



## Administración Local

### AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

#### URBANISMO

# APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE INTERSECCIÓN CALLE NORTE CON CALLE REAL

## APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE INTERSECCIÓN CALLE NORTE CON CALLE REAL

Área: Urbanismo

Expediente: 6242/2025

Estudio de Detalle intersección calle Norte con calle Real

Promotor: Ayuntamiento de La Zubia

El Pleno del Ayuntamiento de La Zubia en sesión celebrada el 26 de febrero de 2026, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para ajuste de alineaciones en intersección de la calle Norte con calle Real, promovido por el Ayuntamiento de La Zubia, habiéndose procedido por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, Delegación Territorial de Granada el 16 de marzo de 2026, a la inscripción y depósito del instrumento "Estudio de Detalle para ajuste de alineaciones en intersección de la calle Norte con calle Real, promovido por el Ayuntamiento de La Zubia (Granada), en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de registro 10846, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de La Zubia, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se dicta el Decreto número 2026-684 de 20 de marzo de 2026, procediendo a la inscripción y depósito del instrumento "Estudio de Detalle para ajuste de alineaciones en intersección de la calle Norte con calle Real", en el Registro Administrativo Municipal de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de registro 1/2026, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Instrumentos Urbanísticos, procediendo a la publicación del referido acuerdo así como del Estudio de Detalle en el BOP de Granada y en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://ayuntamientolazubia.sedelectronica.es>] y en la sección tablón de anuncios.

Expediente 6242/2025. Aprobación definitiva Estudio de Detalle intersección calle Norte con calle Real.

/..

Primero. Aprobar definitivamente el siguiente Estudio de Detalle:

Tipo de instrumento: Estudio de Detalle.

Ámbito: Intersección de la calle Norte con calle Real.

Instrumento que desarrolla: PGO de La Zubia.

Objeto: Ajuste de alineaciones.

Clasificación del suelo: Urbano.

Calificación del suelo: Viario y Casco Urbano.

Segundo. Remitir la documentación completa del Estudio de Detalle al Registro autonómico de instrumentos de ordenación urbanística y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

Tercero. Previo depósito e inscripción en el Registro autonómico y municipal, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado, estando también a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://ayuntamientolazubia.sedelectronica.es>].

Cuarto. Ajustadas las alineaciones, como consecuencia, se cambia el uso de tres parcelas de uso actual residencial, que pasarán a ser viario, por lo que se deberán articular los mecanismos para la compensación por dicho cambio a los propietarios de las siguientes parcelas:

Calle Norte n.º 1. Referencia Catastral: 8088403VG4088G0001IJ

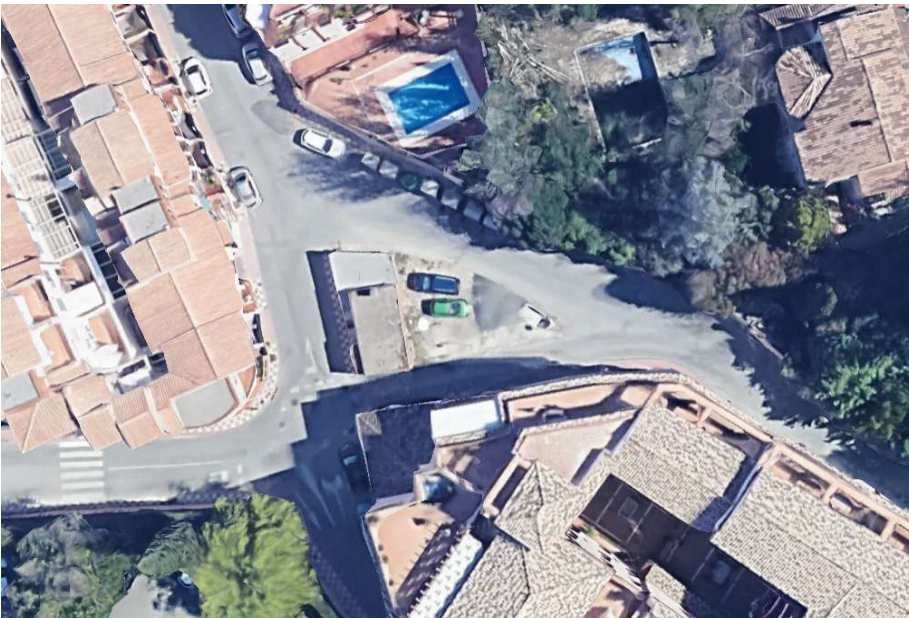
Calle Norte n.º 3 R.C.: 8088402VG4088G0001XJ

Calle Norte n.º 5 R.C.: 8088401VG4088G0001DJ

Estudio de Detalle

Alineaciones

Calle Norte. La Zubia (Granada)



Promotor: Ayuntamiento de La Zubia

Redacción: Javier Moñiz Gómez. Arquitecto Municipal de La Zubia

Situación: Calle Norte intersección con calle Real

Septiembre de 2025

(La Zubia, Granada)

Indice.

1. Memoria de información 3

1.1. Antecedentes y condiciones de partida 3.

1.2. Agentes 3

1.3. Emplazamiento y entorno físico. 3

1.4. Objeto del Estudio de Detalle y justificación del instrumento. 5

1.5. Justificación de la Conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas. 6

2. Memoria de ordenación 7

2.1. Nueva ordenación 7

A. Modificación del plano 5.6. (Alineaciones) 7

B. Modificación del plano 6.5. (Usos pormenorizados en suelo urbano) 8

3. Memoria justificativa 10

3.1. Justificación de la Conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas. 10

3.2. Normativa urbanística 10

3.3. Cumplimiento del artículo 94 del Reglamento de la LISTA. 10

4. Planos 12

ED-01. Situación. Emplazamiento. Ordenación actual PGOU 12

ED-02. Alineaciones. Modificación plano 5.6. del PGOU 12

ED-03. Usos pormenorizados suelo urbano. Modificación plano 6.5. del PGOU. 12

ED-04. Georreferenciación 12

1. Memoria de información.

1.1. Antecedentes y condiciones de partida

A iniciativa del Ayuntamiento de La Zubia, se pretende reordenar el viario de la calle Norte, en su intersección con la calle Real.

Se trata de una calle céntrica del municipio, que se bifurca en forma de "Y" debido a la existencia de 3 pequeñas parcelas que han quedado, a modo de "isleta" en el centro del ensanche.

Una de ellas cuenta, además con una edificación antigua, bastante deteriorada, y sin posibilidad de que pueda construirse ningún edificio de nueva planta, dadas sus escasas dimensiones y la afección de alineaciones.

La situación presenta varios inconvenientes de movilidad y accesibilidad.

-No se puede acceder de forma segura por el ramal más estrecho, (que en la actualidad tiene unos 3 metros de anchura y sin acera), por lo que se ha optado por colocar una barrera provisional y dejarlo peatonal.

-Existe un acceso a una cochera en el bloque situado en calle Norte, que no cuenta con anchura suficiente, por lo que, para el acceso a la misma, se “invade” una de las parcelas.

Por otro lado, la fluidez del tráfico se ve afectada ya que los vehículos procedentes de la calle Herrería deben hacer una doble curva cerrada para salir dirección Avda Laurel de la Reina.

Las parcelas afectadas pasarían a formar parte del espacio público dado que no es posible una modificación de las alineaciones de las mismas de modo que se garanticen anchuras suficientes del viario y al mismo tiempo resulte viable la edificación en dichas parcelas, reduciéndose sustancialmente la superficie y haciendo imposible una promoción medianamente rentable.

## 1.2. Agentes

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de La Zubia. Plaza del Ayuntamiento s/n

18140 La Zubia (Granada)

CIF: P1819700D

Autor del Estudio de Detalle: Javier Moñiz Gómez, arquitecto municipal de La Zubia.

## 1.3. Emplazamiento y entorno físico.

El ámbito de la actuación del Estudio de Detalle, incluye la intersección entre las calles Real y Norte de La Zubia, y las parcelas con referencia catastral:

Calle Norte n.º 1. Referencia Catastral: 8088403VG4088G0001IJ

Calle Norte n.º 3 R.C.: 8088402VG4088G0001XJ

Calle Norte n.º 5 R.C.: 8088401VG4088G0001DJ

El ámbito del estudio de detalle queda definido en la cartografía.

La superficie del ámbito total es de 850 m<sup>2</sup> aproximadamente.

La calificación urbanística de las parcelas es Residencial Intensivo, con la siguiente normativa:

-*Clasificación: Suelo Urbano. (Urbano Consolidado)*

-*Calificación: Residencial Intensivo. Artículo 4.5.2. del PGOU*

-*Usos: característico: vivienda 1ª y 2ª categoría. Compatibles: Industria 1ª y 2ª y Público.*

-*Tipologías permitidas: AD, BQ, DC.*

-*Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 m ó unidad catastral menor.*

-*Altura máxima: 7.5 m/ 2 plantas*

-*Máxima ocupación: 60%, 30% ático (sobre planta inferior).*

-*Separación a linderos: Según tipología (norma 2.5. del PGOU)*

-*Máxima Edificabilidad: 1.2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

-Patios: Diámetro mínimo 3 m.

-Aparcamientos. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m<sup>2</sup> construidos (en el interior de la parcela, en caso de contar con acceso rodado).

-Vuelos. Anchura en metros  $v=(0.1xd)-0.2$  máximo 1.20 m. Longitud máxima: 50% de la longitud de fachada. Cerrados: para  $d>12$  m. Abiertos: para  $d>3$  m.

notas:

d: ancho de calle

Parámetros sobre parcela bruta (nunca inferior a  $\frac{2}{3}$  de la neta).

En cualquier caso, se podrá construir planta ático (bajo las normas establecidas en el apartado 2.1.3. del PGOU).  
Computan edificabilidad

De todas las tipologías previstas, sólo se permitirán las predominantes en la unidad básica en la que se actúe, considerándose como tal aquella que existe al menos en el 50% de la manzana. En aquellas manzanas en que ninguna de estas tipologías alcanzara este porcentaje, se definirá mediante Plan Especial la tipología predominante.

En aquellos casos en que se produzcan situaciones incoherentes con las parcelas colindantes o den lugar a situaciones que contradigan las ordenanzas, se podrá, mediante Plan Especial o Estudio de Detalle de ordenación de Volúmenes, autorizar la tipología de las parcelas colindantes o aquellas que resulten como únicas posibles por exclusión de las permitidas al aplicar las ordenanzas.

Únicamente se encuentra edificada la parcela "norte n.º 1", en la que existe una construcción de escasa entidad constructiva destinada a almacén o cochera, con una superficie aproximada de 56 m<sup>2</sup> s/ catastro y de una sola planta de altura, fechada en 1960.

Las circunstancias urbanísticas de la zona de viario son:

-Clasificación: Urbano

-Calificación: Viario

La topografía de la zona es de ligera pendiente.

Existen edificios colindantes de diferentes alturas. Desde viviendas unifamiliares de 2 plantas alineadas a fachada (Calle Real 38); bloque plurifamiliar (Norte n.º 2 y Real 44), viviendas adosadas (Real 41 a 49) .

Existe acerado en calle Real y parcialmente en la calle Norte. El resto del pavimento es asfáltico.

Cuenta con servicios básicos.

El trazado de la calle Norte responde al embovedado del Barranco de Corvales, que discurre por el eje Fernando de los Ríos, Norte y calle Real hasta su salida a la altura de la calle Fabriquilla.

#### 1.4. Objeto del Estudio de Detalle y justificación del instrumento.

La regulación de los Estudios de Detalle, viene definido en el artículo 94 del Reglamento de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en los siguientes términos:

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. 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 presente Estudio de Detalle cumple con el objeto y se considera el instrumento idóneo para la actuación pretendida:

1º. Adapta o modifica las determinaciones del PGOU en el ámbito de suelo urbano objeto del Estudio de Detalle.

2º. Modifica el uso urbanístico del suelo, pasando de Residencial a "Viario". En estos casos, en virtud del apartado c) no se consideran modificación del uso urbanístico, al tratarse de una consecuencia de ajustar las alineaciones.

3º. No se produce reducción de la superficie de viario (al contrario, supone ampliación) ni el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres, ya que la ampliación del viario permitirá aumentar los espacios peatonales, e incluso crear una plaza peatonal. También se amplía la dotación de aparcamiento.

1.5. Justificación de la Conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas.

La zona objeto de actuación constituye un eje de circulación importante en el municipio, ya que supone tanto la salida del eje principal (Calle Herrería) hasta la Avenida Fernando de los Ríos, como la entrada al barrio "Hondillo", desde la zona norte de la calle Real.

Con anterioridad, la calle Norte contaba con dos sentidos de circulación, pero recientemente, se ha regulado en sentido único (salida hacia Fernando de los Ríos).

En este sentido, la "isleta" que producen las parcelas edificables provocan retención en el tráfico y a que el vehículo rodado debe hacer una doble curva cerrada para "rodear" la edificación antes descrita (Calle Norte 1).

Por otro lado, en materia de accesibilidad, se ha preservado uno de los "ramales" de la calle Norte para su uso únicamente peatonal, pero ha sido necesario colocar unas barreras físicas para evitar la entrada de motocicletas, patines, etc. El tránsito peatonal actual no propicia una accesibilidad universal, y mantiene numerosos obstáculos y barreras arquitectónicas de difícil solución.

Por ello, se considera que la nueva ordenación soluciona en gran medida los inconvenientes en materia de accesibilidad y tráfico rodado.

Por otro lado, al incrementarse el espacio libre público y, en consecuencia el espacio peatonal.

Se da respuesta, por tanto, a los siguientes principios básicos de la ordenación:

-Se trata de actuación en suelo urbano, transformando y mejorando el entorno urbano frente a actuaciones de nuevos desarrollos.

-Se promoverá la integración de elementos naturales

-Se trata de actuación de mejora, rehabilitación y regeneración urbana, completando y mejorando la malla urbana existente y procura la eficiencia del tejido urbano.

-Se favorecen los desplazamientos a pie con seguridad y accesibilidad.

-En consecuencia, se mejora la eficiencia energética y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, mejoran el diseño de la trama urbana que integrará vegetación (inexistente en la zona).

-Propicia la integración del principio de accesibilidad universal, eliminando deficiencias existentes.

-A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2.c) de la Ley, se presta especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad destinados al peatón y al transporte no motorizado. Se generan recorridos más confortables desde varios puntos de vista.

-Se mejora la conexión entre sistemas generales, espacios libres y zonas verdes.

Es de reseñar que la calle Norte conecta el sistema de autobus interurbano con el centro docente “La Blanca Paloma”, que acoge diariamente a decenas de alumnos que transitan desde la calle Laurel de la Reina hacia la calle Infantas, encontrando numerosos obstáculos y dificultades en el recorrido.

-Se garantizará la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, ya que se crearán espacios susceptibles de albergar arbolado y elementos vegetales.

-Se propiciará la reducción del efecto «isla de calor urbano» ya que se procurará la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.

-Se promueve con la actuación la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos.

## 2. Memoria de ordenación.

### 2.1. Nueva ordenación

La nueva ordenación consiste en la ampliación de la anchura del viario (calle Norte), eliminando laa “isleta” que forman las parcelas.

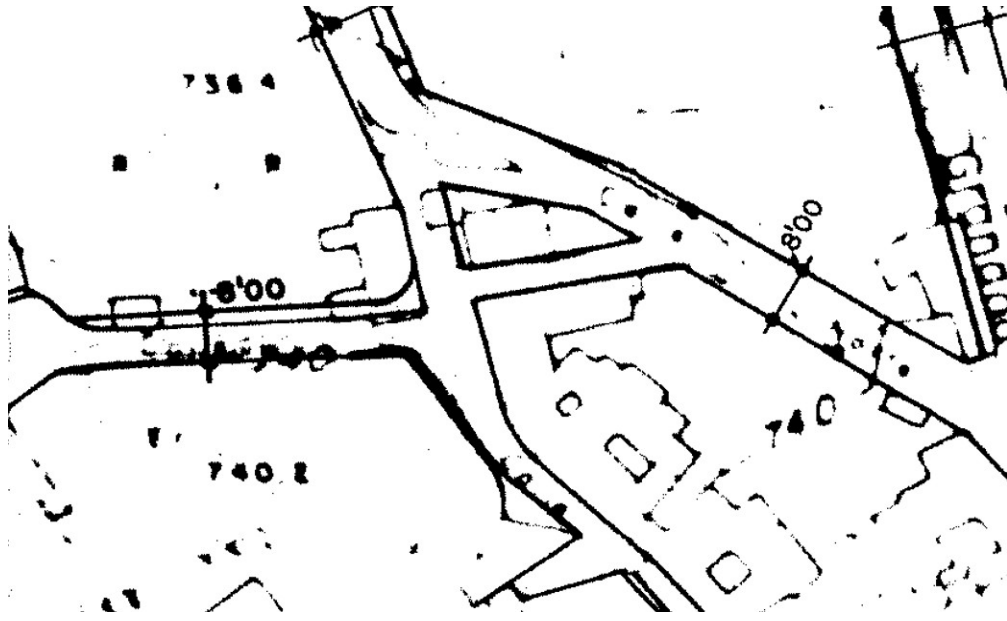
De este modo, las alineaciones interiores desaparecen, propiciando una zona de viario más amplia, que permitirá anchura de acerados que cumplan dimensiones mínimas, zona de aparcamiento y espacio ajardinado.

Las antiguas parcelas lucrativas pasan a tener uso de “viario”, como consecuencia del ajuste de alineaciones.

La modificación afecta a 2 de los planos del PGOU:

#### A. Modificación del plano 5.6. (Alineaciones)

#### **Ordenación actual**

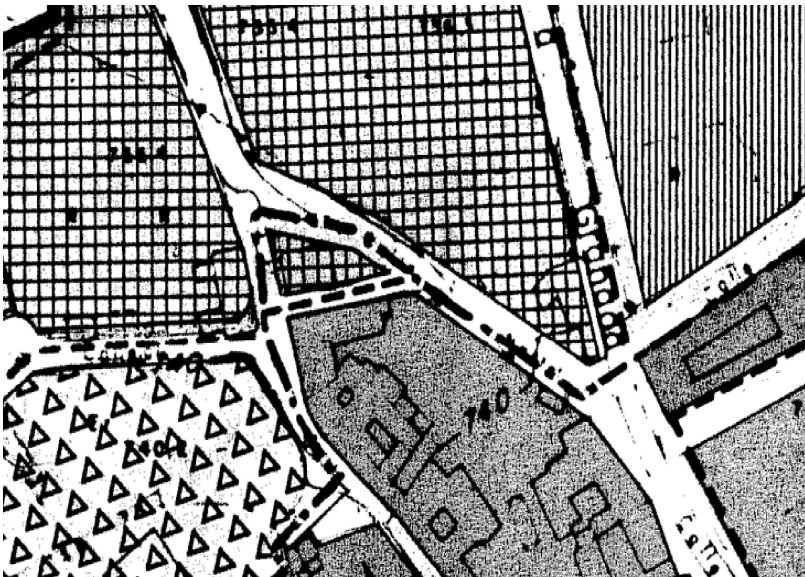


Ordenación modificada

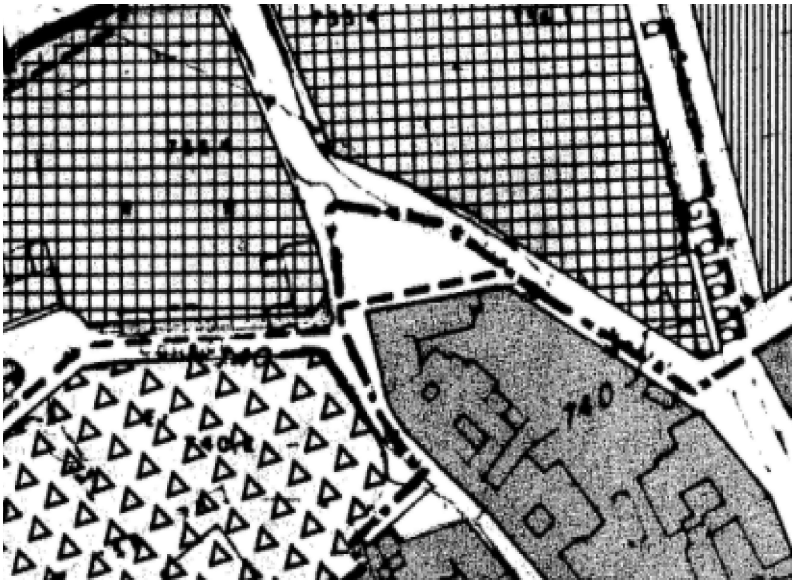


**B. Modificación del plano 6.5. (Usos pormenorizados en suelo urbano)**

Ordenación actual



Ordenación modificada



### 3. Memoria justificativa.

#### 3.1. Justificación de la Conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas.

La actuación en el entorno de la calle Norte responde a la necesidad de mejorar la accesibilidad y la movilidad en la zona.

Con la disposición actual, no es viable la ejecución de recorridos peatonales accesibles de forma que no se perjudique la movilidad rodada.

Por otro lado, la calidad del entorno tiene grandes carencias, ya que las parcelas que forman la isleta no se pueden vallar (ya que sirven de espacio de maniobra para poder acceder al bloque) y tampoco se prevé que puedan ser edificadas por su escasa dimensión.

En consecuencia, la zona carece de pavimentación adecuada, presenta problemas de seguridad para el viandante, supone un itinerario para vehículos sinuoso y con peligro en el cruce entre los dos sentidos de circulación, etc.

La solución adoptada permitirá un diseño de la zona que compatibilice la accesibilidad peatonal con la movilidad rodada. Además, se posibilita la creación de plazas de aparcamiento, y se facilita la entrada a las cocheras existentes. Se propiciará la inclusión de vegetación y la creación de espacios urbanos más saludables y seguros.

Las parcelas lucrativas deberán ser objeto de expropiación o, en su caso, convenio, dado el interés general de la actuación. Deberán tasarse conforme a la Ley del Suelo y Valoraciones.

### 3.2. Normativa urbanística

Es de aplicación el PGOU de La Zubia

Marco Normativo:	Ob	Rec
Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.	X	
Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.	X	
Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía	X	
Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación	X	
Código Técnico de la Edificación.	X	

(Tiene carácter supletorio la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de Abril, y sus reglamentos de desarrollo: Disciplina Urbanística, Planeamiento y Gestión).

La calificación de las parcelas es Residencial Intensivo (RI), según el artículo 4.5.2. del PGOU de La Zubia.

El resto de la zona está calificado como "viario", y mantendrá su uso.

### 3.3. Cumplimiento del artículo 94 del Reglamento de la LISTA.

*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.*

El presente Estudio de Detalle modifica las alineaciones (ordenación detallada) establecida en el PGOU, en suelo urbano.

*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 caso que nos ocupa reajusta las alineaciones de la calle Norte, ensanchando la calle. Como consecuencia, varias parcelas de reducidas dimensiones cambian de calificación (de residencial intensivo a viario), por lo que, al ser este cambio consecuencia de las alineaciones, no será considerado modificación del uso urbanístico.

En todo caso, la actuación mejora la funcionalidad de la red de espacios libres.

*4. 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.*

El presente documento incorpora la documentación mínima establecida en este apartado.

Documento firmado electrónicamente. Javier Moñiz Gómez. Arquitecto Municipal de La Zubia

#### 4. Planos

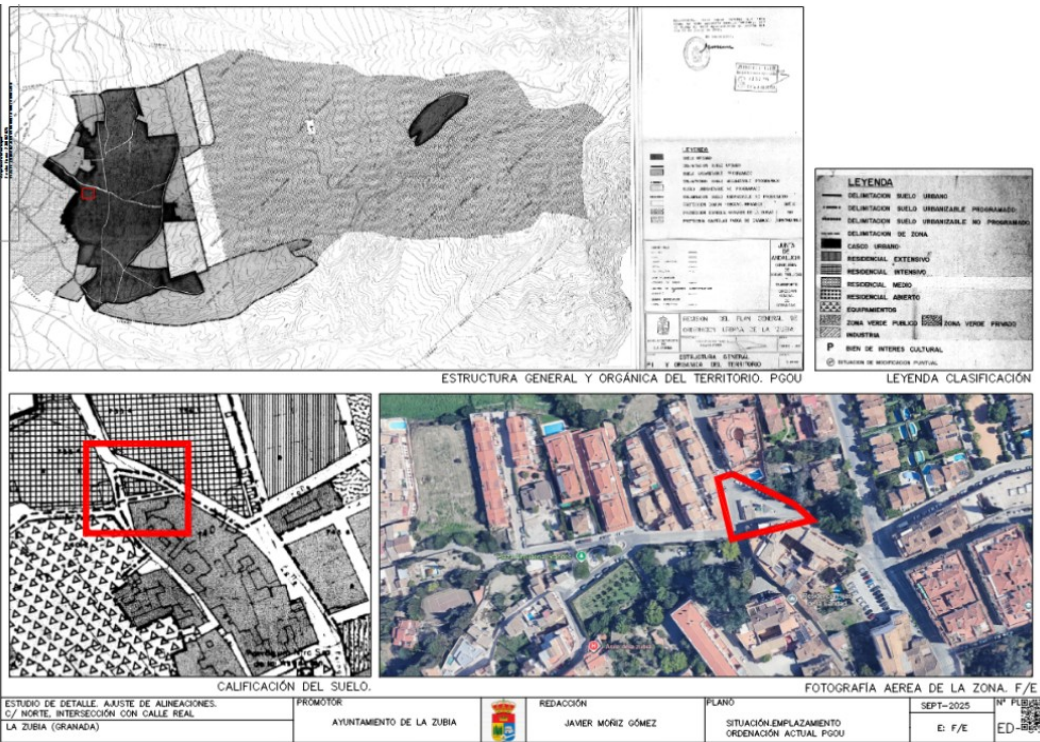
Índice de planos:

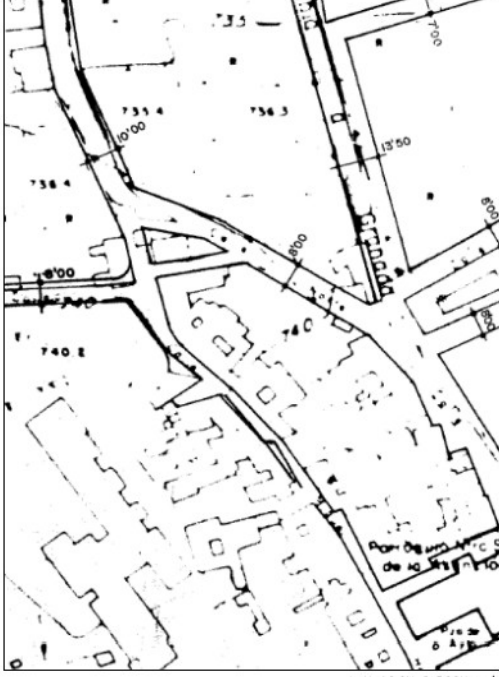
ED-01. Situación. Emplazamiento. Ordenación Actual PGOU

ED-02. Alineaciones. Modificación Plano 5.6. del PGOU

ED-03. Usos pormenorizados suelo urbano. Modificación plano 6.5. del PGOU.

ED-04. Georreferenciación





ALINEACIONES PGOU. F/E



NUEVAS ALINEACIONES ESTUDIO DE DETALLE. F/E

ESTUDIO DE DETALLE. AJUSTE DE ALINEACIONES. C/ NORTE INTERSECCIÓN CON CALLE REAL LA ZUBIA (GRANADA)	PROMOTOR		REDACCIÓN	PLANO	SEPT-2025	Nº PLANO
	AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA		JAVIER MORIZ GÓMEZ	ALINEACIONES MODIFICACIÓN PLANO 5.6 DEL PGOU	E. F/E	ED-02



ESTUDIO DE DETALLE. AJUSTE DE ALINEACIONES.  
C/ NORTE, INTERSECCION CON CALLE REAL  
LA ZUBIA (GRANADA)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

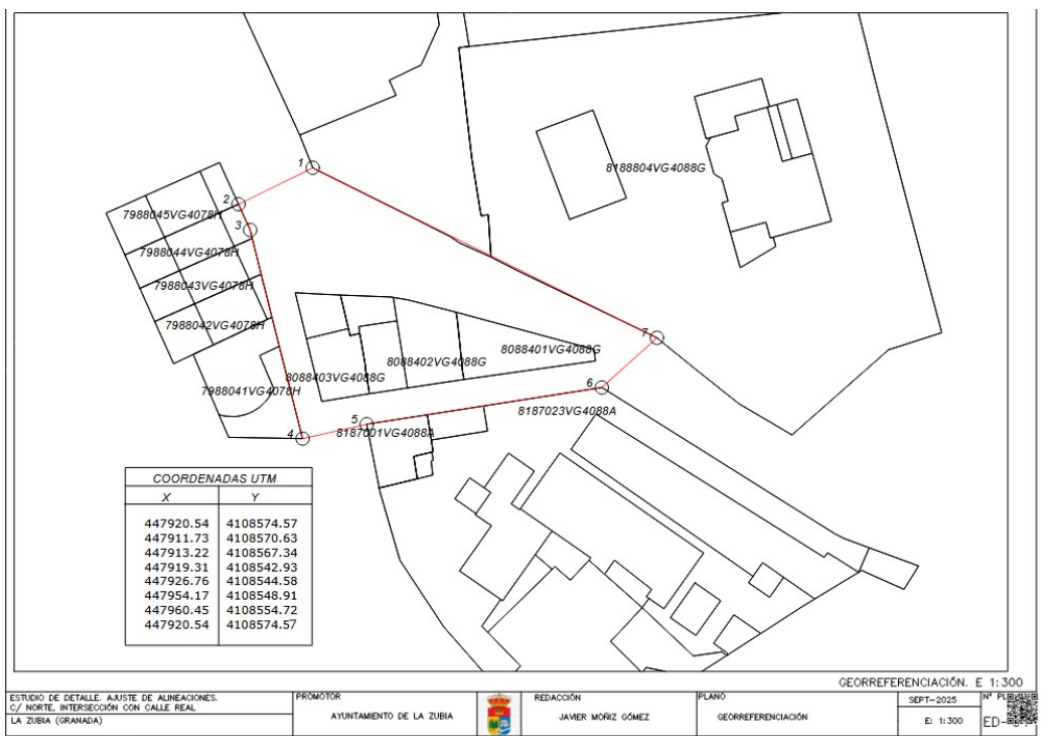
REDACCION: JAVIER MORIZ GÓMEZ

PLANO: USOS PORMENORIZADOS SUELO URBANO MODIFICACION PLANO 6.5 PGOU

SEPT-2025

Nº PLAN: E: F/E

ED: [QR]



COORDENADAS UTM	
X	Y
447920.54	4108574.57
447911.73	4108570.63
447913.22	4108567.34
447919.31	4108542.93
447926.76	4108544.58
447954.17	4108548.91
447960.45	4108554.72
447920.54	4108574.57

ESTUDIO DE DETALLE. AJUSTE DE ALINEACIONES.  
C/ NORTE, INTERSECCION CON CALLE REAL  
LA ZUBIA (GRANADA)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

REDACCION: JAVIER MORIZ GÓMEZ

PLANO: GEORREFERENCIACION

SEPT-2025

Nº PLAN: E: 1:300

ED: [QR]

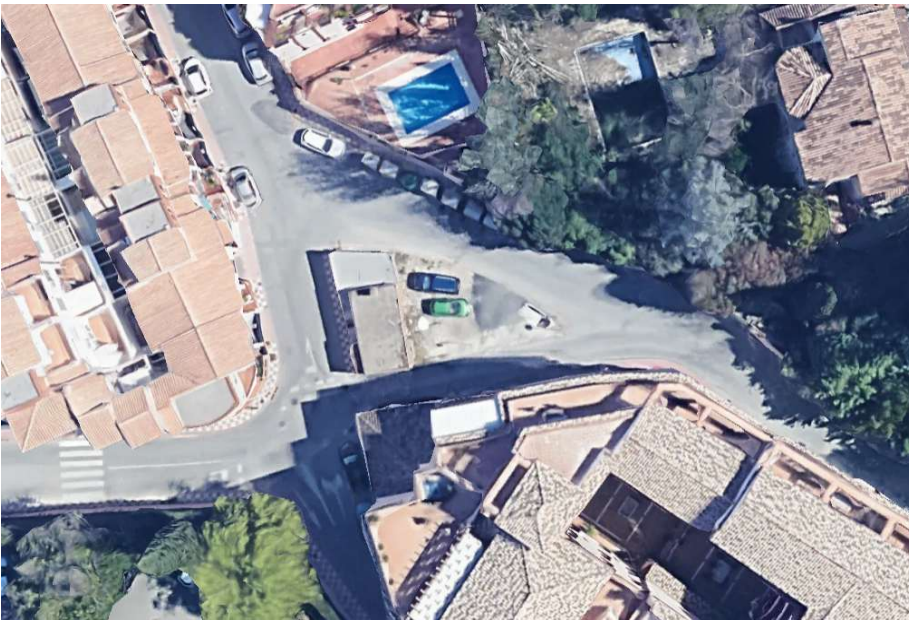
GEORREFERENCIACION. E 1:300

Estudio de Detalle

Alineaciones

Calle Norte. La Zubia (Granada)

Resumen Ejecutivo



Promotor: Ayuntamiento de La Zubia

Redacción: Javier Moñiz Gómez. Arquitecto Municipal de La Zubia

Situación: Calle Norte intersección con calle Real

Septiembre de 2025

(La Zubia, Granada)

## Indice

1. Antecedentes 3

1.1. Antecedentes y condiciones de partida 3

2. Situación 4

3. Delimitación del ámbito 5

4. Alcance de la alteración 6

A. Modificación del plano P.5.6. (Alineaciones) 7

B. Modificación del plano 6.5. (Usos pormenorizados en suelo urbano) 8

5. Ámbito en el que se suspenderá la ordenación, procedimientos de ejecución o intervención urbanística y duración 9

Resumen Ejecutivo.

1. Antecedentes

1.1. Antecedentes y condiciones de partida

A iniciativa del Ayuntamiento de La Zubia, se pretende reordenar el viario de la calle Norte, en su intersección con la calle Real.

Se trata de una calle céntrica del municipio, que se bifurca en forma de “Y” debido a la existencia de 3 pequeñas parcelas que han quedado, a modo de “isleta” en el centro del ensanche.

Una de ellas cuenta, además con una edificación antigua, bastante deteriorada, y sin posibilidad de que pueda construirse ningún edificio de nueva planta, dadas sus escasas dimensiones y la afección de alineaciones.

La situación presenta varios inconvenientes de movilidad y accesibilidad.

-No se puede acceder de forma segura por el ramal más estrecho, (que en la actualidad tiene unos 3 metros de anchura y sin acera), por lo que se ha optado por colocar una barrera provisional y dejarlo peatonal.

-Existe un acceso a una cochera en el bloque situado en calle Norte, que no cuenta con anchura suficiente, por lo que, para el acceso a la misma, se “invade” una de las parcelas.

Por otro lado, la fluidez del tráfico se ve afectada ya que los vehículos procedentes de la calle Herrería deben hacer una doble curva cerrada para salir dirección Avda Laurel de la Reina.

Las parcelas afectadas pasarían a formar parte del espacio público dado que no es posible una modificación de las alineaciones de las mismas de modo que se garanticen anchuras suficientes del viario y al mismo tiempo resulte viable la edificación en dichas parcelas, reduciéndose sustancialmente la superficie y haciendo imposible una promoción medianamente rentable.

1.2. Justificación de la redacción del Resumen Ejecutivo.

Se redacta el presente Resumen Ejecutivo en cumplimiento del artículo Artículo 25 del 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, que establece:

publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

(...)

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación propuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Y en cumplimiento del artículo 94 del Reglamento de la LISTA que establece:

(...)

*4. 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.**

## 2. Situación.

El ámbito de la actuación del Estudio de Detalle, incluye la intersección entre las calles Real y Norte de La Zubia, y las parcelas con referencia catastral:

Calle Norte n.º 1. Referencia Catastral: 8088403VG4088G0001IJ

Calle Norte n.º 3 R.C.: 8088402VG4088G0001XJ

Calle Norte n.º 5 R.C.: 8088401VG4088G0001DJ

El ámbito del estudio de detalle queda definido en la cartografía.

La superficie del ámbito total es de 850 m<sup>2</sup> aproximadamente.

Georreferenciación de la actuación. Las coordenadas del ámbito son las siguientes

447920.54 4108574.57

447911.73 4108570.63

447913.22 4108567.34

447919.31 4108542.93

447926.76 4108544.58

447954.17 4108548.91

447960.45 4108554.72

447920.54 4108574.57



Situación de la actuación.

### 3. Delimitación del ámbito.



#### Ámbito de la actuación

##### Características de la zona afectada:

La superficie del ámbito total es de 850 m<sup>2</sup> aproximadamente.

La topografía de la zona es de ligera pendiente.

Existen edificios colindantes de diferentes alturas. Desde viviendas unifamiliares de 2 plantas alineadas a fachada (Calle Real 38); bloque plurifamiliar (Norte n.º 2 y Real 44), viviendas adosadas (Real 41 a 49) .

Existe acerado en calle Real y parcialmente en la calle Norte. El resto del pavimento es asfáltico.

Cuenta con servicios básicos.

El trazado de la calle Norte responde al embovedado del Barranco de Corvales, que discurre por el eje Fernando de los Ríos, Norte y calle Real hasta su salida a la altura de la calle Fabriquilla.

#### 4. Alcance de la alteración.

La nueva ordenación consiste en la ampliación de la anchura del viario (calle Norte), eliminando la “isleta” que forman las parcelas.

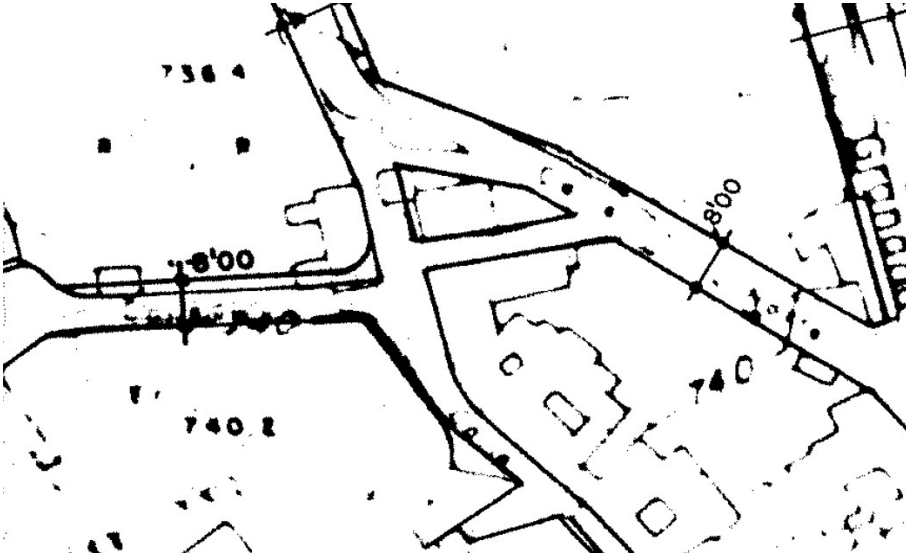
De este modo, las alineaciones interiores desaparecen, propiciando una zona de viario más amplia, que permitirá anchura de acerados que cumplan dimensiones mínimas, zona de aparcamiento y espacio ajardinado.

Las antiguas parcelas lucrativas pasan a tener uso de "viario", como consecuencia del ajuste de alineaciones.

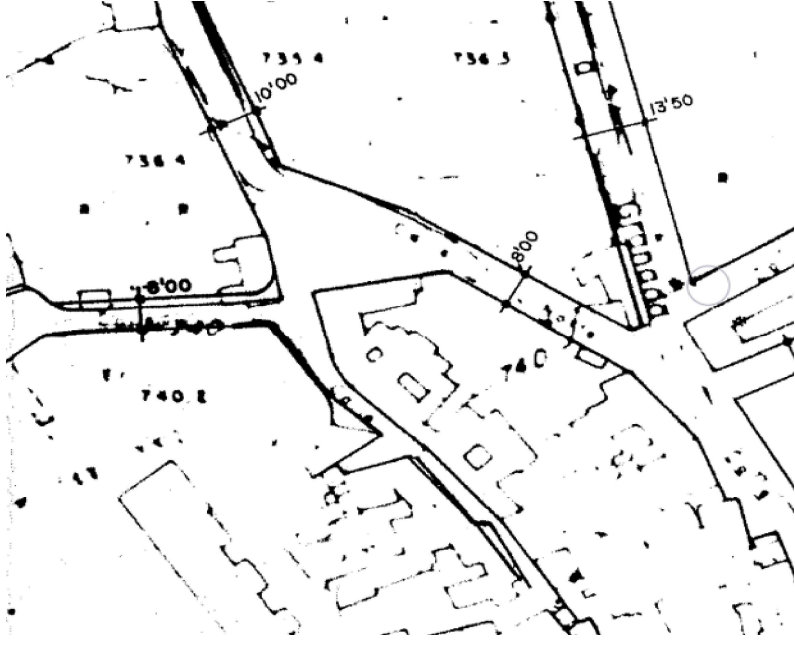
La modificación afecta a 2 de los planos del PGOU:

**A. Modificación del plano P.5.6. (Alineaciones)**

Ordenación actual



Ordenación modificada

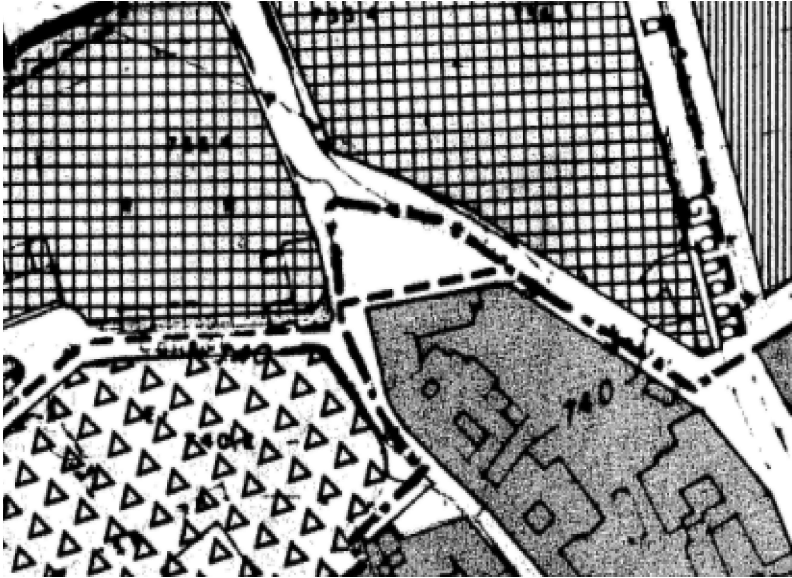


B. Modificación del plano 6.5. (Usos pormenorizados en suelo urbano)

Ordenación actual



Ordenación modificada



5. Ámbito en el que se suspenderá la ordenación, procedimientos de ejecución o intervención urbanística y duración.

Se suspenderá la concesión de licencias en las siguientes parcelas:

Calle Norte n.º 1. Referencia Catastral: 8088403VG4088G0001IJ

Calle Norte n.º 3 R.C.: 8088402VG4088G0001XJ

Calle Norte n.º 5 R.C.: 8088401VG4088G0001DJ

La duración de dicha suspensión será de un año a partir de la aprobación inicial y se reanudará en caso de paralización del trámite por más de un año o tras la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Documento firmado electrónicamente. Javier Moñiz Gómez. Arquitecto Municipal.

Contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, y en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición administrativa de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Granada, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

La Zubia a 23 de marzo de 2026

La Alcaldesa. Purificación López Quesada.