



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA

**Expediente núm. 13408/2023 – URBANISMO**

**Asunto:** Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes y ocupación en parcelas existentes en calle Trevenque núm. 4, 6 y 8. (Expte. 13408/23). **Aprobación definitiva.**

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 29 de septiembre de 2023.

EL SECRETARIO GENERAL  
Ildefonso Cobo Navarrete  
(Firmado electrónicamente)

Código seguro de verificación: ER9CQCFQDBR304R22RF6

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

16-10-2023 11:03:10

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 1 de 11





**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**  
**SECRETARÍA GENERAL**

**DILIGENCIA**  
**EXPEDIENTE 13408-2023 URBANISMO**

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 21JULIO 2023.

Firmado electrónicamente  
El Secretario General

**Ildefonso Cobo Navarrete**

|                                                            |                                                                                      |                              |                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Código seguro de verificación: <b>FSGEQ9CPL6QIO9R1ERE3</b> |                                                                                      |                              | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><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>26-07-2023 12:04:16</b>                                                                                                                                                                                                               |
| Contiene 1 firma digital                                   |  |                              | Pag. 1 de 10                                                                                                                                        |

|                                                            |                                                                                      |                              |                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Código seguro de verificación: <b>ER9CQCFQDBR304R22RF6</b> |                                                                                      |                              | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><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>16-10-2023 11:03:10</b>                                                                                                                                                                                                               |
| Contiene 1 firma digital                                   |  |                              | Pag. 2 de 11                                                                                                                                        |

# MEMORIA

PROMOTOR: RESIDENCIAL TREVENQUE 468 S.L.



CARLOS QUINTANILLA MOREU  
Arquitecto.  
Plaza de Carretas, nº 4, local. GRANADA 18009.  
Tfno: 958 22 61 21. Fax: 958 21 58 66  
E-mail: [arquitectura@quintect.com](mailto:arquitectura@quintect.com).  
web: [www.quintect.com](http://www.quintect.com)

DOCUMENTO JUNIO 2023

|                                                     |                                                                                      |                       |                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Código seguro de verificación: FSGEQ9CPL6QIO9R1ERE3 |                                                                                      |                       | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><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 | 26-07-2023 12:04:16                                                                                                                                                                                                                      |
| Contiene 1 firma digital                            |  |                       | Pag. 2 de 10                                                                                                                                        |

|                                                     |                                                                                      |                       |                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Código seguro de verificación: ER9CQCFQDBR304R22RF6 |                                                                                      |                       | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><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 | 16-10-2023 11:03:10                                                                                                                                                                                                                      |
| Contiene 1 firma digital                            |  |                       | Pag. 3 de 11                                                                                                                                        |

## ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES Y OCUPACION EN PARCELAS EN CALLE TREVENQUE Nº 4-6-8. GRANADA.

PROMOTOR: RESIDENCIAL TREVENQUE 468 S.L.

REDACTOR: QUINTECT Arquitectura y Urbanismo S.L.P (Carlos Quintanilla Moreu)

### MEMORIA

#### INDICE

##### 1.-MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.2.- REDACTOR.

1.3.- PROMOTOR

1.4.- PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

1.5.- INFORMACION PREVIA

1.5.2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES

1.5.1.- SITUACIÓN ACTUAL.

2.- JUSTIFICACIÓN DE ORDENACIÓN

3.- CONICIONES URBANISTICA RESULTANTES

4.- JUSTIFICACION DE LA INNECESARIEDAD DE LA REDACCION DE ESTUDIO  
ECONOMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA ESTUDIO  
ECONÓMICO.

#### PLANOS

2

|                                                     |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                          |                     |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Código seguro de verificación: FSGEQ9CPL6QIO9R1ERE3 |                                                                                      | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><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                                                                                                                                                                                                                    | 26-07-2023 12:04:16 |
| Contiene 1 firma digital                            |  |                                                                                                                                                                                                                                          | Pag. 3 de 10        |



|                                                     |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                          |                     |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Código seguro de verificación: ER9CQCFQDBR304R22RF6 |                                                                                      | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><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                                                                                                                                                                                                                    | 16-10-2023 11:03:10 |
| Contiene 1 firma digital                            |  |                                                                                                                                                                                                                                          | Pag. 4 de 11        |



## 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle se desarrolla sobre los solares situados en la calle Trevenque nº 4-6-8 de Granada, con referencias catastrales 8236821VG4183E, 8236822VG4183E, 8236823VG4183E, La redacción del Estudio de Detalle se debe a la necesidad de completar las determinaciones que para estas parcelas contiene el Planeamiento vigente, el PERI de la Ribera del Genil de Granada, el cual cuenta con aprobación definitiva del 25 de marzo de 1994., siendo el objetivo de este documento de estudio de detalle, ordenar los volúmenes en las parcelas, y definir el parámetro de la ocupación que posibilite la materialización de la totalidad del aprovechamiento que para esta parcela establece el PERI.

### 1.2.- REDACTOR.

Es autor del presente Proyecto, D. Carlos Quintanilla Moreu, arquitecto, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con el número: 1.361 y residente en Granada a través de la Sociedad QUINTECT Arquitectura y Urbanismo S.L.P, inscrita con el numero 304.

### 1.3.- PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle se realiza a petición de la sociedad RESIDENCIAL TREVENQUE 468 S.L, con CIF: B-72876246, domicilio en Calle Pedro Antonio de Alarcón nº15, Bajo A. 18005 Granada, siendo representante como administrador solidario, Angel Bolívar Núñez, con DNI 24.209.800T

### 1.4.- 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

3

|                                                            |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                          |                     |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Código seguro de verificación: <b>FSGEQ9CPL6QIO9R1ERE3</b> |                                                                                      | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><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                                                                                                                                                                                                                    | 26-07-2023 12:04:16 |
| Contiene 1 firma digital                                   |  |                                                                                                                                                                                                                                          | Pag. 4 de 10        |



|                                                            |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                          |                     |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Código seguro de verificación: <b>ER9CQCFQDBR304R22RF6</b> |                                                                                      | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><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                                                                                                                                                                                                                    | 16-10-2023 11:03:10 |
| Contiene 1 firma digital                                   |  |                                                                                                                                                                                                                                          | Pag. 5 de 11        |



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, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:
- a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
- c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

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 completa las determinaciones del PERI Ribera del Genil (al establecer la ocupación de la nueva edificación), pero sin modificar el uso, ni la edificabilidad, ni el aprovechamiento urbanístico y sin afectar negativamente a las dotaciones

Por otro lado, señalar que según establece el artículo 24.2 de la L.I.S.T.A nos encontramos ante una **actuación urbanística** cuyo objeto será, en aplicación de las determinaciones del PERI, mejorar la calidad y sostenibilidad del medio, completando la urbanización mediante **obras ordinarias de urbanización**, que serán ejecutadas por el propietario de los terrenos hasta que el suelo neto resultante obtenga la condición de solar, y no siendo por tanto necesario en este caso la reparcelación, por encontrarse en uno de los supuesto contemplados en el art 144.1.a) del Reglamento de la Ley LISTA

## 1.5.- INFORMACION PREVIA

### 1.5.1.- Situación actual.

Los parcelas de este documento se encuentran ubicadas en el barrio de Ribera del Genil en la zona sureste de Granada, y cuentan con fachada a calle tanto a calle Trevenque como al propio Rio Genil por la calle Hermanos Costaleros



4

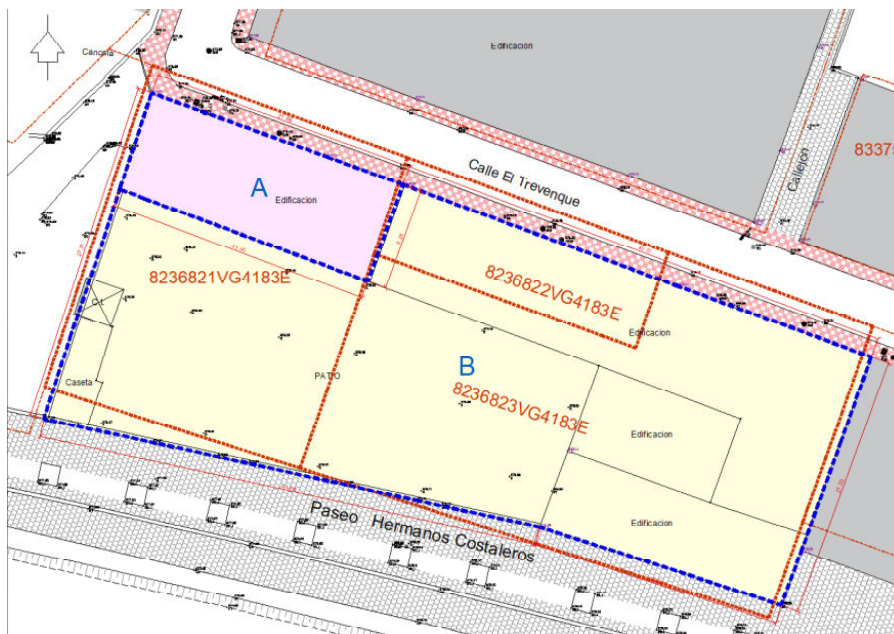
|                                                            |                          |                       |                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Código seguro de verificación: <b>FSGEQ9CPL6QIO9R1ERE3</b> |                          |                       | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><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 | 26-07-2023 12:04:16                                                                                                                                                                                                                      |
| Contiene 1 firma digital                                   |                          |                       | Pag. 5 de 10                                                                                                                                                                                                                             |



|                                                            |                          |                       |                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Código seguro de verificación: <b>ER9CQCFQDBR304R22RF6</b> |                          |                       | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><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 | 16-10-2023 11:03:10                                                                                                                                                                                                                      |
| Contiene 1 firma digital                                   |                          |                       | Pag. 6 de 11                                                                                                                                                                                                                             |



Se trata de dos fincas registrales, y tres parcelas catastrales, no existiendo por el momento una correlación exacta entre los datos del registro y los del catastro, como se puede observar en la siguiente imagen:



**A.-** La Finca registral 46.994: coincide con la catastral 8236821VG4183E, aunque esta última incluye el jardín trasero, no perteneciente a la finca, sino sobre el que ostenta como predio dominante servidumbre de vistas y luces

**B.-** La Finca registral 46.996, se corresponde con las catastrales. 8236822VG4183E y 8236823VG4183E, y con la parte del espacio libre de la catastral 8236821VG4183E

La totalidad del ámbito cuenta con una superficie bruta de 1.472,22m<sup>2</sup>, según medición topográfica reciente que acompaña este documento, correspondiendo a cada una de las parcelas:

**A.-** Finca registral 46.994: 177,83 m<sup>2</sup>, coincidente con la superficie registral

**B.-** Finca registral 46.996: 1294,40 m<sup>2</sup>, (aunque registralmente tiene 1455,38 m<sup>2</sup>)

Al tratarse de parcelas ubicadas en el margen más cercano del río Genil, presentan una orografía sensiblemente horizontal y sin grandes desniveles.

Los linderos son al Sur, el río Genil en la fachada a la calle Hermanos Costaleros, al Norte la calle Trevenque, al Este el edificio de calle Trevenque 10 y al Oeste el CEIP Virgen de las Nieves

#### 1.5.2.- Condiciones urbanísticas actuales

Desde el punto de vista urbanístico, la parcela es de Suelo Urbano consolidado, transitorio, perteneciente al ámbito del PERI Ribera del Genil con uso Global Residencial, con las siguientes condiciones:

- Tipo de Suelo: Urbano Consolidado
- Uso Genérico: RESIDENCIAL
- Uso Pormenorizado: MANZANA CERRADA EXTENSIVA.
- Número de Plantas: Baja + 3 plantas .
- Ocupación en Planta Baja y en resto de plantas: sin porcentaje. Según patios

|                                                            |                          |                       |                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Código seguro de verificación: <b>FSGEQ9CPL6QI09R1ERE3</b> |                          |                       | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><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 | 26-07-2023 12:04:16                                                                                                                                                                                                                      |
| Contiene 1 firma digital                                   |                          |                       |                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                            |                          |                       |                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Código seguro de verificación: <b>ER9CQCFQDBR304R22RF6</b> |                          |                       | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><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 | 16-10-2023 11:03:10                                                                                                                                                                                                                      |
| Contiene 1 firma digital                                   |                          |                       |                                                                                                                                                                                                                                          |

- mínimos del P.G.O.U.85
- Alineaciones: Según Ordenación del Plan Especial. Trazado de nueva calle y alineación a la Ribera del Genil en fondo de solar de 16,50 mts.
- Alturas libres de plantas:  
Planta Baja: Mínimo 3,30 m. Máximo 4,30 m.  
Plantas tipo: Mínimo 2,50 m. Máximo 3,30 m.  
Garaje: Mínimo 2,20 m.
- Cuerpos volados cerrados: 1,20 mts. (a Rio Genil).
- cuerpos volados abiertos: 1,20 m. de voladizo (a Rio Genil).
- Aparcamientos: una plaza por vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> de local, mínimo.
- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre suelo bruto.

## 2.- JUSTIFICACIÓN DE ORDENACIÓN

Como ya se mencionaba anteriormente las parcelas objeto de este Estudio de Detalle forman parte del Plan Especial Ribera del Genil. Este plan planteaba la reordenación del margen derecho del rio, y se dividía en tres ámbitos

La actuación que nos ocupa está incluida en el ámbito 1, y sobre el mismo, el plan especial, literalmente dice:

### Justificación de la solución propuesta

“En el ámbito num. 1.- Se propone la creación de un vial de carácter peatonal, dada la escasa profundidad de la manzana en esta zona, de anchura variable, produciendo un ensanchamiento en las proximidades del Colegio Virgen de las Nieves, donde el proyecto del cauce prevé la posibilidad de realizar actividades deportivas, con el consiguiente aporte de espectadores.

Desde el punto de vista de la calificación pormenorizada, el plan propone el cambio de uso de las parcelas calificadas como industriales, a uso residencial en Manzana Cerrada Extensiva, y cuatro plantas de altura dado que los usos industriales actuales están prácticamente en desuso, salvo algunas excepciones que se prevé su traslado. Se prevé asimismo la apertura de dos viales peatonales transversales, para permeabilizar las conexiones entre la calle Ribera del Genil y la propia Ribera del Rio.”

### Ordenanzas de aplicación

En Materia de Ordenanzas se estará a lo dispuesto en el P.G.O.U. para cada una de las calificaciones pormenorizadas, salvo en las Unidades Básicas de nueva creación y en materia de ocupación donde la ocupación en planta será consecuencia de la aplicación de las Ordenanzas de patios y de higiene existentes en el PGOU dada la escasa profundidad de las manzanas resultantes

### Delimitación de Unidades de ejecución.

“El primero definido en los planos como núm. 1, delimitado por la Margen derecha del rio, prolongación de calle El Maitena, calle Ribera del Genil y parcela del Colegio Virgen de las Nieves. En ella se proponen cambios de calificación pormenorizada y de alineaciones, con asignación de nuevos aprovechamientos. El sistema propuesto es el de cooperación y reordenación de la urbanización”

### Estudio económico financiero y plan de etapas

En el ámbito num 1 (...)

Los derechos edificatorios de partida para uso Residencial son de 6.677,84 m<sup>2</sup>., cuya materialización habrá de realizarse en los 2.798 m<sup>2</sup>. de suelo neto resultante.

|                                                            |                                                                                      |                       |                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Código seguro de verificación: <b>FSGEQ9CPL6QIO9R1ERE3</b> |                                                                                      |                       | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><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 | 26-07-2023 12:04:16                                                                                                                                                                                                                      |
| Contiene 1 firma digital                                   |  |                       | Pag. 7 de 10                                                                                                                                                                                                                             |



|                                                            |                                                                                      |                       |                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Código seguro de verificación: <b>ER9CQCFQDBR304R22RF6</b> |                                                                                      |                       | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><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 | 16-10-2023 11:03:10                                                                                                                                                                                                                      |
| Contiene 1 firma digital                                   |  |                       | Pag. 8 de 11                                                                                                                                                                                                                             |



Queda claro por tanto, tras el análisis del plan especial, que la filosofía del mismo busca conseguir una mejora del espacio público urbano, con una mayor permeabilidad del Río Genil, y una definición ordenada de las construcciones que dan fachada al mismo, en las que se proponen edificios de uso residencial plurifamiliar y 4pl de alturas

Estas parcelas que nos ocupan, al ser las finales del ámbito denominado como núm. 1 por el PERI, están sometidos a una fuerte carga de cesión de suelo, pues las nuevas alineaciones definidas le hacen ceder cerca del 40% de la superficie de suelo con la que cuentan, pasando de un suelo bruto de 1472,23 m<sup>2</sup> a un suelo neto de 934,90 m<sup>2</sup>

También queda claro que el PERI acumula la edificabilidad de las parcelas brutas en el suelo neto resultante, tal como expresa el último párrafo reproducido de la memoria original

Por tanto, en el caso concreto que nos ocupa, se obtendría:

|                  |                        | COEF Edificabilidad                                | TECHO                   |
|------------------|------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------|
| SUPERFICIE BRUTA | 1472,23 m <sup>2</sup> | edif s bruto 2,0000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 2.944,46 m <sup>2</sup> |
| SUPERFICIE NETA  | 934,90 m <sup>2</sup>  | -                                                  |                         |

Por lo que en este estudio de detalle se fijará como parámetro que permita materializar esa edificabilidad en la parcela el de la ocupación, que será como máximo de 80% de la superficie de parcela, en todas las plantas, incluida la baja, salvo que esta última se destine a un uso que no sea residencial, en cuyo caso podrá alcanzar una ocupación del 100%

### 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES

El resumen de condiciones urbanísticas resultantes para esta parcela es:

- Tipo de Suelo: Urbano Consolidado
- Uso Genérico: RESIDENCIAL
- Uso Pormenorizado: MANZANA CERRADA EXTENSIVA.
- Número de Plantas: Baja + 3 plantas .
- Ocupación máxima: **80%** en todas las plantas, incluida la baja, salvo que esta última se destine a un uso que no sea residencial, en cuyo caso podrá alcanzar una ocupación del 100%
- Dimensiones de Patio según P.G.O.U.85
- Alineaciones: Según Ordenación del Plan Especial.  
Trazado de nueva calle que aun teniendo una anchura total de 8,00, dentro del ámbito del PERI (y por consiguiente de este documento) tendrá 5,25m según se acota en plano nº3 de este estudio de detalle  
Alineación a la Ribera del Genil en fondo de solar de 16,50 mts.
- Alturas libres de plantas:  
Planta Baja: Mínimo 3,30 m. Máximo 4,30 m.  
Plantas tipo: Mínimo 2,50 m. Máximo 3,30 m.  
Garaje: Mínimo 2,20 m.
- Cuerpos volados cerrados: 1,20 mts. (a Río Genil).
- cuerpos volados abiertos: 1,20 m. de voladizo (a Río Genil).
- Aparcamientos: una plaza por vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> de local, mínimo.
- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre suelo bruto. (2.944,46 m<sup>2</sup> de techo)

### 4.- JUSTIFICACION DE LA INNECESARIEDAD DE LA REDACCION DE ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA ESTUDIO ECONOMICO.

El artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, requiere que todo documento de planeamiento

|                                                            |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Código seguro de verificación: <b>FSGEQ9CPL6QIO9R1ERE3</b> |                                                                                      | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><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                                                                                                                                                                                                                    | 26-07-2023 12:04:16                                                                                |
| Contiene 1 firma digital                                   |  |                                                                                                                                                                                                                                          | Pag. 8 de 10  |

|                                                            |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Código seguro de verificación: <b>ER9CQCFQDBR304R22RF6</b> |                                                                                      | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><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                                                                                                                                                                                                                    | 16-10-2023 11:03:10                                                                                |
| Contiene 1 firma digital                                   |  |                                                                                                                                                                                                                                          | Pag. 9 de 11  |

contenga un estudio sobre la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica del desarrollo urbano.

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El Estudio económico-financiero se limita a efectuar una mera evaluación de los costes de implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización en el ámbito del Planeamiento.

La Memoria de sostenibilidad económica tiene por objeto evaluar la incidencia del coste de dichas obras y servicios en la Hacienda Local Municipal.

El alcance y contenido están desarrollados, de manera detallada, en el apartado 1 del artículo 3 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental", del Real Decreto Legislativo 1492/11, de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, RVLS:

*De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

El presente planeamiento de desarrollo consiste en Estudio de Detalle que se limita a la parcelas situadas en la calle Trevenque 4-6-8 de Granada y se redacta con el fin de establecer un parámetro de ocupación que posibilite materializar sobre la parcela neta resultante de las cesiones, la totalidad del aprovechamiento que al suelo bruto le fija el planeamiento de rango superior (PERI) que lo ordena:

Por tanto, no se contempla ni justifica la suficiencia o adecuación del suelo destinado a usos productivos, dado que esa cuestión compete exclusivamente al planeamiento municipal general, donde se deciden las estrategias de localización general de los usos globales en el territorio del término municipal, pero que excede de las competencias y alcance propias del planeamiento de desarrollo y mucho menos del estudio de detalle, que no altera las determinaciones ya previstas por el planeamiento general, sino que a lo que viene es a facilitar el modo de llevarlas a cabo.

No se generan nuevas áreas de espacios públicos que conlleven gastos de urbanización, distintos a los ya previstas en el PERI Ribera del Genil, y estos serán asumidos al 100% por el propietario, de modo que no supone gasto a la hacienda municipal, incluidos en estos gastos asumidos por el promotor, los que se deriven del traslado del Centro de Transformación que se ubica en el interior de la parcela

Y considerando que el Estudio de Detalle es consecuencia del cumplimiento de las condiciones del PERI y que el objeto principal es la definición de la ocupación sobre suelo

|                                                            |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                          |                     |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Código seguro de verificación: <b>FSGEQ9CPL6QIO9R1ERE3</b> |                                                                                      | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><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                                                                                                                                                                                                                    | 26-07-2023 12:04:16 |
| Contiene 1 firma digital                                   |  |                                                                                                                                                                                                                                          | Pag. 9 de 10        |



|                                                            |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                          |                     |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Código seguro de verificación: <b>ER9CQCFQDBR304R22RF6</b> |                                                                                      | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><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                                                                                                                                                                                                                    | 16-10-2023 11:03:10 |
| Contiene 1 firma digital                                   |  |                                                                                                                                                                                                                                          | Pag. 10 de 11       |



neto, SIN AFECTAR A INFRAESTRUCTURAS NI A SERVICIOS, CUYA PUESTA EN MARCHA PUEDA INCIDIR EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL, ya que se trata de una intervención exclusivamente privada y financiada por el promotor privado, queda suficientemente justificada la Innecesariedad de que el Estudio de Detalle cuente con los documentos relativos al Estudio Económico- Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica.

Granada, 19 de junio de 2.023



Fdo. Carlos Quintanilla Moreu  
Arquitecto redactor

|                                                     |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                          |                     |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Código seguro de verificación: FSGEQ9CPL6QI09R1ERE3 |                                                                                      | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><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                                                                                                                                                                                                                    | 26-07-2023 12:04:16 |
| Contiene 1 firma digital                            |  |                                                                                                                                                                                                                                          | Pag. 10 de 10       |



|                                                     |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                          |                     |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Código seguro de verificación: ER9CQCFQDBR304R22RF6 |                                                                                      | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><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                                                                                                                                                                                                                    | 16-10-2023 11:03:10 |
| Contiene 1 firma digital                            |  |                                                                                                                                                                                                                                          | Pag. 11 de 11       |

