

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES,  
FIJACIÓN DE ALINEACIONES Y APERTURA DE VIALES EN LA  
PARCELA SITA EN CALLEJÓN HURTADO DE MENDOZA, N° 34.  
18690 ALMUÑECAR (GRANADA)**

NOVIEMBRE 2.022

GR- 1194

PROMOTOR: PARCELA COMERCIAL AGUADULCE S.L.

## INDICE MEMORIA

1.- AUTOR Y DEFINICIÓN DEL ENCARGO .....	3
2.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN. ENTORNO Y ACCESOS. TOPOGRAFÍA, ORIENTACIÓN Y SERVIDUMBRES .....	3
3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO .....	4
4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS .....	4
5.- OBJETIVOS .....	6
6.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA .....	6
7.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ESTUDIO DE DETALLE .....	7
8.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE IMPULSO A LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA Y SUS REGLAMENTOS .....	8
9.- COORDENADAS GEORREFERENCIADAS .....	10
10.- CONCLUSIÓN .....	14
11.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. ....	15
ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO (ART. 62 LEY 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía) .....	16

## **1.- AUTOR Y DEFINICIÓN DEL ENCARGO**

Por encargo de D. José Miguel Godoy Durán, con N.I.F. 08.907.704-B, actuando en calidad de representante de **PARCELA COMERCIAL AGUADULCE S.L.** con C.I.F. B-01.821.813 y domicilio en Calle Callejón Ventura, nº 2, 04750 Dalías (Almería), se realiza el presente Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes, fijación de alineaciones y apertura de viales en la parcela sita en Callejón Hurtado de Mendoza, nº 34, 18690 de Almuñécar.

## **2.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN. ENTORNO Y ACCESOS. TOPOGRAFÍA, ORIENTACIÓN Y SERVIDUMBRES**

### **AMBITO**

El Estudio de Detalle se desarrolla sobre la parcela sita en Callejón Hurtado de Mendoza, nº 34, 18690 de Almuñécar (Granada).

### **GEOMETRÍA**

La parcela de referencia tiene una superficie de 4.285,38 m<sup>2</sup> según el levantamiento topográfico realizado con fecha agosto de 2022.

Registralmente tiene una superficie de 4215,33 m<sup>2</sup> y su referencia registral es 56053.

Catastralmente tiene una superficie de 4.228,00 m<sup>2</sup> y su referencia catastral es 8955206VF3685F0001LY.

La parcela tiene forma trapezoidal y actualmente linda al norte con el Callejón Hurtado de Mendoza, al Este con el cauce del Río Verde, al Sur con dos propiedades vecinas y al Oeste con dos propiedades vecinas y con la Calle Manuel de Falla.

### **ACCESOS**

Actualmente se encuentra urbanizado la linde Norte, callejón Hurtado de Mendoza.

### **CONSTRUCCIONES EXISTENTES Y SERVIDUMBRES**

No existe ninguna construcción en la parcela. Tampoco se aprecian servidumbres.

### 3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El solar corresponde a un único propietario que representa el 100 % de la propiedad.

Propietario: PARCELA COMERCIAL AGUADULCE S.L.  
C.I.F.: B-01.821.813  
Domicilio: Calle Callejón Ventura, 2, 04750 Dalías (Almería)  
Representante: D. Jose Miguel Godoy Durán  
N.I.F.: 08.907.704-B

### 4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

La normativa vigente que le es de aplicación es la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar.

En el B.O.P. NÚM. 59, DE 13 DE MARZO DE 2000, número 3.243 se publica la aprobación definitiva de la modificación puntual número 70 al PGOU, para dotar de ordenanza urbanística de **uso exclusivo hotelero**, terrenos situados en el Barrio Figares y cuya ordenanza era la residencial, todo ello al amparo de lo establecido en el art. 22 del decreto 77/94

B.O.P. NÚM. 59 ■ GRANADA, LUNES, 13 DE MARZO DE 2000 ■ PÁG. 33

NUMERO 3.243

#### AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR (Granada)

##### ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 25 de febrero del año 2000, aprobó definitivamente la modificación puntual número 70 al PGOU, para dotar de ordenanza urbanística de uso exclusivo hotelero, terreno situados en el Barrio Figares y cuya ordenanza actual es la residencial, todo ello al amparo de lo establecido en el art. 22 del Decreto 77/94.

Lo que se hace público para conocimiento general.

Almuñécar, marzo de 2000.-El Alcalde, (firma ilegible).

**ORDENANZA****HOTELERO 1.**

Edificabilidad	La intensidad máxima se fija en 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Ocupación	La máxima ocupación se fija en el 50%.
Parcela Mínima	La grafiada en los Planos de Ordenación.
Altura Máxima	Bajo + tres plantas.
Áticos	No se admiten.
Normas de Composición	Libertad de composición.

<b>Separación a Lindes</b>	
A vía pública	6 metros.
A colindantes	5 metros.
Entre edificios dentro de la misma parcela	No se fija.
Entre edificación principal y secundaria	No se fija.

Patios diámetro mínimo	5 metros.
Usos permitidos	Exclusivamente los hoteleros.
Tipo de edificación	Aislada.

<b>Voladizos</b> (La separación a linderos se medirá desde la parte más saliente de la edificación.).	
Longitud máxima	2.5 metros.
Abiertos	100%.
Cerrados	50%.

<b>Edificación Secundaria</b>	
Edificabilidad	No se admite.
Ocupación	No se admite.
Altura	No se admite.

Longitud y fondo máximo edificable	No se fijan.
------------------------------------	--------------

Aparcamientos	Se hará previsión de un aparcamiento por cada 150 m <sup>2</sup> . construidos.
---------------	---



## 5.- OBJETIVOS

El presente Estudio de Detalle se desarrolla sobre la parcela sita en la Calle Hurtado de Mendoza, nº 34, 18690 de Almuñécar y tiene los siguientes objetivos:

- Fijar las rasantes y alineaciones de la parcela resultante de la apertura del vial perimetral grafiado en la *" Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar. Modificación Puntual núm. 70 al P.G.O.U. ( B.O.P. núm. 59, 13 de Marzo de 2000)*

Actualmente la linde norte de la parcela es el Callejón Hurtado de Mendoza y con esta actuación se prolonga la calle Khan Jounes, que discurre paralela al río Verde, en el lado Este de la parcela hasta la linde de la parcela origen con las parcelas situadas al sur de esta. En el PGOU está identificado como vial 59.

Completan la ordenación la apertura del vial 57 en el sur de la parcela y la apertura del vial nº 60 en la linde Oeste de la parcela, ambos con continuidad con las calles Manuel de Falla y Calle Miguel Hernández.

- Ordenar el volumen edificatorio resultante sobre la parcela, considerando que la normativa actual determina una ocupación del 50% de la parcela. En este caso se considera dicha ocupación sobre parcela origen.

## 6.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

Debido a la diferencia de cotas de las calles adyacentes a la parcela en las que la mayor diferencia es de -3.44 m, se opta por generar un plano horizontal, tomando como punto  $\pm 0,00$  del mismo la esquina del Callejón Hurtado de Mendoza con el vial de nueva apertura, vial nº 59.

Bajo este plano y delimitado por una altura máxima de 1,70 m, se genera una rasante artificial ajardinada, bajo la cual no es posible construir y que permite la implantación de una edificación con una geometría ordenada.

Sobre el plano horizontal se podrán levantar cuatro plantas con una altura máxima de 15,80 m.

Tal y como determina la normativa que le es de aplicación, la composición es libre por lo que hemos determinado un sólido capaz donde se debe desarrollar la edificación.

## 7.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ESTUDIO DE DETALLE

A continuación se detallan las condiciones de ordenación propuestas en el presente Estudio de Detalle:

ORDENANZA		HOTELERO 1
Edificabilidad		La intensidad máxima se fija en 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación	Bajo Rasante	La grafiada en los Planos de Ordenación
	Sobre rasante	La grafiada en los Planos de Ordenación
Parcela mínima		La grafiada en los Planos de Ordenación
Altura máxima	Nº de plantas	Bajo + tres plantas
	metros	17,50 m
Áticos		No se admiten
Normas de composición		Libertad de composición
Separación a Lindes		
A vía pública		La grafiada en los planos
A colindantes		La grafiada en los planos
Entre edificios dentro de la misma parcela		No se fija
Entre edificación principal y secundaria		No se fija
Pacios diámetro mínimo		5 metros
Usos permitidos		Exclusivamente los hoteleros
Tipo de edificación		Aislada
Voladizos (la separación a linderos se medirá desde la parte mas saliente de la edificación)		
Longitud máxima		2,5 metros
Abiertos		100 %
Cerrados		50 %
Edificación secundaria		
Edificabilidad		No se admite
Ocupación		No se admite
Altura		No se admite
Longitud y findo máximo edificable		No se fijan
Aparcamientos		Se hará previsión de un parcamineto por cada 150 m <sup>2</sup> construidos

## 8.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE IMPULSO A LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA Y SUS REGLAMENTOS

### *Cumplimiento del Artículo 94 de la L.I.S.T.A. 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) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos en las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario o reajustarlas, sin que de ello se derive la reducción de la superficie 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 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.

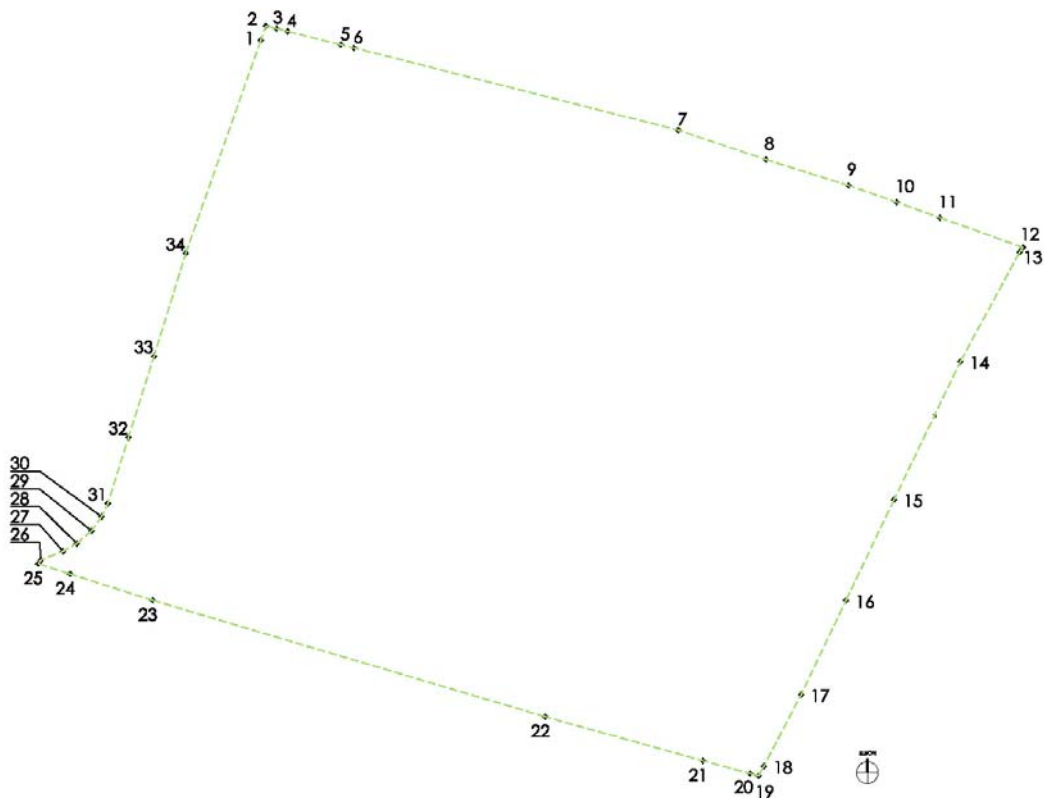


1. La iniciativa para la formulación de los estudios de detalle corresponde a la Administración municipal y a los particulares. Cuando sea formulado por particulares, éstos deberán presentar el borrador de estudio de detalle acompañado de la restante documentación preceptiva. Si tras el análisis de la documentación esta fuera incompleta se requerirá de subsanación por los servicios técnicos municipales suspendiéndose el transcurso del plazo máximo para resolver.
2. La aprobación inicial corresponderá al órgano municipal competente del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico y municipal, y será sometido a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento. Asimismo, se notificará a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en el Catastro, o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándose un plazo de quince días para presentación de alegaciones.
3. Se solicitarán el informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y en su caso, los informes sectoriales preceptivos que exija la legislación sectorial cuando el ámbito de ordenación estuviera afectado por los mismos.
4. A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas, el ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, con las modificaciones que resultaran procedentes.
5. El plazo para la citada aprobación definitiva será tres meses desde su aprobación inicial. Cuando el estudio de detalle haya sido presentado a instancia de parte, y se hubieran realizado el trámite de información pública y tramitado los informes preceptivos en sentido favorable, el interesado podrá entenderlo estimado, salvo que contuvieran determinaciones contrarias a la ley, los planes de superior jerarquía o los instrumentos de ordenación del territorio.
6. El estudio de detalle se depositará en los registros administrativos de instrumentos de ordenación urbanística previstos en el artículo 82 de la Ley, y se publicará en la forma prevista para los planes especiales al objeto de su entrada en vigor.

## 9.- COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

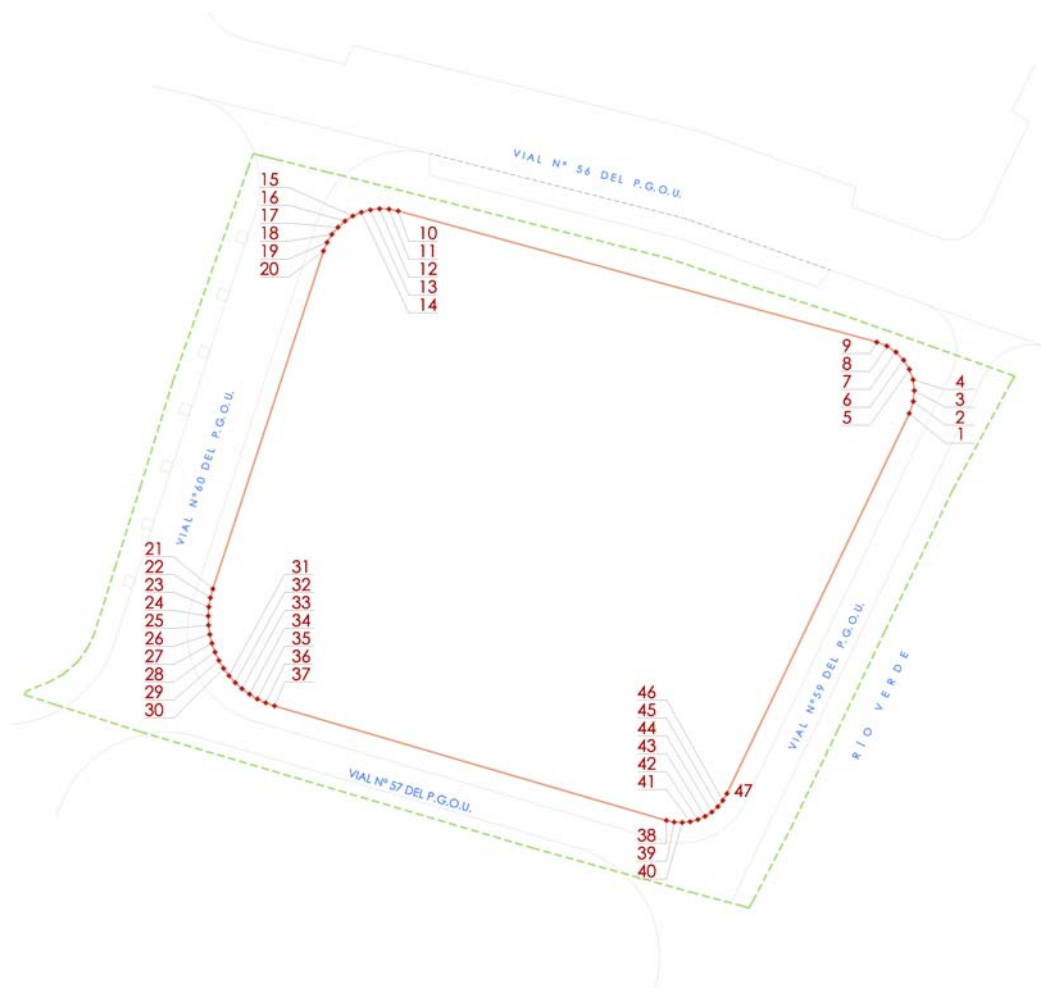
Se han tomado los puntos necesarios y suficientes para la georreferenciación de las parcelas usando las coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 H30, sistema geodésico de referencia oficial en España.

La superficie de la parcela origen es 4.285,38 m<sup>2</sup> y responde a las siguientes coordenadas georreferenciadas:



PARCELA ORIGEN		
COORDENADAS UTM. ETRS 89		
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	438870.75	4065459.30
2	438871.25	4065460.71
3	438872.31	4065460.45
4	438873.40	4065460.18
5	438878.63	4065458.87
6	438879.91	4065458.57
7	438911.79	4065450.48
8	438920.42	4065447.58
9	438928.54	4065445.03
10	438933.27	4065443.39
11	438937.52	4065441.87
12	438945.65	4065438.96
13	438945.35	4065438.50
14	438939.51	4065427.71
15	438933.00	4065414.15
16	438928.27	4065404.24
17	438923.86	4065394.99
18	438920.20	4065387.94
19	438919.67	4065386.99
20	438918.86	4065387.23
21	438914.22	4065388.49
22	438898.71	4065392.82
23	438860.13	4065404.26
24	438852.01	4065406.85
25	438848.87	4065407.85
26	438849.16	4065408.23
27	438851.32	4065409.08
28	438852.68	4065409.84
29	438854.12	4065411.09
30	438855.11	4065412.49
31	438855.72	4065413.77
32	438857.75	4065420.26
33	438860.26	4065428.26
34	438863.38	4065438.36
1	438870.75	4065459.30

La superficie de la parcela resultante del estudio de Detalle es 2.812,51 m<sup>2</sup> y responde a las siguientes coordenadas georreferenciadas:



PARCELA RESULTANTE ESTUDIO DE DETALLE		
COORDENADAS UTM. ETRS 89		
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	438935.34	4065435.31
2	438935.73	4065436.48
3	438935.83	4065437.55
4	438935.70	4065438.61
5	438935.34	4065439.63
6	438934.78	4065440.54
7	438934.04	4065441.31
8	438933.15	4065441.91
9	438932.15	4065442.30
10	438885.41	4065455.12
11	438884.51	4065455.29
12	438883.60	4065455.33
13	438882.70	4065455.22
14	438881.82	4065454.98
15	438880.98	4065454.61
16	438880.21	4065454.12
17	438879.53	4065453.52
18	438878.94	4065452.82
19	438878.47	4065452.04
20	438878.12	4065451.20
21	438867.31	4065418.19
22	438867.07	4065417.32
23	438866.92	4065416.43
24	438866.86	4065415.53
25	438866.89	4065414.63
26	438867.01	4065413.74
27	438867.22	4065412.86
28	438867.52	4065412.01
29	438867.90	4065411.20
30	438868.36	4065410.42
31	438868.89	4065409.70
32	438869.50	4065409.03
33	438870.16	4065408.42
34	438870.89	4065407.89
35	438871.66	4065407.43

36	438872.48	4065407.05
37	438873.33	4065406.75
38	438911.61	4065395.55
39	438912.38	4065395.39
40	438913.16	4065395.35
41	438913.93	4065395.43
42	438914.69	4065395.64
43	438915.40	4065395.95
44	438916.05	4065396.38
45	438916.64	4065396.90
46	438917.13	4065397.51
47	438917.52	4065398.18
1	438935.34	4065435.31

## 10.- CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta el entorno inmediato de la parcela objeto de este Estudio de Detalle, las nuevas infraestructuras y servicios originados y derivados del desarrollo del Plan Parcial 4 de Almuñécar, hace que sea necesario la apertura de los nuevos viales definidos en el PGOU, ya que es necesario que se puedan llevar a cabo nuevas calles que agilicen el acceso de usuarios y vehículos hacia el paseo de Puerta del Mar.

La ordenación propuesta en la parcela respeta la edificabilidad de la misma y garantiza la viabilidad de la actuación.

## 11.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

I.01 SITUACION. RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. INFORMACIÓN CATASTRAL  
I.02 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (REALIZADO EN AGOSTO DE 2022)  
I.03 ALINEACIONES DE LOS VIALES Nº 57, 59 Y 60 DEL P.G.O.U. (AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR. JUNIO DE 2022)

P.01 ORDENACIÓN  
P.02 USOS PORMENORIZADOS  
P.03 ORDENACION FÍSICA  
P.04 ALZADOS  
P.05 COORDENADAS GEORREFERENCIADAS  
P.06 VOLUMETRÍAS NO VINCULANTES

Granada, Noviembre de 2.022

---

El Arquitecto:



Fernando Vallejo Montes  
Arquitecto nº col. 3.390 C.O.A.G.

## **ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO (ART. 62 LEY 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía)**

---

Los **objetivos y finalidades** del Estudio de Detalle son:

- Fijar las rasantes y alineaciones de la parcela resultante de la apertura del vial perimetral grafiado en la *"Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar. Modificación Puntual núm. 70 al P.G.O.U. (B.O.P. núm. 59, 13 de Marzo de 2000)*

Actualmente la linde norte de la parcela es el Callejón Hurtado de Mendoza y con esta actuación se prolonga la calle Khan Jounes, que discurre paralela al Río Verde, en el lado Este de la parcela hasta la linde de la parcela origen con las parcelas situadas al sur de esta. En el PGOU está identificado como vial 59.

Completan la ordenación la apertura del vial 57 en el sur de la parcela y la apertura del vial nº 60 en la linde Oeste de la misma, ambos con continuidad con las calles Manuel de Falla y Calle Miguel Hernandez.

- Ordenar el volumen edificatorio resultante sobre la parcela, considerando que la normativa actual determina una ocupación del 50% de la parcela. En este caso se considera dicha ocupación sobre parcela origen.

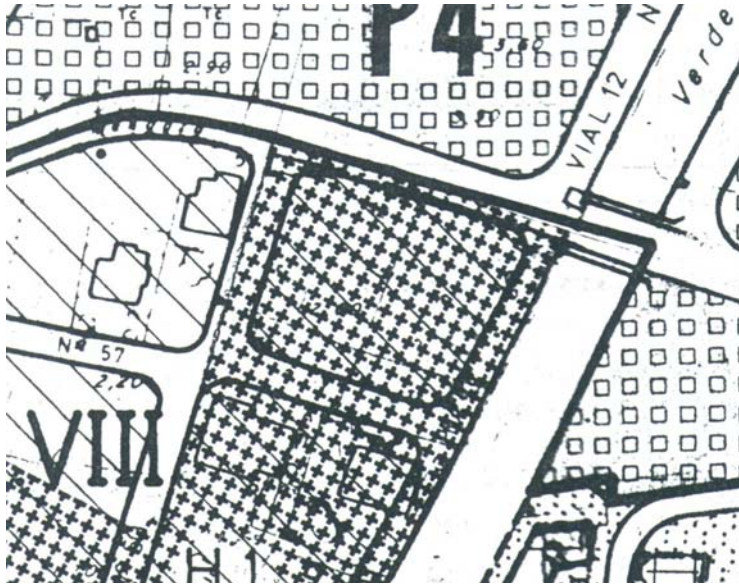
La **delimitación** del ámbito de ordenación del presente Estudio de Detalle queda establecida en el Plan General de Ordenación Urbanística y su desarrollo no altera en ningún aspecto las características del entorno inmediato.

La propuesta establece la creación de una estructura viaria establecida por el propio Planeamiento Vigente y que da continuidad a la trama urbana actual.



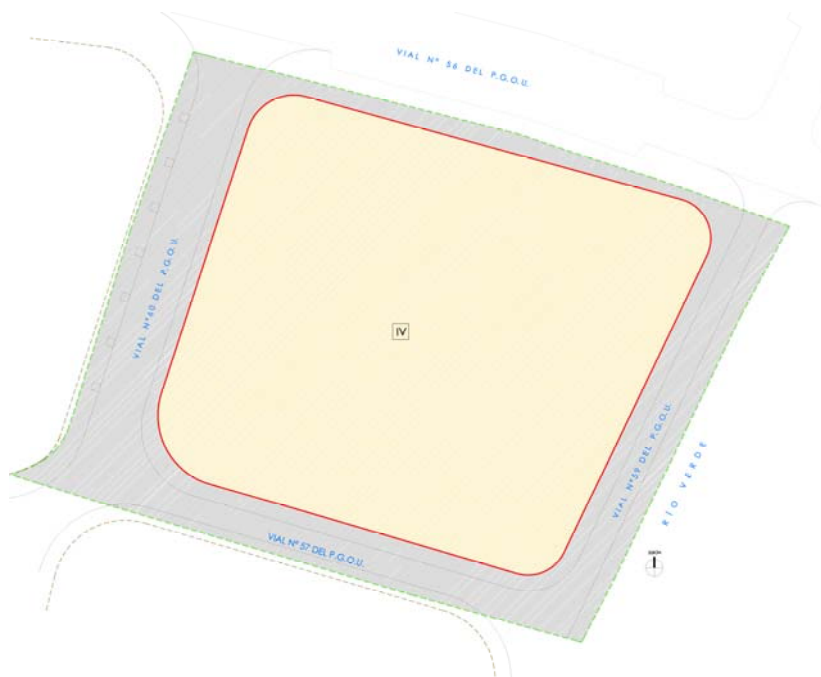
SITUACION





REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMUÑECAR. MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 70 AL P.G.O.U. (B.O.P. NÚM. 59, DE 13 DE MARZO DE 2000)

Como conclusión, la ordenación resultante se resume en el plano P.02 USOS PORMENORIZADOS de la documentación gráfica del estudio de Detalle el cual incluye un cuadro con los usos y características básicas asignadas a cada parcela:



PARCELA ORIGEN	4.285,38 M <sup>2</sup>
----------------	-------------------------

USO	SUPERFICIE RESULTANTE	PARCELA	EDIFICABILIDAD
HOTELERO 1		2.812,51 M <sup>2</sup>	4.285,38 M <sup>2</sup>
CESIÓN VIALES PÚBLICOS		1.472,87 M <sup>2</sup>	-
<b>TOTAL</b>		<b>4.285,38 M<sup>2</sup></b>	<b>4.285,38 M<sup>2</sup></b>

El propietario del ámbito de actuación queda obligado a urbanizar y desarrollar el planeamiento y las edificaciones fijados en este Estudio de Detalle, así como a la cesión gratuita y obligatoria de los viales debidamente urbanizados.

Granada, Noviembre de 2022

Fdo.:



Fernando Vallejo Montes  
Arquitecto col. 3390 COAG