



ESTUDIO DE DETALLE

Parcela Residencial situada en la Avenida de San Amador nº 117, con Normas Particulares de la Zona 3 del PGOU de Martos.

Localidad. Martos (Jaén)

Promotor. Avances Constructivos S.L.

Referencia catastral. 4052242VG1745S0001PB

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URB. ÁBACO TUCCI SLP

ÍNDICE

- 1.- AUTOR DEL ENCARGO
- 2.- OBJETO, DATOS CATASTRALES Y DATOS REGISTRALES
- 3.- ANTECEDENTES
- 4.- SOLUCIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE NORMATIVA Y CONVENIENCIA
- 5.- ESTUDIO COMPARATIVO DE VOLUMENES Y EDIFICABILIDADES
- 6.- CUMPLIMIENTO DEL CODIGO TÉCNICO DE EDIFICACIÓN
- 7.- JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD
- 8.- TRAMITACIÓN
- 9.- CONCLUSIÓN
- 10.- PLANOS
- 11.- RESUMEN EJECUTIVO

1.- AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo directo de la mercantil Avances Constructivos S.L. como propietaria del solar afectado, provisto de C.I.F. B-23.657.455 y domicilio en la Avenida Oro Verde, nº 2 bajo de Martos.

2.- OBJETO, DATOS CATASTRALES Y DATOS REGISTRALES

OBJETO

Definir de forma concreta los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, y el señalamiento de alineaciones y rasantes. Se propone la modificación de la posición, volumen y forma de la edificación, sin infringir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes. No afecta por tanto a aspectos sustanciales de planificación urbanística y su forma. Por lo tanto, se realiza una ordenación de Volúmenes y Alineaciones edificables de una parcela, sin modificar el uso, la edificabilidad o el aprovechamiento urbanístico.

DATOS CATASTRALES

La parcela está situada en la Avenida de San Amador, 117 de Martos (Jaén), con una superficie de setecientos ochenta metros cuadrados. (780 m²). Está identificada catastralmente con la referencia 4052422VG1745S0001PB.

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 4052422VG1745S0001PB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	PARCELA
<p>Localización: AV SAN AMADOR 117 Suelo 23800 MARTOS (JAÉN)</p> <p>Clase: URBANO Uso principal: Suelo sin edif. Superficie construida: Año construcción:</p>	<p>Superficie gráfica: 779 m² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo:</p>

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 22 de Abril de 2022



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

DATOS REGISTRALES

URBANA: SOLAR en la avenida de San Amador, número ciento diecisiete, de Martos.- Mide veinte metros de fachada por treinta y nueve metros de fondo, y consta de una superficie de setecientos ochenta metros cuadrados.-----

Linda: al frente, con la Avenida de su situación; derecha entrando, resto de finca matriz de donde procede; izquierda y fondo, con la urbanización "Carmen de Granada".-----

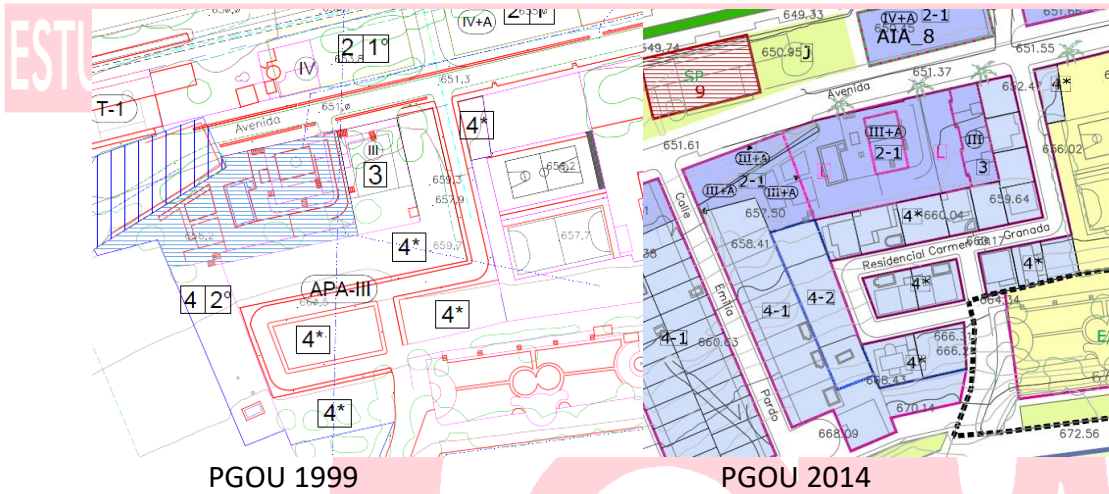
Catastro: Su referencia catastral es la número 4052242VG1745S0001PB.-----

INSCRIPCION: Registro de la Propiedad de Martos, al tomo 2.431, libro 984, folio 184, finca 66.629, inscripción 2ª.-----

3.- ANTECEDENTES

Se pretende el reposicionamiento de la edificación respecto a la parcela debido a la configuración topográfica, adoptando una solución funcional y armónica con el entorno.

La parcela está clasificada como Suelo Urbano, con Normas Particulares de la Zona 3, Alineaciones y Alturas Determinadas. En el anterior PGOU (1999) la parcela se regía bajo la normativa de Ordenanza III y tres plantas de altura, y con la entrada del nuevo y actual PGOU se modificó su alineación y volumen respecto a la fachada, linderos y rasante del terreno, pero dejando su Normativa.



Las Normas Particulares de la Zona 3 del PGOU actual de aplicación, vienen recogidas en los artículos 8.28 y siguientes, indicándonos que para **“cualquier alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle”**. Art. 8.31.4

La ordenanza general de la zona es de Vivienda Unifamiliar 4.*, y manzana cerrada 2.1º. La única parcela en la zona que aparece como Ordenanza Zona 3, es la parcela objeto de este Estudio de Detalle.

Dicha parcela linda al Sur y al Este con parcelas del Residencial Carmen de Granada, con Normativa 4* según APA III, al Oeste con espacio libre L de parcela matriz, y al Norte con la Avenida de San Amador.

Se pretende con este Estudio de Detalle argumentar el cumplimiento del Art. 8.31 del PGOU, con la mejora del impacto visual urbano respecto a los linderos privados y a la Avenida de San Amador, al igual que provocar un menor movimiento de tierras y una mejor distribución edificable dentro de la parcela.

Teniendo en cuenta todos estos antecedentes se lleva a cabo la propuesta que se indica a continuación.

4.- SOLUCION PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE NORMATIVA Y CONVENIENCIA

A) Parcela

Se trata de una parcela con forma rectangular, y con desnivel de norte a sur de 7 m. La posición de la edificación está determinada gráficamente en los planos de Ordenación Completa OU-6, (Véase plano nº 6), con una zona de espacios libres marcados con una L, donde solo se permite ocupar y edificar bajo rasante y siempre que se destinen a aparcamiento de vehículos.

B) Alineación actual

La posición de la edificación marcada en el PGOU va desde la fachada Norte lindera con la Avenida de San Amador hasta la fachada Sur lindera con las traseras de los solares del Residencial Carmen de Granada, con espacios libres en el frontal de la edificación.

Nos encontramos, que para poder plantear un edificio plurifamiliar tendríamos que dividirlo como mínimo en dos edificios con distinta altura y garaje común, adaptándose a las cotas del terreno y al fondo edificable marcado en la alineación. Por lo tanto, la primera cota a considerar sería la del acerado de la Avenida de San Amador, donde nos podríamos elevar 1,50 m sobre la misma para que el garaje tuviera la consideración de semisótano. (Véase plano de sección nº 4). Esto nos obligaría a un gran movimiento de tierras provocando muros de gran altura, tanto en el interior de la parcela como en la linde con las viviendas unifamiliares construidas en el Residencial Carmen de Granada, todo, para situar el garaje a nivel de semisótano a una cota inferior a la del acerado.

Igualmente, la alineación de la fachada en la Avenida de San Amador no estaría alineada con la edificación permitida dentro de la finca matriz con tres alturas más áticos. (Véase plano nº 5)

C) Alineación propuesta

Se va a proponer en este Estudio de Detalle retranquear la alineación **norte** respecto a la Avenida de San Amador, creando así un espacio libre L entre la edificación y la avenida, quedando alineada con la futura edificación de la parcela matriz. (Véase plano nº 6).

Igualmente, se propone retranquear la zona **sur** de la edificación respecto a las parcelas del Residencial Carmen de Granada, creando así un menor impacto visual y de sombra en sus fondos. Esta zona retranqueada quedaría como espacio libre, pudiendo instalar allí una zona de recreo de uso residencial y comunitario a nivel de la planta baja. (Véase plano nº 6).

Respecto a la zona **este**, la edificación quedaría adosada a los fondos de las parcelas del Residencial Carmen de Granada, quedando dos zonas libres retranqueadas al norte y al sur, a diferencia de la alineación actual. Por lo tanto, la alineación con la zona este se mantendría la misma, con la gran diferencia que no estaría adosada a todo lo largo de la parcela sino solo en las zonas no marcadas como espacio libre L.

Respecto a la alineación con la zona **oeste**, se adelantaría unos metros sobre el espacio libre L, quedando aún un tramo de espacio libre L en esta zona de la parcela. Dicho espacio libre sin edificar en altura quedaría bien integrado con el resto de espacios libres de la parcela.

Se propone colocar la cota de techo de la planta de garaje a 1,50 m de la rasante natural del terreno, tal y como permite la Normativa, con lo que nos evita

realizar una gran excavación, ya que el garaje quedaría a una cota algo más elevada que el nivel del acerado de la Avenida de San Amador. (Véase plano de sección nº 4).

Con esta alineación propuesta quedaría en el retranqueo norte el acceso abierto a fachada del garaje y del portal de entrada y provocaría en el resto del retranqueo unas terrazas ajardinadas en altura linderas con la Avenida de San Amador.

De esta manera la edificación resultante causaría menor impacto visual desde la Avenida de San Amador y una mejor integración en el paisaje y en la parcela.

Con el objeto de justificar este Estudio de Detalle desarrollamos lo indicado en el PGOU que dice en su Art. 8.31:

Artículo 8.31. Posición de la edificación

1. La posición de la edificación está determinada gráficamente en los planos de Ordenación Completa OU-6, pudiendo ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela, excepto los espacios delimitados como libres de edificación "L" que tan solo pueden ser ocupados por edificaciones bajo rasante y siempre que se destinen a aparcamiento de vehículos.
2. La línea de fachada en planta baja podrá separarse de la alineación oficial a vial con los soportales contemplados en el Artículo 7.28.7. en actuaciones por manzana o que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana.
3. La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación a vial a partir de la planta segunda en una longitud no superior al cincuenta por ciento (50%) de toda la fachada, garantizando el correcto tratamiento de las medianeras que pudieran crearse en la edificación colindante.
4. Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle que deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a. No deberán dejarse medianeras vistas, por lo que se tratarán adecuadamente o la nueva edificación se adosará a las mismas.
 - b. No podrán producirse fachadas con la misma alineación, retranqueo y mismo tratamiento con longitud superior a sesenta (60) metros.
 - c. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de las alturas de coronación. Podrá reducirse el valor de la separación hasta la séptima parte (1/7), con un mínimo de cuatro con cincuenta (4,50) metros, en los siguientes casos:
 - Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
 - Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
 - Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
 - Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en la que existen construcciones adosadas al lindero medianero o así se prevea en instrumentos de planeamiento de desarrollo.

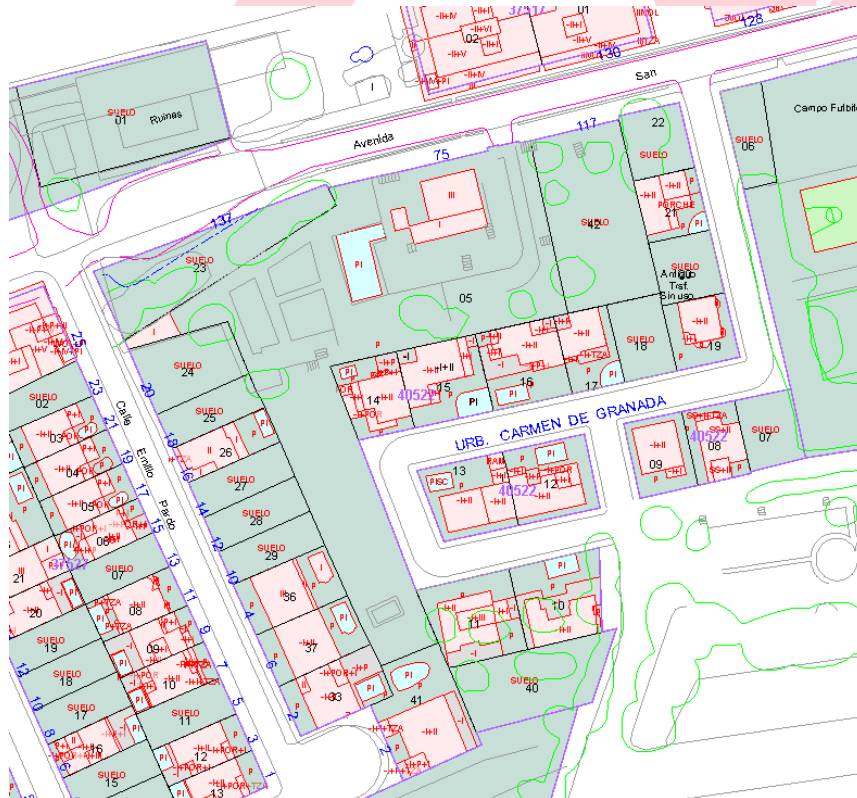
148

En el apartado 4.a nos indica que no deberán dejarse medianerías vistas, o tratarse adecuadamente o adosarse a las mismas. En la actualidad solamente existe una vivienda construida con medianería vista con arreglo a la alineación actual del PGOU, la cual queda igualmente y totalmente oculta en la alineación propuesta. En el plano catastral de la zona observamos las viviendas construidas y los solares pendientes de edificar.

Las viviendas pendientes de construir en los tres solares libres deben de cumplir la Normativa del PGOU, que es la de Área de Planeamiento Aprobado III (APA III) Residencial Carmen de Granada. Las condiciones de edificación aplicables son las de grado 1º, con un retranqueo frontal de 1,5 m y de 2 metros a linderos, ocupación determinada por retranqueos, edificabilidad de 0,82 m²/m² para uso de viviendas y

0,76 m²/m² para uso de cochera y local, altura máxima de dos plantas y 7 m de altura de cornisa.

Por lo tanto, las viviendas pendientes de edificar estarán retranqueadas dos metros respecto al lindero y si se adosan por cualquier causa mediante instrumento urbanístico tratarían las medianerías tal y como indica el PGOU.



Plano Catastral de la zona

Debido a la forma de la parcela y a la Normativa aplicable, es recomendable y necesario reposicionar la edificación dentro de la parcela, por lo que se hace imprescindible realizar un **Estudio de Detalle**. Todo ello con el fin de:

- Mejorar la posición de la edificación dentro de la misma.
- Crear un menor volumen de destierro por las características y tipología del terreno.
- Ejecutar un menor desmonte junto a las viviendas construidas en el Residencial Carmen de Granada.
- Continuar con la tipología predominante.
- Crear menor impacto visual tanto a linderos públicos como a privados.
- No dejar medianerías vistas.

- ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P.
- Crear un espacio libre frente a la Avenida de San Amador igualando al futuro edificio de la finca matriz.
 - Crear un espacio libre al sur para incorporar un espacio soleado comunitario.
 - Mejorar la integración y distribución de las viviendas respecto a la edificación.
 - Menor impacto ambiental respecto al terreno.

Este **Estudio de Detalle** lo que pretende es la **mejora de la integración del volumen edificable** respecto a la parcela, resolviendo de una forma más equilibrada la situación de la edificación, no obteniendo alteración alguna en la edificabilidad resultante de la parcela

Este Estudio de Detalle **no se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica**, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente. (Art.40.5 b) de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.)

La nueva alineación propuesta **garantiza la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas** ya que el acceso a la edificación propuesta es directo desde la vía pública.

Por lo tanto:

- **Primero.** Tenemos una parcela de uso Residencial Zona 3 con alineaciones y alturas determinadas y 780 m² de suelo.
- **Segundo.** La parcela presenta un desnivel muy pronunciado sobre la Avenida de San Amador lo que provoca una necesidad de modificación de alineaciones.
- **Tercero.** La parcela actual con las alineaciones del PGOU tiene una superficie edificable en altura de 457,35 m² de suelo y una superficie de espacios libres edificables bajo rasante de 322,65 m² de suelo. La edificabilidad total sobre rasante es de 1.372,05 m² de techo. (Véase plano nº 2)
- **Cuarto.** La parcela actual con las alineaciones propuestas en este Estudio de Detalle tiene una superficie edificable en altura de 457,35 m² de suelo y una superficie de espacios libres edificables bajo rasante de 322,65 m² de suelo. La edificabilidad total sobre rasante es de 1.372,05 m² de techo. (Véase plano nº 3)
- **Quinto.** La edificabilidad y la ocupación no se ven modificadas en este Estudio de Detalle.
- **Sexto.** Las condiciones de edificabilidad son las derivadas de las condiciones de altura y posición de la parcela, (Art. 8.33), y no se ven modificadas en este Estudio de Detalle.
- **Séptimo:** El número de plantas sobre rasante es de 3 con una altura máxima de 11 m. (Art. 8.32)

Por lo que, se propone retranquear la edificación que se construya respecto al viario público y al lindero sur, modificando así la zona edificable dentro de la parcela, sin aumentar edificabilidad.

Dicha propuesta no afecta para nada a linderos públicos ni a más parcelas, manteniendo adosada sólo la zona.

5.- ESTUDIO COMPARATIVO DE VOLUMENES Y EDIFICABILIDADES

Con la solución propuesta, no se aumenta la edificabilidad ni la ocupación que tenía el solar originariamente, tal como se demuestra a continuación:

A) EDIFICABILIDAD SEGÚN NORMAS URBANÍSTICAS ACTUALES:

Ocupación de la edificación en altura	457,35 m ²
Ocupación de espacios libres L	322,65 m ²
Total Edificabilidad-	1.372,05 m² de techo edificable.

Para este cálculo se ha tenido en cuenta la edificabilidad total de la parcela, que viene determinado por las condiciones de ocupación de la parcela y altura de la edificación. Coeficiente de Edificabilidad resultante 1,7590 m²s/m²t.

Todo ello queda reflejado en el plano nº2.

B) EDIFICABILIDAD SEGÚN PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE:

Ocupación de la edificación en altura	457,35 m ²
Ocupación de espacios libres L	322,65 m ²
Total Edificabilidad-	1.372,05 m² de techo edificable.

Para este cálculo se ha tenido en cuenta la edificabilidad total de la parcela, que viene determinado por las condiciones de ocupación de la parcela y altura de la edificación. Coeficiente de Edificabilidad resultante 1,7590 m²s/m²t.

Todo ello queda reflejado en el plano nº3.

6.- CUMPLIMIENTO DEL CODIGO TÉCNICO DE EDIFICACIÓN

A la hora de redactar el proyecto de edificación correspondiente se tendrá en cuenta los documentos básicos del CTE que correspondan.

Al tratarse de un Estudio de Detalle de una parcela, no se actúa sobre el trazado de la Urbanización, no siendo necesario profundizar en este aspecto.

En la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, no existen áreas forestales limítrofes que puedan suponer una zona de riesgo, solo zonas ajardinadas.

7.- JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD

En la parcela objeto de estudio, se pretende la construcción de forma inmediata de una edificación de uso Residencial, por lo que es justificable la presentación de este Estudio de Detalle.

En ningún caso, el Estudio de Detalle:

- a) Modifica el uso urbanístico del suelo, por seguir calificado de la misma manera que está previsto en el PGOU de Martos y con el mismo número de plantas.
- b) La normativa aplicable es de Zona 3. Alineaciones y Alturas Determinadas, cuyos parámetros urbanísticos vienen definidos en la PGOU.
- c) No se incrementa el aprovechamiento urbanístico, como se ha demostrado en el punto 5.
- d) No altera las condiciones de Ordenación de los terrenos ó construcciones colindantes.

Por todo lo cual, podemos decir que ajustándose al Art. 71 y 40.5 b) de la Ley 7/2021 Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, Art. 15.2, la L.O.U.A. y al Plan General de Ordenación Urbana de Martos es conveniente y oportuna la tramitación del presente Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, Alineaciones y Rasantes.

8.- TRAMITACIÓN

El presente Estudio de Detalle sólo contiene determinaciones de estudio pormenorizado, no conteniendo ninguna clase de determinaciones de tipo estructural. Por tanto, el trámite para la aprobación del presente documento es:

1. Solicitud de Aprobación del Estudio de Detalle.
2. Admisión a trámite del Documento.
3. Emisión de los Informes Técnicos y Jurídicos con propuesta de Aprobación Inicial para su elevación al organismo municipal competente. (Junta de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Martos.
4. Aprobación Inicial con exposición al público y publicación del Anuncio y en el Boletín Oficial, con notificación individualizada a todos los propietarios colindantes. (20 días hábiles)
5. Evaluación de Alegaciones.
6. Propuesta de Aprobación Definitiva para su elevación al organismo municipal competente. (Pleno del Excmo. Ayuntamiento).
7. Publicación en el Boletín Oficial del Anuncio del Acuerdo junto con el Resumen Ejecutivo.

Todo ello, según ordenan los Art. 19, 31, 32 y 33 de la L.O.U.A. y Art. 66 del Reglamento de Planeamiento. (RP).

9.- CONCLUSIÓN

Con la presente memoria y los planos que se acompañan, los técnicos que suscriben consideran suficientemente expuesta y justificada la propuesta, al igual que el alcance de este Estudio de Detalle, y junto con el Proponente, lo someten a la consideración del Excmo. Ayuntamiento de Martos para su aprobación.

Por Ábaco Tucci S.L.P. en Martos, a veinticinco de abril de 2022.

Los Arquitectos

Fdo: Máximo Caballero Pozo

Fdo: Manuel Santiago Gómez



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

10.- PLANOS



(Ref. -001-01700)

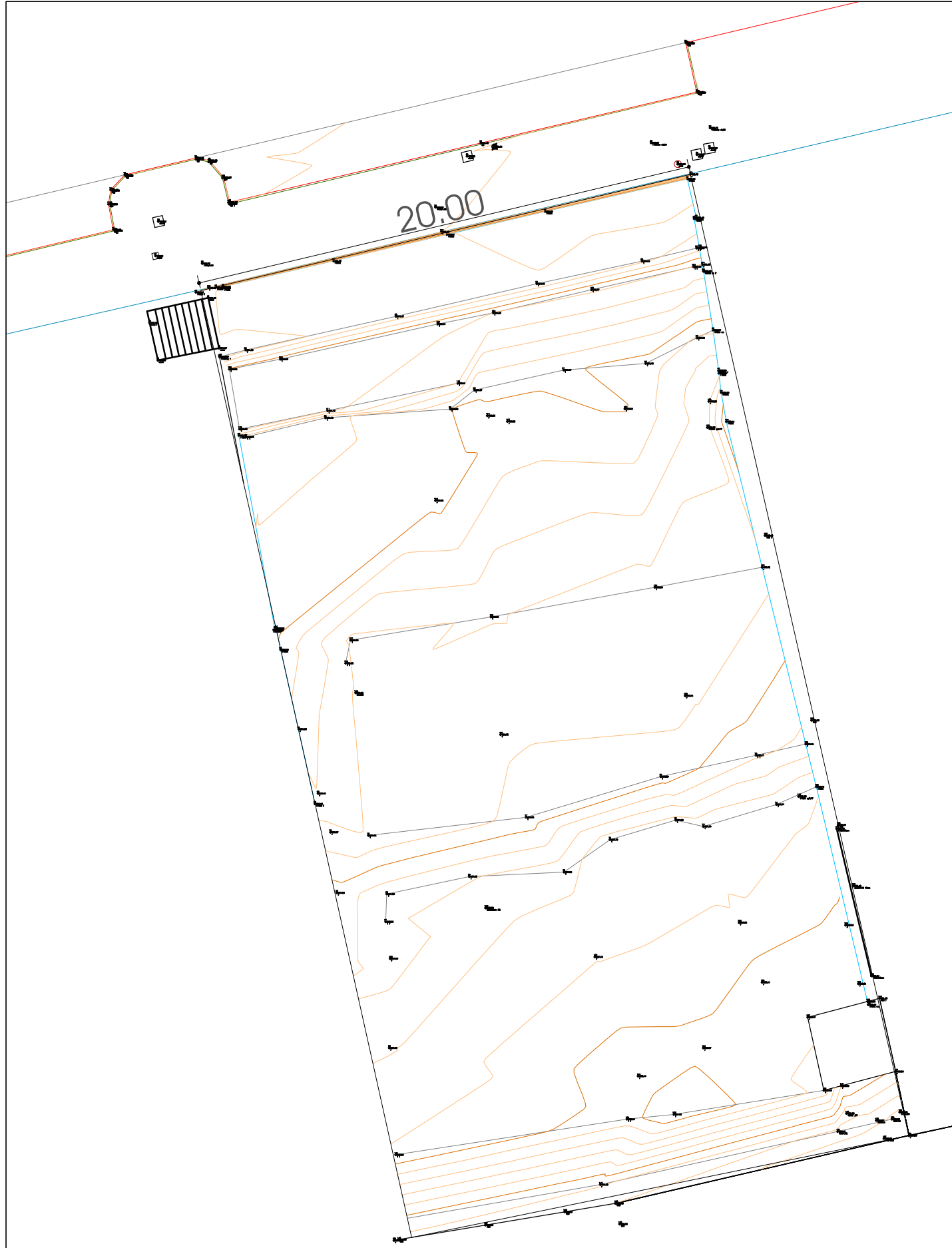
Pag. 13 de 25

ABACO TUCCI, S.L.P.

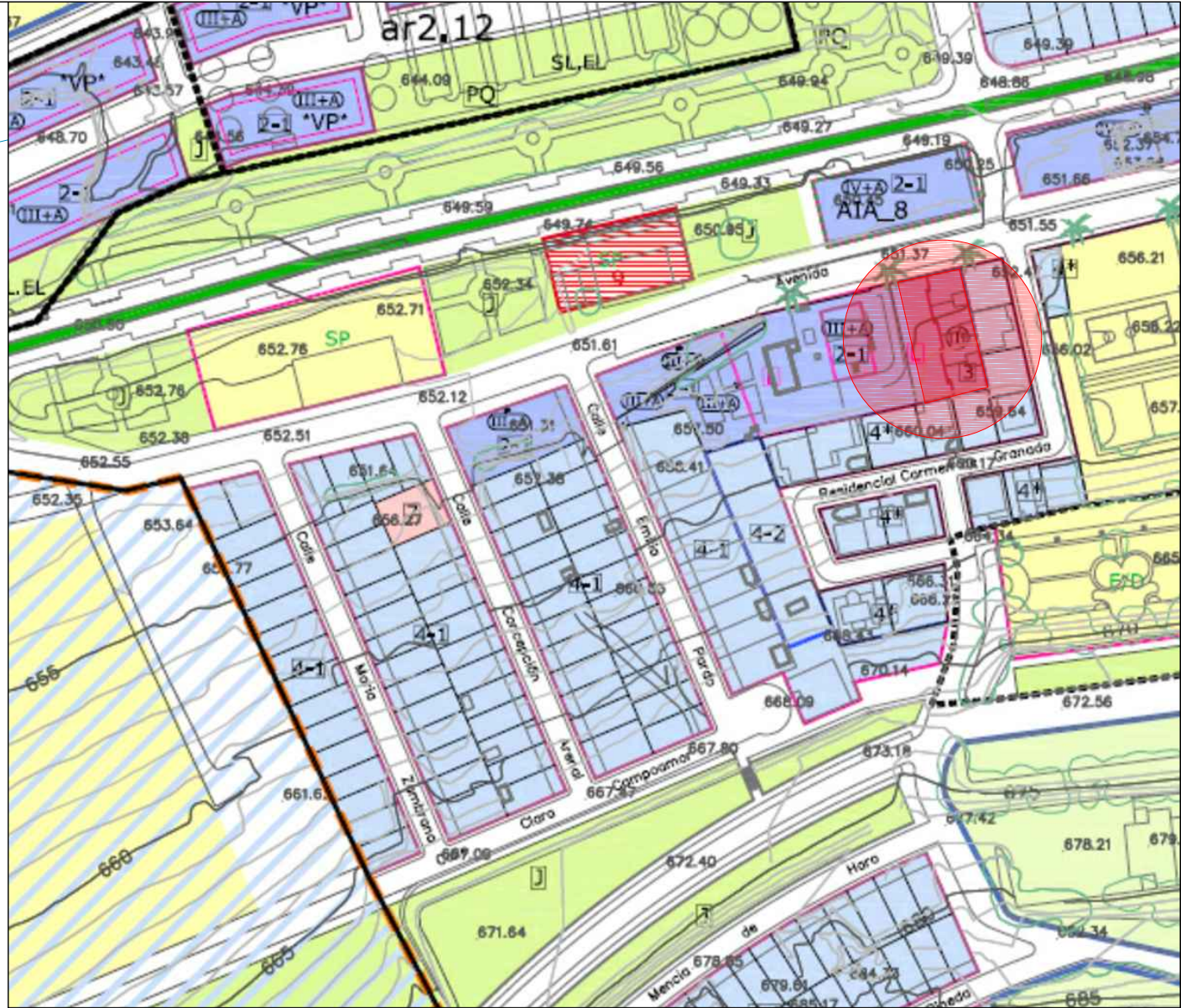
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 02/05/2022

Registro:22/2/2686 Expediente:22/2/515

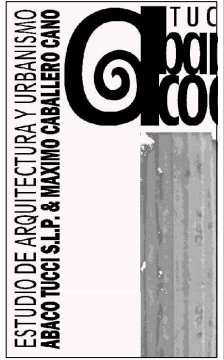


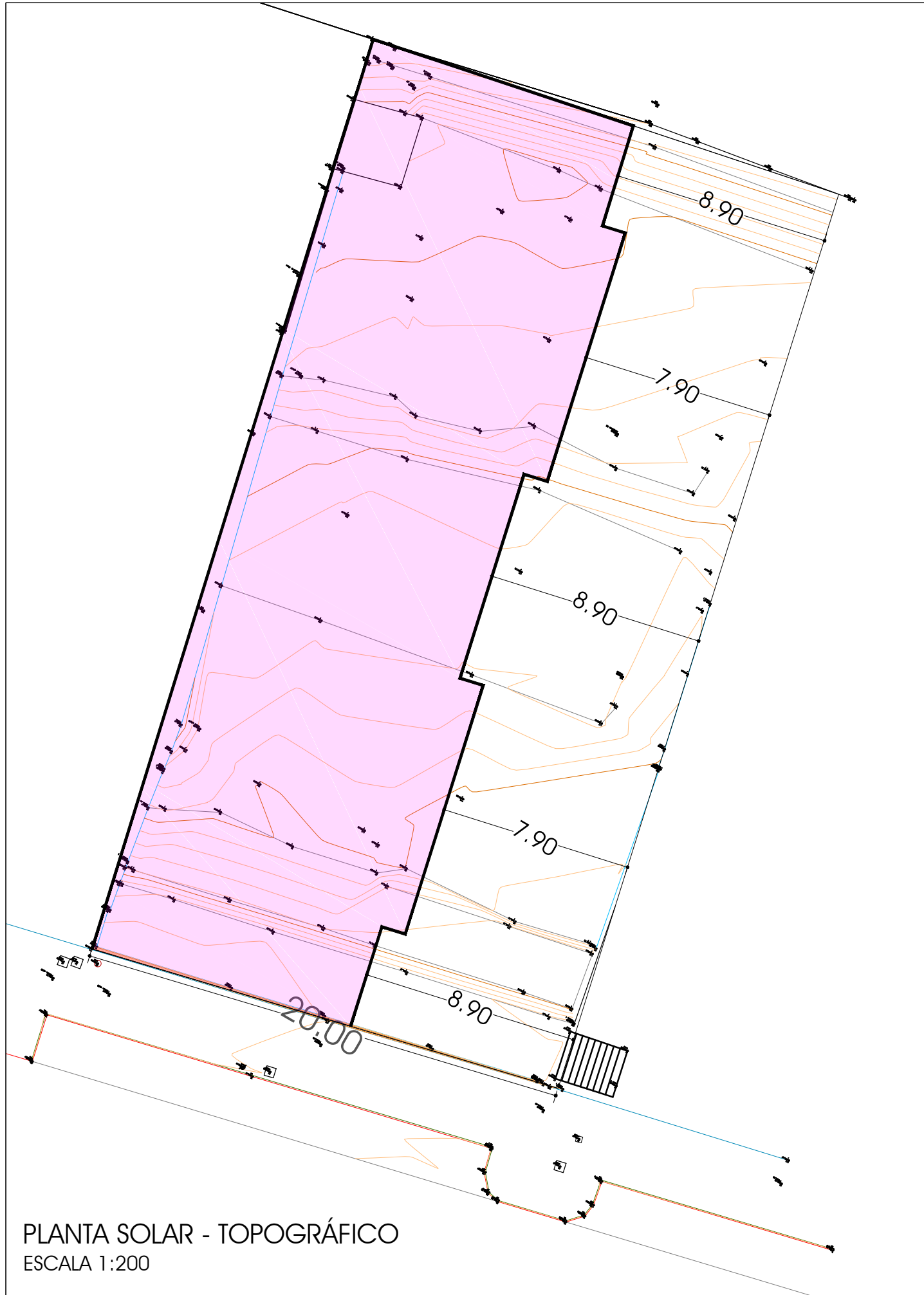


PLANTA SOLAR - TOPOGRÁFICO
ESCALA 1:200



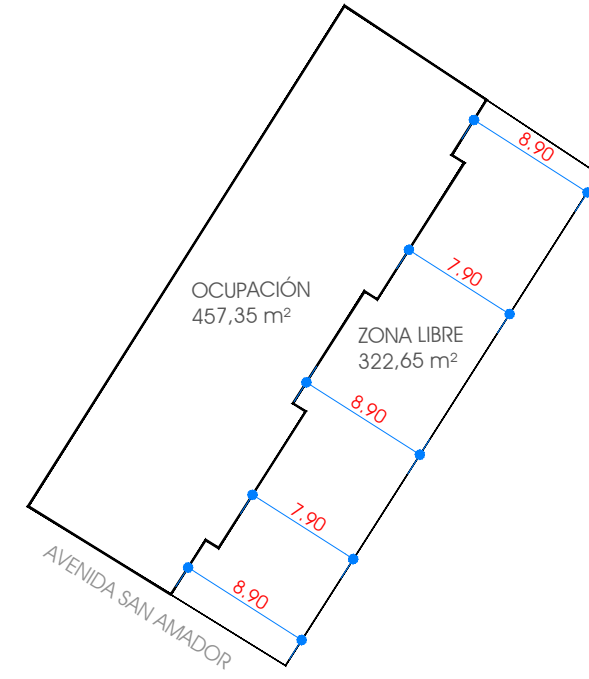
SITUACIÓN SOLAR
ESCALA:1:2.000

 <p>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P. & MÁXIMO CABALLERO CANO</p>	ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA USO RESIDENCIAL DE LA ZONA 3			
	SITUACIÓN: AVENIDA SAN AMADOR 117		PROMOTOR:	
LOCALIDAD: MARTOS		AVANCES CONSTRUCTIVOS S.L.		
PLANO DE SITUACIÓN RESPECTO A PGOU Y TOPOGRÁFICO		LOS ARQUITECTOS:		
		MÁXIMO CABALLERO POZO MANUEL SANTIAGO GÓMEZ		
DIBUJADO:	EXPEDIENTE:	FECHA:	PLANO Nº:	ESCALA:
	AT 12 2022	ABRIL 2022	1	VARIAS
AVDA. SAN AMADOR Nº 56, BAJO-MARTOS (JAÉN)-TFNO. Y FAX.- 953 550 411, E-MAIL abacotuccisp@gmail.com				

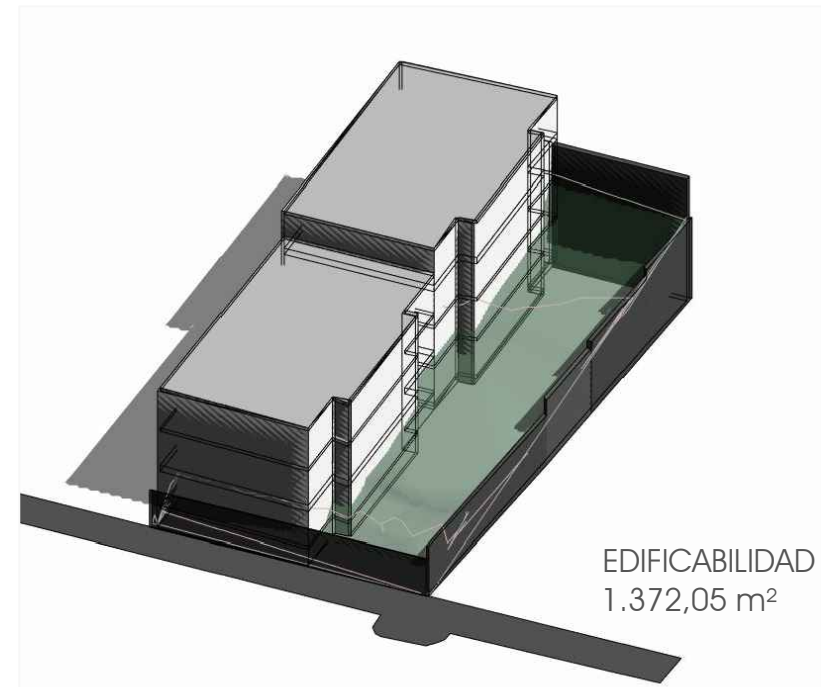


PLANTA SOLAR - TOPOGRÁFICO
ESCALA 1:200

OCUPACIÓN
PGOU
ESCALA 1:200



EDIFICABILIDAD
PGOU
ESCALA 1:200



EDIFICABILIDAD
1.372,05 m²

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



ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA USO
RESIDENCIAL DE LA ZONA 3

SITUACIÓN: AVENIDA SAN AMADOR 117

LOCALIDAD: MARTOS

PROMOTOR:

AVANCES CONSTRUCTIVOS S.L.

PARCELA EDIFICABLE SEGÚN PGOU

LOS ARQUITECTOS:

MÁXIMO CABALLERO POZO
MANUEL SANTIAGO GÓMEZ



DIBUJADO:

EXPEDIENTE:
AT 12 2022

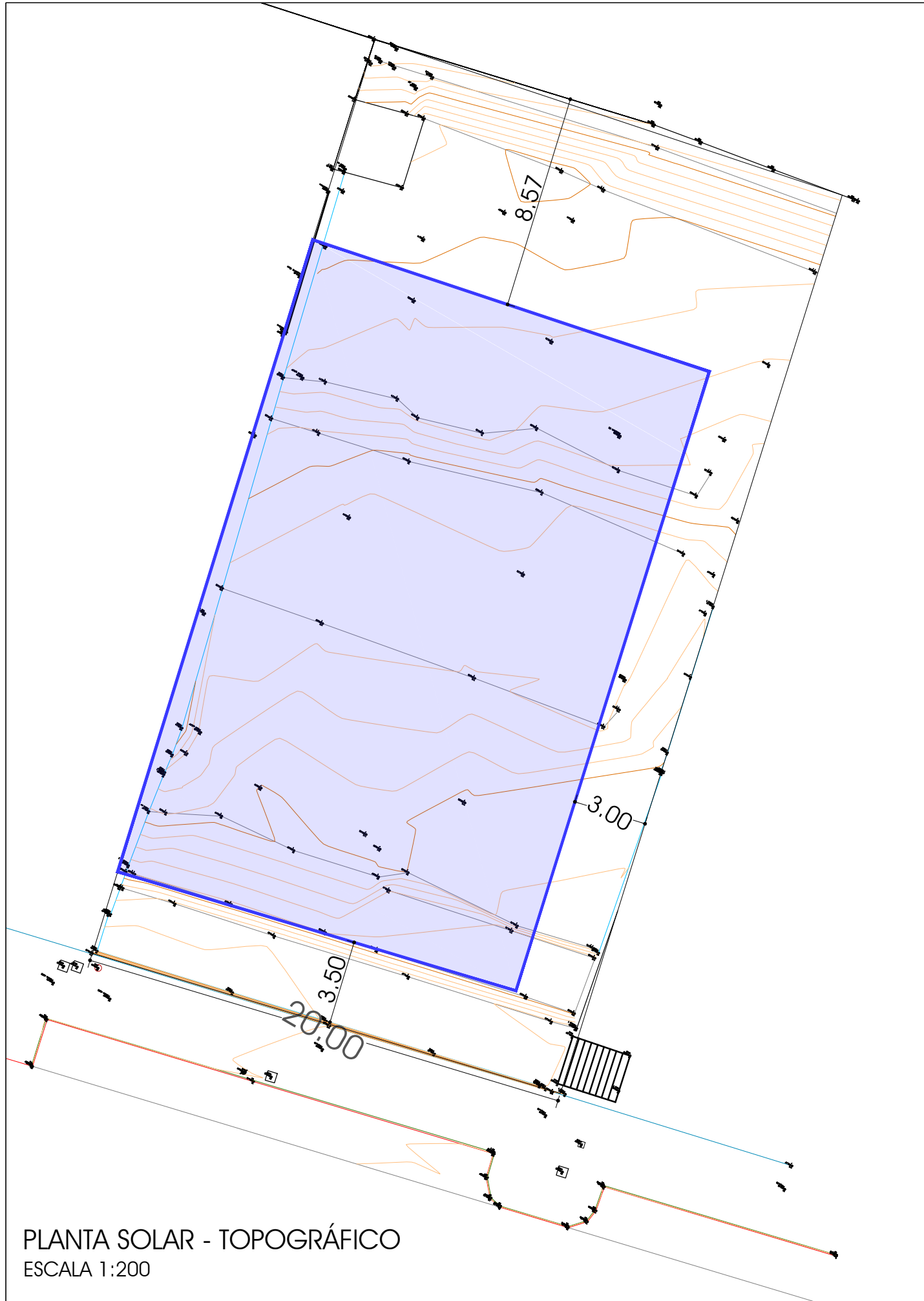
FECHA:
ABRIL 2022

PLANO Nº: 2

ESCALA:
VARIAS

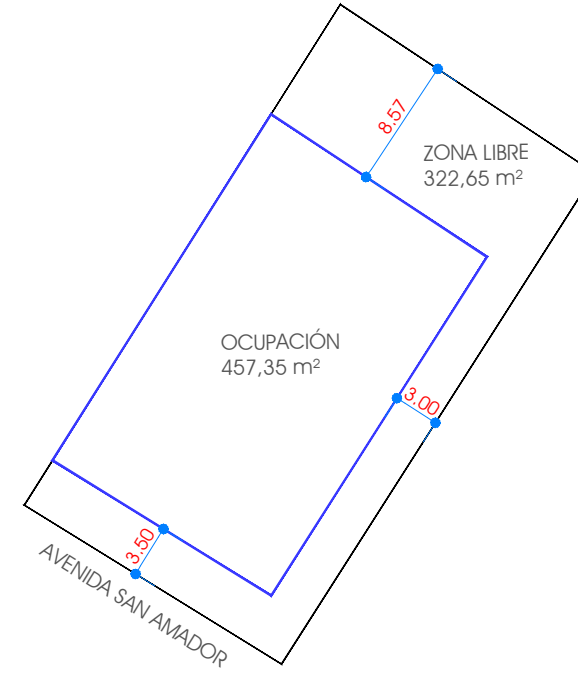
AVDA. SAN AMADOR Nº 56, BAJO-MARTOS (JAÉN)-TFNO. Y FAX.- 953 550 411, E-MAIL abacotuccisp@gmail.com



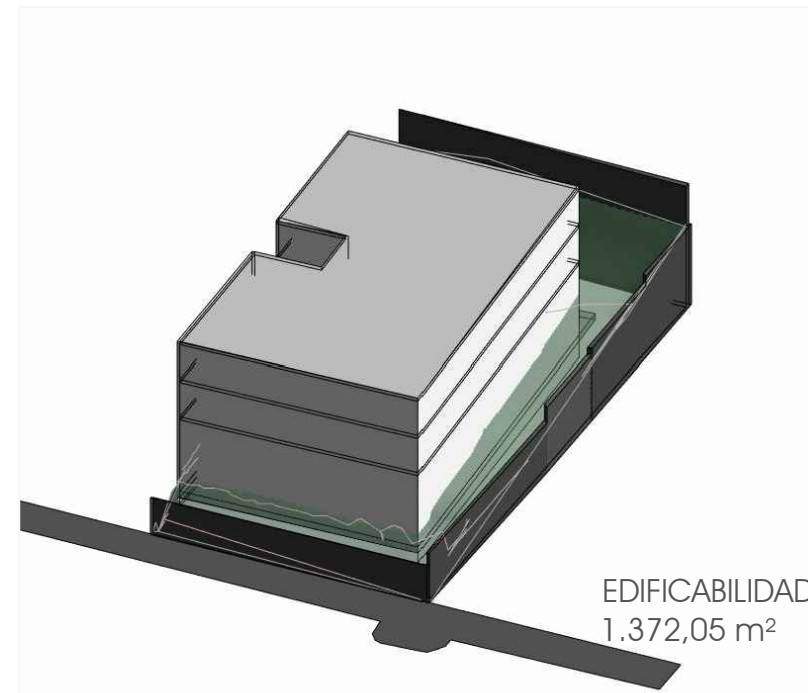


PLANTA SOLAR - TOPOGRÁFICO
ESCALA 1:200

OCUPACIÓN REFORMADA
ESCALA 1:200



EDIFICABILIDAD REFORMADA
ESCALA 1:200



EDIFICABILIDAD
1.372,05 m²

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



ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA USO RESIDENCIAL DE LA ZONA 3

SITUACIÓN: AVENIDA SAN AMADOR 117

LOCALIDAD: MARTOS

PROMOTOR:

AVANCES CONSTRUCTIVOS S.L.

PARCELA EDIFICABLE PROPUESTA

LOS ARQUITECTOS:

MÁXIMO CABALLERO POZO
MANUEL SANTIAGO GÓMEZ



DIBUJADO:

EXPEDIENTE:
AT 12 2022

FECHA:
ABRIL 2022

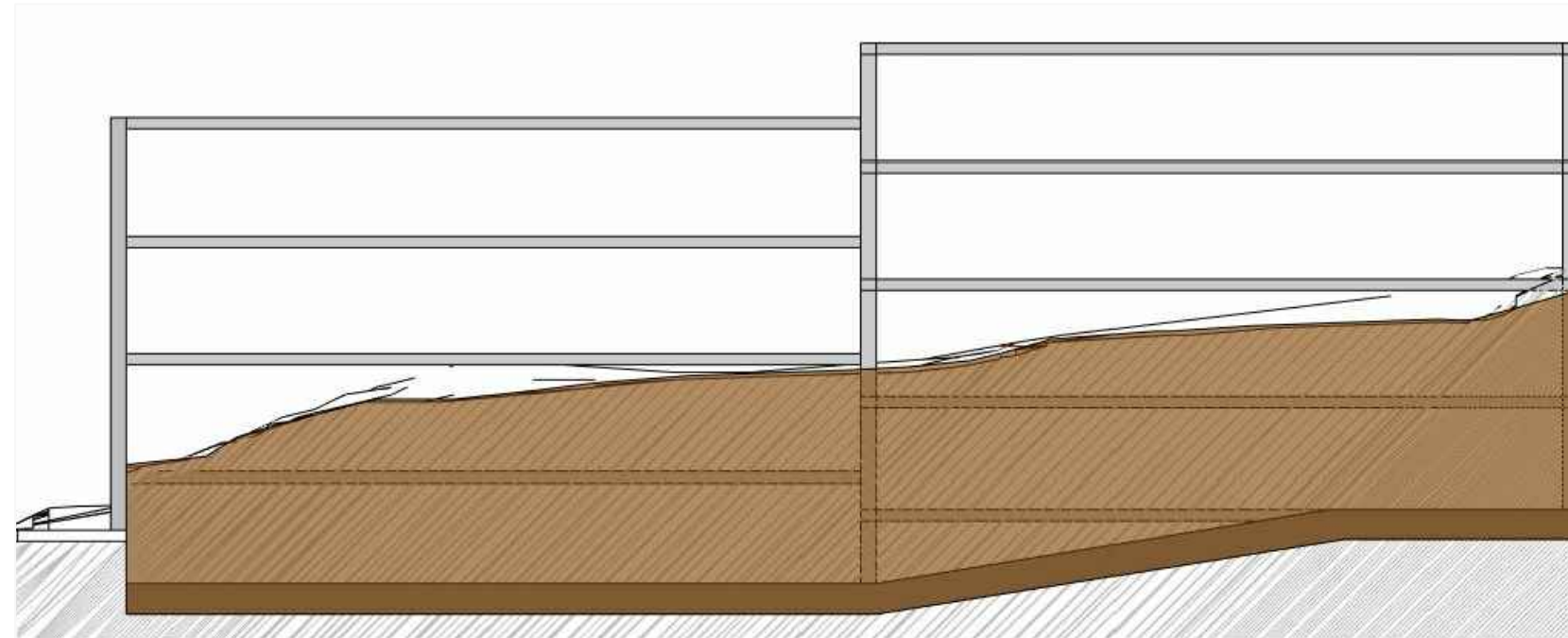
PLANO Nº: 3

ESCALA:
VARIAS

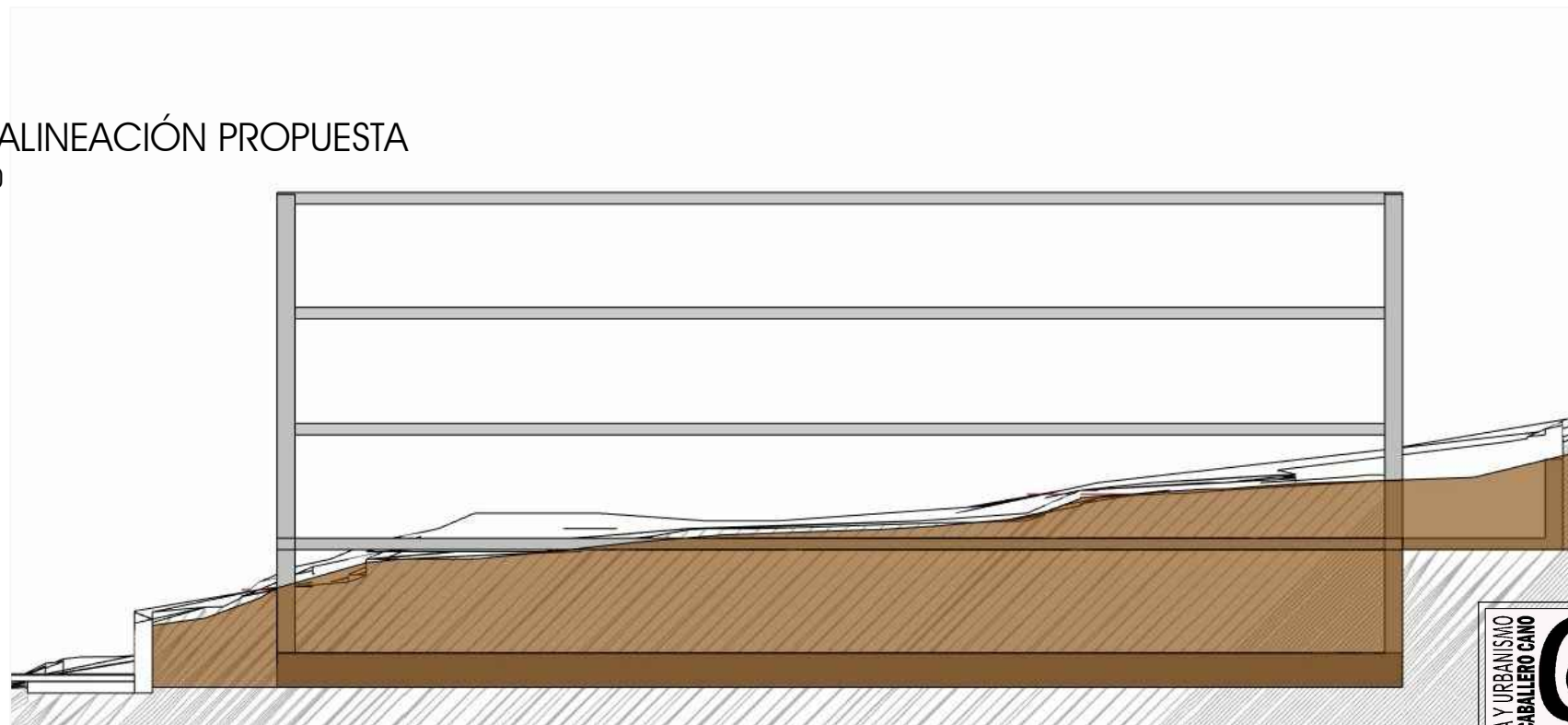
AVDA. SAN AMADOR Nº 56, BAJO-MARTOS (JAÉN)-TFNO. Y FAX.- 953 550 411, E-MAIL abacotuccisp@gmail.com



SECCIÓN ALINEACIÓN PGOU
ESCALA 1:200

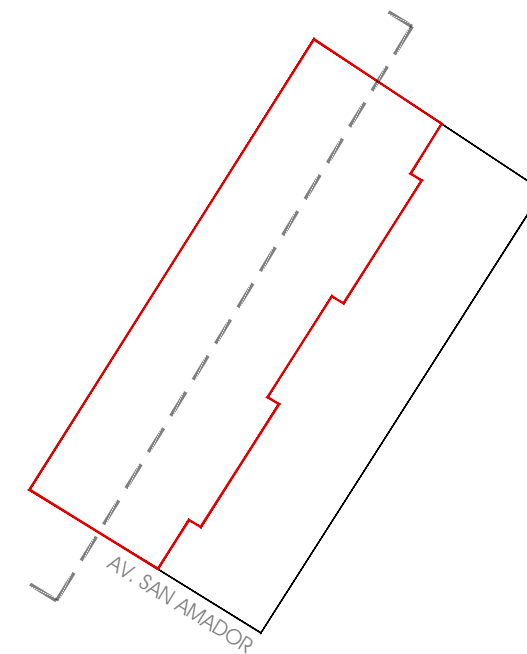


SECCIÓN ALINEACIÓN PROPUESTA
ESCALA 1:200

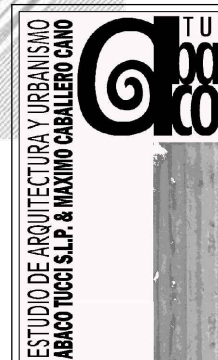
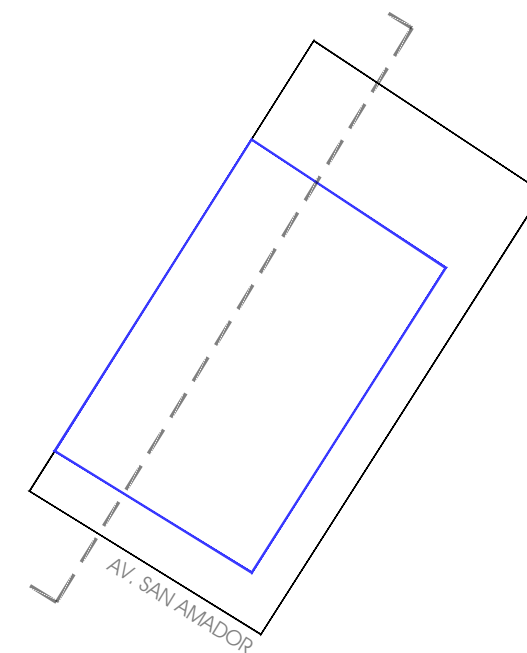


PERFILES DE EXCAVACIÓN ESQUEMÁTICOS

SECCIÓN



SECCIÓN



ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA USO RESIDENCIAL DE LA ZONA 3

SITUACIÓN: AVENIDA SAN AMADOR 117

LOCALIDAD: MARTOS

SECCIONES ALINEACIÓN PGOU y PROPUESTA / PERFILES EXCAVACIÓN

PROMOTOR:

AVANCES CONSTRUCTIVOS S.L.

LOS ARQUITECTOS:

MÁXIMO CABALLERO POZO
MANUEL SANTIAGO GÓMEZ

DIBUJADO:

EXPEDIENTE:
AT_12_2022

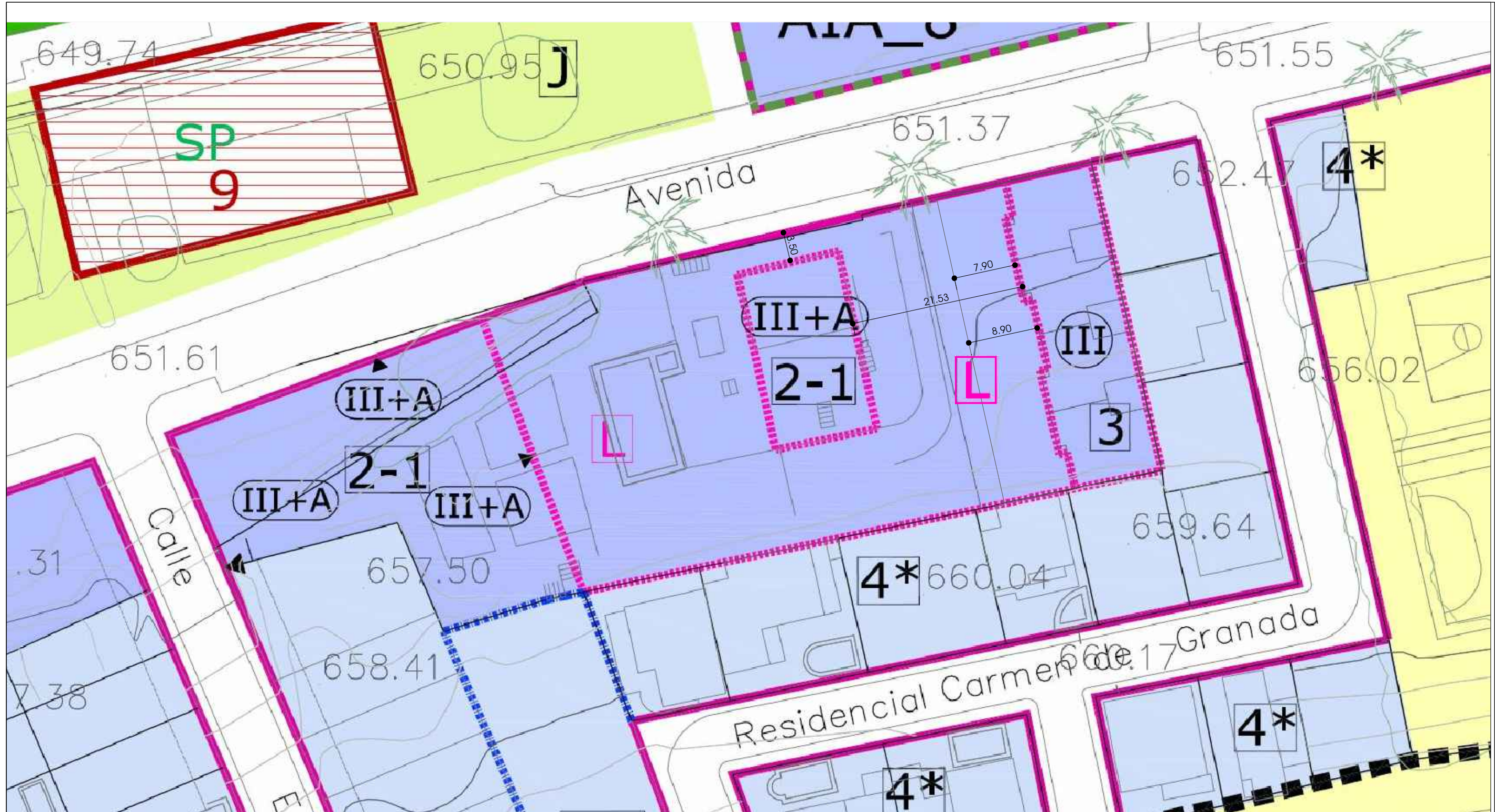
FECHA:
ABRIL 2022

PLANO Nº: 4


ESCALA:
VARIAS

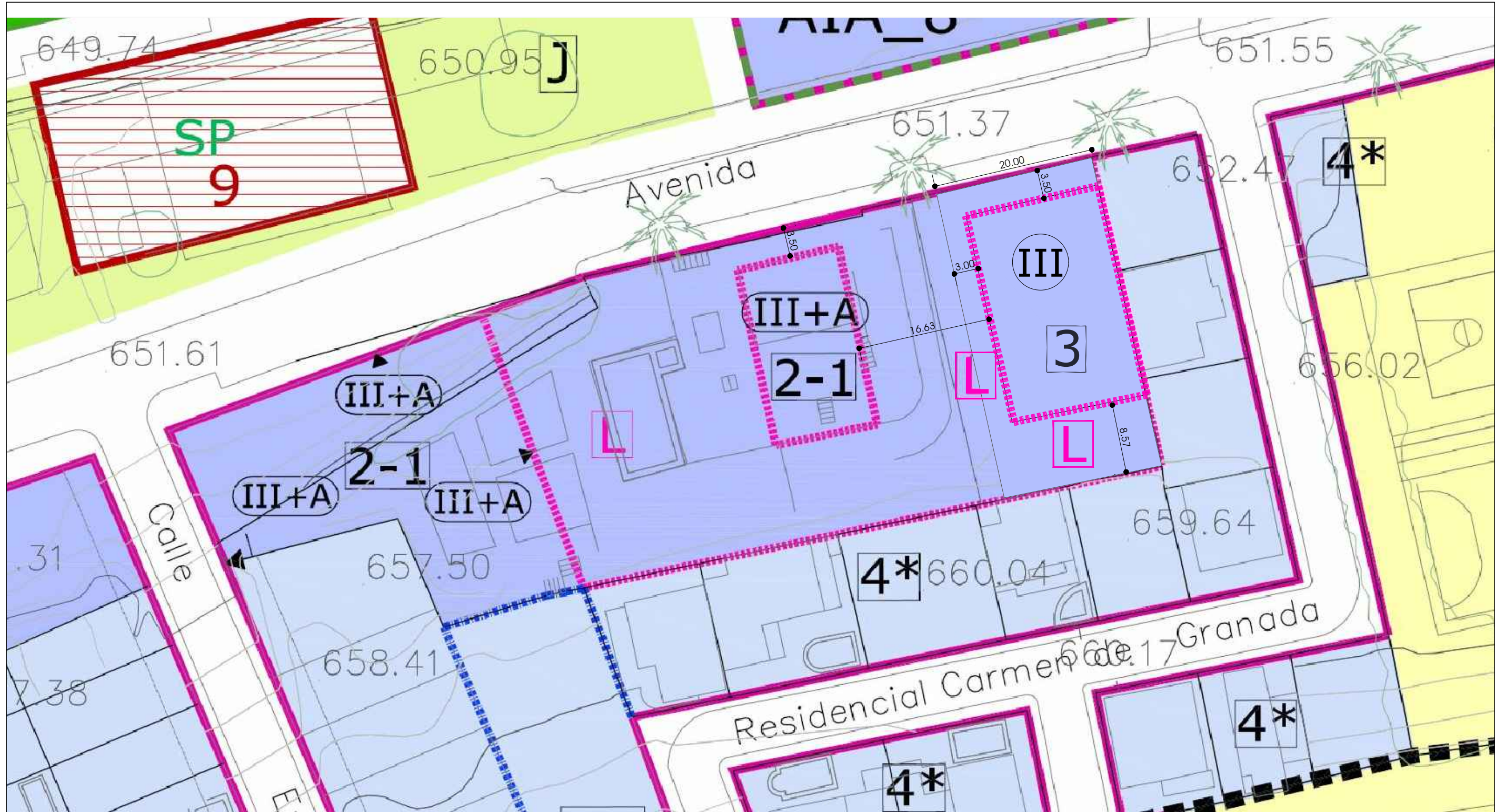
AVDA. SAN AMADOR Nº 56, BAJO-MARTOS (JAÉN)-TFNO. Y FAX.- 953 550 411, E-MAIL abacotuccisp@gmail.com







PLANO PGOU ACTUAL |
 DISTANCIAS A LINDEROS
 ESCALA 1:500

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P. & MÁXIMO CABALLERO CANO 	ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA USO RESIDENCIAL DE LA ZONA 3			
	SITUACIÓN: AVENIDA SAN AMADOR 117 LOCALIDAD: MARTOS		PROMOTOR: AVANCES CONSTRUCTIVOS S.L.	
	ESTRUCTURA PARCELARIA SEGÚN PGOU RESPECTO A LINDEROS		LOS ARQUITECTOS: MÁXIMO CABALLERO POZO MANUEL SANTIAGO GÓMEZ	
	DIBUJADO: AT 12 2022	FECHA: ABRIL 2022	PLANO Nº: 5	ESCALA: VARIAS
AVDA. SAN AMADOR Nº 56, BAJO-MARTOS (JAÉN)-TFNO. Y FAX.- 953 550 411, E-MAIL abacotuccisp@gmail.com				



PLANO PGOU ALINEACIÓN PROPUESTA |
 DISTANCIAS A LINDEROS
 ESCALA 1:500

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P. & MÁXIMO CABALLERO CANO 	ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA USO RESIDENCIAL DE LA ZONA 3			
	SITUACIÓN: AVENIDA SAN AMADOR 117 LOCALIDAD: MARTOS		PROMOTOR: AVANCES CONSTRUCTIVOS S.L.	
	ESTRUCTURA PARCELARIA MODIFICADA RESPECTO A LINDEROS		LOS ARQUITECTOS: MÁXIMO CABALLERO POZO MANUEL SANTIAGO GÓMEZ	
DIBUJADO: 	EXPEDIENTE: AT 12 2022	FECHA: ABRIL 2022	PLANO Nº: 6	ESCALA: VARIAS
AVDA. SAN AMADOR Nº 56, BAJO-MARTOS (JAÉN)-TFNO. Y FAX.- 953 550 411, E-MAIL abacotuccisp@gmail.com				

11.- RESUMEN EJECUTIVO

- MEMORIA, OBJETO Y FINALIDAD

Se redacta el presente **Estudio de Detalle** por encargo directo de la mercantil **Avances Constructivos S.L.** como propietaria del solar afectado, provisto de C.I.F. B-23.657.455 y domicilio en la Avenida Oro Verde, nº 2 bajo de Martos.

La **parcela está situada en la Avenida de San Amador, 117 de Martos (Jaén)**, con una superficie de setecientos ochenta metros cuadrados. (780 m²). Está **identificada catastralmente con la referencia 4052422VG1745S0001PB.**

La parcela presenta un desnivel muy pronunciado sobre la Avenida de San Amador lo que provoca una necesidad de modificación de alineaciones

La parcela está **clasificada** como Suelo Urbano, con **Normas Particulares de la Zona 3, Alineaciones y Alturas Determinadas.**

Se pretende definir de forma concreta los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, y el señalamiento de alineaciones y rasantes. Se propone la modificación de la posición, volumen y forma de la edificación, sin infligir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

Se va a proponer en este Estudio de Detalle retranquear la alineación **norte** respecto a la Avenida de San Amador, creando así un espacio libre L entre la edificación y la avenida, quedando alineada con la futura edificación de la parcela matriz.

Igualmente la zona **sur** de la edificación se propone retranquearla respecto a las parcelas del Residencial Carmen de Granada, creando así un menor impacto visual y de sombra en sus fondos. Esta zona retranqueada quedaría como espacio libre, pudiendo instalar allí una zona de recreo de uso residencial y comunitario a nivel de la planta baja.

Respecto a la zona **este**, la edificación quedaría adosada a los fondos de las parcelas del Residencial Carmen de Granada, quedando dos zonas libres retranqueadas al norte y al sur, a diferencia de la alineación actual. Por lo tanto la alineación con la zona este se mantendría la misma, con la gran diferencia que no estaría adosada a todo lo largo de la parcela sino solo en las zonas no marcadas como espacio libre L.

Respecto a la alineación hacia con la zona **oeste**, se adelantaría unos metros sobre el espacio libre L, quedando aún un tramo de espacio libre L en esta zona de la

parcela. Dicho espacio libre sin edificar en altura quedaría bien integrado con el resto de espacios libres de la parcela.

Este **Estudio de Detalle** lo que pretende es la **mejora de la integración del volumen edificable** respecto a la parcela, y resuelve de una forma más equilibrada la situación de la edificación, mejorando la posición de la edificación dentro de la misma, creando un menor volumen de destierro por las características y tipología del terreno, ejecutando un menor desmonte junto a las viviendas construidas en el Residencial Carmen de Granada y además se continúa con la tipología predominante, crea un menor impacto visual tanto a linderos públicos como a privados, no deja medianerías vistas, se crea un espacio libre frente a la Avenida de San Amador igualándose al futuro edificio de la finca matriz, también se crea un espacio libre al sur para incorporar al futuro edificio una zona soleada comunitaria, mejorando la integración y distribución de las viviendas respecto a la edificación y obteniendo un menor impacto ambiental respecto al terreno.

- **ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

Con la solución propuesta, no se aumenta la edificabilidad ni la ocupación que tenía el solar originariamente, tal como se demuestra a continuación:

A) EDIFICABILIDAD SEGÚN NORMAS URBANÍSTICAS ACTUALES:

Ocupación de la edificación en altura	457,35 m ²
Ocupación de espacios libres L	322,65 m ²
Total Edificabilidad-	1.372,05 m² de techo edificable.

Para este cálculo se ha tenido en cuenta la edificabilidad total de la parcela, que viene determinado por las condiciones de ocupación de la parcela y altura de la edificación. Coeficiente de Edificabilidad resultante 1,7590 m²s/m²t.

B) EDIFICABILIDAD SEGÚN PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE:

Ocupación de la edificación en altura	457,35 m ²
Ocupación de espacios libres L	322,65 m ²
Total Edificabilidad-	1.372,05 m² de techo edificable.

Para este cálculo se ha tenido en cuenta la edificabilidad total de la parcela, que viene determinado por las condiciones de ocupación de la parcela y altura de la edificación. Coeficiente de Edificabilidad resultante 1,7590 m²s/m²t.

En la parcela objeto de estudio, se pretende la construcción de forma inmediata de una edificación de uso Residencial, por lo que es justificable la presentación de este Estudio de Detalle.

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

En ningún caso, el Estudio de Detalle:

- a) Modifica el uso urbanístico del suelo, por seguir calificado de la misma manera que está previsto en el PGOU de Martos y con el mismo número de plantas.
- b) Modifica la normativa aplicable es de Zona 3. Alineaciones y Alturas Determinadas, cuyos parámetros urbanísticos vienen definidos en la PGOU.
- c) Incrementa el aprovechamiento urbanístico, como se ha demostrado en el apartado anterior..
- d) No altera las condiciones de Ordenación de los terrenos ó construcciones colindantes.

- **CONCLUSIÓN**

Con el presente Resumen Ejecutivo y los planos que se acompañan, los técnicos que suscriben consideran suficientemente expuesta y justificada la propuesta, al igual que el alcance de este Estudio de Detalle, y junto con el Proponente, lo someten a la consideración del Excmo. Ayuntamiento de Martos para su aprobación.

Por Ábaco Tucci S.L.P. en Martos, a veinticinco de abril de 2022.

Los Arquitectos

Fdo: Máximo Caballero Pozo

Fdo: Manuel Santiago Gómez



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

- PLANOS



(Ref. -001-01700)

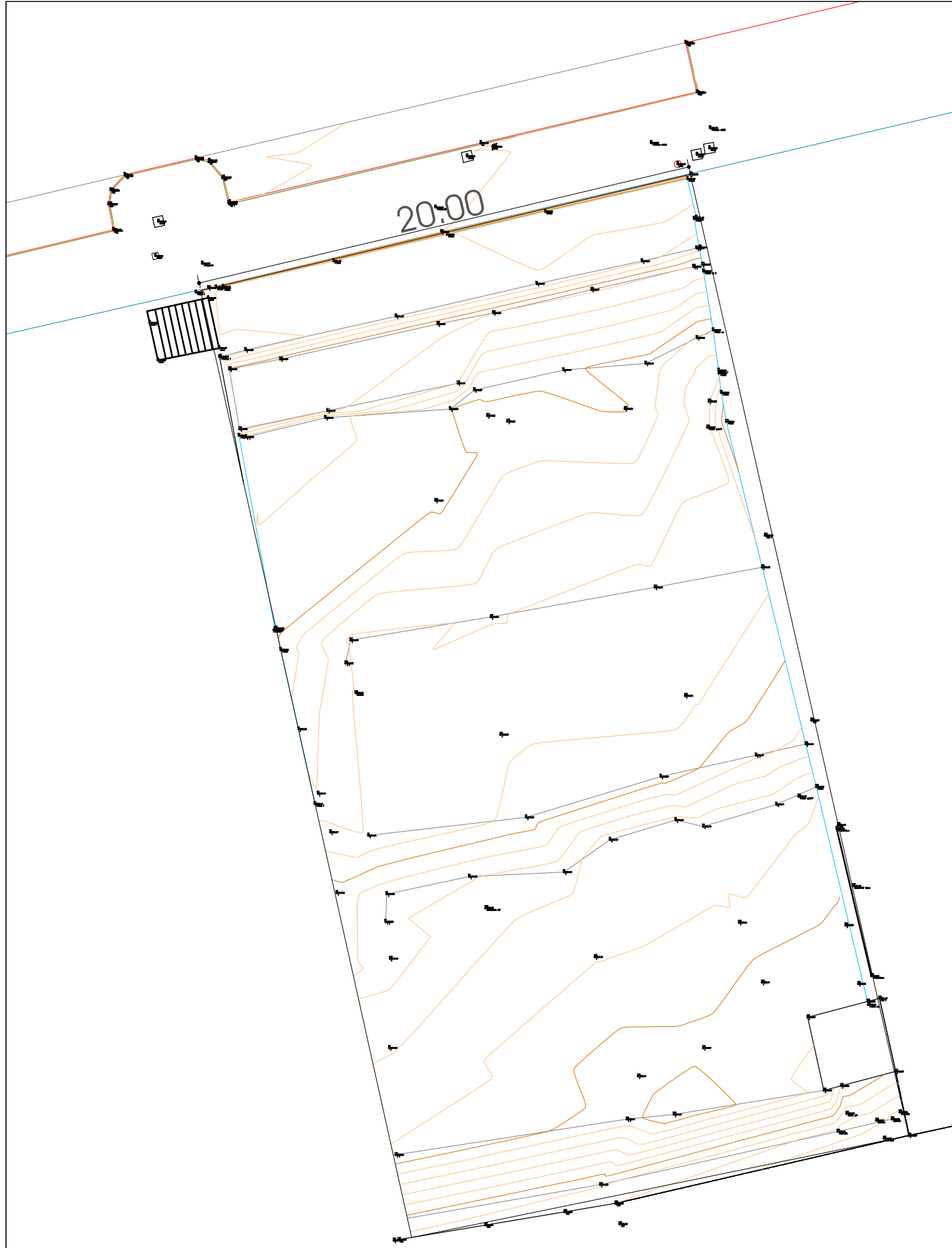
Pag. 23 de 25

ABACO TUCCI, S.L.P.

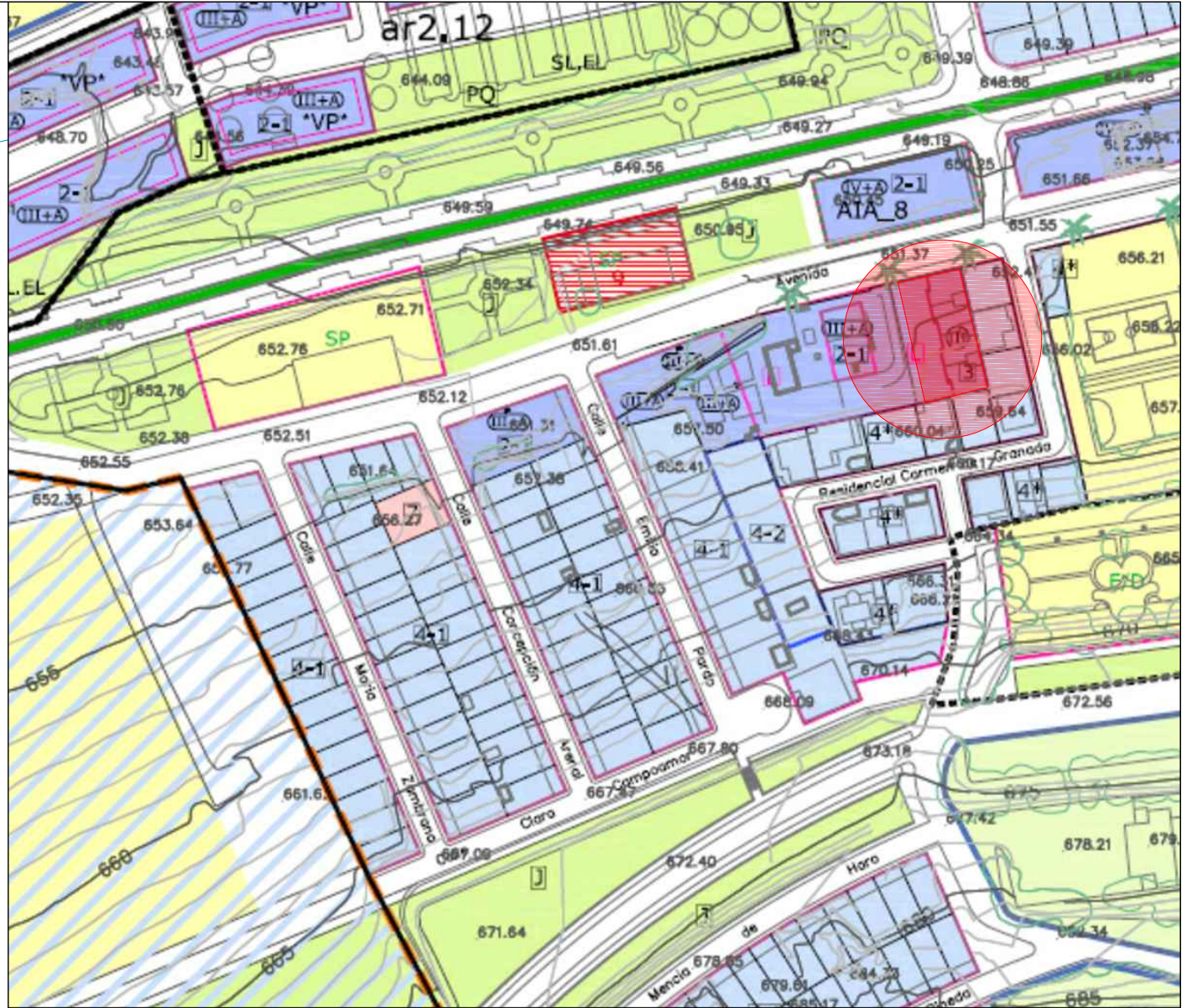
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 02/05/2022

Registro:22/2/2686 Expediente:22/2/515



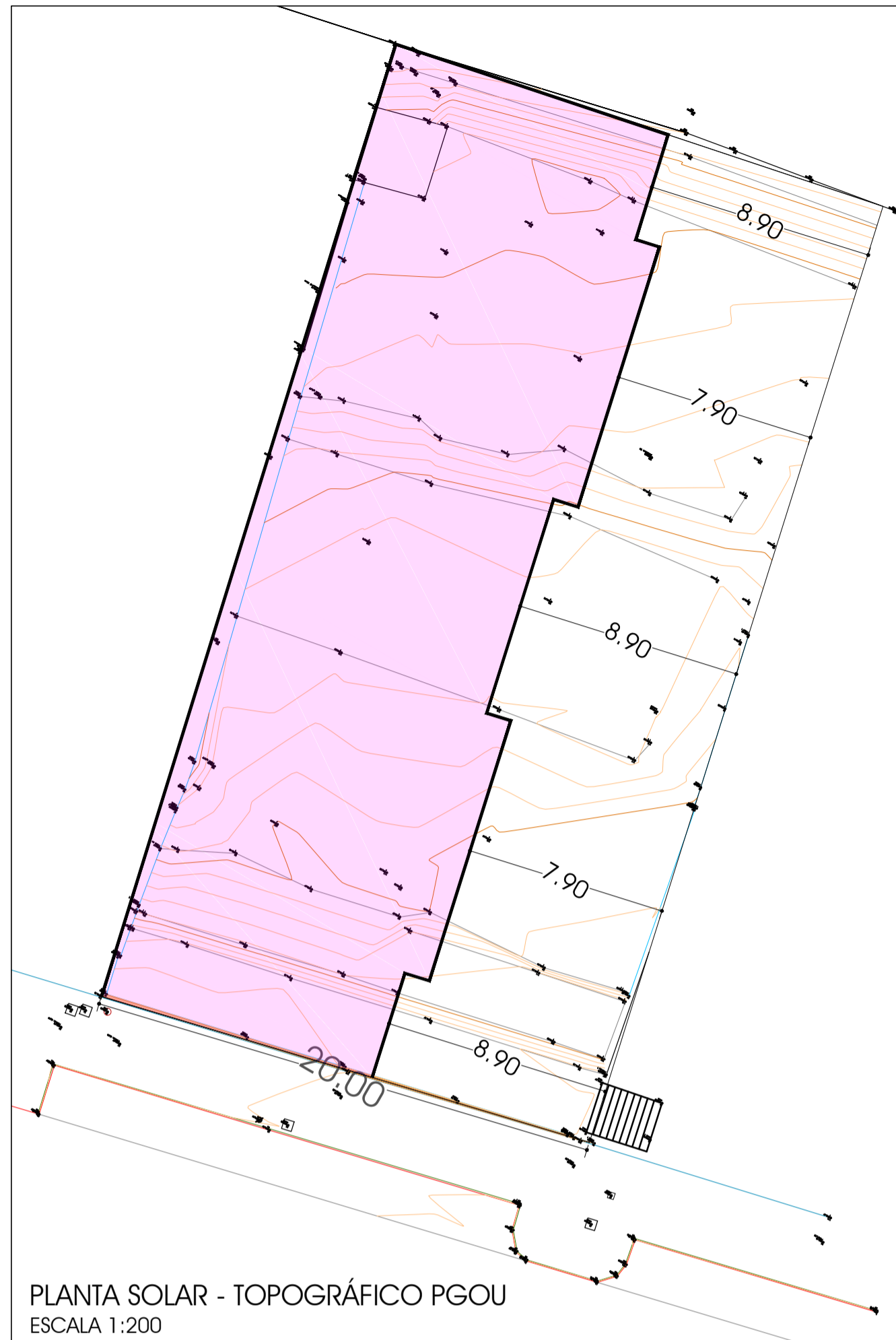


PLANTA SOLAR - TOPOGRÁFICO
ESCALA 1:200



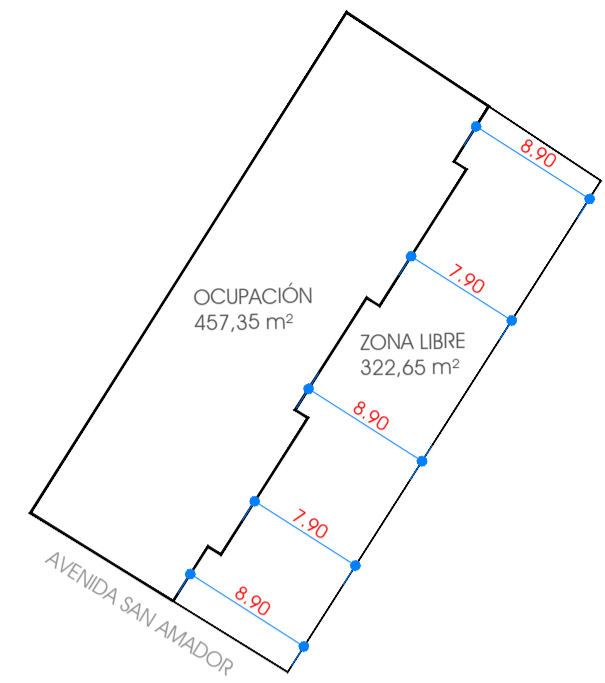
SITUACIÓN SOLAR
ESCALA:1:2.000

 <p>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ABACO TUCCI S.L.P. & MÁXIMO CABALLERO CANO</p>	ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA USO RESIDENCIAL DE LA ZONA 3			
	SITUACIÓN: AVENIDA SAN AMADOR 117		PROMOTOR:	
LOCALIDAD: MARTOS		AVANCES CONSTRUCTIVOS S.L.		
PLANO DE SITUACIÓN RESPECTO A PGOU Y TOPOGRÁFICO		LOS ARQUITECTOS:		
		MÁXIMO CABALLERO POZO MANUEL SANTIAGO GÓMEZ		
DIBUJADO:	EXPEDIENTE:	FECHA:	PLANO Nº:	ESCALA:
	AT 12 2022	ABRIL 2022	1	VARIAS
AVDA. SAN AMADOR Nº 56, BAJO-MARTOS (JAÉN)-TFNO. Y FAX.- 953 550 411, E-MAIL abacotuccisp@gmail.com				

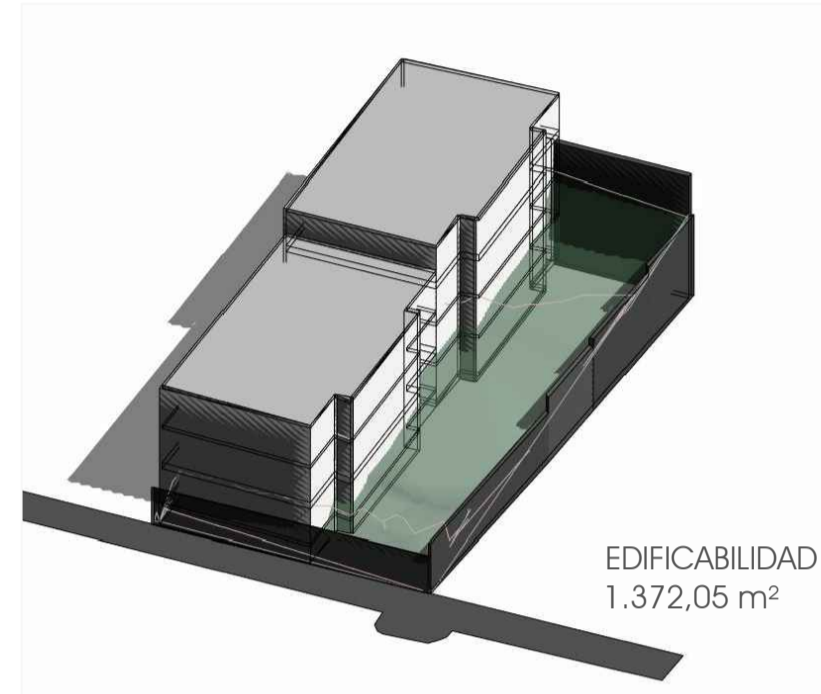


PLANTA SOLAR - TOPOGRÁFICO PGOU
ESCALA 1:200

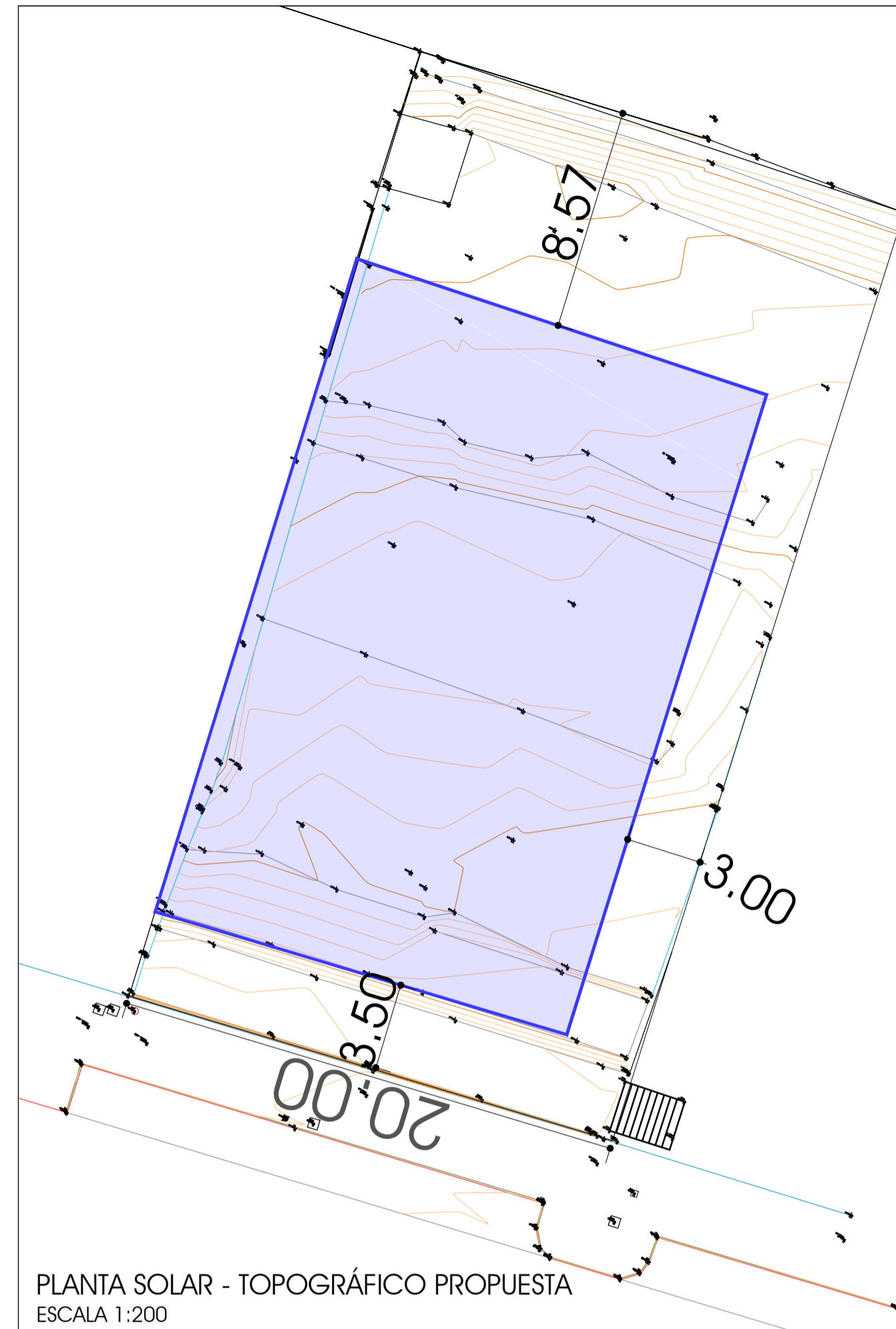
OCUPACIÓN
PGOU
ESCALA 1:200



EDIFICABILIDAD
PGOU
ESCALA 1:200

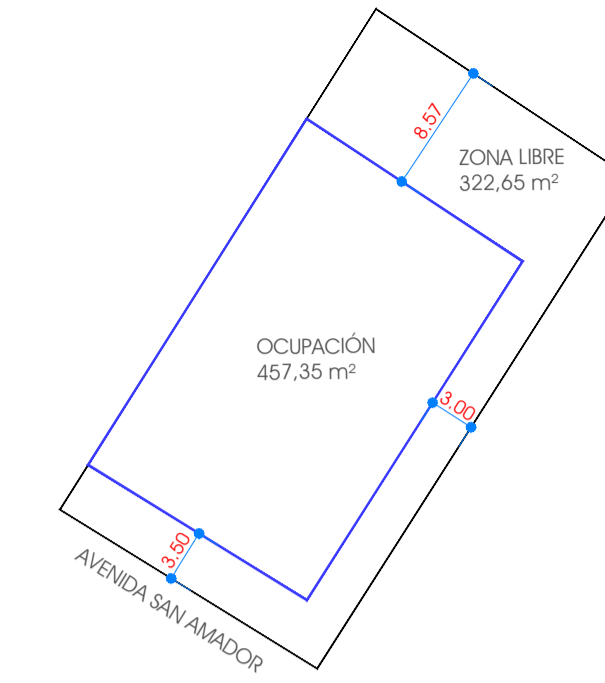


EDIFICABILIDAD
1.372,05 m²

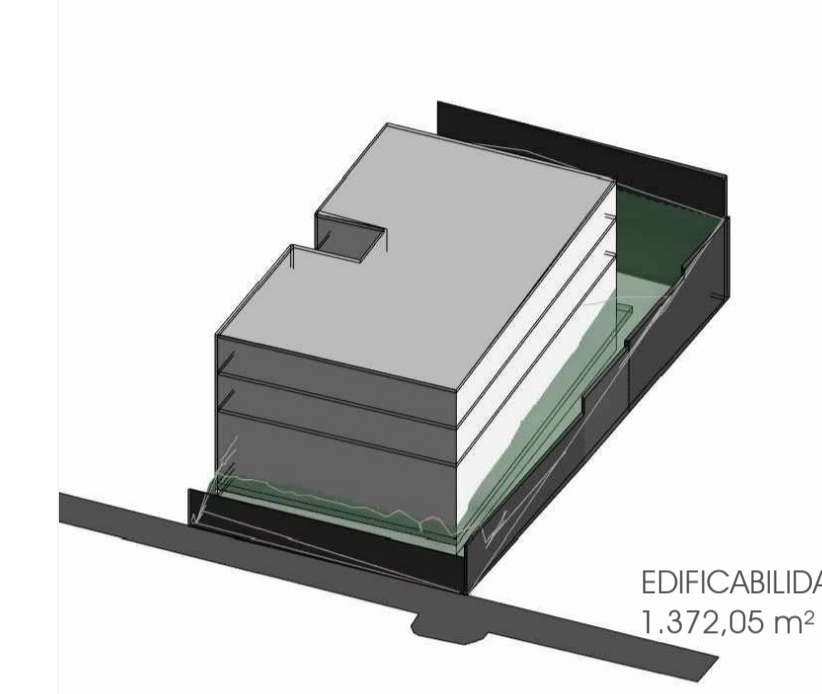


PLANTA SOLAR - TOPOGRÁFICO PROPUESTA
ESCALA 1:200

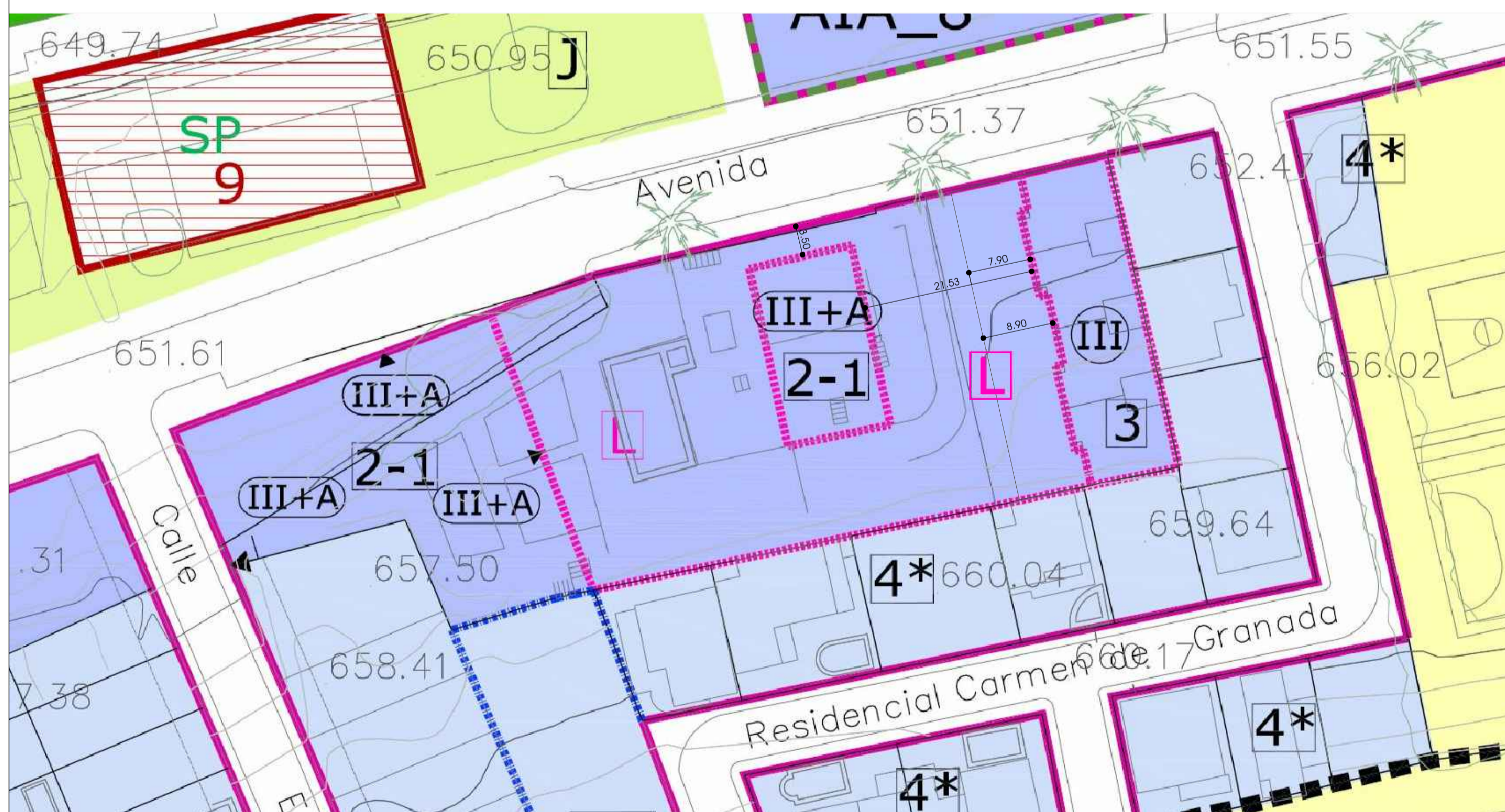
OCUPACIÓN
REFORMADA
ESCALA 1:200



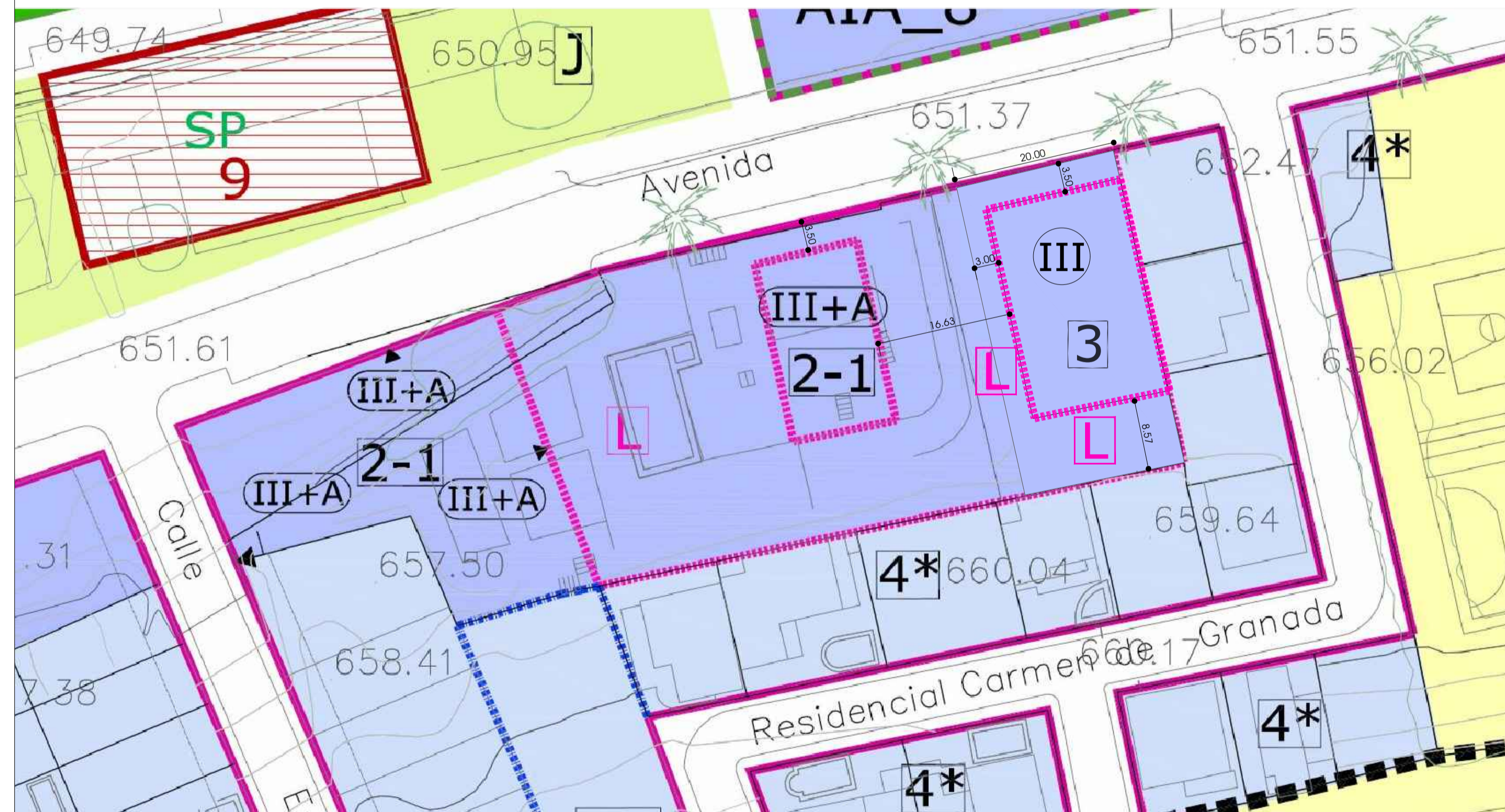
EDIFICABILIDAD
REFORMADA
ESCALA 1:200



EDIFICABILIDAD
1.372,05 m²



PLANO PGOU ACTUAL |
DISTANCIAS A LINDEROS
ESCALA 1:500



PLANO PGOU ALINEACIÓN PROPUESTA |
DISTANCIAS A LINDEROS
ESCALA 1:500

	ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA USO RESIDENCIAL DE LA ZONA 3 - RESUMEN EJECUTIVO	
	SITUACIÓN: AVENIDA SAN AMADOR 117	PROMOTOR:
	LOCALIDAD: MARRIPOS	AVANCES CONSTRUCTIVOS S.L.
	ESTRUCTURA PARCELARIA PGOU/PROPUESTA: EDIFICABILIDAD, TOPOGRÁFICO Y LINDEROS	LOS ARQUITECTOS: MÁXIMO CABALLERO POZO MANUEL SANTIAGO GÓMEZ
DIBUJADO:	EXPEDIENTE: AT 12 2022	FECHA: ABRIL 2022
AVDA. SAN AMADOR Nº 56, BAJO-MARRIPOS (I.A.E.N) IFNO. Y FAX: 953 550 411. E-MAIL: abacoarquitectos@gmail.com	PLANO Nº:	2
	ESCALA:	VARIAS