

[Año
2021]

ANA ESPEJO
DOUGNAC

Miguel Ángel
Miranda Villar.
Arquitecto.

Ayuntamiento de Martos

ENTRADA

03/08/2021 11:08

2021011447

B PEDRO
ESTEBAN
CAMARA
(R:
Q2300597
H)

Firmado
digitalmente
por
PEDRO ESTEBAN
CAMARA (R:
Q2300597H)
Fecha:
2021.08.01
09:59:14 +0200

MIGUEL ÁNGEL MIRANDA VILLAR - Arquitecto

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN

VISADO 01/08/2021
Expediente 20/2/867



[ESTUDIO DE DETALLE]

ESTUDIO DE DETALLE de parcela de uso residencial ordenanza 4 situada en Calle Picual, 23 Urb. La Teja de Martos (Jaén) propiedad de D^a Ana Espejo Dougnac.

Código Seguro de Verificación		Fecha	03/08/2021 11:08:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO AYUNTAMIENTO DE MARTOS		
Url de verificación	https://plataforma.martos.es/verifirma/code/IV7E3UD5PHXTJ3N3AMGNEU	Página	1/8





COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE JAÉN

D. MIGUEL ANGEL MIRANDA VILLAR ARQUITECTO COLEGIADO Nº. 523 DEL
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN

ÍNDICE:

- 1.- AUTOR DEL ENCARGO
- 2.- OBJETO
- 3.- ANTECEDENTES
- 4.- SOLUCIÓN PROPUESTA
- 5.- ESTUDIO COMPARATIVO DE VOLUMENES Y EDIFICABILIDADES
- 6.- CUMPLIMIENTO DEL CODIGO TÉCNICO DE EDIFICACIÓN (DOCUMENTO BÁSICO SI.SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO)
- 7.- JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD
- 8.- TRAMITACIÓN
- 9.- CONCLUSIÓN
- 10.- PLANOS

MIGUEL ANGEL MIRANDA VILLAR - Arquitecto

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN

VISADO 01/08/2021
Expediente 20/2/867



Código Seguro de Verificación		Fecha	03/08/2021 11:08:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO AYUNTAMIENTO DE MARTOS		
Url de verificación	https://plataforma.martos.es/verifirma/code	Página	2/8



MEMORIA:

1.- AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo directo de D^ª. Ana Espejo Dougnac, como propietaria del solar afectado, provista de D.N.I. [REDACTED] y domicilio en C/ [REDACTED] de Martos (Jaén).

2.- OBJETO

Ordenación de Volúmenes edificables de una parcela, la cual está situada en la Calle Picual, 23 Urb. La Teja de Martos (Jaén). Posee una superficie de mil veintiún metros cuadrados. (1.021,00 m²). Está identificada catastralmente con la referencia 5126201VG1742N0001FU.

3.- ANTECEDENTES

La parcela está clasificada como Suelo Urbano, con Normas Particulares de la Zona 4, Vivienda Unifamiliar. Las Normas Particulares de aplicación vienen recogidas en los artículos 8.36 al 8.47 del P.G.O.U. de Martos.

La ordenanza general de la zona es de Vivienda Unifamiliar 4.4, y lo que se pretende con este Estudio de Detalle es mantener la tipología predominante de la zona, **ocupando el retranqueo izquierdo establecido en 5,00 m** en el art. 8.41.2.a, manteniendo la edificabilidad neta de la parcela existente.

La longitud mínima del lindero frontal establecida en el Art.8.40 para las parcelas con ordenanza 4.4 es de 30 m, sin embargo, la parcela objeto del estudio de detalle tiene un lindero frontal de 20 m.

4.- SOLUCION PROPUESTA

Se trata de una parcela con una forma rectangular, geoméricamente es regular y cuenta con una fachada de 20,00 ms, un fondo de 50,00 ms y una superficie de 1.021'00 m².

Según el P.G.O.U. de Martos, (Art.8.41.2.a), "Grado 4º: se establece una separación a lindero mínima de 5,00 metros, excepto en la urbanización Molino Bordo que será de 4,00 metros".

La parcela es colindante con suelo rústico en su lindero derecho y con una parcela ocupada por una vivienda unifamiliar en su lindero izquierdo. La finalidad del estudio de detalle es la **ocupación el retranqueo izquierdo establecido en 5,00 m**, dando lugar a una edificación con 15,00 m de fachada (20,00 m- 5,00 m de retranqueo lindero derecho).

Las condiciones particulares de la ordenanza 4.4 están pensadas para parcelas con un lindero frontal de 30 m dando lugar, tras aplicar los correspondientes retranqueos a linderos laterales de 5,00 m, a edificaciones con 20,00 m de fachada.

Por lo que, se propone adosar la edificación que se construya al lindero izquierdo privado existente, modificando así la zona edificable dentro de la parcela, sin aumentar edificabilidad y ampliando de esta forma el retranqueo respecto al retranqueo lateral.

MIGUEL ÁNGEL MIRANDA VILLAR - Arquitecto

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN

VISADO 01/08/2021
Expediente 20/2/867

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	03/08/2021 11:08:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO AYUNTAMIENTO DE MARTOS		
Url de verificación	https://plataforma.martos.es/verifirma/code [REDACTED]	Página	3/8



Por lo tanto:

- i. Primero. Tenemos una parcela de uso residencial zona 4 con 1021,00 m2 de suelo.
- ii. Segundo. La parcela según la Normativa aplicable (Art. 8.41.2), tiene unos retranqueos con respecto a los linderos laterales de 5,00 m.
- iii. Tercero. Para calcular la edificabilidad de la parcela, hay que basarse en el Art. 8.45, que dice: "Grado 4: cero con cinco (0,5) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela".

La zona donde está ubicada esta parcela tiene la Ordenanza de 4-4.

La ocupación de la parcela según el Art. 8.42 dice: "Grado 4º: veinticinco por ciento (25%)".

El Art.8.43 respecto a la altura de la edificación dice: "En todos los casos, la edificación no podrá superar una altura de dos plantas. En los grados 2º, 3º, 4º y 7º se admite la construcción de torreones sobre la última planta, con una superficie máxima construida del quince por ciento (15 %) de la superficie construida en la última planta".

- iv. Cuarto. La edificabilidad de la parcela teniendo en cuenta el apartado anterior, es de 510,50 m2 y la ocupación en planta baja será de 255,25 m2.
- v. Quinto. Tanto la edificabilidad como la ocupación quedarán inalteradas en la ordenación propuesta.
- vi. Sexto. La manzana solo está compuesta por dos parcelas por lo que no se altera la estética urbana, al quedar la edificación colindante a una distancia de 7,00 m.

MIGUEL ÁNGEL MIRANDA VILLAR - Arquitecto

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN

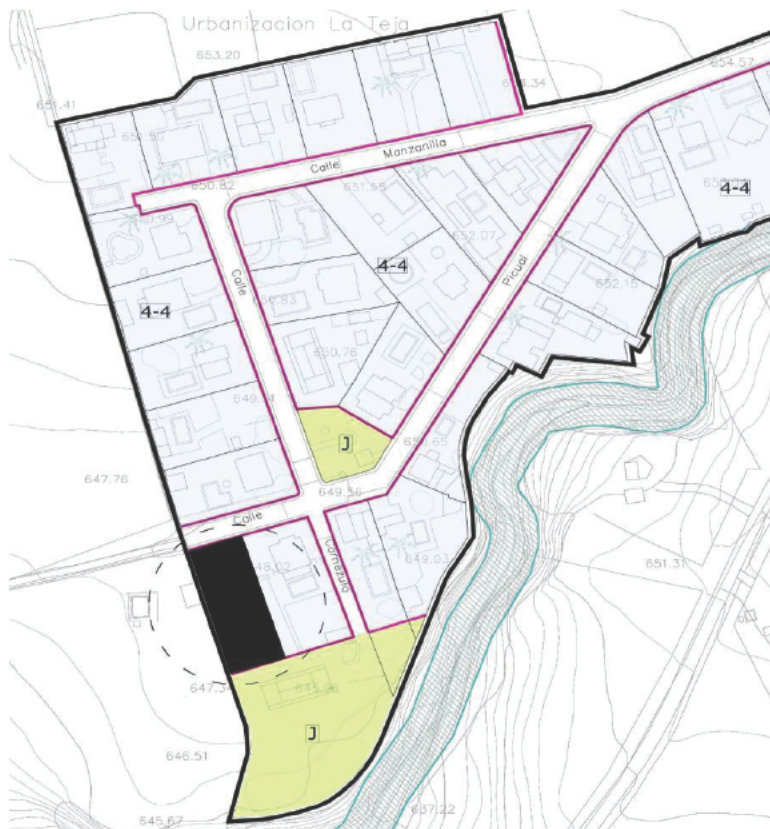
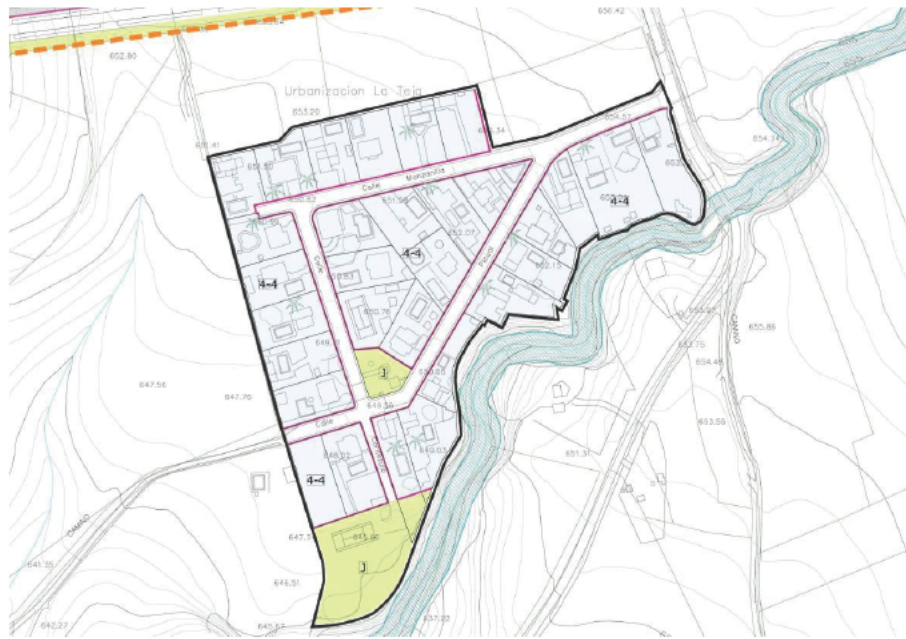
VISADO 01/08/2021
Expediente 20/2/867



Código Seguro de Verificación		Fecha	03/08/2021 11:08:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO AYUNTAMIENTO DE MARTOS		
Url de verificación	https://plataforma.martos.es/verifirma/code	Página	4/8



ZONA URBANIZACIÓN LA TEJA



MIGUEL ÁNGEL MIRANDA VILLAR - Arquitecto

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN

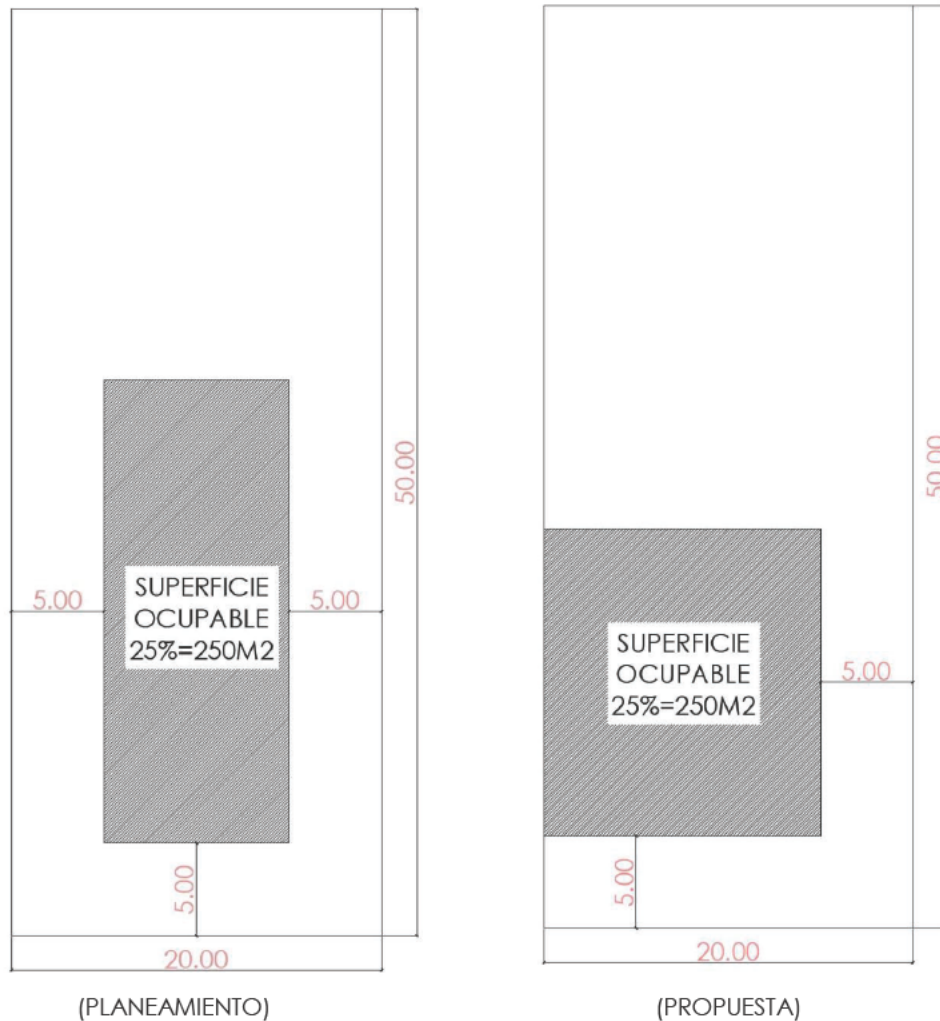
VISADO 01/08/2021
Expediente 20/2/867



Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	03/08/2021 11:08:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO AYUNTAMIENTO DE MARTOS		
Url de verificación	https://plataforma.martos.es/verifirma/code/[REDACTED]	Página	5/8



5.- ESTUDIO COMPARATIVO DE VOLUMENES Y EDIFICABILIDADES.



En ambos casos la ocupación se mantiene en un 25% de la superficie del solar establecida en el Art. 8.42.4. Y la edificabilidad sigue siendo de 0,50 m2 construidos por m2 de parcela establecida en el Art. 8.45.1.

6.- CUMPLIMIENTO DEL CODIGO TÉCNICO DE EDIFICACIÓN (DOCUMENTO BASICO SI.SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO)

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.

MIGUEL ÁNGEL MIRANDA VILLAR - Arquitecto

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN

VISADO 01/08/2021
Expediente 20/2/867

Código Seguro de Verificación		Fecha	03/08/2021 11:08:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO AYUNTAMIENTO DE MARTOS		
Url de verificación	https://plataforma.martos.es/verifirma/code	Página	6/8



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:

- Ha modificado el uso urbanístico del suelo, por seguir calificado de la misma manera que está previsto en el P.G.O.U. de Martos y con el mismo número de plantas, esto es: Zona 4. Vivienda Unifamiliar, cuyos parámetros urbanísticos vienen definidos en la P.G.O.U.
- No se incrementa el aprovechamiento urbanístico, como se ha demostrado en el punto 5.
- No altera las condiciones de Ordenación de los terrenos ó construcciones colindantes.

Por todo lo cual, podemos decir que ajustándose al Art. 15.2 de 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.

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:

- Aprobación Inicial solicitada por la entidad interesada. (D^a. Ana Espejo Dognac).
- Información al público con publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en un periódico provincial y tablón de anuncios municipal. El plazo mínimo de exposición al público será de 20 días desde su publicación.
- Aprobación definitiva por el órgano que deba resolver dicha aprobación. En la misma, se recogerán las posibles sugerencias que se hayan propuesto en el plazo de exposición al público.

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).

Tras la aprobación del presente Estudio de Detalle, se podrá proceder a realizar el Proyecto de Edificación para poder realizar la construcción del edificio de Uso Residencial.

9.- CONCLUSIÓN

Con la presente memoria y los planos que se acompañan, los técnicos que suscriben consideran suficiente mente 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.

Martos, JULIO DE 2021
Fdo. El Arquitecto. Miguel Ángel Miranda Villar.

MIGUEL ÁNGEL MIRANDA VILLAR - Arquitecto

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN

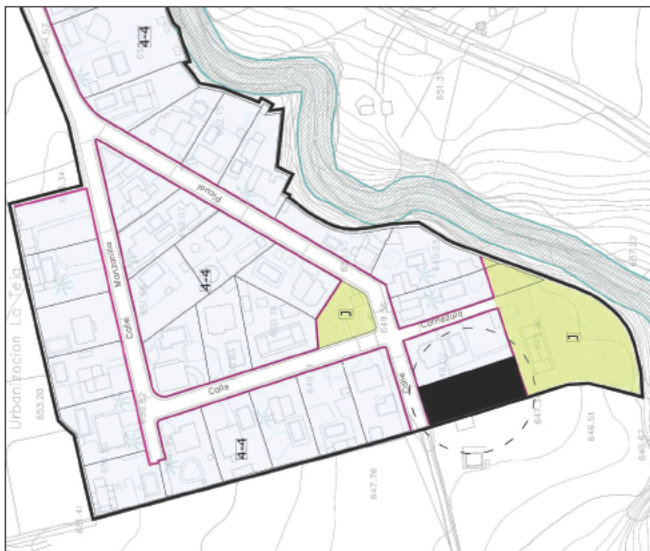
VISADO 01/08/2021
Expediente 20/2/867



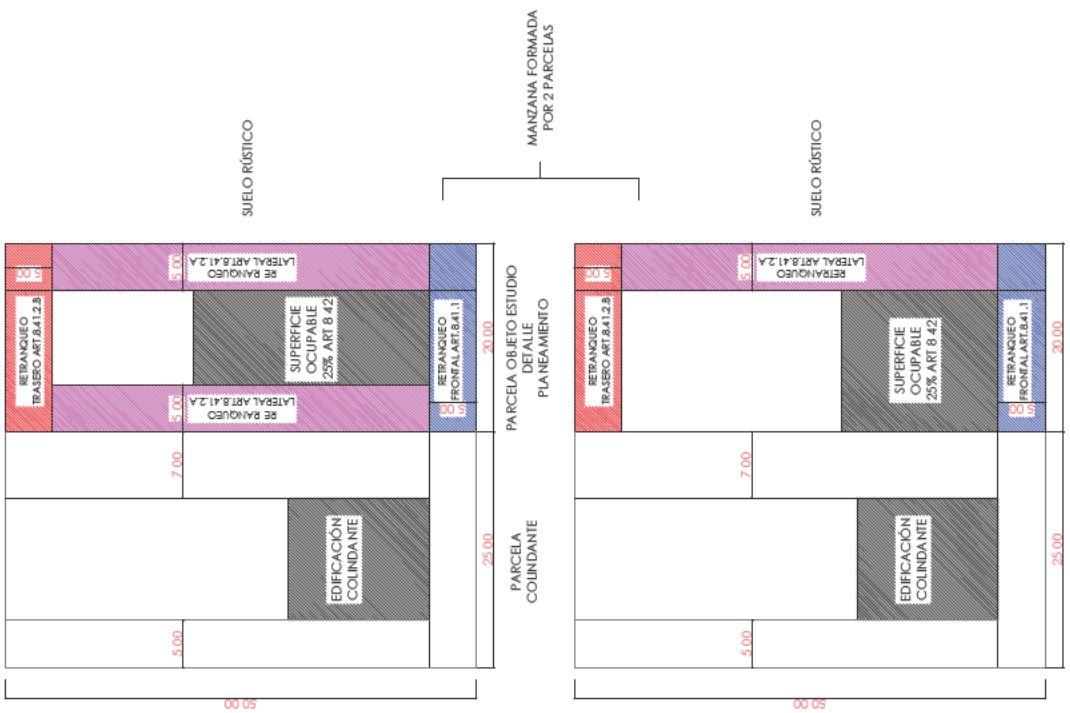
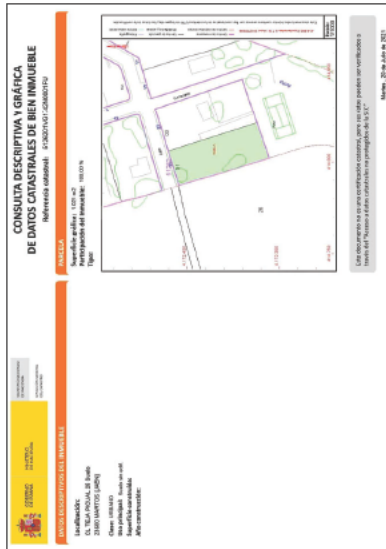
Código Seguro de Verificación		Fecha	03/08/2021 11:08:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO AYUNTAMIENTO DE MARTOS		
Url de verificación	https://plataforma.martos.es/verifirma/code	Página	7/8



ENTRADA		FECHA	03/08/2021 11:08
		FECHA	2021081447
INICIADO: ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO:	PROYECTO:	PROYECTO:
	SITIO:	PROYECTO:	PROYECTO:
MUNICIPIO: MARTOS	LOCALIDAD:	PROYECTO:	PROYECTO:
	PROYECTO:	PROYECTO:	PROYECTO:
DISEÑO:	PROYECTO:	PROYECTO:	PROYECTO:
PROYECTO:	PROYECTO:	PROYECTO:	PROYECTO:



PLANO DE SITUACIÓN



FICHA CATASTRAL

MIGUEL ANGEL MIRANDA VILLAR - Arquitecto

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN

VISADO 01/08/2021
Expediente 20/2/867

Código Seguro de Verificación	[Redacted]	Fecha	03/08/2021 11:08:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SELLO ELECTRONICO AYUNTAMIENTO DE MARTOS		
Url de verificación	https://plataforma.martos.es/verifirma/code/[Redacted]	Página	8/8

