

VAD



ESTUDIO DE DETALLE

(TEXTO REFUNDIDO)

AVENIDA DE DILAR Nº 15, GRANADA

PROMOTOR: FRANCISCO JOSE RATIA MARTINEZ

MARCOS LÓPEZ POLO

ARQUITECTO

Colegiado nº 4.574



INDICE

1. ANTECEDENTES, PROMOTOR Y REDACTOR DEL ESTUDIO
2. REGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO
3. DATOS DE LA ACTUACION
4. SITUACION URBANISTICA DE LA ZONA
5. SITUACION URBANISTICA PROPUESTA
6. ANEXO 1 (RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA)
7. ANEXO 2. DATOS CATASTRALES TANTO DE LA FINCA OBJETO DE ESTUDIO COMO DE LA MEDIANERA
8. ANEXO 3: COPIA COMPROMISOS NOTARIALES
9. PLANOS SOLUCION PROPUESTA



MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

Avenida de Dilar 15, Granada

1. ANTECEDENTES, PROMOTOR Y REDACTOR DEL ESTUDIO

El presente Estudio de Detalle se redacta para ordenar, en alineaciones, rasantes y volúmenes la parcela propiedad de Francisco José Ratia Martínez que linda con la calle denominada Avenida de Dilar y con distintas parcelas consolidadas existentes de otros propietarios. La superficie de Actuación comprende una única finca catastral grafiada en el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana de Granada, además de en los planos adjuntos. El terreno según PGOU esta clasificado como "Residencial Unifamiliar Aislada".

Este estudio de detalle cuenta ya con aprobación provisional, si bien debido a la imposibilidad de obtener compromiso notarial con la parcela colindante sita en Av. Dilar nº 13 se opta por modificar su diseño tal y como se expresa posteriormente y con la documentación gráfica (retranqueo 3m del colindante Av. Dilar nº 13 nivel semisotano).

Es redactor del presente documento Marcos López Polo, arquitecto, colegiado y residente en Granada, con el número 4.574 del C.O.A. de Granada., por encargo de Francisco José Ratia Martínez con N.I.F. 24.273.330-G con domicilio a efectos de notificación en c\ Camino de Ronda nº 154 2º E de Granada.

El Estudio de Detalle que se redacta de acuerdo con la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1/1992) y sus Reglamentos de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978), así como las especificaciones correspondientes a el Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

2. REGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO.

La Parcela catastral de la superficie de Actuación es propiedad de Francisco José Ratia Martínez.



3. DATOS DE LA ACTUACIÓN.

La zona objeto de este Estudio de Detalle, se compone actualmente en la totalidad de un solar sin edificación alguna.

La Parcela en su totalidad está clasificada en el P.G.O.U. como "Residencial Unifamiliar Aislada", como se indica en plano de situación (nº 1). Sus lindes, especificados en el apartado anterior, se recogen en la documentación gráfica.

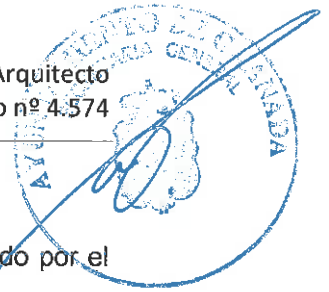
El terreno es prácticamente plano, sin poseer ningún tipo de terraplenes, montículos, etc... , destacables a lo largo de toda su superficie. Presenta una forma rectangular y tiene una superficie según medición de 275.36 m² siendo su referencia catastral 6932538VG4163B0001SX. Si bien, esta superficie se ve reducida a 221.67 m² debido a que la parcela esta sometida a una cesión de vial según el P.G.O.U. (cesión de 53.69 m²)

Se trata de definir la alineación y el volumen de la parcela objeto de estudio puesto que según las CONDICIONES PARTICULARES para la calificación de RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA recoge en su artículo 7.11.3 relativo a alineaciones a vial o espacio público... "en el caso de viviendas pareadas se permite el adosamiento sobre un lindero que no sea testero mediante el correspondiente compromiso notarial "; y, puesto que la parcela colindante catastral nº 6932537 ya ha llevado a cabo la edificación al limite de la parcela se estudia su adosamiento y alineación a vial.

Se estudia la mayor ocupación en planta puesto que según la calificación de residencial unifamiliar aislada la ocupación en planta actual es del 30 % y se prevee una mayor ocupación manteniendo la edificabilidad de la parcela.

Se plantea una mayor ocupación en planta semisótano con el fin de que tras realizar la rampa con una pendiente máxima del 18 % poder entrar con el coche en el garaje. ?

Se planteaba en la documentación grafica previa un posible adosamiento en nivel semisótano correspondiendo con la entrada al garaje de forma perpendicular a la rampa, si bien y ante la imposibilidad de obtener compromiso notarial con la parcela colindante (Av. Dilar nº 13) se opta por el retranqueo hacia esa propiedad tal y como marca el P.G.O.U quedando la entrada al garaje perpendicular a la rampa de acceso. ?



4. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA ZONA.

Como ya se ha especificado anteriormente se trata de un suelo calificado por el P.G.O.U. como RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA. (Anexo 1)

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.

Los usos resultantes de la ordenación propuesta, son los mismos parámetros urbanísticos atribuidos para la calificación residencial unifamiliar aislada que el P.G.O.U. recoge para esta zona, si bien modificamos la ocupación en planta y nos adosamos a un lindero y alineamos a fachada.

Uso: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

Superficie: 221.67 m².

Objetivos: Redefinir el volumen y alineación de la vivienda a proponer pudiendo adosarse ésta a una de sus caras junto con una mayor ocupación en planta manteniendo la edificabilidad.

Cesiones obligatorias

Se cede la cantidad de 53.69 m² tal y como indica en el plano de alineaciones del P.G.O.U.

En Granada a Junio de 2.011

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'M. López Polo', written over a horizontal line.

Fdo: Marcos López Polo
Arquitecto



ANEXO 1 (RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA)



ESCALA 1: 5.000

25	26	27
30	31	32
34	35	36

CAPÍTULO UNDÉCIMO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

Artículo 7.11.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Residencial Unifamiliar Aislada*, en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma. Se incluyen también dentro de esta calificación las viviendas pareadas adosadas por un solo lindero que no sea testero mediante el correspondiente compromiso notarial.

Responden por lo general a proyectos de asentamientos extensivos ubicados en la periferia o en zonas históricas de ensanche y en ocupaciones de media ladera. Entre las mismas se incluyen los asentamientos denominados *Cármenes*.

2.- Los sectores calificados como *Residencial Unifamiliar Aislada*, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albayzín y Barrio de San Matías–, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.

3.- Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.11.2.

Condiciones particulares de parcelación

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Lindero frontal: diez (10) metros.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Para el caso de sectores calificados como *Residencial Unifamiliar Aislada*, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

Tampoco se admite la agregación ni segregación de parcelas para aquellas que cuenten con la calificación de residencial unifamiliar aislada, y estén expresamente grafiadas en el presente PGOU como *Grandes Cármenes*.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección del presente documento.

Artículo 7.11.3.

Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, según lo grafiado en los planos de la documentación gráfica del documento del PGOU, y separada también del resto de linderos de la parcela. En el caso de viviendas pareadas se permite el adosamiento sobre un lindero que no sea testero mediante el correspondiente compromiso notarial.

El valor de tales retranqueos, cuando no estuviese determinado en los correspondientes planos de documentación gráfica del PGOU, será como mínimo de tres (3) metros.

En el caso de proyectos unitarios de viviendas aisladas, dichos retranqueos obedecerán a ritmos uniformes, siendo sus valores mínimos de tres (3) metros.

Artículo 7.11.4.

Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un treinta por ciento (30%)

de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento completo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

3.- Para el caso de parcelas calificadas como residencial unifamiliar aislada, y grafiadas expresamente como grandes cármenes en el presente PGOU, la ocupación máxima será de un diez por ciento (10%) en todas y cada una de sus plantas.

Artículo 7.11.5.

Ocupación bajo rasante.

1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

3.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 7.11.6.

Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU de Granada.

2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.
- c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.

Artículo 7.11.7.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17. para las condiciones de la edificación de la presente normativa.



2.- La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los doce (12) metros cuadrados, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. de la presente normativa.

3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados.

Artículo 7.11.8.

Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

- a) para edificios de una planta: 0,30 m²/m²s.
- b) para edificios de dos plantas: 0,60 m²/m²s.
- c) para edificios de tres plantas: 0,90 m²/m²s.

2.- En el caso de parcelas calificadas como residencial unifamiliar aislada, y grafiadas expresamente como Grandes Cármenes en el presente PGOU, la edificabilidad máxima a considerar será la que sigue:

- a) para edificios de una planta: 0,10 m²/m²s.
- b) para edificios de dos plantas: 0,20 m²/m²s.
- c) para edificios de tres plantas: 0,30 m²/m²s.

3.- En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

4.- En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 7.11.9.

Patios.

Sólo se admiten los patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la presente normativa.

Artículo 7.11.10.

Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas y plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.- En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.

5.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

6.- En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de perímetros de protección incoados y/o declarados, y donde aún no exista Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente de aplicación, se asegurará el adecuado tratamiento de las diversas alineaciones exteriores, procurando su integración formal en la composición del entorno próximo. Será posible, en su caso, la disposición de cerramientos macizos de altura no superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, siempre que dicho tratamiento sea común en la unidad morfológica superior donde se encuentre ubicada la actuación.

Artículo 7.11.11.

Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como *Residencial Unifamiliar Aislada*, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una

aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.

- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

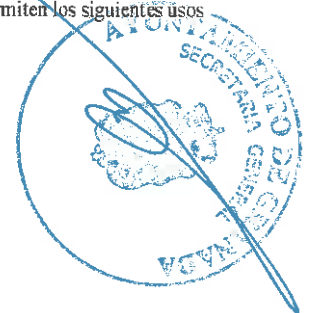
Artículo 7.11.12.

Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a *RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR*, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Institucional privado.



- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO DUODÉCIMO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

Artículo 7.12.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada*, en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

También hace referencia a aquellas tipologías de bloques plurifamiliares en doble crujía que aparecen como tal grafadas en las áreas de reforma del presente PGOU, disponiendo sus líneas de edificación en las alineaciones exteriores fijadas por la documentación gráfica del presente documento del PGOU de Granada, no cuentan con patios de luces y/o ventilación interiores, vinculando todas las piezas vivideras hacia el viario o espacio público exterior.

2.- Los sectores calificados como *Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada*, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albayzín y Barrio de San Matías–, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.

3.- Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.12.2.

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.
- Lindero frontal: seiscientos (600) centímetros.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo. Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Para el caso de sectores calificados como *Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada*, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección del presente documento.

Artículo 7.12.3.

Alineación a vial o espacio público.

1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, salvo que aparezca grafada expresamente en los mismos una línea de edificación retranqueada.

2.- Para los ámbitos incluidos dentro de perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuentan con Plan Especial de Protección aprobado definitivamente, no se admiten retranqueos en ninguna de las plantas del edificio con respecto al viario o espacio público al que se vincula la edificación.

3.- Para el resto de zonas calificadas como residencial plurifamiliar en manzana cerrada, se permite retranquear la línea de edificación de la alineación oficial a partir de las plantas superiores a la cuarta, siempre que dicho retranqueo afecte cuando menos a un frente completo de manzana y responda a un ritmo uniforme. Para tales intervenciones se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 7.12.4.

Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un ochenta por ciento





ANEXO 2. DATOS CATASTRALES.

A) FINCA OBJETO DE ESTUDIO

B) FINCA MEDIANERA



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA Y PRESUPUESTOS

SECRETARÍA GENERAL
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6932538VG4163B0001SX

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV DILAR 15 Suelo

18006 GRANADA [GRANADA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

AV DILAR 15

GRANADA [GRANADA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

0

SUPERFICIE SUELO [m²]

270

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

446,940 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Viernes, 4 de Febrero de 2011





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA Y PRESUPUESTOS

SECRETARÍA GENERAL
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6932537VG4163B0001EX

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV AMERICA 1

18006 GRANADA [GRANADA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1960

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

175

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

AV AMERICA 1

GRANADA [GRANADA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

175

SUPERFICIE SUELO (m²)

197

TIPO DE FINCA

Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	95
VIVIENDA	1	01	01	80

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

446,920 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Viernes, 4 de Febrero de 2011





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA GENERAL DE ECONOMÍA
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6932536VG4163B0001JX

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV AMERICA 3 Suelo

18006 GRANADA [GRANADA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

AV AMERICA 3

GRANADA [GRANADA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

0

SUPERFICIE SUELO [m²]

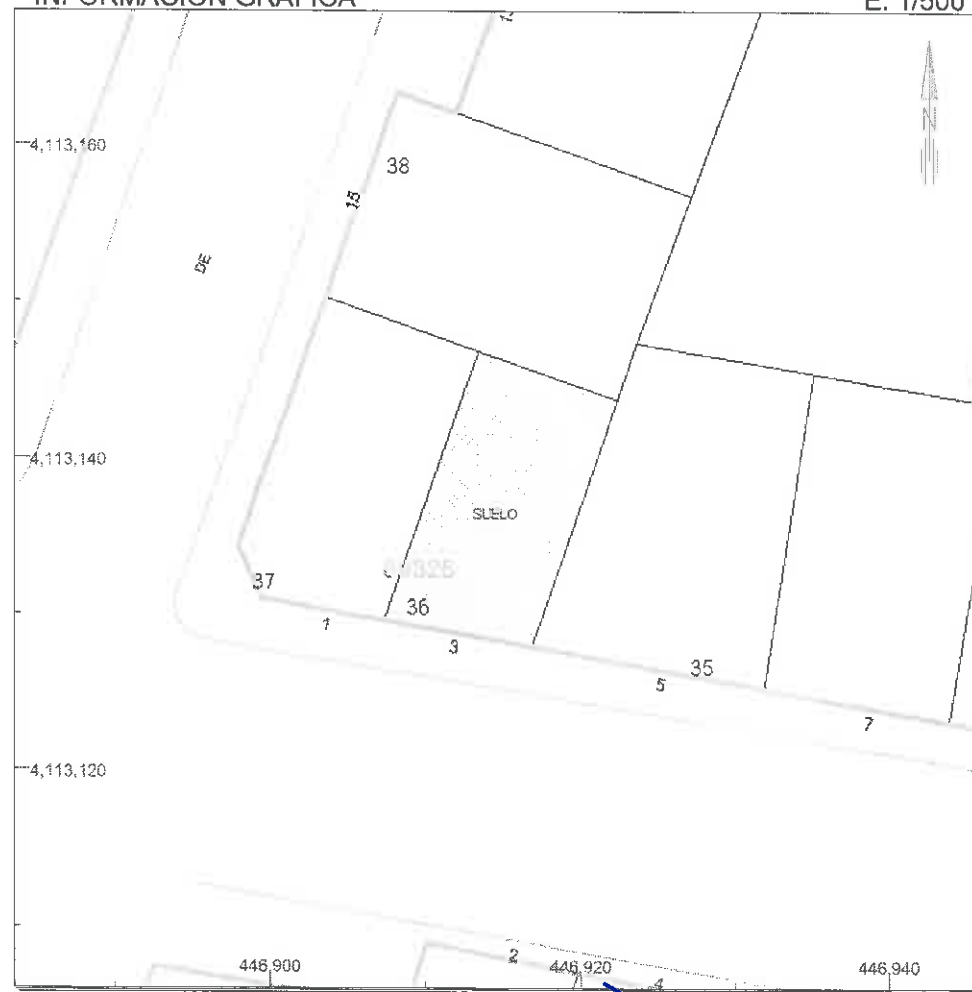
161

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500

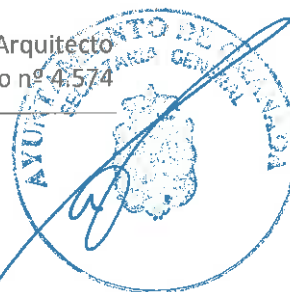


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

446,940 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Viernes, 4 de Febrero de 2011





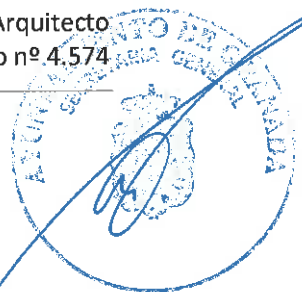
8.- COMPROMISO NOTARIAL VECINOS

1.- COMPROMISO NOTARIAL 1

2.- COMPROMISO NOTARIAL 2

Marcos López Polo

Arquitecto
Colegiado nº.4.574



COMPROMISO NOTARIAL 1



MARIANO PARRIZAS TORRES
NOTARIO
Acera del Darro, 30 Portal 2 - 1º F
Teléf.: 958-25 95 50
18005 - GRANADA

ES COPIA SIMPLE

NUMERO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO.——

ACTA DE COMPROMISO NOTARIAL.——

EN GRANADA, mi residencia, a veintinueve de
Septiembre de dos mil diez.——

ANTE MI, **MARIANO PARRIZAS TORRES**, Notario del
Ilustre Colegio de Granada, con residencia en la
capital, ——

COMPARECEN:——

1.- Los esposos, mayores de edad, casados bajo
régimen de separación de bienes, de la Hostelería,
DON JUAN GUERRERO NUÑEZ y DOÑA LOURDES CARMONA VE-
RA, vecinos de Granada, con domicilio en Calle Fon-
tiveros nº 3, provistos de sus DD.NN.II/NN.II.FF.
74.607.096-H y 24.156.292-J, respectivamente.——

2.- **DON FRANCISCO JOSE RATIA MARTINEZ**, mayor de
edad, soltero, Odontólogo, vecino de Granada, con
domicilio en Camino de Ronda nº 154, 2º E, provisto
de su D.N.I/N.I.F. 24.273.330-G.——

Los identifico por sus expresados Documentos
de Identidad.——



Los juzgo con capacidad legal necesaria para este **ACTA DE COMPROMISO NOTARIAL**, en la que intervienen en propio nombre y derecho, y al efecto, EXPONEN:_____

I.- Que los esposos, Don Juan Guerrero Nuñez y Doña Lourdes Carmona Vera, son titulares, por mitad y proindiviso, con carácter privativo, de la siguiente finca urbana:_____

SOLAR edificable en término de Granada, en el pago del Zaidín, hoy Avenida de América nº 3, con una superficie de ciento setenta y tres metros, sesenta y cuatro decímetros y cincuenta centímetros cuadrados. Linda: Norte, resto de la finca matriz de donde se segrega; Este, dicho resto; Sur, Avenida de América nº 3; Oeste, finca de Don Jose Torices Rojas._____

TITULO Y REGISTRO.- Dicha finca les pertenece con el indicado carácter privativo, en virtud de la escritura de compraventa que autorizó el Notario de Granada, Don Jose Manuel Lopez Villar, el 11 de Noviembre de 2005._____

Es la finca registral 79059, obrante al tomo 1248, libro 1265, folio 214, del Registro de la Propiedad nº 3 de Granada._____



REFERENCIA CATASTRAL.- Es la

6932536VG4163B0001JX.-----

Se incorpora a la presente escritura, por medio de fotocopia, el correspondiente recibo de contribución urbana.-----

B).- Que por su parte, Don Francisco Jose Ratia Martínez, es propietario, con idéntico carácter privativo, del pleno dominio, de la siguiente finca urbana:-----

URBANA.- Pedazo de tierra de riego, hoy solar edificable, en el pago del Zaidín, término de Granada, con una extensión superficial de doscientos setenta metros cuadrados, que linda: Norte, con resto de la fincamatriz; Sur, con el Camino denominado de Las Peñuelas; Este, con el Camino denominado de La Zubia y Oeste, con el camino denominado de Los Ogíjares.-----

Sus linderos, debidamente actualizados son como sigue:-----

Frente, por donde tiene su acceso, Avenida de



Dílar; derecha entrando, parcela catastral 6932537VG4163B0001EX, o Avenida América nº 1, de Milagros Vilchez Fernandez y parcela catastral 6932536VG4163B0001JX, o Avenida América nº 3, de Lourdes Carmona Vera; izquierda entrando, parcela catastral 6932539VG4163B, o Avenida Dílar 13, de Comunidad de Propietarios y espalda, parcela catastral 6932501VG4163B0001DX, o Calle Florencia, de Aureliano Robles Valero y parcela catastral 6932535VG4163B0001IX, o Avenida América 5, de Virtudes Fernandez Marín.-----

REFERENCIA CATASTRAL.- Es la parcela 6932538VG4163B0001SX.-----

TITULO Y REGISTRO.- Compra a Doña María del Carmen Perez Rios y esposo, según escritura que yo Notario autoricé el pasado 16 de Septiembre de 2010, pendiente por tanto de inscripción registral, de lo cual advierto.-----

A efectos de busca se cita la registral 81679, obrante al tomo 1347, libro 1364, folio 211, del Registro de la Propiedad nº 3 de Granada.-----

III.- Que ambas fincas son colindantes entre sí y se encuentran enclavadas en la denominada Avenida de América y Avenida de Dílar, respectivamen-



te, de esta ciudad de Granada, siendo voluntad del Sr. Ratia Martínez, la promoción y construcción de una vivienda unifamiliar pareada, viniendo dicho tipología de viviendas, conforme al P.G.O.U de Granada, del año 2000, regulada conforme al capítulo undécimo, artículo 7.11.3, de dichas Normas Regulatoras._____

IV.- Que de conformidad a lo dispuesto en el párrafo primero del expresado artículo 7.11.3, los señores comparecientes, vienen por medio de la presente acta a formalizar su más expreso compromiso notarial de que la construcción de dicha vivienda unifamiliar por parte del Sr. Ratia Martínez, será adosada a la de los comparecientes, Don Juan Guerrero Nuñez y Doña Lourdes Carmona Vera, y por tanto, sobre un lindero que no es testero._____

V.- - Que lo manifestado es cuanto tienen que decir y que lo hacen bajo pena de falsedad en documento público, de lo cual quedan especialmente advertidos._____

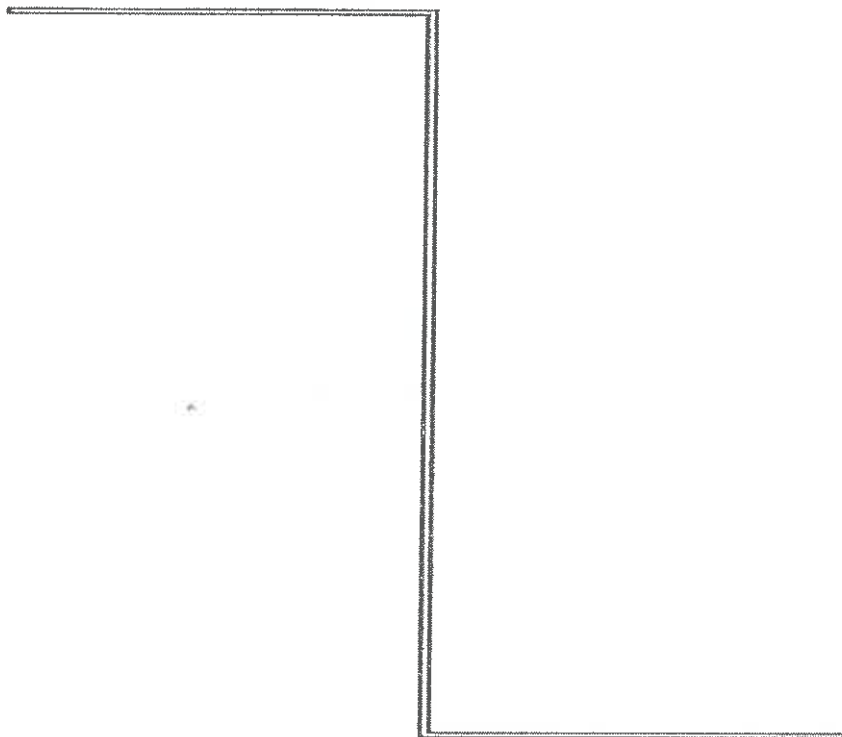


Permiso a los comparecientes y ellos no usan, su derecho a leer este acta, que leo, encuentran conforme y firman, después de enterados.-----

De lo cual y cuanto más va consignado en la presente acta, extendida sobre tres folios de papel timbrado notarial, serie AB, números 5918740 y los dos siguientes en orden, yo, el Notario, doy fe. Están las firmas de los comparecientes.- Signado.
Firmado: M. PARRIZAS TORRES. Rubricado y Sellado.-

LEY DE TASAS 5/89. El precedente instrumento ha sido minutado sin consideración de cuantía: no sujeto.

SIGUEN LOS DOCUMENTOS UNIDOS



Marcos López Polo

Arquitecto
Colegiado nº 4.574



COMPROMISO NOTARIAL 2



MARIANO PARRIZAS TORRES
NOTARIO
Acera del Darro, 30 Portal 2 - 1º F
Telef.: 958-25 95 50
18005 - GRANADA

ES COPIA SIMPLE

NUMERO MIL CUATROCIENTOS VEINTE. _____

ACTA DE COMPROMISO NOTARIAL. _____

EN GRANADA, mi residencia, a dieciséis de Septiembre de dos mil diez. _____

ANTE MI, **MARIANO PARRIZAS TORRES**, Notario del Ilustre Colegio de Granada, con residencia en la capital, _____

COMPARECEN: _____

1.- **DOÑA MILAGROS VILCHEZ FERNANDEZ**, mayor de edad, viuda, nacida el 22 de Diciembre de 1916, vecina de Granada, con domicilio en Avda. Dilar nº 17, provista de su D.N.I./N.I.F. 23.439.999-R. _____

2.- **DOÑA MARIA TORICES VILCHEZ**, mayor de edad, soltera, vecina de Granada, con domicilio en Avda. Dilar, Villa Milagros nº 17, provista de su D.N.I./N.I.F. 23.678.370-P. _____

3.- **DOÑA JOSEFA TORICES VILCHEZ**, mayor de edad, soltera, vecina de Granada, con domicilio en Avenida Dilar nº 17, provista de su D.N.I./N.I.F. 24.155.440-N. _____

081670259



4.- **DON ANTONIO TORICES VILCHEZ**, mayor de edad, casado, vecino de Granada, con domicilio en Camino Bajo de Hueter n° 47, provisto de su D.N.I/N.I.F. 24.229.216-C.-----

5.- **DOÑA MARIA DEL MILAGRO TORICES VILCHEZ**, mayor de edad, soltera, vecina de Granada, con domicilio en Avenida de Dilar n° 17, Villa Milagros, provista de su D.N.I/N.I.F. 24.156.096-V.-----

6.- **DON FRANCISCO JOSE PATIA MARTINEZ**, mayor de edad, soltero, Odontólogo, vecino de Granada, con domicilio en Camino de Ronda n° 154, 2° E, provisto de su D.N.I/N.I.F. 24.273.330-G.-----

Los identifico por sus expresados Documentos de Identidad.-----

Los juzgo con capacidad legal necesaria para este **ACTA DE COMPROMISO NOTARIAL**, en la que intervienen en propio nombre y derecho, y al efecto, **EX-PONEN**:-----

1.- Que Doña Milagros Vilchez Fernandez es titular en pleno dominio de una mitad indivisa y del usufructo vitalicio de la otra mitad, y los Sras. Torices Vilchez, titulares, con carácter privativo, sin que constituya domicilio habitual y familiar de ninguno de ellos, por cuartas e iguales partes in-



divisas, de una mitad indivisa en nuda propiedad, y en conjunto, todos titulares del pleno dominio, de la siguiente finca urbana:_____

CASA en ~~esta~~ capital, pago del Zaidin, en el Camino de los Ogijares, hoy Avenida América nº 1, compuesta de planta baja, distribuida en porche, recibidor, sala-comedor, cocina, dos dormitorios, cuarto de aseo, ropero, pasillo y un patinillo; y planta alta, distribuida en sala-comedor, dos dormitorios, cocina, cuarto de aseo y ropero. Ocupa una extensión superficial de ciento noventa y un metros, cincuenta y seis decímetros y cincuenta centímetros cuadrados, de los que corresponden a la parte edificada, ciento treinta y seis metros y veinticuatro decímetros cuadrados y el resto, en su frente y ambos laterales esté destinado a jardín. Orientada al Ceste, son sus linderos: derecha entrando, calle abierta en terrenos de la finca matriz; izquierda, resto de la finca de que formó parte la totalidad de que esta procede y fondo, resto de la finca de que ésta procede ven-



dido a D. Aurelio Vilchez Fernandez. _____

TITULO Y REGISTRO.- Dicha finca les fue adjudicada al fallecimiento de su esposo y padre, Don Jose Torices Rojas, según escritura de adjudicación de herencia que yo Notario autoricé el 1 de Marzo de 2008. _____

Es la finca registral 24707 Duplicado, obrante al libro 755, folio 191 vuelto, del Registro de la Propiedad nº 3 de Granada. _____

B).- Que por su parte, Don Francisco Jose Ratia Martínez, es propietario, con idéntico caracter privativo, del pleno dominio, de la siguiente finca urbana: _____

URBANA.- Pedazo de tierra de riego, hoy solar edificable, en el pago del Zaidín, término de Granada, con una extensión superficial de doscientos setenta metros cuadrados, que linda: Norte, con resto de la finca matriz; Sur, con el Camino denominado de Las Peñuelas; Este, con el Camino denominado de La Zubia y Oeste, con el camino denominado de Los Ogijares. _____

Sus linderos, debidamente actualizados son como sigue: _____

Frente, por donde tiene su acceso, Avenida de



Dilar; derecha entrando, parcela catastral 6932537VG4163B0001EX, o Avenida América nº 1, de Milagros Vilchez Fernandez y parcela catastral 6932536VG4163B0001JX, o Avenida América nº 3, de Lourdes Carmona Vera; izquierda entrando, parcela catastral 6932539VG4163B, o Avenida Dilar 13, de Comunidad de Propietarios y espalda, parcela catastral 6932501VG4163B0001DX, o Calle Florencia, de Aureliano Robles Valero y parcela catastral 6932535VG4163B0001IX, o Avenida América 5, de Virtudes Fernandez Marin.-----

REFERENCIA CATASTRAL.- Es la parcela 6932538VG4163B0001SX.-----

TITULO Y REGISTRO.- Compra a Doña Maria del Carmen Perez Rios y esposo, según escritura que yo Notario he autorizado en esta misma fecha y pendiente por tanto de inscripción registral, de lo cual advierto.-----

A efectos de busca se cita la registral 81679, obrante al tomo 1347, libro 1364, folio 211, del

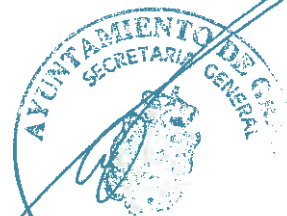


Registro de la Propiedad n° 3 de Granada.

III.- Que ambas fincas son colindantes entre sí y se encuentran enclavadas, la de los Sres. Torices, en la Avenida de América y la del Sr. Ratia Martínez, en la denominada Avenida de Dilar, de esta ciudad de Granada, siendo ambas avenidas confluente entre sí, siendo voluntad del Sr. Ratia Martínez, la promoción y construcción de una vivienda unifamiliar pareada, viniendo dicho tipología de viviendas, conforme al P.G.O. de Granada, del año 2000, regulada conforme al capítulo undécimo, artículo 7.11.3, de dichas Normas Reguladoras.-

IV.- Que de conformidad a lo dispuesto en el párrafo primero del expresado artículo 7.11.3, los señores comparecientes, vienen por medio de la presente acta a formalizar su más expreso compromiso notarial de que la construcción de dicha vivienda unifamiliar por parte del Sr. Ratia Martínez, será adosada a la de los Sres. Torices Vilchez, y por tanto, sobre un lindero que no es testero.-

V.- Que lo manifestado es cuanto tienen que decir y que lo hacen bajo pena de falsedad en documento público, de lo cual quedan especialmente advertidos.-



Permiso a los comparecientes y ellos no usan, su derecho a leer este acta, que leo, encuentran conforme y firman, después de enterados. _____

De lo cual y cuanto más va consignado en la presente acta, extendida sobre cuatro folios de papel timbrado notarial, serie 9X, números 1533959 y los tres siguientes en orden, yo, el Notario, doy fe. Están las firmas de los comparecientes.- Signado. Firmado: M. PARRIZAS TORRES. Rubricado y Sellado.-

LEY DE TASAS 1/69. El precedente instrumento ha sido minutado sin consideración de cuantía: no sujeto.

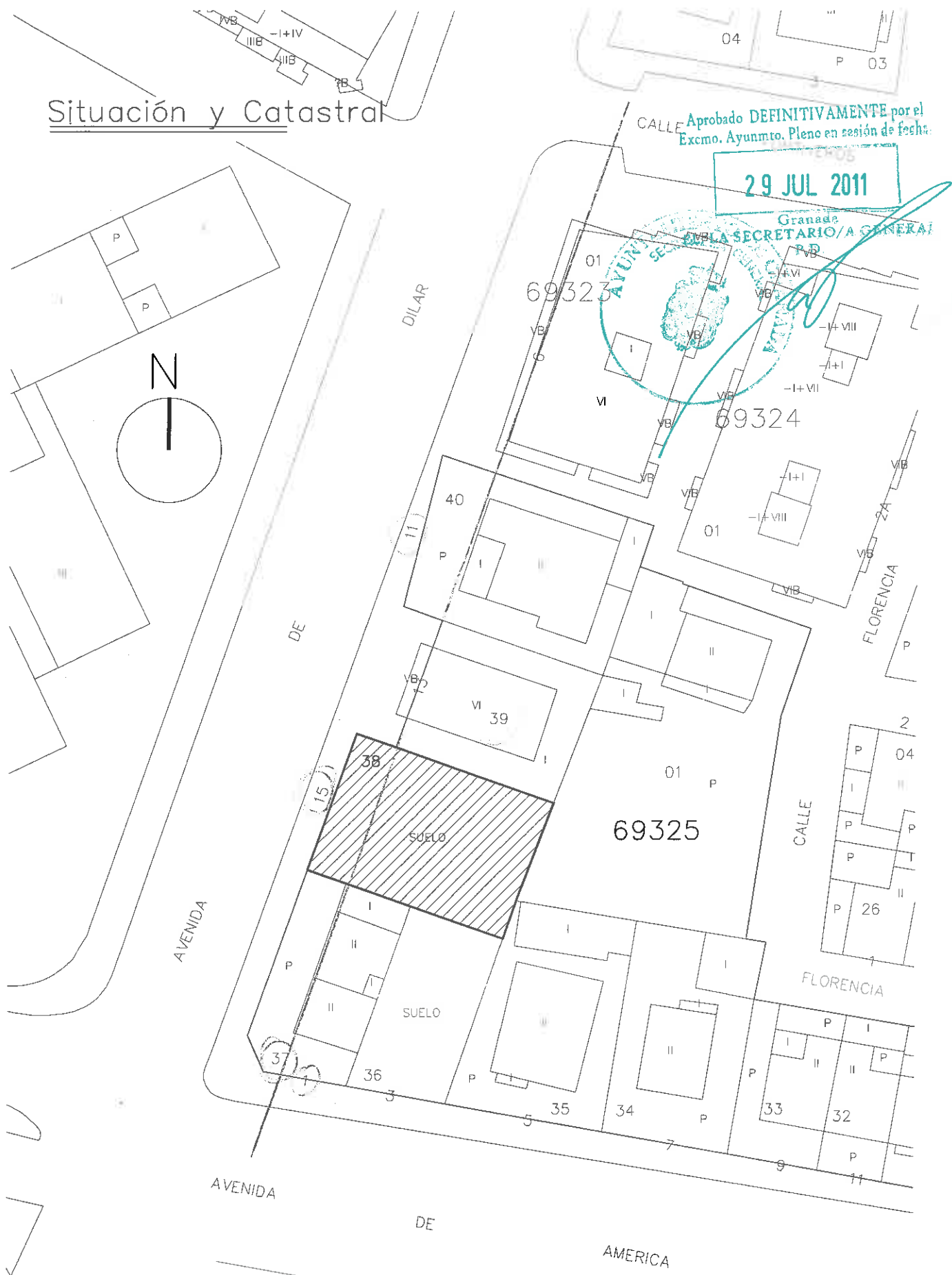


9.- PLANOS SOLUCION PROPUESTA

1.- SITUACION

2.- PROPUESTA

Situación y Catastral



Promotor : D. Fco. José Ratia Martínez

Plano de :
Situación, Catastral y Solar

ARQUITECTO

Colegiado 4.574
COAG

[Signature]

ARQUITECTURA Y URBANISMO

Marcos López Polo

Plano

1

Fecha : Junio 2011

Escala

Ref. : Avenida de Dilar nº 15 - GR.

1:100 - 1:500

SITUACION ACTUAL

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha

29 JUL 2011

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

Ocupacion 30 %

PLANTA SEMISOTANO, BAJA, PRIMERA Y SEGUNDA

Promotor : D. Fco. José Ratia Martínez

Plano de :

ESTADO ACTUAL ?

ARQUITECTO

Colegiado 4.574
COAG



ARQUITECTURA Y URBANISMO

Marcos López Polo

Plano 2

Fecha : Junio 2011

Escala

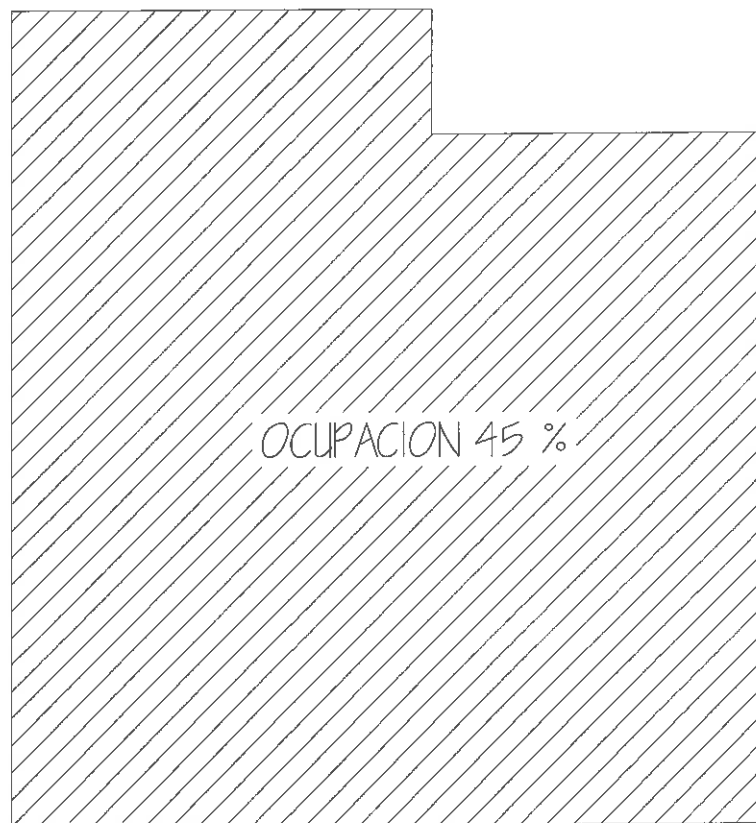
Ref. : Avenida de Dilar nº 15 - GR.

1:100

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha.

29 JUL 2011

Ganada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



OCUPACION 45 %

PLANTA BAJA Y PRIMERA

Promotor : D. Fco. José Ratia Martínez

Plano de :

ESTADO PROPUESTO

Plano 3

Fecha : Junio 2011

Escala

Ref. : Avenida de Dilar nº 15 - GR.

1:100

ARQUITECTO

Colegiado 4.574
COAG

ARQUITECTURA Y URBANISMO

Marcos López Polo

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha

29 JUL 2011

Guanajuato
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

Ocupación 60.02 %

PLANTA SEMISOTANO

Promotor : D. Fco. José Ratia Martínez

Plano de :

ESTADO PROPUESTO

Plano

4

Fecha : Junio 2011

Ref. : Avenida de Dilar nº 15 - GR.

Escala

1:100

ARQUITECTO

Colegiado 4.574
COAG



ARQUITECTURA Y URBANISMO

Marcos López Polo