



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA

Expediente núm. 28308/2023– URBANISMO

Asunto Estudio de Detalle en Ctra. de Huétor Vega, y calles Vall del Omar y Almaciles. (Expte 28308/23). Propuesta aprobación Definitiva..

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 22 de marzo de 2.024.

EL SECRETARIO GENERAL
Ildefonso Cobo Navarrete
(Firmado electrónicamente)

Código seguro de verificación: **ERB8Q2FPMGR604R22RF6**

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

25-03-2024 13:08:22

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 14





SECRETARÍA GENERAL

Expte nº.- 28308/23. **Asunto.-** Estudio de Detalle en Ctra. de Huétor Vega, y calles Vall del Omar y Almaciles. Rfas.- Catastrales.- 8324105VG4182C0001DX, 8423801VG4182C0001GX, 8423802VG4182C0001QX.

DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento relativo a Estudio de Detalle en Ctra. de Huétor Vega, y calles Vall del Omar y Almaciles. Rfas.- Catastrales.- 8324105VG4182C0001DX, 8423801VG4182C0001GX, 8423802VG4182C0001QX, ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 29 de diciembre de 2023.

Firmado electrónicamente
El Vicesecretario General

Gustavo García-Villanova Zurita

Código seguro de verificación: 8SDFQ0CQ43QF07QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	15-01-2024 13:41:17
Contiene 1 firma digital			Pag. 1 de 13



Código seguro de verificación: ERB8Q2FPMGR604R22RF6		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	25-03-2024 13:08:22
Contiene 1 firma digital			Pag. 2 de 14



MEMORIA

PROMOTOR: ESPIGARES E HIJOS 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@quitect.com.
web: www.quitect.com

DOCUMENTO DICIEMBRE 2023

Código seguro de verificación: 8SDFQ0CQ43QF07QMGSE1			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	15-01-2024 13:41:17	
Contiene 1 firma digital				

Pag. 2 de 13

Pag. 2 de 13

Código seguro de verificación: ERB8Q2FPMGR604R22RF6

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 25-03-2024 13:08:22

Contiene 1 firma digital



Pag. 3 de 14



MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS EN CARRETERA DE HUETOR VEGA/CAMINO BAJO DE HUETOR. GRANADA.

PROMOTOR: ESPIGARES E HIJOS 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 ECONOMICO.

RESUMEN EJECUTIVO

PLANOS

Código seguro de verificación: 8SDFQ0CQ43QF07QMGSE1		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	15-01-2024 13:41:17
Contiene 1 firma digital			Pag. 3 de 13



Código seguro de verificación: ERB8Q2FPMGR604R22RF6		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	25-03-2024 13:08:22
Contiene 1 firma digital			Pag. 4 de 14



1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Este modificado de Estudio de Detalle tiene su origen en el anteriormente tramitado y aprobado Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes y apertura de vial en Granada capital, entre Camino Bajo de Huétor y Ctra. de Huétor Vega, con Expediente 6830/06 y cuya aprobación definitiva se produce por pleno municipal el 26 de Septiembre de 2.008, siendo publicado el Acuerdo en el B.O.P. núm 60, de fecha 30 de marzo de 2009 y cotando además con aval constituido como fianza del 7% del costo de urbanización, tal y como fue requerido durante la tramitación del estudio de detalle (aval nº 9340.03.0920344-13 de la Caixa en concepto de Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes y apertura de vial en cno bajo Huétor, numero de operación 320080002252, de fecha 15/09/2008),

Este texto se desarrolla sobre las parcelas catastrales 8423801VG4182C0001GX, 8324105VG4182C0001DX y 8423802VG4182C0001QX, la calle de paso actual Val del Omar, los sobrantes de vía pública y la parcela municipal delimitados en el plano de situación y topográfico adjunto a este documento, que constituyen un ámbito sujeto a ejecución asistemática, tal y como establece el artículo 237.2.c) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

La redacción de esta modificación de Estudio de Detalle se debe a la necesidad de ajustar las determinaciones del documento aprobado definitivamente, exclusivamente a los suelos que quedan dentro de las alineaciones oficiales definidas por el PGOU de Granada.

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 número 304.

1.3.- PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle se realiza a petición de la sociedad Espigares e Hijos, S.L., con CIF nº B-18630541, como propietario de las tres parcelas catastrales precitadas en el epígrafe anterior.

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

3

Código seguro de verificación: 8SDFQ0CQ43QF07QMGSE1		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	15-01-2024 13:41:17
Contiene 1 firma digital			Pag. 4 de 13



Código seguro de verificación: ERB8Q2FPMGR604R22RF6		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	25-03-2024 13:08:22
Contiene 1 firma digital			Pag. 5 de 14



ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, 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 reajusta las alineaciones del vial secundario, suelo actual de paso, denominado Calle Val del Omar, sin modificar ni la clasificación, ni la calificación, ni la edificabilidad, ni el aprovechamiento urbanístico y sin afectar negativamente a las dotaciones

Por otro lado, hay que señalar que según establece el artículo 24.2 de la L.I.S.T.A nos encontramos ante una **actuación urbanística asistemática**, cuyo ámbito de actuación coincide con las parcelas incluidas en el ámbito del instrumento de ordenación urbanística que establece la nueva ordenación, es decir, este Estudio de detalle.

Requiere una posterior actividad de gestión con la redacción de un proyecto de reparcelación, al concurrir dos propietarios, en la que se obtendrá una nueva distribución de fincas. Su objeto será, en aplicación de las determinaciones del PGOU, mejorar la calidad y sostenibilidad del medio, completando y mejorando 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.

1.5.- INFORMACION PREVIA

1.5.1.- Situación actual.

El ámbito territorial lo constituye los terrenos situados en Granada población, entre Camino Bajo de Huétor y antigua Carretera de Huétor Vega, englobando las fincas que se describen en el plano 3 del presente documento, ocupando, en parte, la parcela del anterior Camping "El Último", y queda limitado: al Norte, con edificaciones de terceros que tienen su entrada por calle Vall del Omar y calle Almaciles; Sur, confluencia de Camino Bajo de Huétor y antigua Carretera de Huétor Vega, hoy calle Almaciles; Este, la citada Carretera y, Oeste, el Camino Bajo de Huétor.

4

Código seguro de verificación: 8SDFQ0C43QF07QMGSE1		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	15-01-2024 13:41:17
Contiene 1 firma digital			Pag. 5 de 13



Código seguro de verificación: ERB8Q2FPMGR604R22RF6		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	25-03-2024 13:08:22
Contiene 1 firma digital			Pag. 6 de 14



Los terrenos que lo componen están definidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Granada como Suelo Urbano Consolidado, Residencial Unifamiliar Aislada y en su totalidad afectas a una superficie de suelo urbano de 1.854,44 m², de los cuales corresponden 1500,17 m² a suelos con aprovechamiento y los 354,27 m² a suelo sin aprovechamiento correspondientes con el vial de paso actual.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD				
SUELO CON APROVECHAMIENTO				
PARCELA	REF. CATASTRAL	REGISTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE
1	8423802VG4182C0001QX	94103	ESPIGARES E HIJOS SL	578,51m²
2	8324105VG4182C0001DX	94105	ESPIGARES E HIJOS SL	376,21m²
3	8423801VG4182C0001GX	94107	ESPIGARES E HIJOS SL	332,00m²
4			AYTO. GRANADA	100,73m²
5	SOBRANTES DE VIA PÚBLICA		AYTO. GRANADA	112,72m²
TOTAL SUELO CON APROVECHAMIENTO				1500,17m²
SUELO SIN APROVECHAMIENTO				
PARCELA	REF. CATASTRAL	REGISTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE
6	SUELO DE PASO ACTUAL		AYTO. GRANADA	354,27m²
TOTAL SUELO SIN APROVECHAMIENTO				354,27m²
TOTAL SUELO INCLUIDO EN ESTE ESTUDIO DE DETALLE				1854,44m²

1.5.2.- Condiciones urbanísticas actuales

Desde el punto de vista urbanístico, la parcela es de Suelo Urbano consolidado, cuyo uso pormenorizado es el de vivienda unifamiliar aislada (se incluye también el de vivienda pareada adosada por un solo lindero, que no sea el trasero) y sus parámetros urbanísticos son, de acuerdo con lo previsto en el PGOU 2001, los siguientes:

- Parcela mínima: 250 m².
- Lindero frontal: 10mts.
- Ocupación por planta: 30%.
- Ocupación semisótano: no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.
- Retranqueos: según Art. 7.11.3. de la Normativa del P.G.O.U. 2001. de Granada.
- Altura de la edificación y número de plantas: 2 plantas : 7,90mts.
- Construcciones permitidas por encima de la altura: Según el Artículo 7.3.17., no superando los 12m², puede edificarse una torre de salida de escaleras.
- Edificabilidad máxima: 0,6 m²/m²
- Patios: Según el Art. 7.3.23 del P.G.O.U. 2001 de Granada

2.- JUSTIFICACIÓN DE ORDENACIÓN

Como ya se mencionaba anteriormente es objeto de esta modificación del estudio de detalle con Expediente 6830/06 y cuya aprobación definitiva se produce por pleno municipal el 26 de Septiembre de 2.008, ajustar las determinaciones del mismo a la parte de terreno que queda incluido dentro de las alineaciones oficiales del PGOU de Granada, modificando el trazado de los terrenos de paso actuales (C/Val del Omar), a un vial con un trazado más ordenado, manteniendo su misma superficie y permitiendo agrupar todo el suelo con aprovechamiento tanto del propietario privado como de titularidad municipal, en una única gran parcela, con el siguiente resumen e superficies:

5

Código seguro de verificación: 8SDFQ0CQ43QF07QMGSE1			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	15-01-2024	13:41:17
Contiene 1 firma digital				Pag. 6 de 13



Código seguro de verificación: ERB8Q2FPMGR604R22RF6			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	25-03-2024	13:08:22
Contiene 1 firma digital				Pag. 7 de 14



PROPUESTA DE ORDENACION			
PARCELA	SUPERFICIE	COEF EDIF	EDIF. MAXIMA
RES-1	250,07m ²	0,60m ² /m ²	150,04m ²
RES-2	250,00m ²	0,60m ² /m ²	150,00m ²
RES-3	250,00m ²	0,60m ² /m ²	150,00m ²
RES-4	250,00m ²	0,60m ² /m ²	150,00m ²
RES-5	250,10m ²	0,60m ² /m ²	150,06m ²
RES-6	250,00m ²	0,60m ² /m ²	150,00m ²
VIAL	354,27m ²	-	-
TOTAL	1854,44m²	-	900,10m²

3.- CONDICIONES URBANISTICAS RESULTANTES

Las condiciones urbanísticas resultantes para esta parcela RES-1 son las que corresponden con la calificación Residencial Unifamiliar aislada en la normativa del PGOU de Granada

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

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 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

6

Código seguro de verificación: 8SDFQ0CQ43QF07QMGSE1		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	15-01-2024 13:41:17
Contiene 1 firma digital			

Pag. 7 de 13



Código seguro de verificación: ERB8Q2FPMGR604R22RF6		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	25-03-2024 13:08:22
Contiene 1 firma digital			

Pag. 8 de 14



comporta.

El presente planeamiento de desarrollo consiste en el modificado del Estudio de Detalle de las parcelas situadas entre Carretera de Huetor Vega y Camino Bajo de Huetor delimitadas en el plano topográfico de este documento (plano 2) y se redacta con el fin de ajustar el mismo al ámbito delimitado por las alineaciones del PGOU de Granada

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.

Los gastos de urbanización se generen por el nuevo trazado del suelo de paso actual serán asumidos al 100% por el propietario, de modo que no supone gasto a la hacienda municipal.

Y considerando que el Estudio de Detalle es consecuencia del cumplimiento de las condiciones del PGOU y que no afecta 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, 8 de diciembre de 2.023

Fdo. Carlos Quintanilla Moreu
Arquitecto redactor

7

Código seguro de verificación: 8SDFQ0CQ43QF07QMGSE1		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	15-01-2024 13:41:17
Contiene 1 firma digital			Pag. 8 de 13



Código seguro de verificación: ERB8Q2FPMGR604R22RF6		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	25-03-2024 13:08:22
Contiene 1 firma digital			Pag. 9 de 14



MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS EN CARRETERA DE HUETOR VEGA/CAMINO BAJO DE HUETOR. GRANADA.**PROMOTOR:** ESPIGARES E HIJOS S.L.**REDACTOR:** QUINTECT Arquitectura y Urbanismo S.L.P (Carlos Quintanilla Moreu)**RESUMEN EJECUTIVO**

SITUACION: Ubicado Granada población, entre Camino Bajo de Huétor y antigua Carretera de Huétor Vega, ocupando, en parte, la parcela del anterior Camping "El Último", y queda limitado: al Norte, con edificaciones de terceros que tienen su entrada por calle Vall del Omar y calle Almaciles; Sur, confluencia de Camino Bajo de Huétor y antigua Carretera de Huétor Vega, hoy calle Almaciles; Este, la citada Carretera y, Oeste, el Camino Bajo de Huétor.



PROPUESTA: es objeto de esta modificación del estudio de detalle con Expediente 6830/06 y cuya aprobación definitiva se produce por pleno municipal el 26 de Septiembre de 2.008, ajustar las determinaciones del mismo a la parte de terreno que queda incluido dentro de las alineaciones oficiales del PGOU de Granada, modificando el trazado de los terrenos de paso actuales (C/Val del Omar), a un vial con un trazado más ordenado, manteniendo su misma superficie y permitiendo agrupar todo el suelo con aprovechamiento tanto del propietario privado como de titularidad municipal, en una única parcela

PROPUESTA DE ORDENACION			
PARCELA	SUPERFICIE	COEF EDIF	EDIF. MAXIMA
RES-1	250,07m ²	0,60m ² /m ²	150,04m ²
RES-2	250,00m ²	0,60m ² /m ²	150,00m ²
RES-3	250,00m ²	0,60m ² /m ²	150,00m ²
RES-4	250,00m ²	0,60m ² /m ²	150,00m ²
RES-5	250,10m ²	0,60m ² /m ²	150,06m ²
RES-6	250,00m ²	0,60m ² /m ²	150,00m ²
VIAL	354,27m ²	-	-
TOTAL	1854,44m²	-	900,10m²

SUSPENSION DE LICENCIAS: En todo aquello que se refiera al alcance de lo definido por este documento, hasta la Aprobación definitiva o un plazo máximo de un año desde el inicio de la tramitación

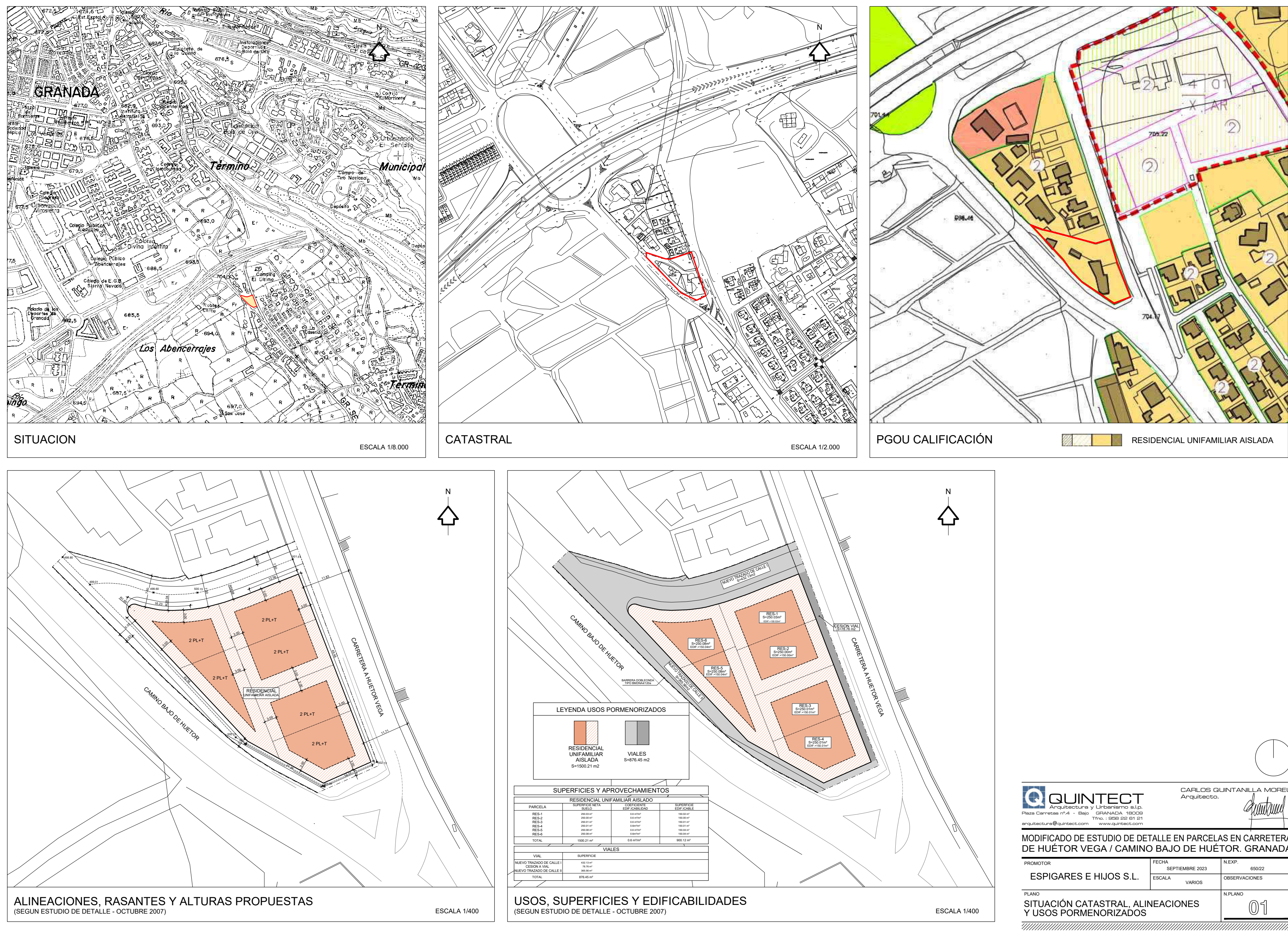
Código seguro de verificación: 8SDFQ0CQ43QF07QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	15-01-2024 13:41:17
Contiene 1 firma digital			

Código seguro de verificación: **ERB8Q2FPMGR604R22RF6** 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 25-03-2024 13:08:22

Contiene 1 firma digital





Código seguro de verificación: **8SDFQOCQ43QFO7QMGSE1** 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 15-01-2024 13:41:17

Contiene 1 firma digital

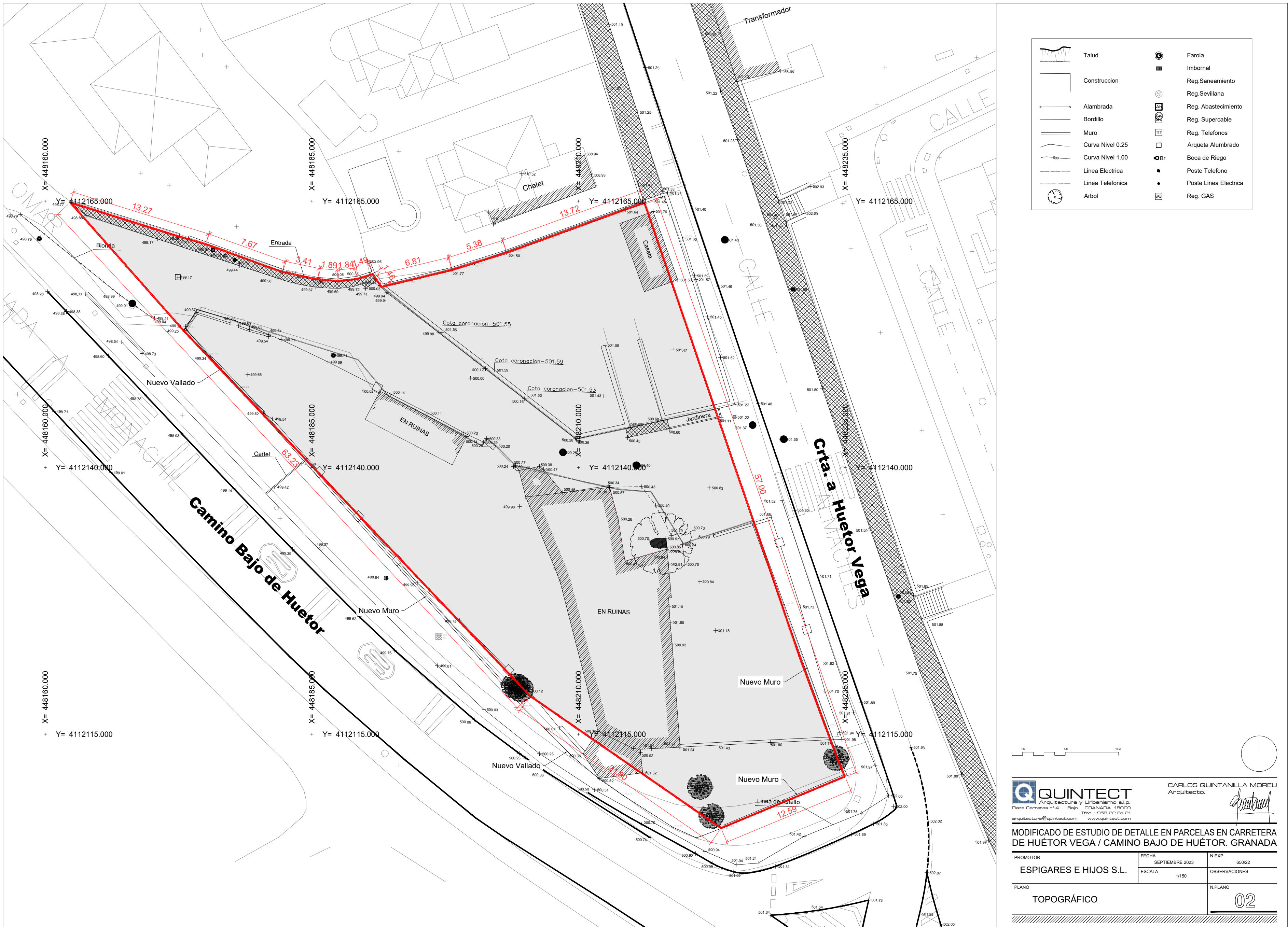
Pag. 10 de 13

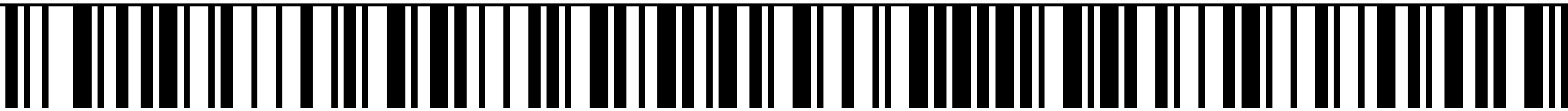
Código seguro de verificación: **ERB8Q2FPMGR604R22RF6** La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

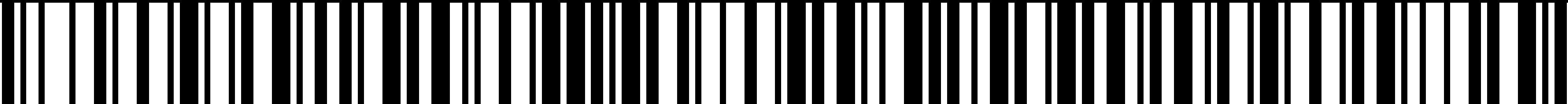
Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL 25-03-2024 13:08:22

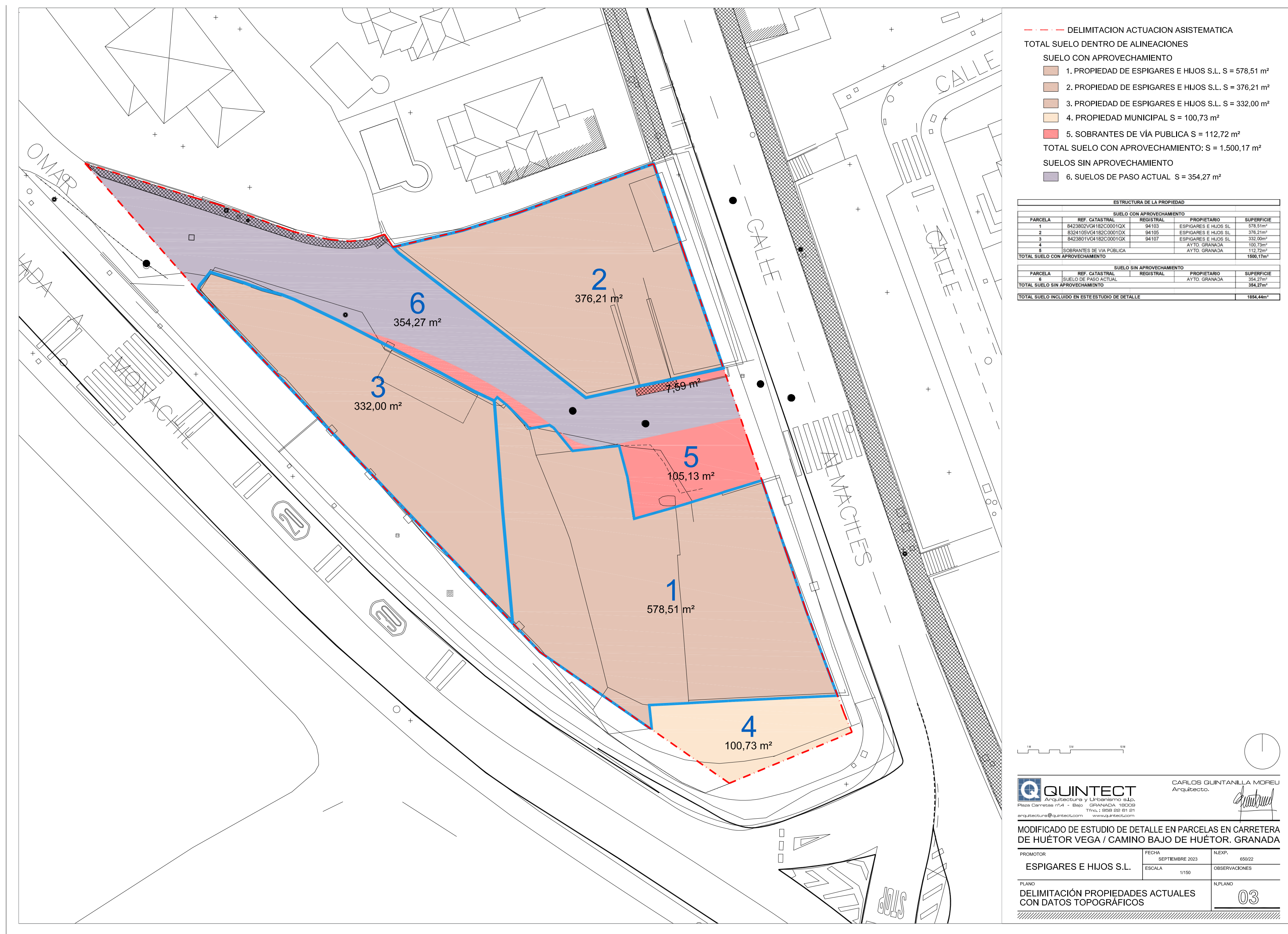
Contiene 1 firma digital

Pag. 11 de 14



Código seguro de verificación: 8SDFQOCQ43QFO7QMGSE1		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 EUBITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	15-01-2024 13:41:17
Contiene 1 firma digital			
			Pag. 11 de 13

Código seguro de verificación: ERB8Q2FPMGR604R22RF6		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	25-03-2024 13:08:22
Contiene 1 firma digital			
			Pag. 12 de 14



Código seguro de verificación: 8SDFQOCQ43QFO7QMGSE1

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

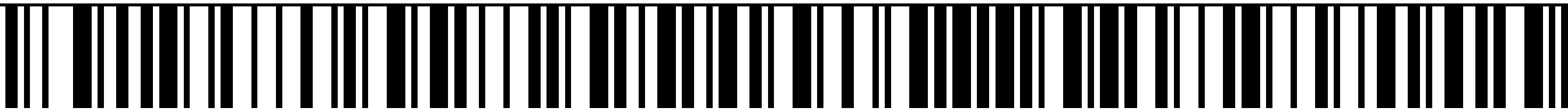
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA EUBITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

15-01-2024 13:41:17

Contiene 1 firma digital



Pag. 12 de 13



Código seguro de verificación: ERB8Q2FPMGR604R22RF6

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

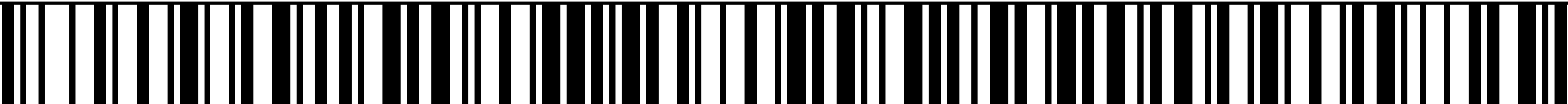
Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

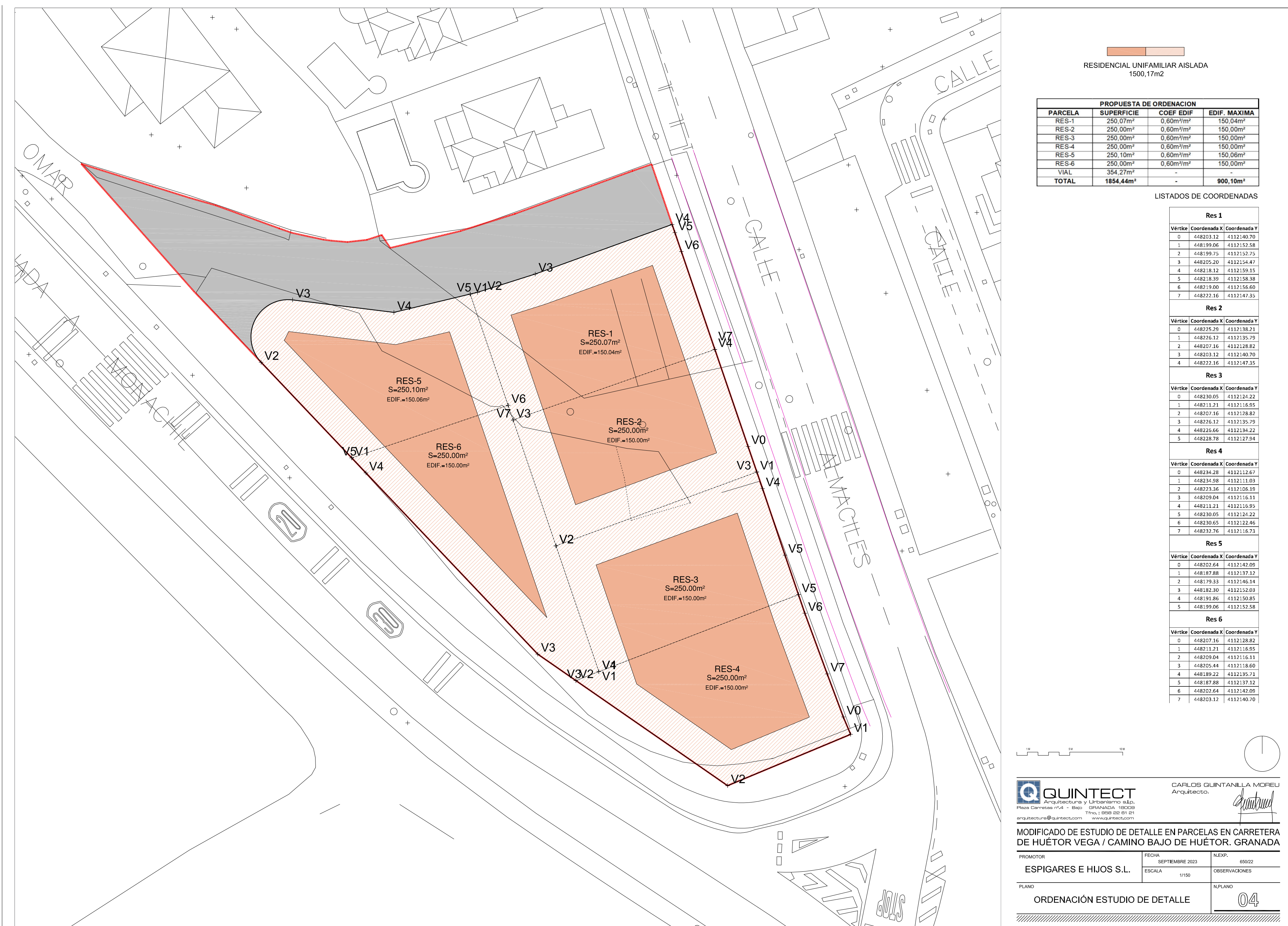
25-03-2024 13:08:22

Contiene 1 firma digital



Pag. 13 de 14





PROPUESTA DE ORDENACION			
PARCELA	SUPERFICIE	COEF EDIF	EDIF. MAXIMA
RES-1	250.07m²	0.60m²/m²	150.04m²
RES-2	250.00m²	0.60m²/m²	150.00m²
RES-3	250.00m²	0.60m²/m²	150.00m²
RES-4	250.00m²	0.60m²/m²	150.00m²
RES-5	250.10m²	0.60m²/m²	150.06m²
RES-6	250.00m²	0.60m²/m²	150.00m²
VIAL	354.27m²	-	-
TOTAL	1854.44m²	-	900.10m²

LISTADOS DE COORDENADAS

Res 1		
Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	448203.12	4132140.70
1	448199.06	4132152.58
2	448199.75	4132152.75
3	448205.20	4132154.47
4	448218.12	4132159.15
5	448218.39	4132158.38
6	448219.00	4132158.60
7	448222.16	4132147.35
Res 2		
Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	448225.26	4132138.21
1	448226.12	4132135.79
2	448207.16	4132128.82
3	448203.12	4132140.70
4	448222.16	4132147.35
Res 3		
Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	448230.05	4132124.22
1	448211.23	4132118.58
2	448207.16	4132138.82
3	448206.12	4132135.79
4	448225.66	4132134.22
5	448235.78	4132127.94
Res 4		
Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	448234.28	4132112.47
1	448234.98	4132111.03
2	448231.36	4132106.19
3	448209.04	4132116.51
4	448211.23	4132119.95
5	448230.05	4132124.22
6	448230.05	4132122.46
7	448232.76	4132118.73
Res 5		
Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	448202.44	4132142.99
1	448187.88	4132137.12
2	448179.33	4132146.14
3	448182.30	4132152.03
4	448181.86	4132150.85
5	448199.06	4132152.58
Res 6		
Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	448207.16	4132128.82
1	448211.23	4132116.95
2	448209.04	4132116.11
3	448205.44	4132118.60
4	448189.22	4132135.71
5	448187.88	4132137.12
6	448202.44	4132142.99
7	448203.12	4132140.70

QUINTECT
Arquitectura y Urbanismo S.L.
Paseo Cervantes 114 - 1º B - 18012 GRANADA
Tfno. 959 50 61 61
arquitectura@quintect.com
www.quintect.com

CARLOS GUINTECTA MOREU
Arquitecto

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS EN CARRETERA
DE HUÉTOR VEGA / CAMINO BAJO DE HUÉTOR. GRANADA

PROMOTOR	FECHA	SEPTIEMBRE 2023	NEP:	65002
ESPIGARES E HIJOS S.L.	ESCALA	1/150	OBSERVACIONES	
PLANO	ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE			Nº PLANO
				04

Código seguro de verificación: 8SDFQOCQ43QFO7QMGSE1

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

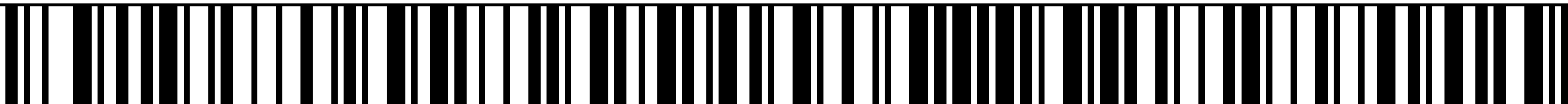
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA EUBITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

15-01-2024 13:41:17

Contiene 1 firma digital



Pag. 13 de 13



Código seguro de verificación: ERB8Q2FPMGR604R22RF6

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

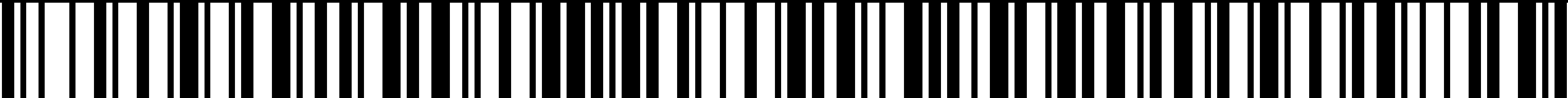
Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

25-03-2024 13:08:22

Contiene 1 firma digital



Pag. 14 de 14

