



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

Administración

NÚMERO 2026004391

APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE CL TARRAGONA 37 Y ALICANTE 7

APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE CL TARRAGONA 37 Y ALICANTE 7

EDICTO

La Alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de Armilla (Granada)

HACE SABER: Que el Ayuntamiento Pleno en Sesión Extraordinaria celebrada el 23 de enero de 2026, prestó aprobación definitiva al Estudio de Detalle que se se tramita con expediente 2024/12387 para ajuste de alineaciones y acumulación de volúmenes en las parcelas sitas en C/ Tarragona, núm. 37 y C/ Alicante, núm. 7 de esta localidad, con referencias catastrales; 4012306VG4141A0001EJ y 4012309VG4141A0001UJ promovido por D. Juan Manuel Civantos Romero, y redactado por el Arquitecto D. Jesús Ortega Padilla.

Por lo que, una vez se ha procedido a su depósito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con la referencia **A-036**, 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.

[...]

1.1.- OBJETO

El presente estudio de detalle se redacta para la ordenación de los solares situados en la calle Tarragona 37 Bi, y la calle Alicante 7, de la localidad de Armilla, definiendo las alineaciones previstas por el PGOU y la consecuente acumulación de aprovechamiento en la parcela resultante.

Se propone pues, un retranqueo para que ambas calles tengan una alineación continua en toda su longitud y ampliar sus aceras, pasando ambas calles a tener 10 metros de anchura media en toda su longitud, tal y como recoge el plano de alineaciones del PGOU de Armilla.

La finalidad del presente estudio de detalle es el cumplimiento del artículo 3.2.3 de las Ordenanzas de Edificación 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.

1.2.- PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de D. Juan Manuel Civantos Romero con DNI ***5373** y con domicilio a efectos de notificaciones en Armilla (Granada).

1.3.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Redacta el presente Estudio de Detalle el arquitecto Jesús Ortega Padilla, colegiado con el nº 1940 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, y con domicilio para notificaciones en Granada.

1.4.- SITUACIÓN

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle se sitúan en calle Tarragona 37 Bi, y calle Alicante 7 de Armilla (Granada).

1.5.- DOCUMENTACIÓN

El presente Estudio de Detalle está formado por la siguiente documentación:

- Memoria
- Documentación gráfica (Planos de información y propuesta).

2.- MEMORIA EXPOSITIVA

2.1.- ANTECEDENTES

Como se citó en apartados anteriores se pretende establecer dentro del solar objeto de este estudio de detalle, la ordenación de la parcela, definiendo las alineaciones previstas por el PGOU en las parcelas de Calle Valencia nº26 y Calle Tarragona nº27, y la consecuente acumulación de aprovechamiento en la parcela resultante.

El citado reajuste de alineaciones y ordenación de volúmenes para la acumulación de aprovechamiento se llevará a cabo debido a la modificación experimentada en los solares iniciales.

2.2.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

Datos registrales de las fincas que componen este estudio de detalle:

Finca 1:

CRU: 18022001041720

Finca: 18704

Finca 2:

CRU: 18022001156417

Finca: 20277

Los solares objetos del presente Estudio de Detalle se encuentran situada en la Calle Tarragona 37 bi y la Calle Alicante 7, del casco urbano de Armilla. Sus límites son:

Norte: Calle Tarragona

Sur: Edificación existente en la parcela catastral: 4012311VG4141A0001ZJ

Este: Calle Alicante

Oeste: Edificación existente en la parcela catastral: 4012305VG4141A0001JJ

En la citada parcela resultante se pretende construir en una vivienda unifamiliar desarrollada en los límites permitidos por las normativas vigentes.

Las condiciones urbanísticas del solar según P.G.O.U. de Armilla son:

Ocupación planta baja: 100 %

Ocupación planta 1 y 2: 80%

Ocupación planta ático: Limitado por retranqueo a fachada 3 metros.

Edificabilidad: 2,8 m2/m²

Por tanto, se pretende reordenar los volúmenes del solar resultante haciendo referencia al dato vigente en la actual normativa.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- JUSTIFICACIÓN DE LOS ASPECTOS FUNCIONALES Y FORMALES DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se trata de un suelo calificado como urbano en PGOU vigente, dentro del núcleo urbano de Armilla y está calificado como Residencia Edificación Cerrada.

La ordenación interior se basará en las edificaciones permitidas según el PGOU de Armilla de los volúmenes edificables y computables como justificación de la solución adoptada en base a la edificabilidad máxima permitida, en este caso de, en este caso de 2,80 m²/m².

Para ello tenemos en cuenta que la superficie del solar bruto de acuerdo a datos catastrales asciende a 249,00 metros cuadrados.

El solar se adapta a las alineaciones establecidas en las normas, generando sus accesos por las calles a las que dicho solar tiene sus alineaciones.

El planeamiento vigente prevé igualar la alineación irregular actual para conseguir un ancho homogéneo de 10,00 metros en la Calle Alicante y la Calle Tarragona en toda su longitud.

Actualmente los Acerados y cesiones se encuentran consolidados.

Una vez realizado esos retranqueos el solar bruto de 249.00 m² pasa a tener 180.46 m² (solar neto).

La rasante de la parcela no se modifica, manteniéndose la existente tal y como se aprecia en la documentación gráfica.

De las dos fincas catastrales y registrales se procede a la agrupación de las mismas.

3.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7/2021 DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

Los aspectos descritos en este Estudio de Detalle están en concordancia con lo dispuesto en la LEY 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía en los siguientes aspectos:

Artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía donde se desarrolla el objeto de los Estudios de Detalle:

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.

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.

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

Artículo 94 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se desarrolla el contenido y alcance de los Estudios de Detalle 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.

En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número 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.

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.

Tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística está regulados en el Capítulo II del Título IV de la LISTA en el su Reglamento (Capítulo II de la Sección 5ª del Título IV).

Corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo Planes de Ordenación Intermunicipal y Planes Especiales que tengan incidencia supralocal y sus innovaciones.

El artículo 112 del Reglamento establece las siguientes particularidades:

- El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.
- Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.
- Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

Cuando no se aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, la Administración urbanística, previo los informes técnicos o jurídicos que procedan, podrá adoptar motivadamente alguna de estas decisiones:

- Aprobar definitivamente, de forma completa o parcial.
- Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar.
- Denegar la aprobación definitiva.

Conforme al artículo 83 de la Ley, el acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, junto al articulado de las normas urbanísticas, será publicado en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal de la Administración urbanística.

La entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística y los efectos que la misma tiene conforme al artículo 84 de la Ley se producirán a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial correspondiente, salvo que el acuerdo de aprobación definitiva establezca un plazo superior.
Legislación aplicable.

- LEY 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP), de forma supletoria y en lo que sea compatible con la LOUA según lo dispuesto en su Disposición Transitoria Novena.
- 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.
- Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como normativa en materia de transparencia.

ORDENACIÓN DE APLICACIÓN SEGÚN EL P.G.O.U. VIGENTE EN EL MUNICIPIO DE ARMILLA

ORDENACIÓN DE RESIDENCIAL EDIFICACIÓN CERRADA

Ámbito de aplicación

Comprende las superficies del suelo urbano, así clasificadas 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.

Tipo de edificación

Será la de MANZANA CERRADA, cuya definición es la siguiente:

- 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 el círculo con un mínimo de 3 metros de diámetro.

Ocupación máxima en planta

La ocupación máxima por planta será:

- Planta baja, el 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 aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones, anejos no habitables, etc.), así como a zonas anejas vinculadas a un uso complementario en planta baja que así lo permita.

El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 100 % de la superficie de parcela, incluso en el caso de patios de manzana.

Parcela mínima

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

-Superficie mínima: 100 m².

-Lindero frontal: 6 m.

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.

Alineaciones de la edificación

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

Altura máxima

La altura máxima de la edificación será de: 3 plantas + ático y 11.30 m de altura. Los áticos deberán quedar retranqueados tres metros de la línea de fachada.

Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima permitida será de 2,8 m² construida por m² de solar.

En nuestro caso:

SUPERFICIE EDIFICABILIDAD m²/m²

EDIFICABILIDAD MAX.

SOLAR BRUTO 249.00 m². Edificabilidad: 2,8 m²/m². Total 697.20 m² de techo

CESION A VIALES 68.54 m²

SOLAR NETO 180.46 m². Edificabilidad 697.20 m² techo

Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos dentro de la propia parcela.

Usos permitidos

El uso permitido es el de residencial, admitiéndose la vivienda unifamiliar o plurifamiliar. Se permitirán como usos compatibles los reflejados en el cuadro de compatibilidades recogido en la sección 10ª, capítulo I del Título II de las normas urbanísticas.

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.

Esta ordenanza, como no podría ser de otra manera, queda intacta en este documento, sirviendo su texto simplemente con referencia y recordatorio.

CUADRO DE APROVECHAMIENTO Y CONDICIONES DE ORDENACIÓN

APROVECHAMIENTO PGOU, SOLAR BRUTO: CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Ocupación: Ocupación según PGOU

Edificabilidad 2,80 m²/m²

Solar 249,00 m² x 2,80 m²/m² = 697,20 m²

Máximo construible= 697,20 m²

TOTAL Sup. Computable Total= 697,20 m²

APROVECHAMIENTO PGOU, SOLAR NETO CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Ocupación: Ocupación según PGOU

Edificabilidad 3,863 m²/m²

Solar 180,46 m² x 3,863 m²/m² = 697,20 m²

Máximo construible= 697,20 m²

TOTAL Sup. Computable Total= 697,20 m²

De la observación del cuadro comparativo, se desprende que no se altera la configuración volumétrica total del solar original, dada por las normas subsidiarias y su ordenanza particular de aplicación.

Así mismo serán de aplicación los demás aspectos derivados de dicha ordenanza en la presentación de proyectos de edificación, no presuponiendo en ningún caso este documento, trasgresión alguna de ninguno de sus aspectos.

4.- RESUMEN. EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Ámbito	C/ Tarragona 37 Bi esquina C/ Alicante 7, Armilla (Granada)
Promueve	D. Juan Manuel Civantos
Autor	Jesús Ortega Padilla, arquitecto (COAG nº 1940)
Fecha	2 de septiembre de 2025

4.1 Objeto

Ordenar las parcelas situadas en C/ Tarragona 37 Bi y C/ Alicante 7 para fijar las alineaciones oficiales previstas en el PGOU y acumular el aprovechamiento urbanístico en la parcela resultante, mediante los retranqueos necesarios que homogeneizan ambas calles a un ancho medio de 10,00 m. No se incrementa el aprovechamiento ni se altera el uso ni la edificabilidad global permitida.

4.2 Situación y alcance

El ámbito se ubica en suelo urbano consolidado de Armilla, ordenanza Residencial de Edificación Cerrada. El Estudio de Detalle agrupa las dos fincas existentes y no modifica rasantes. Los accesos se producen por las fachadas alineadas a C/ Tarragona y C/ Alicante.

4.3 Actuación propuesta

- Reajuste de alineaciones para conseguir sección homogénea de vial y ampliación de Acerados conforme al plano de alineaciones del PGOU.
- Acumulación de aprovechamiento dentro de la parcela resultante sin aumento del techo global permitido.
- Mantenimiento de la ordenación volumétrica global y de la rasante existente.

4.4 Parámetros urbanísticos

Ocupación PB 100 % (no residencial) / 80 % (residencial); plantas 1–2: 80 %; ático retranqueado 3 m

Altura máxima 3 plantas + ático; 11,30 m

Edificabilidad máxima 2,80 m²/m²s (ordenanza)

Aparcamiento 1 plaza/vivienda o por cada 100 m² construidos.

4.5 Superficies

Concepto	Superficie (m ²)	Observaciones
Solar bruto	249,00	
Cesión a viales	68,54	
Solar neto	180,46	

4.6 Marco legal y tramitación

Conforme a la Ley 7/2021 (LISTA), arts. 71 y 94, el Estudio de Detalle completa y reajusta determinaciones de ordenación detallada (alineaciones y volúmenes) sin modificar uso, edificabilidad ni número de viviendas, ni afectar negativamente a dotaciones. La tramitación municipal incluye información pública (≥20 días), informes sectoriales y aprobación definitiva, con depósito registral y publicación oficial.

4.7. Resultado e interés público

- Regularización de la sección viaria en C/ Tarragona y C/ Alicante y mejora de la accesibilidad peatonal.
- Seguridad jurídica para futuros proyectos de edificación al fijar alineaciones y volumetría conforme al PGOU.
- Neutralidad en aprovechamiento: mismo techo total (697,20 m²t) sin incremento de cargas urbanísticas.
- Compatibilidad con el uso residencial (unifamiliar o plurifamiliar) conforme a la ordenanza vigente.

FICHA Resumen del Estudio de Detalle

Datos clave del ámbito

Ubicación C/ Tarragona 37 Bi — C/ Alicante 7 (Armillá)

Ordenanza Residencial de Edificación Cerrada (PGOU Armilla)

Ancho medio de vial 10,00 m (alineaciones reajustadas)

Aprovechamiento Acumulado en parcela resultante sin aumento de techo

Cuadro de superficies

Parámetro	Bruto (m²)	Cesión (m²)	Neto (m²)
Parcela	249,00	68,54	180,46

Parámetros urbanísticos (síntesis)

Altura máxima 3 plantas + ático; 11,30 m

Ocupación PB 100 % (no res.) / 80 % (res.); plantas 1–2: 80 %; ático retranqueado 3 m

Edificabilidad 2,80 m²t/m²s (ordenanza)

Techo total 697,20 m²t (constante)

Aparcamiento 1 plaza/vivienda o por cada 100 m² construidos

Determinaciones

- Reajuste de alineaciones conforme PGOU.
- Acumulación de aprovechamiento en la parcela resultante.
- No se modifican usos, rasantes ni ordenación volumétrica global.

Armilla 2 de Septiembre de 2025.

El arquitecto: Jesús Ortega Padilla....]

En Armilla a 6 de febrero de 2026

Firmado por. La Alcaldesa. Dolores Cañavate Jiménez.