

GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

REG.MPAL.Nº	70
REG.AUT.Nº	—

Aprobado por el Excmo. Ayunta.
Pleno en sesión de fecha
27 ENE. 2006



Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

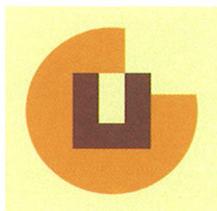
27 OCT. 2005

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



ESTUDIO DE DETALLE SOBRE UNIDAD DE EJECUCIÓN A-12 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO DEL ÁREA CENTRO PARA REGULACIÓN DE PARCELA MÍNIMA

Expte. número 14.696 / 2005



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA



ÍNDICE

MEMORIA

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
2. NECESIDAD DE LA INTERVENCIÓN.
3. PROPIETARIOS AFECTADOS.
4. PROPUESTA DE REGULACIÓN DE PARCELACIÓN.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- | | |
|---------------------------------|---------------|
| 1. PLANO DE SITUACIÓN | Escala 1:2000 |
| 2. PLANO DE FINCAS ORIGEN | Escala 1:500 |
| 3. PLANO DE DIVISIÓN PARCELARIA | Escala 1:500 |





MEMORIA

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El presente Estudio de Detalle se redacta como figura de desarrollo establecida por el Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro de Granada, en adelante Plan Centro, para la Unidad de Ejecución A-12 Afán de Rivera por él establecida con el objeto de regulación de la parcela mínima.

Las determinaciones básicas de la Unidad de Ejecución A-12 se resumen en las siguientes:

Una superficie afectada de 1.167 m², total de cesiones de 139 m², y una superficie neta edificable total lucrativa de 1.028 m² distribuida en dos unidades de uso Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada con superficies de 925 m² y 103 m², con 3 y 2 alturas respectivamente y edificabilidades netas de 2,40 m²/m² y 2,00 m²/m², lo que proporciona un aprovechamiento objetivo máximo materializable de 2.426 uu.a.

El ámbito de actuación tiene la consideración de suelo urbano no consolidado según lo establecido en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y la interpretación asumida por el Ayuntamiento, según Decreto del Excmo. Sr. Alcalde de fecha 10 de julio de 2003, el cual determina que con carácter general, y particularmente con respecto de los terrenos contenidos en las categorías de suelo urbano en situación normal y de transición a que se refiere la normativa del PGOU 2000 continuará siendo aplicable el régimen jurídico que deriva directamente del citado planeamiento general hasta tanto se proceda a su adaptación a la LOUA.

La Unidad de Ejecución se encuentra incluida en Área de Reparto C-5, con un aprovechamiento tipo, considerado medio, de 2,937 uu.a/m² lo que implica un un Aprovechamiento de Derecho total de 3.084,7 uu.a.

La calificación Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada establecida por el Plan Centro y asignada al ámbito A-12 del mismo establece entre sus condiciones particulares las de parcelación, Art. 9.5.2., definiendo una parcela mínima con valores no inferiores a 120 m² de superficie y 600 centímetros de linderó frontal.

2. NECESIDAD DE LA INTERVENCIÓN.

El Plan Especial Centro prevé el inicio de la actuación en el primer cuatrienio de programación y no define para el ámbito sistema de actuación alguno, motivo por el cual el Ayuntamiento de Granada, con base en el contenido del artículo 105 y 106 de la LOUA, ha establecido el Sistema de Cooperación como el adecuado para el desarrollo del ámbito



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

mediante tramitación del expediente número 12.946/2003 que recibió aprobación inicial el 9 de febrero de 2004 por la Vicepresidencia de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales de Granada y definitiva el 27 de diciembre de 2004 en Junta Local de Gobierno del Ayuntamiento de Granada.

Se establece por los Servicios Técnicos como solución idónea en el ámbito del Proyecto de Reparcelación la adjudicación de una sola parcela de resultado en proindiviso a todos los propietarios de fincas de origen, circunstancia que aconseja la regulación de la parcela mínima de modo que sea coincidente con la única parcela de resultado y justifica la redacción del presente Estudio de Detalle, como figura de desarrollo impuesta por el Plan Centro para este ámbito concreto.

3. PROPIETARIOS AFECTADOS.

Los titulares de las fincas incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución A-12 con sus datos de identificación y domicilio a efectos de notificaciones se relacionan a continuación:

- Don Manuel Hurtado Fernández, mayor de edad, vecino de Granada, Calle y D.N.I. número 816.
- Doña Magdalena Amaro Pérez, mayor de edad, vecina de Granada, Calle y D.N.I. número 789E .
- Doña Concepción Gómez González, mayor de edad, viuda, vecina de Jaén, y D.N.I. número 534
- Doña María Magdalena Hurtado Amaro, mayor de edad, vecina de Granada, Calle y D.N.I. número .702.
- Don José Manuel Hurtado Amaro, mayor de edad, vecino de Pulianas (Granada), y D.N.I. número 575.
- INMOBILIARIA CAMINO DE GRANADA, S.L., constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de Armilla (Granada) Don Cristóbal Gámiz Aguilera el 7 de octubre de 1994, con su número de protocolo 2.418. Domiciliada en Granada, Calla Pintor Zuloaga, número 4, e inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Granada al tomo 649, folio 201, hoja número GR-7991, inscripción 1ª. Con C.I.F. número B-18375972. Representada por Don Emiliano Rodríguez Carrillo, mayor de edad, casado, vecino de Granada, Calle , con D.N.I. número 874-N.
- PAGO DE LA ALHAMBRA, S.L., constituida por tiempo indefinido como "Explotación Agrícola Las Almagresas, S.L.", mediante escritura otorgada en Almería ante el Notario Don Francisco de Asís Fernández Guzmán, rectificada por otra de 31 de



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

octubre de 1991, ante el mismo Notario. Domiciliada en Granada, Avenida de la Constitución, número 25, 1º C, e inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Almería al tomo 42, folio 1, hoja número 977-AL, inscripción 1ª. Con C.I.F. número B-04152260. Representada por José Antonio Benítez Hita, mayor de edad, casado, vecino de Granada, Avenida de la Constitución, número 25, 1º C, con D.N.I. número 24.095.535-E.

- Don Francisco Gómez Jiménez, mayor de edad, vecino de Granada, y D.N.I. número 576.
- Doña María Julia Hornillo Moreno, mayor de edad, vecino de Granada, y D.N.I. número 032.
- Don Juan María Ramos Ontiveros, mayor de edad, vecino de Granada, Calle , y D.N.I. 680.
- Don Francisco Ramos Ontiveros. Mavor de edad, vecino de Granada, Calle y D.N.I. número 418.
- Doña Maria Ramona Soto Ruiz, mayor de edad, y su esposo Don Juan de Dios Carrasco Godoy, vecinos de Granada, con domicilio en calle y con D.N.I. números 576-W y 974 G respectivamente.
- Doña Manuela Soto Ruiz, mayor de edad, viuda, vecina de Córdoba, con domicilio en calle con D.N.I. numero 798H.
- Doña Carmen Soto Ruiz, mayor de edad, casada en régimen de gananciales con Don José Ramot Rabujent, vecina de Getafe (Madrid), con domicilio en calle y con D.N.I. NÚMERO 183E
- Doña Laura soto Ruiz, mayor de edad, casada en régimen legal de gananciales con Don Agustín Vegara Guisado, vecina de Granada, domiciliada en y con D.N.I. 184T

La distribución de fincas de origen incluidas en el ámbito se aprecia en el plano número 2 y sus datos catastrales y titulares registrales son los siguientes:

Finca Origen Número 1

Referencia catastral: Parcela catastral de urbana 6743011

Superficie real: 95.82 m2

Propietario Registral: Concepción Gómez González.

Registro de la Propiedad número 3, de Granada, inscrita al Tomo 443, Libro 439, Folio 168, Finca registral 5.531, Inscripción 1ª del archivo del Registro de la Propiedad.





GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Finca Origen Número 2

Referencia catastral: Parcela catastral de urbana 6743012 y 6743013
Superficie real: 163.96 m²
Propietario registral: INMOBILIARIA CAMINO DE GRANADA, S.L. y PAGO DE LA ALHAMBRA, S.L
Registro de la Propiedad número 3, de Granada, inscrita al Tomo 1245, Libro 1.262, Folio 101, Finca 78.811, Inscripción 3^a del archivo del Registro de la Propiedad.
FINCA ORIGEN NÚMERO 3

Finca Origen Número 3

Referencia catastral: Parcela catastral de urbana 6743009
Superficie Real: La superficie real de la parcela es de 228,39 m² .
Propietario registral: José Manuel Hurtado Amaro con carácter separación de bienes.
Registro de la Propiedad número 3, de Granada, inscrita al Tomo 1.471, Libro 1.488, Folio 92, Finca 59.202, inscripción 5^a del archivo del Registro de la Propiedad.

Finca Origen Número 4

Referencia catastral: Parcela catastral de urbana 6743008
Superficie Real: La superficie real de la parcela es de 173,00 m² .
Titular Registral: Maria Rosa Fernández Sánchez de Molina
Registro de la Propiedad número 3, de Granada, inscrita al Libro 404, Folio 209, Finca 12.320, inscripción ** del archivo del Registro de la Propiedad.

Finca Origen Número 5

Referencia catastral: Parcela catastral de urbana 6743014.
Superficie Real: La superficie real de la parcela es de 132,74 m² .
Propietario registral: Maria Ramona, Manuela, Carmen y Laura, Soto Ruiz
Registro de la Propiedad número 3, de Granada, inscrita al Tomo 1.409, Libro 1.426, Folio 164 Finca 85.436, inscripción ** del archivo del Registro de la Propiedad.

Finca Origen Número 6

Referencia catastral: Parcela catastral de urbana 6743015.
Superficie Real: La superficie real de la parcela es de 159,00 m² .
Propietario registral: Don Francisco Gómez Jiménez y su esposa Doña María Julia Hornillo Moreno son dueño del pleno dominio y con carácter ganancial.
Registro de la Propiedad número 3, de Granada, inscrita al Tomo 1.256, Libro 1.273, Folio 112, Finca 78.965-bis, inscripción 2^a del archivo del Registro de la Propiedad.

Finca Origen Número 7





GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Referencia catastral: Parcela catastral de urbana 6743016
Superficie Real: La superficie real de la parcela es de 62,25 m².
Propietario Registral: Don Juan María Ramos Ontiveros es dueño del pleno dominio del 50 por 100, y Don Francisco Ramos Ontiveros es dueño del pleno dominio del 50 por 100
Registro de la Propiedad número 3, de Granada, inscrita al Tomo 1.381, Libro 1.398, Folio 131, Finca 83.962, inscripción 1^a del archivo del Registro de la Propiedad.

Finca Origen Número 8

Referencia catastral: Parcela catastral de urbana 6743017
Superficie Real: La superficie real de la parcela es de 151,84 m².
Propietarios Registrales: Don Juan María Ramos Ontiveros es dueño del pleno dominio del 50 por 100, y Don Francisco Ramos Ontiveros es dueño del pleno dominio del 50 por 100
Registro de la Propiedad número 3, de Granada, inscrita al Tomo 1.381, Libro 1.398, Folio 134, Finca 83.964, inscripción 1^a del archivo del Registro de la Propiedad.

La suma de todas las superficies reales de parcelas origen conforma el ámbito total, con un valor de 1167,00 m².

4. PROPUESTA DE REGULACIÓN DE PARCELACIÓN.

Por los motivos anteriormente aducidos se propone la determinación de una superficie de parcela mínima coincidente con el de la única parcela resultado que se contemplará en el Proyecto de Reparcelación y que, dado el área de la Unidad de Ejecución A-12 de 1.167 m² y el total de cesiones establecido en 139 m², se cuantifica en 1028 m².

Esta parcela unitaria, que queda definida en la documentación gráfica, sustituye a la división parcelaria indicativa que define para el ámbito de actuación A-12 el Plan Especial Centro de Protección y Catálogo del Área Centro de Granada.

Se entiende que esta propuesta de parcelación es la más adecuada para la posterior gestión de la Unidad de Ejecución mediante el sistema de actuación de cooperación.





GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

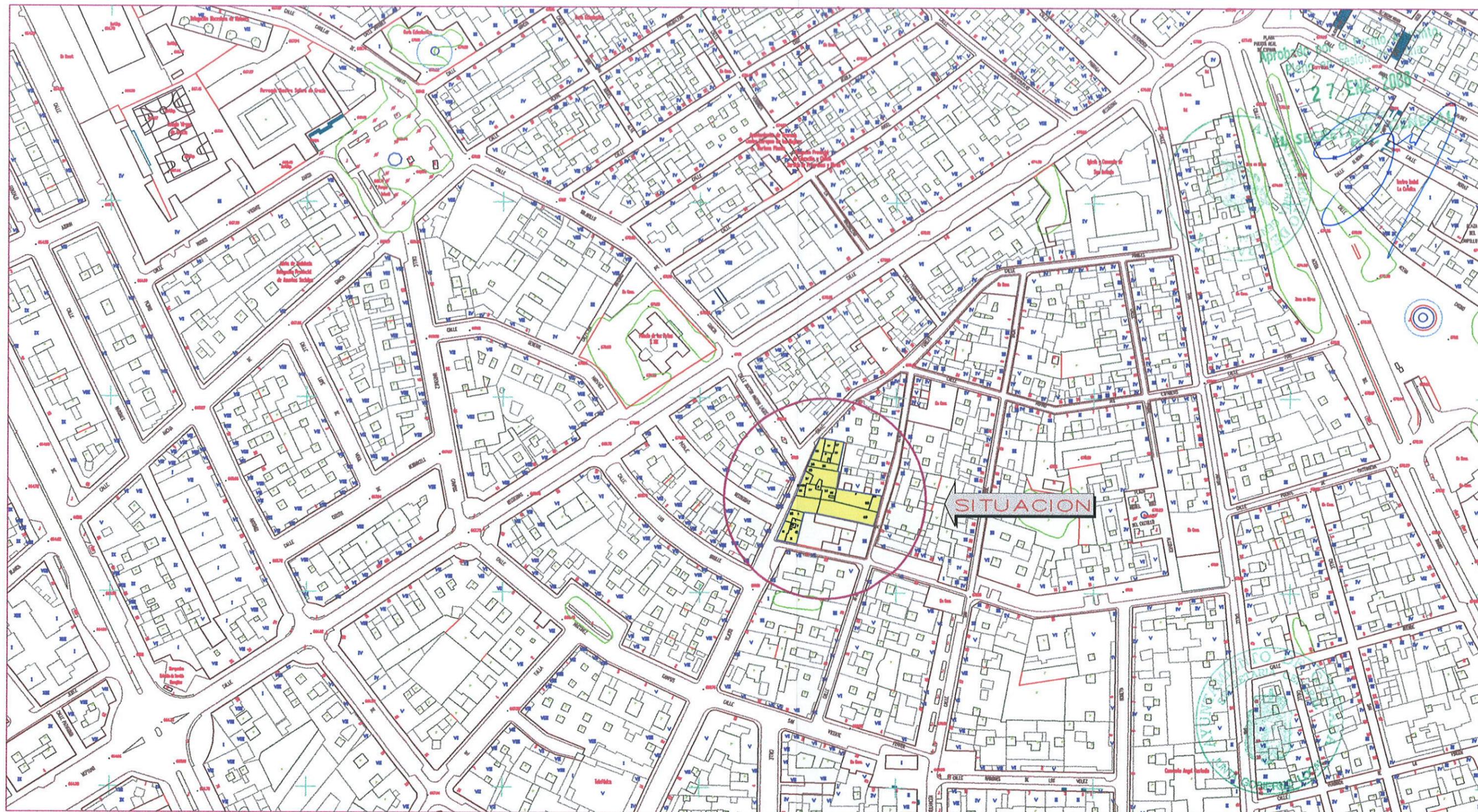


En cuanto al resto de condiciones de ordenación se mantienen las definidas por el Plan Especial Centro para este ámbito y que se reflejan en la documentación gráfica.

LA JEFA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Fado. María Paz Spínola Merino





GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ESTUDIO DE DETALLE EN DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
A-12 AFÁN DE RIVERA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
Y CATÁLOGO ÁREA CENTRO

Plano de Situación

Expte. 14.696/05
Octubre de 2005

1

Escala 1:2000



GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACION DEL TERRITORIO

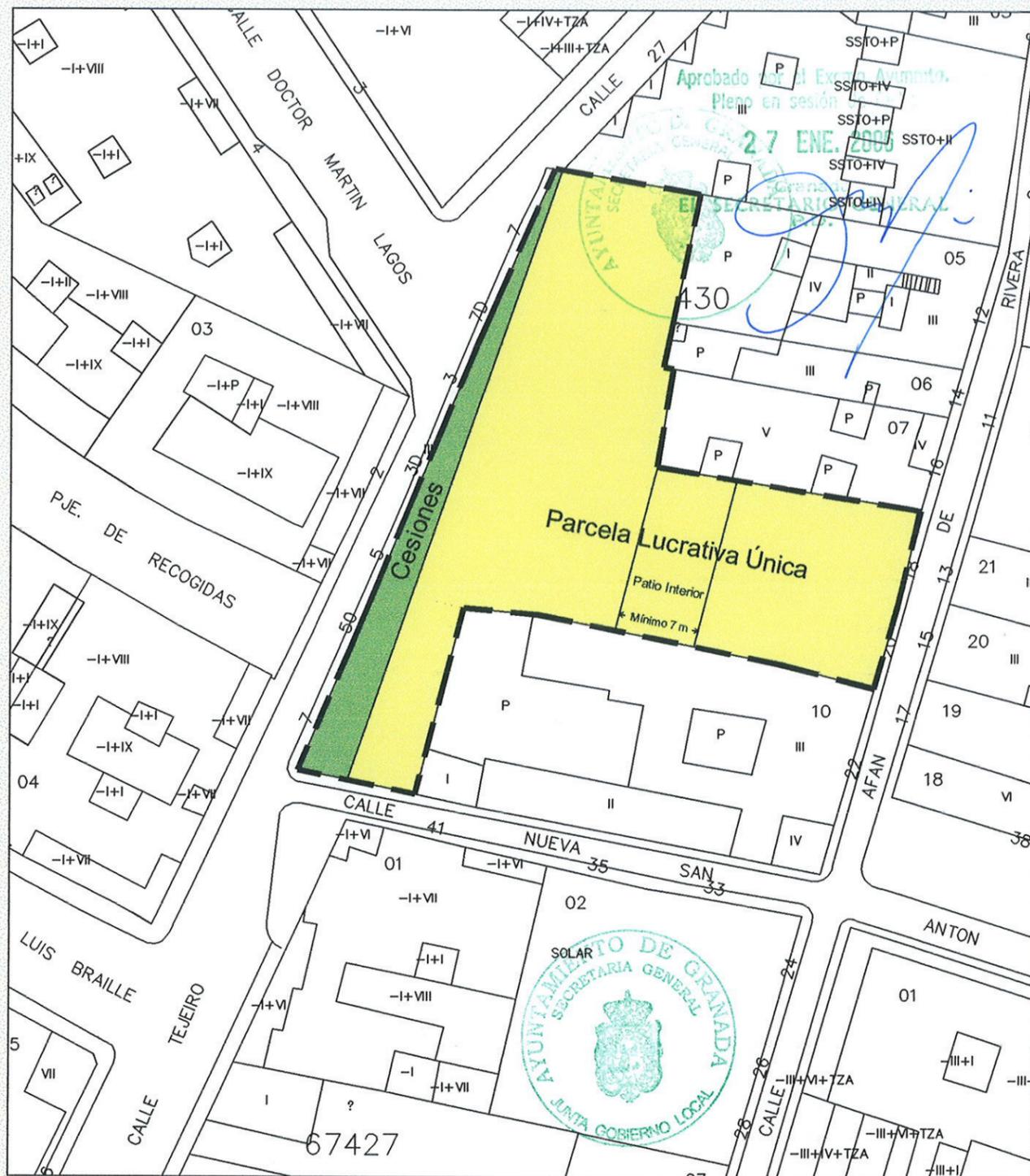
ESTUDIO DE DETALLE EN DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION
 A-12 AFAN DE RIVERA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION
 Y CATALOGO AREA CENTRO

Expte. 14.696/05
 Octubre de 2005

Plano de Fincas Origen

2

Escala 1:500




GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ESTUDIO DE DETALLE EN DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-12 AFÁN DE RIVERA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO ÁREA CENTRO

Plano de División Parcelaria

Expte. 14.696/05
 Octubre de 2005

3

Escala 1:500