



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA

Expediente núm. 10765/2023– URBANISMO

**Asunto:** Estudio de Detalle en parcela sita en Avenida Juan Pablo II núm. 9 y núm. 11, y C/ El Guerra núm. 1. (Expte. 10765/2023). Aprobación definitiva.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 27 de octubre de 2023.

EL SECRETARIO GENERAL  
Ildefonso Cobo Navarrete  
(Firmado electrónicamente)

Código seguro de verificación: **FSFBPLGQ04R109R1ERE3**

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

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

03-11-2023 14:18:13

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 1 de 27





**AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL**

**DILIGENCIA**  
**EXPEDIENTE 10765-2023 URBANISMO**

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 19 MAYO 2023.

Firmado electrónicamente  
El Vicesecretario General

**Gustavo García-Villanova Zurita**

Código seguro de verificación: <b>8SE7PLCQ9ER607QMGSE1</b>	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>
Firmado por <b>GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL</b>	<b>23-05-2023 08:40:34</b>
Contiene 1 firma digital	 Pag. 1 de 26 

Código seguro de verificación: <b>FSFBPLGQ04R109R1ERE3</b>	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>
Firmado por <b>COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL</b>	<b>03-11-2023 14:18:13</b>
Contiene 1 firma digital	 Pag. 2 de 27 

## ESTUDIO DE DETALLE

**PARA SITUAR UN PATIO ABIERTO A FACHADA Y FIJAR LA  
EDIFICACIÓN RESULTANTE EN LA PARCELA SITA EN LA  
AVENIDA JUAN PABLO II N°9  
(GRANADA)**

**PROMOTOR:  
EDIMO S.L. Y MOLINA OLEA INMOBILIARIA S.L.**

**ARQUITECTO:  
FERNANDO ARELLANO CARIÑANOS**

Pag.1

Código seguro de verificación: <b>8SE7PLCQ9ER607QMGSE1</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	<b>GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO</b>	<b>/VICESECRETARIO GENERAL</b>	<b>23-05-2023 08:40:34</b>
Contiene 1 firma digital			<b>Pag. 2 de 26</b>



Código seguro de verificación: <b>FSFBPLGQ04R109R1ERE3</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	<b>COBO NAVARRETE ILDEFONSO</b>	<b>/SECRETARIO/A GENERAL</b>	<b>03-11-2023 14:18:13</b>
Contiene 1 firma digital			<b>Pag. 3 de 27</b>



# MEMORIA

## NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REALIZACION DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE.

### 0.- ANTECEDENTES.

La parcela sobre la que se pretende actuar y para la que se redacta este estudio de detalle (Avenida de Juan Pablo II nº9) está actualmente edificada con una serie de talleres y locales comerciales con apariencia de un edificio industrial, que se pretenden demoler para construir un edificio de viviendas, locales y aparcamientos. Forma, junto con otras dos parcelas la manzana completa delimitada por la Avenida de Juan Pablo II, la calle Guerra, la calle Carlos Arruza y la calle Pepe Hillo. Es una manzana con forma de rectángulo muy alargado, un poco curvado; está totalmente ocupada por edificación. La topografía es sensiblemente plana, presentando un desnivel de aproximadamente 1m entre las esquinas Noreste y Sudoeste.

La manzana es un suelo urbano consolidado, con la urbanización totalmente ejecutada y con edificios en funcionamiento y habitados. El entorno también se halla edificado en su mayoría.

En el PGOU de Granada califica la manzana como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, fijándole 5 plantas de altura (B+4) y por tanto una edificabilidad de 3.80m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las condiciones generales de la edificación son las fijadas en el Plan General.

Al tratarse de una parcela bastante alargada, con mucha fachada y de poco fondo, en vez de varios patios pequeños se pretende de realizar un gran patio abierto (dando a la calle Pepe Hillo) que permite la ejecución de una piscina y una zona común para el disfrute de los futuros propietarios de las viviendas.

Entiendo que la LISTA y el PGOU de Granada, dan amparo a las pequeñas adaptaciones que se plantean en este ED.

*Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*

*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 de transformación urbanística.*

*Y el Plan general de Granada, en las CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA dice:*

*Artículo 7.12.9., Patios... en su punto 3...*

*3.- Se permiten los patios abiertos a fachada siempre que se actúe sobre un frente completo de manzana y la intervención no esté incluida en los ámbitos con perímetros de protección incoados y/o declarados que carecen de figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), tramitándose para su autorización el*

Pag.2

Código seguro de verificación: <b>8SE7PLCQ9ER607QMGSE1</b>	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>
Firmado por <b>GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO</b> /VICESECRETARIO GENERAL	23-05-2023 08:40:34
Contiene 1 firma digital	 Pag. 3 de 26 

Código seguro de verificación: <b>FSFBPLGQ04R109R1ERE3</b>	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>
Firmado por <b>COBO NAVARRETE ILDEFONSO</b> /SECRETARIO/A GENERAL	03-11-2023 14:18:13
Contiene 1 firma digital	 Pag. 4 de 27 

correspondiente Estudio de Detalle. Dichos patios abiertos a fachada deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 7.3.23, y en ningún caso podrán ser del tipo inglés.

7.3.23.3. Patios abiertos.

1.- La embocadura del patio abierto deberá tener en todo caso un ancho mayor de un tercio de la altura máxima vinculada a dicho patio (H/3), con una dimensión mínima de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse en cualquier situación de paramentos enfrentados del patio abierto. La profundidad de los patios abiertos será como máximo tres veces la anchura de su embocadura.

Y en el Artículo 7.12.3. Alineación a vial o espacio público:

1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica...no se admiten retranqueos en ninguna de las plantas del edificio con respecto al viario o espacio público al que se vincula la edificación.

3.- Para el resto de zonas calificadas como residencial plurifamiliar en manzana cerrada, se permite retranquear la línea de edificación de la alineación oficial a partir de las plantas superiores a la cuarta, siempre que dicho retranqueo afecte cuando menos a un frente completo de manzana y responda a un ritmo uniforme. Para tales intervenciones se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle.

## 1. – AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle a instancias de la sociedad propietaria de la parcela, **EDIMO S.L.**, con CIF B-18221002 y **MOLINA OLEA INMOBILIARIA S.L.**, con CIF Nº B-18205682 y domicilio ambas en Calle San Antón nº27, C.P.:18005 de Granada

## 2. – OBJETO DEL E.D.

El objeto de este Estudio de Detalle es dar cumplimiento al artículo 7.12.9 para tramitar la autorización y fijar la disposición de la edificación en la parcela sita en la Avenida de Juan Pablo II nº9 de Granada, con la finalidad de **realizar por una parte un gran patio abierto a fachada**, a lo largo de la calle Pepe Hillo y por otra ordenar **la línea de edificación a partir de la 4 planta** en la Avenida de Juan Pablo II, en base al artículo 7.12.3 (se permite retranquear la línea de edificación a partir de las plantas superiores a la cuarta).

### 2.1- DESCRIPCION DE LOS TERRENOS.

El terreno objeto de este Estudio de Detalle se corresponde con la parcela sita en la Avenida de Juan Pablo II nº9, haciéndose extensivo a toda la manzana, aunque sin alterar las otras dos parcelas (Avd. Juan Pablo II nº11 y calle Guerra nº1).

La manzana tiene forma de rectángulo alargado curvado. Está compuesta por tres parcelas, todas construidas y con los límites bien definidos por las aceras existentes.

**La información catastral de las tres parcelas es la siguiente:**

#### Datos Catastrales

	Referencia catastral	Superficie catastral
Avda. Juan Pablo II nº 9	6168803VG4166G0001SE	1.936m2
Avda. Juan Pablo II nº 11	6168802VG4166G0001EE	303 m2
C/ El Guerra nº1	6168801VG4166G0001JE	344m2

Pag.3

Código seguro de verificación: <b>8SE7PLCQ9ER607QMGSE1</b>	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>
Firmado por <b>GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO</b> /VICESECRETARIO GENERAL	23-05-2023 08:40:34
Contiene 1 firma digital	 Pag. 4 de 26 

Código seguro de verificación: <b>FSFBPLGQ04R109R1ERE3</b>	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>
Firmado por <b>COBO NAVARRETE ILDEFONSO</b> /SECRETARIO/A GENERAL	03-11-2023 14:18:13
Contiene 1 firma digital	 Pag. 5 de 27 

Según la descripción registral (ver nota simple), la parcela correspondiente a Avenida Juan Pablo II n°9, tiene una superficie de 1890,48m<sup>2</sup>. Los linderos actuales son: como fachada principal, por el noreste con la Avenida Juan Pablo II (antigua carretera Bailen-Motril), por el noroeste con el edificio correspondiente al n°11 de la misma avenida, por el sureste con la calle Carlos Arruza y por el suroeste por la calle Pepe Hillo.

La superficie señalada en el catastro (1936,00m<sup>2</sup>) es algo mayor que la registral (1890,48) y prácticamente coincide con la medida in situ 1919,17m<sup>2</sup>.

La superficie real de la parcela medida exactamente según el levantamiento topográfico que se adjunta es de **1919,17m<sup>2</sup>**.

## 2.2. – CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y GEOMORFOLÓGICAS.

Al tratarse de un enclave urbano donde ya existen edificaciones de las mismas o similares características que la que se pretende realizar, no hay ningún dato desde el punto de vista físico ni geomorfológico que deba resaltarse, y que haga inviable la propuesta del edificio desarrollado en este estudio de detalle.

## 3. – DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA FORMAL PLANTEADA POR EL ED.

Se trata de un suelo que da a tres calles, siendo el otro lindero medianería con el edificio Avenida de Juan Pablo II n°11. Se propone edificar un edificio de viviendas con cuatro plantas más la baja, compuestos a su vez por varios portales y que se levanta sobre su propio aparcamiento subterráneo. La planta baja se dedicaría a locales comerciales y a zona común de esparcimiento de las viviendas, con incluso, una piscina. El resto de las plantas sobre rasante se destinan a viviendas.

Partiendo de que la ordenación fijada en el Plan General, para esta parcela es de manzana cerrada, hay que tener en cuenta que tanto por la situación de la misma, (no es un entorno sensible sino más bien todo lo contrario), como por la forma de la parcela, estrecha y larga, lo que no hace necesario tener que disponer varios patios de luces, y teniendo en cuenta las preferencias de la gente, que demanda por un lado grandes terrazas y por otro, zonas comunes con jardín y a ser posible piscina, se plantea este ED para, manteniéndonos por supuesto, dentro del uso señalado en el PGOU de manzana cerrada, obtener una propuesta arquitectónica más actual y más adecuada a las preferencias y necesidades de los destinatarios de los edificios.

Se pretende juntar los posibles “patios interiores” que no sean necesarios, en un gran espacio “zona común” con jardines y piscina en la fachada suroeste -a calle Pepe Hillo- (superior al 20% de la superficie de la parcela). Este espacio “zona común” se plantea como un patio abierto a fachada y cumple las condiciones señaladas en el art. 7.3.23.3 del PGOU.

El estudio de detalle se plantea en base al artículo 7.12.9 del Plan general, que obliga a la tramitación de un ED para poder disponer la edificación (en la calificación de Manzana Cerrada) en torno a un patio abierto a fachada.

Por otra parte, dentro de la ordenación de manzana cerrada propongo que se puedan realizar pequeños remetedos en fachada (en torno a 1.50-2 m de profundidad) para que sumado a las anchuras máximas del vuelo (un metro en el caso de la carretera Bailén-Motril y 40 cm en el caso de Carlos Arruza y Pepe Hillo) nos permita

Pag.4

Código seguro de verificación: <b>8SE7PLCQ9ER607QMGSE1</b>	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>
Firmado por <b>GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO</b> /VICESECRETARIO GENERAL	23-05-2023 08:40:34
Contiene 1 firma digital	 Pag. 5 de 26 

Código seguro de verificación: <b>FSFBPLGQ04R109R1ERE3</b>	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>
Firmado por <b>COBO NAVARRETE ILDEFONSO</b> /SECRETARIO/A GENERAL	03-11-2023 14:18:13
Contiene 1 firma digital	 Pag. 6 de 27 

obtener unas terrazas con unas dimensiones adecuadas.

Sobre el patio abierto se permitirá también la existencia de cuerpos volados con un vuelo máximo de 2m. Por último, aprovechando la obligatoriedad del Ed, y en base a buscar una propuesta arquitectónica más interesante y amparándome en el Art. 7.12.3 pretendo a la vez señalar una línea de retranqueo de la fachada que permita coronar el edificio con un cuerpo saliente (sin superar el metro máximo permitido para los vuelos sobre la alineación) **-es una planta superior a la cuarta-** que permita obtener unas grandes terrazas cubiertas en esta planta y donde se proponen accesos individuales de las viviendas de esta última planta a la cubierta-solárium, que estarán divididas y vinculadas a las viviendas de la planta inferior.

**Se propone por tanto un área de movimiento dentro del cual tendrá que estar situada la edificación, a parte de los vuelos permitidos. Se fija las dimensiones y posición del patio abierto, así como una línea de contorno para la planta 4.**

En el estudio de Detalle se grafían estas áreas de movimiento, dejando de manifiesto que ya de partida se cumplen las limitaciones del PGOU, de ocupación máxima del 100% para las plantas bajo rasante y la ocupación Máxima del 80% para las plantas sobre rasante.

Los garajes se situarán en plantas sótanos y semisótano (al menos una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100m2 de local comercial).

Todo esto queda perfectamente definido en los planos del estudio de detalle, que **se adecua en todo** a las Ordenanzas Regulatoras del PGOU de Granada.

#### 4.- DEFINICIONES y ARTICULADO DEL PLAN GENERAL

##### CAPITULO TERCERO. - CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

###### Sección 2ª. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

###### Artículo 7.3.3. Línea de edificación.

La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

###### Artículo 7.3.5. Plano de fachada y de medianera.

1.- Plano de fachada o fachada es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2.- Plano de medianera o fachada medianera, es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

###### Sección 5ª. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Pag.5

Código seguro de verificación: <b>8SE7PLCQ9ER607QMGSE1</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	<b>GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO</b>	<b>/VICESECRETARIO GENERAL</b>	<b>23-05-2023 08:40:34</b>
Contiene 1 firma digital			Pag. 6 de 26 

Código seguro de verificación: <b>FSFBPLGQ04R109R1ERE3</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	<b>COBO NAVARRETE ILDEFONSO</b>	<b>/SECRETARIO/A GENERAL</b>	<b>03-11-2023 14:18:13</b>
Contiene 1 firma digital			Pag. 7 de 27 

**Artículo 7.3.23.3. Patios abiertos.**

1.- La embocadura del patio abierto deberá tener en todo caso un ancho mayor de un tercio de la altura máxima vinculada a dicho patio (H/3), con una dimensión mínima de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse en cualquier situación de paramentos enfrentados del patio abierto. La profundidad de los patios abiertos será como máximo tres veces la anchura de su embocadura.

**CAPÍTULO DUODÉCIMO. - CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.**

**Artículo 7.12.9. Patios... en su punto 3...**

3.- Se permiten los patios abiertos a fachada siempre que se actúe sobre un frente completo de manzana y la intervención no esté incluida en los ámbitos con perímetros de protección incoados y/o declarados que carecen de figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), tramitándose para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle. Dichos patios abiertos a fachada deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 7.3.23, y en ningún caso podrán ser del tipo inglés.

Y en el **Artículo 7.12.3.** Alineación a vial o espacio público:

1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica...no se admiten retranqueos en ninguna de las plantas del edificio con respecto al viario o espacio público al que se vincula la edificación.

3.- Para el resto de zonas calificadas como residencial plurifamiliar en manzana cerrada, se permite retranquear la línea de edificación de la alineación oficial a partir de las plantas superiores a la cuarta, siempre que dicho retranqueo afecte cuando menos a un frente completo de manzana y responda a un ritmo uniforme. Para tales intervenciones se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle.

**5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.**

El suelo correspondiente a la Parcela de este Estudio de Detalle se enclava dentro del Suelo Urbano, con el uso de Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada.

Las Ordenanzas que le son de aplicación son las recogidas en el Plan General y se resumen a continuación.

**5.1. – CONDICIONES SEGÚN NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE**

<b>Uso:</b>	<b>Residencial Plurifamiliar en Manzana cerrada</b>
<b>Parcela mínima:</b>	<b>120m2 con mínimo 6m de fachada</b>
<b>Edificabilidad:</b>	<b>3.80m2/m2</b>
<b>Ocupación sobre rasante:</b>	<b>&lt;80% (100% en baja si uso distinto de vivienda)</b>
<b>Ocupación bajo rasante:</b>	<b>&lt;100%</b>
<b>Altura máxima/Nº de Plantas:</b>	<b>17,80m/ 5 (B+4)</b>
<b>Altura máxima semisótano:</b>	<b>1,30m a forjado</b>
<b>Retranqueo a vial:</b>	<b>Alineado</b>
<b>Nº Plazas de aparcamiento</b>	<b>&gt;de 1 por vivienda</b>

Pag.6

Código seguro de verificación: <b>8SE7PLCQ9ER607QMGSE1</b>	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>
Firmado por <b>GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO</b> /VICESECRETARIO GENERAL	23-05-2023 08:40:34
Contiene 1 firma digital	 Pag. 7 de 26 

Código seguro de verificación: <b>FSFBPLGQ04R109R1ERE3</b>	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>
Firmado por <b>COBO NAVARRETE ILDEFONSO</b> /SECRETARIO/A GENERAL	03-11-2023 14:18:13
Contiene 1 firma digital	 Pag. 8 de 27 

## 5.2. – CONDICIONES PROPUESTAS EN ESTE ESTUDIO DE DETALLE.

<b>Uso:</b>	<b>Residencial Plurifamiliar en Manzana cerrada</b>
<b>Parcela mínima:</b>	<b>120m2 con mínimo 6m de fachada</b>
<b>Edificabilidad:</b>	<b>3.80m2/m2</b>
<b>Ocupación sobre rasante:</b>	<b>&lt;80% (100% en baja si uso distinto de vivienda)</b>
<b>Ocupación bajo rasante:</b>	<b>&lt;100%</b>
<b>Altura máxima/Nº de Plantas:</b>	<b>17,80m/ 5 (B+4)</b>
<b>Altura máxima semisótano:</b>	<b>1,30m a forjado</b>
<b>Retranqueo a vial:</b>	<b>Alineado</b>
<b>Nº Plazas de aparcamiento</b>	<b>&gt;de 1 por vivienda</b>

Cuadro Resumen comparativo de las condiciones Urbanísticas existentes y propuestas:

	<b>PGOU Granada</b>	<b>Estudio de detalle</b>
Parcela mínima	>120m2/min 6m fachada	>120m2/min 6m fachada
Edificabilidad	3,80 m2/m2	3,80m2/m2
Ocupación planta baja	< 80% (100% si distinto de vivienda)	< 80% (100% si distinto de vivienda)
Ocupación plantas tipo	< 80%	< 80%
Ocupación bajo rasante	100%	100%
Altura máxima/Nº de Plantas	17,80m /5 (B+4)	17,80m/ 5 (B+4)
Altura máxima semisótano	1,30m	1,30m
Retranqueo a vial	Alineado	Alineado
Retranqueo colindantes	Adosado (no medianerías vistas)	Adosado (no medianerías vistas)
Nº Plazas de aparcamiento	1 por vivienda	>de 1 por vivienda

No se modifica ni el uso, ni la edificabilidad, ni se incrementa el aprovechamiento urbanístico, ni se afecta a las dotaciones, ni tampoco negativamente a los colindantes, si no muy al contrario, tal como se señala en la LISTA.

Puede observarse también que se cumplen todas y cada una de las condiciones urbanísticas señaladas en el planeamiento superior, parcela mínima, alturas, ocupación, edificabilidad.

El Estudio de Detalle tiene por objeto completar, adaptar o modificar solo alguna de las determinaciones de la ordenación detallada, referido solo a la situación del patio abierto a fachada y a pequeñas puntualizaciones respecto a la línea de edificación y los entrantes (pequeños remetidos de la fachada) para la realización de las terrazas privadas de los pisos, así como detallar la propuesta de la última planta del edificio, en base a ser ya una planta por encima de la cuarta, y donde el PGOU permite modificar la línea de edificación.

## 6. – CONCLUSION FINAL PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

6.1.- Delimitación del ámbito de aplicación del ED:

El ámbito de aplicación es únicamente la parcela correspondiente al nº9 de la Avenida Juan Pablo II de

Pag.7

Código seguro de verificación: <b>8SE7PLCQ9ER607QMGSE1</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	<b>GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO</b>	<b>/VICESECRETARIO GENERAL</b>	<b>23-05-2023 08:40:34</b>
Contiene 1 firma digital			Pag. 8 de 26 

Código seguro de verificación: <b>FSFBPLGQ04R109R1ERE3</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	<b>COBO NAVARRETE ILDEFONSO</b>	<b>/SECRETARIO/A GENERAL</b>	<b>03-11-2023 14:18:13</b>
Contiene 1 firma digital			Pag. 9 de 27 

Granada, con referencia catastral: 6168803VG4166G, y aunque se hace extensivo a toda la manzana, las otras dos parcelas (Juan Pablo II nº11 y C/ guerra nº1) no quedan afectadas.

Es una parcela que se ordena en este Estudio de Detalle (Avda. de Juan Pablo II nº9) tiene forma de rectángulo alargado algo curvado. Sus límites están bien definidos, por la acera existente (fachadas a tres vías públicas) y la medianería con el edificio existente (Avd. Juan Pablo II nº11).

La superficie real de la parcela (Avda. de Juan Pablo II nº9) medida según el levantamiento topográfico que se adjunta es de **1.919,17m2**.

### 6.2.- Objetivos y Finalidades

El objeto de este Estudio de Detalle es detallar los parámetros de la edificación para conseguir un patio abierto a fachada y un volumen más adecuado, dentro de la ordenación en manzana cerrada.

No se modifican ninguna de las condiciones señaladas en el Art. 71 de la LISTA (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía): ni el uso urbanístico de suelo, ni se incrementa el aprovechamiento urbanístico y no se afecta de ningún modo a las dotaciones, ni se afecta a las construcciones ni terrenos colindantes.

### 6.3.- Descripción de la ordenación

Además de la información urbanística desarrollada por este Estudio de Detalle se acompaña una volumetría que aunque no vinculante si que esboza el resultado final de la ordenación que se plantea y se propone.

Se propone un edificio continuo, con cinco plantas de altura (B+4), se mantiene la línea de edificación coincidente con las alineaciones en todas las calles que delimitan la manzana, salvo en la calle Pepe Hillo, donde se proyecta un patio abierto a fachada, desarrollado a partir del techo del semisótano, donde se pretende realizar una piscina y una zona común ajardinada.

Para ello se señala la “alineación del patio abierto” como perímetro del mismo más una franja de 50cm de ancho (para cada uno de los lados de dicha línea para permitir pequeños ajustes que quedarán finalmente fijados con el proyecto de edificación). Dentro de esta franja se situará la línea de edificación.

**Se señalan unas áreas de movimiento para cada una de las plantas, dentro de la cuales tendrá que estar situada la edificación:**

Los aparcamientos se sitúan en planta sótano o semisótano, como mínimo una por vivienda y por cada 100m2 de comercial. A nivel de plantas bajo-rasante el área de movimiento coincide con la totalidad de la parcela. Se permiten hasta cuatro plantas de sótano con una ocupación máxima del 100%.

La planta baja se plantea con uso de locales comerciales y los accesos a los portales. Se fija la alineación propuesta para el patio abierto. La ocupación máxima sería el resultando de restar la superficie no cubierta del patio abierto (siempre resultaría menor del 100% permitido para el uso distinto de vivienda).

En las plantas 1ª, 2ª y 3ª, el área de movimiento es el resultado de deducir de la parcela el patio abierto. Sobre

Pag.8

Código seguro de verificación: <b>8SE7PLCQ9ER607QMGSE1</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	23-05-2023 08:40:34	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 9 de 26

Código seguro de verificación: <b>FSFBPLGQ04R109R1ERE3</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	03-11-2023 14:18:13	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 10 de 27

esta línea (sobre el patio abierto) se podrán sobresalir con cuerpos volados hasta un máximo de 2m, así como realizar pequeños remetedos de no más de 1m de profundidad. En el resto del perímetro, la línea de edificación se mantiene coincidente con la alineación oficial y sobre esta se permitirán los vuelos tal como que marca el PGOU en función del ancho de calle (1,00m y 0,40m) y además se permitirán pequeños remetedos (entrantes) de fachada para la formación de terrazas siempre con un fondo inferior al ancho.

Se cumplirá de todos modos con la **ocupación máxima del 80%**.

En la planta última (ya por encima de la 4 planta) se mantiene la misma línea de edificación, pero se propone fijar un retranqueo de la fachada con un ritmo uniforme, en torno a 1m retranqueado de la línea de edificación, para poder obtener unas grandes terrazas cubiertas. Sobre esta línea se podrá sobresalir parcialmente con cuerpos cerrados, o con vuelos abiertos en base al resultado del proyecto, hasta la línea del vuelo máximo autorizado. Se cumplirá de todos modos con la **ocupación máxima del 80%**.

Para las viviendas de la última planta se proponen accesos (escaleras) individuales a su cubierta a modo de cubierta-solárium, que estarán vinculadas a las viviendas de la planta inferior.

### 6.3.- Ámbito de Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas, y duración de dicha suspensión

*Según el decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.*

*Artículo 103. Suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias.*

- 1. En el Acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.*
- 2. Los acuerdos de suspensión se publicarán en el Boletín Oficial y en el portal de la Administración urbanística conforme a lo previsto en el artículo 8. Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.*
- 3. 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.*
- 4. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados por el coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales satisfechos, a partir de la entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística. El derecho a exigir la indemnización y devolución quedará en suspenso hasta que se demuestre la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones, salvo que con anterioridad la persona solicitante desista de su solicitud, en cuyo caso sólo se devolverán los tributos satisfechos.*

La Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas afectara solo al ámbito de esta Parcela afectada por el Estudio de Detalle (Avda. de Juan Pablo II nº9), y no a las otras dos parcelas que componen la manzana, y podrá tener un plazo máximo de 3 años. La suspensión se extinguirá con la publicación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Granada, abril de 2023

**Fernando Arellano Cariñanos**

**Arquitecto**

Pag.9

Código seguro de verificación: <b>8SE7PLCQ9ER607QMGSE1</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	<b>GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO</b>	<b>/VICESECRETARIO GENERAL</b>	<b>23-05-2023 08:40:34</b>
Contiene 1 firma digital			 Pag. 10 de 26

Código seguro de verificación: <b>FSFBPLGQ04R109R1ERE3</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	<b>COBO NAVARRETE ILDEFONSO</b>	<b>/SECRETARIO/A GENERAL</b>	<b>03-11-2023 14:18:13</b>
Contiene 1 firma digital			 Pag. 11 de 27

## INFORMACION REGISTRAL Y CATASTRAL

Pag.10

Código seguro de verificación: <b>8SE7PLCQ9ER607QMGSE1</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	23-05-2023 08:40:34	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 11 de 26

Código seguro de verificación: <b>FSFBPLGQ04R109R1ERE3</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	03-11-2023 14:18:13	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 12 de 27



**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Información Registral expedida por:

**JOSE ANTONIO RUIZ-RICO DIEZ**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 - GRANADA

C/ ARANDAS Nº6, 2º  
18001 - GRANADA (GR)  
Teléfono: 958-290761  
Fax: 958-209201  
Correo electrónico: granada1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**MOLINA OLEA INMOBILIARIA SL.**

con DNI/CIF: B18205682

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F35UQ70U6**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: Edif. EDINVO*



C.S.V.: 218017289807737A

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

Pag.11

Código seguro de verificación: <b>8SE7PLCQ9ER607QMGSE1</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	<b>GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO</b>	<b>/VICESECRETARIO GENERAL</b>	<b>23-05-2023 08:40:34</b>
Contiene 1 firma digital			Pag. 12 de 26

Código seguro de verificación: <b>FSFBPLGQ04R109R1ERE3</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	<b>COBO NAVARRETE ILDEFONSO</b>	<b>/SECRETARIO/A GENERAL</b>	<b>03-11-2023 14:18:13</b>
Contiene 1 firma digital			Pag. 13 de 27



**Registradores**  
DE ESPAÑA

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DE  
GRANADA NÚMERO 1  
**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

**FINCA N°: 53583**      **CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 18017000319017**

**DATOS DE LA FINCA**  
URBANA: Edificio en esta capital, destinado a talleres mecánicos, sobre solar de mil ochocientos noventa metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados. Situa por nueva orientación del edificio con respecto al solar, en calle o Carretera de Bailén a Motril, número ochenta y cinco, a la salida por esta vía de la Capital. Se compone de planta baja, destinada a los siguientes servicios: exposición de vehículos, despacho, archivo, oficinas, escaleras para acceso a las plantas altas con entrada a estas desde la calle Carlos Arruza, con entrada independiente; cafetería, servicios para arreglo de vehículos, transformador eléctrico y rampa que da acceso a la entreplanta y a la planta alta, todo ello comunicado entre sí; entreplanta, con acceso a través de las escaleras desde calle Carlos Arruza y otras interiores, constando esta entreplanta de despacho, sala de visitas, oficinas y otras dependencias, con una superficie aproximada de cuatrocientos cincuenta y seis metros, treinta y cuatro decímetros cuadrados, y el resto de la planta es vacío sobre la planta baja; y planta alta, a la que se accede a través de una rampa y de la citada escalera por calle Carlos Arruza, con la siguiente distribución: talleres con sus dependencias y servicios, con una superficie de mil sesenta y ocho metros cincuenta y tres decímetros cuadrados a los cuales se accede a través de una rampa desde la planta baja, ocupando la rampa doscientos ochenta y siete metros setenta decímetros cuadrados; y dos viviendas, una con ciento veintiseis metros sesenta y cuatro decímetros cuadrados, y otra con ochenta y cuatro metros setenta y siete decímetros cuadrados, con varias dependencias cada una de ellas y destinadas a vivienda, accediéndose a ellas por las citadas escaleras de calle Carlos Arruza y comunicadas con el resto de la planta mediante un pasillo y puertas abiertas a tal fin. Hoy por nueva orientación del edificio, todo ello linda: frente, la Carretera de Bailén a Motril; derecha entrando, de Matias Martínez; izquierda, calle Carlos Arruza; espalda, calle de Pepe Hillo. La rampa que da acceso a las altas está ubicada a la derecha junto al lindero de Matias Martínez.

Referencia Catastral: NO CONSTA  
Estado coordinación CATASTRO-REGISTRO: No coordinado con catastro

**TITULARIDAD**  
EDIMO SA, con C.I.F. número A18221002, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca en virtud de la escritura de Otros.

**AUTORIZANTE:** DON LUIS ROJAS MONTES, GRANADA  
**ESCRITURA DE FECHA:** 17/10/89  
**INSCRIPCIÓN:** 2ª TOMO: 1.688 LIBRO: 1.023 FOLIO: 92 FECHA: 07/05/90

**CARGAS**  
-Licencia:  
**CONCEDIDA licencia usos y obras provisionales** por la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Ayuntamiento de Granada, sobre esta finca, en base al "Proyecto de Cubrición de Patio de Acceso a Edificio con estructura ligera y



C.S.V.: 218017289807737A

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

Pag.12

Código seguro de verificación: <b>8SE7PLCQ9ER607QMGSE1</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	<b>GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO</b>	<b>/VICESECRETARIO GENERAL</b>	<b>23-05-2023 08:40:34</b>
Contiene 1 firma digital			Pag. 13 de 26

Código seguro de verificación: <b>FSFBPLGQ04R109R1ERE3</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	<b>COBO NAVARRETE ILDEFONSO</b>	<b>/SECRETARIO/A GENERAL</b>	<b>03-11-2023 14:18:13</b>
Contiene 1 firma digital			Pag. 14 de 27



INFORMACIÓN REGISTRAL

elementos traslúcidos" y relativa a una instalaciones provisionales, a realizar con elementos ligeros, fácilmente desmontables y para solucionar el problema de entrada de agua al local inferior. **Esta obra de carácter provisional, será retirada por el promotor**, en caso de que el Ayuntamiento lo solicite, sin derecho a indemnización y depositando fianza en garantía de su demolición cuando así le sea exigido.

FECHA: 03/11/11  
NOTA NUMERO: 1 AL MARGEN DE LA INSC/ANOT: 2 TOMO: 1.688 LIBRO: 1.023 FOLIO: 92 FECHA: 15/12/11

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación:

NO hay documentos pendientes de despacho.

----- Granada, 10 de abril de 2023.-----

Expedida antes de la apertura del Diario.  
Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89.  
HONORARIOS: #3,64# euros. (IVA incluido).  
Número de Arancel: 4.1f

ADVERTENCIA

Le informamos que sus datos personales han sido tratados al objeto de acreditar la entrega de la documentación cuya base jurídica del tratamiento es el consentimiento. Los datos facilitados en el mismo, han sido tratados por el Registro que consta en el encabezado para poder acreditar la recepción de la documentación facilitada. Los datos serán conservados hasta que prescriban las eventuales responsabilidades derivadas de su tratamiento. Posteriormente, el Registro que consta en el encabezado procederá a suprimir los datos personales al respecto de la presente solicitud.

Los datos podrán ser comunicados a terceros únicamente en la medida que fuera necesario para cumplir con la finalidad de su recogida o con las obligaciones legales de conformidad con la normativa vigente.

Asimismo, puede ejercitar en cualquier momento sus derechos de acceso, rectificación, limitación, portabilidad y oposición de sus datos personales, así como revocar el consentimiento inicialmente otorgado y acudir a la Agencia Española de Protección de Datos ([www.agpd.es](http://www.agpd.es)) y de ejercitar acciones judiciales en caso de entender vulnerados dichos derechos. Puede consultar el resto de términos de nuestra política de privacidad en [www.registradores.org](http://www.registradores.org). Le recordamos que la presente comunicación se entiende a efectos de contestación de su solicitud. Puede ponerse en contacto con nuestro Delegado de Protección de Datos a través del correo electrónico [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

En caso improbable de que por error humano accidental del personal del Registro, usted identifique entre la documentación entregada algún documento o información para cuyo conocimiento no esté autorizado, le rogamos que por favor proceda a la devolución de la misma en el Registro, ya que dicha información es confidencial. El Registro es consciente de que tal acceso se produce a consecuencia del citado incidente, no siendo provocado por vd. No obstante, estamos obligados a informarle de las eventuales responsabilidades en caso de uso indebido: caso de hacer uso de la misma (mediante su cesión a terceros, reproducción, publicación, transmisión, difusión o cualquier otro modo de uso derivado de dicho acceso no autorizado provocado por el incidente) le informamos



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

Pag.13

Código seguro de verificación: <b>8SE7PLCQ9ER607QMGE1</b>	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>
Firmado por <b>GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO</b> /VICESECRETARIO GENERAL	23-05-2023 08:40:34
Contiene 1 firma digital	 

Pag. 14 de 26

Código seguro de verificación: <b>FSFBPLGQ04R109R1ERE3</b>	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>
Firmado por <b>COBO NAVARRETE ILDEFONSO</b> /SECRETARIO/A GENERAL	03-11-2023 14:18:13
Contiene 1 firma digital	 

Pag. 15 de 27

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

que podría conllevar responsabilidades jurídicas conforme a la legislación vigente y, entre otras, en materia de protección de datos.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE GRANADA 1 a día diez de abril del dos mil veintitrés.



(\*) C.S.V. : 218017289807737A

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

WWW.REGISTRADORES.ORGPág. 4 de 4

Pag.14

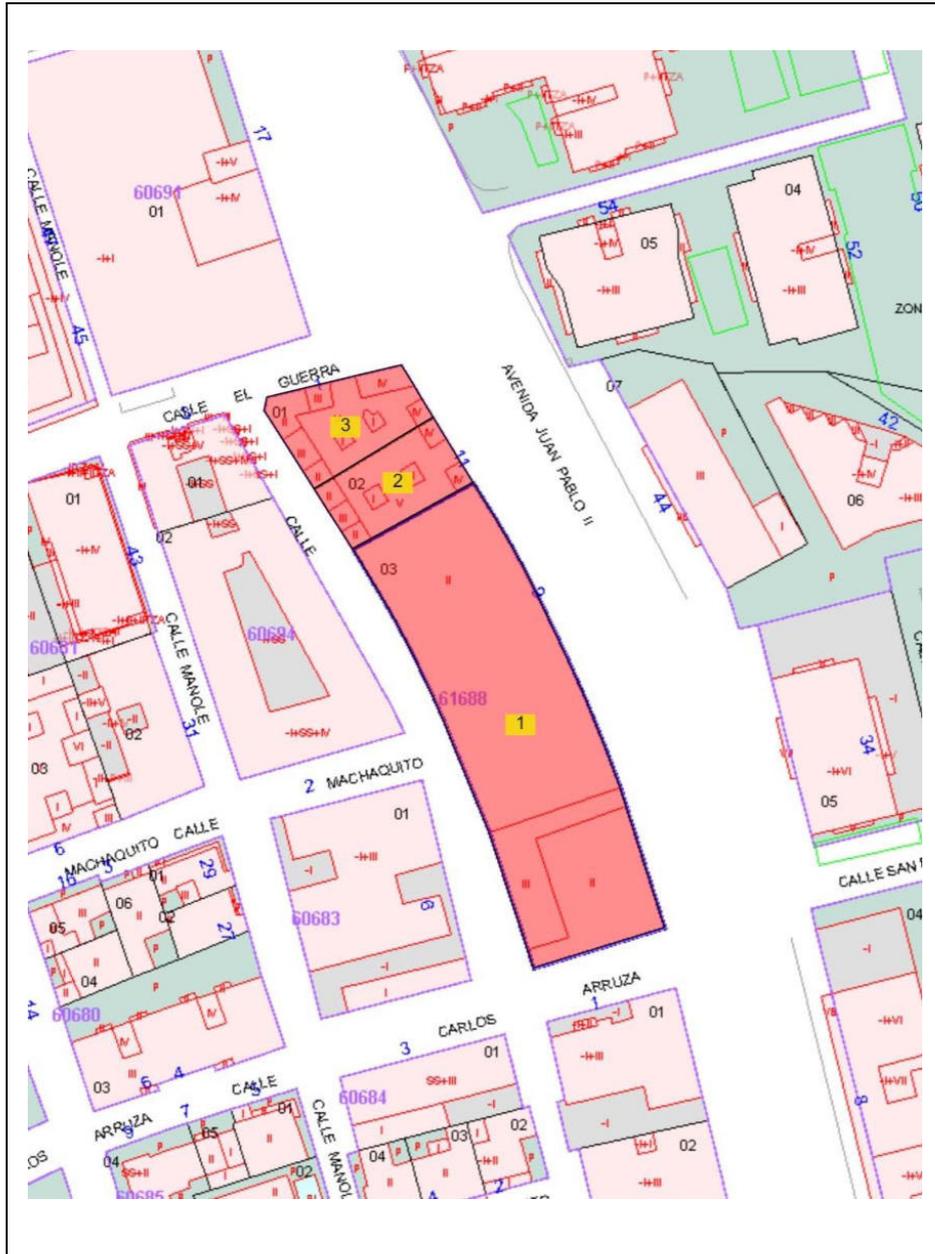
Código seguro de verificación: <b>8SE7PLCQ9ER607QMGSE1</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	23-05-2023 08:40:34
Contiene 1 firma digital		

Pag. 15 de 26

Código seguro de verificación: <b>FSFBPLGQ04R109R1ERE3</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	03-11-2023 14:18:13
Contiene 1 firma digital		

Pag. 16 de 27

**PLANO CATASTRAL**



Pag.15

Código seguro de verificación: <b>8SE7PLCQ9ER607QMGSE1</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	23-05-2023 08:40:34
Contiene 1 firma digital			

Pag. 16 de 26

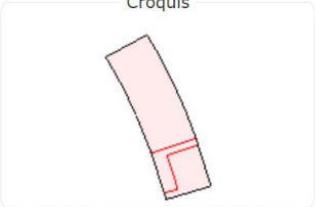
Código seguro de verificación: <b>FSFBPLGQ04R109R1ERE3</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	03-11-2023 14:18:13
Contiene 1 firma digital			

Pag. 17 de 27

### INFORMACION CATASTRAL

**PARCELA CATASTRAL 6168803VG4166G** 

Croquis



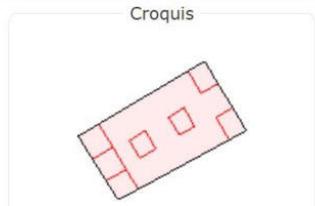
Fotografía fachada



Parcela construida sin división horizontal  
AV JUAN PABLO II 9  
GRANADA (GRANADA)  
1.936 m<sup>2</sup>

**PARCELA CATASTRAL 6168802VG4166G** 

Croquis



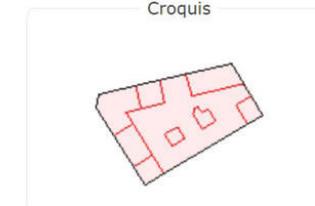
Fotografía fachada



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)  
AV JUAN PABLO II 11  
GRANADA (GRANADA)  
303 m<sup>2</sup>

**PARCELA CATASTRAL 6168801VG4166G** 

Croquis



Fotografía fachada



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)  
CL EL GUERRA 1  
GRANADA (GRANADA)  
344 m<sup>2</sup>

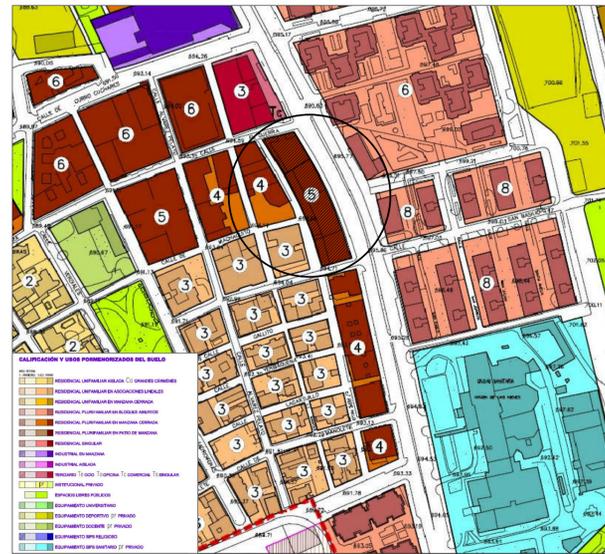
Pag.16

Código seguro de verificación: <b>8SE7PLCQ9ER607QMGSE1</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	23-05-2023 08:40:34
Contiene 1 firma digital			Pag. 17 de 26 

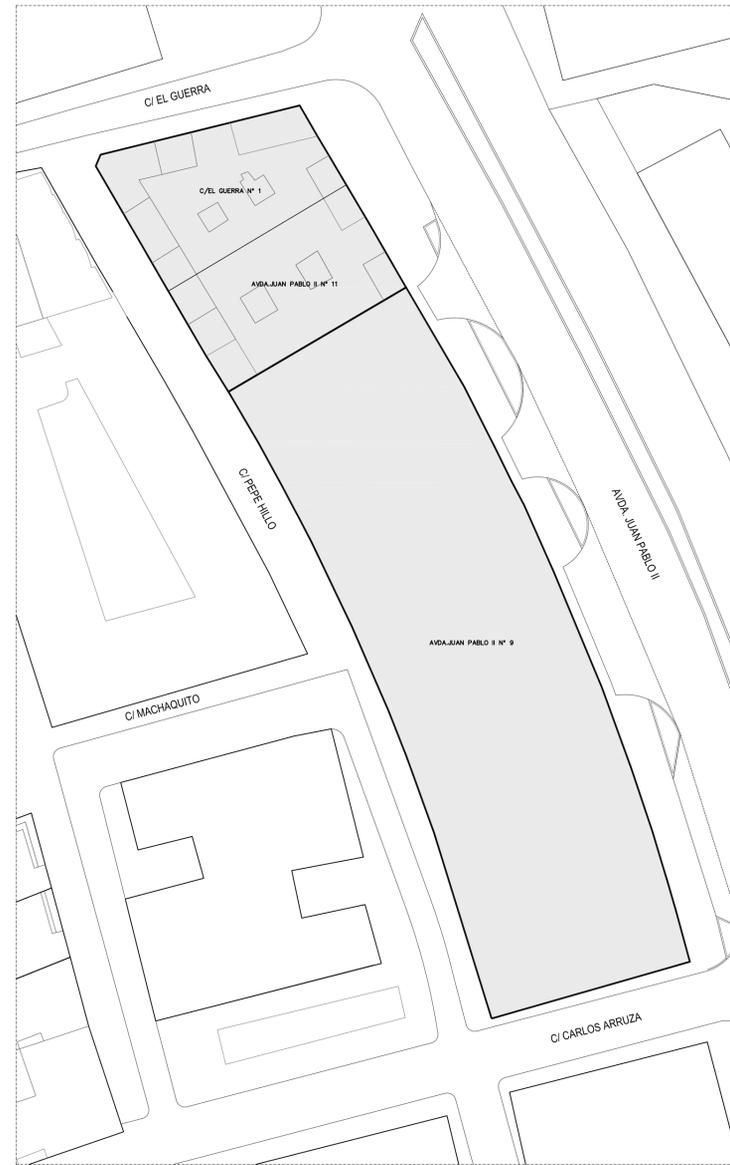
Código seguro de verificación: <b>FSFBPLGQ04R109R1ERE3</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	03-11-2023 14:18:13
Contiene 1 firma digital			Pag. 18 de 27 



PLANO DE SITUACIÓN SEGÚN CATASTRO



PGOU GRANADA - PLANO DE SITUACIÓN Y USOS



AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE  
 AVDA. DE JUAN PABLO II Nº 9  
 Parcela Avda. Juan Pablo II Nº 9  
 Sup. = 1919,17 m<sup>2</sup>

PROMOTOR:  
EDIMO S.L.  
MOLINA OLEA  
INMOBILIARIA  
S.L.

ARQUITECTO:  
FERNANDO  
ARELLANO  
CARIÑANOS

V.B. LA PROPIEDAD:

V.B. LOS ARQUITECTOS:

ESTUDIO DE  
DETALLE PARA  
ESTABLECER UN  
PATIO ABIERTO  
A FACHADA Y  
FIJAR LA  
EDIFICACION  
RESULTANTE  
AVDA. DE  
JUAN PABLO II  
Nº 9  
(GRANADA)

PLANO DE:  
SITUACION Y  
JUSTIFICACION  
URBANISTICA

PLANO Nº 0.1

SUSTITUYE AL:

ESCALA: REF. Nº 170423  
ABRIL  
2023



Código seguro de verificación: **8SE7PLCQ9ER607QMGSE1**

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 SUBITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-05-2023 08:40:34

Contiene 1 firma digital



Pag. 18 de 26



Código seguro de verificación: **FSFBPLGQ04R109R1ERE3**

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 **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

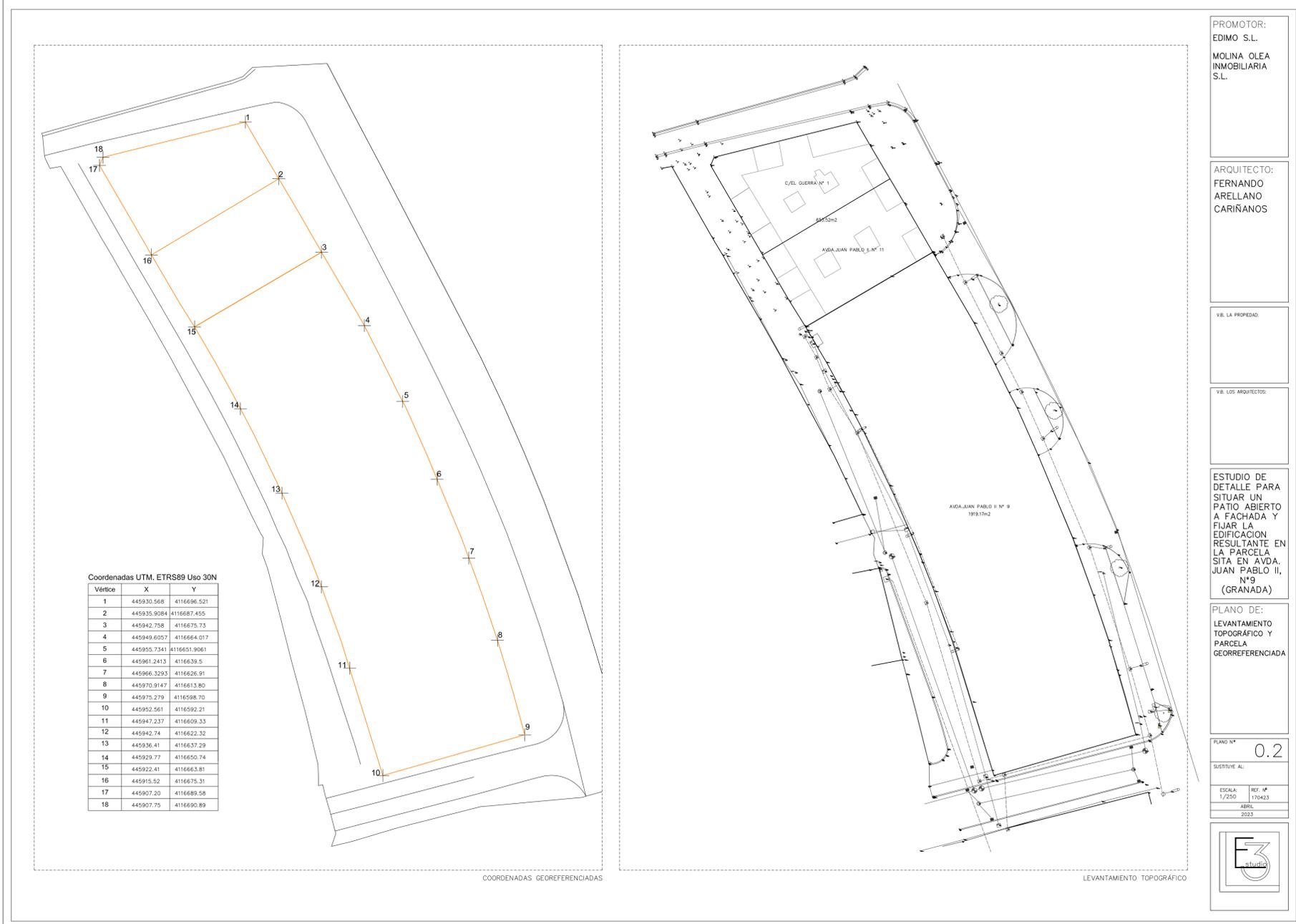
03-11-2023 14:18:13

Contiene 1 firma digital



Pag. 19 de 27





PROMOTOR:  
EDIMO S.L.  
MOLINA OLEA  
INMOBILIARIA  
S.L.

ARQUITECTO:  
FERNANDO  
ARELLANO  
CARIÑANOS

V.B. LA PROPIEDAD:

V.B. LOS ARQUITECTOS:

ESTUDIO DE  
DETALLE PARA  
SITUAR UN  
PATIO ABIERTO  
A FACHADA Y  
FIJAR LA  
EDIFICACION  
RESULTANTE EN  
LA PARCELA  
SITA EN AVDA.  
JUAN PABLO II,  
Nº 9  
(GRANADA)

PLANO DE:  
LEVANTAMIENTO  
TOPOGRÁFICO Y  
PARCELA  
GEORREFERENCIADA

PLANO Nº 0.2

SUSTITUYE AL:

ESCALA 1/250 REF. Nº 170423  
ABRIL 2023

Código seguro de verificación: **8SE7PLCQ9ER607QMGSE1** 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 SUBITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL 23-05-2023 08:40:34

Contiene 1 firma digital

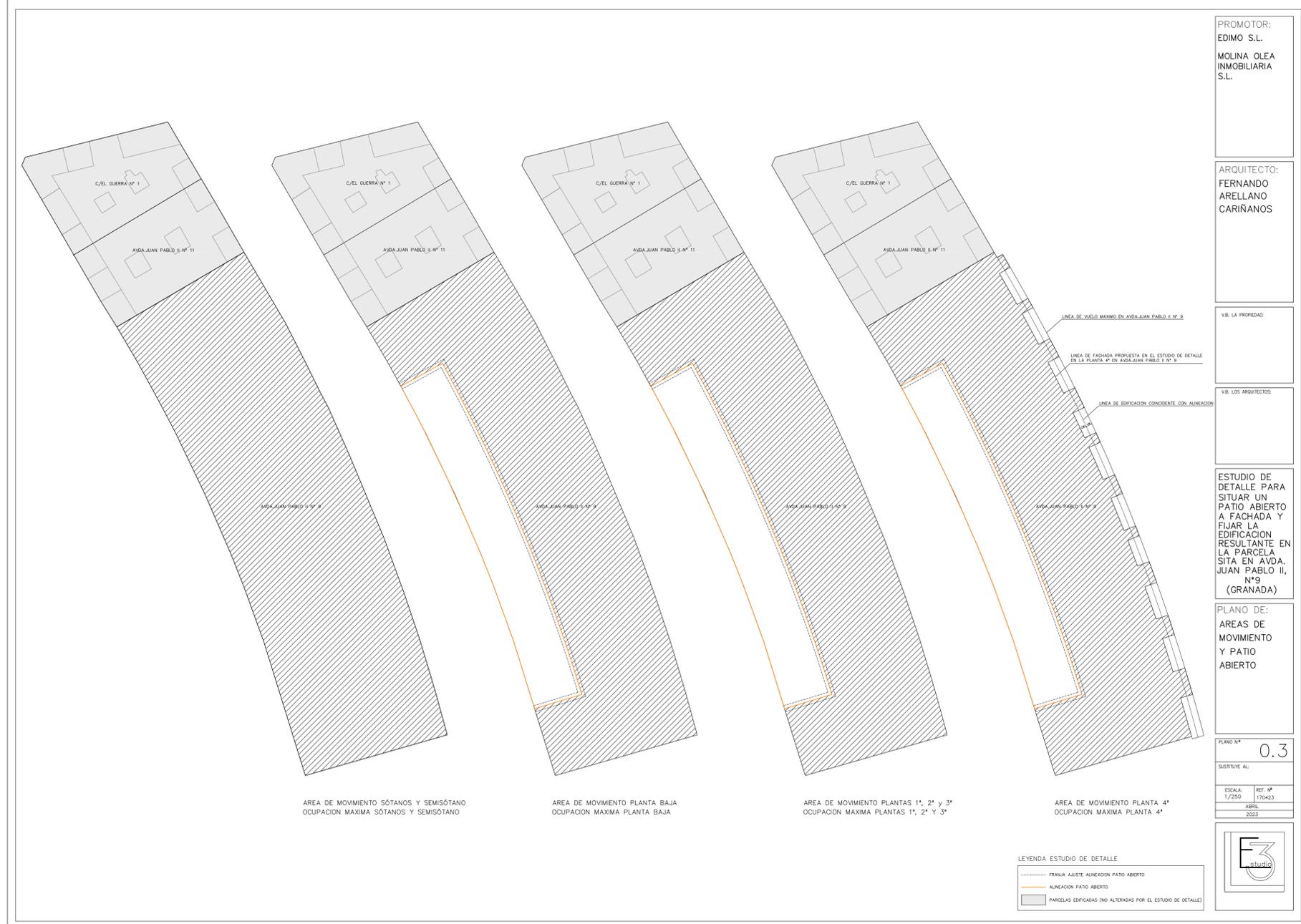
Pag. 19 de 26

Código seguro de verificación: **FSFBPLGQ04R109R1ERE3** 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 **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL 03-11-2023 14:18:13

Contiene 1 firma digital

Pag. 20 de 27



Código seguro de verificación: **8SE7PLCQ9ER607QMGSE1**

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 SUBITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-05-2023 08:40:34

Contiene 1 firma digital



Pag. 20 de 26



Código seguro de verificación: **FSFBPLGQ04R109R1ERE3**

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 **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

03-11-2023 14:18:13

Contiene 1 firma digital



Pag. 21 de 27





INFOGRAFIA 1



INFOGRAFIA 2



INFOGRAFIA 3



INFOGRAFIA 4

PROMOTOR:  
EDIMO S.L.  
MOLINA OLEA  
INMOBILIARIA  
S.L.

ARQUITECTO:  
FERNANDO  
ARELLANO  
CARIÑANOS

V.B. LA PROPIEDAD:

V.B. LOS ARQUITECTOS:

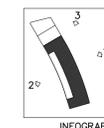
ESTUDIO DE  
DETALLE PARA  
SITUAR UN  
PATIO ABIERTO  
A FACHADA Y  
FIJAR LA  
EDIFICACION  
RESULTANTE EN  
LA PARCELA  
SITA EN AVDA.  
JUAN PABLO II,  
Nº9  
(GRANADA)

PLANO DE:  
INFOGRAFIAS

PLANO Nº 0.4

SUSTITUYE AL:

ESCALA 1/250  
REF. Nº 170423  
ABRIL  
2023



INFOGRAFIAS

NOTA : INFOGRAFIAS ORIENTATIVAS NO VINCULANTES

Código seguro de verificación: **8SE7PLCQ9ER607QMGSE1**

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 SUBITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-05-2023 08:40:34

Contiene 1 firma digital



Pag. 21 de 26



Código seguro de verificación: **FSFBPLGQ04R109R1ERE3**

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 **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

03-11-2023 14:18:13

Contiene 1 firma digital



Pag. 22 de 27



## RESUMEN EJECUTIVO

## ESTUDIO DE DETALLE

PARA SITUAR UN PATIO ABIERTO A FACHADA Y FIJAR LA  
EDIFICACIÓN RESULTANTE EN LA PARCELA SITA EN LA  
AVENIDA JUAN PABLO II N°9  
(GRANADA)

PROMOTOR:  
EDIMO S.L. Y MOLINA OLEA INMOBILIARIA S.L.

ARQUITECTO:  
FERNANDO ARELLANO CARIÑANOS

Pag.1

Código seguro de verificación: <b>8SE7PLCQ9ER607QMGSE1</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	23-05-2023 08:40:34	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 22 de 26

Código seguro de verificación: <b>FSFBPLGQ04R109R1ERE3</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	03-11-2023 14:18:13	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 23 de 27

## RESUMEN EJECUTIVO

### Delimitación del ámbito de aplicación del ED:

La parcela sobre la que se pretende actuar y para la que se redacta este estudio de detalle Avenida Juan Pablo II n°9, con ref. catastral 6168803VG4166G0001SE) está actualmente edificada con una serie de talleres y locales comerciales con apariencia de un edificio industrial, que se pretenden demoler para construir un edificio de viviendas, locales y aparcamientos. Forma, junto con otras dos parcelas (Avenida de Juan Pablo II n°11, con ref. catastral 6168802VG4166G0001EE y C/ El Guerra n°1, con ref. catastral 6168801VG4166G0001JE) la manzana completa delimitada por la Avenida de Juan Pablo II, la calle Guerra, la calle Carlos Arruza y la calle Pepe Hillo. Las determinaciones de este estudio de detalle, aunque se hace extensivo a toda la manzana, solo afectan a la parcela Avenida de Juan Pablo II n°9, manteniendo las otras dos parcelas las condiciones señaladas en el Plan General.

### Objetivos y Finalidades

El objeto de este Estudio de Detalle es dar cumplimiento al artículo 7.12.9 para tramitar la autorización y fijar la disposición de la edificación solamente en la parcela sita en la Avenida de Juan Pablo II n°9 de Granada, con la finalidad de **realizar un gran patio abierto a fachada**, a lo largo de la calle Pepe Hillo y por otra ordenar **la línea de edificación a partir de la 4 planta** en la Avenida de Juan Pablo II, (en base al artículo 7.12.3 se permite retranquear la línea de edificación a partir de las plantas superiores a la cuarta).

### Descripción de la ordenación

Partiendo de que la ordenación fijada en el Plan General, para esta parcela es de manzana cerrada, hay que tener en cuenta que tanto por la situación de la misma, (no es un entorno sensible sino más bien todo lo contrario), como por la forma de la parcela, estrecha y larga, lo que no hace necesario tener que disponer varios patios de luces, y teniendo en cuenta las preferencias de la gente, que demanda por un lado grandes terrazas y por otro, zonas comunes con jardín y a ser posible piscina, se plantea este ED para, manteniéndonos por supuesto, dentro del uso señalado en el PGOU de manzana cerrada, obtener una propuesta arquitectónica más actual y más adecuada a las preferencias y necesidades de los destinatarios de los edificios.

Se pretende juntar los posibles "patios interiores" que no sean necesarios, en un gran espacio "zona común" con jardines y piscina en la fachada suroeste -a calle Pepe Hillo- (entorno al 20% de la superficie de la parcela). Este espacio "zona común" se plantea como un patio abierto a fachada y cumple las condiciones señaladas en el art. 7.3.23.3 del PGOU.

El estudio de detalle se plantea en base al artículo 7.12.9 del Plan general, que obliga a la tramitación de un ED para poder disponer la edificación (en la calificación de Manzana Cerrada) en torno a un patio abierto a fachada.

Pag.2

Código seguro de verificación: <b>8SE7PLCQ9ER607QMGSE1</b>	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>
Firmado por <b>GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO</b> /VICESECRETARIO GENERAL	23-05-2023 08:40:34
Contiene 1 firma digital	 Pag. 23 de 26 

Código seguro de verificación: <b>FSFBPLGQ04R109R1ERE3</b>	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>
Firmado por <b>COBO NAVARRETE ILDEFONSO</b> /SECRETARIO/A GENERAL	03-11-2023 14:18:13
Contiene 1 firma digital	 Pag. 24 de 27 

Se proponen por tanto unas áreas de movimiento por plantas, dentro del cual tendrá que estar situada la edificación y se fija las dimensiones y posición del patio abierto, así como una línea de contorno para la planta 4.

Además de la información urbanística planteada por este Estudio de Detalle se acompaña una propuesta formal en 3D a modo de **imagen final** (no vinculante) que da una idea bastante aproximada de lo que se quiere ejecutar.

**Ámbito de Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas, y duración de dicha suspensión**

La Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas afectara solo al ámbito de esta Parcela interesada por el Estudio de Detalle (Avda. de Juan Pablo II n°9), y no a las otras dos parcelas que componen la manzana (no se afecta su ordenación) y podrá tener un plazo máximo de 3 años. La suspensión se extinguirá con la publicación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Granada, abril de 2023  
**Fernando Arellano Cariñanos**  
Arquitecto

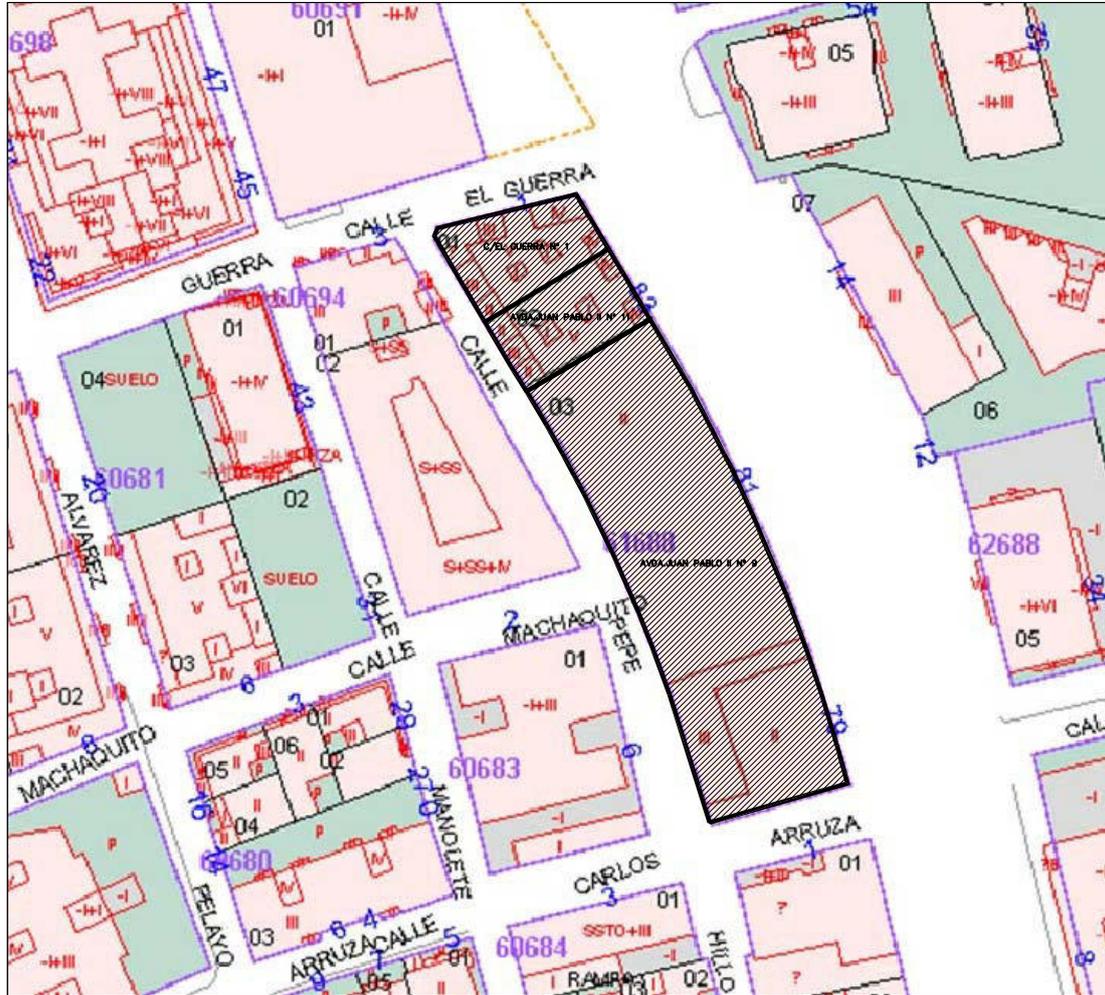
Pag.3

Código seguro de verificación: <b>8SE7PLCQ9ER607QMGSE1</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	23-05-2023 08:40:34	
Contiene l firma digital			

Pag. 24 de 26

Código seguro de verificación: <b>FSFBPLGQ04R109R1ERE3</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	03-11-2023 14:18:13	
Contiene l firma digital			

Pag. 25 de 27



 **AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE**  
 AVDA. JUAN PABLO II N° 9  
 AVDA. JUAN PABLO II N° 11  
 C/EL GUERRA N° 1

**PLANO DE SITUACION**  
 E.1:1000

RESUMEN EJECUTIVO — ESTUDIO DE DETALLE PARA SITUAR UN PATIO ABIERTO A FACHADA Y FIJAR LA EDIFICACION RESULTANTE EN LA PARCELA SITA EN AVDA. JUAN PABLO II N° 9 (GRANADA)

Código seguro de verificación: **8SE7PLCQ9ER607QMGSE1**

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

23-05-2023 08:40:34

Contiene 1 firma digital



Pag. 25 de 26



Código seguro de verificación: **FSFBPLGQ04R109R1ERE3**

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 **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

03-11-2023 14:18:13

Contiene 1 firma digital

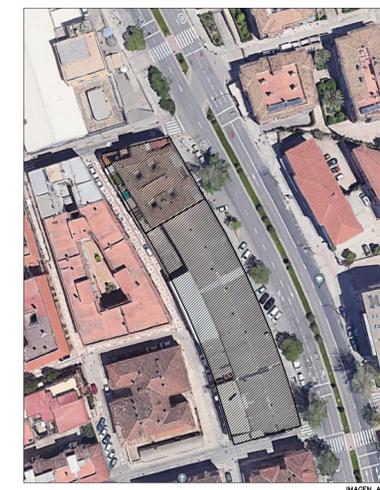


Pag. 26 de 27





NOTA: INFORMACION ORIENTATIVA NO VINCULANTE



PROMOTOR:  
EDIMO S.L.  
MOLINA OLEA  
INMOBILIARIA  
S.L.

ARQUITECTO:  
FERNANDO  
ARELLANO  
CARIÑANOS

V.B. LA PROPIEDAD:

V.B. LOS ARQUITECTOS:

RESUMEN  
EJECUTIVO

ESTUDIO DE  
DETALLE PARA  
SITUAR UN  
PATIO ABIERTO  
A FACHADA Y  
FIJAR LA  
EDIFICACION  
RESULTANTE EN  
LA PARCELA  
SITA EN AVDA.  
JUAN PABLO II,  
Nº9  
(GRANADA)

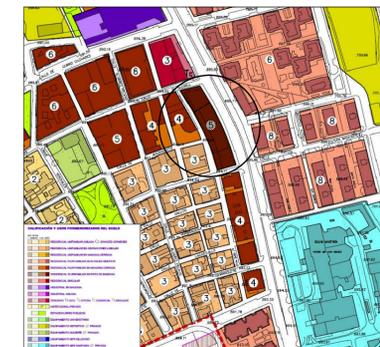
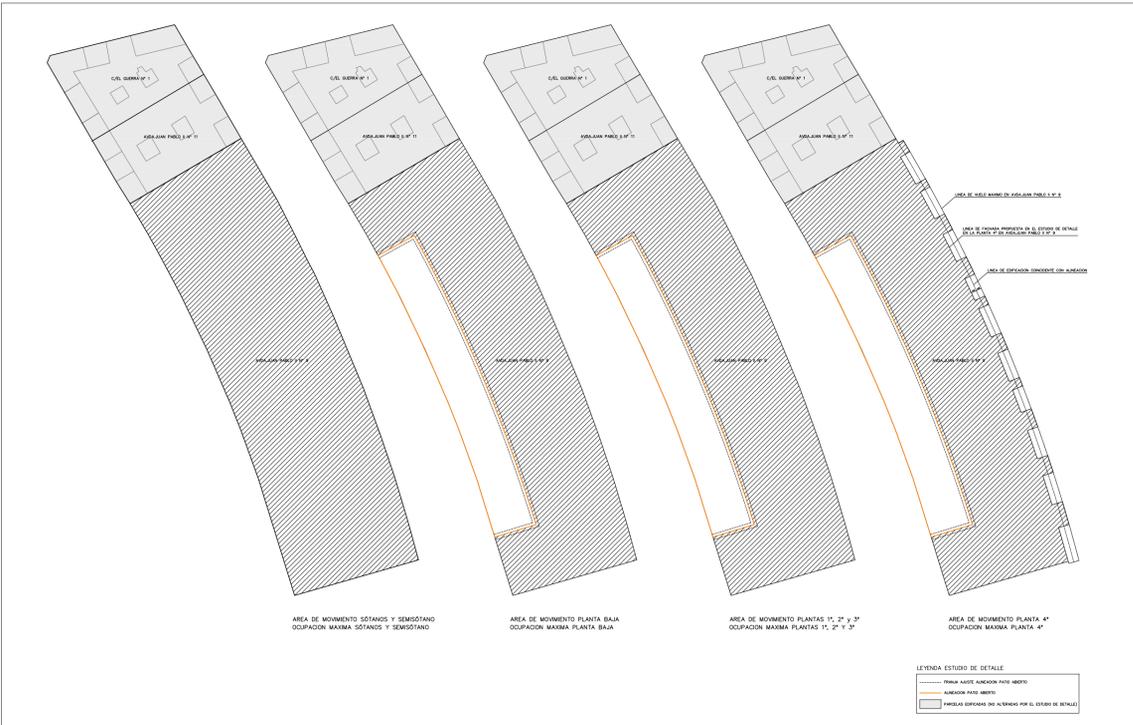
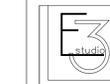
PLANO DE:  
RESUMEN  
EJECUTIVO

PLANO N.º  
R.E.0.1

SUSTITUYE AL:

ESCALA: 1/400 REF. Nº 280423

ASPC 2023



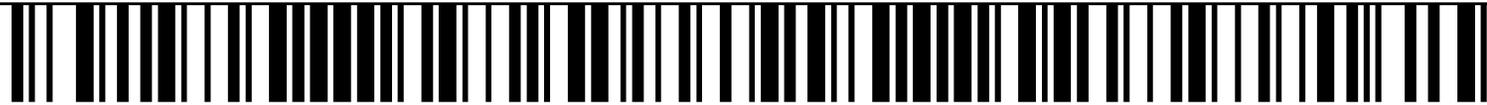
Código seguro de verificación: **BSE7PLCQ9ER607QMGSE1**

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 SUBITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-05-2023 08:40:34

Contiene 1 firma digital



Pag. 26 de 26



Código seguro de verificación: **FSFBPLGQ04R109R1ERE3**

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 **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

03-11-2023 14:18:13

Contiene 1 firma digital



Pag. 27 de 27

