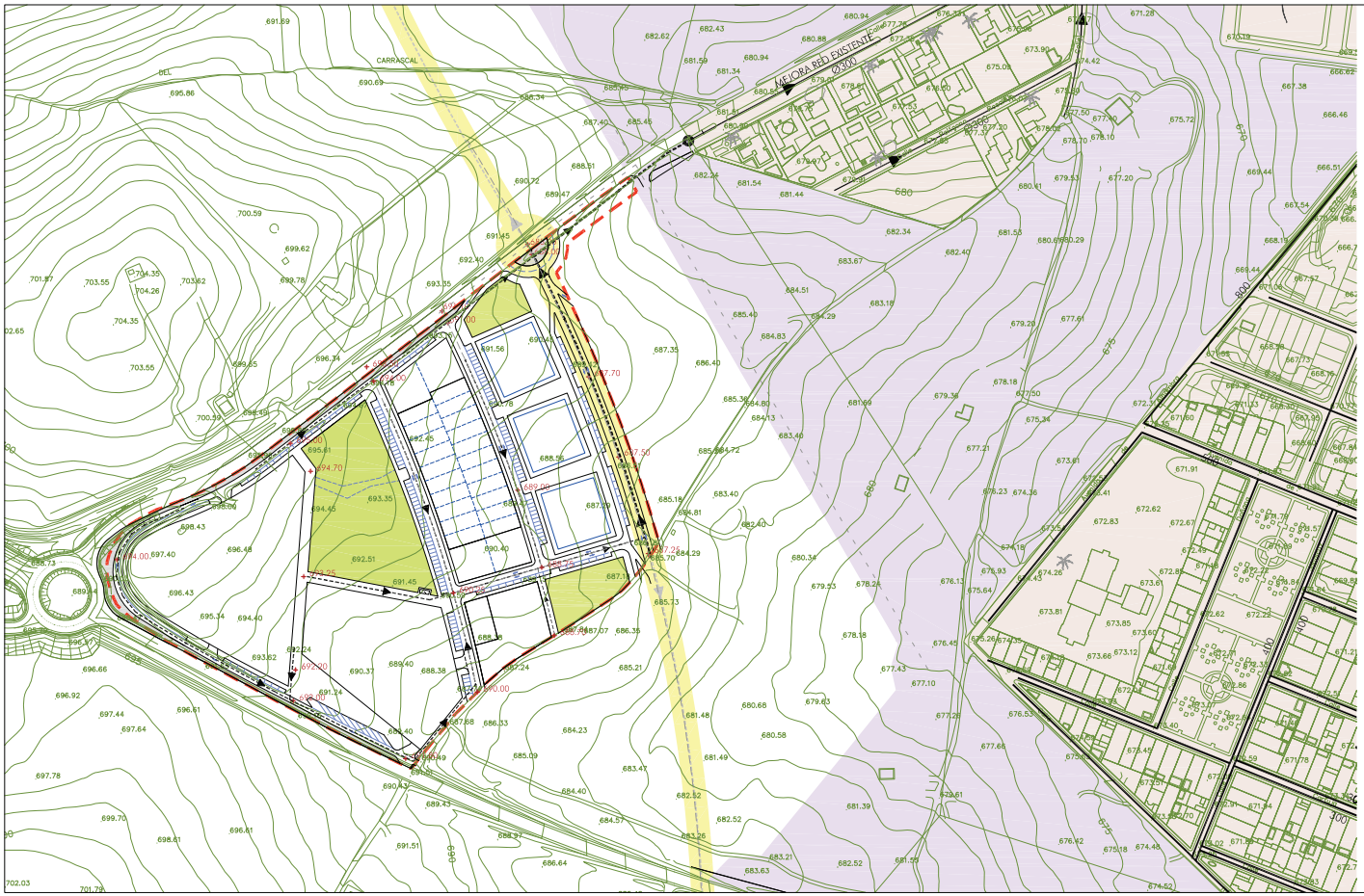
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
NOMBRE: Ayuntamiento de Martos
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 08/06/2026 10:01:30
HASH DEL CERTIFICADO: 0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin



Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de Junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
NOMBRE: Ayuntamiento de Martos
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 08/06/2026 10:01:30
HASH DEL CERTIFICADO: 0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA



LÍMITE DEL SECTOR

688.75 Rasante en eje calle

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Ø300 RED DE SANEAMIENTO. HORMIGÓN VIBRADO Ø300 mm
SE PREVÉ AMPLIACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LA RED HASTA COLECTOR Ø800 mm

INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

SECTOR SUB-O-R9 REV. PGOU

PUNTO DE CONEXIÓN PREVISTO

RED SEPARATIVA DE SANEAMIENTO. PVC
DOBLE COLECTOR FECALES - PLUVIALES

R E F U N D I D O - Resolución 9/2/11 CPOTU

MODIFICACIÓN del PGOU de MARTOS m-PGOU

AVDA. TTE. GENERAL CHAMORRO MARTÍNEZ MARTOS - Jaén

ESQUEMAS de INFRAESTRUCTURAS
Saneamiento

ORDENACIÓN O-4.1

Promotor: AYTO. DE MARTOS A INSTANCIA DE SANTIBER GESTIONES S.L.

Arquitecto: Manuel Pedregosa Cruz
Colegiado nº 243 COAGo

N

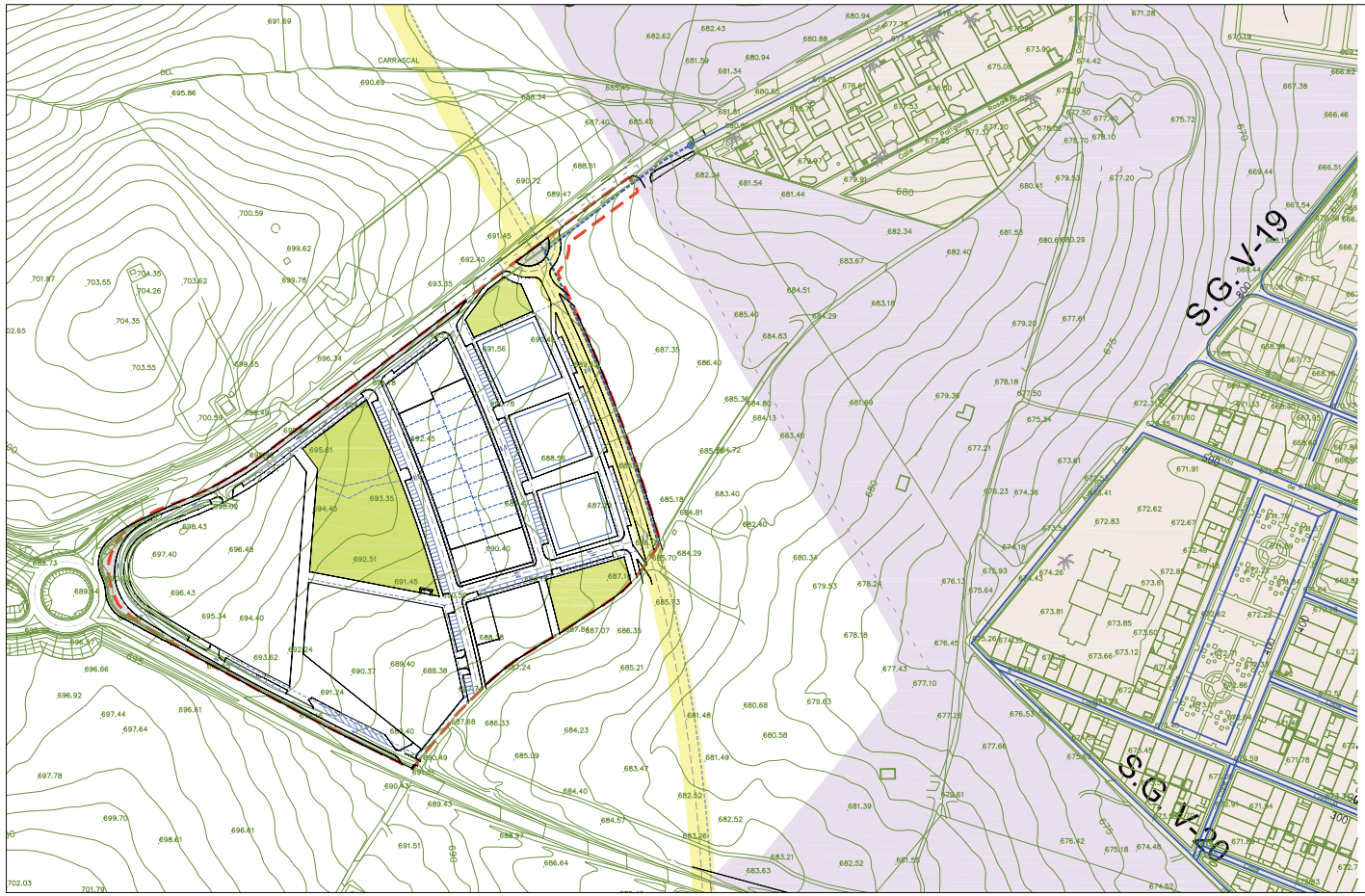
FEB-2011

E. 1/2000

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de Junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
NOMBRE: Ayuntamiento de Martos
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 08/06/2026 10:01:30
HASH DEL CERTIFICADO: 0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44



LÍMITE DEL SECTOR

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

RED DE ABASTECIMIENTO. FIBROCEMENTO/PVC

INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

SECTOR SUB-O-R9 REV. PGOU

PUNTO DE CONEXIÓN PREVISTO

RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO. POLIETILENO

RED LOCAL DE ABASTECIMIENTO. POLIETILENO

REFUNDIDO - Resolución 9/2/11 CPOTU

MODIFICACIÓN del PGOU de MARTOS m-PGOU

AVDA. TTE. GENERAL CHAMORRO MARTÍNEZ MARTOS - Jaén

ESQUEMAS de INFRAESTRUCTURAS Abastecimiento de Agua

ORDENACIÓN O-4.2

Promotor: AYTO. DE MARTOS A INSTANCIA DE SANTIBER GESTIONES SL.

Arquitecto: Manuel Pedregosa Cruz Colegiado nº 243 COACo

FEB-2011

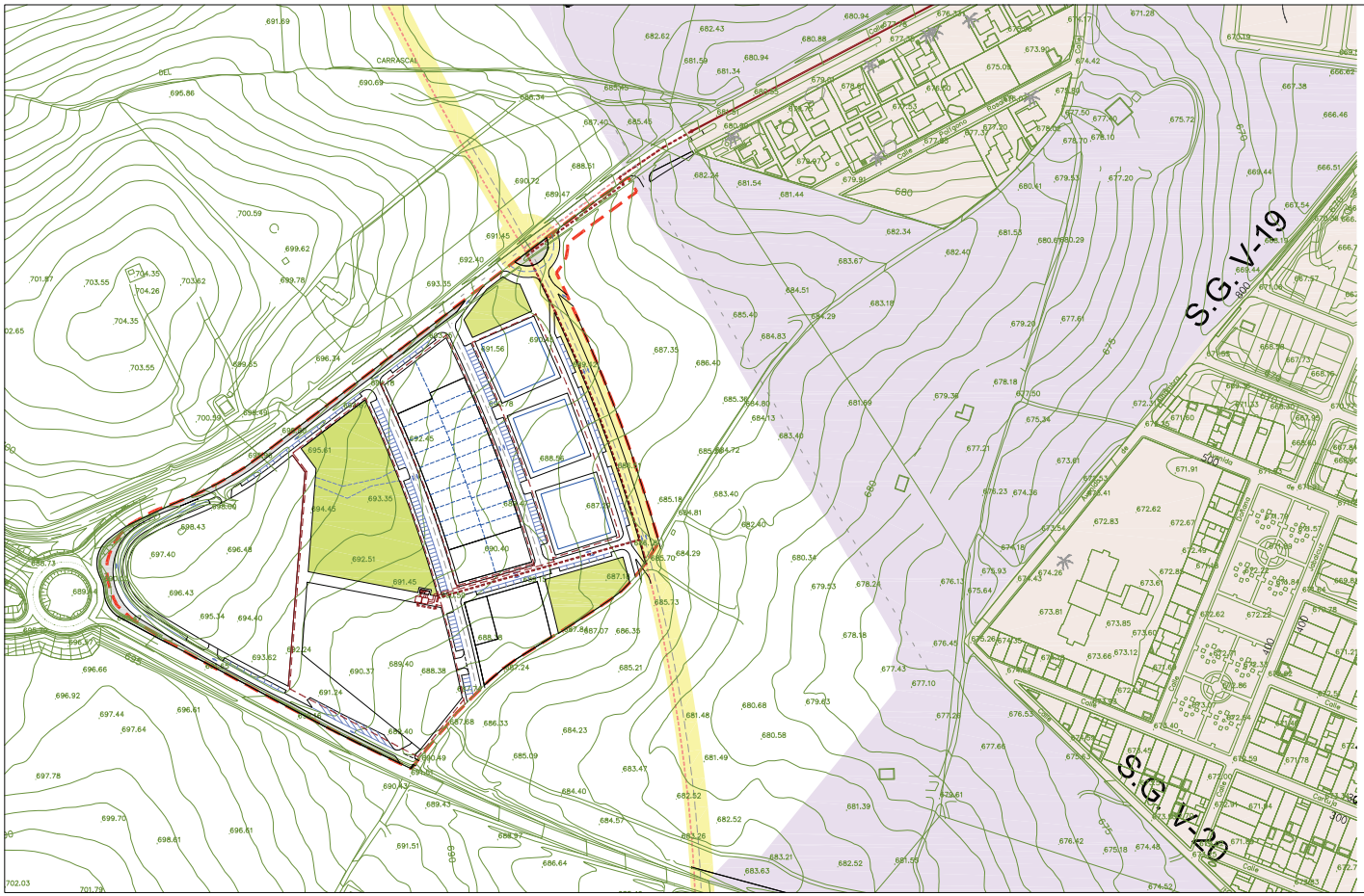
E. 1/2000

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de Junio de 2026 Certifico Martos a 30/7/2026
La Secretaria

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
NOMBRE: Ayuntamiento de Martos
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 08/06/2026 10:01:30
HASH DEL CERTIFICADO: 0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin



LÍMITE DEL SECTOR

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

RED ELÉCTRICA. MT

INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

SECTOR SUB-O-R9 REV. PGOU

PUNTO DE CONEXIÓN PREVISTO

RED ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA DE MEDIA TENSIÓN

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN MT/BT

RED ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN

REFUNDIDO - Resolución 9/2/11 CPOTU

MODIFICACIÓN del PGOU de MARTOS m-PGOU

AVDA. TTE. GENERAL CHAMORRO MARTÍNEZ MARTOS - Jaén

ESQUEMAS de INFRAESTRUCTURAS Electricidad MT y BT

ORDENACIÓN O-4.3

Promotor: AYTO. DE MARTOS A INSTANCIA DE SANTÍBER GESTIONES S.L.

Arquitecto: Manuel Pedregosa Cruz Colegiado nº 243 COACo

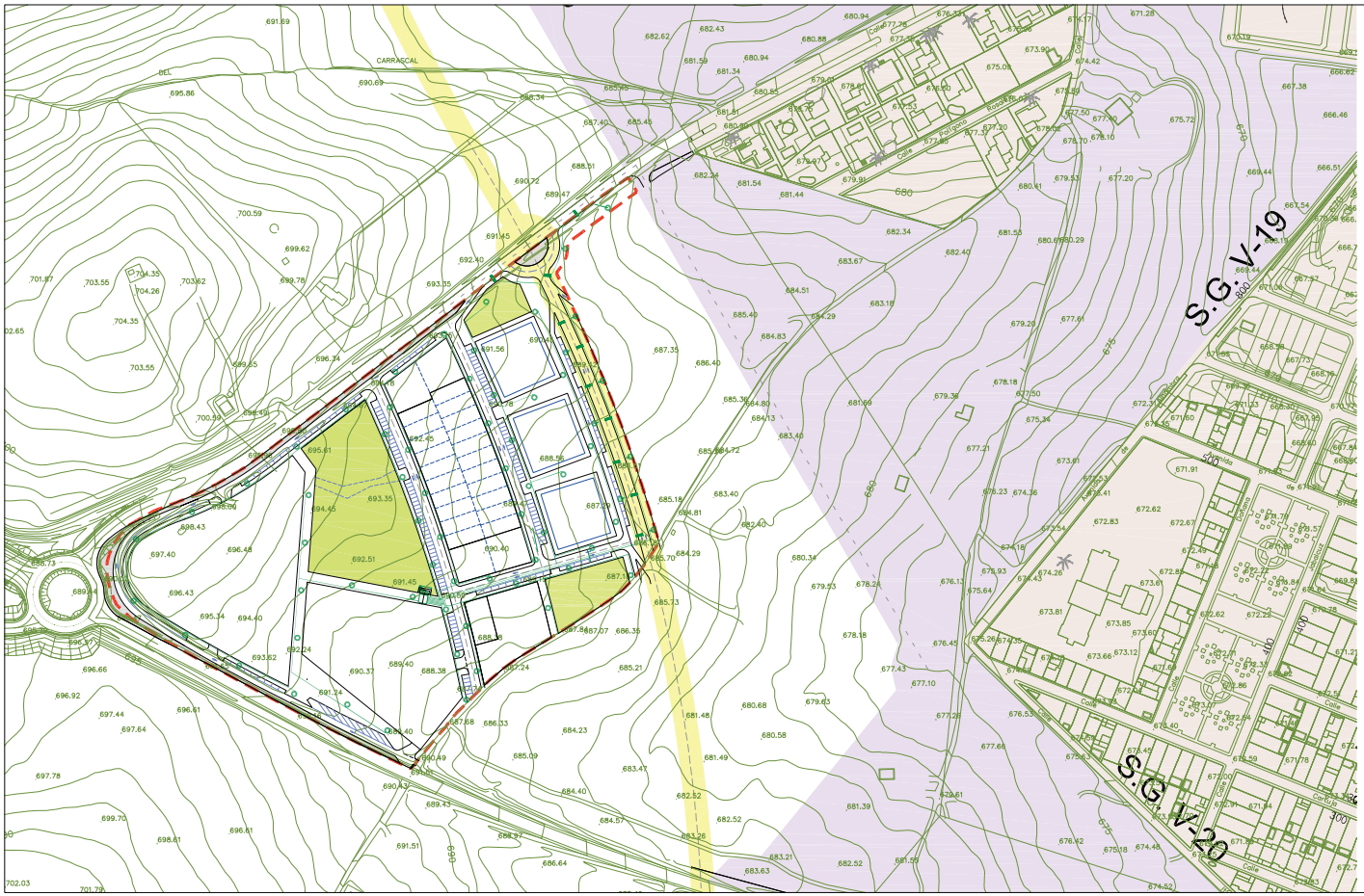
FEB-2011

E. 1/2000

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de Junio de 2026 Certifico Martos a 30/7/2026 La Secretaria

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
NOMBRE: Ayuntamiento de Martos
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 08/06/2026 10:01:30
HASH DEL CERTIFICADO: 0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin



LÍMITE DEL SECTOR

INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

SECTOR SUB-O-R9

CIRCUITO ENTERRADO DE ALUMBRADO PÚBLICO

CUADRO DE MANIOBRA EN C.T.

PUNTO DE ALUMBRADO PÚBLICO T/ RODADO H=6M

PUNTO DE ALUMBRADO PÚBLICO T/PEATONAL H=3M

REFUNDIDO - Resolución 9/2/11 CPOTU

MODIFICACIÓN del PGOU de MARTOS m-PGOU

AVDA. TTE. GENERAL CHAMORRO MARTÍNEZ MARTOS - Jaén

ESQUEMAS de INFRAESTRUCTURAS Alumbrado Público

ORDENACIÓN O-4.4

Promotor: AYTO. DE MARTOS A INSTANCIA DE SANTÍBER GESTIONES S.L.

Arquitecto: Manuel Pedregosa Cruz Colegiado nº 243 COACo

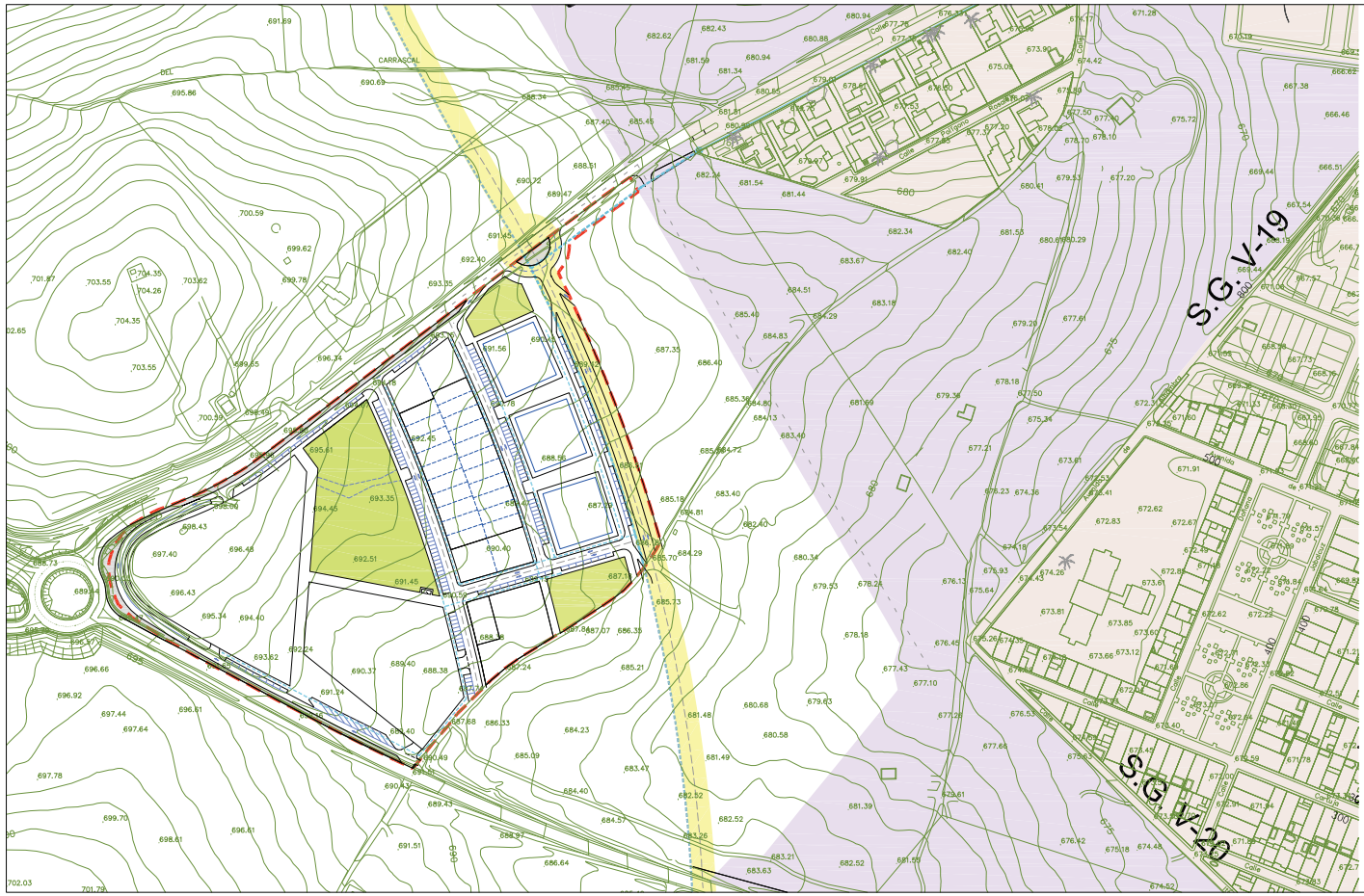
FEB-2011

E. 1/2000

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de Junio de 2026 Certifico Martos a 30/7/2026 La Secretaria

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
NOMBRE: Ayuntamiento de Martos
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 08/06/2026 10:01:30
HASH DEL CERTIFICADO: 0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44

CSV: 23600IDOC250F4F851128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin



LÍMITE DEL SECTOR

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

CANALIZACIÓN SUBTERRANEA DE TELECOMUNICACIONES

INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

SECTOR SUB-O-R9 REV. PGOU

PUNTO DE CONEXIÓN PREVISTO. ARQUETA "D"

CANALIZACIÓN SUBTERRANEA DE TELECOMUNICACIONES

REFUNDIDO - Resolución 9/2/11 CPOTU

MODIFICACIÓN del PGOU de MARTOS m-PGOU

AVDA. TTE. GENERAL CHAMORRO MARTÍNEZ MARTOS - Jaén

ESQUEMAS de INFRAESTRUCTURAS Telecomunicaciones

ORDENACIÓN O-4.5

Promotor: AYTO. DE MARTOS A INSTANCIA DE SANTIBER GESTIONES S.L.

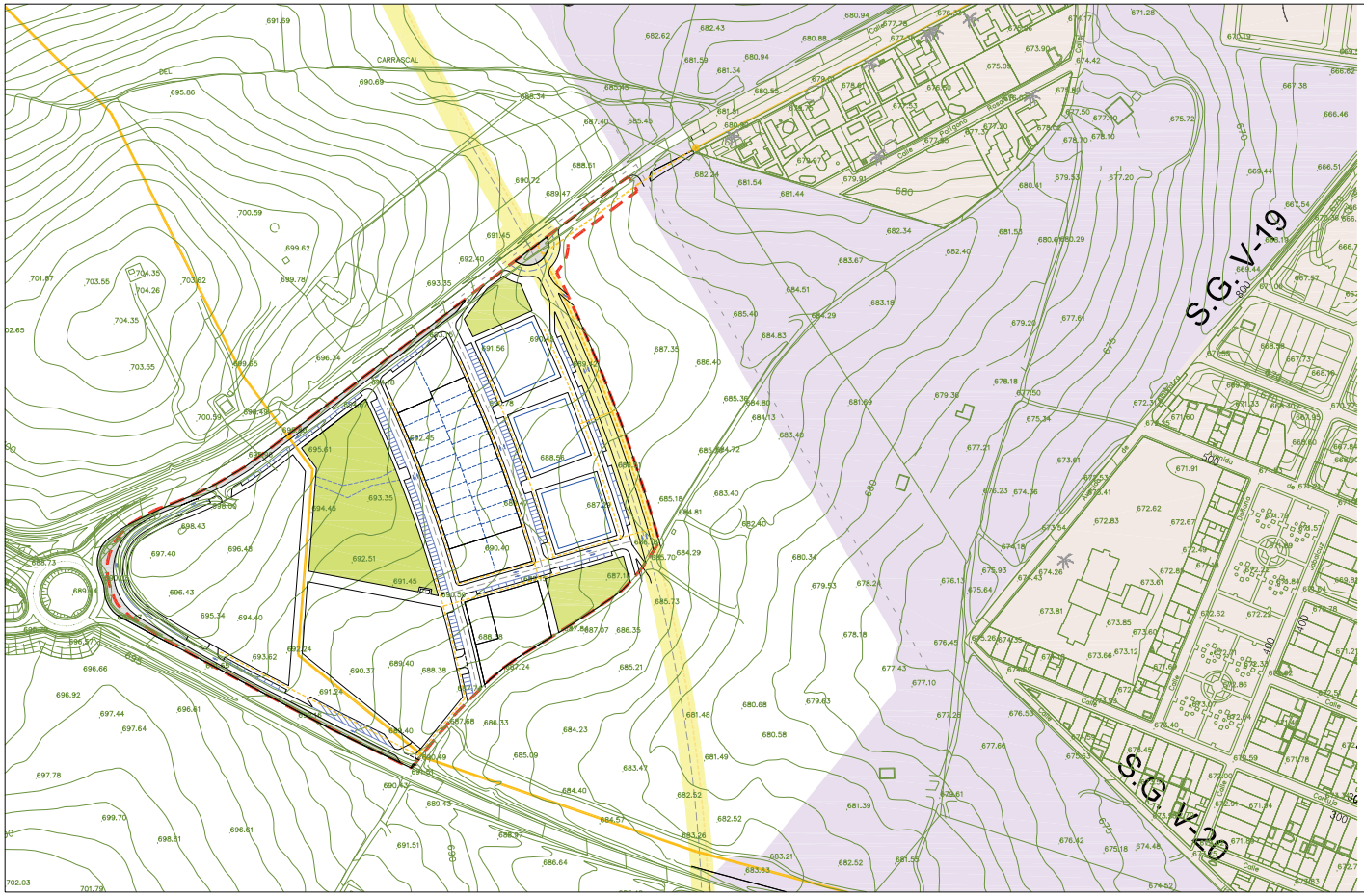
Arquitecto: Manuel Pedregosa Cruz Colegiado nº 243 COACo

N FEB-2011

E. 1/2000

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de Junio de 2026 Certifico Martos a 30/7/2026 La Secretaria

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
NOMBRE: Ayuntamiento de Martos
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 08/06/2026 10:01:30
HASH DEL CERTIFICADO: 0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44



LÍMITE DEL SECTOR

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

CONDUCCIÓN DE GAS NATURAL. ACERO Ø4"

INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

SECTOR SUB-O-R9 REV. PGOU

PUNTO DE CONEXIÓN PREVISTO

CONDUCCIÓN GENERAL DE GAS NATURAL

CONDUCCIÓN LOCAL DE GAS NATURAL

R E F U N D I D O - Resolución 9/2/11 CPOTU

MODIFICACIÓN del PGOU de MARTOS

AVDA. TTE. GENERAL CHAMORRO MARTÍNEZ

m-PGOU

MARTOS - Jaén

ESQUEMAS de INFRAESTRUCTURAS
Gas Natural

ORDENACIÓN
O-4.6

Promotor: AYTO. DE MARTOS A INSTANCIA DE SANTIBER GESTIONES S.L.

Arquitecto: Manuel Pedregosa Cruz
Colegiado nº 243 COACo

FEB-2011

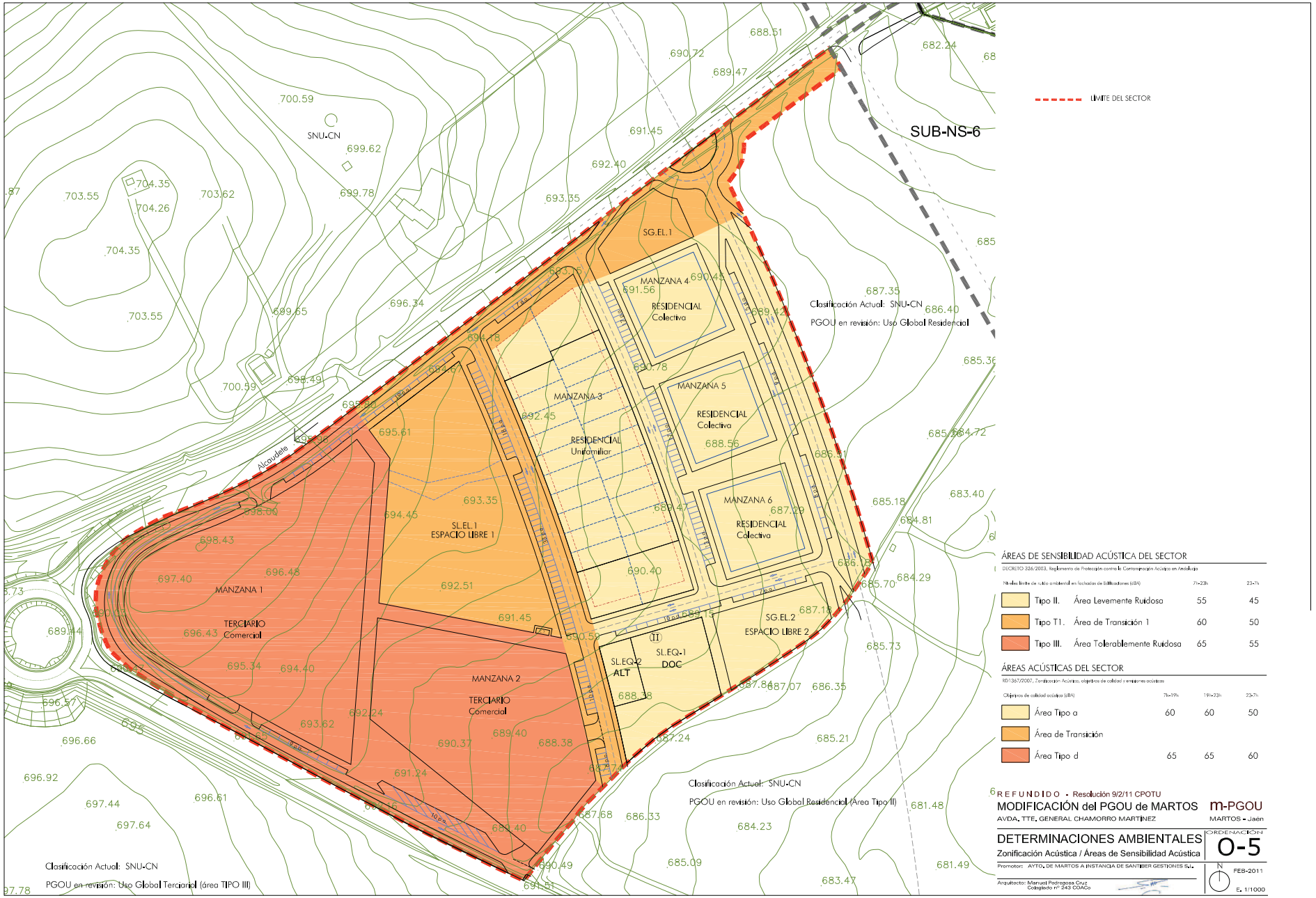
E. 1/2000

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de Junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
NOMBRE: Ayuntamiento de Martos
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 08/06/2026 10:01:30
HASH DEL CERTIFICADO: 0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin



Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de Junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

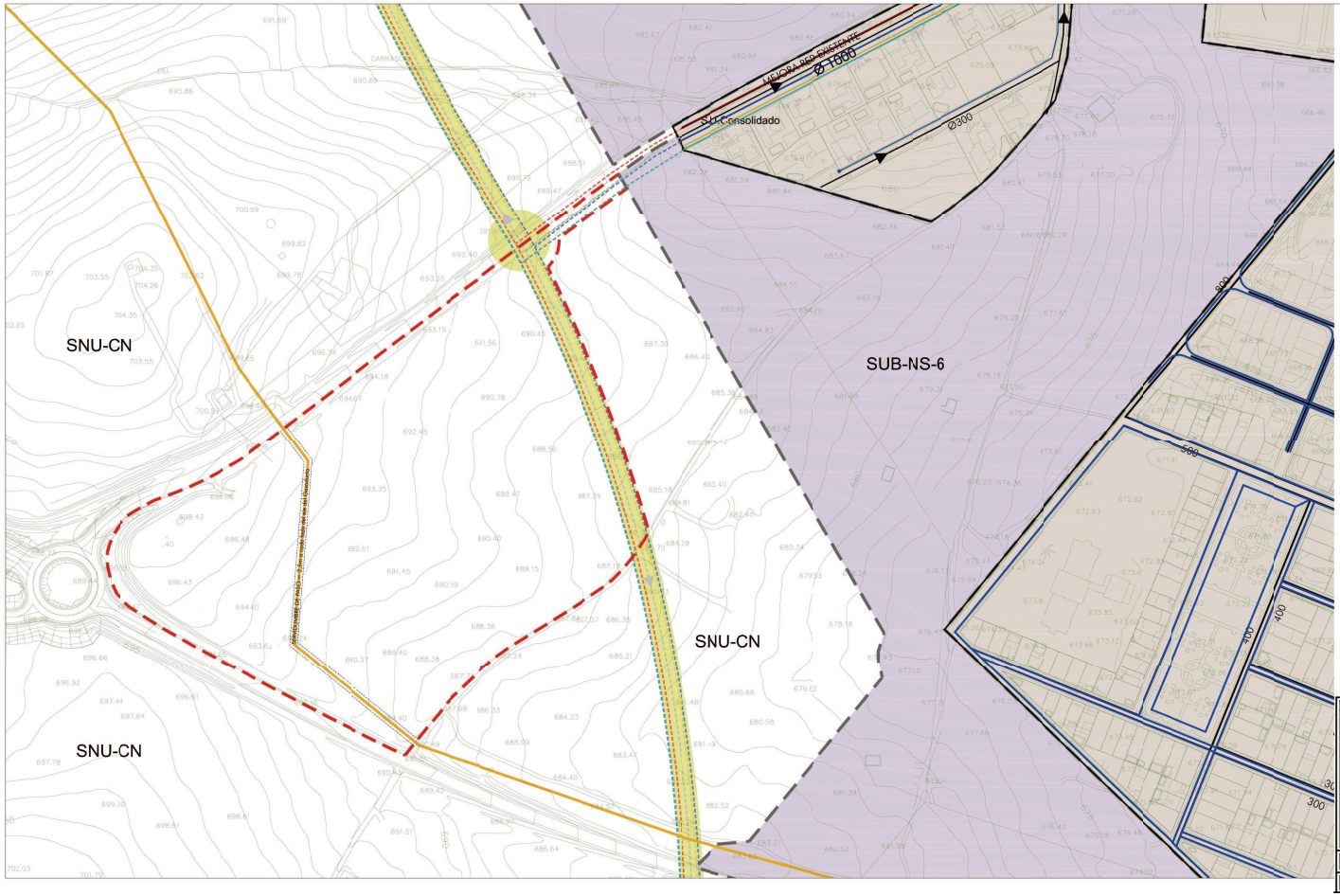
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
HASH DEL CERTIFICADO:
0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
FECHA DE FIRMA:
08/06/2026 10:01:30
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
NOMBRE:
Ayuntamiento de Martos
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/

2.- Índice de planos de la Modificación del PGOU de Martos del Ámbito de Suelo Urbanizable Ordenado (SUB-O-R9), octubre de 2024. (ESTADO REFORMADO).
Respecto a la Línea de Edificación de Avenida de Europa y Calle Linares, a la Modificación de la Sección de Tubería de Saneamiento a la Acometida General y Modificación de la Alineación de Fachadas de la Manzana II de Uso Terciario.
I3, O1b, O2, O2b, O3, O4.1, O4.2, O4.3, O4.4, O4.5, O4.6, O5.

Avda. San Amador, nº 56, bajo – MARTOS – Tfno y Fax: 953 55 04 11 – E mail: abacotuccislp@gmail.com

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44
NOMBRE: Ayuntamiento de Martos
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 08/06/2026 10:01:30
HASH DEL CERTIFICADO: 0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA



DELIMITACIÓN

SUELO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

PROLONGACIÓN AV. TTE. GRAL. CHAMORRO MARTINEZ
Antigua Ctra. N-321. Pendiente de Desafectación a Legislación de Carreteras
Afección Línea de Edificación 25m desde la arista exterior de la calzada

PROLONGACIÓN C/ LINARES
Antigua Ctra.S/N. Pendiente de Desafectación a Legislación de Carreteras
Afección Línea de Edificación 25m desde la arista exterior de la calzada

Ø300 RED DE SANEAMIENTO. HORMIGÓN VIBRADO Ø300 mm

RED DE ABASTECIMIENTO. FIBROCEMENTO/PVC

CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACICNES

RED ELÉCTRICA. MT

CONDUCCIÓN DE GAS NATURAL AP_ACERO Ø 4"
Afección Servidumbre de paso - prohibicion de construcción
Afección Línea de Edificación 10m desde eje de la conducción

INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS (en la Revisión del PGOU)

RONDA URBANA

RED DE SANEAMIENTO. PVC

RED DE ABASTECIMIENTO. FIBROCEMENTO/PVC

CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACICNES

RED ELÉCTRICA. MT

CONDUCCIÓN DE GAS NATURAL

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
ABACO TUCCI S.L.P. & MAXIMO CABALLERO

DOCUMENTO REFUNDIDO

MODIFICACION DEL P.G.O.U. DE MARTOS DEL AMBITO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUB-O-R9

SITUACION: AVENIDA DE EUROPA
LOCALIDAD: MARTOS

PROMOTOR:
JUNTA COMPENSACION SUB-O-R9 DEL P.G.O.U. DE MARTOS

ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. AFECCIONES

POR ABACO TUCCI S.L.P.
ARQUITECTOS:
MAXIMO CABALLERO POZO-MANUEL SANTIAGO GOMI

DIBUJADO: | EXPEDIENTE: AT.1.2019 | FECHA: JUNIO 2026 | PLANO Nº: I - 3 | ESC: 1/25

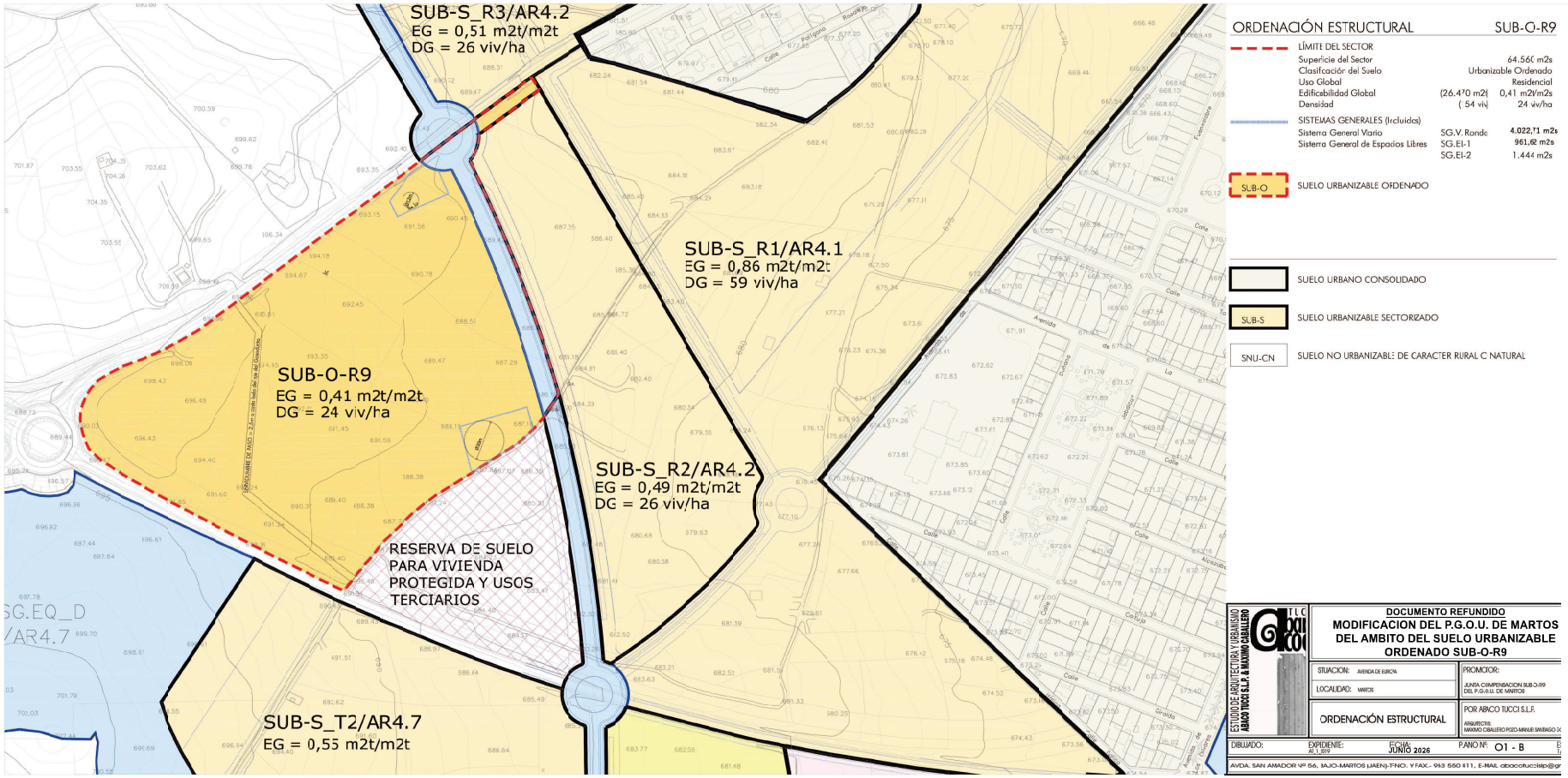
AVDA. SAN AMADOR Nº 56, BAJO-MARTOS (JAEN)-TFNO. Y FAX.- 953 550 411, E-MAIL abacotuccislp@gmx

CSV: 23600IDOC250F4F851128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de Junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
NOMBRE: Ayuntamiento de Martos
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 08/06/2026 10:01:30
HASH DEL CERTIFICADO: 0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44

CSV: 23600IDOC250F4F851128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin



Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de Junio de 2026 Certifico Martos a 30/7/2026
La Secretaria

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
NOMBRE: Ayuntamiento de Martos
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 08/06/2026 10:01:30
HASH DEL CERTIFICADO: 0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL — SUB-O-R9

LÍMITE DEL SECTOR

Superficie del Sector		64.566 m2s
Clasificación del Suelo		Urbanizable Ordenado
Uso Global		Residencial
Edificabilidad Global	(26.470 m2t)	0,41 m2/m2s
Densidad	(154 viv)	24 viv/ha

SISTEMAS GENERALES (Incluidos)

Sistema General Viario	SG.V. Ronda	4.022,71 m2s
Sistema General de Espacios Libres	SG.EL-1	961,62 m2s
	SG.EL-2	1.446 m2s

ORDENACIÓN PORMENORIZADA — SUB-O-R9

SUELO		USOS PORMENORIZADOS		TECHO ORDENANZA	
USOS LUCRATIVOS			28.927,38 m2s	26.470,00 m2t	
M.1	9.748,09 m2s	TERCIARIO EXCEPTO GRAN SUPERFICIE		1.645,54 m2t	6. EQUIP. Y SERVICIOS TERCIARIOS T-0,4769
M.2	6.571,52 m2s	TERCIARIO EXCEPTO GRAN SUPERFICIE		2.431,46 m2t	6. EQUIP. Y SERVICIOS TERCIARIOS T-0,370
M.3	2.325,65 m2s	VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS/PAREADAS		1.000,00 m2t 4 VIV.	4.RESID. UNIFAMILIAR GRADO 2 4-2º
	4.889,12 m2s	VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS		3.675,00 m2t 21 VIV.	4.RESID. UNIFAMILIAR GRADO 1 4-1º
M.4	1.300 m2s	VIVIENDA EN EDIFICIO COLECTIVA		4.531,00 m2t 43 VP.	1. MANZANA CERRADA GRADO 1
		USOS NO RESID. COMPATIBLES P. BAJA		375,00 m2t	2-1º
M.5	1.400 m2s	VIVIENDA EN EDIFICIO COLECTIVA		4.531,00 m2t 43 VP.	1. MANZANA CERRADA GRADO 1
		USOS NO RESID. COMPATIBLES P. BAJA		375,00 m2t	2-1º
M.6	1.800 m2s	VIVIENDA EN EDIFICIO COLECTIVA		4.531,00 m2t 43 VP.	1. MANZANA CERRADA GRADO 1
		USOS NO RESID. COMPATIBLES P. BAJA		375,00 m2t	2-1º
DOTACIONES LOCALES			8.736,91 m2s		
SL.EL.1	6.538,91 m2s	ESPACIOS LIBRES (Zonc Verde)			
SL.EQ-1	1.770,00 m2s	EQUIPAMIENTO DOCENTE (Guardería)			6. EQUIP. Y SERVICIOS DOCENTE DOC
SL.EQ-2	430,00 m2s	EQUIPAMIENTO ALTERNATIVO			6. EQUIP. Y SERVICIOS ALTERNATIVO ALT
CT_1	38,37 m3s	DOTACIONAL INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	INCLUIDO SL.EL.1		
CT_2	37,92 m3s	DOTACIONAL INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	INCLUIDO SG.EL.1		
LOCAL VARIC Y APARCAMIENTOS			20.465,38 m2s		
VIARIO	20.465,38 m2s	VIARIO LOCAL RODADO Y PEATONAL			
APARC.	298 uds.	PLAZAS DE APARCAMIENTOS EN VARIO LOCAL			
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS			6.428,33 m2s		
SG.EL.1	961,62 m2s	ESPACIOS LIBRES (Plaza/Jardín)			
SG.EL.2	1.446,00 m2s	ESPACIOS LIBRES (Zonc Verde)			
SG.V	4.022,71 m2s	SISTEMA GENERAL VIARIO + carril bici			

ALTURAS DE LA EDIFICACION

II+A	ALTURA EN NUMERO DE PLANTAS (BAJA +2+ÁTICO)
II	ALTURA EN NUMERO DE PLANTAS (BAJA+1) M.1.

ALTURAS DE LA EDIFICACION

- RETRANQUEO A APLICAR EN ORDENANZA
- LINEA DE RETRANQUEO MINIMO DE EDIFICACION POR LEGISLACION SECTORIAL DE CARRETERAS
- LINEA DE RETRANQUEO MINIMO DE EDIFICACION POR AFECCION DE GASODUCTO

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P. & MAXIMO CABALLERO

DOCUMENTO REFUNDIDO

MODIFICACION DEL P.G.O.U. DE MARTO DEL AMBITO DEL SUELO URBANIZABL ORDENADO SUB-O-R9

SITUACION: AVENIDA DE EUROPA
LOCALIDAD: MARTOS
PROMOTOR: JUNTA COMPENSACION SUB-O-R9 DEL P.G.O.U. DE MARTOS

ORDENACIÓN COMPLETA
Usos pormenorizcdos, alturas y ordenanzas

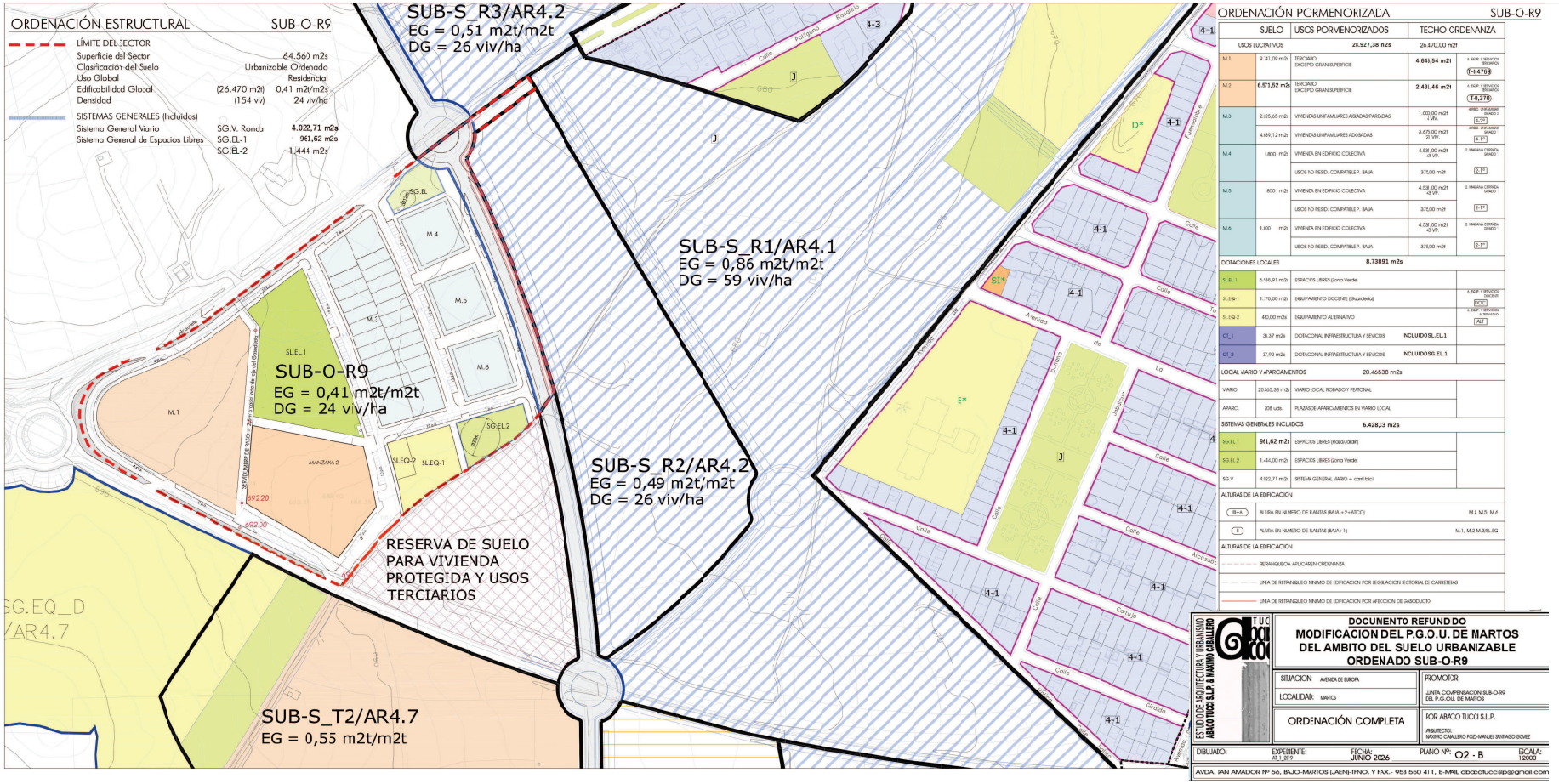
POR: ABACO TUCCI S.L.P.
ARQUITECTO: MÁXIMO CABALLERO POZO-MANUEL SANTA

DIBUJADO: EXPEDIENTE: P. 1.201 FECHA: JUNIO 2026 PLANO O-2

AVDA. SAN AMADOR Nº 56, BAJO-MARTOS (JAEN)-TFNO. Y FAX.: 953 550 411, E-MAIL: abacotuccislp

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de Junio de 2026 Certifico Martos a 30/7/2026
La Secretaria

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC25A03713BFC5A1349BC https://sedeelectronica.martos.es/
NOMBRE: Ayuntamiento de Martos
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 08/06/2026 10:01:30
HASH DEL CERTIFICADO: 0348EAB4ABAFDA45FF3BF213AC579045C4AC9CFA
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 31/07/2026 09:17:44



Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico Martos a 30/7/2026
La Secretaria

CSV: 23600IDOC250F4F85128BDD4409F - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin