



Administración Local

**AYUNTAMIENTO DE ARMILLA**

Administración

NÚMERO 2026038474

## APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE CL GUSTAVO DORÉ NÚM. 12

*APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE CL GUSTAVO DORÉ NÚM. 12*

### EDICTO

La Alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de Armilla (Granada)

**HACE SABER:** Que el Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria celebrada el 8 de junio de 2026, prestó aprobación definitiva al Estudio de Detalle que se se tramita con expediente 2025/14423 para ajuste de alineaciones y acumulación de volúmenes en la parcela sita en C/ Gustavo Doré, núm. 12 de esta localidad, con referencia catastral: 6120202VG4162A0001YL, promovido por Ingedin 4H, SL, y redactado por el Arquitecto D. Manuel López Torres.

Por lo que, una vez se ha procedido a su depósito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con la referencia **A-038**, 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 29/1998, 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.- FINALIDAD DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.**

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto los ajustes de alineaciones y ordenación de volúmenes, generando nuevas alineaciones de retranqueo, en la Parcela c) Gustavo Doré nº 12 esquina a Avda. Garcia Lorca de la localidad de Armilla de esta provincia de Granada.

### **2.- AUTOR DEL ENCARGO.**

Realiza el encargo el propietario de los terrenos la mercantil **INGENDIN 4H S.L.** con C.I.F. \*\*9658\*\*\*, representada para este acto por Administrador **D. GUILLERMO GUERRERO TRIGUEROS**, D.N.I. \*\*1384\*\*\* y vecino de Granada con domicilio para notificaciones en \*\* Granada.

### **3.- CATASTRO**

Según catastro, su identificación es bajo la parcela catastral: 6120202VG4162a0001YL

### **4.- LINDEROS, SUPERFICIES Y TOPOGRAFIA**

La parcela presenta:

- Al sureste un frente a Avda. Garcia Lorca de 29,70 ml.
- Al noreste, frente a Callejón Prolongación c) Miguel Hernández de 8,40 ml
- Al noroeste, medianera con parcela Feria de Muestras con 30,00 ml.
- Al suroeste, un frente a c) Gustavo Dore con 13,20 ml.

**Superficie:**

Lo anterior genera una parcela con una superficie total de 330,34 m<sup>2</sup>. En plano P04 aparecen grafiadas las coordenadas georreferenciales.

**Topografía:**

La parcela presenta un pequeño desnivel descendiente en dirección oeste, que va desde la cota +669,25 más elevada y próximo a la esquina encuentro de Avda. Garcia Lorca esquina Callejón Prolongación c) Miguel Hernández a la esquina de Avda Garcia Lorca con Gustavo Dore con +669,07 y que cae a +668,87 en la esquina al final de la c) Gustavo Doré.

**5.- CARACTERISTICAS ACTUALES DE LA ZONA DE ACTUACION.**

La parcela se encuentra urbanizada, encintado de aceras y calzada pavimentadas, así como todos los servicios realizados.

**6.- CONDICIONES URBANISTICAS**

La parcela según ordenanzas establecidas por el P.G.O.U. de Armilla

- Uso: Suelo Urbano. Edificación cerrada.
- Edificabilidad: 2,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Superficie máxima edificable sobre rasante: 330,34 m<sup>2</sup> x 2,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 924,95 m<sup>2</sup>
- Ocupación en planta sótano: 100% 330,34 m<sup>2</sup>
- Ocupación en planta tipo: 80% x 330,34 m<sup>2</sup> = 264,27 m<sup>2</sup>
- Número de plantas: 3 + Atico

El P.G.O.U. de Armilla, además de la calificación de uso global de suelo urbano edificación cerrada, establece en su plano de alineaciones, ancho de vial de 10,00 mts para Avda. Garcia Lorca y para la c) Gustavo Doré.

Sin embargo, ambos viales presentan en la actualidad un ancho de vial entorno a 8,00 mts.

**7.- OBJETO**

Resultado de lo anterior, el presente Estudio de Detalle tiene por objeto establecer para los dos viales anteriores, las alineaciones respetando el bordillo existente y tomando el eje existente a partir del cual se establece un retranqueo de 5,00 mts. Con ello queda garantizado para actuaciones futuras de los colindantes, con igual criterio de retranqueo, un ancho de 10,00 mts.

Además, se propone una ordenación de volúmenes, respetando el número de plantas de semisótano y tres plantas más ático con un retranqueo de tres metros, así como la máxima ocupación del 80%, es decir 80% x 330,34 m<sup>2</sup> = 264,27 m<sup>2</sup>,

Resultado de lo anterior, se obtiene:

- Una nueva alineación, reflejada en el plano P06 y que supone un retranqueo aproximado de 1,00 mts en Avda. Garcia Lorca y c) Gustavo Doré, dando lugar a una cesión a vía pública de 42,42 m<sup>2</sup>, restando una parcela neta edificable con 287,92 m<sup>2</sup>.
- Un volumen de semisótano, tres plantas y ático con línea a fachada a la Avda. Garcia Lorca, c) Gustavo Doré y Callejón Prolongación de la c) Miguel Hernández. Junto a la medianera posterior, dos patios, siendo uno de ellos de ventilación.

Se propone:

- En planta semisótano, una ocupación del 100% y uso aparcamiento.
- En planta baja, portal de acceso por Avda. Garcia Lorca y acceso al aparcamiento por c) Gustavo Doré y fachadas ajustadas a viales y patios posteriores.
- En planta primera y segunda, vuelos de 60 cms alternados cerrados y abiertos.

- En planta ático, retranqueada 3,00 mts de fachada con pequeño saliente de 1,31 mts y ancho de 2,00 mts de cuerpo de ascensor, en fachada Avda. Garcia Lorca.
- Cubierta, plana visitable rematada por castillete de escalera de 3,75 mts por 3,45 mts. Dos terrazas planas de uso privativo para áticos y dos pequeñas piscinas y terraza plana comunitaria para instalaciones.

Además, se propone mantener acera y ampliar pavimento de acera en la totalidad de la Prolongación de c) Miguel Hernández; Y colocar cuatro maceteras para árboles.

## 8.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

Como anteriormente se ha visto, se trata de ajustar la alineación de la parcela existente y urbanizada con todos los servicios, instalaciones, asfaltada la calzada, ..... y aceras ejecutadas al Plan General de Ordenación en lo referente a las alineaciones previstas, que en este caso es de 10,00 mts. En su fachada a Avda. Garcia Lorca y c) Gustavo Doré, a partir del eje de los viales existentes se procede al retranqueo de 5,00 mts hacia el interior, provocando un incremento de 1,00 mt en la acera existente y que supone una cesión a vía publica de 42,42 m2, restando una superficie de parcela neta edificable de 287,92 m2.

Por otro lado, el PGOU permite el computo de este tipo de cesiones como parte del 20% de la ocupación de patios mínimos.

En ese sentido se tiene:

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Superficie bruta solar: | 330,34 m2       |
| Superficie neta solar:  | 287,92 m2       |
| Cedido a via publica:   | 42,42 m2        |
| Ocupación permitida:    |                 |
| 330,34 m2 x 80% :       | 264,27 m2       |
| 20% patios:             |                 |
| Cedidos a via publica:  | 42,42 m2        |
| Patio posterior:        | <u>23,64 m2</u> |
| Total:                  | 66,06 m2        |

El presente Estudio de Detalle, además propone ordenar el volumen respetando el PGOU referente a las alturas, numero de plantas, vuelos, generando dos patios en la medianería posterior, siendo uno de ellos de ventilación, según lo anterior.

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Edificabilidad permitida: |                  |
| 330,34 m2 x 2,80 m2/m2 :  | 924,95 m2        |
| Edificabilidad propuesta: |                  |
| Planta Baja:              | 248,99 m2        |
| Planta Primera:           | 273,74 m2        |
| Planta Segunda:           | 271,98 m2        |
| Planta Ático:             | <u>130,24 m2</u> |
| Total Edificabilidad:     | 924,95 m2        |
| No computable:            |                  |
| Semisótano:               | 287,92 m2        |

Referente a alturas máximas permitidas:

Altura nº plantas permitidas: 3 plantas + ático  
 Altura en mts: Altura permitida 11,30 mts para viales superiores a 7,00 mts  
 Semisótano < 1,50 mts  
 Altura Proyectada:  
 Nº plantas: semisótano + 3 plantas + ático  
 Altura en mts: 10,79 mts < 11,30 mts + 3,00 mts ático

## 9.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 94, ESTUDIO DE DETALLE, SUBSECCION 4ª LOS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS (LISTA).

El presente documento de Estudio de Detalle, no modifica el uso urbanístico del suelo, ni altera la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico o afecta negativamente a las dotaciones públicas o a otros suelos no incluidos en su ámbito o construcciones colindantes.

Dentro de su ámbito el presente Estudio de Detalle:

a) Fija o reajusta las alineaciones, generando un aumento de superficie en vía pública, 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 equipamiento.

b) Completa las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de volúmenes,

#### **10.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

Dada la pequeña entidad que supone la aplicación de 1,00 mt aproximadamente de acerado en Avda García Lorca y c) Gustavo Doré, en una superficie total de 42,42 m<sup>2</sup> y su coste se estima en 12.700,00 €, 300 €/m<sup>2</sup>, cuantía económica de escasa repercusión en la promoción a llevar a cabo.

#### **11.- RESUMEN EJECUTIVO:**

Se aporta dicho Resumen en los Planos P14 y P15

#### **12.- REFERENTE A LA ACCESIBILIDAD**

El presente Estudio de Detalle cumple con lo establecido en el Código Técnico – Documento Básico DBSUA, Seguridad de Utilización y Accesibilidad, así como con el Decreto 293/2009 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte de Andalucía. Orden de 9 de enero de 2012, así como los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación (BOJA num 12, de 19 de enero).

Haciendo uso de lo anterior, se aporta Ficha I – Infraestructura y Urbanismo.

Se hace constar que se dispone paso peatonal con rebaje de bordillos y rampa con pavimento de hormigón de botones color rojo y resbaladizidad 3 en la esquina de c) Gustavo Doré y Avda. García Lorca, así como rebaje de bordillo y en rampa acceso a garaje en c) Gustavo Doré.

Granada, octubre de 2025.

El Arquitecto

Fdo: Manuel López Torres...]

En Armilla, a 9 de julio de 2026

Firmado por: La Alcaldesa. D<sup>a</sup>. Dolores Cañavate Jiménez.