

REG.MPAL.Nº
130
REG.AUT.Nº

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
pleno en sesión de fecha

25 JUL. 2008

Granada
EL SECRETARIO GENERAL



**ESTUDIO DE DETALLE modificado-2 EN PARCELA SINGULAR DE Av. DE CÁDIZ
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, FIJACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.**

av. cádiz 38. granada

promotor: RESIDENCIAL NUEVA GRANADA S.L.
estudio **Cos** Manuel Cardona Navajas arquitecto

21 de Febrero del 2008





ÍNDICE

MEMORIA

- O. Antecedentes .
- 1. Descripción del Ámbito.
- 2. Determinaciones del Plan General.
- 3. Conveniencia y Necesidad de redactar un Estudio de Detalle.
- 4. Criterios y Objetivos de la Ordenación.
- 5. Alternativas de la Ordenación.
- 6. Justificación de la solución adoptada.
- 7. Parámetros Generales del Estudio de Detalle.

ANEXOS

- Certificación Catastral de la Parcela de fecha 19 de Febrero de 2008.
- Escritura de Disolución y Extinción del Régimen de División Horizontal y Agrupación de Fincas de fecha 25 de Mayo de 2008.



PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

1. Clasificación del suelo. PGOU
2. Áreas de reparto. PGOU
3. Calificación del suelo. PGOU
4. Situación. 1/2000
5. Emplazamiento. Catastro
6. Topográfico. 1/400

PLANOS DE ORDENACIÓN

1. Ajuste alineaciones del PGOU. 1/400
2. Trazado de Viario y ajuste de rasantes. 1/400
3. Ocupaciones en planta y Retranqueos. 1/400
4. Alturas y rasantes. 1/400
5. Perspectivas Isométricas de conjunto. 1/800



MEMORIA

O.- Antecedentes.

Se redacta el presente Estudio de Detalle como Texto Refundido para el trámite de Exposición al Público atendiendo el requerimiento del Acuerdo de Aprobación Inicial adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de Enero de 2008 y por encargo de la Sociedad **RESIDENCIAL NUEVA GRANADA S.L.** con NIF B.18.722.652 y domicilio en Granada, Avd. de Andalucía S/N Polígono el Florio, Edificio UCOP. Representada por su gerente D. Carlos Lopez Navarrete Tal y como se indica en el párrafo anterior, en el mes de Febrero se redactó un Estudio de Detalle para Ordenar Volúmenes, ajustar alineaciones y concretar edificabilidades a materializar en la parcela singular sita en el número 38 de la Avd. de Cádiz. Dicho Estudio de Detalle fue visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con fecha 8 de Marzo de 2007 y presentado para su aprobación en la Gerencia de Urbanismo y OO.MM. en ese mismo mes.

Dicha propuesta es informada por el Arquitecto Municipal con fecha 28 de Junio y notificada a la propiedad el 16 de Agosto en el sentido de que si bien la ordenación volumétrica es aceptable la edificabilidad a materializarse debe reducirse a 4.213,32 m² de acuerdo con los parámetros de altura definidos en una reunión de área. Este informe es alegado por la propiedad en escrito remitido a la Gerencia con fecha 22 de Agosto e informado nuevamente por el Arquitecto Municipal el 19 de Septiembre, informe que se notifica nuevamente a la sociedad promotora con fecha 06 /11/2007. En este segundo informe se ratifica sobre el anterior en el sentido de que la edificabilidad máxima a materializar es de 4.213,32 m², y que de acuerdo con el carácter de parcela singular, en el caso de que se supere la altura máxima reguladora se deberá justificar adecuadamente la viabilidad de la solución adoptada.

En base a todo lo anterior la propiedad contesta a ese segundo requerimiento con escrito de fecha 16 de Noviembre y me requiere para que adapte el Estudio de Detalle a la edificabilidad máxima contemplada en los informes de 4.213,32 m².

Este último documento presentado en Diciembre de 2007 es aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de Enero 2008 condicionado a subsanar determinados aspectos que se contemplan en el presente Texto Refundido.



1.- Descripción del Ámbito.

La parcela objeto del presente estudio, está situada en el nº38 de la Avd. De Cádiz de la ciudad de Granada, y su referencia catastral es 65255/01.

La parcela tiene una forma sensiblemente rectangular tiene una superficie catastral de 1.370 m², según Certificación Catastral que se aporta en el Anexo 1, pero que según medición reciente tiene una superficie de 1.404,44 m² según levantamiento topográfico y escritura de Disolución y Extinción de Régimen de División Horizontal y Agrupación de Fincas de 25 de Mayo de 2007 que se aporta en el anexo 2. linda en sus cuatro fachadas con viales públicos. La fachada este la separa de la Avd. De Cádiz en una longitud aproximada de 36 metros. La fachada norte se alinea a una calle lateral que permite el acceso al sótano de la edificación situada en el nº 36 de la Avd. De Cádiz. Las otras dos fachadas situadas al sur y a poniente lindan con un espacio libre de carácter público, y un vial de nueva apertura colindante con el espacio público.

La imagen de la fotografía aérea refleja el carácter aislado de la parcela reuniendo todas las características de una manzana completa.



De topografía ligeramente inclinada en dirección este-oeste presenta una pendiente media del 10% y alberga una construcción principal de tres plantas de altura, que ocupa una superficie en planta de unos 230 m² y una segunda construcción de una planta que ocupa unos 145 m². El resto de la parcela se destina a zonas ajardinadas y de ocio de la parcela. En la actualidad está destinada a uso residencial, de tipología unifamiliar, pero que alberga tres viviendas, y que ha quedado fuera de uso, estando prevista su sustitución por una edificación residencial plurifamiliar de acuerdo con las previsiones del Plan General.



Las imágenes reproducen las fachadas norte y sur de la edificación existente.

El entorno de la parcela, contempla unidades morfológicas de muy distinto signo. Frente a la fachada este de la parcela, las edificaciones de las casillas bajas de Zaidin, situadas en un área de reparto distinta y con una altura máxima prevista de tres plantas, en este momento en proceso de renovación donde aparecen edificaciones de una, dos y tres alturas.



La imagen refleja el proceso de renovación en el que está inmersa el área de la Casillas Bajas del Zaidin.

En el área de reparto donde se encuentra la parcela predomina la edificación abierta o mixta, de alta densidad con edificaciones de tienen alturas de seis a ocho plantas y donde algunos edificios alcanzan las diez y once plantas como es el caso de los bloques de la confluencia de la Avd. De Cádiz con la Avd de América.



2.- Determinaciones del Plan General.

El Plan General de Granada de 2001, en la actualidad en vigor, asigna a la parcela de la Avd. De Cádiz nº 38 (36 A según certificación catastral) una clasificación de suelo urbano consolidado (plano de información nº1) en situación normal con una calificación de Residencial en vivienda plurifamiliar en ordenación de bloque abierto, según se contempla en el plano nº 35 de calificación y ordenación física del propio Plan (Plano de información nº 3). La parcela la grafía el plan general rodeada de viario y de zona verde, es decir de suelo público, por lo que reúne las características de una parcela y de una manzana a la vez. No fija el plan la altura máxima que han de contener la edificación a construir, y traza unas alineaciones reajustando la parcela catastral existente (plano de Información nº 3).

Por otra parte y de acuerdo con el Art. 4.1.5. 2 de la normativa el Plan General divide el suelo urbano en Áreas de Reparto, estableciendo para cada Área de Reparto un Aprovechamiento Tipo, que indica la superficie construible del uso y tipología característicos, por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva. La delimitación de áreas de reparto las realiza el Plan en base a dos criterios, por una parte el territorial por áreas reconocibles de la ciudad, y por otra el morfológico por manzanas de calificación uniforme. Pues bien, el Plan General sitúa la parcela objeto de este proyecto en el ámbito del Área de Reparto S8 AMERICA,



(Plano de Información nº2). Con un Aprovechamiento Tipo de de 3,941 U.A./m² que tal y como se expresa en el Art. 4.3.2. es el derecho de partida de la propiedad cuando se proceda a sustituir la edificación existente. De acuerdo con la disposición transitoria primera apartado 2º letra b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, "Los aprovechamientos fijados por el planeamiento en vigor..... en términos de aprovechamiento tipo, se entenderán establecidos a todos los efectos, en los de aprovechamiento medio".

3.- Conveniencia y Necesidad de redactar un Estudio de Detalle.

De acuerdo con lo anteriormente indicado nos encontramos con una parcela rodeada por espacios públicos que la convierten en una manzana, de acuerdo con la definición del art. 7.2.1 del P.G.O.U. con un aprovechamiento tipo de derecho de 3,941 m²/m² de uso característico, para la cual el Plan General no asigna alturas máximas, y propone un ajuste de alineaciones con respecto a la parcela catastral existente.

Por otra parte, la parcela se encuentra situada en una posición urbana singular, siendo cabecera de un espacio público significativo, "Parque Felix Rodríguez de la Fuente", (en adelante Parque de Poniente) pudiendo producir con la actuación una notable mejora urbana al haber quedado la edificación existente completamente fuera de contexto. El artículo 7.13.15 del Plan General prevé que para manzanas que se encuentren en esta situación, puedan ser objeto de intervención de carácter singular, para la cual se tramitará un Estudio de Detalle.

Según determina el Art. 15 de la L.O.U.A. los Estudios de Detalle podrán establecer la ordenación volúmenes y fijar o reajustar alineaciones y rasantes, todo ello sin incrementar el aprovechamiento urbanístico, ni alterar las condiciones de ordenación de los terrenos colindantes.

De todo lo anterior se desprende que nos encontramos ante una parcela, que es a su vez una manzana, de marcado carácter singular por su posición en la Avd. de Cádiz, dando una de sus fachadas a un parque público, para la cual el Plan General no asigna alturas máximas, y con una edificabilidad subjetiva para el uso característico de 3,941 m²/m², que se ha ubicado en el reajuste de alineaciones contemplado en el Plan. Por tanto de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.13.15. de la normativa del P.G.O.U. y el Art. 15 de la L.O.U.A. se hace necesario redactar el presente Estudio de Detalle, para ordenar volúmenes, fijar alturas, y reajustar alineaciones, de acuerdo con las condiciones previstas en los citados artículos, pero cuya edificabilidad objetiva a materializar ha sido limitada por la Gerencia de Urbanismo a 4.213,32m².



4.- Criterios y Objetivos de la Ordenación.

Tal y como se indica en el párrafo anterior, el Plan General asigna un aprovechamiento de derecho o subjetivo de 3,941 U.A./m² para el uso característico, de Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto y no determina un parámetro fundamental para definir el aprovechamiento objetivo como es la altura de la edificación, si bien en una reunión de Área de la Gerencia de Urbanismo, se ha fijado como altura reguladora la de seis plantas a los efectos de fijar el aprovechamiento objetivo a materializar. El objetivo fundamental del Estudio de Detalle modificado es el de ordenar los volúmenes de la edificación de tal manera que manteniendo la ordenación volumétrica inicialmente propuesta, ya que según indica el propio informe técnico municipal *"no parece en exceso rechazable y a tener en consideración"*, la edificabilidad máxima computable a materializar en la parcela no sea superior a 4.312,32 m²., corrigiendo los parámetros máximos de ocupación en planta y concretando las distintas alturas máximas para obtener el aprovechamiento objetivo citado, mediante una intervención de carácter singular de las previstas en el art. 7.13.15 de la normativa del P.G.O.U.

De los parámetros anteriormente citados, el que más puede afectar a los predios colindantes edificados es el de los retranqueos de la edificación que se propone con respecto a los viales públicos que la bordean, por tanto en esta materia la ordenación debe seguir las alineación prevista, en la Avd. de Cádiz, y retranquearse en el resto de las fachadas, con respecto al eje de los viales o espacio libre, al menos la mitad de la altura, tal y como determina el art. 7.13.3. de la normativa del P.G.O.U.

En materia de alturas, ya se ha podido comprobar que en el entorno del Área de Reparto S8 América, existen toda clase de alturas, desde las seis plantas hasta los edificios de doce plantas. Respetando el parámetro relativo a los retranqueos, se asignarán alturas a la edificación pero sin sobrepasar el límite máximo fijado por el Plan para este tipo de ordenación que son ocho plantas.

Con respecto a la ocupación en planta, las distintas alternativas para situar la edificación, y el cumplimiento en materia de retranqueos, no permiten fijar una ocupación constante para todas las plantas, por lo que se organizará una ocupación progresiva, pero teniendo en cuenta que la media final de ocupación coincida sensiblemente con los parámetros medios de la tipología. Finalmente en esta materia y dado la forma y dimensiones de la parcela, y la necesidad de prever las plazas necesarias de aparcamiento al servicio de la edificación, se hace prácticamente necesario la ocupación total de la parcela en sótano.



Estos condicionantes urbanísticos no impiden aplicar el concepto arquitectónico de tipología mixta, de proponer un conjunto que se alza sobre un potente y único basamento, con volúmenes que se van adecuando al entorno que les rodea.

5.- Alternativas de la Ordenación.

Siguiendo los criterios inicialmente marcados de dar prioridad al cumplimiento de los retranqueos a las calles laterales y por lo tanto a las edificaciones próximas, caben dos opciones de ordenación; partiendo de un basamento continuo, en ambos casos, que delimite la forma y dimensiones de la parcela singular, la edificación se puede concentrar en el centro de la parcela, alcanzando la máxima altura, a modo de torre central de ocho plantas, retranqueada en sus cuatro lados. Esta tipología mixta de basamento y torre, rompería en cierto modo la continuidad de la calle Cádiz, y presentaría una perspectiva fraccionada desde el Parque de Poniente. La otra opción contemplaría más diferenciadamente la imagen hacia la Avd. de Cádiz de la imagen hacia el Parque de Poniente creando un edificio de dos piezas, de marcado carácter lineal, articuladas centralmente por el núcleo de comunicación vertical. La primera con fachada a la Avd. de Cádiz, tendría una altura adecuada a su alineación y entorno, al estar enfrentada a las casillas bajas y seguir la alineación fijada, por el Plan y la segunda con fachada al parque, podría alcanzar la alturas máximas sin problemas de retranqueos, ofreciendo la rotundidad necesaria que el espacio abierto requiere. Con el fin de adaptar la propuesta a los límites de edificabilidad impuestos por la Gerencia de Urbanismo, la altura de la edificación en la fachada al parque se define en el presente Estudio de Detalle con siete plantas, manteniendo la altura en la Avd. de Cádiz en cinco plantas.

Entre ambos volúmenes se sitúa el núcleo de comunicación vertical y un gran patio abierto que permite la iluminación y ventilación cruzada de todas las unidades habitables del edificio.



6.- Justificación de la solución adoptada.

Sobre la parcela de superficie inicial 1.404,44 m² el Plan General propone un reajuste de alineaciones y un vial interior posterior, para obtener un solar edificable de 1.100 m². El presente Estudio de Detalle reajusta las alineaciones propuestas por el Plan General de la siguiente manera: Partiendo de la alineación fijada para la Avd. de Cádiz y trazando ortogonalmente las alineaciones transversales, se obtiene una parcela perfectamente rectangular con unas dimensiones de 36,30 m de fachada a la Avd. de Cádiz y de 30,30 m al parque posterior, según se contempla en el plano de ordenación 1.

La edificabilidad a materializar esta limitada por la Gerencia de Urbanismo a 4.213,32 m², si bien el aprovechamiento subjetivo, es de $1.404,44 * 3,941 = 5.534,90$ m² computables del uso característico residencial en ordenación singular de bloque abierto.

Siguiendo los criterios urbanísticos y arquitectónicos definidos anteriormente, esta edificabilidad se recoge en la parcela mediante una volumetría que se coloca sobre un basamento que ocupa toda la parcela en planta sótano y baja, y que va reduciendo la ocupación en planta a medida que sube en altura. Así sobre el basamento de la planta baja se colocan dos piezas edificatorias alineadas a la Avd. de Cádiz y al Parque de Poniente respectivamente con una profundidad máxima de 11,50 m. sin incluir vuelos, que cumplen con los retranqueos mínimos previstos a las calles laterales de acuerdo con el art. 7.3.6 y articuladas entre sí mediante el núcleo de comunicación vertical.(Plano de Ordenación 2).

El cumplimiento de la norma de retranqueos, citado como objetivo prioritario de este Estudio de Detalle, concluye que la pieza alineada a la Avd. de Cádiz alcance una altura máxima de cinco plantas con una altura de cornisa máxima igual o menor de 15,60 metros medida con arreglo a las normas 7.3.16 y 7.3.20. Este volumen se retranquea de las calles laterales un mínimo de 7,80 metros a la calle norte y se alinea a la calle sur, ya que en esa zona la edificación, incluidos los vuelos, se sitúa por encima de los 7,80 metros del eje de la calle para una altura de cornisa ya citada de 15,60 m.

La segunda pieza alineada al vial de nueva apertura colindante al Parque de Poniente, no presenta problemas frontales de retranqueos, al situar su fachada hacia un parque público de gran extensión, limitando su altura al criterio de este Estudio de Detalle modificado de bajar una altura sobre lo inicialmente previsto, es decir siete plantas. La altura media máxima prevista en esta segunda pieza es de 24,40 m. con respecto a la calle de poniente junto al parque. Manteniendo la altura de los forjados de este volumen, la altura máxima a efectos de



retranqueos sobre las calles laterales en pendiente son de 24,40 m a la calle norte y al parque lateral sur, con unos retranqueos mayores de los 12,20 m. mínimos necesarios a los viales norte y sur, medidos a los ejes respectivos de las calles. (Plano de Ordenación 3).

La medición de retranqueos sobre los volúmenes anteriormente definidos permiten incluso vuelos de 80 cm sobre tres de las vías públicas que lo bordean: Avd. de Cádiz, calle sur y vial de nueva apertura colindante con el Parque de Poniente

La ordenación propuesta supone unas ocupaciones máximas en planta que van decreciendo de planta baja 100% a planta primera 64%, plantas segunda a cuarta 61%, plantas quinta 29% y planta sexta 27%. El conjunto representa una ocupación media del 57,57% solo unas décimas superior a la ocupación media teórica de un bloque de seis plantas de altura y tipología mixta. (Plano de Ordenación 2).

El conjunto edificatorio se completa con un máximo de cuatro plantas de sótano destinadas a aparcamiento de vehículos para residentes, que ocupan la totalidad del solar resultante es decir 1.100 m² por planta.

De la aplicación de los parámetros máximos anteriormente citados en materia de ocupación en planta, alturas de la edificación y retranqueos a linderos se obtiene una superficie total computable no superior a 4.213,32 m².

El resultado final volumétrico propuesto se contempla en las perspectivas isométricas que se incorporan al plano de ordenación 4.



7.- Parámetros Generales del Estudio de Detalle.

Parcela catastral	1.404,44 m ²
Aprovechamiento Subjetivo.	5.534,89 U.A.
Aprovechamiento Objetivo máximo, Gerencia de Urbanismo	4.213,32 U.A.
Edificabilidad Máxima computable Uso Residencial Plurifamiliar y Comercial	4.213,32 m ²
Superficie solar	1.100,00 m ²
Superficie a ceder para vial y ajuste de alineaciones	304,44 m ²
Ocupación Máxima Planta Sótano y Baja	100%
Ocupación Máxima Planta Primera	64%
Ocupación Máxima Plantas Segunda a Cuarta	61%
Ocupación Máxima Planta Quinta	29%
Ocupación Máxima Planta Quinta	27%
Ocupación Máxima Media Propuesta	57,57%
Altura Máxima Avd. Cádiz 5 Pl.	15,60 m.
Altura Máxima Parque Poniente 7 Pl.	24,40 m.
Vuelos Frontales Avd. Cádiz y Parque	80 cm.
Vuelo Lateral Calle Sur	100 cm.
Retranqueos Avd Cádiz (vuelos)	Alineada
Retranqueos Parque Poniente (vuelos)	Alineada
Retranqueo Mínimo Eje Calle Norte 5 pl.	7,80 m.
Retranqueo Mínimo Eje Calle Norte 7 pl.	12,20 m.
Retranqueo Calle Sur 5 pl. (vuelos)	Alineada
Retranqueo Mínimo Eje Calle Sur 7 pl.	12,20 m.

Granada, 21 de Febrero de 2008.





ANEXOS



DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA
 GERENCIA DEL CATASTRO DE GRANADA

CERTIFICACION CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

BIENES INMUEBLES URBANOS

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

Expediente : 10984.18/8 de fecha 15/02/2008 - Nº Documento 1133982
 Solicitante del Certificado : RESIDENCIAL NUEVA GRANADA SL
 N.I.F.: B18722652
 Uso del Certificado : Notaria y Registro de la propiedad

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 6525501VG4162F0001WK

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO		AV CADIZ 36(A) Es:1 Pl:00 Pt:01		GRANADA 18008-GRANADA	
USO LOCAL PRINCIPAL	Comercial	USO LOCAL SECUNDARIO		ANO CONSTRUCCIÓN	1967
COEFICIENTE DE PARTICIPACION	28,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	193	ANO VALOR	2008
VALOR SUELO (€/m²)	18.455,93	VALOR CONSTRUCCIÓN (€/m²)	25.071,22	VALOR CATASTRAL (€)	43.527,05

DATOS DE TITULARIDAD

APELIDOS Y NOMBRAMIENTO SOCIAL		NIF	B18722652
RESIDENCIAL NUEVA GRANADA SL			
DOMICILIO FISCAL		AV ANDAL_PG FLORIO EDF UCOP	
GRANADA 18015-GRANADA			
DERECHO		100,00% de Propiedad	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACION		AV CADIZ 36(A)	
GRANADA (GRANADA)			
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	728	SUPERFICIE SUELO (m²)	1.370
TIPO DE FINCA		(division horizontal)	

INFORMACION GRÁFICA



La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refugio a los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

En GRANADA, a martes, 19 de febrero de 2008



446.500 Coordenadas UTM en metros
 Límite Zona Verde
 Aceras
 Mobiliario

VER ANEXO DE COLINDANTES
 Fdo.: JERONIMO MIRON PEREZ



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

DELEGACIÓN
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

GERENCIA DEL
CATASTRO DE
GRANADA

ANEXO
RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES



HOJA 1/1

Expediente : 10984.18/8 de fecha 15/02/2008 - Nº Documento 1133982

Solicitante del Certificado : RESIDENCIAL NUEVA GRANADA SL

N.I.F.: B18722652

Uso del Certificado : Notaria y Registro de la propiedad

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6525501VG4162F0001WK

REFERENCIA CATASTRAL	DOMICILIO TRIBUTARIO / PARAJE	SUPERFICIE (m ²)
6525502VG4162F0001AK	AV CADIZ 36	5.176
	GRANADA (GRANADA)	
	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	
	EN INVESTIGACION, ARTICULO 47 DE LA LEY 33/2003	

NIF
-

En GRANADA, a martes, 19 de febrero de 2008
EL GERENTE TERRITORIAL

[Handwritten signature]

Fdo.: JERONIMO MIRON PEREZ



Tramitado por
GESTAGRA S.L.
 Gestores Administrativos de Granada
 Tif.: 958 535563, 536094, 536343
 Fax.: 958 255446
 central@gestagra.org

Francisco Gil del
Notario

66601

**ESCRITURA DE DISOLUCIÓN Y EXTINCIÓN
 DE RÉGIMEN DE DIVISIÓN HORIZONTAL
 Y AGRUPACIÓN DE FINCAS**

Número: MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS (1.296).---

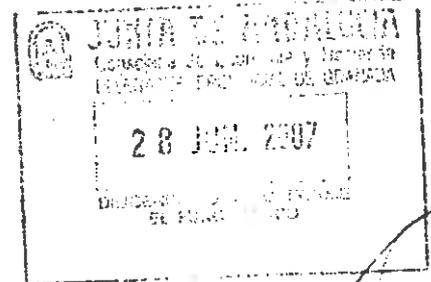
En Granada, a **VEINTICINCO DE MAYO DE DOS MIL
 SIETE.** -----

Ante mí, **FRANCISCO GIL DEL MORAL**, Notario del
 Ilustre Colegio Notarial de Granada, con residencia:

EUROPA

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
 GRANADA 3**
 Asiento : 1492 Diario : 50
 Entrada : 2007/9961 Prot/Auto : 1296
 Presen. : 06-11-2007 Hora : 9:31

Caduc. : 21-01-2008
 Presentante : **MARTIN LIMONES ALBERT**



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
 GRANADA 3**
 Asiento : 217 Diario : 50
 Entrada : 2007/7759 Prot/Auto : 1296
 Presen. : 13-08-2007 Hora : 13:53

Caduc. : 26-10-2007
 Presentante : **MARTIN LIMONES ALBERT**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
 GRANADA 3**
 Asiento : 939 Diario : 49
 Entrada : 2007/6902 Prot/Auto : 1296
 Presen. : 25-05-2007 Hora : 16:00
 Consol. : 19-07-2007
 Caduc. : 06-08-2007
 Presentante : **MARTIN LIMONES ALBERT**

Gran Vía de Colón 14, 2.- Planta. - GRANADA 18010
 Telfs.: 958 22 11 28 - 958 22 26 03 Fax: 958 22 19 90
 E-mail: gildelmoral@notariogranada.com



ES COPIA SIMPLE

Francisco Gil del Moral
e-mail: gildelmoral@notariogranada.com
Gran Vía de Colón, 14 Segunda Planta
Teléfs. 958 221128 - 958 222603 - Fax: 958 221990
18010 - GRANADA



**ESCRITURA DE DISOLUCIÓN Y EXTINCIÓN
DE RÉGIMEN DE DIVISIÓN HORIZONTAL
Y AGRUPACIÓN DE FINCAS**

Número: MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS (1.296).---

En Granada, a **VEINTICINCO DE MAYO DE DOS MIL
SIETE.** -----

Ante mí, **FRANCISCO GIL DEL MORAL**, Notario del
Ilustre Colegio Notarial de Granada, con residencia
en esta capital. -----

COMPARECE:

DON CARLOS LOPEZ NAVARRETE, mayor de edad,
casado, vecino de GRANADA, con domicilio en C/
CARMEN DE BURGOS, N.º 60, y provisto de
D.N.I./N.I.F. número 75132064B. -----

Interviene en nombre y representación de la
Compañía Mercantil **RESIDENCIAL NUEVA GRANADA, S.L.**,
esta, domiciliada en GRANADA, Avenida de Andalucía,
s/n, Plan Parcial P-30, Polígono Industrial "El
Florío", Edificio Ucop, constituida por tiempo
indefinido, en virtud de escritura autorizada por el



ES COPIA SIMPLE



desde el que se fija, en la forma legal y reglamentariamente dispuesta, la suficiencia de facultades representativas antes expuesta hacen fe suficiente, por si solo, de la representación acreditada. -----

Le juzgo con **capacidad** legal suficiente para el otorgamiento de esta escritura, ya en un principio calificada. Y a tal fin, -----

EXPONE.-

I.- La entidad **RESIDENCIAL NUEVA GRANADA, S.L.** es dueña del pleno dominio de las siguientes fincas:

1) **URBANA.-** A.- Urbana.- *Solar, sin número, sito en la Avenida de Cádiz, en la ciudad de Granada.* ----

Tiene una superficie de novecientos ochenta y nueve metros y setenta y tres decímetros cuadrados.-

LINDA: frente, Avenida de Cádiz; **derecha entrando**, finca de hermanos Álvarez Rubio, **hoy Residencial Nueva Granada, S.L.**; izquierda y espalda, con finca de Don José González e hijos. ----

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la

ES COPIA SIMPLE



Datos de Inscripción: Es la finca registral número **78466 del Registro de la Propiedad número TRES de Granada;** consta inscrita en el Tomo 1244, del Libro 1261, Folio 13, Inscripción 1ª.-----

REFERENCIA CATASTRAL.- **6525501VG4162F0001WK,** según recibo (ejercicio 2006) de IBI que se me exhibe, y cuyo testimonio incorporo a ésta.-----

Queda cumplida la obligación exigida a propósito.

3) Urbana.- Número DOS.- Piso Primero Letra A, situado en la segunda planta de alzada, primera de pisos, del edificio sito en Granada, zona tercera de la Barriada de El Zaidín, Avenida de Cádiz.-----

Tiene una superficie de 96,16 metros cuadrados. Está destinado a vivienda y consta de varias dependencias y servicios.-----

Linda: por la izquierda, entrando, finca de este mismo caudal; derecha, piso B y rellano y hueco de las escaleras; espalda, con calle particular de nueva apertura; y frente, piso letra B, rellano de



ES COPIA SIMPLE



Datos de Inscripción: Es la finca registral número 78470/B del Registro de la Propiedad número **TRES de Granada**; consta inscrita en el Tomo 1244, del Libro 1261, Folio 17, Inscripción 1ª. -----

REFERENCIA CATASTRAL.- 6525501VG4162F0004TZ, según recibo (ejercicio 2006) de IBI que se me exhibe, y cuyo testimonio incorporo a ésta. -----

Queda cumplida la obligación exigida a propósito.

5) URBANA.- Número CUATRO.- Piso Primero Letra B, situado en la segunda planta de alzada, primera de pisos, del edificio sito en Granada, zona tercera de la Barriada de El Zaidín, Avenida de Cádiz. -----

Tiene una superficie de 107,16 metros cuadrados. Está destinado a vivienda y consta de varias dependencias y servicios. -----

Linda: por la izquierda, entrando, piso A y rellano y hueco de las escaleras, patio interior de luces; derecha, Avenida de Cádiz; espalda o fondo, con calle particular de nueva apertura; y frente,



ES COPIA SIMPLE



caudal. -----

CUOTA.- 19,00 por ciento. -----

Datos de Inscripción: Es la finca registral número **78474 del Registro de la Propiedad número TRES de Granada;** consta inscrita en el Tomo 1244, del Libro 1261, Folio 21, Inscripción 1ª. -----

REFERENCIA CATASTRAL.- **6525501VG4162F0005YX,** según recibo (ejercicio 2006) de IBI que se me exhibe, y cuyo testimonio incorporo a ésta. -----

Queda cumplida la obligación exigida a propósito.

NOTAS COMUNES A TODAS LAS FINCAS:

TÍTULO: Le pertenecen por título de compra, según escritura autorizada por el suscrito Notario, en el día de hoy, con número precedente de protocolo. -----

CARGAS Y LIMITACIONES: Las que resultan del Registro de la Propiedad. -----

SITUACION ARRENDATICIA: Libres de arrendatarios y ocupantes, según manifiestan. -----



ES COPIA SIMPLE



medición, resultan tener las siguiente superficies:
las de tipo A, noventa y seis metros y dieciséis
decímetros cuadrados; y las de tipo B, ciento siete
metros y dieciséis decímetros cuadrados.-----

Todo Linda: por su frente, con la Avenida de
Cádiz, antes Callejón de los Tramposos, acequia de
por medio (Acequia Arabuleila); derecha entrando,
calle particular de nueva apertura, con la que hace
esquina; izquierda y espalda, finca de esta misma
propiedad, antes descrita en esta propia escritura,
finca registral 29401, con Don José Jiménez Martínez

**Los datos registrales de ésta son los
siguientes: Finca 29318 del Registro de la Propiedad
número Tres de Granada, inscrita al Libro 798, Folio
39, Inscripción 5ª.**-----

III.- Dicho edificio está construido sobre una
terreno de 380 metros cuadrados, que es colindante
con el solar descrito en el apartado anterior bajo
el número 1..-----



ES COPIA SIMPLE



interesándole, por la finalidad antes expuesta, mantener el régimen de división horizontal que formaban las entidades descritas como fincas independientes en el expositivo I anterior (bajo los números 2, 3, 4, 5, y 6), **RESIDENCIAL NUEVA GRANADA, Sociedad Limitada**, DISUELVE y EXTINGUE EL RÉGIMEN DE DIVISIÓN HORIZONTAL antes descrito quedando como consecuencia de ello una única finca resultante, siendo su descripción la siguiente: -----

* URBANA.- Terreno en Granada, situado en la Avenida de Cádiz, número treinta y seis, haciendo esquina a una calle particular, con una total superficie de trescientos ochenta metros cuadrados.

Sobre dicho terreno está asentada una Casa con tres plantas de alzado, ocupando dicha edificación una superficie de trescientos trece metros y setenta y tres decímetros cuadrados, con inclusión de un patio interior de luces en el lateral izquierdo de la parte posterior. -----

La planta baja tiene una superficie de ciento



ES COPIA SIMPLE



trescientos sesenta y nueve metros y setenta y tres decímetros cuadrados, y en realidad, según reciente medición de 1.404 metros cuadrados. -----

Sobre dicho terreno está asentada una Casa con tres plantas de alzado, ocupando dicha edificación una superficie de trescientos trece metros y setenta y tres decímetros cuadrados, con inclusión de un patio interior de luces en el lateral izquierdo de la parte posterior. -----

La planta baja tiene una superficie de ciento cuarenta y cinco metros y cuarenta y seis decímetros cuadrados; las plantas altas, compuestas por dos dependencias, cada una de ellas, una tipo A y otra tipo B, tienen, la suma, de las siguientes superficies: por la dependencia de tipo A, noventa y seis metros y dieciséis decímetros cuadrados; y por la de tipo B, ciento siete metros y dieciséis decímetros cuadrados. -----

LINDA: frente, Avenida de Cádiz; derecha entrando, calle particular en proyecto a la que hace



ES COPIA SIMPLE



OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN. -

Hago a los señores comparecientes las reservas y advertencias legales, entre ellas las de carácter fiscal y registral. Advierto expresamente de las obligaciones tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, así como de las consecuencias de su inexactitud e incumplimiento. -----

Leo esta escritura íntegramente al compareciente por su elección, después de renunciar al derecho que le advierto tiene a hacerlo por sí; que ésta se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante, enterado, según dice, de su contenido por la lectura y explicaciones verbales que le hago, la otorga y firma. -----

Del contenido de la misma, extendida en nueve folios de papel timbrado notarial números 7X-3198129, 7X-3198130, 7X-3198131, 7X-3198132, 7X-3198133, 7X-3198134, 7X-3198135, 7X-3198136 y 7X-3198137 yo, el Notario, DOY FE. SIGUEN LAS FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES.- SIGNADO: FRANCISCO GIL DEL



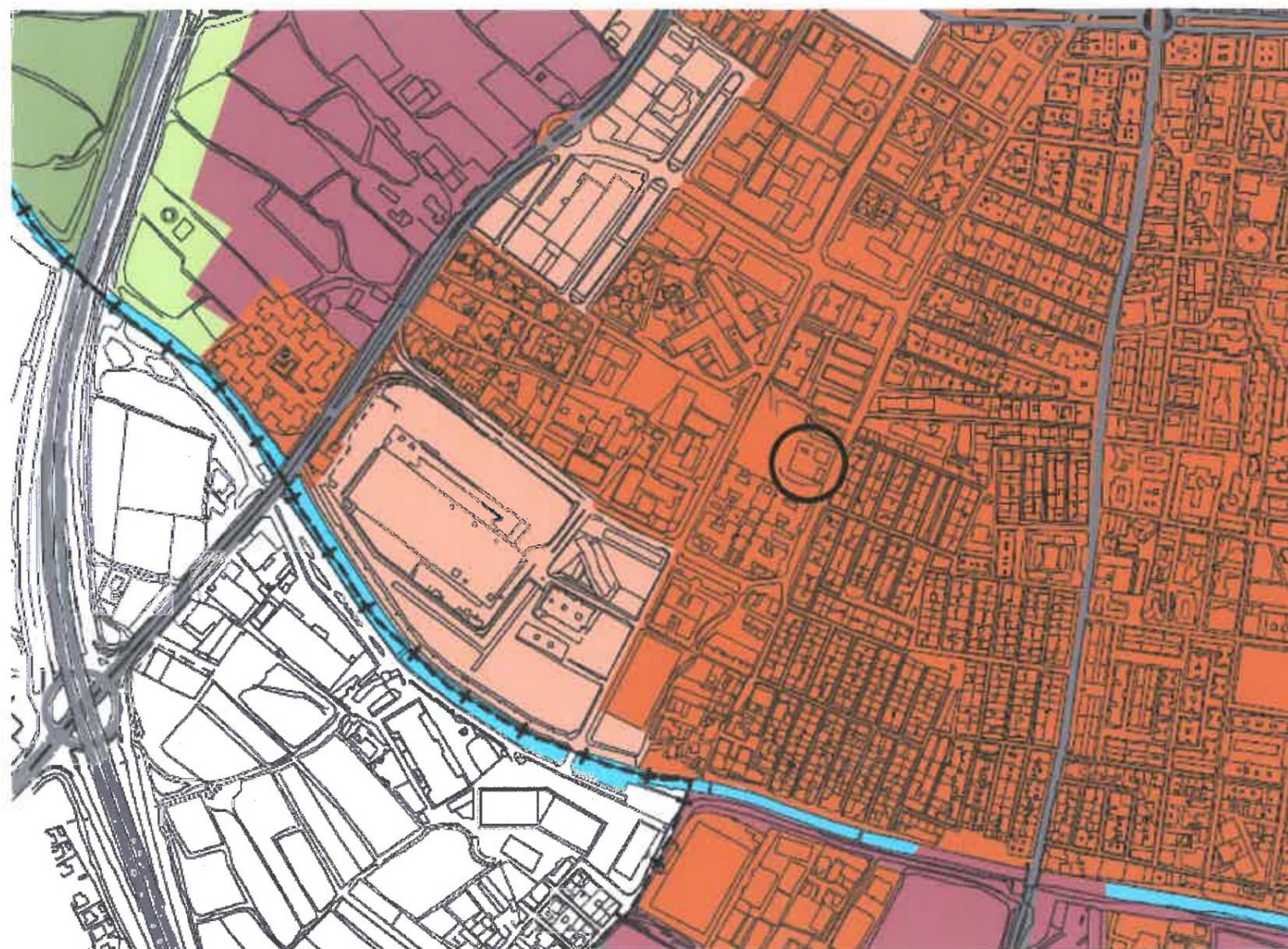
PLANOS

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento,
pleno en sesión de fecha



25 FEB. 2008

Granada
EL SECRETARIO GENERAL



- SUELO NO URBANIZABLE**
- PROTECCIÓN AGRÍCOLA**
 - PROTECCIÓN AGRÍCOLA GENERAL
 - PROTECCIÓN AGRÍCOLA ARBOREA
 - PROTECCIÓN AGRÍCOLA ACTIVA
 - PROTECCIÓN AGRÍCOLA A CULTIVOS DE SECA
 - PROTECCIÓN AGRÍCOLA GANADERA
 - LOCOS Y PRAIRIAS
- PROTECCIÓN ECOLÓGICA**
 - PROTECCIÓN DE CAUCES Y VEGAS
 - PARQUES Y JARDINES
 - PROTECCIÓN FORESTAL
 - PROTECCIÓN DE MONTES
- SISTEMAS GENERALES**
 - SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
 - SISTEMA GENERAL DE LINEAS DE FERROVIARIAS
 - SISTEMA GENERAL DE AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO

- SUELO URBANO**
 - SUELO URBANO, CONJUNTO HISTÓRICO
 - SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - SUELO URBANO EN TRANSICIÓN EN DESARROLLO DE PLANES PARCIALES
 - SUELO URBANO EN TRANSICIÓN DESARROLLO DE PLANES ESPECIALES
- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**
 - SUELO URBANIZABLE EN TRANSICIÓN
 - SUELO URBANIZABLE 1º CATEGORÍA
 - SUELO URBANIZABLE 2º CATEGORÍA
 - SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES ASISTIDO
 - SISTEMA GENERAL DEPORTIVO ASISTIDO
 - SISTEMA GENERAL CÁMBIOS
- NO PROGRAMADO**
 - ÁREAS Y ESPACIOS EN TRANSICIÓN



ESTUDIO DE DETALLE modificado-2 EN PARCELA SINGULAR DE Av. DE CÁDIZ
ORDENACIÓN DE VOLUMENES, FIJACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.
av. cádiz 38, granada

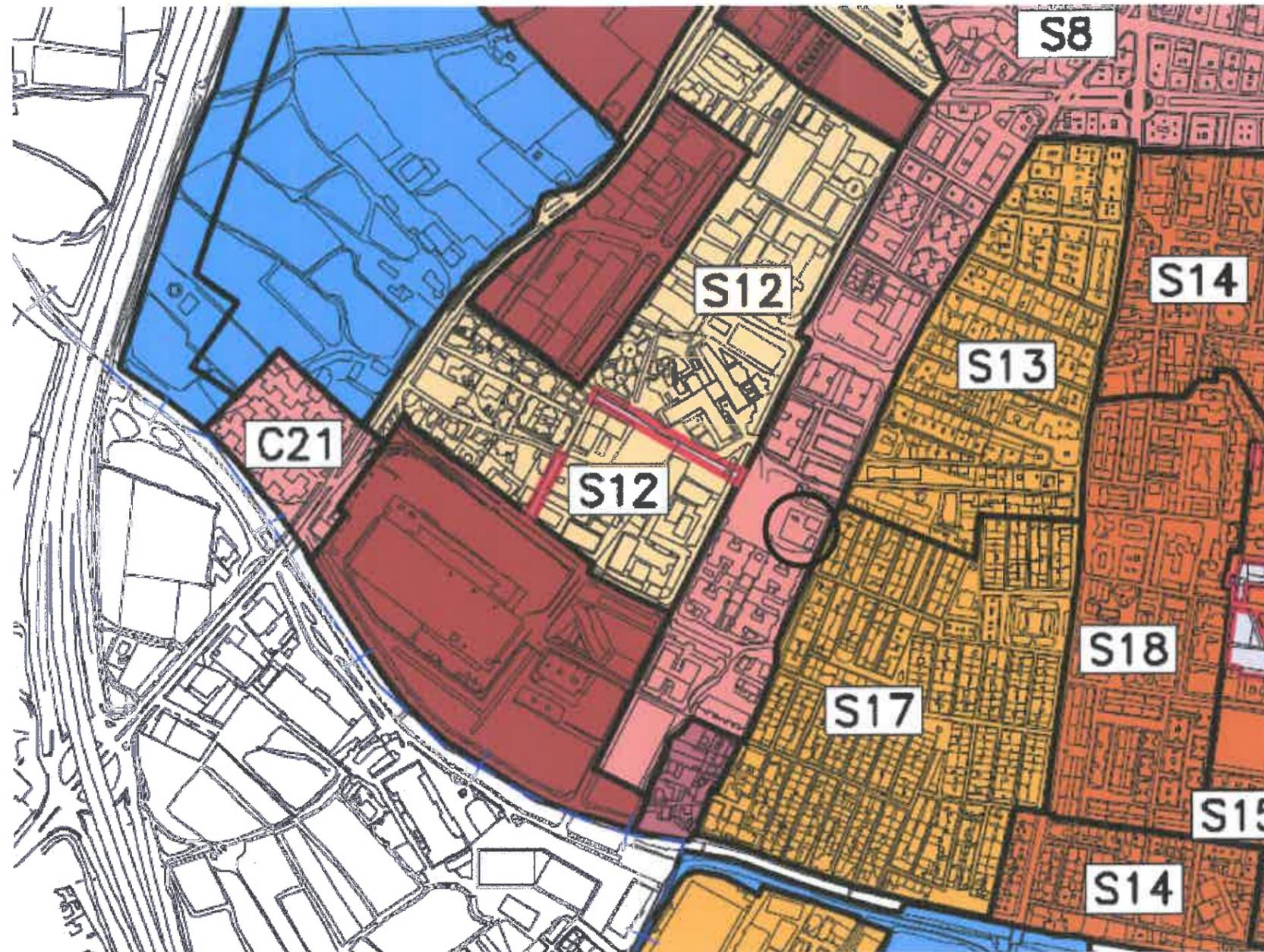
PLANO DE INFORMACIÓN 1
CLASIFICACIÓN DE SUELO. PGOU
ESCALA -
av.CádizDET-M2\0E01CCA. 02/08

promotor: RESIDENCIAL NUEVA GRANADA S.L.
estudioCes Manuel Cardona Navajas arquitecto

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento,
pleno en sesión de fecha

25 FEB. 2008

Granada
EL SECRETARIO GENERAL



ÁREAS DE REPARTO ZONA SUR

ÁREA	Área (m ²)	COMUNIDAD
S1	2,434	PARQUE DE LAS INFANTAS
S2	1,566	PASEO DE LOS BASÍLICOS
S3	0,857	PASEO DE LAS PALMAS
S4	3,815	CARRETERA DE LA SIERRA
S5	2,000	PABLO PICASSO
S6	0,827	CIUDAD JARDÍN
S7	3,373	CERVANTES
S8	3,941	AMÉRICA
S9	2,721	CARRETERA HUÉTOR-VEGA
S10	0,487	BERRALLO
S11	1,288	LANCHA DEL GENIL
S12	1,858	CRUZ DE LAGOS
S13	2,311	AVENIDA DE CÁDIZ
S14	2,702	AVENIDA DE DÍLAR
S15	3,041	PINTOR MALDONADO
S16	0,890	CAMINO BAJO DE HUÉTOR
S17	2,267	CASILLAS BAJAS
S18	2,733	SANTA ADELA

**ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO
EN SITUACIÓN NORMAL**

USO CARACTERÍSTICO

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
- INDUSTRIAL EN MANZANA
- CAMPUS CARTUJA-FUENTE NUEVA
- ALHAMBRA

ESTUDIO DE DETALLE modificado-2 EN PARCELA SINGULAR DE Av. DE CÁDIZ
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, FIJACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.

av. cádiz 38, granada

PLANO DE INFORMACIÓN 2

ÁREAS DE REPARTO. P.GOU

ESCALA -
av.Cádiz\eDET-M2\OSIT0AR_ 02/08

promotor: RESIDENCIAL NUEVA GRANADA S.L.
estudio  Manuel Cardona Navajas arquitecto



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
pleno en sesión de fecha

25 JUL. 2008

Granada
EL SECRETARIO GENERAL



CALIFICACIÓN Y USOS POTENCIALIZADOS DEL SUELO

[Color]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA: SERVICIOS COMERCIALES
[Color]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN RECOLECCIONES UNIFAMILIARES
[Color]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANAS CERRADAS
[Color]	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES AISLADOS
[Color]	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANAS CERRADAS
[Color]	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PASEOS DE MANZANAS
[Color]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
[Color]	INDUSTRIAL DE MANEJO
[Color]	INDUSTRIAL FABRIL
[Color]	TERCEROS TERCEROS TERCEROS TERCEROS TERCEROS TERCEROS
[Color]	INSTITUCIONAL PRIVADO
[Color]	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
[Color]	ECUPEMAYTO UNIVERSITARIO
[Color]	ECUPEMAYTO DEPORTIVO DE FINADO
[Color]	ECUPEMAYTO DOCENTE DE FINADO
[Color]	ECUPEMAYTO DE RECREACIÓN
[Color]	ECUPEMAYTO DE SERVICIOS DE FINADO
[Color]	ECUPEMAYTO DE SERVICIOS SOCIALES, CULTURALES Y ASISTENCIALES
[Color]	ECUPEMAYTO DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE ACQUILAS/BLANDITIA
[Color]	ECUPEMAYTO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PÚBLICOS Y SERVICIOS MANEJABLES
[Color]	ECUPEMAYTO CIENTÍFICO
[Color]	ECUPEMAYTO DE SERVICIOS
[Color]	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS: CALIFICACIONES TRANSPORTES
[Color]	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS: INFRAESTRUCTURAS URBANAS

SUELO URBANO

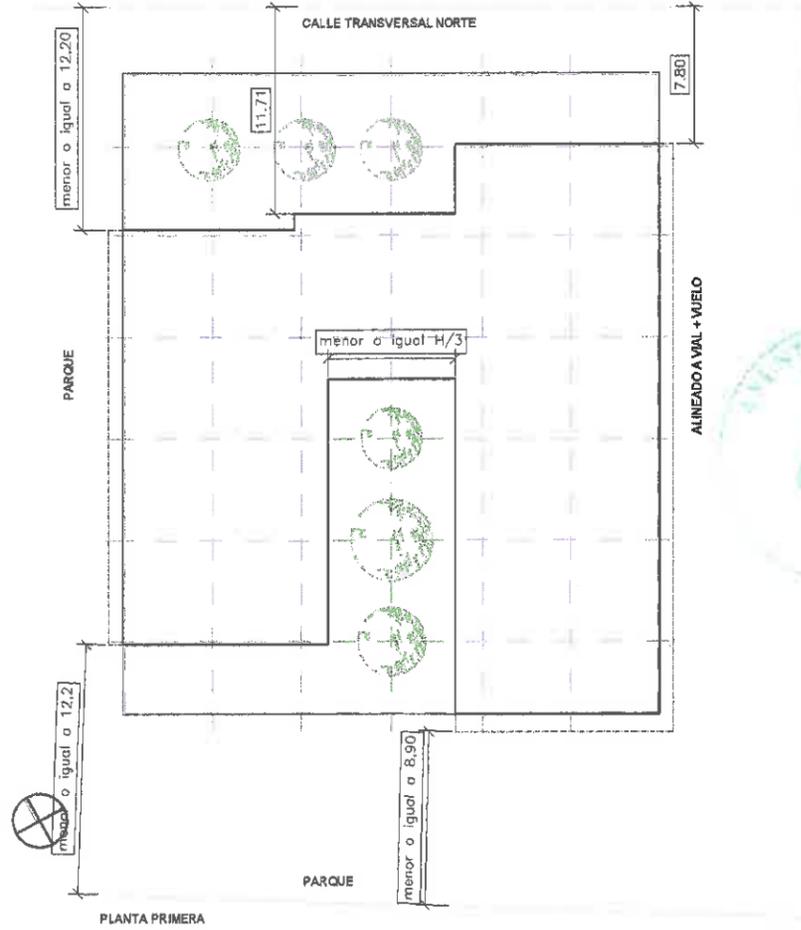
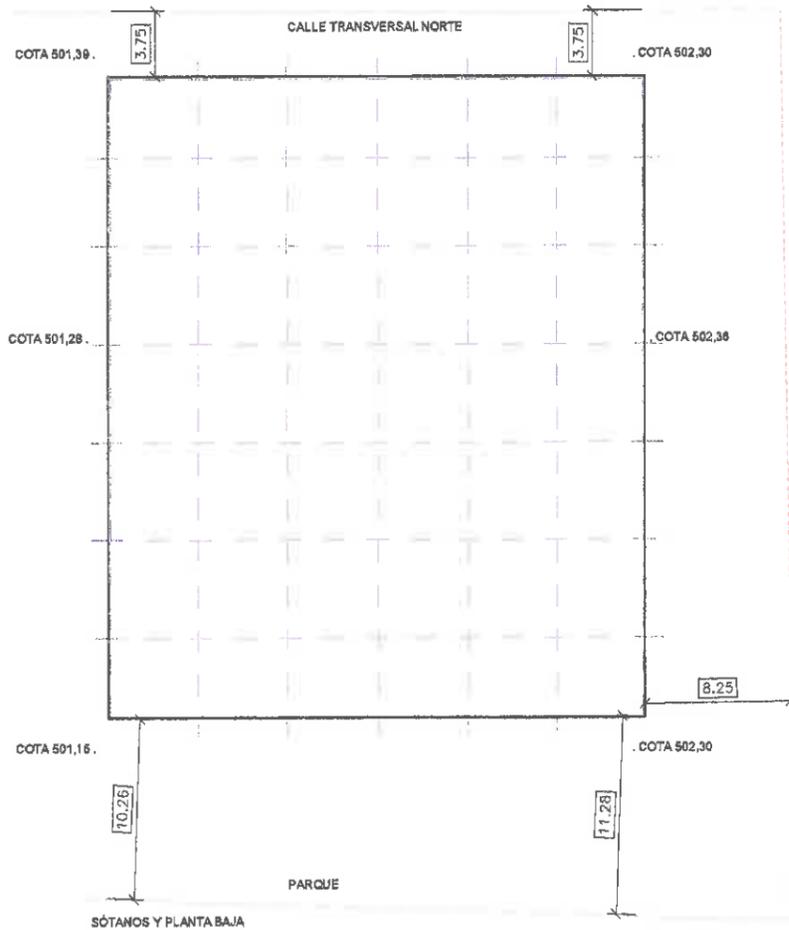
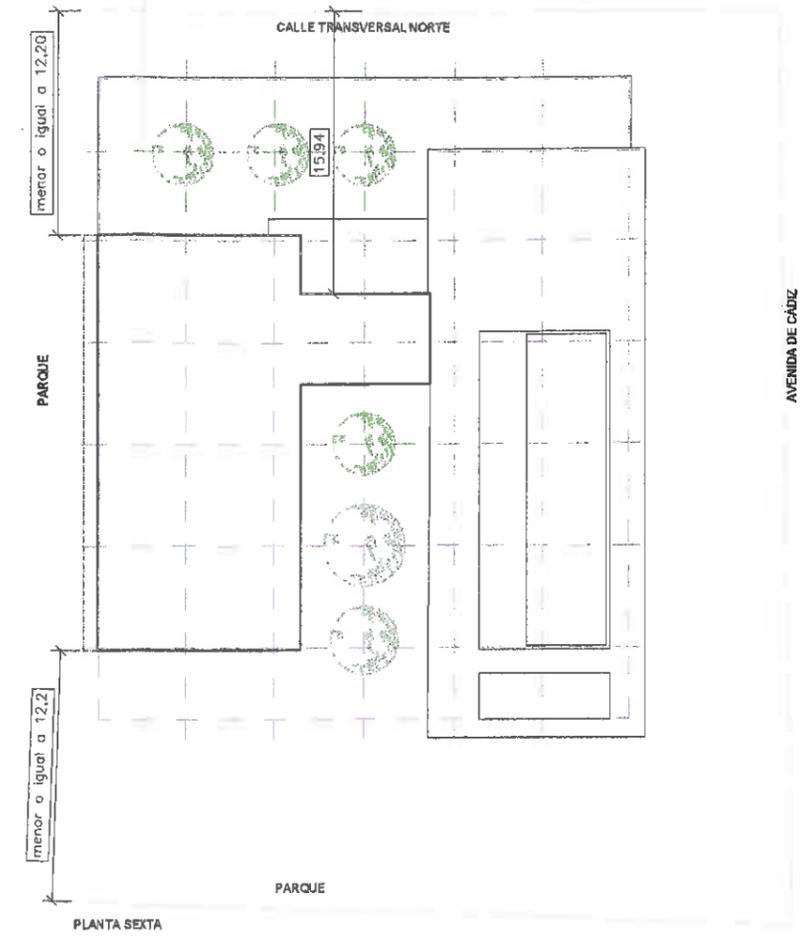
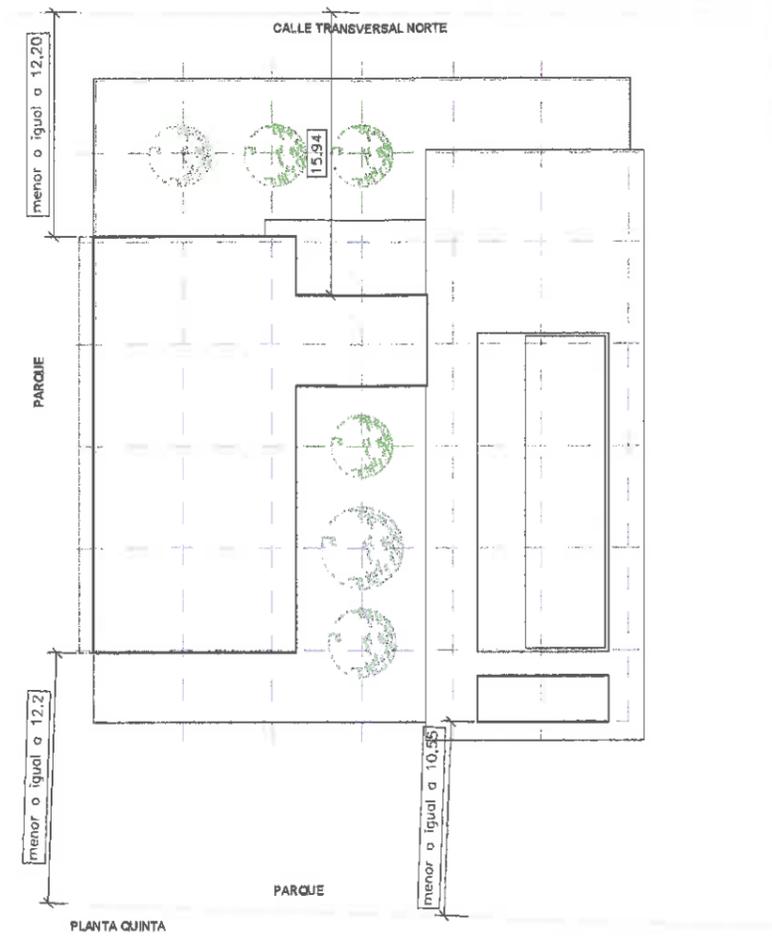
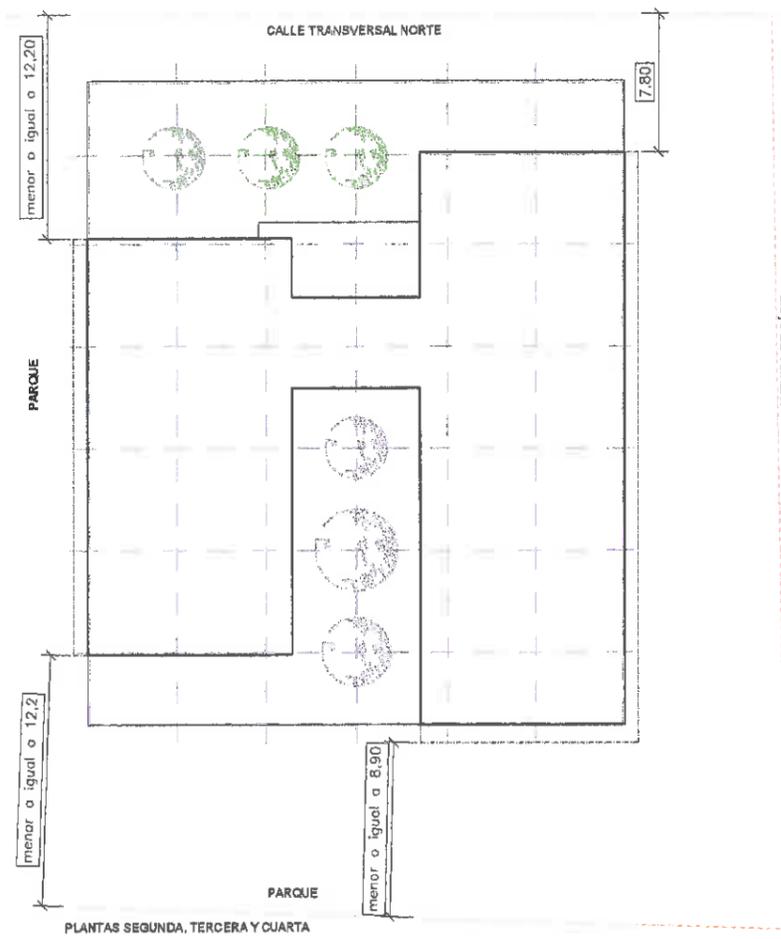
[Color]	ÁMBITOS DE PEPLU VIGENTES Y EN TRAMITACIÓN
[Color]	DELIMITACIÓN ÁREAS DE REFORMA EN SUELO URBANO
[Color]	DISTRITO 1 01 NÚMERO DE ORDEN
[Color]	AREA REPARTO AR
[Color]	DELIMITACIÓN PLANES ESPECIALES TRANSITORIOS
[Color]	ET 01 NÚMERO DE ORDEN
[Color]	DELIMITACIÓN ÁREA DE TRANSFORMACIÓN Y MEJORA
[Color]	ATM 01 NÚMERO DE ORDEN
[Color]	DELIMITACIÓN BARRIOS ORDENADOS EN SUELO URBANO
[Color]	SGU CT-* BARRIO DE IDENTIFICACIÓN
[Color]	ALINEACIONES
[Color]	NÚMERO DE ORDEN



ESTUDIO DE DETALLE modificado-2 EN PARCELA SINGULAR DE Av. DE CÁDIZ
ORDENACIÓN DE VOLUMENES, FIJACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.
av. cádz 38, granada

PLANO DE INFORMACIÓN 3
CALIFICACIÓN DEL SUELO, PGOU
ESCALA -
av.Cádiz\eDET-M2\0E01CCA. 02/08

promotor: RESIDENCIAL NUEVA GRANADA S.L.
estudio Manuel Cardona Navajas arquitecto

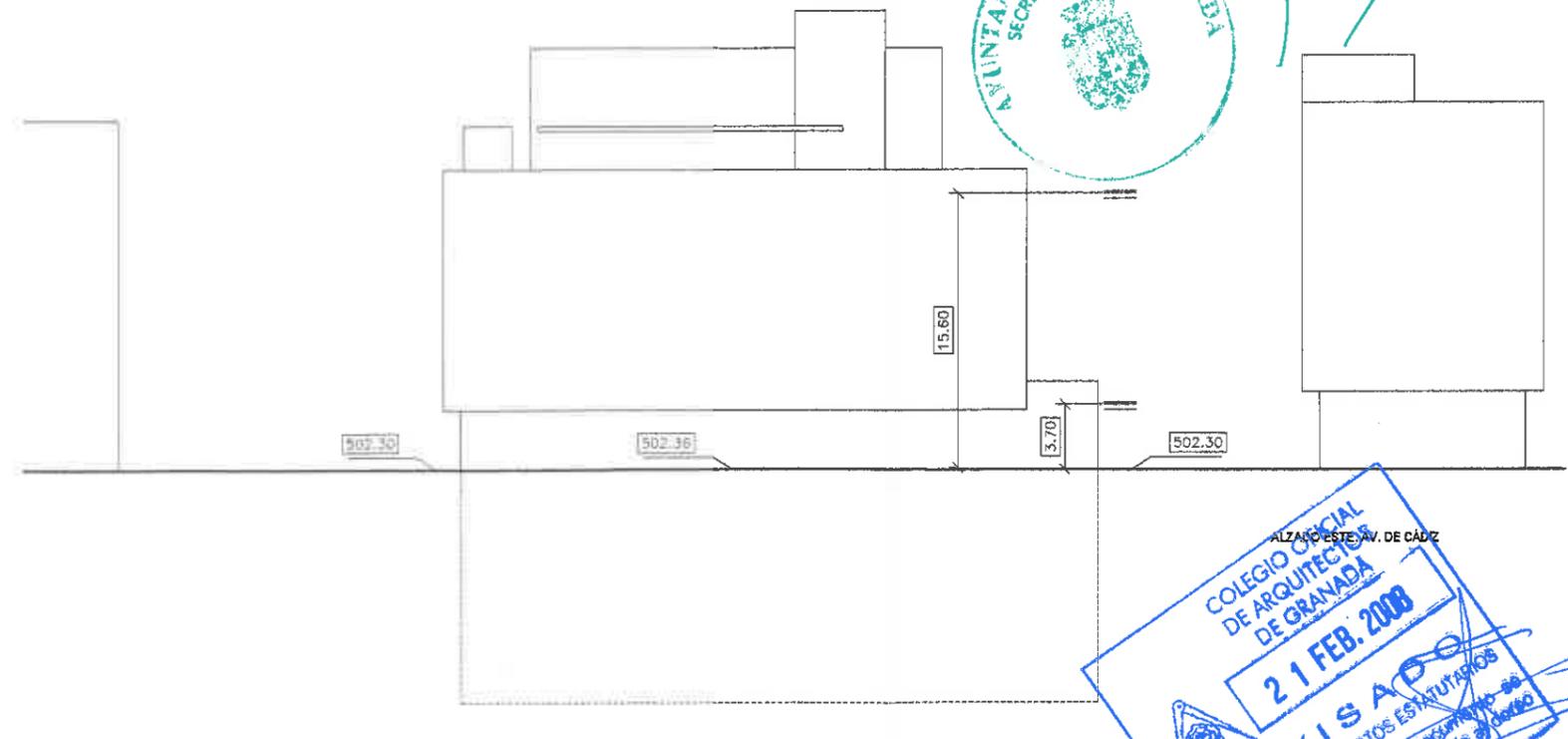
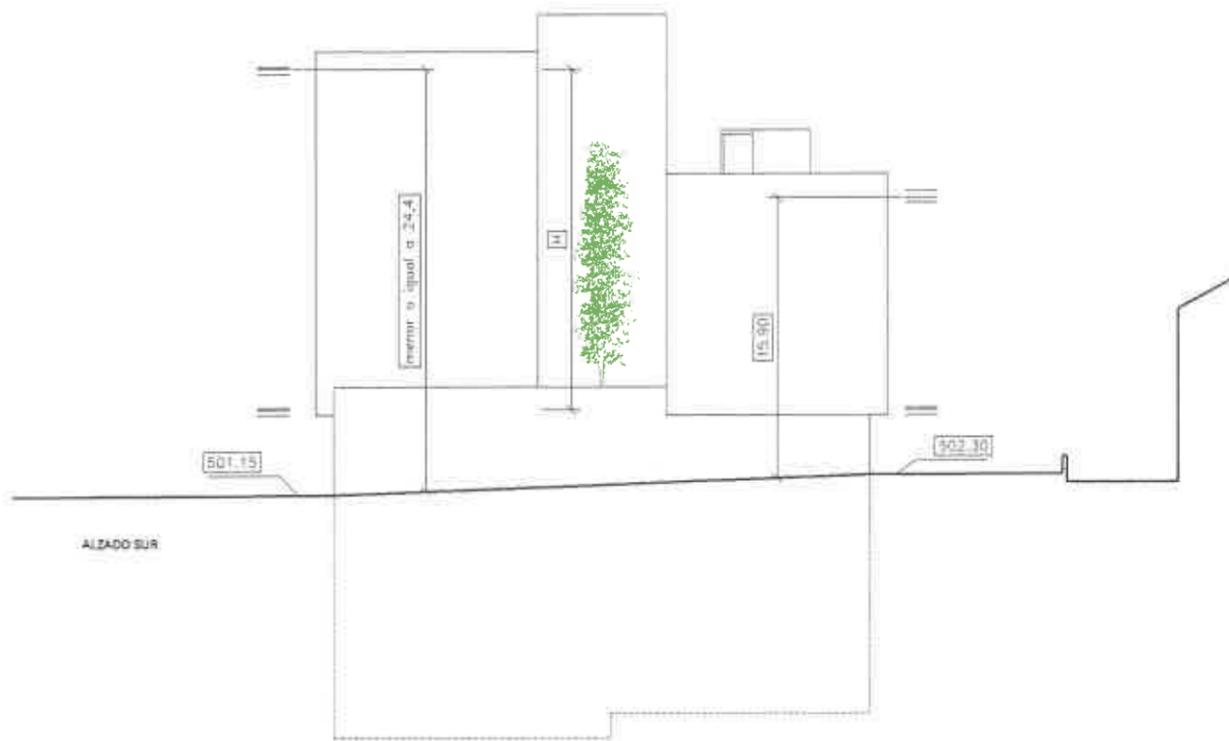
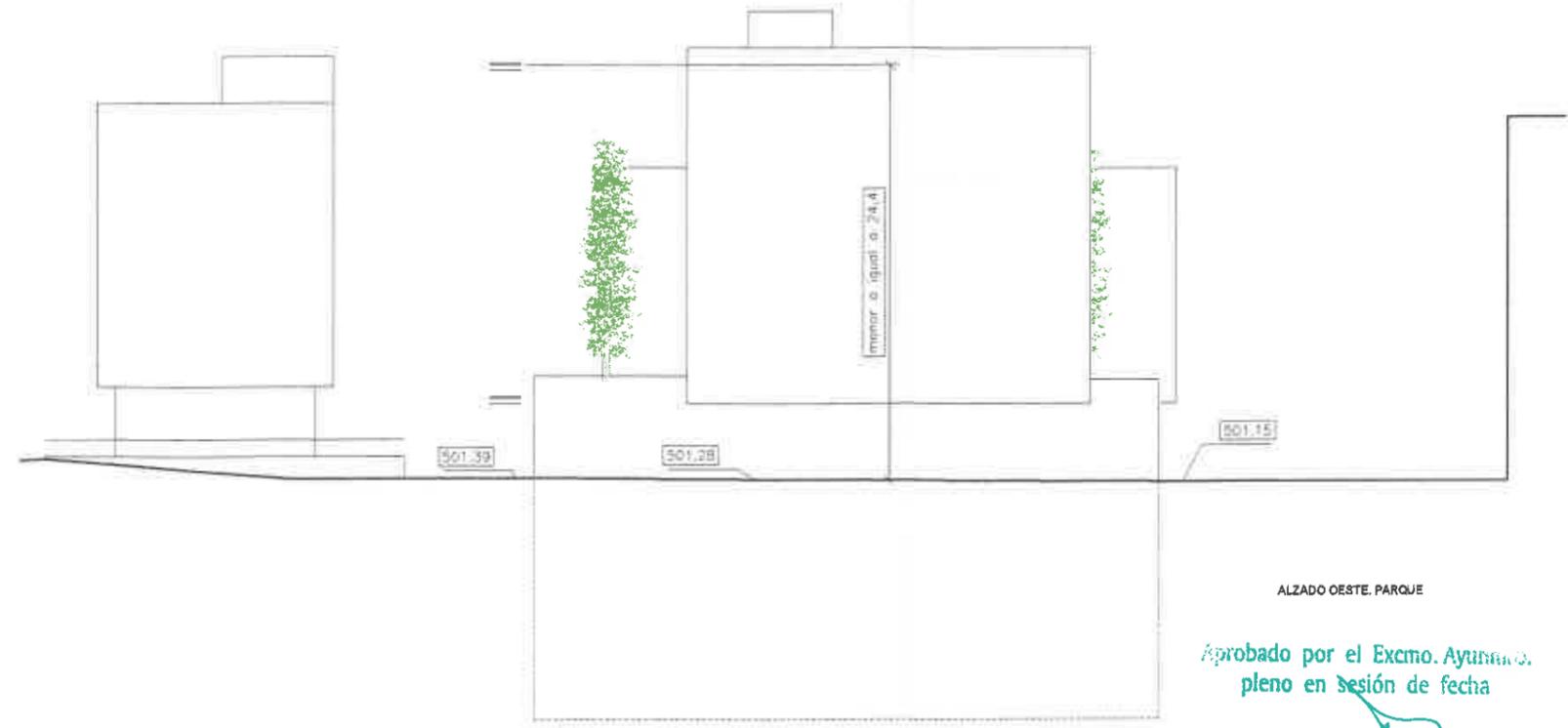
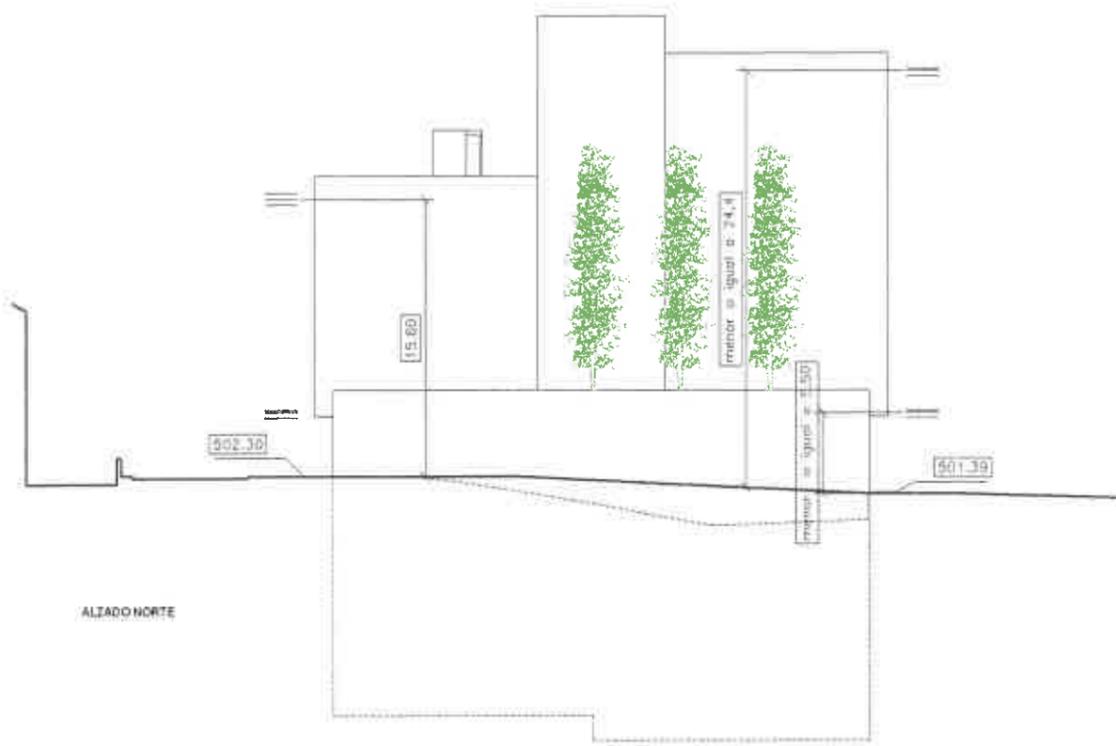


Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
pleno en sesión de fecha
25 JUL. 2008
Granada
EL SECRETARIO GENERAL

PLANTAS	OCUPACIÓN PROPUESTA	SUP. OCUPABLE (Poliglas mltas, art.7.13.14)
P. BAJA Y SÓTANOS	100%	75%
P. PRIMERA	64%	75%
P. SEGUNDA	61%	50%
P. TERCERA	61%	50%
P. CUARTA	61%	50%
P. QUINTA	28%	50%
P. SEXTA	27%	50%
OCUPACIÓN MEDIA	57,57%	57,14%



ESTUDIO DE DETALLE modificado-2 EN PARCELA SINGULAR DE AV. DE CÁDIZ
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, FIJACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES,
av. Cádiz 38, Granada.
PLANO DE ORDENACIÓN 3
OCUPACIONES EN PLANTA Y RETRANQUEOS
ESCALA 1/400
av.Cádiz\edf-M2\0E21VOL. 02/08
promotor: RESIDENCIAL NUEVA GRANADA S.L.
estudioCes Manuel Cardona Navajas arquitecto



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
pleno en Sesión de fecha
25 JUL. 2008
Granada
EL SECRETARIO GENERAL

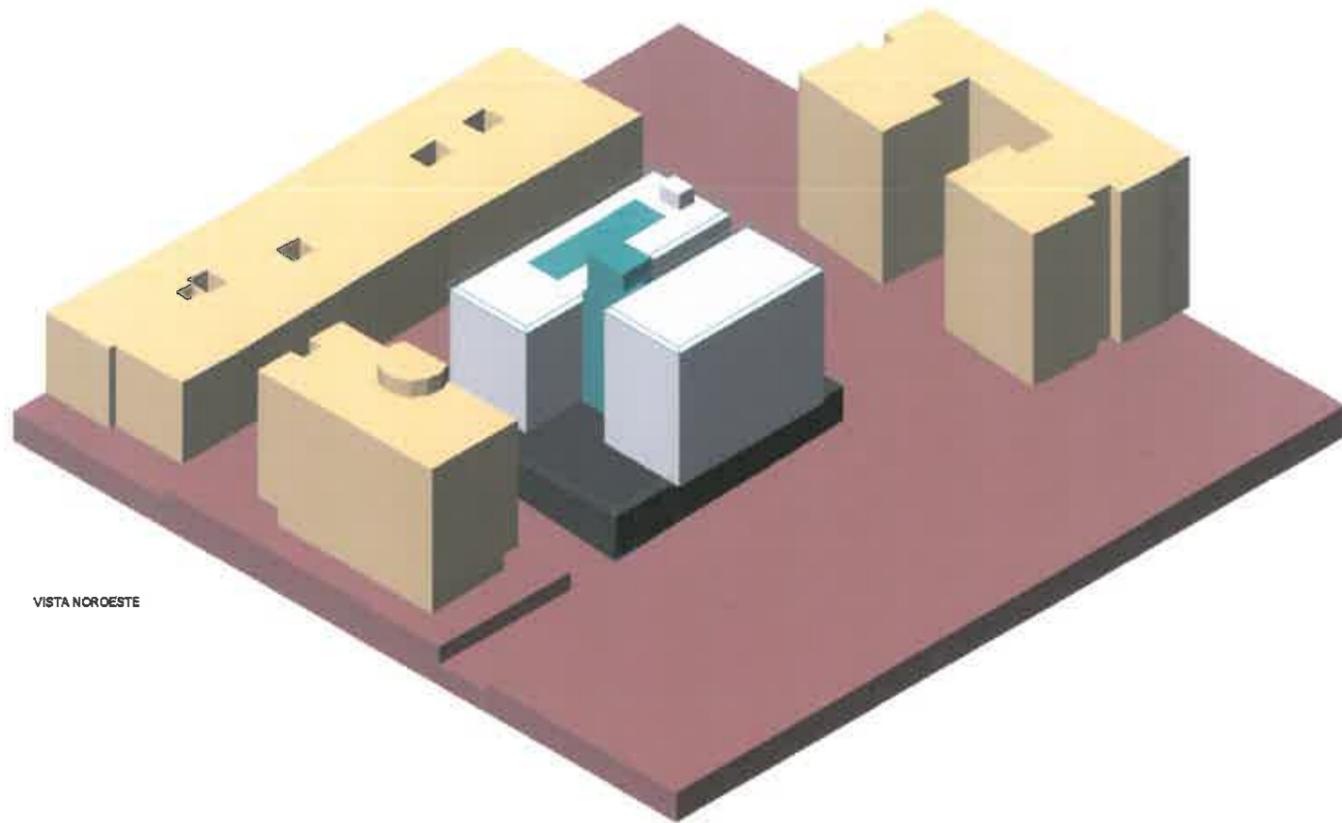


ESTUDIO DE DETALLE modificado-2 EN PARCELA SINGULAR DE AV. DE CÁDIZ
ORDENACIÓN DE VOLUMENES, FIJACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.
av. cádiz 38, granada

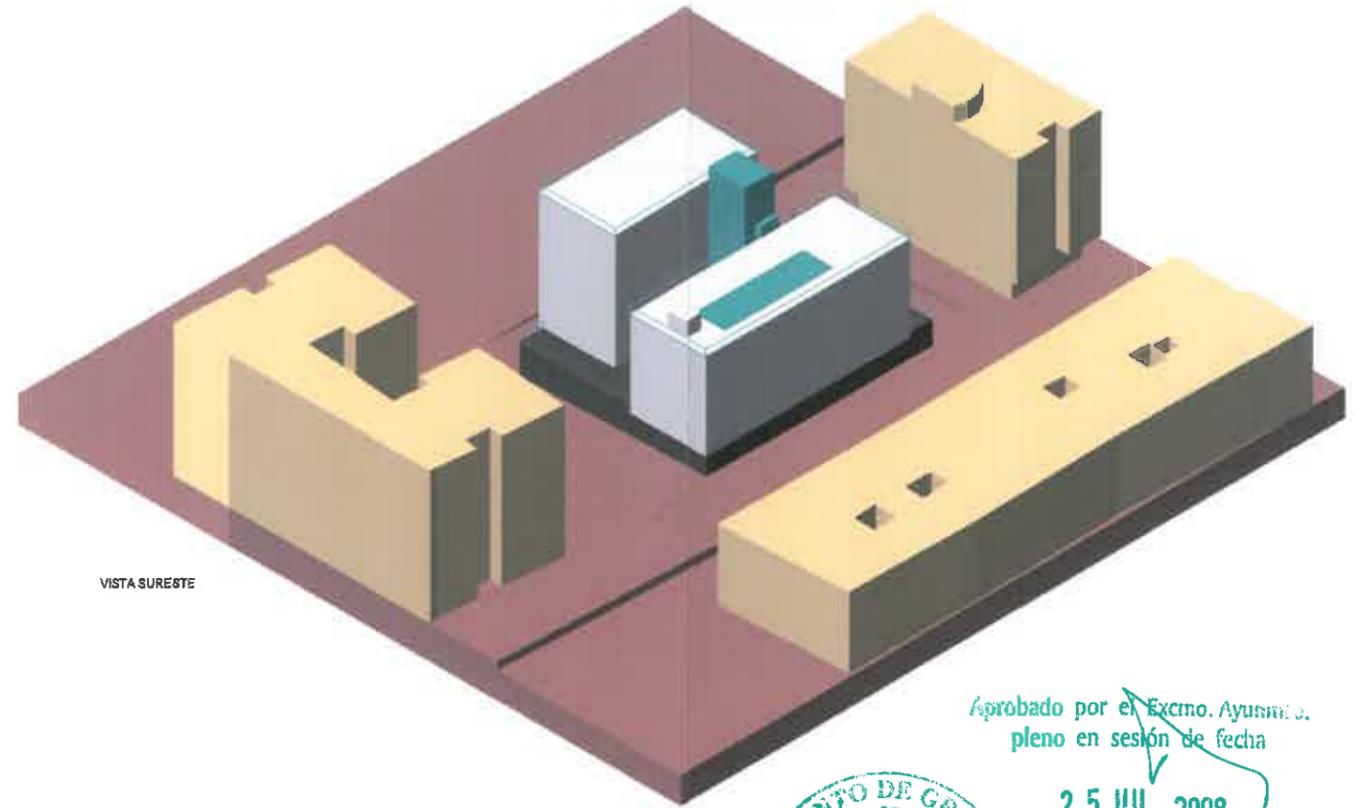
PLANO DE ORDENACIÓN 4
ALTURAS Y RASANTES

ESCALA 1/400
av.Cádiz/eDET-M2\VE21VOL. 02/08

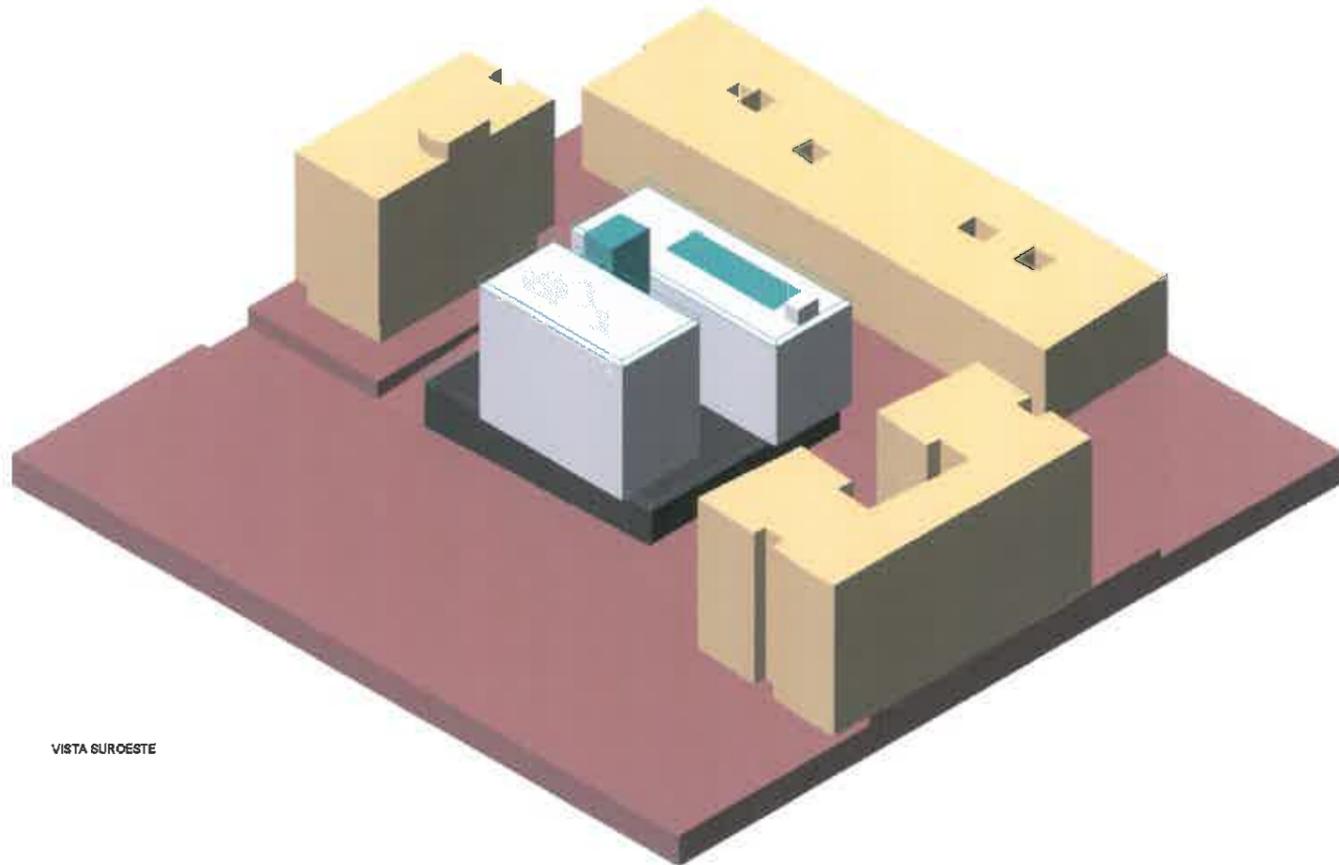
promotor: RESIDENCIAL NUEVA GRANADA S.L.
estudio **Cos** Manuel Cardona Navajas arquitecto



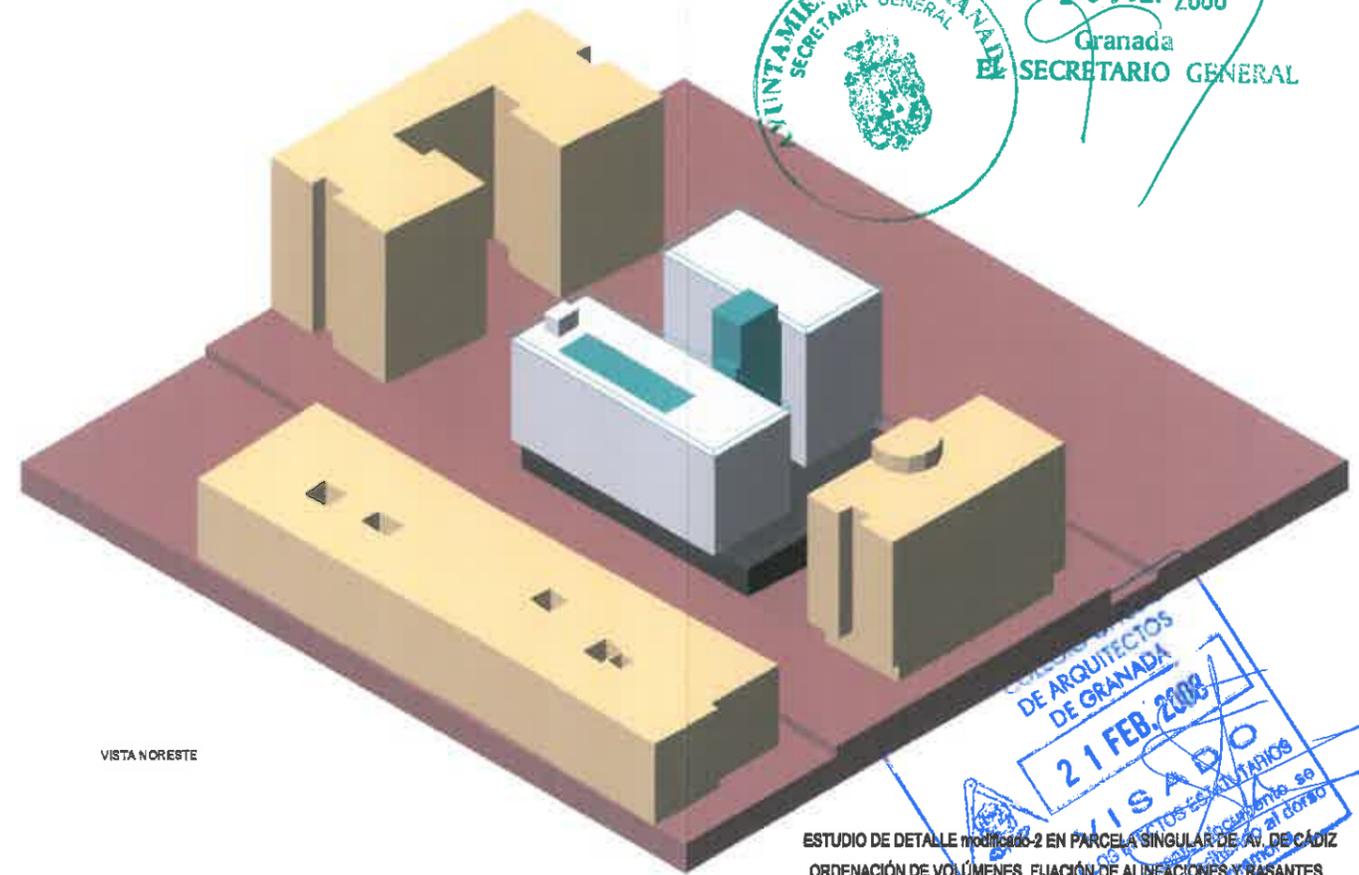
VISTA NOROESTE



VISTA SURESTE



VISTA SUROESTE



VISTA NORESTE

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento,
pleno en sesión de fecha

25 JUL. 2008

Granada

EL SECRETARIO GENERAL



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO 2 EN PARCELA SINGULAR DE AV. DE CÁDIZ
ORDENACIÓN DE VOLUMENES, FIJACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.

av. cádiz 38, granada

PLANO DE ORDENACIÓN 5

PERSPECTIVAS ISOMÉTRICAS DE CONJUNTO

ESCALA 1/800

av.Cádiz\eDEF-M2\DE21VOL.02\08

promotor: RESIDENCIAL NUEVA GRANADA S.L.
estudio: Manuel Cardona Navajas arquitecto