



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA

Expediente núm. 18940/2024– URBANISMO

Asunto: Estudio de Detalle para establecimiento de alineaciones interiores en Parcela RES-F1 del PT-43.2, Ctra. De la Sierra II Suelo PARC.-F. (Expte. 18940/2024). Propuesta de aprobación definitiva.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 20 de diciembre de 2.024.

EL VICESECRETARIO GENERAL
Gustavo García-Villanova Zurita
(Firmado electrónicamente)

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

10-01-2025 09:40:51

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 20





SECRETARÍA GENERAL

Asunto.- Estudio de Detalle en Parcela RES-F1 del Plan Parcial P-43.2 (R. Catastral: 9832508VG4193D0000UT, 9832509VG4193D0000HT, 9832514VG4193D0000AT, 9832515VG4193D0000BT, 9832516VG4193D0000YT, 9832513VG4193D0000WT)

DILIGENCIA

EXPEDIENTE 18940/2024. URBANISMO

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 26 de julio de 2024.

Firmado electrónicamente
El Vicesecretario General
Gustavo García-Villanova Zurita

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51
Contiene 1 firma digital			Pag. 1 de 19



Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51
Contiene 1 firma digital			Pag. 2 de 20



ESTUDIO DE DETALLE

PARA FIJAR NUEVAS ENVOLVENTES DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELA RES-F1 DEL PT-43.2, GRANADA

PROMOTOR: ÁRQURA HOMES, FAB



JUNIO 2024



Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51
Contiene 1 firma digital			Pag. 2 de 19 

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51
Contiene 1 firma digital			Pag. 3 de 20 

ÍNDICE

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN	3
1.1. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	3
1.2. REDACTORES.....	3
1.4. PROPIETARIOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
1.5. PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN	4
1.6. INFORMACIÓN PREVIA.....	5
1.6.1. SITUACIÓN	5
1.6.2. MARCO NORMATIVO (Ámbito estatal y autonómico)	5
1.6.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES	6
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN	8
2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD ORDENACIÓN	8
2.2. MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO (CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES).....	9
3. CARTOGRAFÍA	10
01 SITUACIÓN, Y NORMATIVA	10
02 TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO.....	10
03 PROPUESTA ENVOLVENTES DE ELA EDIFICACION.....	10
04 COMPARATIVO ENVOLVENTES DE LA EDIFICACION	10

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL		10-01-2025 09:40:51	
Contiene 1 firma digital				

Pag. 3 de 19

Código seguro de verificación: **DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5** La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 10-01-2025 09:40:51

Contiene 1 firma digital



1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito objeto del presente documento se encuentra situado en el Plan Parcial PT-43.2 en el término municipal de Granada.

La redacción del Estudio de Detalle se debe a la necesidad de modificar las envolventes de la edificación que establece el Planeamiento vigente, plan parcial PT-43.2, en su plano nº 17, que cuenta con aprobación definitiva por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Granada de fecha 28 de abril de 2006, y publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Granada número 132, de fecha 13 de julio de 2006.

1.2. REDACTORES

Los autores del presente documento son Antonio Redondo Fernández y Antonio Trujillo Miranda, arquitectos, bajo la mercantil REDONDO Y TRUJILLO ARQUITECTOS, S.L.P., con CIF B-18884684 y domicilio en Plaza Pescadería nº 1 – 6º D-E, 18001 – GRANADA, con nº SPGR008 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

1.3. PROMOTOR

El promotor de este Estudio de Detalle es la mercantil ÁRQURA HOMES, FAB, con CIF V88359286 y domicilio en c/ Serrano nº 88 – 4º - 28006 – MADRID.

1.4. PROPIETARIOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se relacionan a continuación los propietarios incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle:

- Parcela RES F-1
 - ÁRQURA HOMES FONDOS ACTIVOS BANCARIOS
 - CIF V-88359286
 - c/ Serrano nº 88 - 4º - 28006 - MADRID
- Parcela RES F-2.1
 - GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.
 - B-18456640
 - C/ San Juan de Dios, 1 - 18001 - GRANADA
- Parcela RES F-2.2
 - GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.
 - B-18456640
 - C/ San Juan de Dios, 1 - 18001 – GRANADA
- Parcela RES F-2.3
 - CARTUJA INMOBILIARIA SL
 - 78941960
 - c/ Ronda de Poniente nº 11 – 28760 - TRES CANTOS (Madrid)
- Parcela RES F-4
 - GRANAPACK SL

Página 3 de 10

REDONDO Y TRUJILLO ARQUITECTOS, SLP
Plaza Pescadería nº 1 – 6º D-E – 18001 – GRANADA 958 521 763 info@artarquitectos.com


a[r+]
arquitectos

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51
Contiene 1 firma digital			Pag. 4 de 19



Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51
Contiene 1 firma digital			Pag. 5 de 20



- B - 18335364
- c/ Málaga s/n - Polígono de Asegra, PELIGROS (Granada)
- Parcela RES E
 - ARQURA HOMES FONDOS ACTIVOS BANCARIOS
 - CIF V-88359286
 - c/ Serrano nº 88 - 4º - 28006 - MADRID

1.5. PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

La redacción del presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se formula en base al artículo 71 de la LISTA. (Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), que se transcribe a continuación:

Artículo 71: Los Estudios de Detalle.

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.

Y que queda completado con la definición que incluye el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en su artículo 94

Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

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.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento,

Página 4 de 10

REDONDO Y TRUJILLO ARQUITECTOS, SLP
Plaza Pescadería nº 1 – 6º D-E – 18001 – GRANADA 958 521 763 info@artarquitectos.com


a[r+]
arquitectos

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 5 de 19

Pag. 5 de 19

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51	
Contiene 1 firma digital				

Pag. 6 de 20

Pag. 6 de 20

deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- 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.
- Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Por consiguiente y según lo anterior el presente documento se engloba dentro de las determinaciones de los Estudios de Detalle que establecen tanto la Ley LISTA como su Reglamento, pues con el mismo se va a llevar a cabo un reajuste de sus volúmenes al modificar parte de sus envolventes de edificación, pero sin modificar ni el uso, ni la edificabilidad, ni el aprovechamiento urbanístico y sin afectar negativamente a las dotaciones.

El Plan Parcial P-43.2 establece en el plano nº 17 de su documentación gráfica unas envolventes de la edificación para dicha manzana, las cuales se corresponden con las áreas máximas de movimiento de las edificaciones que no podrán sobrepasarse. También dispone en el apartado 3.1 de sus Ordenanzas que “si en algún caso fuese necesario, dentro de este ámbito, reajustar o corregir alineaciones, rasantes u ordenaciones de volúmenes, acomodar o redistribuir edificabilidades en manzanas distintas, o variar la parcelación prevista, siempre dentro de los límites de parcelas mínimas establecidas por el Plan Parcial, y cumpliendo todas aquellas condiciones que asimismo el PGOU de Granada especifique, se tramitarán para ello Estudio de Detalle o Estudio de Viabilidad”.

1.6. INFORMACIÓN PREVIA

1.6.1. SITUACIÓN

Se trata de parcelas ubicadas en la ladera de Carretera de la Sierra, con orientación Sur, lo que le permite mucho soleamiento, su posición elevada, les da la posibilidad de disfrutar de estupendas vistas. Presentan fuerte desnivel en dirección Norte-Sur

El Solar cuenta con todos los servicios urbanos necesarios, definidos en el correspondiente Proyecto de urbanización cuyas obras están ya concluidas

- Distribución de agua potable existente a pie de solar
- Energía eléctrica: Toma a pie de solar.
- Saneamiento: Red general existente, a pie de solar.
- Acceso rodado: por las calles a que da fachada.
- Otros: Calle con alumbrado público.

La unidad básica RES-F de forma irregular linda, al norte con la calle Sierra de Baza, al sur con la calle C, al este con la calle D y al oeste con la parcela E.

La parte de la unidad básica que se modifica en el presente estudio de detalle corresponde con la parcela RES-F1 que tiene una superficie de 10.532,62 m².

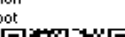
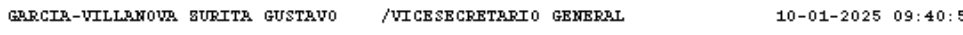
1.6.2. MARCO NORMATIVO (Ámbito estatal y autonómico)

- 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.

Página 5 de 10

REDONDO Y TRUJILLO ARQUITECTOS, SLP
Plaza Pescadería nº 1 – 6º D-E – 18001 – GRANADA 958 521 763 info@artarquitectos.com


a[r+]
arquitectos

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51	
Contiene 1 firma digital				
Pag. 6 de 19				

Pag. 6 de 19

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 7 de 20

Pag. 7 de 20

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento
- Plan General de Ordenación Urbana de Granada 1.985.
- Plan General de Ordenación Urbana de Granada 2.000
- Plan Parcial PT-43.2 aprobado definitivamente por acuerdo pleno del Ayuntamiento de Granada de fecha 28 de abril de 2006, publicado en el boletín oficial de la provincia de Granada número 132 de fecha 13 de julio de 2006
- Proyecto de urbanización aprobado definitivamente por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Granada de fecha 24 de enero de 2007, publicado en boletín oficial de la provincia de Granada número 46 de 8 de marzo de 2007. Habiéndose finalizado las obras de urbanización en fechas recientes.
- Proyecto de reparcelación aprobado el 5 de septiembre de 2007 publicado en el boletín oficial de la provincia de Granada número 197 de 11 de octubre de 2007 e inscrito en el registro de la propiedad el 25 de febrero de 2009

1.6.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES

Desde el punto de vista urbanístico, se trata de un Suelo Urbano Consolidado, transitorio, perteneciente al ámbito del PT-43.2, con las siguientes condiciones:

- Agrupación de viviendas unifamiliares: ordenación volumétrica de unidades básicas compuesta por viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipologías.
- Edificabilidad: 0,782 m²/m².
- Alineaciones y rasantes Son las fijadas por el Plan Parcial en los planos y gráficos correspondiente, definiéndose en el plano nº17 "ENVOLVENTES DE LA EDIFICACIÓN", las áreas máximas de movimiento de las edificaciones, objeto de modificación en este Estudio de detalle
- Vuelos No se limitan los vuelos o cuerpos volados ni los porticados, dentro de la Unidad Básica.
- Retranqueos y separaciones de linderos. No se fijan retranqueos a fachada,
- Separaciones entre viviendas: entre fachadas frontales de 6 m, y entre fachadas laterales que den a calles peatonales interiores de 4 m.
- Longitud máxima de fachadas. 40 m lineales. Se admiten entalladuras para ese cómputo de al menos 4 metros.
- Parcela mínima. 75 m² y un frente mínimo de 3,60 metros lineales.
- Ocupación en planta. 70% de la superficie de la parcela.
- Torre-Ático, de superficie máxima de ocupación del 50% sobre la última planta, o un

Página 6 de 10

REDONDO Y TRUJILLO ARQUITECTOS, SLP
Plaza Pescadería nº 1 – 6º D-E – 18001 – GRANADA 958 521 763 info@artarquitectos.com


a[r+]
arquitectos

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51	
Contiene 1 firma digital				

Pag. 7 de 19

Pag. 7 de 19

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 8 de 20

Pag. 8 de 20

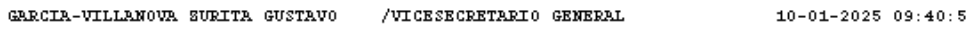
máximo de 25 m².

- Altura de la edificación: dos plantas, y Torre-Ático, retranqueándose tres metros de las fachadas y cornisas de la última planta, que sí podrá adosarse a colindantes,
- Podrá plantearse sin retranqueo, a línea de fachada, en las fachadas a calles o espacios libres (públicos o privados) de la zona alta de la ladera
- Patios. Podrán unirse los patios interiores de parcela, constituyéndose en patio de manzana de propiedad mancomunada, siempre que se actúe en una unidad básica completa.
- Aparcamientos. Una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de local edificado.
- Se permitirán aparcamientos comunes a todas las viviendas, situados en el subsuelo de las zonas comunes.

Página 7 de 10

REDONDO Y TRUJILLO ARQUITECTOS, SLP
Plaza Pescadería nº 1 – 6º D-E – 18001 – GRANADA 958 521 763 info@artarquitectos.com


a[r+]t
arquitectos

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51	
Contiene 1 firma digital				

Pag. 8 de 19

Código seguro de verificación: **DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5** La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 10-01-2025 09:40:51

Contiene 1 firma digital



Pag. 9 de 20

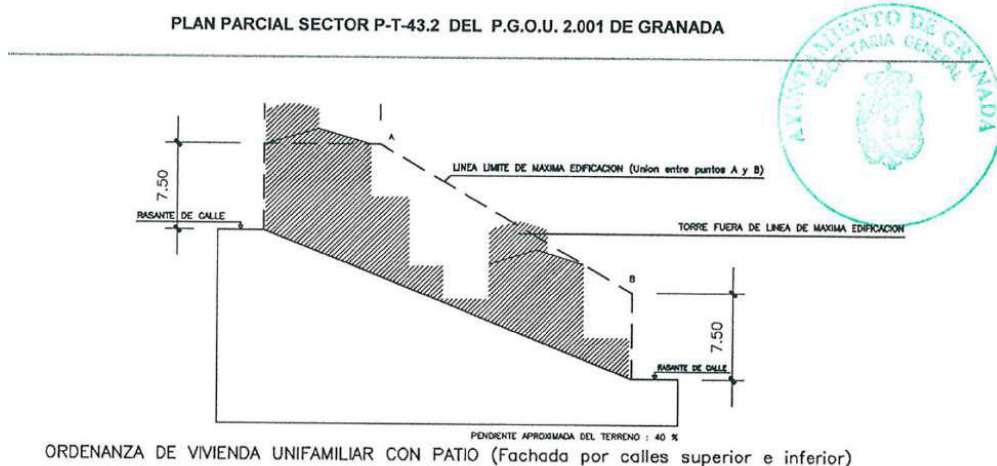


2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD ORDENACIÓN

2.1.1. Conveniencia de la resolución del problema detectado

El área de movimiento expresada en el Plan Parcial condiciona de manera negativa la implantación de la edificación en la parcela. Aunque aparentemente tienen relación con la topografía, al no tener en cuenta las limitaciones de altura máxima, que viene referidas exclusivamente a las rasantes de los viales sin tener en cuenta la topografía en el interior de la parcela hace inviable la resolución lógica y coherente del aprovechamiento, con una adecuada implantación en el terreno.



Igualmente la disposición actual del área de movimiento impide resolver adecuadamente la dotación de plazas de aparcamiento que debe resolverse bajo las viviendas.

2.1.2. Conveniencia del tipo de instrumento de ordenación a tramitar

La ordenanza del PT-43.2 establece en su apartado 3.1, que si en algún caso fuese necesario reajustar o corregir alineaciones, rasantes u ordenaciones de volúmenes y siempre dentro de los límites de parcelas mínimas establecidas por el Plan Parcial, y cumpliendo todas aquellas condiciones que asimismo el P.G.O.U. de Granada especifique, se tramitará para ello Estudios de Detalle, o Estudios de Viabilidad.

Dichos Estudios de Detalle o Viabilidad se redactarán según lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, y Reglamento de Gestión urbanística de la Ley del Suelo y comprendiendo como mínimo una unidad básica de las definidas en el Plan Parcial.

Por consiguiente, se plantea en el presente Estudio de Detalle el análisis de las envolventes de edificación que el plano 17 del Plan Parcial define en la manzana RES-F completa, ya que la misma es la unidad básica mínima definida en el Plan Parcial y dentro de ella se propone una nueva envolvente exclusivamente para la parcela RES-F.1, procurando una integración de dichas nuevas envolventes que resulte armoniosa con las del resto de las parcelas que conforman dicha unidad básica, sin variación de la superficie ocupada por la envolvente aprobada en el plan parcial, ahora

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 9 de 19

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51	
Contiene 1 firma digital				

Pag. 10 de 20

modificada, y consiguiendo así una ordenación conjunta de dicha unidad básica completa.

El objetivo exclusivamente se limita al ajuste de las envolventes de las edificaciones, sin modificar el resto de los parámetros urbanísticos básicos de aplicación en la parcela RES-F.1, es decir permaneciendo invariables: la edificabilidad, la ocupación, la altura, las superficies, y sin alterar el resto de las parcelas colindantes que forman dicha unidad básica y que no se ven alteradas en este estudio de detalle en ninguna de sus determinaciones.

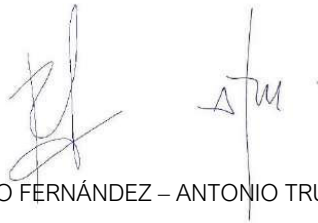
2.2. MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO (CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES)

La nueva ordenación de envolventes de la edificación no supone variación de las condiciones urbanísticas de la unidad básica RES-F, por lo que siguen siendo de aplicación las ordenanzas del PT-43.2 reproducidas en el epígrafe 1.6.3 de esta memoria.

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN

El área de movimiento expresada permite implementar el aprovechamiento cumpliendo las condiciones de altura máxima recogidas en el plan parcial.

Granada, a 10 de junio de 2024.



Fdo. ANTONIO REDONDO FERNÁNDEZ – ANTONIO TRUJILLO MIRANDA, arquitectos.

Página 9 de 10

REDONDO Y TRUJILLO ARQUITECTOS, SLP
Plaza Pescadería nº 1 – 6º D-E – 18001 – GRANADA 958 521 763 info@artarquitectos.com


a[r+t]
arquitectos

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51
Contiene 1 firma digital			Pag. 10 de 19 

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51
Contiene 1 firma digital			Pag. 11 de 20 

3. CARTOGRAFÍA

- 01 SITUACIÓN, Y NORMATIVA
- 02 TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO
- 03 PROPUESTA ENVOLVENTES DE ELA EDIFICACION
- 04 COMPARATIVO ENVOLVENTES DE LA EDIFICACION

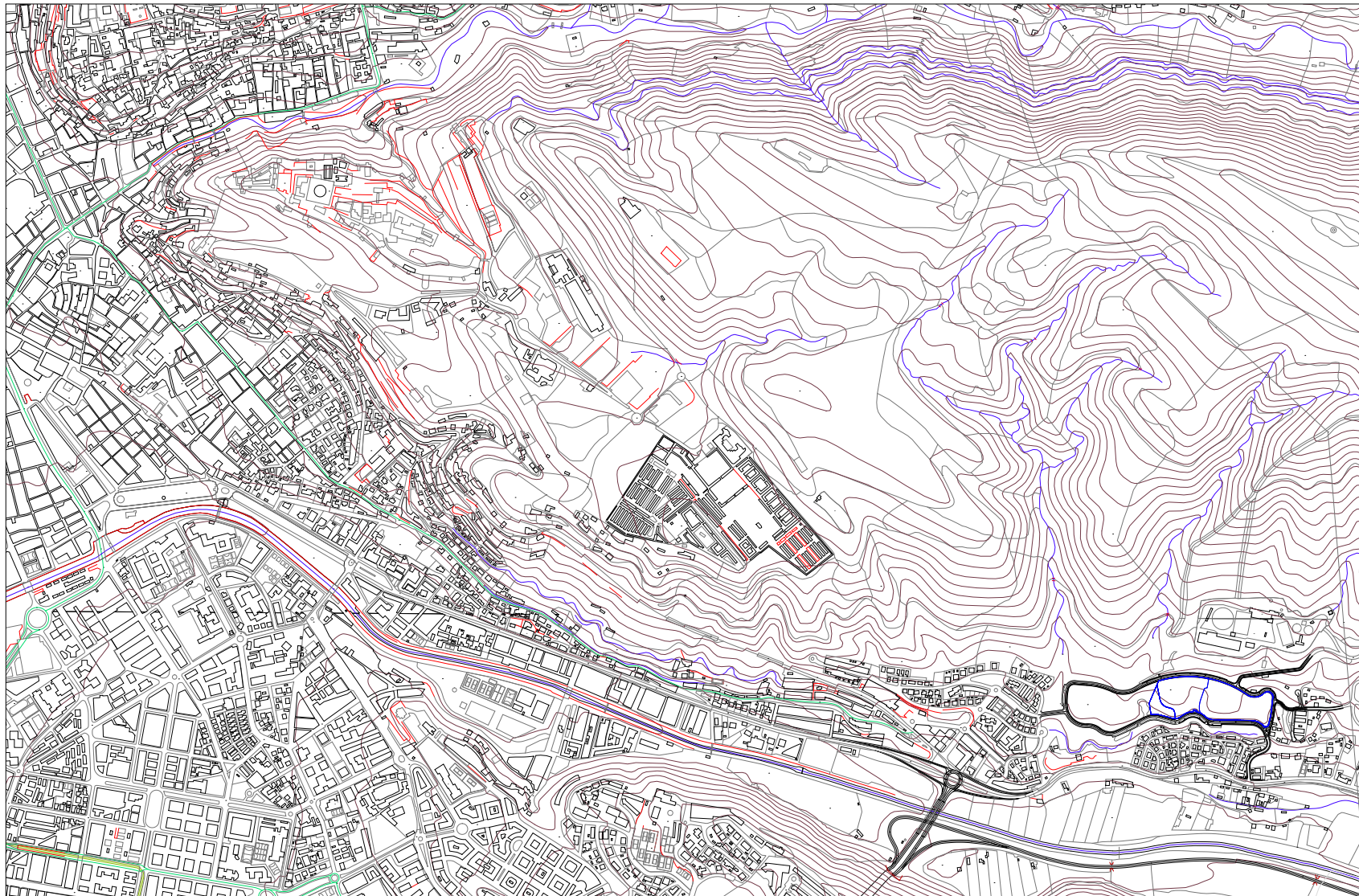
Página 10 de 10

REDONDO Y TRUJILLO ARQUITECTOS, SLP
Plaza Pescadería nº 1 – 6º D-E – 18001 – GRANADA 958 521 763 info@artarquitectos.com


a[r+]t
arquitectos

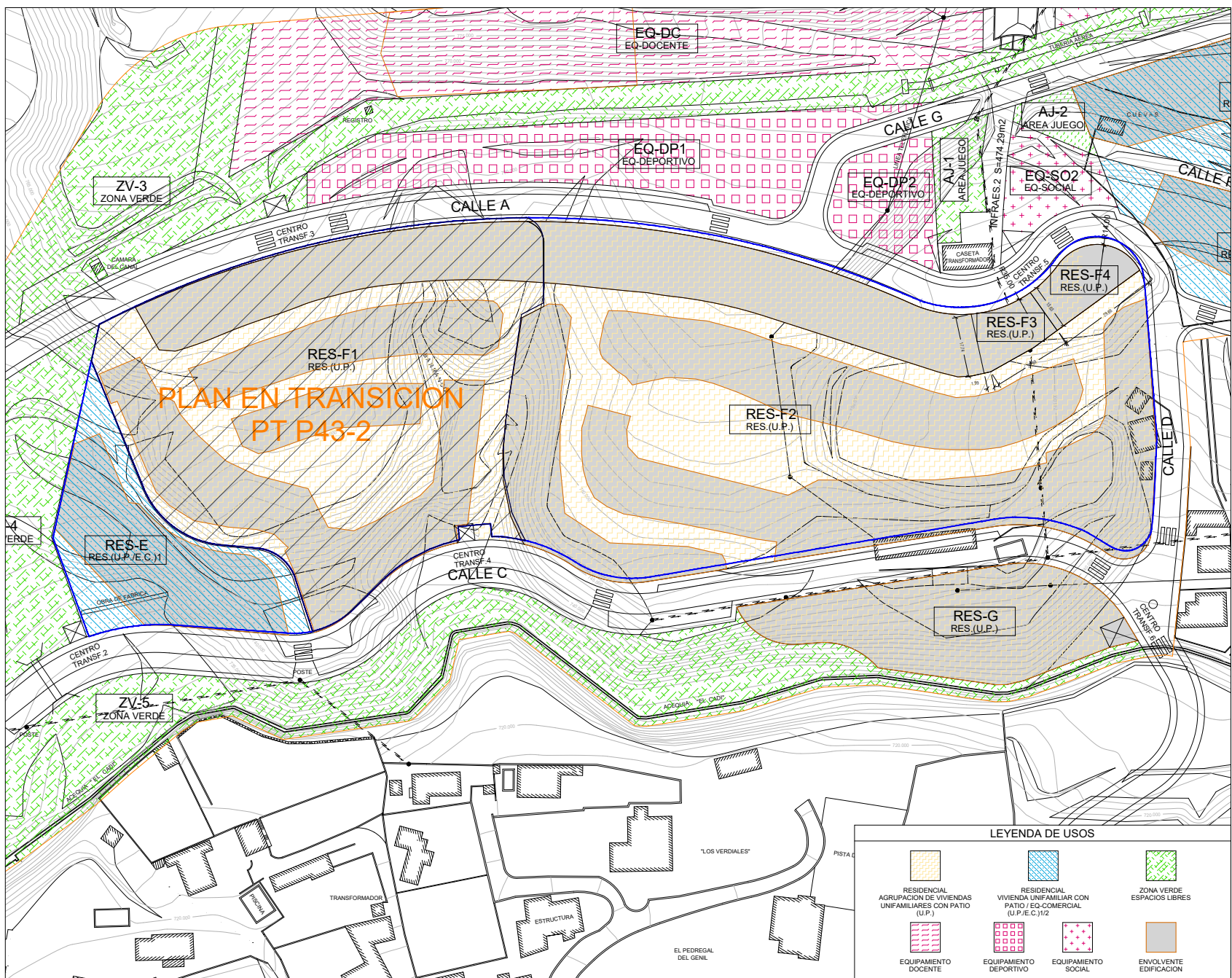
Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51
Contiene 1 firma digital			Pag. 11 de 19 

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51
Contiene 1 firma digital			Pag. 12 de 20 



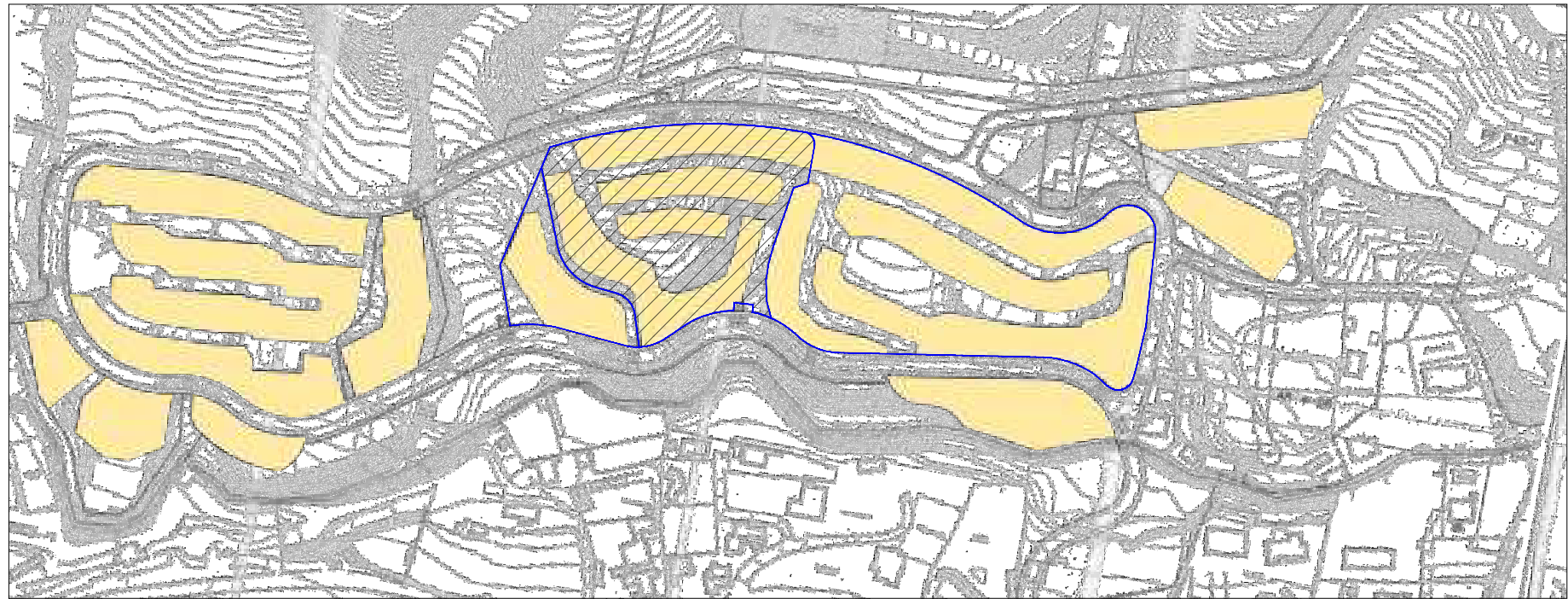
CARTOGRAFIA

ESCALA 1:10,000



PLAN PARCIAL P43.2 PLANO_3 PARCELAS DE RESULTADO

ESCALA 1:1000



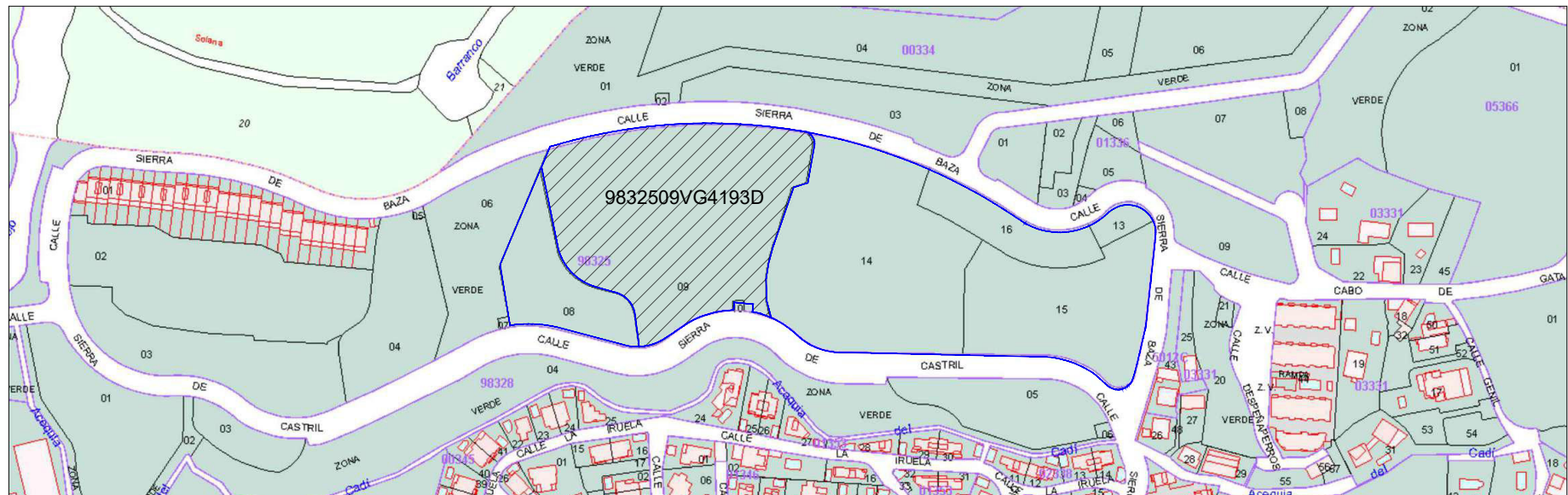
PLAN PARCIAL P43.2 PLANO_17 ENVOLVENTES DE LA EDIFICACIÓN

ESCALA 1:12,000



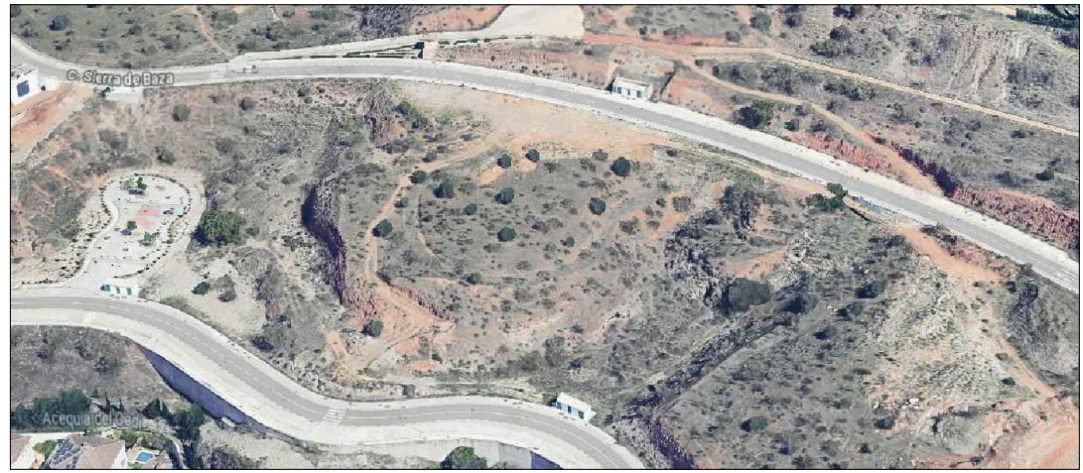
ORTOFOTOGRAFIA

ESCALA 1:12,000



CATASTRAL

ESCALA 1:12,000



VISTA DE PAJARO

ESTUDIO DETALLE PARA FIJAR NUEVAS ENVOLVENTES DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA RES-F1 DEL PT-432, GRANADA

ARQUA HOMES F.A.B.

ARQUA HOMES F.A.B.

ANTONIO RECHENO FERNÁNDEZ | ANTONIO J. TRUJILLO MARANDA

INFORMACIÓN

01

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

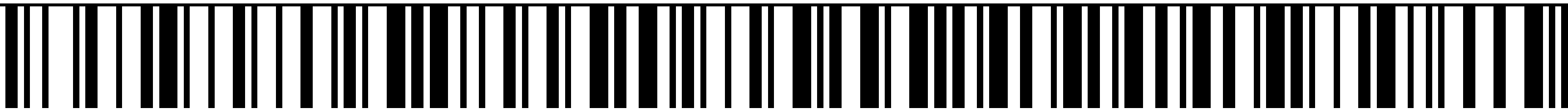
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-01-2025 09:40:51

Contiene 1 firma digital



Pag. 12 de 19



Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

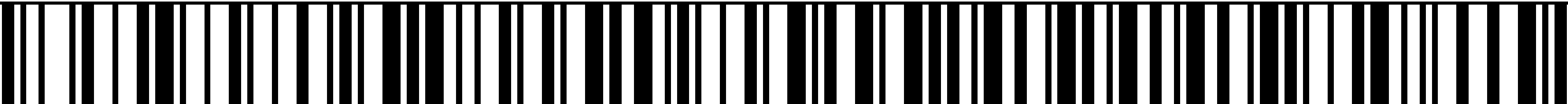
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

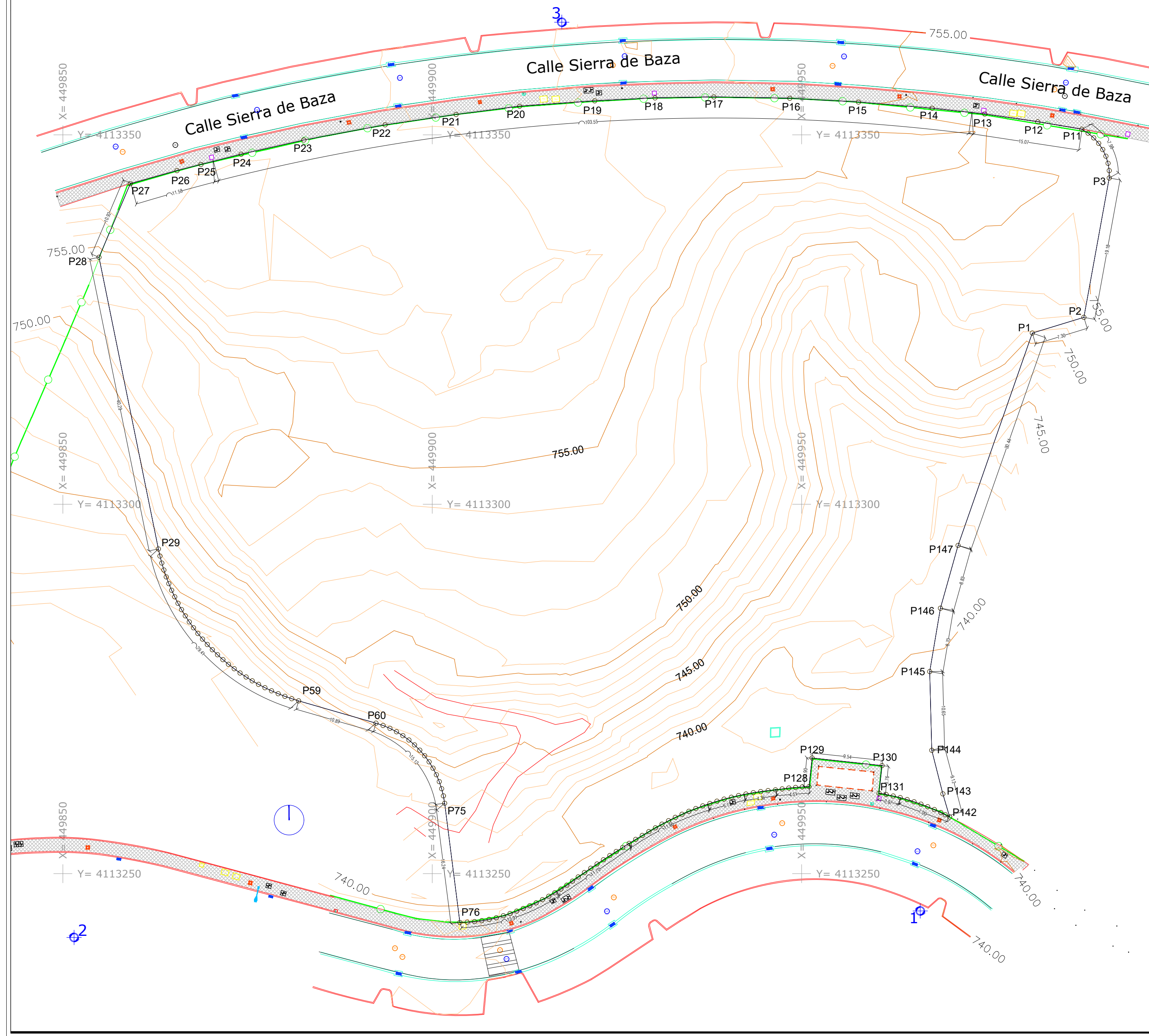
10-01-2025 09:40:51

Contiene 1 firma digital



Pag. 13 de 20





CUADRO DE COORDENADAS			CUADRO DE COORDENADAS		
X	Y	PTO	X	Y	PTO
449981.23	4113323.17	P1	449901.68	4113259.53	P75
449988.21	4113325.30	P2	449903.74	4113243.40	P76
449991.64	4113344.16	P3	449904.73	4113243.43	P77
449991.64	4113345.16	P4	449905.73	4113243.51	P78
449991.48	4113346.15	P5	449906.71	4113243.84	P79
449991.19	4113347.11	P6	449907.69	4113243.81	P80
449990.76	4113348.01	P7	449908.67	4113244.03	P81
449990.21	4113348.85	P8	449909.62	4113244.30	P82
449989.54	4113349.59	P9	449910.53	4113244.60	P83
449988.78	4113350.23	P10	449911.43	4113244.93	P84
449987.93	4113350.76	P11	449912.32	4113245.08	P85
449981.97	4113351.77	P12	449913.20	4113245.65	P86
449974.78	4113352.82	P13	449914.07	4113246.05	P87
449967.68	4113353.60	P14	449914.92	4113246.48	P88
449957.70	4113354.44	P15	449915.77	4113246.94	P89
449949.40	4113354.95	P16	449916.59	4113247.41	P90
449938.13	4113355.13	P17	449917.41	4113247.91	P91
449930.16	4113355.00	P18	449918.21	4113248.44	P92
449921.99	4113354.60	P19	449918.99	4113248.99	P93
449911.82	4113353.87	P20	449919.76	4113249.56	P94
449903.23	4113352.76	P21	449920.60	4113250.15	P95
449893.62	4113351.36	P22	449921.46	4113250.73	P96
449882.62	4113349.30	P23	449922.31	4113251.31	P97
449874.13	4113347.38	P24	449923.17	4113251.88	P98
449868.69	4113345.99	P25	449924.04	4113252.45	P99
449865.44	4113345.10	P26	449924.91	4113253.00	P100
449859.13	4113343.38	P27	449925.78	4113253.55	P101
449854.89	4113333.43	P28	449926.66	4113254.10	P102
449862.93	4113293.95	P29	449927.54	4113254.64	P103
449863.14	4113292.99	P30	449928.43	4113255.17	P104
449863.39	4113292.04	P31	449929.32	4113255.69	P105
449863.67	4113291.10	P32	449930.21	4113256.20	P106
449863.99	4113290.17	P33	449931.10	4113256.70	P107
449864.34	4113289.26	P34	449931.99	4113257.17	P108
449864.72	4113288.36	P35	449932.90	4113257.62	P109
449865.14	4113287.47	P36	449933.81	4113258.04	P110
449865.58	4113286.59	P37	449934.74	4113258.44	P111
449866.06	4113285.74	P38	449935.68	4113258.82	P112
449866.57	4113284.90	P39	449936.62	4113259.17	P113
449867.11	4113284.08	P40	449937.58	4113259.50	P114
449867.68	4113283.28	P41	449938.54	4113259.81	P115
449868.27	4113282.51	P42	449939.51	4113260.09	P116
449868.90	4113281.75	P43	449940.49	4113260.34	P117
449869.55	4113281.02	P44	449941.47	4113260.57	P118
449870.23	4113280.31	P45	449942.46	4113260.78	P119
449870.95	4113279.63	P46	449943.46	4113260.96	P120
449871.66	4113278.97	P47	449944.46	4113261.11	P121
449872.41	4113278.34	P48	449945.46	4113261.24	P122
449873.19	4113277.74	P49	449946.46	4113261.34	P123
449873.98	4113277.16	P50	449947.37	4113261.47	P124
449874.80	4113276.62	P51	449948.27	4113261.59	P125
449875.63	4113276.10	P52	449949.18	4113261.67	P126
449876.48	4113275.62	P53	449950.09	4113261.74	P127
449877.35	4113275.17	P54	449951.00	4113261.78	P128
449878.24	4113274.75	P55	449951.92	4113261.86	P129
449879.14	4113274.36	P56	449952.88	4113261.93	P130
449880.05	4113274.00	P57	449953.85	4113262.00	P131
449880.98	4113273.68	P58	449954.84	4113262.06	P132
449881.91	4113273.39	P59	449955.84	4113262.11	P133
449892.38	4113270.37	P60	449956.85	4113262.19	P134
449893.34	4113270.05	P61	449957.85	4113262.27	P135
449894.27	4113269.67	P62	449958.85	4113262.33	P136
449895.16	4113269.21	P63	449959.84	4113262.38	P137
449896.02	4113268.68	P64	449960.84	4113262.43	P138
449896.84	4113268.09	P65	449961.84	4113262.48	P139
449897.60	4113267.43	P66	449962.84	4113262.53	P140
449898.31	4113266.72	P67	449963.84	4113262.58	P141
449899.07	4113265.96	P68	449964.84	4113262.63	P142
449899.57	4113265.14	P69	449965.84	4113262.68	P143
449900.10	4113264.28	P70	449966.84	4113262.73	P144
449900.56	4113263.39	P71	449967.84	4113262.78	P145
449900.95	4113262.46	P72	449968.84	4113262.83	P146
449901.27	4113261.50	P73	449969.84	4113262.88	P147
449901.51	4113260.53	P74	449970.84	4113262.93	P148

ESTUDIO DETALLE PARA FUJAR NUEVAS ENVOLVENTES DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA RES-F1 DEL PT-432, GRANADA

ARQURA HOMES F.A.B.

ARQURA

arquitectos

ANTONIO RECHICH FERNÁNDEZ | ANTONIO J. TRUJILLO MARRADA

PROYECTO: PT-432 DEL GRUPO DE PARCELAS RES-F1 DEL SUBSECTOR DE DESARROLLO URBANO

PLANO

TOPOGRÁFICO

FECHA: 10-01-2025

HOJA: 13 DE 19

02

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

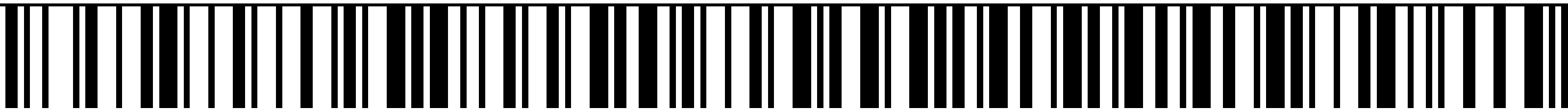
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-01-2025 09:40:51

Contiene 1 firma digital



Pag. 13 de 19



Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

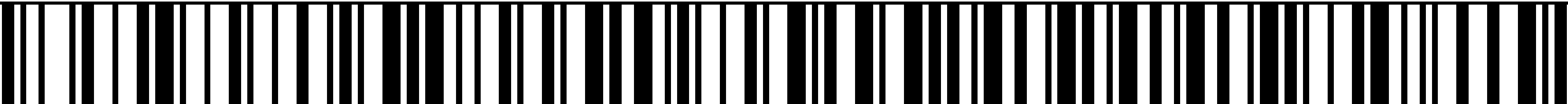
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

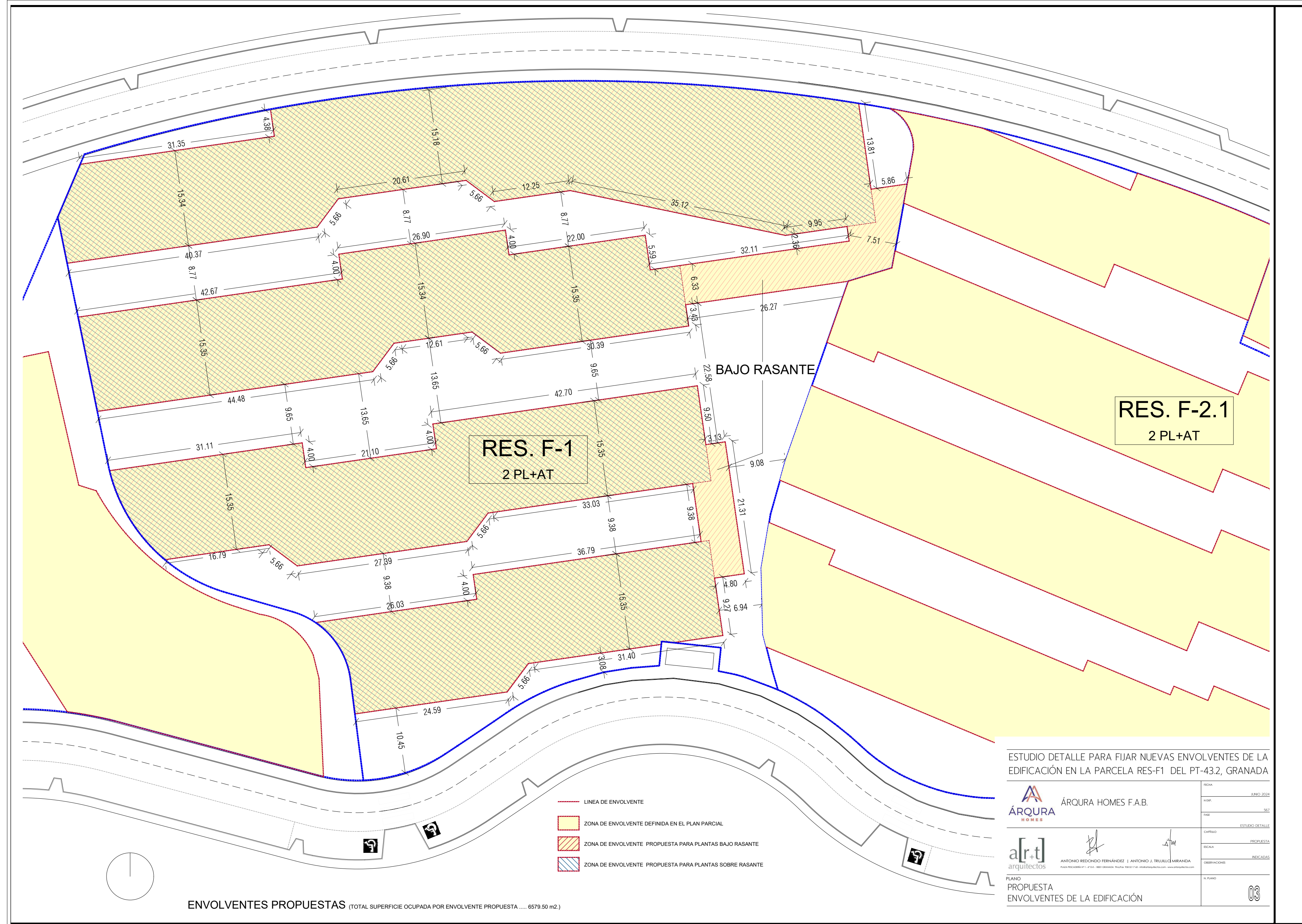
10-01-2025 09:40:51

Contiene 1 firma digital



Pag. 14 de 20





Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

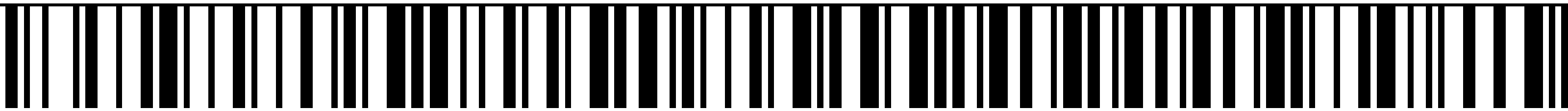
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-01-2025 09:40:51

Contiene 1 firma digital



Pag. 14 de 19



Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

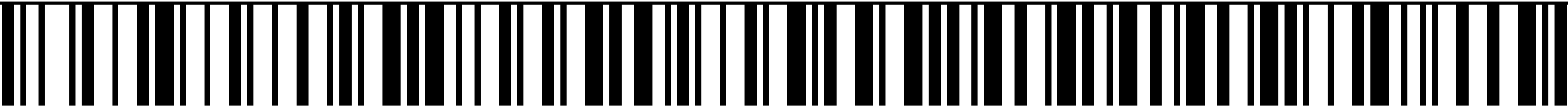
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

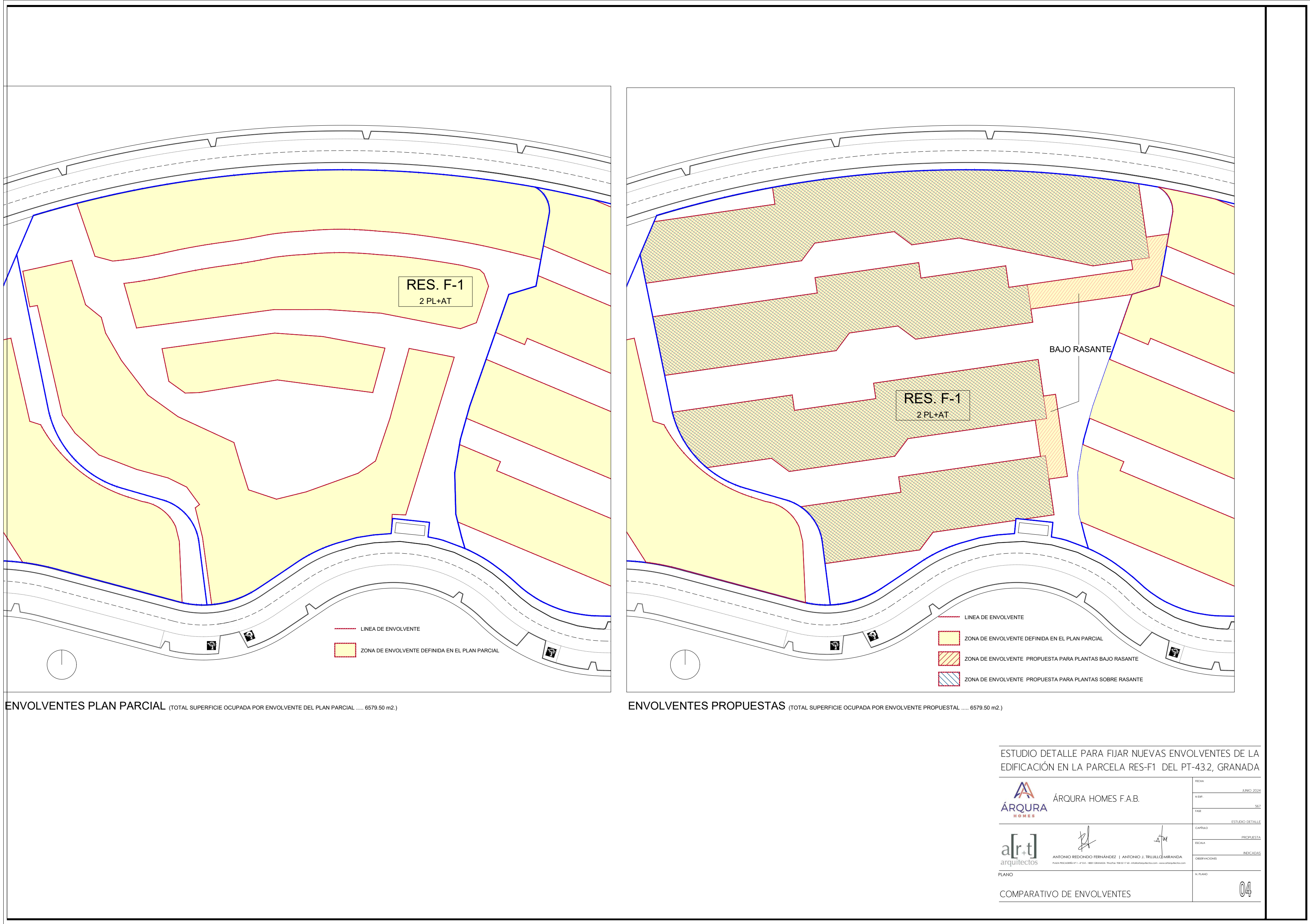
10-01-2025 09:40:51

Contiene 1 firma digital



Pag. 15 de 20





Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

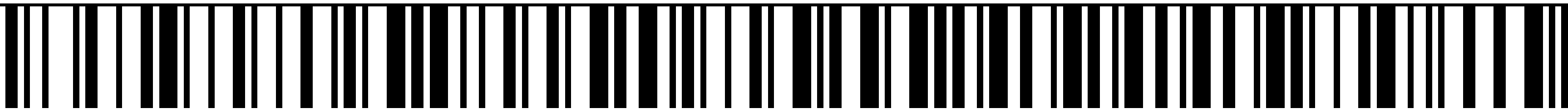
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-01-2025 09:40:51

Contiene 1 firma digital



Pag. 15 de 19



Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

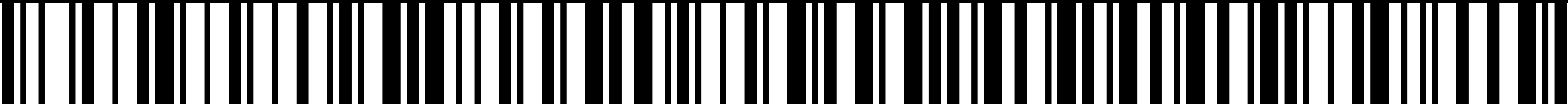
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-01-2025 09:40:51

Contiene 1 firma digital



Pag. 16 de 20



ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJAR NUEVAS ENVOLVENTES DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELA RES-F1 DEL PT-43.2, GRANADA

RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTOR: ÁRQURA HOMES, FAB



JUNIO 2024



Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51
Contiene 1 firma digital			Pag. 16 de 19 

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51
Contiene 1 firma digital			Pag. 17 de 20 

Contenido

1. RESUMEN EJECUTIVO3

1.1. SITUACION.....3

1.2. PROPUESTA.....3

1.3. SUSPENSION DE LICENCIAS.....3

2. CARTOGRAFÍA4

IMPLANTACIÓN ORIGINAL4

PARCELARIO CATASTRAL4

ÁREA DE MOVIMIENTO PROPUESTA.....4

BORRADOR

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51
Contiene 1 firma digital			Pag. 17 de 19



Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51
Contiene 1 firma digital			Pag. 18 de 20



1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1. SITUACION.

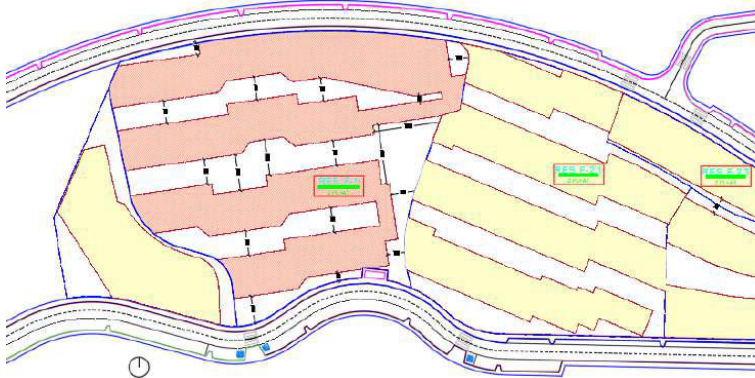
Ubicado en Granada, en el plan parcial PT-43.2, en la ladera de Carretera de la Sierra, el ámbito estudiado es la unidad básica RES-F completa, aunque únicamente se modifica la parcela RES-F1 de la misma



1.2. PROPUESTA.

Se plantea en el presente estudio de detalle el análisis de las envolventes de edificación que el plano 17 del Plan Parcial define en la manzana RES-F completa, ya que la misma es la unidad básica mínima definida en el Plan Parcial y dentro de ella se propone una nueva envolvente exclusivamente para la parcela RES-F1, procurando una integración de dichas nuevas envolventes que resulte armoniosa con las del resto de las parcelas que conforman dicha unidad básica, y consiguiendo así una ordenación conjunta de dicha unidad básica completa,

El objetivo exclusivamente se limita al ajuste de las envolventes de las edificaciones, sin variación de la superficie ocupada por la envolvente aprobada en el plan parcial, ahora modificada y sin modificar el resto de parámetros urbanísticos básicos de aplicación en la parcela RES-F1, es decir permaneciendo invariables: la edificabilidad, la ocupación, la altura, las superficies, y sin alterar el resto de las parcelas colindantes que forman dicha unidad básica y que no se ven alteradas en este estudio de detalle en ninguna de sus determinaciones.



1.3. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

En la parcela RES-F1, en todo aquello que se refiera al alcance de lo definido por este documento, hasta la Aprobación definitiva o un plazo máximo de un año desde el inicio de la tramitación.

Página 3 de 4
REDONDO Y TRUJILLO ARQUITECTOS, SLP
Plaza Pescadería nº 1 – 6º D-E – 18001 – GRANADA 958 521 763 info@artarquitectos.com www.artarquitectos.com

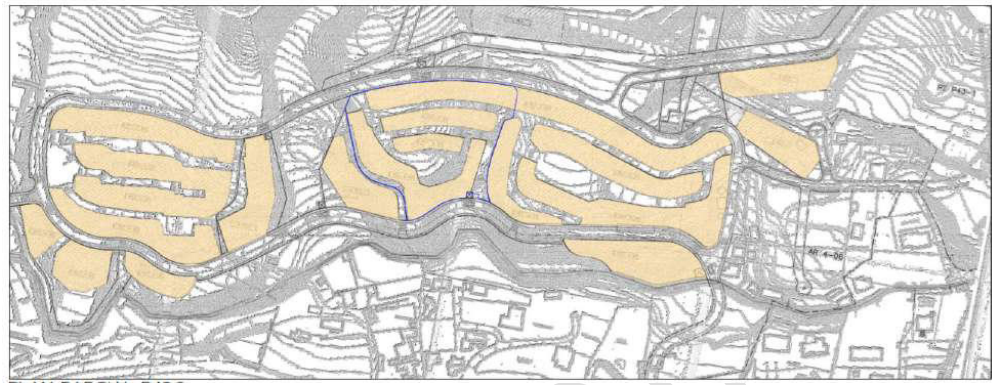
Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51
Contiene 1 firma digital			

Pag. 18 de 19

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51
Contiene 1 firma digital			

Pag. 19 de 20

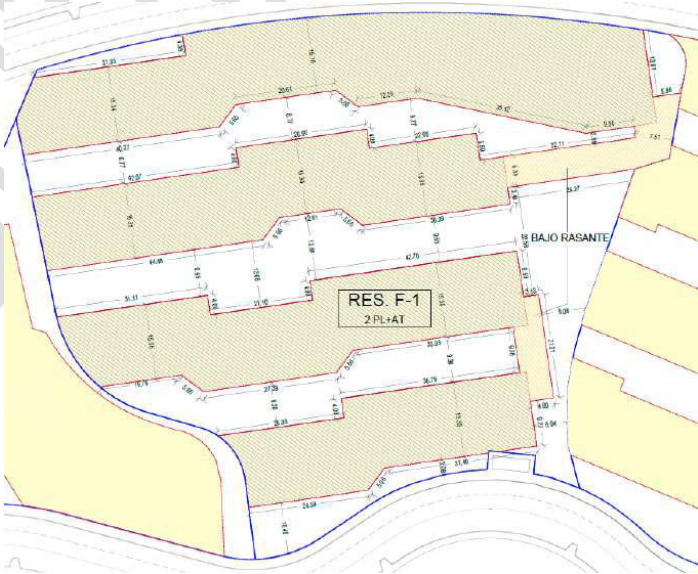
2. CARTOGRAFÍA



IMPLANTACIÓN ORIGINAL



PARCELARIO CATASTRAL



ÁREA DE MOVIMIENTO PROPUESTA

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51	
Contiene 1 firma digital				
				Pag. 19 de 19

Código seguro de verificación: DSEFQ5EQ2GQK03R33RG5			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	10-01-2025 09:40:51	
Contiene 1 firma digital				

Pag. 20 de 20