



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

Administración

NÚMERO 2025052657

APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE CL BURGOS 3

APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE CL BURGOS 3

EDICTO

La Alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de Armilla (Granada)

HACE SABER: Que el Ayuntamiento Pleno en Sesión Extraordinaria celebrada el 23 de septiembre de 2025, prestó aprobación definitiva al Estudio de Detalle que se se tramita con expediente 2024/11323 para ajuste de alineaciones y acumulación de volúmenes en la parcela sita en C/ Burgos, núm. 3 de esta localidad, con referencia catastral; 4307811VG4140E0001UD, promovido por D. Andrés García Ruiz y D. Jacinto Moreno Guzmán, y redactado por el Arquitecto D. Andrés García Ruiz de GR3 Arquitectura e Ingeniería, SLP.

Por lo que, una vez se ha procedido a su depósito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con la referencia **A-035**, y en virtud de lo previsto en el artículo 52.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y artículos 8,10, 45 y 46 de la Ley 29/1198, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo con Sede en Granada, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente edicto en el BOP.

[...]

I- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

1.- OBJETO DEL DOCUMENTO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por el estudio GR3 Arquitectura e Ingeniería SLP a petición de Andrés García Ruiz con NIF ***5473** y Jacinto Moreno Guzmán con NIF ***4463**, con domicilio en Calle **** de Jaén, para completar las determinaciones de la ordenación detallada relativas a la ordenación de volúmenes, y fijar las alineaciones de la parcela de uso residencial situada en la calle Burgos, 3 de Armilla.

La finalidad del presente estudio de detalle es el cumplimiento del artículo 3.2.3 de las Ordenanzas de la Revisión-Adaptación a PGOU de Armilla, que establece que aquellas fincas en que la alineación oficial exterior corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales, el aprovechamiento a que tenga derecho el titular podrá acumularse en el resto de parcela o solar edificable neto, debiendo realizarse la reordenación de volúmenes mediante Estudio de Detalle, en los casos en que se actúe mediante Acumulación de Volumen.

2.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se trata de una parcela situada en calle Burgos, 3 de Armilla, con una superficie de 258 m².

(PARCELA CATASTRAL 4307811VG4140E).

El vial presenta una ligera pendiente. La parcela linda:

- Al Oeste con Calle Burgos.
- Al Sur con parcela catastral 4307810VG4140E.
- Al Este con parcela catastral 4307804VG4140E0001JD y 4307803VG4140E.
- Al Norte con calle parcelas catastrales 4307801VG4140E0001DD y 4307802VG4140E0001XD.

3.- EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Posee una pequeña edificación de una planta con fachada a la misma calle con una superficie edificada en la actualidad de 104,00 m2 y alineación con el vial actual al que presenta fachada.

4.- SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

La modificación que establece este Estudio de Detalle no tiene incidencia en las infraestructuras debido a que no aumenta ni el número máximo de viviendas ni la edificabilidad.

5.- EVALUACIÓN AMBIENTAL E IMPACTO EN LA SALUD.

Evaluación ambiental

Es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental que establece en su artículo 40.5 lo siguiente:

"5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada ley, así como sus revisiones y modificaciones: "

- a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios."

No es preceptiva la elaboración de evaluación ambiental en los estudios de detalle.

Evaluación del Impacto en la salud.

Es de aplicación la modificación incluida en la DISPOSICION FINAL CUARTA DE LA LEY DE IMPULSO Y SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA DE LA LEY 16/2011 DE 23 de diciembre por la que los estudios de detalle no están sometidos a evaluación del impacto en la salud.

6.- PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

La finalidad última de los procesos de participación ciudadana es llegar a conseguir las condiciones sociales para que toda la ciudadanía tenga las mismas oportunidades para opinar, expresar y participar en condiciones de igualdad en los asuntos públicos.

En este sentido se incluye en este estudio de Detalle un "**Resumen Ejecutivo**", en el cual se recoge, en un lenguaje comprensible para el público, los aspectos más relevantes de la modificación.

Este documento podrá ser revisado por parte de la ciudadanía, tras la aprobación inicial de estudio de detalle, mediante exposición pública tal y como se indica en el del artículo 78 de la LISTA.

"La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días."

Esta exposición pública se realizará según se indica en el artículo 82 de la LISTA:

"Artículo 82. Publicidad.

Para garantizar a la ciudadanía el acceso a la información, el Ayuntamiento y la Administración de la Comunidad Autónoma deberán publicar en la sede electrónica de su titularidad al menos la resolución de aprobación definitiva, el instrumento de ordenación urbanística completo y, en su caso, el estudio ambiental estratégico. "

II- MEMORIA DE ORDENACION

1.- NORMATIVA Y LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE

-Plan General de Ordenación Urbanística 2007.

-Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. En adelante LISTA)

-Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la comunidad autónoma de Andalucía.

-Real Decreto 2.159/1978 de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

-Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

-Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

La finalidad del presente estudio de detalle es el cumplimiento del artículo 3.2.3 de las Ordenanzas de la Revisión-Adaptación a PGOU de Armilla, que establece que aquellas fincas en que la alineación oficial exterior corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales, el aprovechamiento a que tenga derecho el titular podrá acumularse en el resto de parcela o solar edificable neto, debiendo realizarse la reordenación de volúmenes mediante Estudio de Detalle, en los casos en que se actúe mediante Acumulación de Volumen.

El planeamiento vigente corresponde con el PGOU de Armilla con fecha de aprobación definitiva 1 de marzo de 2007.

La parcela se encuentra calificada por el PGOU de Armilla con uso Residencial Edificación Cerrada de acuerdo con el plano P02_2 Clasificación de usos - Calificación de usos Pormenorizados.

La ordenanza establece las siguientes condiciones de ordenación de la edificación (artículo 4.1.1 de las Ordenanzas de la Revisión-Adaptación a PGOU de Armilla):

Se trata de las áreas correspondientes a los primeros asentamientos del núcleo urbano de Armilla con una densidad media-alta.

a) Ámbito de aplicación

Comprende las superficies de suelo urbano, así clasificada en el correspondiente plano de ordenación y aquellas que mediante planes especiales en suelo urbano y planes parciales en suelo urbanizable, queden definidas como tales ,si dichos planes así lo establecen.

b) Tipo de edificación

Serán en manzana cerrada, que es aquella que puede ocupar toda la parcela, disponiendo de patios interiores de iluminación y ventilación siendo la dimensión mínima del patio en planta tal que se pueda inscribir en él un círculo con un mínimo de 3 metros de diámetro.

c) Parcela mínima

Se establece como parcela mínima aquella que reúne las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: cien (100) metros cuadrados.

- Lindero frontal: seis (6) metros.

En el Suelo Urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela catastral existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado primero del presente artículo.

d) Ocupación máxima en planta

La ocupación máxima por planta será:

- Planta baja 100% si el uso no es residencial y el 80% si es residencial.
- En el resto de las plantas la ocupación máxima será del 80%.

Podrá construirse sótano o semisótano, destinados a garaje o aparcamientos de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables), así como zonas anejas vinculadas a un uso complementario en planta baja, siempre que tenga cumplimentado las plazas de aparcamiento.

e) Alineaciones de la edificación.

La edificación se ajustará a las alineaciones y rasantes marcadas en el Plan General y Planes Especiales o Estudios de Detalle que se redacten y que fijen el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores o privados.

f) Altura máxima.

La altura máxima de la edificación vendrá fijada por el ancho de la calle.

- Calles menores de 7 m: 2 Plantas + Ático y 7,90 m de altura.
- Calles mayores o iguales a 7 m: 3 Plantas + Ático y 11,30 m de altura.

Los áticos deberán quedar retranqueados tres metros de la línea de fachada.

g) Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida será de 2,8 m² construidos por m² de solar. En calles menores de 7 metros será la resultante del resto de las condiciones.

h) Usos permitidos.

El uso característico es el Residencial admitiéndose la vivienda unifamiliar y plurifamiliar, permitiéndose como usos complementarios los terciarios y aquellas actividades sin molestias para las viviendas, así como los usos dotacionales y de equipamiento que sean compatibles con el residencial, según el Reglamento Municipal.

i) Condiciones estéticas

Deberá cuidarse la adaptación de las construcciones a las características generales del entorno urbano donde se ubican.

Si las nuevas edificaciones dejan vistas sus medianerías sobre edificaciones de menor altura será obligatorio el tratamiento de dichas medianerías con las características de color y textura del ambiente general de las construcciones existentes en la zona.

Las alineaciones vienen establecidas en el plano P03_2 Sistemas Generales y Locales de equipamientos y Zonas Verdes. Alineaciones, Retranqueos y Protecciones de la Revisión-Adaptación del PGOU de Armilla.

Como se puede observar, el plano de alineaciones establece un ancho de vial en prolongación de la calle del PP1 del mismo nombre con un ancho según medición de 9,00 m, ensanchando el vial existente en el tramo analizado.

Por tanto, la parcela en cuestión será objeto de cesión a vial público de una superficie de 24.45 m² que se realizará en tramites posteriores, y siempre previamente a la obtención de la licencia de edificación.

Como ya hemos observado en el comienzo del documento, el artículo 3.2.3 de las ordenanzas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Armilla establece:

Finca fuera de línea. Actuaciones mediante Acumulación de Volúmenes.

Es aquella en la que la alineación oficial exterior corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales. En tal caso, el aprovechamiento a que tenga derecho el titular podrá acumularse en el resto de parcela o solar edificable neto. Deberá realizarse la reordenación de volúmenes mediante Estudio de Detalle, en los casos en que se actué mediante Acumulación de Volúmenes.

Las condiciones urbanísticas quedan resumidas en el siguiente cuadro:

NORMATIVA				
ORDENANZA DE APLICACIÓN		RESIDENCIAL EDIFICACIÓN CERRADA		Parcela de estudio
TIPO DE EDIFICACIÓN		MANZANA CERRADA		MANZANA CERRADA
PARCELA MÍNIMA (m2)		100,00		258 m
LINDERO FRONTAL		Mínimo 6,00		12,57 m
OCUPACIÓN MAXIMA	PLANTA BAJA RESTO PLANTAS	100,00%	USO NO RESIDENCIAL	258 m ²
		80,00%	USO RESIDENCIAL	206,40 m ²
		80,00%	USO RESIDENCIAL	206,40 m ²
Nº DE PLANTAS		2 Plantas+Ático	Calle menor de 7,00 m	2 Plantas+Ático
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2)		2,80		722,40 m ²

3.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.1.-JUSTIFICACIÓN LEGAL.

La modificación recogida en el presente Estudio de Detalle no implica modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones, tan solo repartir la edificabilidad original sobre la parcela bruta, antes del retranqueo y mantenerla en la parcela neta una vez realizadas las cesiones para la ampliación del acerado existente, de manera que no se menoscaben los derechos de edificación del propietario de la parcela, al no producirse indemnizaciones por parte del ayuntamiento en base a la edificabilidad no consuma en la cesión de la parcela.

En el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, actualmente en vigor, aprobado por Real Decreto 2159/1778 de 23 de junio, se recoge en el título I del Planeamiento Urbanístico del Territorio, capítulo VI, de los Estudio de Detalle, artículo 65, punto 1 apartado c) que los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de "Ordenar los Volúmenes" de acuerdo con las especificaciones del PGOU en suelo urbano. Además, en el punto 4 se indica: "La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las determinaciones del Plan.

3.2.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Como hemos visto, la alineación oficial establece un retranqueo de la parcela actual con la finalidad de ampliar el ancho del acerado existente y alinearse con la edificación anexa (Nueva construcción). Dado que en la calle Burgos existe edificación alineada a lo establecido por el planeamiento, se tomará esta línea como referencia (Calle Burgos, 5).

En los planos se expresa gráficamente el retranqueo.

Por otro lado, y dado que la aplicación directa de la ordenanza sobre la parcela bruta impide el aprovechamiento que tiene derecho el titular de la parcela, dado que el ancho de calle actual permite un número inferior de plantas para la materialización de la edificabilidad, se propone la actuación mediante la acumulación de volúmenes en la parcela neta. Para ello se va a respetar la edificabilidad considerando la parcela bruta, quedando pues las condiciones de ordenación de volúmenes según el siguiente cuadro:

		ESTADO ACTUAL	PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE DE PARCELA		258	233,55m²
ORDENACION		MANZANA CERRADA	MANZANA CERRADA
EDIFICABILIDAD (2,8 m ² /m ²)		722,04 m ²	722,04 m²
ANCHO DE CALLE		6,26	8,10
Nº DE PLANTAS		2 PLANTAS+ÁTICO	NO SE MODIFICA, AL TENER UNA ANCHURA DE CALLE DE + DE 7M, SE PUEDEN EDIFICAR 3 PLANTAS + ÁTICO
OCUPACION MAX. P. BAJA	NO RESIDENCIAL	100% parcela bruta = 258m ²	100% parcela neta = 233,55 m ²
	RESIDENCIAL	80% parcela bruta = 206,40m ²	80% parcela bruta = 206,40 m ²
OCUPACIÓN MAX. PRIMERA P.	RESIDENCIAL	80% parcela bruta = 206,40m ²	80% parcela bruta = 206,40 ²
OCUPACIÓN MAX. SEGUNDA P.	RESIDENCIAL	0	80% parcela bruta = 206,40 ²
OCUPACIÓN MAX. P. ÁTICO	RESIDENCIAL	80% parcela bruta = 206,40 m ²	80% parcela bruta = 206,40m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE M		722,04m ²	722,04m ²
Nº DE PLAZAS DE GARAJE		7	7

Se mantienen pues las condiciones urbanísticas iniciales de edificabilidad máxima, el número de plantas aumenta al aumentar el ancho de calle, así como la altura, y respetamos los porcentajes máximos de ocupación sobre la parcela bruta.

En cualquier caso, no se altera la edificabilidad que reconoce el propio planeamiento ni se incrementa el aprovechamiento a que se tiene derecho. Además, como ya hemos comentado en las condiciones urbanísticas, la parcela en cuestión será objeto de cesión a vial público de una superficie de 24,45 m².

3.3- OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

Conforme a esto, el Reglamento desarrolla el contenido y alcance de los Estudios de Detalle en su artículo 94, que dice así:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

III- MEMORIA ECONÓMICA

El presente estudio de Detalle no supone incorporar nuevo suelo al proceso de urbanización, ni la reforma o renovación de la urbanización ni la realización de una actuación de dotación, ya que se trata de un mero reparto de la edificabilidad de la parcela bruta original sobre la neta resultante.

Los gastos de urbanización de las cesiones de terreno no son objeto del presente estudio de detalle y por ello, no resulta exigible la inclusión de un estudio económico/financiero ni de un informe o memoria de sostenibilidad económica exigido en el artículo 62 de la LISTA.

IV- CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009, de 7 de Julio y Orden TMA/851/2021 de 23de Julio.

Se trata de un Estudio de detalle para el reparto de la edificabilidad sobre una parcela bruta sobre la parcela neta una vez realizadas las cesiones de terreno para la ampliación de viales por lo que no se modifican ningún otro parámetro urbanístico que afecte a las condiciones de accesibilidad exigidas en el decreto 293/2009 ni a los espacios públicos urbanizados tal y como se establece en el Orden TMA/851/2021 de 23 de Julio. La justificación de los decretos le corresponde al agente urbanizador el cual se beneficia de las cesiones y al cual le corresponde la redacción de proyectos y el cumplimiento de estos decretos en su ejecución.

V - RESUMEN EJECUTIVO

Objeto del documento

Se redacta el presente Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes, y alineaciones dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 94 del Reglamento de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

“1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

- a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
- b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
- c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística. Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado”

La finalidad del estudio de detalle es el cumplimiento del artículo 3.2.3 de las Ordenanzas de la Revisión-Adaptación a PGOU de Armilla, que establece que: “aquellas fincas en que la alineación oficial exterior corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales, el aprovechamiento a que tenga derecho el titular podrá acumularse en el resto de parcela o solar edificable neto, debiendo realizarse la reordenación de volúmenes mediante Estudio de Detalle, en los casos en que se actúe mediante Acumulación de Volumen.”

Situación y descripción de la parcela objeto del estudio de detalle.

Se trata de una parcela situada en calle Burgos, 3 de Armilla con una superficie de 258 m² (PARCELA CATASTRAL 4307811VG4140E). Posee una pequeña edificación de una planta con fachada a la misma calle con una superficie edificada en la actualidad de 104,00 m² y alineación con el vial actual al que presenta fachada.

El vial presenta una ligera pendiente. La parcela linda:

- Al Oeste con Calle Burgos.
- Al Sur con parcela catastral 4307810VG4140E.
- Al Este con parcela catastral 4307804VG4140E0001JD y 4307803VG4140E.
- Al Norte con calle parcelas catastrales 4307801VG4140E0001DD y 4307802VG4140E0001XD.

Condiciones urbanísticas.

La parcela se encuentra calificada por el PGOU de Armilla con uso Residencial Edificación Cerrada de acuerdo con el plano P02_2 Clasificación de usos

- Calificación de usos Pormenorizados.

Las alineaciones establecidas en el PGOU obligan a ceder parte de la parcela a vial público. Las condiciones urbanísticas quedan resumidas en el siguiente cuadro:

	Especificaciones para RESIDENCIAL EDIFICACIÓN CERRADA Artículo 4.1.1 del P.G.O.U. de Armilla	Especificaciones del Estudio de Detalle de aplicación en el ámbito del mismo	EXCEPCIONES DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE.
Parcela mínima Superficie Frente mínimo	100m ² 6m.	Parcela bruta actual: 258m ² Fachada: 12,57m	Parcela neta tras cesión: 233,55 m ² Fachada: 12,57 m
Alineación y separación a linderos	Se puede adosar a las alineaciones y a los linderos medianeros	Se puede adosar a las alineaciones y a los linderos medianeros	Dado el carácter de manzana cerrada, la alineación se ha ajustado al trazado lógico de la manzana en la que se enclava, en la calle Burgos, para propiciar la creación del nuevo vial con un ancho de 8,10m continuando con el ancho del vial
Ocupación máxima de parcela.	Planta baja 100 % si el uso no es residencial y el 80% si es residencial.	Planta baja 100 % si el uso no es residencial y el 80% si es residencial.	Las cesiones de suelo a vial público, se considerarán parte de la superficie no ocupada en el caso residencial, computando dentro del 20% que ha de dejarse sin ocupar. Puede ampliarse en planta baja con uso distinto a vivienda al 100%
Ocupación bajo rasante.	100 % de la superficie del solar incluso en planta semisótano.	Limitado al perímetro del 100 % solar neto tras las cesiones a viales.	
Altura máxima y número de plantas.	Fijados en la documentación gráfica del PGOU. En calles de menos de 7m: 2 plantas + Ático y 7,90 m. de altura. En calles de más de 7m: 3 plantas + Ático y 11,30 m. de altura. (Los áticos se retranquearan tres metros de la línea de fachada)	Según las dimensiones de la calle previa a la redacción del Estudio de Detalle y la cesión esta tiene menos de 7,00 m por lo que se permite la aplicación de 2 plantas +ático retranqueada de fachada 3 metros denominada ático.	Una vez ejecutada la cesión del vial el ancho de la calle será superior a 7,00 m por lo que se permitiría la ejecución de 3 plantas + ático.
Edificabilidad Máxima.	2.8 m ² /m ² s	2.8 m ² /m ² s, con una edificabilidad total de 258 m ² x 2.8 m ² /m ² s= 722.40 m ² .t	La edificabilidad total asignada a este solar de 722.40 m ² .t, se consolidara en la parcela neta resultante tras las cesiones de viales.
Patios	Se admiten patios con dimensión mínima de tres metros. Se considera patio de manzana si se puede incluir un círculo de 8 m. y tiene una superficie mínima de 100m ² .		

Se mantienen el resto de condiciones urbanísticas y en cualquier caso no se altera la edificabilidad que reconoce el propio planeamiento ni se incrementa el aprovechamiento a que se tiene derecho.

Por tanto, la parcela en cuestión será objeto de cesión a vial público de una superficie de 24,45 m² que se realizará en tramites posteriores.

El ámbito de la actuación se limita a la parcela catastral 4307811VG4140E0001UD.

V. CONSIDERACIÓN FINAL.

Con lo expresado en esta memoria y la documentación gráfica que se adjunta, se considera suficientemente detallado el alcance de este Estudio de Detalle.

En Jaén, octubre del 2025

Fdo. Andrés García Ruiz – Arquitecto Cdo 500 – Gr3 Arquitectura e Ingeniería S.L.P..]

En Armilla (Granada), a 2 de octubre de 2025
Firmado por: La Alcaldesa.