

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE MARTOS (JAÉN)

2022/1319 *Aprobación definitiva de estudio de detalle para reordenación de la edificación de volumen y señalamiento de alineaciones de la parcela 1, antigua U.E. 31, avda. de los Olivares, 128 de Martos.*

Edicto

El Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Martos (Jaén).

Hace saber:

Que el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de febrero de 2022 adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

4.- Propuesta de Aprobación definitiva de Estudio de Detalle presentado por don Ramiro José Delgado Montijano y doña Silvia Rodríguez Villar para reordenación de la Edificación de Volumen y Señalamiento de Alineaciones de la Parcela 1, Antigua U.E. 31, Avda. de los Olivares, 128 de Martos.

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle presentado por don Ramiro José Delgado Montijano y doña Silvia Rodríguez Villar, que tiene por objeto reordenar la edificación de volumen y señalamiento de alineaciones de la parcela 1, antigua U.E.31, Avda. de los Olivares 128, de esta Ciudad, con referencia catastral 4243519VG1744S0001AE, según documentación suscrita por el arquitecto don Víctor Manuel Torres Caño, nº colegiado 342 y visado el 6 de abril de 2021, habiendo sido aprobado inicialmente mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 16 de diciembre de 2021 y no habiéndose presentado alegación alguna durante el trámite de información pública.

Segundo.- Levantar la suspensión acordada del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el acuerdo de aprobación inicial de fecha de 16 de diciembre de 2021.

Tercero.- Remítase un resumen ejecutivo del instrumento a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Jaén y una vez depositado y registrado el Estudio de Detalle en los Registros de Instrumentos de Planeamiento correspondientes, según lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y Decreto 2/2004, de 7 de enero, y procédase una vez obtenido el número de registro a la publicación del presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

Asimismo hace saber: que el citado Estudio de Detalle, que tiene por objeto el reordenar la edificación de volumen y señalamiento de alineaciones de parcela 1, antigua UE. 31, avda.

de los olivares, 128 de esta ciudad ha quedado inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, habiéndole correspondido el número 26.

Asimismo, ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, habiéndole correspondido el número 9102.

Contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer con carácter potestativo recurso de reposición ante el mismo órgano que lo dictó en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquél en que se produzca su notificación.

No obstante, podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo correspondiente con sede en Jaén en el plazo de dos meses a contar desde el siguiente a aquél en que se produzca la notificación del presente acuerdo.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con los artículos 40 de la misma Ley y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Martos, 18 de marzo de 2022.- El Alcalde-Presidente, VÍCTOR MANUEL TORRES CABALLERO.

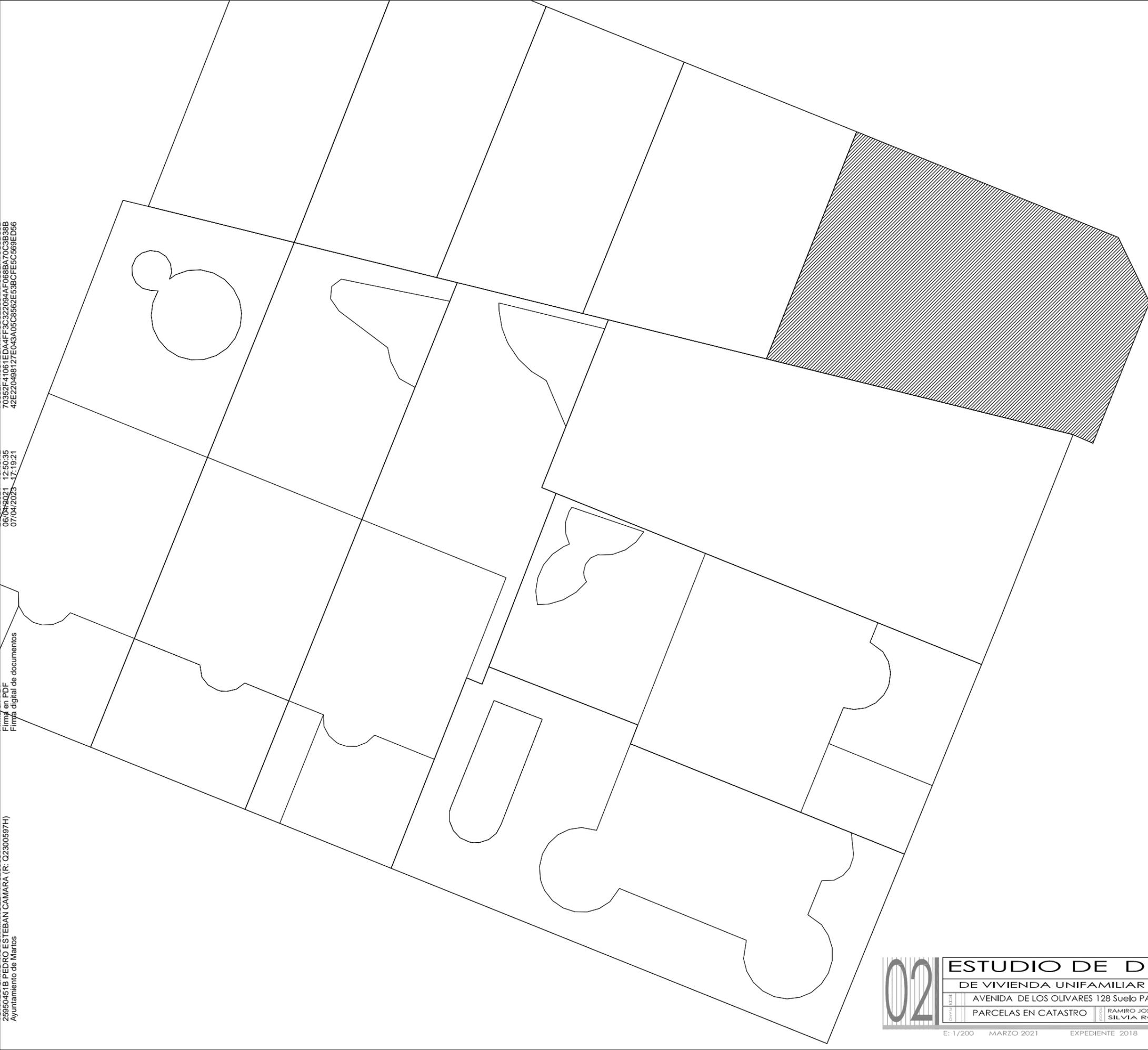


Avda. San Amador nº 128 • C. Martos (Jaén) Tfno.: 6667745 92 / 953198003

01	ESTUDIO DE DETALLE		
	DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN ESQUINA		VICTOR MANUEL TORRES CAÑO
	AVENIDA DE LOS OLIVARES 128 Suelo PARC.1 U.E.31, MARTOS		
SITUACIÓN			
RAMIRO JOSÉ DELGADO MONTJANO			
SILVIA RODRIGUEZ VILLAR			

E: S/E MARZO 2021 EXPEDIENTE 2018



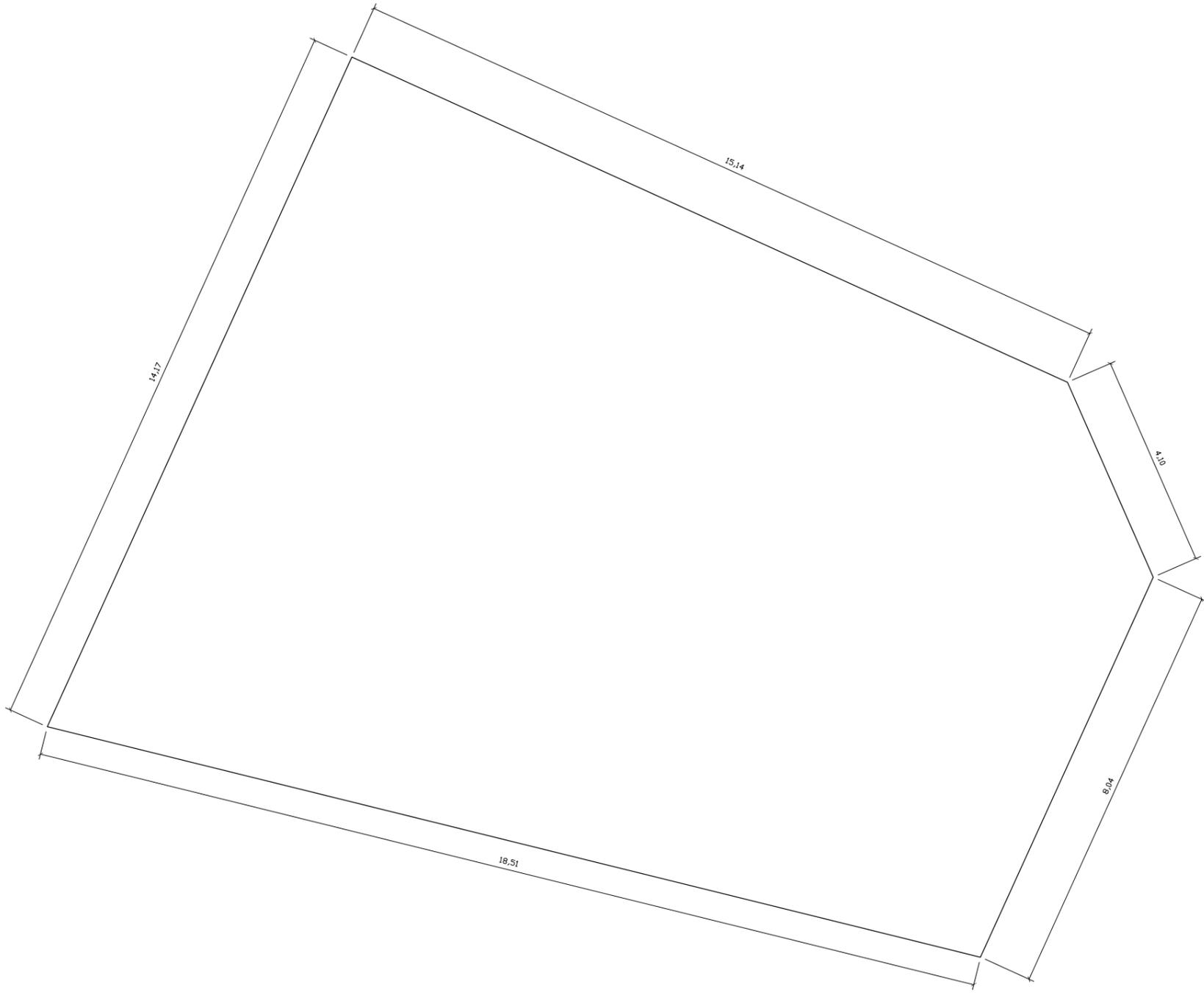


02	ESTUDIO DE DETALLE		
	DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN ESQUINA		
AVENIDA DE LOS OLIVARES 128 Suelo PARC.1 U.E.31, MARTOS		VICTOR MANUEL TORRES CAÑO	
PARCELAS EN CATASTRO		RAMIRO JOSÉ DELGADO MONTIJAÑO SILVIA RODRIGUEZ VILLAR	

E: 1/200 MARZO 2021 EXPEDIENTE 2018

Avda. San Amador nº 128 • C. Martos (Jaén) Tfno. 6667745 92 / 953198003





PLANTAS
ESCALA: 1/100



03

ESTUDIO DE DETALLE

DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN ESQUINA

AVENIDA DE LOS OLIVARES 128 Suelo PARC.1 U.E.31, MARTOS

MEDICIÓN PARCELA REAL

RAMIRO JOSÉ DELGADO MONTIJANO
SILVIA RODRIGUEZ VILLAR



Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 161822505094276167243392391666 https://sedelectronica.martos.es/

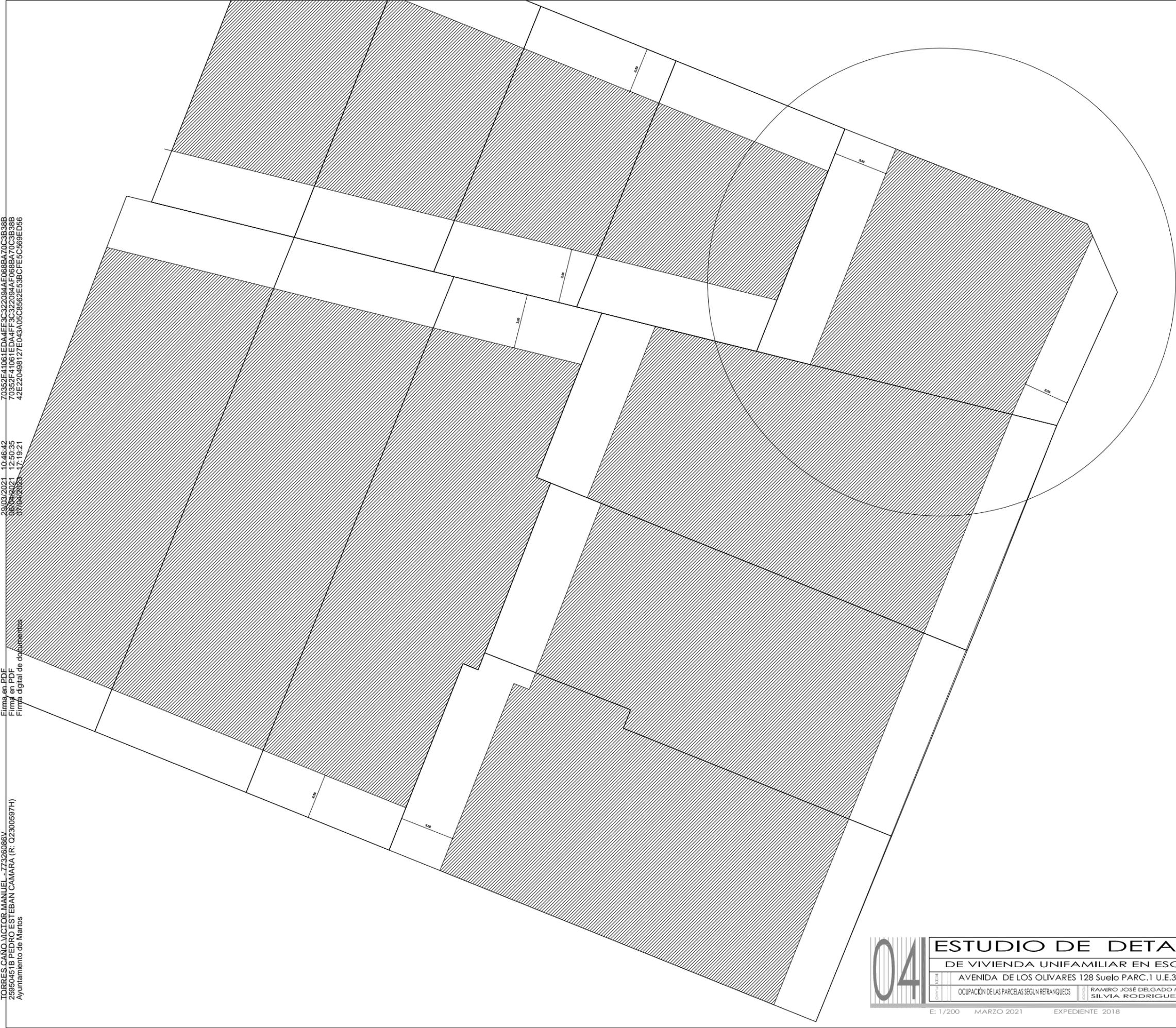
NOMBRE:
TORRES CAÑO VICTOR MANUEL - 77326086V
25950451B PEDRO ESTEBAN CAMARA (R: 02300597H)
Ayuntamiento de Martos

PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF

Firma en PDF
Firma digital de documentos

FECHA DE FIRMA:
23/03/2021 10:46:42
06/04/2021 12:50:35
07/04/2021 17:19:21

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FE3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
42E220498127E043A05C8562E53CFE5C569ED56



04	ESTUDIO DE DETALLE		
	DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN ESQUINA		
	AVENIDA DE LOS OLIVARES 128 Suelo PARC.1 U.E.31, MARTOS		
	OCUPACIÓN DE LAS PARCELAS SEGUN RETRANQUEOS	RAMIRO JOSÉ DELGADO MONTIJANO SILVIA RODRIGUEZ VILLAR	

E: 1/200 MARZO 2021 EXPEDIENTE 2018

Avda. San Amador nº 128 • C. Martos (Jaén) Tfno. 6667745 92 / 953198003

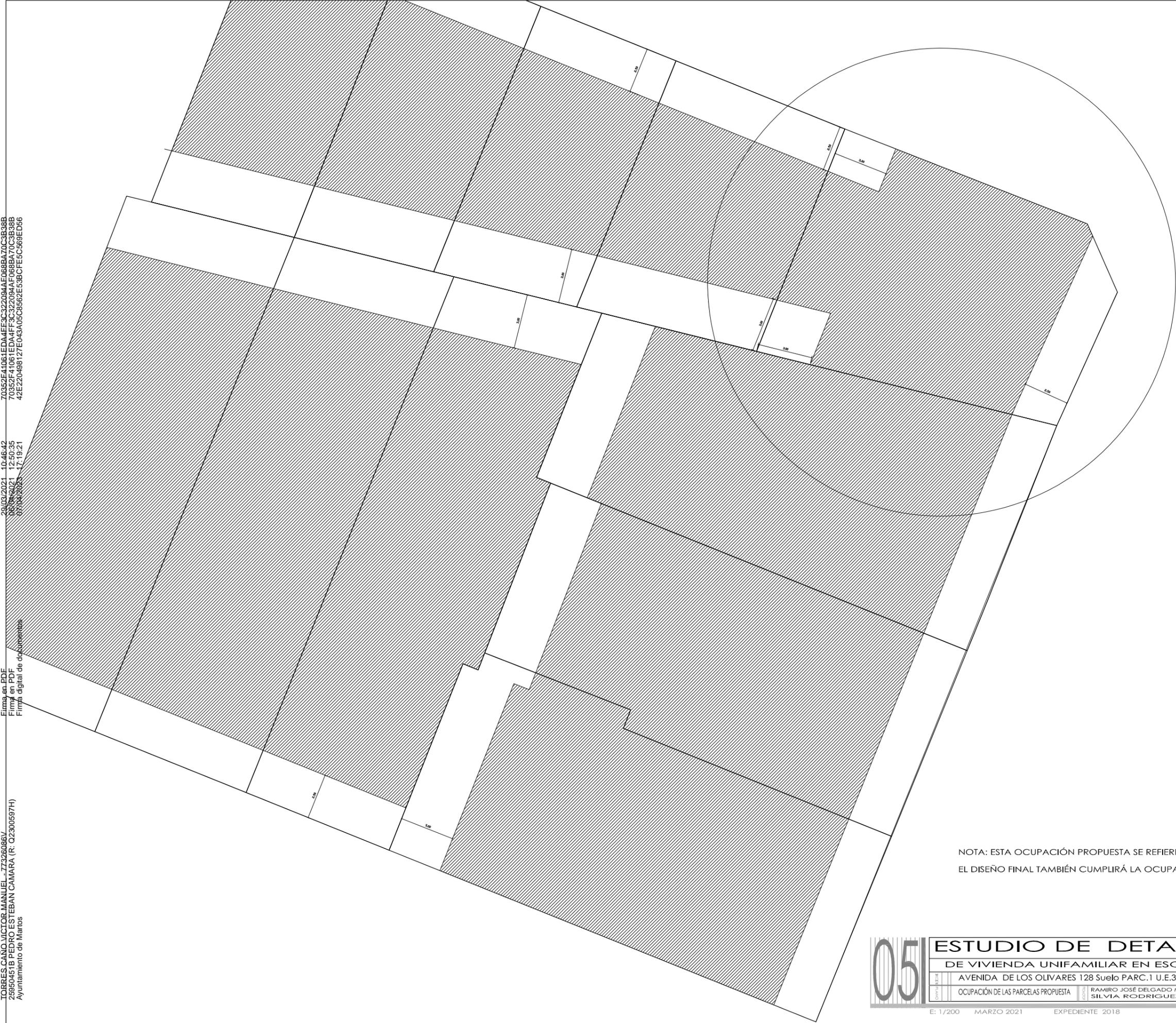
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 161822505094276167243392391666 https://sedelectronica.martos.es/

HASH DEL CERTIFICADO:
70352f41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
42E22048127E043A05C8562E38CFE5C569ED56

FECHA DE FIRMA:
29/03/2021 10:46:42

PUESTO DE TRABAJO:
Firma en PDF

NOMBRE:
TORRES CAÑO VICTOR MANUEL - 77326086V
25950451B PEDRO ESTEBAN CAMARA (R: 02300597H)
Ayuntamiento de Martos



NOTA: ESTA OCUPACIÓN PROPUESTA SE REFIERE EXCLUSIVAMENTE A RETRANQUEOS
EL DISEÑO FINAL TAMBIÉN CUMPLIRÁ LA OCUPACIÓN EN PLANTA MÁXIMA DEL 80 %

05	ESTUDIO DE DETALLE		
	DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN ESQUINA		
	AVENIDA DE LOS OLIVARES 128 Suelo PARC.1 U.E.31, MARTOS		
OCUPACIÓN DE LAS PARCELAS PROPUESTA		RAMIRO JOSÉ DELGADO MONTIJANO SILVIA RODRIGUEZ VILLAR	ARQUITECTO

E: 1/200 MARZO 2021 EXPEDIENTE 2018

Avdg. San Amador nº 128 • C. Martos (Jaén) Ifno. 6667745 92 / 953198003



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN
VISADO 06/04/2021

Registro:21/2/2489 Expediente:21/2/417

TORRES CAÑO, VICTOR MANUEL - Arquitecto

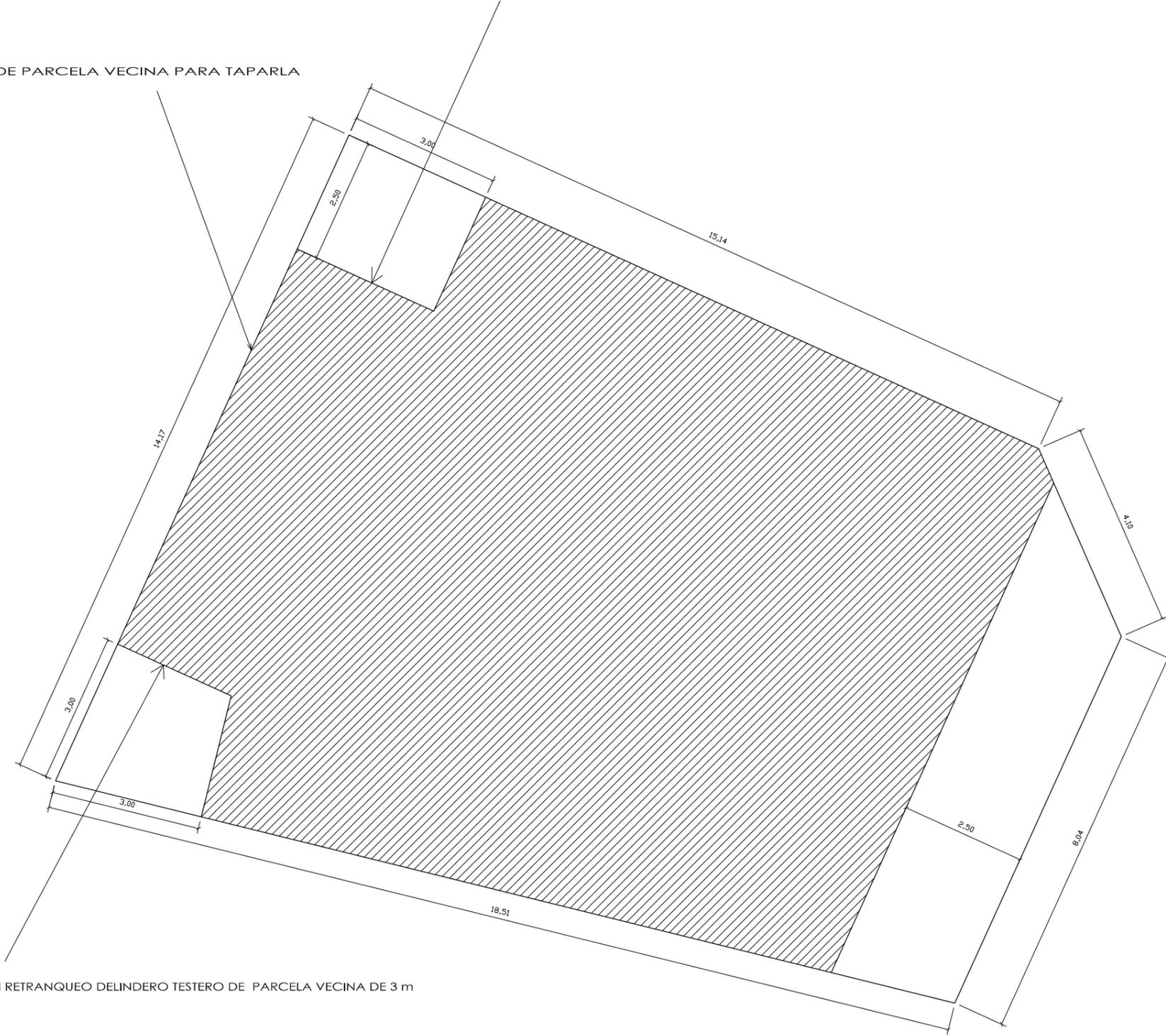
Pág. 5 de 7

(Ref. -002-07485)

ADOSADO A MEDIANERA DE PARCELA VECINA PARA TAPARLA

ALINEACIÓN CON RETRANQUEO DE FACHADA DE PARCELA VECINA DE 2.5 M (MÍNIMO DURANTE 3 METROS)

ALINEACIÓN CON RETRANQUEO DELINDERO TESTERO DE PARCELA VECINA DE 3 m

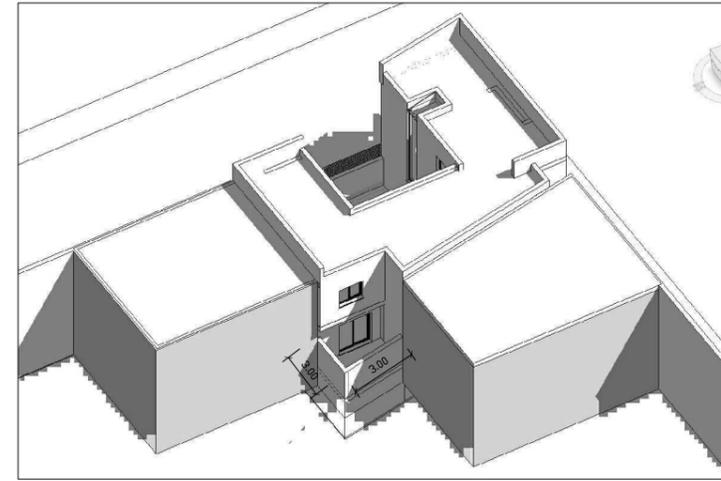


NOTA: ESTA OCUPACIÓN PROPUESTA SE REFIERE EXCLUSIVAMENTE A RETRANQUEOS
EL DISEÑO FINAL TAMBIÉN CUMPLIRÁ LA OCUPACIÓN EN PLANTA MÁXIMA DEL 80 %

PLANTAS
ESCALA: 1/100



06	ESTUDIO DE DETALLE		
	DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN ESQUINA		
	AVENIDA DE LOS OLIVARES 128 Suelo PARC.1 U.E.31, MARTOS		
CONTRATISTA	DETALLE DE RETRANQUEOS PROPOSTOS EN LA PARCELA	PROYECTISTA	RAMIRO JOSÉ DELGADO MONTIJANO SILVIA RODRIGUEZ VILLAR



ALINEACIÓN CON RETRANQUEO DE LINDERO TESTERO DE PARCELA VECINA DE 3 m

ADOSADO A MEDIANERA DE PARCELA VECINA PARA TAPARLA

ALINEACIÓN CON RETRANQUEO DE FACHADA DE PARCELA VECINA DE 2.5 M (MÍNIMO DURANTE 3 METROS)



ADOSADO A MEDIANERA DE PARCELA VECINA PARA TAPARLA

ALINEACIÓN CON RETRANQUEO DE FACHADA DE PARCELA VECINA DE 2.5 M (MÍNIMO DURANTE 3 METROS)

Avda. San Amador nº 128 • C. Martos (Jaén) | Tfno.: 6667745 92 / 953198003

07	ESTUDIO DE DETALLE		
	DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN ESQUINA		
	AVENIDA DE LOS OLIVARES 128 Suelo PARC.1 U.E.31, MARTOS		
EJEMPLO DE POSIBLE VOLUMETRÍA EN PARCELA		RAMIRO JOSÉ DELGADO MONTIJANO SILVIA RODRIGUEZ VILLAR	VICTOR MANUEL TORRES CAÑO ARQUITECTO

E: 1/100 MARZO 2021 EXPEDIENTE 2018





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 vienen definidas en la ficha urbanística correspondiente.

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

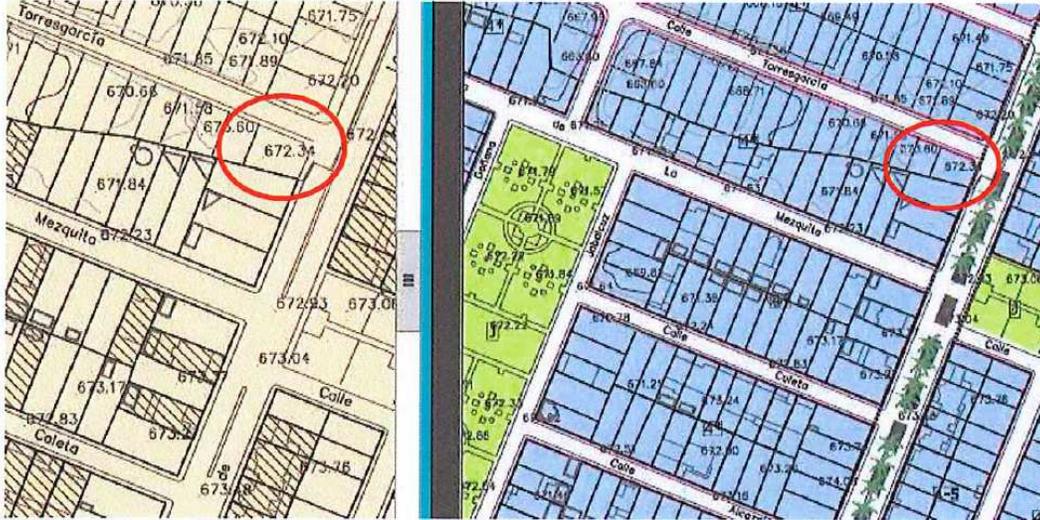
El asterisco nos remite a planeamiento anterior aprobado, en concreto normas de la UE-31, que establece en general la ORDENANZA 4 (VIVIENDA UNIFAMILIAR) y en particular las siguientes:

Ocupación en Planta baja 80 %

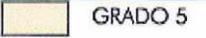
Coefficiente de edificabilidad de 0,9626

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.

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 161822505082038946579822959267 https://sedeelectronica.martos.es/
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
42E220498127E043A05C8562E53BCFE5C569ED56

Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Martos - CSV: 161822505082038946579822959267 https://sedeelectronica.martos.es/
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
42E220498127E043A05C8562E53BCFE5C569ED56

NOMBRE:
TORRES CAÑO VICTOR MANUEL - 77326086V
25950457B PEDRO ESTEBAN CAMARA (R: Q2300597H)
Ayuntamiento de Martos



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.



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 contigua, 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:

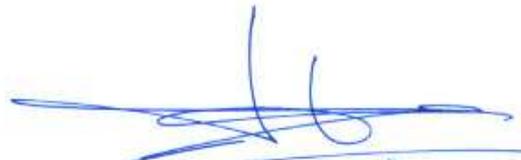
2.1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- 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 2.021


VICTOR MANUEL TORRES CAÑO
ARQUITECTO
COLEGIADO N 342

Fdo: Victor Manuel Torres Caño