



ESTUDIO DE DETALLE

Proyecto:

Parcela I, U.E.3I, Avenida de los Olivares 128, Martos

Promotor:

RAMIRO JOSÉ DELGADO MONTIJANO
SILVIA RODRIGUEZ VILLAR

Arquitecto:

VICTOR MANUEL TORRES CAÑO

INDICE

1. MEMORIA

1.1. OBJETO Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.2. AMBITO

1.3. CONDICIONES ACTUALES DEL AMBITO

- 1.3.1. Planeamiento
- 1.3.2. Condiciones Topográficas
- 1.3.3. Estado de Urbanización
- 1.3.4. Condiciones de la Ordenación Actual

1.4. DESCRIPCIÓN Y USTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

- 1.4.1. Descripción de la propuesta
- 1.4.2. Justificación de la solución adoptada

1.5. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES

1.6. MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL

2. PLANOS

2.1. PLANOS DE INFORMACIÓN

2.2. PLANOS DE ORDENACIÓN

1. MEMORIA

1.1. OBJETO Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto reordenar la edificación de volumen y el señalamiento de alineaciones de la parcela Parcela 1, antigua U.E.31, Avenida de los Olivares 128, Martos.

La posibilidad de redactar un Estudio de Detalle en esta parcela viene expresamente recogida en el planeamiento vigente del municipio. La figura del Estudio de Detalle tiene por objeto completar o adoptar las determinaciones relativas a alineaciones y rasantes, y ordenación de volúmenes ya establecidos por el Planeamiento Urbanístico municipal a nivel detallado. Para lo cual propone la modificación de ciertos parámetros, ajustando sus determinaciones en materia de alineaciones, rasante y ordenación de la volumetría; ya que el artículo 8.31 de las Ordenanzas del Plan, que fija la posición de la edificación, establece que "cualquier alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un estudio de detalle".

De hecho dicho artículo ya advierte que no deben dejarse medianeras vistas, como actualmente ocurre en esta fachada en esquina.

1.2. AMBITO

El ámbito del Estudio de Detalle es la parcela 1 del antiguo UE 31, situado en la Avenida de los Olivares nº 128 de Martos.

1.3. CONDICIONES ACTUALES DEL AMBITO

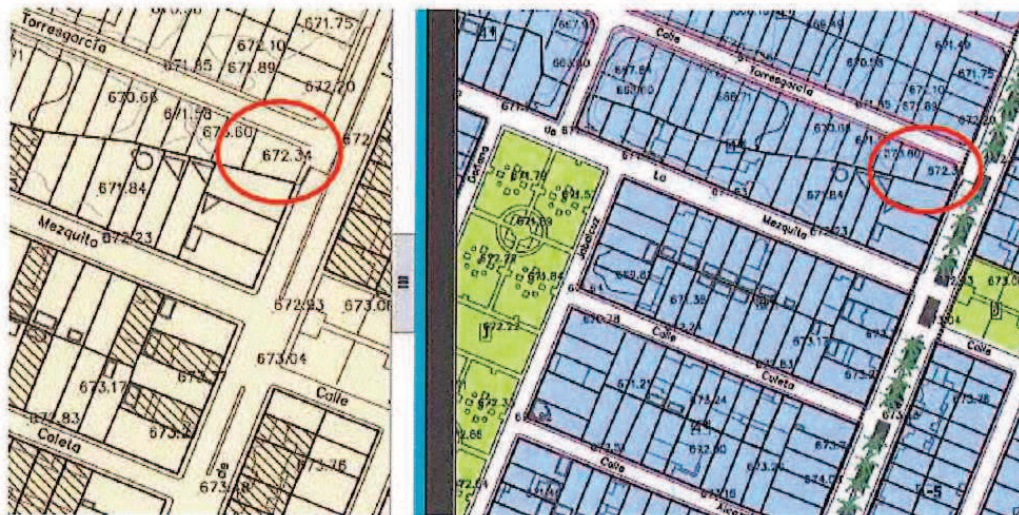
1.3.1. PLANEAMIENTO

Las características de uso, tipología, edificabilidad máxima, coeficiente de ocupación, número de plantas y altura reguladora de la parcela viene definida en la ficha urbanística correspondiente.

ZONA 4* ÁREA CON PLANEAMIENTO APROBADO (UE-31 del PGOU 1999).

El asterisco nos remite a planeamiento anterior aprobado, en concreto normas de la UE-31, que establece en general la ORDENANZA 4 (VIVIENDA UNIFAMILIAR) y en particular las siguientes:

- Ocupación en Planta baja 80 %
- Coefficiente de edificabilidad de 0,9626
- Retranqueo de fachada 2,50 m.
- Retranqueo Lindero testero 3,00 m



PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO SUBYACENTE. Zonificación arqueológica

	GRADO 1. RESERVA ARQUEOLÓGICA		GRADO 4
	GRADO 2		GRADO 5
	GRADO 3		

Que el solar se ubica según el plano OU-8 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL- NÚCLEO PRINCIPAL del PGOU vigente, la parcela en cuestión se ubica dentro de la zonificación del PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO SUBYACENTE GRADO 5, que se regula en el artículo 6.61.

Artículo 6.61. Grado 5: Áreas de control arqueológica y trabajos arqueológicos alternativos

1. *Ámbito de aplicación*

La presente norma es de aplicación a las parcelas situadas en el ámbito de la ciudad moderna y contemporánea. Su ámbito de aplicación queda definido en el plano OU-8 "Protección del Patrimonio Cultural".

2. *Determinaciones arqueológicas*

a. Para los proyectos de obras e intervención en espacios públicos con afección al subsuelo se necesitará de un control arqueológico de los movimientos de tierra.



La línea de referencia definida en los planos de ordenación y expresada en la ficha tiene un retiro de 2.5 m en fachada y 3 en lindero testero.

Esta parcela, al ser de esquina, provoca una medianera vista de la vivienda contigua en la calle Torregaría.

1.3.2. CONDICIONES TOPOGRÁFICAS

La parcela está situada en la esquina de la Avenida de los olivares con la calle Torregaría. Tiene una geometría trapezoidal con trazado recto y una superficie real de 222.76m²

La topografía del lugar es prácticamente plana

1.3.3. ESTADO DE LA URBANIZACIÓN

La zona cuenta con obras de urbanización realizadas y terminadas. La vivienda que linda con este solar en la Avenida de los Olivares está en proceso de construcción, mientras que la parcela colindante en la calle Torregaría está en solar sin edificar.



https://sedeelectronica.martos.es/
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061ED4A4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061ED4A4FF3C322094AF068BA70C3B38B
42E220498127E043A05C8562E53BCEFE5C569ED56

FECHA DE F RMA:
29/03/2021 10:46:57
06/04/2021 12:50:34
07/04/2023 17:19:08

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV
PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF
Firma en PDF
Firma digital de documentos

NOMBRE:
TORRES CAÑO VICTOR MANUEL
PEDRO ESTEBAN CAMARA (R: Q2300597H)
Ayuntamiento de Martos

1.4. **DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA (MEMORIA JUSTIFICATIVA).**

Las parcelas en esquina tienen retranqueo en el lado menor de sus dos fachadas, y con la otra la alineación es a vial. El retranqueo de fachada es 2.5 metros, pero el testero final tiene un retranqueo de 3 metros, lo que deja la medianera vista de la parcela colindante en la torre garcía.

1.4.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Teniendo en cuenta la composición volumétrica de la zona, proponemos tapar la medianera con la calle Torregarcía, eliminando la restricción del retranqueo del lindero testero de tres metros en toda su longitud, y proponiendo un retranqueo de 2.5 metros en la fachada de la torregarcía pegando a la parcela colindante durante al menos 3 metros, y dejando un retranqueo final de 3 metros en las esquinas opuestas a las fachadas para alinearnos con los patios de las parcelas colindantes.

Se mantiene la edificabilidad del 0.9626 y el grado de ocupación en planta, el 80 %.

Las condiciones detalladas de la disposición de dichos retranqueos vienen especificadas en los planos de ordenación del Estudio de Detalle, que se adjuntan.

1.4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La disposición propuesta de los retranqueos, además de resolver el problema de la medianería vista en la parcela siguiente de la calle torregarcía, propone una disposición en U de la vivienda que, si bien es mas compleja en su resolución, regala el espacio del patio central al volumen de la calle.

También hay que tener en cuenta la mejora energética que supone para las dos parcelas el hecho de adosar sus medianeras, a nivel de pérdidas de temperatura.

La imagen de la fachada de la calle de esta forma se ve de forma contíua, ya que se elimina la franja de patio trasero visto con la medianera que abre una fractura con el interior de las manzanas a través de una medianera normalmente sin tratamiento estético alguno.

1.5. **ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES**

La edificabilidad máxima de la parcela viene fijada en el Plan y no sufre alteraciones. Tanto la ordenación actual como la propuesta definen en cada caso el volumen envolvente máximo para la edificación, cumpliendo la edificabilidad y la ocupación en planta.



2. PLANOS

La relación de planos de información y ordenación que se acompañan es la siguiente:

2.1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1 Plano de situación
- I.2 Parcelas en Catastro
- I.3 Medición parcela real
- I.4 Ocupación de las parcelas según retranqueos

2.2. PLANOS DE ORDENACIÓN

- P5. Ocupación de las parcelas propuesta
- P6 Detalle de retranqueos en la parcela
- P7 Ejemplo de posible volumetría en parcela

En Martos, a 26 de Marzo de 2021



VICTOR MANUEL TORRES CAÑO
ARQUITECTO
COLEGIADO N 342

Fdo: Victor Manuel Torres Caño