



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE ALBOLOTE

Administración

Aprobación Definitiva Estudio de Detalle Establecimiento de Alineaciones en Manzana R-14 del C-4 de Albolote.

Aprobación Definitiva Estudio de Detalle Establecimiento de Alineaciones en Manzana R-14 del C-4 de Albolote.

Aprobado definitivamente por el pleno en sesión ordinaria, celebrada el día 05/03/2026, el Estudio de Detalle promovido por EFI HAUS GRANADA S.L. representada por D. Juan José Nievas Aranda, para el establecimiento de alineaciones en la manzana R-14 del Sector C-4, concretamente para las parcelas 14.1 a 14.4., de este término municipal.

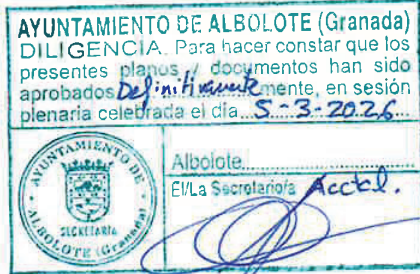
Lo que se le comunica para su conocimiento y efectos, advirtiéndole que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el Alcalde de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Granada, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

A continuación se publica el resumen ejecutivo.

En Albolote, a 17 de Abril de 2026

Firmado por el Alcalde D. Salustiano Ureña García

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELAS 14.1 A 14.4 EN SECTOR C4



RESUMEN EJECUTIVO

A continuación, establecemos el resumen ejecutivo del presente estudio de detalle que prescribe la LISTA.

ARTICULO 62 LISTA Y 94 DEL REGLAMENTO

62 OBJETIVO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Según el artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deben incorporar un **Resumen Ejecutivo** como parte de su documentación. Este resumen tiene el objetivo de facilitar la participación y consulta por parte de la ciudadanía.

En el caso específico de los **Estudios de Detalle**, el artículo 94.4.c) del Reglamento de la LISTA menciona explícitamente la necesidad de incluir un Resumen Ejecutivo en orden a facilitar la participación ciudadana.

El objetivo y la única finalidad del Estudio de detalle formulado para las parcelas 14.1 a 14.4 del Sector C4 del PGOU de Albolote, es el establecimiento de las alineaciones de la edificación en la calle Marisol Soengas (antigua calle Z), según lo especificado en el presente Estudio de Detalle.

No tiene más objetivo dicho Estudio de Detalle y por tanto no altera ninguna otra determinación establecida en el PGOU y en su planeamiento de desarrollo (Plan Parcial del Sector).

- a) La delimitación del ámbito al que se circunscribe el Estudio de Detalle es única y exclusivamente las parcelas 14.1 a 14.4 de la manzana R14 del Sector C4, no viéndose afectada ninguna otra de las manzanas del referido sector. Se adjunta plano al respecto en el Estudio de Detalle, del cual el presente Resumen Ejecutivo forma parte.

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELAS 14.1 A 14.4 EN SECTOR C4

- b) Tras la aprobación inicial del Estudio de detalle el Excmo. Ayuntamiento podrá suspender la ordenación y los procedimientos de ejecución e intervención urbanística en las parcelas 14.1 a 14.4 de la manzana R14 en función de lo establecido por el artículo 113.1, siempre que el Ayuntamiento, en dicho acuerdo de suspensión, justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha suspensión. El periodo de suspensión se verá limitado por la fecha de aprobación definitiva del citado Estudio de Detalle, momento en el que quedará cancelada dicha suspensión.

El acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación. (Artículo 113.3 del Reglamento)



1. OBJETO

El Estudio de Detalle se formula en base a lo prescrito en la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), su Reglamento (Decreto 550/2022) y en los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Tiene por objeto exclusivamente la fijación de los retranqueos y alineaciones de las parcelas 14.1 a 14.4 de la manzana R14.

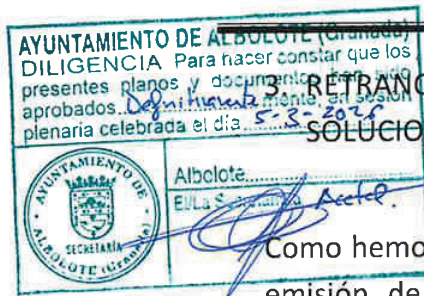
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN LAS PARCELAS OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Parcelas 14.1 a 14.4 Nueva Reparcelación

Efi Haus Granada SL

Camino de Ronda 101, Edificio Atalaya portal 2-13 D 18003 GRANADA

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELAS 14.1 A 14.4 EN SECTOR C4



3. RETRANQUEOS MINIMOS PROPUESTOS. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

Como hemos expresado, parece razonable el que con anterioridad a la emisión de las correspondientes licencias de edificación en las 4 parcelas (14.1 a 14.4 ambas inclusive) de la manzana que es objeto del presente estudio de detalle se definan, pues, los retranqueos y alineaciones de las mismas.

Se actúa solamente en estas cuatro parcelas porque su tamaño y dimensiones aconseja el que las edificaciones en las mismas no estén alineadas a fachada y las edificaciones a construir en las citadas parcelas estén dotadas del correspondiente retranqueo.

En base a ello y tras consultar al Servicio Municipal de Urbanismo, estableceremos unos retranqueos a fachada frontal colindante con el vial principal (Marisol Soengas), que tendrán el carácter de **mínimos**, y definiremos el resto de linderos.

Para mayor precisión, aclararemos que el retranqueo que se establezca, tendrá como hemos mencionado, el carácter de mínimo, es decir, nunca podrá incumplirse dicho retranqueo, aunque la edificación podrá tener un retranqueo mayor, pero nunca menor.

Si por ejemplo fijamos un retranqueo mínimo a fachada de 3,00 m, el retranqueo no podrá ser inferior a los citados 3,00 m, pero, si podrá ser mayor, en función del diseño adoptado por el proyectista, es decir podría ser de 5 o 6 metros o más.

Con ello y al actuar sobre parcelas de gran tamaño, podrán regularse los retranqueos y ordenar la manzana de forma coherente.

Definimos pues los retranqueos y resto de alineaciones

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELAS 14.1 A 14.4 EN SECTOR C4

MANZANA R14

Parcelas 14.1, 14.2, 14.3 y 14.4

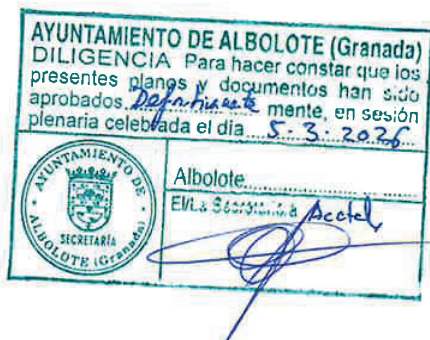
Retranqueo mínimo a establecer con relación al Vial Z (Calle Marisol Soengas)

3,00 metros

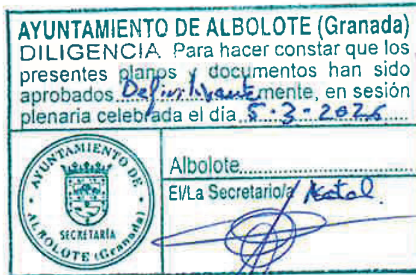
Es decir, el retranqueo de las edificaciones será igual a mayor a 3,00 metros, nunca menor.

El resto de parcelas 14.5 a 14.21 y 14.27, 14.28 y 14.29 de la manzana R14 no verán alteradas sus alineaciones como consecuencia del presente Estudio de Detalle, al no estar incluidas en el mismo.

A continuación, incluimos el plano con las alineaciones establecidas fruto del presente estudio de detalle



ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELAS 14.1 A 14.4 EN SECTOR C4



ORDENANZA CORRESPONDIENTE A LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES SITUADAS EN LA MANZANA R14 DEL ESTUDIO DE DETALLE

La ordenanza correspondiente a las viviendas unifamiliares que se recogen en el presente estudio de detalle, quedará como sigue:

USOS

GLOBAL: RESIDENCIAL. DESARROLLOS ESPECIALIZADOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

PORMENORIZADO: VIVIENDA UNIFAMILAR INTENSIVA II
(USO DOMINANTE) VIVIENDA LIBRE

ALINEACIONES

Las establecidas con carácter de retranqueo **mínimo** en los planos y memoria del presente Estudio de Detalle.

No se alteran las alineaciones establecidas en el Plan Parcial para las manzanas no incluidas en el presente Estudio de Detalle.

PARCELA MINIMA DE ACTUACION

La parcela mínima de actuación es la fijada por el Plan General, 150 m².

FRENTE MINIMO DE PARCELA

La dimensión del frente mínimo de parcela será de 5 metros.

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELAS 14.1 A 14.4 EN SECTOR C4

La altura máxima se fija en dos plantas (B+1) más torreón.

El torreón estará limitado por una superficie máxima a construir de 25 m² o el 10 % de la superficie edificada total.

Si el nuevo edificio construido dejase vista su medianera sobre edificación colindante de menor altura, será obligatorio el tratamiento con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas de dicha medianería, en general, enfoscado y enalado. Dicha obligación se especificará como condicionante de la licencia de obras correspondiente.

Asimismo, en toda obra de nueva construcción, que linde con un edificio de mayor altura totalmente consolidado, la medianera que se dejase vista en la edificación colindante se deberá de tratar con la misma calidad de materiales y acabados que la existente en la edificación.

EDIFICABILIDAD MAXIMA

Se establece una edificabilidad máxima de 0,631394 m²/m².

OCUPACION MAXIMA DE PARCELA

Planta Baja 70 %

Planta Primera 70 %

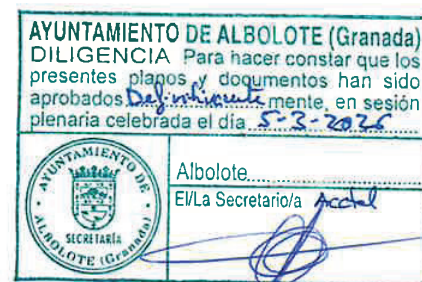
Torreón 10 % (máximo 25 m²).

RETRANQUEOS

Se establecen como obligatorios los retranqueos mínimos fijados para la manzana objeto de este Estudio de Detalle.

Para el resto de las manzanas será de aplicación lo establecido para ellas en las Ordenanzas del Plan Parcial o en su correspondiente Estudio de Detalle, caso de estar formulado.

SOTANOS Y SEMISOTANOS



ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELAS 14.1 A 14.4 EN SECTOR C4

Se permiten en las condiciones expuestas con anterioridad en el Plan Parcial y en las Ordenanzas de Edificación del PGOU de Albolote.

No computarán en edificabilidad.

APARCAMIENTOS

Según la normativa y la ficha urbanística para el sector C-4 del PGOU de Albolote, se dotará al Plan Parcial, en su diseño de un mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m² construidos. De ellos 1 de cada 40 serán para minusválidos.

Además, en cumplimiento de lo especificado en el Artículo 86 de las Ordenanzas del PGOU, se dotará en todos los edificios residenciales de un mínimo de una plaza de garaje por vivienda.

Para usos distintos al residencial se establece la obligación de una plaza de garaje por cada 100 m² construidos, salvo para el caso de oficinas que será precisa una plaza por cada 50 m² construidos.

Granada a 9 de Diciembre de 2025

NIEVAS
LOPEZ
JUAN JOSE
-
75144116B

Firmado digitalmente por NIEVAS LOPEZ JUAN JOSE - 75144116B
Fecha: 2025.12.09 20:18:30 +01'00'



Fdo: Juan José Nievas López

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Colegiado nº 28510