

ESTUDIO DE DETALLE DE RETRANQUEOS DE UNA VIVIENDA

1.1.- AGENTES

1.1.1- PROMOTORES

El encargo del presente Estudio de detalle lo formulan **D. JOSE MARÍA GODOY VILCHEZ Y D^a. GRACIA FERNÁNDEZ POZO**, con N.I.F n° [REDACTED] y [REDACTED] respectivamente y domicilio para notificaciones en [REDACTED] (Jaén) C.P. 23.600.

1.1.2.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Es autor del Estudio es D. Francisco Javier de la Torre Millán, arquitecto colegiado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén con el número 182, con residencia profesional en la calle [REDACTED] y teléfono de contacto y fax [REDACTED].

1.2.- INFORMACIÓN PREVIA.

Antecedentes y condiciones de partida, datos de emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística y, en su caso otras normativas.

1.2.1 ANTECEDENTES Y DATOS DE PARTIDA.

- *Objeto de encargo:* El presente estudio tiene como objeto definir una nueva ordenación de volúmenes de la parcela.
- *Fases encargadas:* Estudio de detalle.
- *Documentación aportada por los promotores:* Ninguna.

1.2.2 EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

- *Localidad:* Martos (Jaén)
- *Referencia Catastral:* 4052207VG1735S0001PH.
- *Emplazamiento respecto a la población:* Al oeste del núcleo urbano.
- *Calle o Plaza:* AVENIDA DE SAN AMADOR, RESIDENCIAL CARMEN DE GRANADA N° 113 SOLAR 11.
- *Características del paisaje urbano:* El entorno del solar está formado fundamentalmente por viviendas unifamiliares entre medianerías de dos plantas con garajes anexos en semisótano, el Parque Municipal destinado también a Recinto Ferial y un Colegio.

ESTUDIO DE DETALLE DE RETRANQUEOS DE UNA VIVIENDA, GARAJE Y PISCINA EN AVENIDA DE SAN AMADOR, RESIDENCIAL CARMEN DE GRANADA N° 113 SOLAR 11 DE MARTOS (JAÉN), CUYOS PROMOTORES SON D. JOSE MARÍA GODOY VILCHEZ Y D^a. GRACIA FERNÁNDEZ POZO.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha y Hora	14/09/2020 10:02:28
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	SELLO ELECTRONICO AYUNTAMIENTO DE MARTOS		
Url de verificación	https://plataforma.martos.es/verifirma/code/[REDACTED]	Página	1/6



1.2.3 ENTORNO FÍSICO.

El solar es de forma rectangular, alargado y situado entre medianerías con una superficie de 194.46 m².

El solar dispone de los siguientes linderos:

- Al frente con la calle en el Residencial, por la que tiene acceso.
- A la derecha con vivienda unifamiliar de dos plantas y semisótano.
- A la izquierda con un colegio.
- A la derecha con el Parque Municipal – Recinto Ferial.

La fachada por la calle Concepción Arenal presenta una longitud de 11.96 mts. y el solar tiene un fondo aproximado de 16 m.

La topografía del solar es prácticamente horizontal en fachada y presenta un desnivel ascendente desde fachada al lindero trasero con calle de servicio del Recinto Ferial de 4 m. de altura.

Según información catastral, en la Urbanización Carmen de Granada donde nos encontramos tiene construidas 10 viviendas, de las cuales:

- Una (1) se encuentra retranqueada respecto a los linderos laterales y trasero, cumpliendo de este modo la normativa de aplicación, con referencia catastral 4052209VG1735S0001TH.
- Tres (3) se encuentran retranqueadas respecto a los linderos laterales, pero no del lindero trasero, incumpliendo de este modo la normativa de aplicación, con referencias catastrales 4052213VG1735S0001FH, 4052219VG1735S0001XH y 4052212VG1735S0001TH.
- El resto (6) no se encuentran retranqueadas ni de algún lindero lateral ni del trasero, incumpliendo de este modo la normativa de aplicación, con referencias catastrales 4052221VG1735S0001DH, 4052217VG1735S0001RH, 4052216VG1735S0001KH, 4052215VG1735S0001OH, 4052214VG1735S0001MH y 4052208VG1735S0001LH.

Así pues, la tipología predominante es la de vivienda pareada adosada a lindero trasero.

1.2.4 NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

Son de aplicación directa las Ordenanzas Municipales contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Martos, ficha de la APA-III, que establece la ORDENANZA 4, GRADO I con parcela mínima de 186 m² y fachada de 9 metros, retranqueo frontal de 1.5 m. y de 2 m. a linderos, ocupación determinada por retranqueos, edificabilidad de 0.82 m²/m² para uso de viviendas y de 0.76 m²/m² para uso de cochera y local, altura máxima de 2 plantas y 7 metros de altura de cornisa y de forma general con la normativa específica en Suelo Urbano recogida en el Título VIII del PGOU de Martos.

1.3 DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO

OBJETO

El objeto del presente estudio es **reordenar la edificación para adosarse a uno de los laterales (ya construido) y ocupar parte del retranqueo trasero con el fin de adaptarnos a la tipología predominante en nuestra urbanización y de este modo no generar medianerías vistas.**

ESTUDIO DE DETALLE DE RETRANQUEOS DE UNA VIVIENDA, GARAJE Y PISCINA EN AVENIDA DE SAN AMADOR, RESIDENCIAL CARMEN DE GRANADA N° 113 SOLAR 11 DE MARTOS (JAÉN), CUYOS PROMOTORES SON D. JOSE MARÍA GODOY VILCHEZ Y Dª. GRACIA FERNÁNDEZ POZO.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha y Hora	14/09/2020 10:02:28
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	SELLO ELECTRONICO AYUNTAMIENTO DE MARTOS		
Url de verificación	https://plataforma.martos.es/verifirma/code/[REDACTED]	Página	2/6



SOLUCIÓN ADOPTADA. JUSTIFICACIÓN.

Tal y como se ha explicado en la presente memoria, en el apartado 1.2.3. Entorno físico, a excepción de una (1) de las viviendas, las otras nueve (9) han modificado el retranqueo lateral o trasero dispuesto por la normativa de aplicación, generando una tipología constructiva predominante de vivienda pareada adosada a lindero trasero.

Nuestra parcela cuenta con un único lindero ocupado por vivienda: el situado a la derecha de su entrada, ya que el lindero izquierdo es un Colegio que no se adosa a medianería y el trasero es una calle de servicio. Dicha vivienda es unifamiliar pareada con retranqueo a su lindero derecho de unos 2.50 m. y adosada a lindero trasero e izquierdo (nuestra parcela), presentando una terminación de enfoscado de mortero sin acabado final de pintura, tal y como puede observarse en las siguientes fotografías:



ESTUDIO DE DETALLE DE RETRANQUEOS DE UNA VIVIENDA, GARAJE Y PISCINA EN AVENIDA DE SAN AMADOR, RESIDENCIAL CARMEN DE GRANADA Nº 113 SOLAR 11 DE MARTOS (JAÉN), CUYOS PROMOTORES SON D. JOSE MARÍA GODOY VILCHEZ Y Dª. GRACIA FERNÁNDEZ POZO.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha y Hora	14/09/2020 10:02:28
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	SELLO ELECTRONICO AYUNTAMIENTO DE MARTOS		
Url de verificación	https://plataforma.martos.es/verifirma/code/[REDACTED]	Página	3/6



El lindero trasero de nuestra vivienda, tal y como se ha citado, es una calle de servicio del Ferial a la que también se adosa la vivienda colindante, como se aprecia en la siguiente fotografía:



Con el objeto de adaptarnos a la tipología predominante en el conjunto de la urbanización y de no generar medianerías vistas sin acabado de fachada, se pretende adosar la vivienda tanto a la medianería derecha como a la calle de servicio trasera, lo que consideramos respetuoso y coherente con el entorno. El retranqueo de la vivienda al lindero izquierdo (Colegio) será de 3.70 m. en planta baja y de 4.55 m. en planta primera.

No se modifican ninguno de los demás parámetros fijados por la normativa vigente. Con el presente Estudio de Detalle no se persigue un incremento de aprovechamiento (art. 15 LOUA). La **edificabilidad resultante** para la edificación, tal y como se recoge en la Ficha Técnica Urbanística de la Memoria Descriptiva, es de **0.798 m²/m², inferior a los 0.82 m²/m² establecidos. La ocupación resulta del 47.16 % para la planta baja, inferior al 80 % permitido en planta baja y del 40.68% para la planta primera, inferior al 80 % permitido en planta primera: No se supera por tanto la ocupación máxima permitida.**

Todo ello queda convenientemente reflejado en los planos adjuntos.

ESTUDIO DE DETALLE DE RETRANQUEOS DE UNA VIVIENDA, GARAJE Y PISCINA EN AVENIDA DE SAN AMADOR, RESIDENCIAL CARMEN DE GRANADA N° 113 SOLAR 11 DE MARTOS (JAÉN), CUYOS PROMOTORES SON D. JOSE MARÍA GODOY VILCHEZ Y D. GRACIA FERNÁNDEZ POZO.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha y Hora	14/09/2020 10:02:28
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	SELLO ELECTRONICO AYUNTAMIENTO DE MARTOS		
Url de verificación	https://plataforma.martos.es/verifirma/code/[REDACTED]	Página	4/6



1.4. JUSTIFICACIÓN DEL ART. 15 DE LA LOUA.

El citado artículo 15 indica las competencias y limitaciones del Estudio de Detalle. Los Estudios de Detalle podrán establecer en desarrollo de los objetivos definidos por los PGOUs, PP o PE, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario, la localización del suelo dotacional público y fijar y reajustar alineaciones y rasantes. *En nuestro caso se fija el retranqueo a colindantes.*

No podrá modificar el uso del suelo, incrementar el aprovechamiento urbanístico, suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad ni alterar las condiciones de los terrenos o construcciones colindantes. *En nuestro caso se mantiene el uso de vivienda unifamiliar, no se incrementa el aprovechamiento urbanístico, no se actúa sobre el suelo dotacional público ni se alteran las condiciones de los terrenos ni edificaciones colindantes.*

Por lo anterior entendemos que queda justificado el cumplimiento del artículo 15 de la LOUA.

1.5. OBJETIVOS Y FINALIDADES. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 19.3 DE LA LOUA.

Tal y como se ha detallado en el apartado 1.3. de la memoria, el **ÚNICO objetivo** del presente estudio es reordenar la edificación para adosarse a uno de los laterales (ya construido) y ocupar parte del retranqueo trasero con el fin de adaptarnos a la tipología predominante en nuestra urbanización y asimismo no generar medianerías vistas.

La finalidad es reordenar volúmenes dentro de nuestra parcela, fijando el retranqueo a colindantes, no afectando por tanto ni al vial público ni a otras parcelas de la urbanización.

Las **determinaciones** del presente estudio son las recogidas en el apartado 1.3 de la memoria.

El ámbito y alcance de alteración de la ordenación vigente queda restringido únicamente a la parcela objeto de proyecto, de la que se ha aportado plano de situación y de parcela con la correspondiente propuesta de edificación.

No se pretende la suspensión de la ordenación ni de procedimientos de ejecución o intervención urbanística, por lo que no procede determinar la duración de la suspensión conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

Con las determinaciones expuestas queda justificado el cumplimiento de lo establecido en los artículos 19.3 y 6.1 de la LOUA vigente, al que el artículo 19.3 se refiere.

ESTUDIO DE DETALLE DE RETRANQUEOS DE UNA VIVIENDA, GARAJE Y PISCINA EN AVENIDA DE SAN AMADOR, RESIDENCIAL CARMEN DE GRANADA Nº 113 SOLAR 11 DE MARTOS (JAÉN), CUYOS PROMOTORES SON D. JOSE MARÍA GODOY VILCHEZ Y Dª. GRACIA FERNÁNDEZ POZO.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha y Hora	14/09/2020 10:02:28		
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003				
Firmado por	SELLO ELECTRONICO AYUNTAMIENTO DE MARTOS				
Url de verificación	https://plataforma.martos.es/verifirma/code/[REDACTED]	Página	5/6		

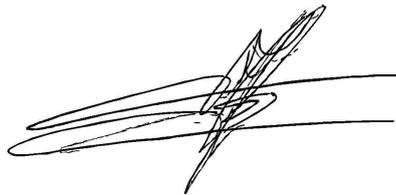
1.6. TRAMITACIÓN.

El presente Estudio de Detalle se realiza a iniciativa particular y para su tramitación se seguirá lo dispuesto en la LOUA, artículos 15, 31, 32 y 33. En primer lugar se aprobará inicialmente si procede por la Corporación Municipal, a lo que seguirá el trámite de información pública en el BOP y uno de los periódicos de mayor tirada por un plazo de veinte días; transcurrido dicho plazo se pasará a aprobación definitiva, competencia asimismo de la Corporación Municipal.

1.7. CONCLUSIÓN.

Con lo anterior, estimamos suficientemente justificadas la redacción y procedencia de la solución prevista en el presente Estudio de Detalle, a la vista de los planos y memoria, sometiéndose el mismo a la consideración de la Corporación Municipal para su tramitación y aprobación de acuerdo con la legislación de aplicación.

En Porcuna a 7 de septiembre de 2020



Fdo. Francisco Javier de la Torre Millán.

DE LA TORRE Firmado
MILLAN digitalmente por DE
FRANCISCO LA TORRE MILLAN
JAVIER - FRANCISCO JAVIER
- [REDACTED]
Fecha: 2020.09.11
14:55:00 +02'00'

ESTUDIO DE DETALLE DE RETRANQUEOS DE UNA VIVIENDA, GARAJE Y PISCINA EN AVENIDA DE SAN AMADOR, RESIDENCIAL CARMEN DE GRANADA Nº 113 SOLAR 11 DE MARTOS (JAÉN), CUYOS PROMOTORES SON D. JOSE MARÍA GODOY VILCHEZ Y Dª. GRACIA FERNÁNDEZ POZO.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha y Hora	14/09/2020 10:02:28		
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003				
Firmado por	SELLO ELECTRONICO AYUNTAMIENTO DE MARTOS				
Url de verificación	https://plataforma.martos.es/verifirma/code/[REDACTED]	Página	6/6		

