REGISTRO Sede Electrónica

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

Código D

Estudio de Detalle

Alineaciones y rasantes

Calle Concepción Puchol esquina Isabel de Solís

Martos (Jaén)

Exp.: 241228



Francisco A. Díaz Merino
Arquitectura e Ingeniería

c/ La teja, 77. Martos
Teléfono 687 854 475
franciscodiazmerino@gmail.com

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
06/04/2026 19:04:11
PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF
NOMBRE:
DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W

CSV: 23600IDOC2D03AF74F2DD99A4588 - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

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

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
06/04/2026 19:04:11
PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF
NOMBRE:
DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W

MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. INICIATIVA.

El presente documento tiene por objeto fijar la posición de la edificación, las rasantes de las futuras edificaciones y el reparto de edificabilidad que se llevarán a cabo en los solares con referencias catastrales 4357048VG1745N0001AS, 4357049VG1745N0001BS y 4357021VG1745N0001YS, que ha sido objeto de segregación de un único solar y que se sitúa en C/Concepción Puchol esquina calle Isabel de Solís de Martos (Jaén).

Se realiza a instancia de la propiedad de las parcelas afectadas por la modificación: Martedi Rubia S.L. con CIF B-23801962, y en representación de esta sociedad a D. José Antonio Rubia Rodríguez.

1.2. EQUIPO REDACTOR.

El documento se redacta por el arquitecto D. Francisco Antonio Díaz Merino, con DNI 77.334.719-W y domicilio a efectos de notificaciones en C/ La Teja, 77, 23600 Martos (Jaén), colegiado núm. 445 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén. Y D. Juan Carlos Martos Vico, con DNI 77.357.137-H y domicilio a efecto de notificaciones en C/ Lope de Vega, 38, 23600 Martos (Jaén), colegiado núm. 1.318 en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Jaén.

1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del presente estudio de detalle es ajustar la ubicación de la edificación dentro de la parcela fijando alineaciones, definir las rasantes y repartir la edificabilidad global de todo el ámbito entre las tres parcelas conforme a lo establecido en el PGOU de Martos, sin que ello implique modificaciones en el uso, la edificabilidad global ni el aprovechamiento urbanístico.

La ordenación propuesta mediante el presente Estudio de Detalle supone una mejora para la ciudad al permitir una implantación más racional, eficiente y viable de la edificación, garantizando el adecuado desarrollo del ámbito conforme a las determinaciones del PGOU de Martos.

La fijación de alineaciones y rasantes posibilita una mejor adaptación de la edificación a la morfología de la parcela y a la topografía existente, mejorando la integración urbana y paisajística del conjunto edificado, así como las condiciones de accesibilidad, evacuación de aguas y relación con el viario y parcelas colindantes.

CSV: 23600IDOC2D03AF74F2DD99A4588 - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

REGISTRO Sede Electrónica

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

Código D

Asimismo, la redistribución de la edificabilidad, sin incremento de aprovechamiento urbanístico, permite una optimización del espacio edificable, favoreciendo una ordenación más coherente y funcional que redunda en una mejora de la calidad urbana y constructiva del ámbito.

Desde el punto de vista del interés general, la ordenación planteada hace viable el desarrollo urbanístico de una parcela actualmente segregada, evitando su infrautilización o abandono y contribuyendo a la consolidación del tejido urbano existente, al aprovechamiento eficiente del suelo urbano y a la dinamización de la actividad económica local vinculada al sector de la edificación.

En este sentido, el Estudio de Detalle no solo da cumplimiento a las determinaciones del planeamiento vigente, sino que favorece un desarrollo urbano ordenado, sostenible y acorde con la realidad económica actual, lo que redunda positivamente en el interés público y en la mejora global de la ciudad.

2. AMBITO DE ACTUACIÓN. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y AFECCIONES.

El ámbito de actuación del presente estudio de detalle está constituido exclusivamente por las tres parcelas, ubicadas en la parte norte de la ciudad, dentro de un entorno consolidado y en la confluencia entre las calles Lope de Vega, Isabel de Solis y Concepción Puchol.

El entorno donde se sitúa es el característico de una zona consolidada de similares construcciones a las previstas por el planeamiento para el solar objeto de este instrumento de planeamiento.

El conjunto de las tres parcelas se encuentra conformando la esquina de la confluencia de las calles Lope de Vega, Isabel de Solis y Concepción Puchol.

Se trata de las parcelas con referencias catastrales 4357048VG1745N0001AS, 4357049VG1745N0001BS y 4357021VG1745N0001YS, en proceso de asignación de fincas registrales. Las características principales del ámbito del Estudio de Detalle son:

- Número de plantas: IV+A
- Superficie registral del conjunto: 332,59 m^2 (4357048VG1745N0001AS), 529,71 m^2 (4357049VG1745N0001BS) y 1.254,48 m^2 (4357021VG1745N0001YS)
- Estado: Sin construcción.
- Clasificación de suelo: Suelo urbano no Consolidado – Área de Incremento de Aprovechamiento
- Uso global: Residencial
- Entorno: Urbano – Residencial y comercial en planta baja

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
06/04/2026 19:04:11
PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF
NOMBRE:
DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO ACTUAL

3.1. PLANEAMIENTO ACTUAL

El planeamiento urbanístico vigente en Martos está constituido por el PGOU aprobado definitivamente el 5 de noviembre de 2013.

Se trata de una parcela en Suelo Urbano No Consolidado a la que el PGOU asigna un Área de Incremento de Aprovechamiento que le permite la ejecución de IV plantas más ático quedando calificado como Ordenanza 2, grado 1º siendo el uso característico el residencial.

Define el plan general que las áreas grafiadas como AIA en la planimetría de ordenación completa (OU-6) se trata de sectores del antiguo Suelo Urbano No Consolidado, a las que el instrumento de planeamiento les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, y en las que la ejecución de dicho incremento en su aprovechamiento requiere una mejora en los servicios públicos y/o urbanización existentes en su entorno. En concreto, la cesión de aprovechamiento, que ha de transmitirse en metálico que se realiza en este AIA-1, tiene como destino el AMV-1c, que consiste, según lo recogido en las Fichas Urbanísticas del PGOU de Martos, en una operación de realineación y modificación del trazado viario a fin de continuar la avenida de la Paz sensiblemente paralela a la Vía Verde, hasta enlazar con la salida hacia la Carretera de Santiago de Calatrava.

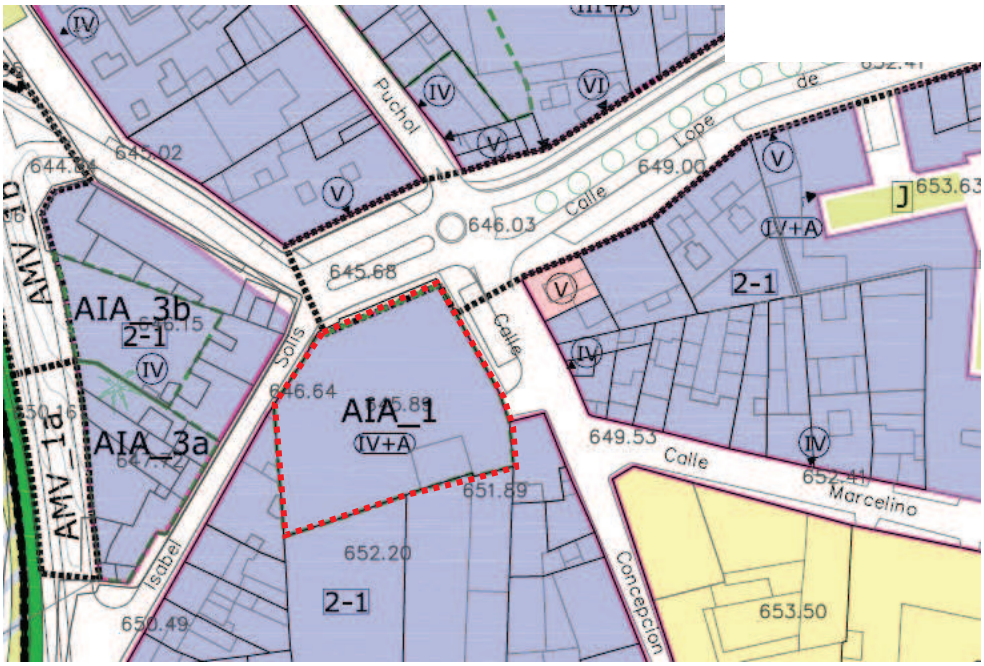
Las cesiones que generan este incremento de aprovechamiento se sustituyen por su valor en metálico, fijando un coeficiente de cálculo sobre el metro cuadrado de parcela y que en el caso del AIA-1 sería de 0,2369 (coeficiente total de cesión u.a./m^2 suelo parcela)

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
06/04/2026 19:04:11
PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF
NOMBRE:
DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W

REGISTRO Sede Electrónica

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

Código D



Recorte del Plano OU-6.1 b de Ordenación Completa del PGOU de Martos. La línea roja (añadida al plano) es el límite de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle.

3.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN ACTUAL.

El plan distingue diversas zonas en suelo urbano, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria, siendo la denominada Zona 2 “Manzana Cerrada” la que resulta de aplicación en el solar objeto del presente Estudio de Detalle.

Las Normas Particulares de la Zona 2 “Manzana Cerrada” se desarrollan en los artículos 8.18 al 8.27 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

En concreto, el artículo 8.23 regula la posición de la edificación en la parcela, que como se ha indicado anteriormente es el objeto del presente Estudio de Detalle, así, en la parte que nos influye para el presente instrumento complementario cita textualmente:

> *1. En ambos grados, la línea de edificación coincidirá con la alineación a vial, señalada en los planos de Ordenación Completa OU-6. También en el grado 1º se admiten:*
>
> > *a. Los soportales y la separación de la alineación exterior, con un mínimo de 3m, cuando se trate de actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana previa aprobación municipal del Estudio de Detalle correspondiente.*

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
06/04/2026 19:04:11
PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF

NOMBRE:
DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W

REGISTRO Sede Electrónica

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

Código D

b. Los patios abiertos a fachada en una longitud no super
por ciento (50%) del frente de la fachada del edificio, sin que resulten medianerías vistas.

2. Las plantas bajas podrán ocupar la totalidad de la parcela exceptuando los espacios delimitados como libres de edificación "L". Tal excepción no opera respecto de las plantas bajo rasante que, por tanto, podrán ocupar la totalidad de aquella.

3. En plantas piso se establece la ocupación en base a los criterios siguientes, que se podrán aplicar uno u otro de manera excluyente:

a. Un fondo edificable máximo de 20 m que no podrá ser superado por ningún cuerpo saliente. Cuando la parcela sobre la que se actúe tenga un fondo igual o menor a 23 m, podrá modificarse la disposición de la edificación en la parcela, superando el fondo edificable pero manteniendo la edificabilidad que resulta de aplicar el fondo edificable máximo de 20 m.

b) Una ocupación del 75% de parcela, con al menos un patio de parcela cualificado, de dimensiones mínimas según la altura de la edificación:

Nº PLANTAS	*LADO MÍNIMO PATIO*
2 plantas	*4 m*
3 plantas	*5,5 m*
4 plantas	*7 m*
5 plantas	*8,5 m*
Más de 5 plantas	*10 m*

Las condiciones generales de medición de alturas, se regulan en el artículo 7.36 de las NNUU del PGOU de Martos y no serán objeto de modificación en el presente documento.

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
06/04/2026 19:04:11
PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF
NOMBRE:
DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W

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

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DET

4.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Se ha llevado a cabo por la promotora, la segregación del ámbito en 3 parcelas distintas, siendo todas ellas propiedad de la promotora.

Para ordenar las futuras edificaciones se va a hacer un estudio general de las 3 parcelas conjuntamente, desarrollando de manera detallada la implantación de la edificación en los distintos solares, generando las alineaciones de parcela, un estudio de las distintas edificabilidades que se desarrollarán en cada una de las parcelas, así como las rasantes que permita el mayor aprovechamiento posible, lo que hará viable su desarrollo.

En planta baja se configura un patio interior de parcela con dimensiones suficientes para poder considerar como exteriores las viviendas que dispongan sus estancias al mismo.

Si estudiamos conjuntamente las tres parcelas, tendríamos una superficie total de 2.116,78 m^2, permitiendo la ocupación del 100% de la planta baja (2.116,78 m^2 techo) y del 75% de las plantas superiores (1.587,59 m^2 techo / planta), por lo que quedaría un espacio sin edificación de 529,20 m^2 de superficie que permite sobradamente instalar un patio de 8,5 m de diámetro exigido para 5 plantas. La superficie edificada en las plantas ático estaría sujeta a los retranqueos de las consideradas como fachadas exteriores.

4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN APORTADA

Teniendo en cuenta la tipología edificatoria de la zona y la gran dimensión de la parcela, para llevar a cabo el aprovechamiento máximo previsto para esta, la ocupación de la parcela se realizará conforme se recoge a continuación:

- En planta sótano se permite la ocupación del 100% de la parcela.
- En planta baja, donde se permite una ocupación del 100% de la parcela, se generará un patio abierto a fachada con un ancho de 11,60 m tal y como se describe en el plano 02, esto permitirá considerar como exteriores a las viviendas que den al mismo, cumpliendo con lo establecido en el art. 5.7 que requiere un patio de al menos 2/3 de la altura del edificio, siendo la altura máxima de 17,40 m según el art. 8.24
- En plantas piso se va a determinar en base al 75% de la superficie de la parcela, siendo necesario la ejecución de al menos un patio de 8,5m, en función de la altura máxima prevista para la parcela (5 plantas). Esta ocupación se delimita gráficamente en el plano 03.

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
06/04/2026 19:04:11
PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF
NOMBRE:
DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W

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

- En plantas ático se retranqueará 45 grados de las fachada con el art. 7.43. Las fachadas exteriores se grafían en los planos 04 y 05 y corresponden con la ocupación prevista para la planta baja.

4.2.1. Posición de la edificación.

De este modo se pretende la ubicación de un patio interior de parcela con un ancho de 11,60 m de ancho, ampliándose a 14,20 m de fondo en las plantas piso, por lo que cumple con el lado mínimo del patio exigido por la ordenanza de zona en función de la altura permitida en el solar. Este espacio libre interior de parcela permite considerar exteriores las viviendas en contacto con el mismo y que cumplan con las condiciones particulares del uso de vivienda que establece el art. 5.7.

Sobre este espacio podrán ejecutarse cuerpos y elementos salientes cerrados y abiertos cumpliendo con las determinaciones generales establecidas en los arts. 7.48 y 7.49 así como las determinaciones particulares de zona que se recogen en el art. 8.26.

El resultado de cada una de las parcelas se desarrolla de forma pormenorizada en las fichas adjuntas al presente Estudio de Detalle.

En cuanto a las condiciones de aproximación y entorno para la intervención del servicio de bomberos, el espacio interior generado por la ordenación propuesta en el presente Estudio de Detalle dispone de dimensiones suficientes para permitir el cumplimiento de las exigencias establecidas en el DB-SI 5 del CTE. No obstante, será en el proyecto de edificación el que desarrolle la parcela 3 donde se defina y justifique de manera pormenorizada la solución concreta de acceso y maniobrabilidad de los vehículos de emergencia y su capacidad portante, que será donde haya fachadas más alejadas del vial, ya que en el caso tanto de la parcela 1 como de la 2 se cumplen las condiciones que el DB-SI 5 exige para la intervención de bomberos por la distancia a la que se encuentra de la Calle Isabel de Solís.

4.2.2. Rasantes.

En cuanto a las rasantes, las parcelas se regularán según lo establecido en el art. 7.36 con las siguientes condiciones:

- La parcela 1 se regula según el apartado 1. b) para edificios en solares con frente a dos vías formando esquina o chaflán. En este caso, se resuelve el conjunto de las fachadas longitudinalmente como si fuera una sola, tomando como cota de referencia el punto medio de la fachada a C/Lope de Vega.

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF
FECHA DE FIRMA:
06/04/2026 19:04:11
NOMBRE:
DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W

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

- La parcela 2 se regula según el apartado 1. a) para edificios
  sola vía, siendo la vía de referencia la actual C/Concepción Puchol, de este modo, se medirá la cota de planta baja desde la parte central de la fachada.
- La parcela 3 se regula según el apartado 1. c) para edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas, que no formen esquina, siendo las vías de referencia la actual C/Concepción Puchol e C/Isabel de Solís procediendo a resolver la distancia de alturas en la fachada denominada como “Fachada Interior 1”

Esta ordenación de rasantes cumple con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana adaptando la edificación a las pendientes de las calles contiguas.

La regulación de las rasantes tiene por objeto la configuración de un espacio interior común a una misma cota, destinado a proporcionar iluminación y ventilación a las viviendas que abran huecos a dicho espacio. No obstante, debido a la notable diferencia de altura existente en la calle Concepción Puchol, resulta necesario regular específicamente la rasante de la fachada correspondiente a la denominada Parcela 3. Esta, hacia el espacio exterior, presentará una mayor altura que el resto de los bloques, al tomarse como referencia la cota exterior.

Todo esto se recoge de manera gráfica en los planos 04 y 05.

4.2.3. Edificabilidad.

Se ha procedido a la distribución de la ocupación máxima permitida por planta en cada una de las tres parcelas que conforman el ámbito de este Estudio de Detalle.

De este modo, la parcela 1 le corresponde una ocupación en plantas altas del 112,34 %, en la parcela 2 esta ocupación supone el 70,15 % y en la parcela 3 del 67,15 %, ajustando así el valor máximo de la ocupación en plantas piso para que no suponga un incremento de la edificabilidad máxima permitida por normativa. Este cálculo se realiza computando la superficie máxima de vuelos permitidos por las normas 7.48 y 7.49 y tiene su representación en el plano 4 con línea discontinua de color magenta.

El incremento de aprovechamiento previsto por la normativa urbanística se aplicará por superficie de cada uno de los solares al igual que se aplica actualmente. Este incremento de aprovechamiento se sustituyen por su valor en metálico, fijando un coeficiente de cálculo sobre el metro cuadrado de parcela y que en el caso del AIA-1 sería de 0,2369 (coeficiente total de cesión u.a./m^2 suelo parcela).

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF
FECHA DE FIRMA:
06/04/2026 19:04:11
NOMBRE:
DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W

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

Código D

5. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES.

Con la solución propuesta, no se aumenta la edificabilidad ni la ocupación prevista por el Plan General de Ordenación Urbana, tal y como se demuestra a continuación:

A) Edificabilidad según Normas Urbanísticas del PGOU en el caso de un único solar agrupando las tres parcelas:
   a. Ocupación planta baja: 100% (2.116,78 m^2)
   b. Ocupación planta tipo: 75% (1.587,59 m^2)
   c. Ocupación planta ático: 75% (1.587,59 m^2)

B) Edificabilidad según Estudio de Detalle sumando las tres parcelas:
   a. Ocupación planta baja: 84% (1.779,08 m^2)
   b. Ocupación planta tipo: 75% (1.587,59 m^2)
   c. Ocupación planta ático: limitada según fachadas exteriores y por tanto inferior a la ocupación de la planta tipo.

6. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD.

En la parcela objeto de este estudio de detalle, se pretende, dada la construcción en distintas fases dada la gran superficie de la misma, siendo inviable, desde el punto de vista económico su ejecución de manera conjunta.

Con este estudio de detalle se pretende la organización de toda la parcela para favorecer su desarrollo de manera que en todas las viviendas se garanticen unas condiciones mínimas de habitabilidad de acuerdo con lo establecido en las NNUU del PGOU de Martos.

En ningún caso, el Estudio de Detalle:

a) Modifica el uso urbanístico del suelo.
b) Altera la edificabilidad o el número de viviendas.
c) Incrementa el aprovechamiento urbanístico.
d) Afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

La ordenación propuesta mediante el presente Estudio de Detalle no supone modificación alguna del número de viviendas previsto por el planeamiento vigente, manteniéndose inalterada la edificabilidad total asignada a la parcela conforme a las NNUU del PGOU de Martos. La propuesta se limita a una reorganización interna de la edificación, necesaria para posibilitar su ejecución por fases y garantizar unas adecuadas condiciones de habitabilidad, sin incremento de superficie construida ni del aprovechamiento urbanístico.

Asimismo, la ordenación prevista no genera afección negativa sobre el entorno colindante, al respetarse las alineaciones, retranqueos, alturas máximas y demás parámetros urbanísticos

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
06/04/2026 19:04:11
PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF
NOMBRE:
DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W

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

Código D

establecidos, sin producir impactos volumétricos, funcionales o alteran las condiciones de urbanización existentes ni se afectan dotaciones públicas o suelos ajenos al ámbito del Estudio de Detalle.

Por todo ello, se puede concluir que el presente documento se ajusta al art. 71 y 40.5 b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), art. 94.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA

7. INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

La Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) recoge en su artículo 40.5, que no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los estudios de detalle, por tanto, este instrumento complementario de ordenación urbanística **no necesita de Evaluación Ambiental.**

8. TRAMITACIÓN

El presente Estudio de Detalle sólo contiene determinaciones de estudio pormenorizado, no conteniendo ninguna clase de determinaciones de tipo estructural. En base al art. 112 "Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística" del Reglamento General de la Ley LISTA

1. El inicio del procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística tendrá lugar mediante acuerdo de la Administración urbanística (Ayuntamiento), previo los informes técnicos y jurídicos que procedan.

   El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.
2. El instrumento de ordenación urbanística aprobado inicialmente se someterá a información pública por un plazo no inferior a veinte días. Durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.
3. Durante el período de información pública se dará audiencia como interesados en el procedimiento a los propietarios que figuren como tal en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada.

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
06/04/2026 19:04:11
PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF
NOMBRE:
DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W

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

4. A la vista del resultado del trámite de información procedimiento, se elaborará una nueva versión del documento que tendrá la consideración de propuesta final, siendo necesario un nuevo trámite de información pública si las modificaciones se considerasen sustanciales (art. 78.6 de la Ley)
5. Aprobación definitiva.
6. El instrumento aprobado definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro

9. CONCLUSIÓN

Con la presente memoria y los planos que se acompañan, el técnico que suscribe considera suficientemente expuesta y justificada la propuesta la procedencia y el alcance de este Estudio de Detalle, sometiéndolo a la consideración del Excmo. Ayuntamiento de Martos para su aprobación.

En Martos, a 26 de febrero de 2026



Francisco A. Díaz Merino

Arquitecto

DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W

Firmado digitalmente por DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-77334719W, givenName=FRANCISCO ANTONIO, sn=DIAZ MERINO, cn=DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W
Fecha: 2026.04.06 19:04:11 +02'00'

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
06/04/2026 19:04:11
PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF
NOMBRE:
DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W

REGISTRO Sede Electrónica

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

Código D

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF
FECHA DE FIRMA:
06/04/2026 19:04:11

NOMBRE:
DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W

Anexo_Resumen Ejecutivo

REGISTRO Sede Electrónica

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

Código D

ANEXO RESUMEN EJECUTIVO

El objeto del presente estudio de detalle es ajustar la ubicación de la edificación dentro de la parcela fijando alineaciones, definir las rasantes y repartir la edificabilidad global de todo el ámbito entre las tres parcelas conforme a lo establecido en el PGOU de Martos, sin que ello implique modificaciones en el uso, la edificabilidad global ni el aprovechamiento urbanístico. Se llevará a cabo en las parcelas con referencias catastrales 4357048VG1745N0001AS, 4357049VG1745N0001BS y 4357021VG1745N0001YS, en proceso de asignación de fincas registrales y que se sitúan en C/Concepción Puchol esquina calle Isabel de Solís de Martos (Jaén). Se realiza a instancia de la propiedad de las parcelas afectadas por la modificación: Martedi Rubia, S.L.

El ámbito de actuación del presente estudio de detalle está constituido por tres parcelas que han sido objeto de segregación reciente, ubicadas en la parte norte de la ciudad, dentro de un entorno consolidado y en la confluencia entre las calles Lope de Vega, Isabel de Solis y Concepción Puchol.

Se ha realizado un estudio del ámbito en cuestión de manera conjunta desarrollando de manera detallada la implantación de la edificación en el solar, estableciendo de esta manera una ordenación en cuanto a alineaciones, rasantes y edificabilidades que permita el mayor aprovechamiento posible del solar, haciendo viable su desarrollo.

La ocupación de la parcela se llevará a cabo de la siguiente forma:

- En planta sótano se permite la ocupación del 100% de la parcela.
- En planta baja, donde se permite una ocupación del 100% de la parcela, se generará un patio abierto a fachada con un ancho de 11,60 m tal y como se describe en el plano 02, esto permitirá considerar como exteriores a las viviendas que den al mismo, cumpliendo con lo establecido en el art. 5.7 que requiere un patio de al menos 2/3 de la altura del edificio, siendo la altura máxima de 17,40 m según el art. 8.24
- En plantas piso se va a determinar en base al 75% de la superficie de la parcela, siendo necesario la ejecución de al menos un patio de 8,5m, en función de la altura máxima prevista para la parcela (5 plantas). Esta ocupación se delimita gráficamente en el plano 03.
- En plantas ático se retranqueará 45 grados de las fachadas exteriores cumpliendo así con el art. 7.43. Las fachadas exteriores se grafían en los planos 04 y 05 y corresponden con la ocupación prevista para la planta baja.

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
06/04/2026 19:04:11
PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF
NOMBRE:
DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W

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

En cuanto a las rasantes, las mismas se fijan en función de la calle c
las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana adaptando la edificación a las pendientes de las calles contiguas.

En cuanto a la edificabilidad, a la parcela 1 le corresponde una ocupación en plantas altas del 112,34 %, en la parcela 2 esta ocupación supone el 70,15 % y en la parcela 3 del 67,15 %, ajustando así el valor máximo de la ocupación en plantas piso para que no suponga un incremento de la edificabilidad máxima permitida por normativa para este ámbito. El incremento de aprovechamiento previsto por la normativa urbanística se aplicará por superficie de cada uno de los solares al igual que se aplica actualmente.

FICHA RESUMEN COMPARATIVA		
Normativa Actual		
	Edificabilidad máxima Planta Baja	**Edificabilidad máxima Planta Tipo**
Ámbito completo (antes del estudio de detalle)	**2.116,78**	**1.587,59**
Estudio de Detalle		
Parcela 1	332,59	371,79
Parcela 2	368,36	371,57
Parcela 3	1.078,05	844,23
Suma	**1.779,00**	**1.587,59**

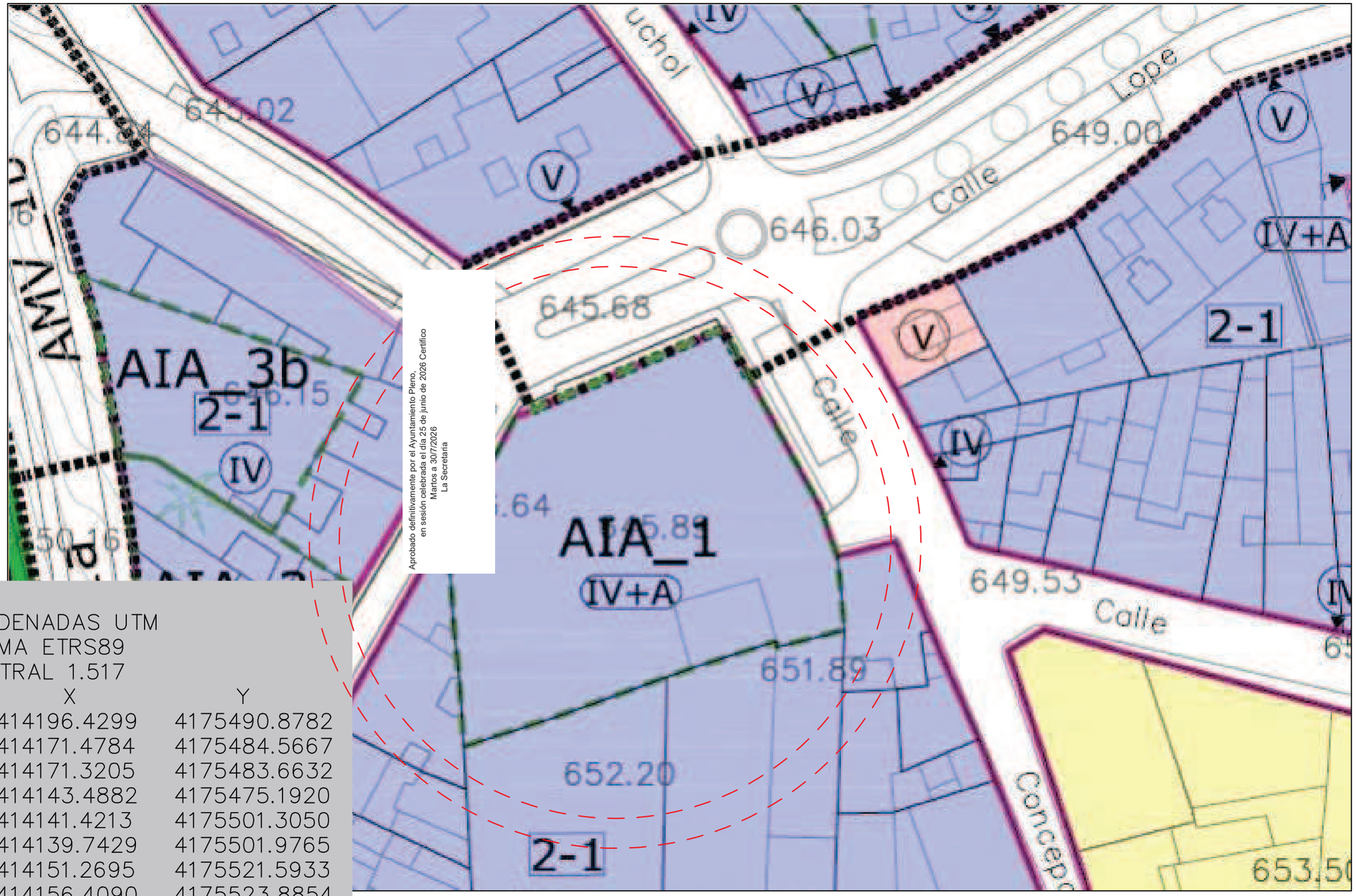
En ningún caso, el Estudio de Detalle:

a) Modifica el uso urbanístico del suelo.
b) Altera la edificabilidad o el número de viviendas
c) Incrementa el aprovechamiento urbanístico.
d) Afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
06/04/2026 19:04:11
PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF
NOMBRE:
DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W

REGISTRO Sede Electrónica
Fecha: 6/4/2026 19:10
Número: 2026/6244
Código Documento: 23600IDOC2EFC6F11C2678904 59A

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C2678904 59A https://sedeelectronica.martos.es/
NOMBRE: DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W
FECHA DE FIRMA: 06/04/2026 19:04:11
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F4106 1EDA4FF3632290 4AF088A70C8338B
PUESTO DE TRABAJO: Firma en PDF



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

COORDENADAS UTM SISTEMA ETRS89 REGISTRAL 1.517		
Pto	X	Y
1	414196.4299	4175490.8782
2	414171.4784	4175484.5667
3	414171.3205	4175483.6632
4	414143.4882	4175475.1920
5	414141.4213	4175501.3050
6	414139.7429	4175501.9765
7	414151.2695	4175521.5933
8	414156.4090	4175523.8854
9	414156.0052	4175524.6419
10	414178.9085	4175534.1063
11	414193.7677	4175505.8759
12	414195.5253	4175501.2457
13	414195.2209	4175501.1902
14	414196.4299	4175490.8782

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04

DICIEMBRE_2025

FRANCISCO ANTONIO DÍAZ MERINO
ARQUITECTO

PROMOTOR:
MARTEDI RUBIA, S.L.

SITUACIÓN PLANEAMIENTO ACTUAL

ESCALA ---

PLANO Nº: **01**

ESTUDIO DE DETALLE ALINEACIONES Y RASANTES
CONFLUENCIA C/LOPE DE VEGA, CONCEPCIÓN PUCHOL E ISABEL DE SOLÍS
MARTOS -JAÉN-

CSV: 23600IDOC2D03AF74F2DD9A4588 - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Martos a 30/7/2026
La Secretaria

REGISTRO Sede Electrónica
Fecha: 6/4/2026 19:10
Número: 2026/6244
Código Documento: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
NOMBRE: DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W
PUESTO DE TRABAJO: Firma en PDF
FECHA DE FIRMA: 06/04/2026 19:04:11
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Parcela 3
Sup. solar: 1.254,48 m²
Sup. ocupada P.Tipo: 1.078,05 m²

Parcela 2
Sup. solar: 529,71 m²
Sup. ocupada P.Baja: 368,36 m²

Parcela 1
Sup. solar: 332,59 m²
Sup. ocupada P.Baja: 332,59 m²

(414145,0981 ; 4175487,4387)
(414142,5349 ; 4175487,2358)
(414144,5949 ; 4175493,1446)
(414142,0830 ; 4175492,9458)
Restos Arqueológicos

Superficie del ámbito completo: 2.116,78 m2
Superficie ocupada en planta baja: 1.764,06 m2

c/Concepción Puchol
c/Lope de Vega
c/Isabel de Solís

N

Fachada exterior
Límites parcelas .....

DICIEMBRE 2025

FRANCISCO ANTONIO DÍAZ MERINO
ARQUITECTO

PROMOTOR: MARTEDI RUBIA, S.L.

ALINEACIONES PLANTA BAJA
ESCALA 1: 200

PLANO Nº: 02

ESTUDIO DE DETALLE
ALINEACIONES Y RASANTES
CONFLUENCIA C/LOPE DE VEGA, CONCEPCIÓN PUCHOL E ISABEL DE SOLÍS
MARTOS -JAÉN-

Martos a 30/7/2026
La Secretaria

REGISTRO Sede Electrónica
Fecha: 6/4/2026 19:10
Número: 2026/6244
Código Documento: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF
NOMBRE:
DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W
FECHA DE FIRMA:
06/04/2026 19:04:11
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Alt. regulada por las ordenanzas de la C/ Concepción Puchol

Alt. regulada por las ordenanzas de C/ Lope de Vega

Parcela 3
Sup. solar: 1.254,48 m²
Sup. ocupada P.Tipo: 846,38 m²

Parcela 2
Sup. solar: 529,71 m²
Sup. ocupada P.Tipo: 371,57 m²

Parcela 1
Sup. solar: 332,59 m²
Sup. ocupada P.Tipo: 371,79 m²

Vuelos según art. 7.48 y 7.49

Fachada interior 1

Fachada interior 2

Fachada interior 3

BISECTRIZ DE AMBAS FACHADAS

Restos Arqueológicos

(414145,0981 ; 4175487,4387)
(414142,5349 ; 4178487,2358)
(414144,5949 ; 4175493,1446)
(414142,0830 ; 4175492,9458)

Superficie del ámbito completo: 2.116,78 m2
Superficie ocupada en planta tipo: 1.587,59 m2

c/Concepción Puchol
c/Lope de Vega
c/Isabel de Solís

N

Vuelos
Fachada exterior
Diferencia de altura
Límites parcelas

FRANCISCO ANTONIO DÍAZ MERINO
ARQUITECTO

DICIEMBRE 2025

PROMOTOR:
MARTEDI RUBIA, S.L.

OCUPACIÓN PLANTA TIPO

ESCALA 1: 200

PLANO Nº: 03

ESTUDIO DE DETALLE ALINEACIONES Y RASANTES
CONFLUENCIA C/LOPE DE VEGA, CONCEPCIÓN PUCHOL E ISABEL DE SOLÍS
MARTOS -JAÉN-

REGISTRO Sede Electrónica

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

Código D

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
PUESTO DE TRABAJO: FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
Firma en PDF 06/04/2026 19:04:11 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

NOMBRE:
DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W

Anexo_Fichas ámbitos

REGISTRO Sede Electrónica

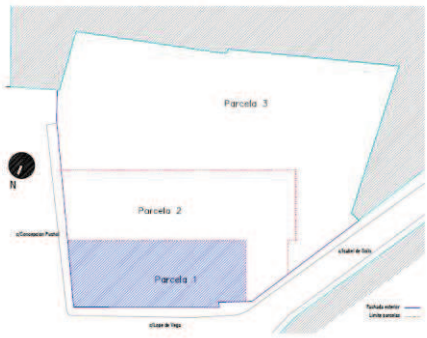
Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

Código D

Ficha urbaní

PARCELA	FORMA	SUPERFICIE
1	Irregular	332,59 m^2
REF. CATASTRAL	4357048VG1745N0001AS	
LINDERO	**DESCRIPCIÓN**	**LONGITUD**
NORTE	C/Lope de Vega	29,26 m
SUR	Parcela 2	30,28 m
ESTE	C/Concepción Puchol	11,33 m
OESTE	Parcela 2	10,36 m

Ocupación planta baja	100,00 %
Superficie máxima ocupada planta baja	332,59 m^2
Ocupación plantas altas	111,79 %
Superficie máxima ocupada plantas altas	371,79 m^2
Ocupación planta ático	Según retranqueos a fachada exterior



Plano de situación



Plano del ámbito

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
06/04/2026 19:04:11
PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF

NOMBRE:
DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W

REGISTRO Sede Electrónica

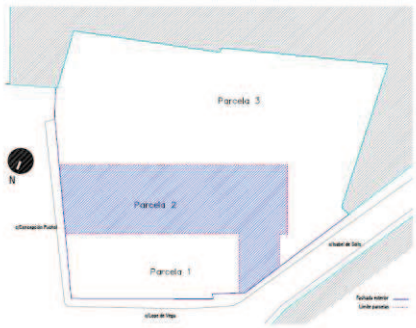
Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

Código D

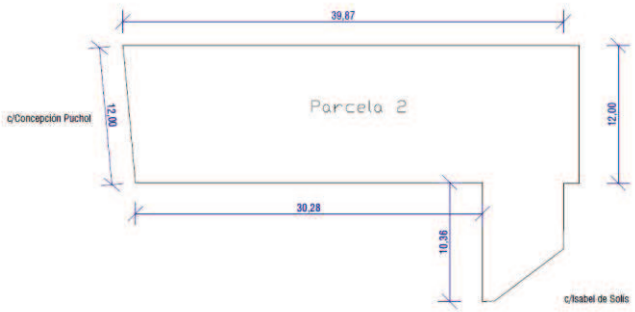
Ficha urba

PARCELA	FORMA	SUPERFICIE
2	Irregular	529,71 m^2
REF. CATASTRAL	4357049VG1745N0001BS	
LINDERO	**DESCRIPCIÓN**	**LONGITUD**
NORTE	Parcela 1/C/Lope de Vega	30,28 m / 8,63 m
SUR	Parcela 3	39,87 m
ESTE	C/Concep. Puchol/Parcela 1	12,00 m / 10,36 m
OESTE	Parcela 3	19,12 m

Ocupación planta baja	69,54 %
Superficie máxima ocupada planta baja	368,36 m^2
Ocupación plantas altas	70,15 %
Superficie máxima ocupada plantas altas	371,57 m^2
Ocupación planta ático	Según retranqueos a fachada exterior



Plano de situación



Plano del ámbito

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
06/04/2026 19:04:11
PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF

NOMBRE:
DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W

REGISTRO Sede Electrónica

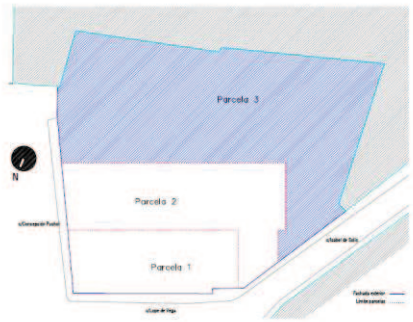
Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

Código D

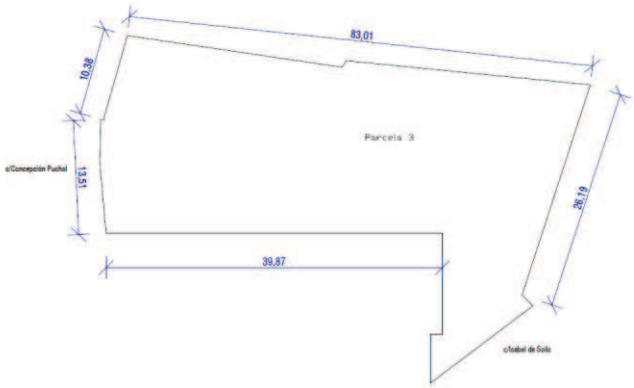
Ficha urbaní

PARCELA	FORMA	SUPERFICIE
3	Irregular	1.254,48 m^2
REF. CATASTRAL	4357021VG1745N0001YS	
LINDERO	**DESCRIPCIÓN**	**LONGITUD**
NORTE	Parcela 2	39,87 m
SUR	Edif. Colindante	83,01 m
ESTE	C/Edif. Colindante/ Concep. Puchol	10,38 m / 13,51 m
OESTE	Edif. Colindante	26,19 m

Ocupación planta baja	85,94 %
Superficie máxima ocupada planta baja	1.078,05 m^2
Ocupación plantas altas	67,30 %
Superficie máxima ocupada plantas altas	844,23 m^2
Ocupación planta ático	Según retranqueos a fachada exterior



Plano de situación



Plano del ámbito

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA: 06/04/2026 19:04:11
PUESTO DE TRABAJO: Firma en PDF
NOMBRE: DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W
1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

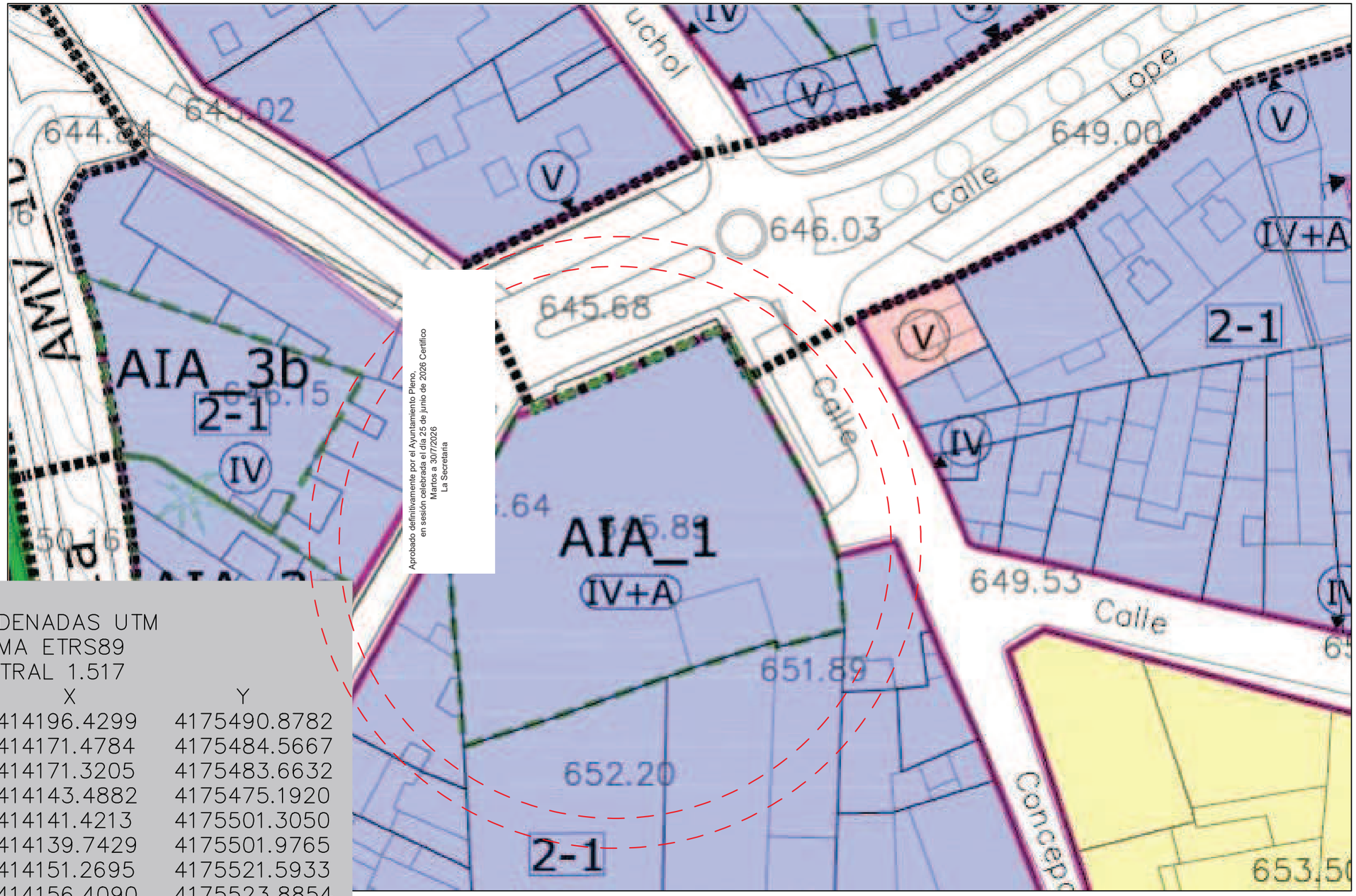
Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026 Certifico
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

FICHA RESUMEN COMPARATIVA		
Normativa Actual		
	Edificabilidad máxima Planta Baja	**Edificabilidad máxima Planta Tipo**
Ámbito completo (antes del estudio de detalle)	**2.116,78**	**1.587,59**
Estudio de Detalle		
Parcela 1	332,59	371,79
Parcela 2	368,36	371,57
Parcela 3	1.078,05	844,23
Suma	**1.779,00**	**1.587,59**

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
FECHA DE FIRMA:
06/04/2026 19:04:11
PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF
NOMBRE:
DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W

REGISTRO Sede Electrónica
Fecha: 6/4/2026 19:10
Número: 2026/6244
Código Documento: 23600IDOC2EFC6F11C2678904 59A

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C2678904 59A https://sedeelectronica.martos.es/
NOMBRE: DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W
FECHA DE FIRMA: 06/04/2026 19:04:11
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F4106 1EDA4FF3632290 4AF088A70C8338B
PUESTO DE TRABAJO: Firma en PDF



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

COORDENADAS UTM SISTEMA ETRS89 REGISTRAL 1.517		
Pto	X	Y
1	414196.4299	4175490.8782
2	414171.4784	4175484.5667
3	414171.3205	4175483.6632
4	414143.4882	4175475.1920
5	414141.4213	4175501.3050
6	414139.7429	4175501.9765
7	414151.2695	4175521.5933
8	414156.4090	4175523.8854
9	414156.0052	4175524.6419
10	414178.9085	4175534.1063
11	414193.7677	4175505.8759
12	414195.5253	4175501.2457
13	414195.2209	4175501.1902
14	414196.4299	4175490.8782

1.Firmante: MARIA TERESA ORTA RODRIGUEZ
Puesto: SECRETARIA GENERAL
Fecha Firma: 30/07/2026 09:35:04

DICIEMBRE_2025

FRANCISCO ANTONIO DÍAZ MERINO
ARQUITECTO

PROMOTOR:
MARTEDI RUBIA, S.L.

SITUACIÓN PLANEAMIENTO ACTUAL

ESCALA ---

PLANO Nº: **01**

ESTUDIO DE DETALLE ALINEACIONES Y RASANTES
CONFLUENCIA C/LOPE DE VEGA, CONCEPCIÓN PUCHOL E ISABEL DE SOLÍS
MARTOS -JAÉN-

CSV: 23600IDOC2D03AF74F2DD9A4588 - https://sedeelectronica.martos.es/eAdmin

Martos a 30/7/2026
La Secretaria

REGISTRO Sede Electrónica
Fecha: 6/4/2026 19:10
Número: 2026/6244
Código Documento: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
NOMBRE: DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W
PUESTO DE TRABAJO: Firma en PDF
FECHA DE FIRMA: 06/04/2026 19:04:11
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Parcela 3
Sup. solar: 1.254,48 m²
Sup. ocupada P.Tipo: 1.078,05 m²

Parcela 2
Sup. solar: 529,71 m²
Sup. ocupada P.Baja: 368,36 m²

Parcela 1
Sup. solar: 332,59 m²
Sup. ocupada P.Baja: 332,59 m²

(414145,0981 ; 4175487,4387)
(414142,5349 ; 4175487,2358)
(414144,5949 ; 4175493,1446)
(414142,0830 ; 4175492,9458)
Restos Arqueológicos

Superficie del ámbito completo: 2.116,78 m2
Superficie ocupada en planta baja: 1.764,06 m2

c/Concepción Puchol
c/Lope de Vega
c/Isabel de Solís

N

Fachada exterior
Límites parcelas .....

DICIEMBRE 2025

FRANCISCO ANTONIO DÍAZ MERINO
ARQUITECTO

PROMOTOR: MARTEDI RUBIA, S.L.

ALINEACIONES PLANTA BAJA
ESCALA 1: 200

PLANO Nº: 02

ESTUDIO DE DETALLE
ALINEACIONES Y RASANTES
CONFLUENCIA C/LOPE DE VEGA, CONCEPCIÓN PUCHOL E ISABEL DE SOLÍS
MARTOS -JAÉN-

Martos a 30/7/2026
La Secretaria

REGISTRO Sede Electrónica
Fecha: 6/4/2026 19:10
Número: 2026/6244
Código Documento: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF
NOMBRE:
DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W
FECHA DE FIRMA:
06/04/2026 19:04:11
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Alt. regulada por las ordenanzas de la C/ Concepción Puchol

Alt. regulada por las ordenanzas de C/ Lope de Vega

Parcela 3
Sup. solar: 1.254,48 m²
Sup. ocupada P.Tipo: 846,38 m²

Parcela 2
Sup. solar: 529,71 m²
Sup. ocupada P.Tipo: 371,57 m²

Parcela 1
Sup. solar: 332,59 m²
Sup. ocupada P.Tipo: 371,79 m²

Vuelos según art. 7.48 y 7.49

Fachada interior 1

Fachada interior 2

Fachada interior 3

BISECTRIZ DE AMBAS FACHADAS

Restos Arqueológicos

(414145,0981 ; 4175487,4387)
(414142,5349 ; 4178487,2358)
(414144,5949 ; 4175493,1446)
(414142,0830 ; 4175492,9458)

Superficie del ámbito completo: 2.116,78 m2
Superficie ocupada en planta tipo: 1.587,59 m2

c/Concepción Puchol
c/Lope de Vega
c/Isabel de Solís

N

Vuelos
Fachada exterior
Diferencia de altura
Límites parcelas

FRANCISCO ANTONIO DÍAZ MERINO
ARQUITECTO

DICIEMBRE 2025

PROMOTOR:
MARTEDI RUBIA, S.L.

OCUPACIÓN PLANTA TIPO

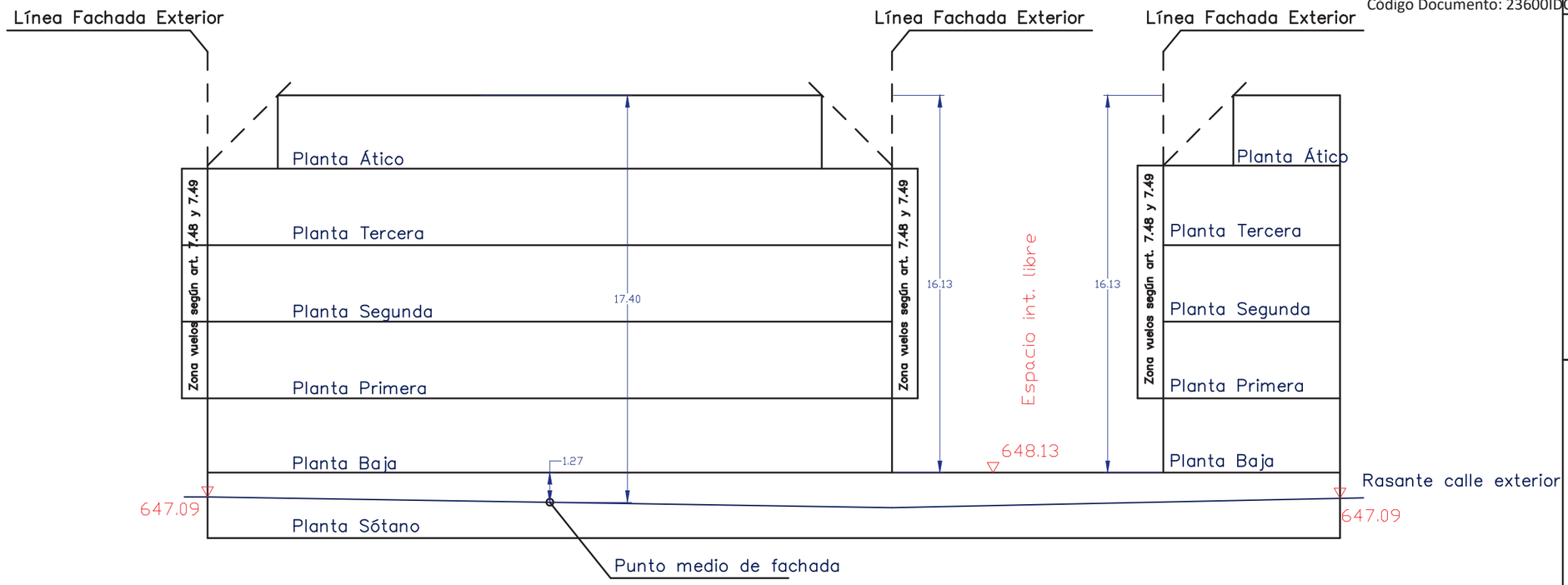
ESCALA 1: 200

PLANO Nº: 03

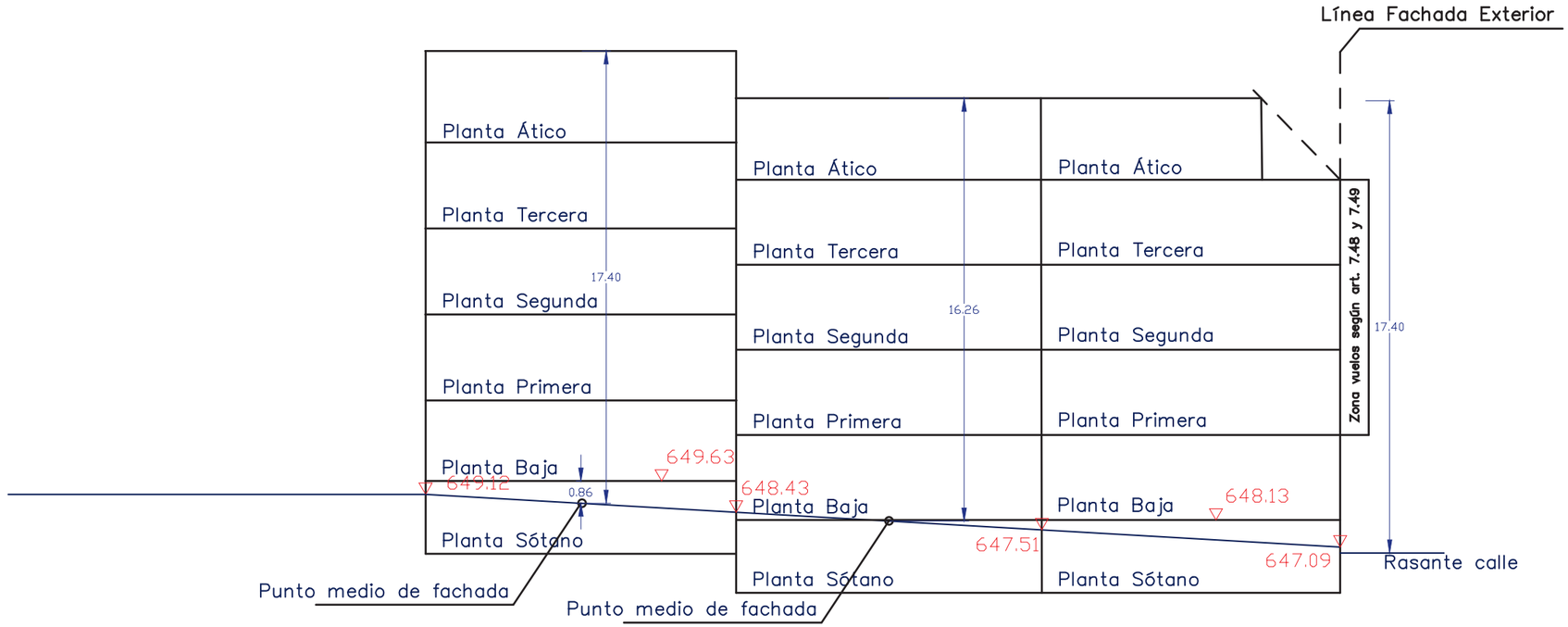
ESTUDIO DE DETALLE ALINEACIONES Y RASANTES
CONFLUENCIA C/LOPE DE VEGA, CONCEPCIÓN PUCHOL E ISABEL DE SOLÍS
MARTOS -JAÉN-

Martos a 30/7/2026
La Secretaria

REGISTRO Sede Electrónica
Fecha: 6/4/2026 19:10
Número: 2026/6244
Código Documento: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A



Alzado c/Lope de Vega e Isabel de Solis



Alzado c/ Concepción Puchol

MARZO 2026

FRANCISCO ANTONIO DÍAZ MERINO
ARQUITECTO

PROMOTOR:
MARTEDI RUBIA, S.L.

RASANTES
ALZADOS

ESCALA 1: 200

PLANO Nº: 04

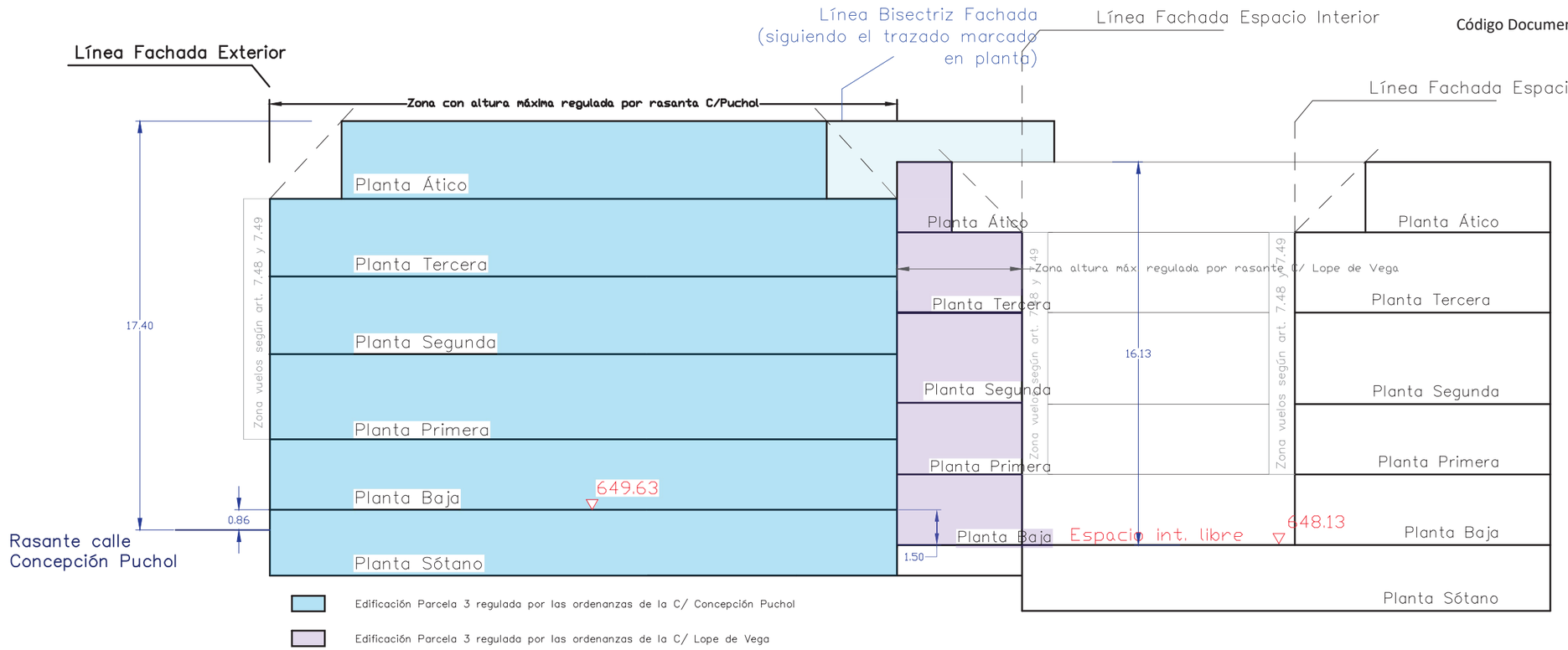
ESTUDIO DE DETALLE
ALINEACIONES Y RASANTES
CONFLUENCIA C/LOPE DE VEGA, CONCEPCIÓN PUCHOL E ISABEL DE SOLÍS
MARTOS -JAÉN-

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
NOMBRE: DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W
PUESTO DE TRABAJO: Firma en PDF
FECHA DE FIRMA: 06/04/2026 19:04:11
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

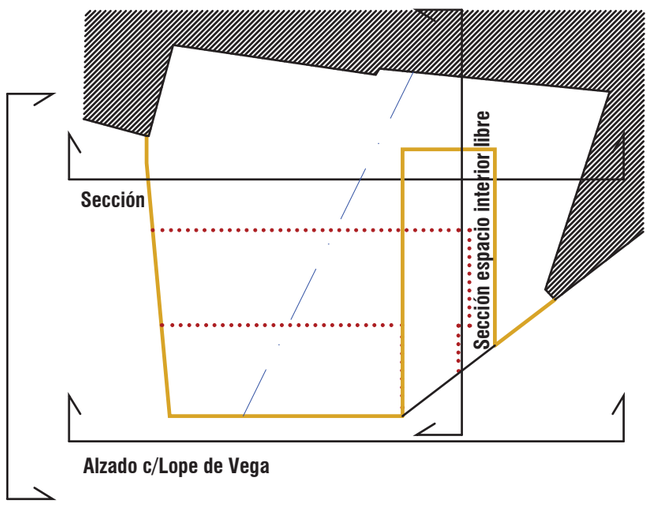
Martos a 30/7/2026
La Secretaria

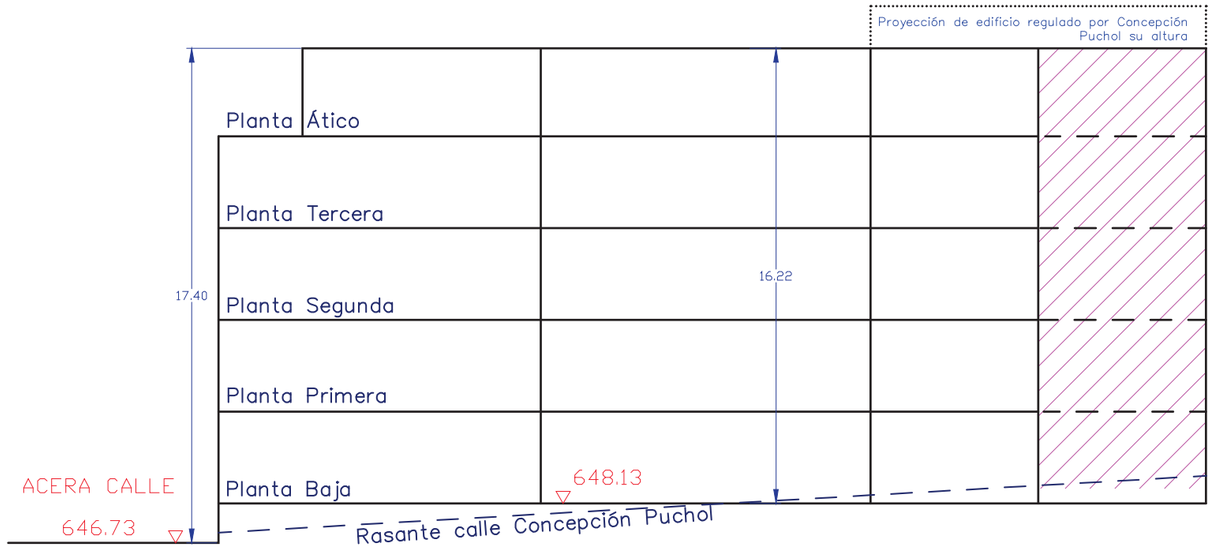
REGISTRO Sede Electrónica
Fecha: 6/4/2026 19:10
Número: 2026/6244
Código Documento: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
NOMBRE: DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W
PUESTO DE TRABAJO: Firma en PDF
FECHA DE FIRMA: 06/04/2026 19:04:11
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B



Sección tipo Parcela 3





FRANCISCO ANTONIO DÍAZ MERINO
ARQUITECTO

PROMOTOR: MARTEDI RUBIA, S.L.

RASANTES
SECCIÓN
ALZADO ESPACIO INTERIOR

ESCALA 1: 200

PLANO Nº: 05

ESTUDIO DE DETALLE
ALINEACIONES Y RASANTES
CONFLUENCIA C/LOPE DE VEGA, CONCEPCIÓN PUCHOL E ISABEL DE SOLÍS
MARTOS -JAÉN-

MARZO 2026

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A https://sedeelectronica.martos.es/
NOMBRE: DIAZ MERINO FRANCISCO ANTONIO - 77334719W
PUESTO DE TRABAJO: Firma en PDF
FECHA DE FIRMA: 06/04/2026 19:04:11
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B



ESTUDIO DE DETALLE **ALINEACIONES Y RASANTES** CONFLUENCIA C/LOPE DE VEGA, CONCEPCIÓN PUCHOL E ISABEL DE SOLÍS **MARTOS -JAÉN-**	**PLANO Nº:** **06**	**TOPOGRAFÍA** ESCALA **1: 200**	**PROMOTOR:** MARTEDI RUBIA, S.L.	**FRANCISCO ANTONIO DÍAZ MERINO** **ARQUITECTO**	**DICIEMBRE_2025**

REGISTRO Sede Electrónica
Fecha: 6/4/2026 19:10
Número: 2026/6244
Código Documento: 23600IDOC2EFC6F11C267890459A