

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 4052242VG1745S0001PB.**

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 URBANISTICAS 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.

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.

