

MEMORIA



30 NOV 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



DOCUMENTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES Y FIJACIÓN DE ALINEACIONES.

UBICACIÓN: CALLE CAÑA, ANTIGUA CARRETERA DE MALAGA Nº 184 Y CALLE SECADEROS, PARCELAS RUAL 03.1 DEL PLAN ESPECIAL DEL AREA DE REFORMA 3.01. "CASA DEL TABACO", BARRIO BOBADILLA DE GRANADA.

AUTOR: ALFONSO MORENO-CAÑAVATE SANTOS. ARQUITECTO.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

27 JUL 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



MEMORIA

INDICE:

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. ANTECEDENTES.....	3
1.2. DESCRIPCIÓN DE LOS SOLARES OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.....	4
1.3. DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO.....	14
1.4. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA DE LOS SOLARES OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DEL ENTORNO.....	15

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. JUSTIFICACIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE. MARCO LEGAL.....	22
2.1.1. Normativa de aplicación.	
2.1.2. Legitimidad para la formulación del presente Estudio de Detalle y tramitación.	
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE ETALLE.....	31
2.2.1.- Obligatoriedad del Estudio de Detalle.	
2.2.2.- Objetivos del Estudio de Detalle.	
2.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA....	35
2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO SOBRE LAS NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE DE ANDALUCÍA.....	39
2.5. CUMPLIMIENTOS LEGALES.....	41
2.5.1.- Cumplimiento con LOUA y Reglamentos.	
2.5.2.- Cumplimiento con normativa municipal.	
2.5.3.- Cumplimiento con otras normativas.	

3.- PLANIMETRIA QUE DETERMINA EL CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

4.- ANEXOS.

4.1. RESUMEN EJECUTIVO.....	44
4.2. NOTAS SIMPLES DE LOS SOLARES DE LA MANZANA 03 DEL PLAN ESPECIAL DEL AR.3.01 "CASA DEL TABACO" BOBADILLA, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y DIRECCIONES CONOCIDAS DE LOS PROPIETARIOS.....	50



MEMORIA

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. ANTECEDENTES

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento y desarrollar pormenorizadamente las determinaciones urbanísticas programadas en el Plan Especial de Desarrollo del Área de Reforma 3.01 "Casa del Tabaco" Bobadilla, con número de expediente 618/2.004, aprobado definitivamente con fecha 26/11/2.004, y del planeamiento general del municipio de Granada, en su figura de "*Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada a la L.O.U.A.*" (Aprobación definitiva el 27/02/2009), concretándose en el estudio y ordenación volumétrica de futura edificación a ejecutar en solares emplazados en calle Caña, antigua Carretera de Málaga nº 184 y calle Secaderos, parcelas Rual 03.1 del Plan Especial del Área de Reforma 3.01, "Casa del Tabaco" del barrio de la Bobadilla de Granada, así como en la fijación de su alineación exterior y retranqueo respecto a ésta (línea de edificación).

Se trata pues, sobre la viabilidad de la implantación de la propuesta planteada, conforme a lo establecido en las condiciones particulares de la calificación "Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales" dispuestas en los artículos de 7.10.1 a 7.10.13 del anteriormente citado instrumento de planeamiento general. En el cual, de forma más concreta, se recoge en su artículo 7.10.3 "*Alineación a vial o espacio público*" lo siguiente:

"1.-Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, tal y como se determina en los planos de la documentación gráfica del documento del PGOU de Granada."

Para el caso que nos ocupa, el planeamiento vigente de aplicación (*Plan Especial de desarrollo del Área de Reforma 3.01 "Casa del Tabaco" Bobadilla y "Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada a la L.O.U.A.*) no marca la línea de edificación para las parcelas urbanísticas en cuestión, obligándonos a acogernos a lo dispuesto en su punto segundo.

"2.-En caso de no fijarse retranqueo en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, el mismo sólo podrá existir obedeciendo a la disposición de un ritmo uniforme cuando afecte a un frente completo de manzana, y contando con un valor mínimo de tres (3) metros, debiéndose redactar al efecto el correspondiente Estudio de Detalle."

La conveniencia se deriva de la necesidad de concreción del retranqueo a establecer en el frente de manzana que da fachada a la antigua carretera de Málaga, debido a la profundidad que presentan las parcelas existentes; y que se pretende que las edificaciones estén lo más alejadas posible de este importante vial de circulación para que las futuras viviendas que se vayan a construir tengan una mejor ubicación y conseguir con ello una mejora de atenuación acústica, en base a lo requerido por el CTE, y debido



MEMORIA

a su orientación, conseguir viviendas energéticas desde lo que se conoce como arquitectura pasiva. De igual forma y dado que en esta manzana no existe ninguna edificación, establecer una ordenación coherente, de forma que, además, de lo expuesto se obtenga el mayor espacio libre de edificación, esto es, parcela no ocupada, hacia el viario, consiguiendo con esta circunstancia una mayor amplitud visual sobre los espacios públicos existentes en la zona, lo cual producirá que el uso peatonal del acerado sea más distendido, al no tener la edificación justo en la alineación de la parcela con el espacio público.

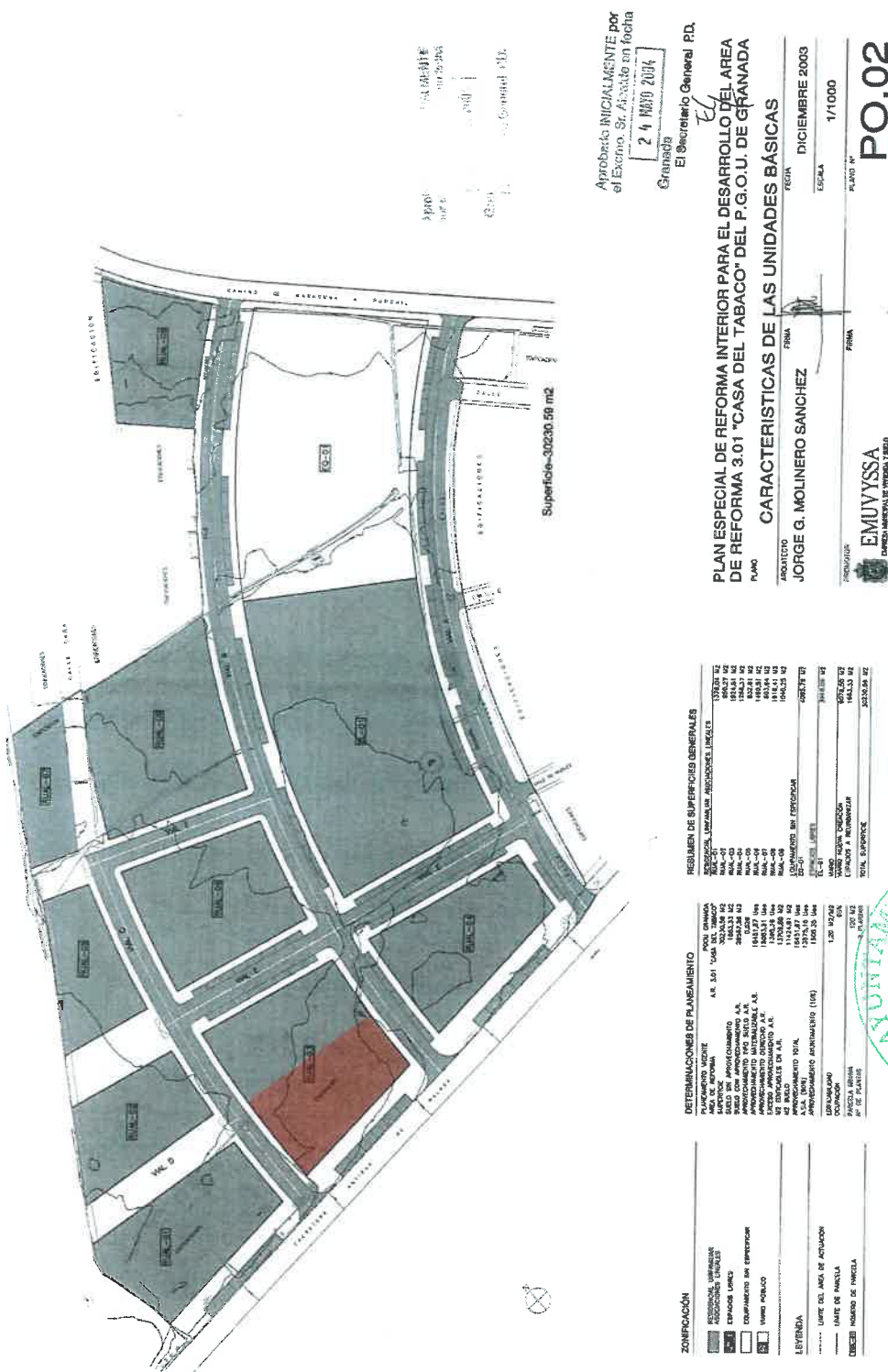
Estas circunstancias, se recogen para un mayor entendimiento en la documentación gráfica y fotográfica que se acompaña en el presente documento.

Este documento de Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes y fijación de alineaciones, se redacta por encargo de: D. Miguel López Garzón con DNI: 24.233.656-M, Doña Pilar González Fuerte con DNI 50.443.925-A, domiciliados ambos en Calle Eolo nº 13, vivienda A, de Chiclana de la Frontera (Cádiz) CP 11.130, y Don Alfonso Moreno-Cañavate Santos, en nombre y representación como administrador de la SOCIEDAD RUALIA GRANADA, S.L. con CIF nº 19.650.043 y domicilio en Plaza Castillejos nº 1, local 2 de Maracena (Granada) C.P.18.200.

1.2. DESCRIPCIÓN DE LOS SOLARES OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

Los solares objeto del presente documento se encuentran ubicados en calle Caña, antigua Carretera de Málaga nº 184 y calle Secaderos, Parcelas Rual 03.1 del Plan Especial del Área de Reforma 3.01 "Casa del Tabaco", Barrio Bobadilla de Granada.







MEMORIA

En el proyecto de reparcelación de la parcela objeto del presente documento, que en su día aprobó el Ayuntamiento, se describía según los datos que se recogen a continuación:

El citado solar presenta forma poligonal formando prácticamente un rectángulo y dando fachada a tres calles, la fachada más alargada, la fachada sur, la presenta a la carretera de Málaga, la fachada este da hacia la calle Secaderos y hacia el Oeste la fachada a calle Caña. La topografía del solar es prácticamente plana. Actualmente, el solar se encuentra sin edificar ni vallar.

A continuación, se recoge la descripción y superficies de la parcela según nota simple:

Finca Nº: 35.290

Idufir Nº: 18018000430511

*Datos de la Finca: Urbana. Parcela RUAL 3.1, situada en el ámbito del Plan Especial para el desarrollo del área de Reforma 3.01 "Casa del Tabaco" del PGOU de Granada, de forma rectangular, que linda: Norte, con parcela RUAL 3.2, adjudicada a D Rafael, Ildefonso; Juan Jesús, María Angustias Peñalver Sánchez y a D. Carlos Milla Peñalver; Sur, antigua carretera de Málaga; Este, Vial B; y Oeste, Vial C. Superficie neta edificable: MIL TREINTA METROS, VEINTITRÉS DECÍMETROS CUADRADOS. Edificabilidad: Uno coma veinte metros cuadrados/metro cuadrado. Superficie Construida: Mil doscientos treinta y seis metros, veintiocho decímetros cuadrados. Aprovechamiento urbanístico: Mil cuatrocientas ochenta y tres coma cincuenta y cuatro unidades de aprovechamiento. Calificación urbanística: Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. Condiciones particulares de Residencial Unifamiliar en asociaciones lineales: Parcela mínima ciento veinte metros cuadrados, y frontal de seiscientos centímetros, salvo finales de fila, ya que cuentan con la fachada lateral exterior. La edificación podrá ocupar una superficie máxima en planta del sesenta por ciento de la superficie de la parcela. La altura máxima es de dos plantas. Para el resto de condiciones de ordenación, se estará a lo establecido en el Plan Especial, y subsidiariamente en el PGOU. **Cuota atribuida a la cuenta de liquidación:** Nueve enteros, noventa y tres centésimas por ciento.*

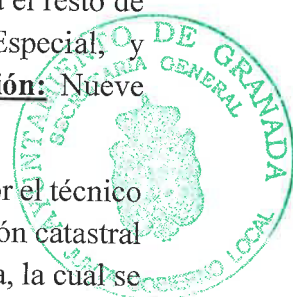
Realizada consulta, en el día que se suscribe el presente documento, por el técnico que suscribe, por los medios telemáticos habilitados al efecto de la certificación catastral descriptiva y gráfica de bienes de naturaleza urbana del municipio de Granada, la cual se aporta en el presente documento y siendo los datos catastrales los que se recogen a continuación:

Referencia catastral del inmueble: **2663202VG4126D0000XT.**

Localización: Carretera de Málaga, 184. Granada. (Granada).

Uso Principal: Suelo sin edificar.

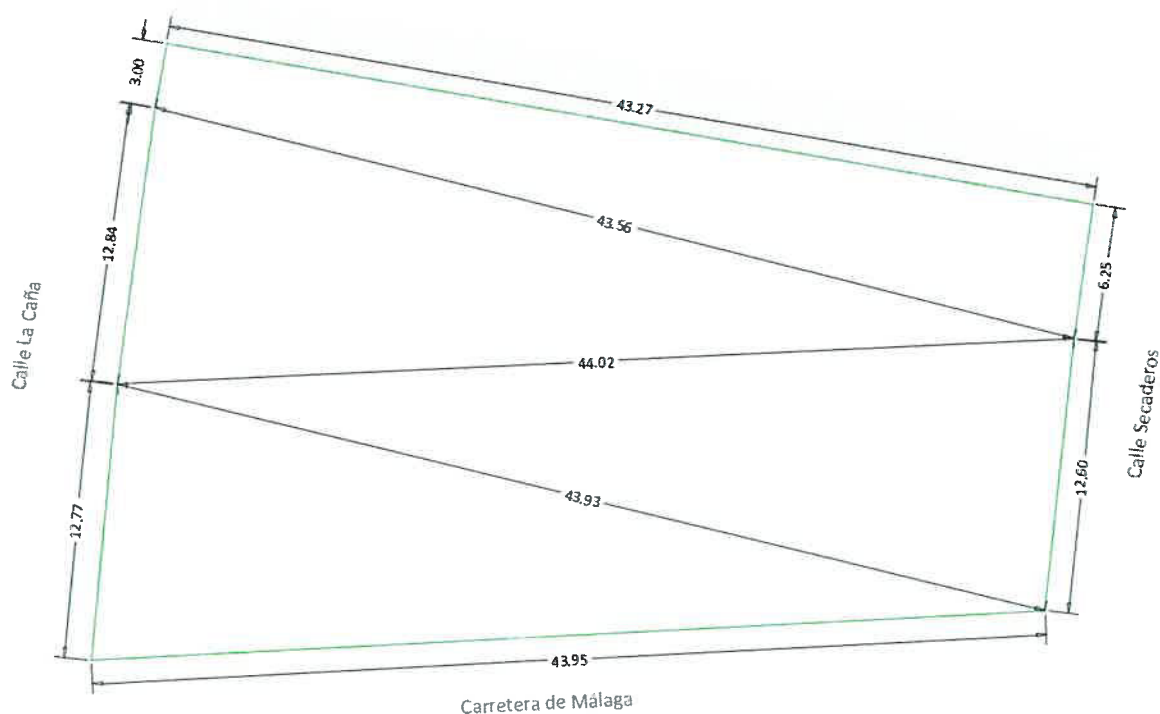
Superficie de suelo: 1.030 m².





MEMORIA

PLANO DE LA PARCELA EMPLAZADA EN CALLE CARRETERA DE MÁLAGA Nº 184 DE GRANADA.



Posteriormente, el anterior propietario de esta finca D. Francisco Gómez Jiménez solicitó al Ayuntamiento de Granada, licencia de Segregación de esta parcela, para dividirla en dos solares, que se tramitó en dicho organismo, con el número de expediente 16505/2.017 y que fue concedida según decreto de fecha 29/11/2.017, la correspondiente licencia urbanística de parcelación de la parcela con identificación catastral 2662202VG4126D0000XT, finca registral número 35.290 del Registro de la propiedad número 2 de Granada, sita en Carretera Antigua de Málaga número 184, ubicada en el Área de Reforma AR 3.01 "Casa del Tabaco" en dos parcelas independientes según lo que se recoge a continuación:

Parcelas Resultantes tras segregación:

Parcela A.

Uso Local Principal: Suelo sin edificar
Superficie de suelo: 513,60 m².
Tipo de finca: Suelo sin edificar.



MEMORIA

Descripción de la finca: Parcela en término municipal de Granada, con fachada a la carretera de Málaga, esquina a Calle Caña, actualmente en suelo urbano consolidado y reuniendo las condiciones de solar. Ocupa una superficie de quinientos trece metros con sesenta decímetros cuadrados (513,60m²). *Linda: Norte, con parcela RUAL 3.2, adjudicada a D Rafael, Ildefonso; Juan Jesús, María Angustias Peñalver Sánchez y a D. Carlos Milla Peñalver; Sur, antigua carretera de Málaga; Este, Parcela B; y Oeste, calle La Caña.*

Esta parcela, está afectada por la ordenanza Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales.

Parcela B.

Uso Local Principal: Suelo sin edificar
Superficie de suelo: 516,45 m².
Tipo de finca: Suelo sin edificar.

Descripción de la finca: Parcela en término municipal de Granada, con fachada a la carretera de Málaga, esquina a Calle Secaderos, actualmente en suelo urbano consolidado y reuniendo las condiciones de solar. Ocupa una superficie de quinientos quince metros con tres decímetros cuadrados (516,45m²). *Linda: Norte, con parcela RUAL 3.2, adjudicada a D Rafael, Ildefonso; Juan Jesús, María Angustias Peñalver Sánchez y a D. Carlos Milla Peñalver; Sur, antigua carretera de Málaga; Este, calle Secaderos; y Oeste, Parcela A.*

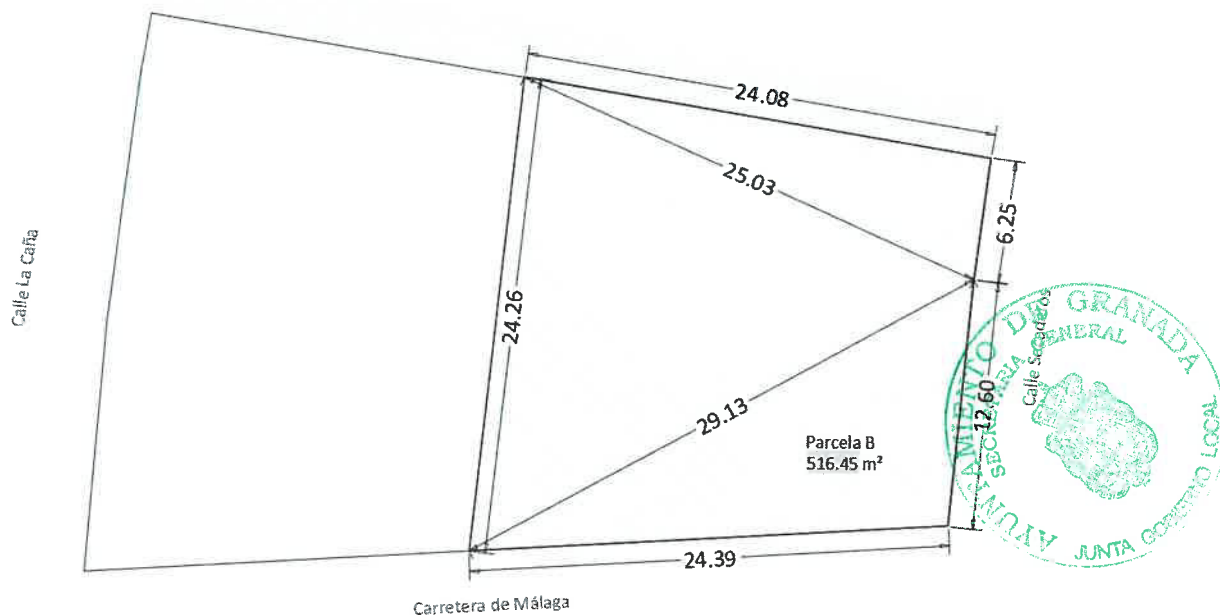
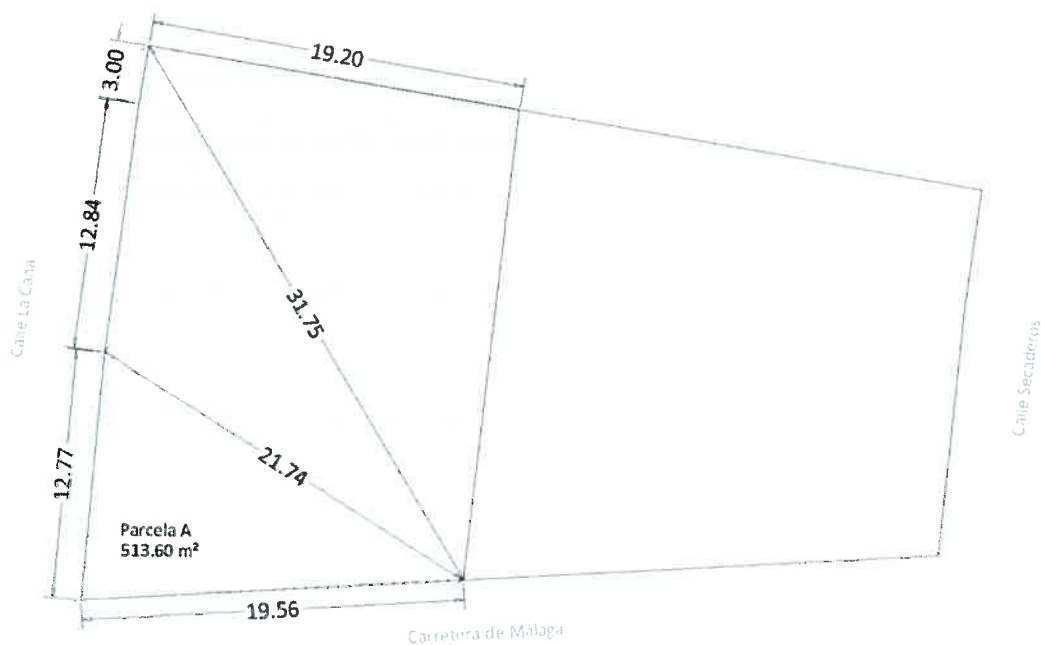
Esta parcela, está afectada por la ordenanza Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales.





MEMORIA

PLANOS DE PARCELAS RESULTANTES TRAS SEGREGACIÓN:





MEMORIA

Posteriormente, los encargantes del presente documento adquirieron las fincas resultantes de la segregación según las notas simples que se adjuntan como anexo al presente documento y que se recogen a continuación:

"FINCA: 43162

IDUFIR Nº 18018000486068

DESCRIPCIÓN: URBANA. PARCELA A, procedente de la parcela Rual 3.1 situada en el ámbito del Plan Especial para el desarrollo del Área de Reforma 3.01 Casa del Tabaco del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, de forma rectangular, que linda: Norte, con parcela Rual 3.2 propiedad de Inmobiliaria Hermanos García Arrabal, S.L.; Sur, Antigua Carretera de Málaga; Este, resto de la finca matriz de que se segrega denominada parcela B y Oeste, Calle Caña. Superficie neta edificable: quinientos trece metros sesenta decímetros cuadrados. Edificabilidad: uno como veinte metros cuadrados. Superficie construida: Seiscientos dieciséis metros treinta y dos decímetros cuadrados. Aprovechamiento urbanístico: Setecientos treinta y nueve coma cincuenta y ocho unidades de aprovechamiento. Calificación Urbanística: Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales. Condiciones particulares de Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales: parcela mínima ciento veinte metros cuadrados y frontal de seiscientos centímetros, salvo finales de fila, ya que cuentan con la fachada lateral exterior. La edificación podrá ocupar una superficie máxima en planta del sesenta por ciento de la superficie de la parcela. La altura máxima es de dos plantas. Para el resto de condiciones de ordenación, se estará a lo establecido en la Plan Especial y subsidiariamente en el Plan General de Ordenación Urbana. Cuota atribuida a la cuenta de liquidación: cuatro enteros, noventa y cinco centésimas por ciento. Procede por segregación de la finca registral 35.290 al folio 32, libro 398, tomo 894, inscripción primera.

TITULARIDAD: Los cónyuges, casados en régimen gananciales, Don Miguel López Garzón y Doña Pilar González Fuerte, ambos mayores de edad, con NIF números 24.233.656-M y 50.443.925-A, respectivamente, son titulares con carácter ganancial, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de compraventa otorgada en Granada ante Don Antonio Martínez del Mármol Albasini, el 15 de Diciembre de 2.017, según la inscripción 2ª, obrante al folio 49 del libro 554, tomo 1.050 del archivo, de fecha veintinueve de mayo del año dos mil dieciocho.

"FINCA: 35290

IDUFIR Nº 18018000430511

DESCRIPCIÓN: URBANA. PARCELA B, que queda como resto de la parcela Rual 3.1 tras segregación, situada en el ámbito del Plan Especial para el desarrollo del Área de Reforma 3.01 Casa del Tabaco del PGOU de Granada, de forma rectangular, que linda: Norte, con parcela Rual 3.2 propiedad de Inmobiliaria Hermanos García Arrabal, S.L.; Sur, Antigua Carretera de Málaga; Este, Calle Secaderos y Oeste, finca segregada denominada parcela A. Superficie neta edificable: quinientos dieciséis metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados. Edificabilidad: uno como veinte metros cuadrados/metros cuadrados. Superficie construida: Seiscientos diecinueve metros setenta y cuatro decímetros cuadrados. Aprovechamiento urbanístico: Setecientos cuarenta y tres coma sesenta y nueve unidades de aprovechamiento. Calificación Urbanística: Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales. Condiciones particulares de Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales: parcela mínima ciento veinte metros cuadrados y frontal de seiscientos centímetros, salvo finales de fila, ya que cuentan con la fachada lateral exterior. La edificación podrá ocupar una superficie máxima en planta del

MEMORIA

sesenta por ciento de la superficie de la parcela. La altura máxima es de dos plantas. Para el resto de condiciones de ordenación, se estará a lo establecido en la Plan Especial y subsidiariamente en el Plan General de Ordenación Urbana. Cuota atribuida a la cuenta de liquidación: cuatro enteros, noventa y ocho centésimas por ciento.

Esta finca constituye el resto tras la segregación de la finca 43.162.

TITULARIDAD: Rualia Granada S.L. con CIF número B-19.650.043, es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de compraventa otorgada en Granada ante Don Antonio Martínez del Mármol Albasini, el 15 de Diciembre de 2.017, según la inscripción 3ª, obrante al folio 32 del libro 398, tomo 894 del archivo, de fecha veintinueve de mayo del año dos mil dieciocho.

Con respecto a las infraestructuras existentes, es importante manifestar que las parcelas reúnen las condiciones de solares, se encuentran en suelo urbano consolidado y cuentan con todas las infraestructuras, red viaria, abastecimiento, saneamiento y pluviales, red eléctrica y telecomunicaciones y alumbrado público, así como que la totalidad de la urbanización se encuentra recepcionada por el Ayuntamiento de Granada.

Los solares anteriormente descritos y objeto del presente documento se corresponden con las parcelas denominadas Rual 03.1 del Plan Especial del Área de Reforma 3.01, "Casa del Tabaco" del barrio de la Bobadilla de Granada; estos solares están integrados en la manzana denominada como 03, cuya estructura de la propiedad se recoge a continuación:





MEMORIA



SOLARES OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

 **PARCELA RUAL 3.1A**
PROPIEDAD DE D. MIGUEL LÓPEZ GARZÓN Y
DÑA. PILAR GONZÁLEZ FUERTE

 **PARCELA RUAL 3.1B**
PROPIEDAD DE RUALIA GRANADA SL.

SOLARES FUERA DEL ÁMBITO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

 **PARCELA RUAL 3.2**
PROPIEDAD DE INMOBILIARIA HERMANOS GARCÍA ARRABAL SL.



MEMORIA

1.3. DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO.

La finalidad del presente Estudio de Detalle es a la que hace referencia la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, más concretamente, en su artículo 15.

1.- Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.*

De igual forma la finalidad del presente documento se establece en el PGOU de Granada, conforme a lo regulado en las condiciones particulares de la calificación "Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales" dispuestas en los artículos del 7.10.1 al 7.10.13 del anteriormente citado instrumento de planeamiento general, y de forma más concreta en el artículo 7.10.3. "Alineación a vial o espacio público" donde se recoge lo siguiente:

"1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, tal y como se determina en los planos de la documentación gráfica del documento del PGOU de Granada."

Para el caso que nos ocupa, el planeamiento vigente de aplicación (*Plan Especial de desarrollo del Área de Reforma 3.01 "Casa del Tabaco" Bobadilla y "Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada a la L.O.U.A.*) no marca la línea de edificación para nuestras parcelas urbanísticas, obligándonos a acogernos a lo dispuesto en su punto segundo.

"2.- En caso de no fijarse retranqueo en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, el mismo sólo podrá existir obedeciendo a la disposición de un ritmo uniforme cuando afecte a un frente completo de manzana, y contando con un valor mínimo de tres (3) metros, debiéndose redactar al efecto el correspondiente Estudio de Detalle."

La conveniencia se deriva de la necesidad de concreción del retranqueo a establecer en el frente de manzana que da fachada a la antigua carretera de Málaga, debido a la profundidad que presentan las parcelas existentes, y que se pretende que las edificaciones estén lo más alejadas posible de este importante vial de circulación para que las futuras viviendas que se vayan a construir tengan una mejor ubicación y conseguir con ello una mejora de atenuación acústica, en base a lo requerido por el CTE y, dado que



MEMORIA

en esta manzana no existe ninguna edificación, establecer una ordenación coherente de forma que, además de lo expuesto, se favorezca el mayor espacio libre de edificación, (esto es, parcela no ocupada), hacia el viario, consiguiendo con esta circunstancia una mayor amplitud visual sobre los espacios públicos existentes en la zona, lo cual producirá que el uso peatonal del acerado sea más distendido, al no tener la edificación justo en la alineación de la parcela con el espacio público.

1.4. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA DE LOS SOLARES OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DEL ENTORNO.

1.4.1. Documentación fotográfica de los solares objeto del Estudio de Detalle.



Imagen 1. Vista aérea desde el sureste.



Imagen 2. Vista aérea desde el noreste.





MEMORIA



Imagen 3. Vista aérea desde el oeste.



Imagen 4. Vista a pie. Intersección de Ctra. de Málaga y Calle Secaderos.



MEMORIA



Imagen 5. Vista frontal de las parcelas a pie desde Ctra de Málaga.



Imagen 6. Vista a pie de la parcela en la intersección de Ctra. de Málaga y Calle Caña.



MEMORIA

1.4.2. Documentación fotográfica del entorno



Imagen 7. Vista del entorno de la parcela desde el oeste de la Ctra de Málaga.



Imagen 8. Vista de la manzana situada al este de las parcelas en cuestión.





MEMORIA



Imagen 9. Vista del entorno de las parcelas desde la Calle Secaderos hacia el norte.



Imagen 10. Vista del entorno de las parcelas desde la calle situada al norte de las parcelas hacia el este.





MEMORIA



Imagen 11. Vista del entorno de las parcelas desde la calle situada al norte de las parcelas hacia el oeste.



Imagen 12. Vista del entorno de las parcelas desde la Calle Caña hacia el norte.



MEMORIA



Imagen 13. Vista del entorno de las parcelas desde la Ctra. de Málaga hacia el oeste.





MEMORIA

2. –MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- JUSTIFICACIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE. MARCO LEGAL.

2.1.1. Normativa de aplicación.

Como resumen, la principal normativa de aplicación al presente documento es la siguiente:

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por la que se aprueba el TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sobre Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA
- Ley 13/05, sobre Medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- Decreto 60/10, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad.
- Ley 2/2012, de 30 de enero, sobre modificación de la Ley 7/02, LOUA.
- BOJA nº 49, de 12 de marzo de 2.012, de Presidencia: Corrección de errores de la Ley 2/12.
- Decreto 293/2009 de 7 de Julio. Reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las infraestructuras, la edificación y el transporte en Andalucía
- Norma Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación
- Código Técnico de la Edificación
- PGOU GRANADA (09/02/2001)- PGOU Adaptación parcial del PGOU GRANADA a la L.O.U.A. (27/02/2009).

La base jurídica del presente documento es la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, Aprobada por el Pleno del Parlamento los días 11 y 12 de diciembre de 2.002, Promulgada el día 17 de diciembre 2.002, publicada en el BOPA núm. 429, de 19 de diciembre de 2.002, publicada en el BOJA num. 154 de 31 de Diciembre de 2002 y publicada en el BOE núm. 12, de 14 de enero de 2.003, corrección de error publicado en el BOPA núm. 449, de 28 de enero de 2.003, que deroga la Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y de ordenación urbana de Andalucía. Afectada por la Ley 13/2005, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo y que ha sido modificada por las siguientes leyes:

- Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas físicas y administrativas.
- Ley 13/2005, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.





MEMORIA

- Decreto-Ley 4/2.010, de 6 de julio, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad (tramitado como Proyecto de Ley y aprobado como Ley 11/2010).
- Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad.
- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto-Ley 1/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.
- Decreto-Ley 1/2013, de 29 de enero, por el que se modifica el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, y se establecen otras medidas urgentes en el ámbito comercial, turístico y urbanístico.
- Ley 3/2014, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas (BOPA núm 533, de 2 de octubre de 2.014).

En base a la disposición transitoria novena de la Ley antes mencionada, seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria, y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, y mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única de dicha Ley, los siguientes Reglamentos:

a).- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

b).- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

c).- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

En esta legislación el artículo 15 recoge:

“Artículo 15. Estudios de Detalle:

1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:*
 - c) *Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
 - d) *Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.*





MEMORIA

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) *Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- b) *Incrementar el aprovechamiento urbanístico*
- c) *Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- d) *Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

Igualmente dispone el apartado 3 del artículo 11 de la Ley del Suelo que,

“3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

Por su parte, el artículo 19.3 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, dispone que:

“3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6. 1, y que deberá expresar, en todo caso:

- a) *La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27”.*

Por lo tanto, y en cumplimiento de lo anterior, se redacta y recoge en el anexo 1, del presente documento el correspondiente resumen ejecutivo.

Por otro lado, atendiendo a la normativa municipal, en concreto, el planeamiento general vigente, "Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada a la L.O.U.A.", clasifica este suelo objeto de actuación como suelo urbano consolidado con la calificación de Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales.





MEMORIA

Según esta calificación, la ordenanza correspondiente establece para estas parcelas las siguientes determinaciones urbanísticas y edificatorias:

Art. 7.10.2 CONDICIONES DE PARCELACION

Parcela mínima: 120 m²

Frente fachada: 6 m

Art. 7.10.3 ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, tal y como se determina en los planos de la documentación gráfica del documento del PGOU de Granada.

En caso de no fijarse retranqueo en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, el mismo sólo podrá existir obedeciendo a la disposición de un ritmo uniforme cuando afecte a un frente completo de manzana, y contando con un valor mínimo de tres (3) metros, debiéndose redactar al efecto el correspondiente Estudio de Detalle.

En el caso de sustituciones individualizadas de inmuebles en suelo urbano ya edificado y que cuentan con la calificación de Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales, la línea de edificación se dispondrá respetando el retranqueo de las edificaciones sustituidas, y en caso de modificación del mismo se tomará el de las fincas colindantes. Si el de éstas tuviese valores diferentes, se tomará el de mayor dimensión, favoreciendo la disposición del mayor espacio libre de edificación hacia el viario o espacio público.

Art. 7.10.4 OCUPACIÓN DE PARCELA

Para cualquier planta: 60%

Art. 7.10.5 OCUPACIÓN BAJO RASANTE

Nº de sótanos o semisótanos: 1 planta

Ocupación del sótano o semisótano: 100%

Altura semisótano: 1,30 m cara superior del forjado

Art. 7.10.6 ALTURA Y Nº DE PLANTAS

Nº de plantas: 2 plantas

Altura Máxima: 7,90 m

Art. 7.10.7 DIMENSIONES MÁXIMAS

Frente de fachada o parcelación máximo → 40m

Art. 7.10.8 CONSTR. POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

(Ver artículo 7.3.17)

Superficie máxima: 12m²t (ver art. 7.3.13)

Altura máxima: 3,30 m (entre C.S.F.)





MEMORIA

Art. 7.10.9 EDIFICABILIDAD MÁXIMA

1,20 m²/m²s

Art. 7.10.10 PATIOS

Pacios de parcela: Se permite atendiendo al art. 7.3.23

Patio de manzana: Se permite atendiendo al art. 7.3.23

Pacios abiertos a fachada: Se permiten atendiendo al art. 7.3.23 actuando en un frente completo de manzana.

Art. 7.10.11 CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA

(Ver artículo)

Art. 7.10.12 CONDICIONES DE INTERVENCIÓN SINGULAR

(Ver artículo)

Art. 7.10.13 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO

Usos compatibles: Institucional privado, Equipamiento comunitario universitario, Equipamiento comunitario docente, Equipamiento comunitario deportivo y Equipamiento comunitario SIPS.

De igual forma, para esta zona concreta de la ciudad de Granada, denominada como AR.3.01 "Casa del Tabaco" Bobadilla, se desarrolló mediante el correspondiente Plan Especial del Área de Reforma citada, bajo número de expediente 618/2.004 y que cuenta con aprobación definitiva de fecha 26/11/2.004, estando las parcela afectadas por la ordenanza edificatoria de Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales, según las condiciones particulares que se recogen a continuación:

Art. 16. Criterios de aplicación.

Para lo que no esté recogido en este capítulo, será de aplicación lo especificado en el "Título Séptimo. Regulación de la edificación", de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

Artículo 17 Condiciones particulares Residencial Unifamiliar Asociaciones Lineales.

1.- Definición.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas en alguno de sus linderos, que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas o retranqueadas respecto a las mismas. Responden por lo general a proyectos de asentamientos propios de la periferia, o a actuaciones históricas y/o de nueva edificación en zonas de ensanche y media ladera.

2.- Delimitación.

El ámbito de aplicación de esta ordenación es el definido en los siguientes documentos: Plano PO.01 Zonificación y el Plano PO.02 Características de las Unidades Básicas. Esta zona está formada por las manzanas que tienen la siguiente denominación RUAL-



MEMORIA

01, RUAL-02, RUAL-03, RUAL-04, RUAL-05, RUAL-06, RUAL-07, RUAL-08, RUAL-09.

3.- Parcela mínima.

Parcela mínima: 120 m²

Lindero frontal: 600 centímetros, salvo finales de fila, ya que cuentan con la fachada lateral exterior

En caso de actuación conjunta se permite mancomunar zonas comunes, permitiéndose en este caso un frente mínimo menor al marcado.

4.- Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, tal y como se determina en los planos de la documentación gráfica.

Los retranqueos podrán existir obedeciendo a la disposición de un ritmo uniforme cuando afecte a un frente completo de manzana, y contando con un valor mínimo de 3 m.

5.- Dimensiones máximas de fachadas y parcelaciones continuas.

La longitud máxima de las fachadas y/o parcelaciones se corresponde con las establecidas en las manzanas resultantes de la ordenación del Plan Especial.

6.- Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta será de un 60 % de la parcela neta de la superficie de la parcela para cada una de las plantas de la edificación.

7.- Ocupación bajo rasante.

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).

El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 100 % de la superficie de parcela, incluidos los espacios libres privativos de la vivienda/s.

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

8.- Altura y número máximo de plantas.

La altura máxima es la siguiente:

Para una planta 460 cm.

Para dos plantas 790 cm.

El número máximo de plantas autorizado es de dos plantas (2P).

9.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima se fija en 1.20 m²/m².



MEMORIA

10.- Patios.

Se estará a lo establecido en el artículo 7.10.10 del PGOU.

11.- Usos permitidos.

Los usos permitidos son los asignados por el Plan General de Ordenación Urbana de Granada en su artículo 7.10.13 de las Normas Urbanísticas.

2.1.2 Legitimidad para la formulación del presente Estudio de Detalle y tramitación.

Los preceptos de la legislación anterior a la Ley 6/1998, de 13 de abril, relativos a la participación de los ciudadanos en la elaboración del planeamiento, tenía un reflejo en los artículos 104 y 4 del R.D. Leg. 1/1992, de 26 de junio, adoptado por la Comunidad Autónoma de Andalucía mediante Ley 1/1997, de 18 de junio.

Actualmente la LOUA, en su artículo 6 dentro del Título Preliminar sobre Disposiciones Generales, expresa sin lugar a dudas que:

1. *"Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación del Instrumento de ordenación y ejecución urbanística (...)"*.

Y continúa, el artículo 26:

1. *"Los órganos y las entidades administrativas gestores de intereses públicos y los particulares prestarán su colaboración a la redacción de los Instrumentos de Planeamiento y, a estos efectos, facilitarán a los encargados de la misma los documentos e información necesarios."*
2. *"En el acuerdo de formulación del correspondiente Instrumento de Planeamiento o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la Administración competente para su tramitación, se determinarán cuantas medidas y actuaciones estén previstas para fomentar la coordinación administrativa y la participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación."*

Por otro lado, el artículo 31 recoge:

"Artículo 31. Competencia para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento."

1. A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los municipios:

- *A) La formulación de proyectos de:*

MEMORIA



- a) *Cualesquiera instrumentos de planeamiento de ámbito municipal.*
- b) *Planes de Ordenación Intermunicipal y de los que deban desarrollarlos, cuando exista acuerdo entre los municipios interesados.*
- **B) La aprobación definitiva de:**
 - a) *Las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que no afecten a la ordenación estructural de éstos.*
 - b) *Los Planes Parciales de Ordenación que no desarrollen Planes de Ordenación Intermunicipal.*
 - c) *Los Planes Especiales de ámbito municipal, salvo aquéllos cuyo objeto incluya actuación o actuaciones urbanísticas con incidencia o interés supramunicipal o determinaciones propias de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.*
 - d) *Los Estudios de Detalle de ámbito municipal.*
 - e) *Los Catálogos de ámbito municipal.*

La aprobación definitiva de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como de los Planes Parciales de Ordenación, Especiales y Catálogos, requiere la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo. ”

Los preceptos, anteriormente expuestos, indican sin género de dudas, que el presente Estudio de Detalle pueda realizarse a instancia de parte.

Del mismo modo en el artículo 32.1.a) y b) referente a la tramitación de los instrumentos de planeamiento recoge:

1. *“El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:*

1ª Iniciación

- a). *En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal o de sus innovaciones: de oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o, solo en los casos de modificaciones, en virtud de propuesta realizada por cualquier otra Administración o entidad pública o de petición formulada por persona privada.*
- b). *En los restantes instrumentos de planeamiento: de oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial*





MEMORIA

adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.

2ª. La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos podrán sustanciarse a través del órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya.

Cuando se trate de Plan General de Ordenación Urbanística, Plan de Ordenación Intermunicipal, Plan de Sectorización o Plan Especial de ámbito supramunicipal o cuando su objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos."



MEMORIA

En lo referente a tramitación y de acuerdo con la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, al presente Estudio de Detalle, le corresponderá la tramitación que se expone a continuación:

- La aprobación inicial corresponde al Ayuntamiento de Granada, la cual se expondrá al público por el plazo de 20 días.
- La aprobación definitiva (art. 31.1.B.d), corresponde de igual forma al Ayuntamiento de Granada.

Una vez que el Estudio de Detalle se encuentre aprobado definitivamente, se deberá solicitar la correspondiente licencia de obras para llevar a cabo la ejecución de la edificación. Para ello se deberá aportar el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

2.2.1.- Obligatoriedad del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle se redacta, tal y como, se ha expuesto anteriormente, con el objeto de ordenar volumétricamente y de fijar el retranqueo, mediante el establecimiento de la alineación de la futura edificación, sobre el vial existente, más concretamente el denominado como antigua carretera de Málaga a cuyos efectos se hace necesario la redacción del presente estudio de detalle en base a lo dispuesto en el artículo 7.10.3 "Alineación a vial o espacio público" del planeamiento general de Granada, y la posibilidad que establece el Plan Especial del Área de Reforma 3.01 "Casa del Tabaco" Bobadilla.

Artículo 4.- Plan Especial AR.3.01 "Casa del Tabaco" Bobadilla. Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, tal y como se determina en los planos de la documentación gráfica.

Los retranqueos podrán existir obedeciendo a la disposición de un ritmo uniforme cuando afecte a un frente completo de manzana, y contando con un valor mínimo de 3 m.

Artículo 7.10.3 PGOU "Alineación a vial o espacio público" lo siguiente:

"1.-Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, tal y como se determina en los planos de la documentación gráfica del documento del PGOU de Granada."





MEMORIA

Para el caso que nos ocupa, el planeamiento vigente de aplicación (*Plan Especial de desarrollo del Área de Reforma 3.01 "Casa del Tabaco" Bobadilla y "Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada a la L.O.U.A."*) no marca la línea de edificación para las parcelas urbanísticas en cuestión, obligándonos a acogernos a lo dispuesto en su punto segundo.

"2.-En caso de no fijarse retranqueo en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, el mismo sólo podrá existir obedeciendo a la disposición de un ritmo uniforme cuando afecte a un frente completo de manzana, y contando con un valor mínimo de tres (3) metros, debiéndose redactar al efecto el correspondiente Estudio de Detalle."

En base a ello se procede a la redacción del presente documento de Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes y establecimiento de alineaciones, y ateniéndose a lo regulado en la normativa municipal y a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y más concretamente en su artículo 15 que establece:

"Artículo 15. Estudios de Detalle:

1.- Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- e) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- f) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2.- Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- e) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- f) Incrementar el aprovechamiento urbanístico
- g) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- h) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

El presente Estudio de Detalle se ajusta a lo establecido en la normativa municipal vigente y a lo que establece la LOUA a tal efecto, cumpliendo lo especificado en la legislación anteriormente mencionada, y de forma específica, el presente Estudio de Detalle:



MEMORIA



- No modifica el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado primero del artículo 15 de la LOUA.
- No incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- No suprime ni reduce el suelo dotacional público, o afecta negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- No altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

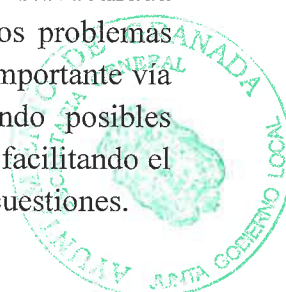
2.2.2.- Objetivos del Estudio de Detalle.

En base a lo anteriormente expuesto, y a que la normativa municipal recoge que en esta zona se ubican manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones que dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, y que estos podrán existir obedeciendo a la disposición de un ritmo uniforme cuando afecte a un frente completo de manzana, y contando con un valor mínimo de 3 m, se pretende establecer una edificación retranqueada en todo el frente completo de manzana de la calle denominada antigua Carretera de Málaga.

Esta actuación se pretende, puesto que las parcelas a edificar presentan un importante fondo de parcela, con lo que parece razonable establecer un retranqueo de la edificación con respecto a la alineación de la parcela, de manera que se genere un espacio interior sin edificación para el uso y disfrute de los moradores de las viviendas a construir.

Con lo propuesto, conseguimos los siguientes objetivos.

- Favorecer la disposición de la edificación, en donde se genera un espacio sin edificar, lindando con la antigua Carretera de Málaga, de forma que visualmente se perciba este vial como un espacio abierto, en tanto que no se encontrará delimitado por la edificación al estar ésta retranqueada.
- Cualificación de la morfología edificatoria y sus volúmenes compositivos en la zona de actuación, estableciendo un criterio de retranqueo sobre un frente completo de manzana.
- Cualificación de la propia edificación, al encontrarse retranqueada respecto a la antigua carretera de Málaga, se están mejorando las condiciones de habitabilidad de las propias viviendas, en donde por un lado, al estar retirada respecto a la calle antigua carretera de Málaga, se mejoran los problemas acústicos que pueda presentar una vivienda tan cercana a una importante vía de comunicación como es la carretera de Málaga, atenuando posibles problemas que se puedan ocasionar en estos términos y además facilitando el cumplimiento de lo establecido en el CTE (DB-HR) para estas cuestiones.





MEMORIA

- De igual forma al retranquear las edificaciones sobre la línea de fachada de las parcelas se generan unos espacios libres de edificación que permiten el uso y disfrute de los propietarios de las futuras viviendas que se edifiquen, consiguiendo con ello un volumen edificado unitario volcado hacia el espacio privativo de la parcela.
- Esta solución también permite que las edificaciones que se ejecuten presenten una mayor eficiencia energética, mediante lo que es conocido como arquitectura pasiva.

Este tipo de arquitectura denominada pasiva, se centra en el diseño de edificios que priorizan la **eficiencia energética**, aprovechando la **energía solar**, adecuando la construcción al entorno y disminuyendo al máximo el impacto ambiental.

Actualmente parece que la sociedad está empezando a concienciarse realmente sobre la importancia de vivir en edificios y viviendas eficientes con un **bajo consumo energético** (o casi nulo), por lo que en España cada vez podemos encontrar más viviendas construidas con este fin. En nuestro país son los programas HULC, CERMA y CE3X los que se utilizan para la medición de la **eficiencia energética en edificios**.

Gracias a la **rehabilitación energética** estamos consiguiendo mejorar la eficiencia energética de las viviendas españolas, pero para que una vivienda sea una casa pasiva y consiga una **calificación energética A**, que es la nota de las más eficientes, es necesario tener en cuenta la eficiencia en el **diseño previo** y comenzar por la fase de la construcción.

Dicho esto, ¿qué es lo más importante que se debe tener en cuenta al construir casa pasiva?

- La orientación.
- La exposición a la luz solar.
- La ventilación natural cruzada.
- Un aislamiento adecuado que al mismo tiempo permita una buena circulación del aire.

La importancia de la orientación y la luz

El aprovechamiento de la **luz natural**, gracias a una **orientación** óptima, puede suponer un gran ahorro.

Gracias a unas ventanas adecuadas, en invierno se aprovecha al máximo la **luz del sol**, tanto para calentar la vivienda como para sacar el máximo partido a las horas de luz.





MEMORIA

Por el contrario, en verano, habrá que disponer de **protecciones solares** que permitan el paso de la luz natural evitando el sol directo al mismo tiempo.

En nuestro caso la solución propuesta ha ido vinculada a orientar todas las viviendas al sur, teniendo una orientación óptima, para el aprovechamiento de la luz natural y la luz del sol, de igual forma, se han diseñado, como elementos de protección, los denominados en el planeamiento municipal elementos salientes, que son partes integrantes de la edificación y de la propia construcción, no habitables ni ocupables, que poseen carácter de fijos y que sobresalen de la línea de fachada de la edificación, de forma que permitan para la época de verano, esa protección solar, esto es que evitarán el sol directo sobre las viviendas.

2.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

En base a lo recogido en apartados anteriores, se plantean los siguientes criterios de ordenación para el volumen sobre rasante:

Alineaciones:

- Alineación sobre calle Caña:

La edificación dispondrá su línea de edificación coincidente respecto a la alineación exterior que define la manzana, a cuyos efectos el presente documento no presenta alteración o regulación alguna.

- Alineación sobre calle Secaderos:

La edificación dispondrá su línea de edificación coincidente respecto a la alineación exterior que define la manzana, a cuyos efectos el presente documento no presenta alteración o regulación alguna.

- Alineación sobre antigua carretera de Málaga:

La edificación dispondrá su línea de edificación retranqueada respecto a la alineación exterior que define la manzana. Este retranqueo afecta a todo el frente de manzana, tal y como, se puede comprobar en la documentación gráfica, y siendo mayor a 3 metros, más concretamente a 5,47 m en la zona más desfavorable y a 12,87 m en la zona más favorable y según se recoge en la documentación gráfica del presente documento, cumpliendo lo regulado para estos casos en el planeamiento municipal vigente y que ha dado origen a la redacción del presente Estudio de Detalle.

La propuesta y la ordenación de volúmenes que se pretende es la de materializar la edificación adosada al lindero norte de la parcela y retranqueada respecto al lindero sur en la totalidad del frente de fachada y según se recoge en la planimetría del presente



MEMORIA

documento, de forma que, se generen esos espacios de uso privativo y no edificados en el frente de la parcela por donde se realizaran los accesos a las vivienda unifamiliares que se quieren materializar.

Ocupación de parcela bajo rasante:

En la parcela A se plantea una planta semisótano con idéntica ocupación que la que presenta la planta baja destinada a vivienda y en la parcela B se plantea una planta bajo rasante con tipología de semisótano con una ocupación del 100 % de la parcela exceptuando aquellas zonas destinadas rampas de acceso a vehículos, escaleras de acceso peatonales en la entradas de las parcelas, y zonas destinadas a posibles construcciones de piscinas, en caso de que estas piscinas no se lleven a cabo, ocuparán la totalidad de la parcela exceptuando las zonas destinadas a rampas de acceso de vehículos.

Ocupación de parcela

Respecto a las condiciones de ocupación que se pretenden llevar a cabo con las edificaciones, son las que se recogen en la documentación gráfica, y en cumplimiento de lo que establece la ordenanza de obligado cumplimiento de RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES, del Plan Especial de Desarrollo del A.R. 3.01 y los artículos del 7.10.1 al 7.10.13 del P.G.O.U. Granada.

Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Respecto al volumen edificado por encima de la altura máxima se estará a lo dispuesto en los artículos 7.3.13 y 7.3.17. En la edificación que se pretende ejecutar en la denominada parcela A, no se prevé la edificación de construcciones por encima de la altura máxima permitida, si bien, en la denominada parcela B, se prevén dichos elementos según se recoge en la documentación gráfica del presente documento.

Altura y número máximo de plantas:

Se pretenden ejecutar edificaciones con dos plantas de altura más la de semisótano, y en la parcela B además se prevén que dichas edificaciones cuenten también con las construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

La altura de la edificación será la de 7,90 m, según se regula en la ordenanza municipal que le afecta a las parcelas objeto del presente estudio de detalle.

En la parcela A, se prevé que una zona de la edificación cuente con una sola planta de altura, según se establece en la documentación gráfica del presente documento y en base a lo recogido en el artículo 7.10.6 del PGOU de Granada:

“Artículo 7.10.6 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.



MEMORIA

Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación.

2.- En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el presente PGOU se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúa el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero."

Cuerpos salientes:

-Cuerpos salientes sobre vía pública:

En las edificaciones que se pretenden ejecutar y cuya ordenación de volúmenes se recoge en el presente documento se ha previsto realizar cuerpos salientes, entendiéndose estos como los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación, según se recogen en la documentación gráfica del presente documento y que cumple lo expuesto en el artículo 7.7.9 del PGOU de Granada.

-Cuerpos salientes sobre parcela privada:

En las edificaciones que se pretenden llevar a cabo y cuya ordenación de volúmenes se recoge en el presente documento, se ha previsto que existan cuerpos salientes sobre la parcela privada, estos son cuerpos de la edificación habitables, cerrados o abiertos, que sobre salen del plano de fachada, y en este caso, concreto de la alineación establecida para el retranqueo de la edificación. Estos cuerpos salientes se recogen en la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle.

- Elementos salientes sobre vía pública:

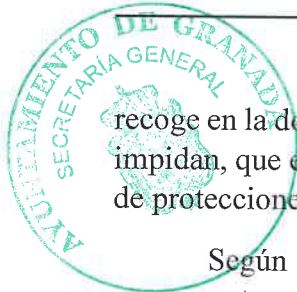
En las edificaciones que se pretenden llevar a cabo y cuya ordenación de volúmenes se recoge en la documentación gráfica del presente documento, se pretende realizar elementos salientes, como aquellos elementos integrantes de la edificación, o de constructivos, no habitables, ni ocupables, que poseen carácter de fijo y que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de edificación. Estos elementos salientes cumplen lo expuesto en el artículo 7.7.10 del PGOU de Granada.

- Elementos salientes sobre parcela privada:

Según se recoge en la documentación gráfica, se han previsto, en las futuras edificaciones, elementos salientes sobre la parcela privada, entendiéndose estos como partes integrantes de la edificación, o elementos constructivos, no habitables ni ocupables, que poseen carácter de fijo y que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de edificación establecida en el presente documento del Estudio de Detalle.

Estos elementos salientes, en este caso concreto se han diseñado que sobresalgan de la línea de fachada propuesta de la edificación, la distancia de 1,80 m, tal y como se





MEMORIA

recoge en la documentación gráfica, para cumplir la importante función de elementos que impidan, que en la época estival el sol irrumpa directamente sobre las viviendas, a modo de protecciones solares, para crear desde la propia arquitectura viviendas más eficientes.

Según regula el artículo 7.3.9. del PGOU de Granada, estos elementos salientes no computan a efectos de ocupación.

“Artículo 7.3.9. Ocupación, superficie ocupable y coeficientes de ocupación.

1.- Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la parcela, y excluidos los cuerpos salientes sobre vía pública y todos los elementos salientes.”

De igual forma estos elementos salientes tampoco computan a efectos de superficie edificada según establece el artículo 7.3.13 del PGOU de Granada.

“Salvo que las condiciones particulares de calificación establezcan otros criterios, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán las siguientes directrices:

a) No se computarán como superficie edificada:

- *La de las construcciones bajo rasante de sótanos y/o semisótanos.*
- *La superficie correspondiente a los soportales de uso público.*
- *La superficie de los pasajes de acceso a espacios libres públicos.*
- *La superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.*
- *La superficie correspondiente a elementos salientes de la edificación, tales como aleros y cornisas, la de balcones o cuerpos salientes no cubiertos, y la de los elementos ornamentales de cubierta.*
- *La superficie bajo la cubierta si careciera de posibilidades de uso.*
- *Los huecos destinados a cajas o registros de las diversas instalaciones de la edificación.*
- *La superficie construida destinada a maquinaria de ascensores, u otras instalaciones, que tengan que situarse inexcusablemente por encima de la altura máxima permitida, siempre que la superficie edificada vinculada a las mismas responda exclusivamente a las dimensiones mínimas establecidas en la normativa de obligado cumplimiento, ordenanzas municipales o normas técnicas de aplicación.”*



MEMORIA

2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO SOBRE LAS NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE DE ANDALUCÍA

**REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA
ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO,
LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.**

Decreto 393/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

Publicación en el BOJA nº 140 de 21 de julio de 2009

Corrección de errores en el BOJA nº 219 de 10 de noviembre de 2009

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS DEL REGLAMENTO 393/2009



**Aprobadas por Orden de 9 de enero de 2012 de la Consejería para la Igualdad y Bienestar
Social de la Junta de Andalucía.**

Publicación en el BOJA nº 12 de 19 de enero de 2012



MEMORIA

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN:

Estudio de detalle

ACTUACIÓN:

Obra nueva.

Viviendas Unifamiliares

Planta baja y planta primera destinada vivienda

Planta semisótano destinada a almacén

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES:

Residencial

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS:

Viviendas de 2 plantas + torreta, con acceso independiente y exclusivo desde la calle.

LOCALIZACIÓN:

Antigua Crta. Málaga, esquina Calle Caña, esquina calle Secaderos, Barrio Bobadilla (Granada).

TITULARIDAD:

Titularidad Privada: Miguel López Garzón y Pilar González Fuerte.
Rualia Granada SL.

PERSONAS PROMOTORAS:

Miguel López Garzón y Pilar González Fuerte.
Rualia Granada SL.

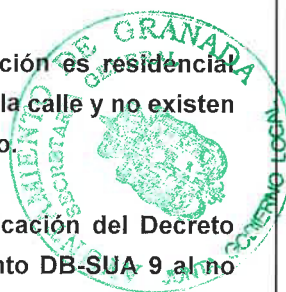
PROYECTISTAS:

Alfonso Moreno-Cañavate Santos, colegiado 3.866 del Colegio de Arquitectos de Granada

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN:

Como ya se ha descrito, el uso al que se destina la construcción es residencial (vivienda unifamiliar). La vivienda posee acceso exclusivo desde la calle y no existen espacios, instalaciones o elementos que sean de uso comunitario.

Por tanto, no queda dicha actuación dentro del ámbito de aplicación del Decreto 293/2009. Tampoco es de aplicación lo recogido en el documento DB-SUA-9 al no tratarse de viviendas reservadas para personas con movilidad reducida.





MEMORIA

2.5. CUMPLIMIENTOS LEGALES:

2.5.1.-CUMPLIMIENTO CON L.O.U.A. Y REGLAMENTOS:

2.5.1.1.-Artículo 15, LOUA:

El presente Estudio de Detalle cumple con lo establecido en el citado art. 15, puesto que tiene por objeto ajustar las alineaciones/retranqueos de la edificación y la ordenación de sus volúmenes.

El presente documento mantiene las determinaciones del planeamiento general sin alterar el uso global y pormenorizado ni aumentar el techo edificatorio permitido.

No ocasionando tampoco perjuicio ni alteración de las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

2.5.1.2.-Artículos 32 LOUA y 140 RP:

La tramitación administrativa-urbanística se deberá realizar de acuerdo con lo establecido en los artículos mencionados.

2.5.1.3.-Art. 65 RP:

El presente documento de propuesta además de establecer alineaciones y retranqueos de la edificación, ordena los volúmenes edificatorios resultantes de acuerdo con lo establecido en el planeamiento vigente, PGOU-PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DEL A.R. 3.01 "Casa del Tabaco" Bobadilla, para la tipología de vivienda unifamiliar en asociaciones lineales. Conforme a dicha tipología no se aumenta tampoco el volumen autorizado, ni el número de alturas, ni la ocupación del suelo.

2.5.1.4.-Art. 66 RP:

El presente documento contiene memoria descriptiva y justificativa, así como la correspondiente documentación gráfica.



MEMORIA

2.5.2.-CUMPLIMIENTO CON NORMATIVA MUNICIPAL:

2.5.2.1.-Cumplimiento con el vigente PGOU-Plan Especial de Desarrollo del A.R. 3.01 "Casa del Tabaco" Bobadilla:

El presente documento cumple con lo establecido en la Ordenación Pormenorizada de dicho planeamiento general y planeamiento de desarrollo, puesto que:

- a) Desarrolla y complementa lo recogido en el Plan Especial de Desarrollo del A.R. 3.01 "Casa del Tabaco" Bobadilla.
- b) Detalla y aplica la calificación determinada, conforme a lo establecido en la en los artículos 7.10.1 al 7.10.13 de dicho PGOU.

2.5.3.-CUMPLIMIENTO CON OTRAS NORMATIVAS:

2.5.3.1.-Cumplimiento con las Normas sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas:

Los proyectos técnicos que se redacten al objeto del diseño arquitectónico de la edificación según el presente documento deberán cumplir con cuanta normativa legal le sea de aplicación en materia de supresión de barreras arquitectónicas.

Maracena a 10 de Julio de 2018.

Alfonso Moreno-Cañavate Santos.
Arquitecto. Nº Colegiado 3866.



MEMORIA

3.- PLANIMETRÍA QUE DETERMINA EL CONTENIDO DE ESTUDIO DE DETALLE.

Los planos que se relacionan a continuación justifican cada una de las manifestaciones editadas en la presente memoria:

01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
02. NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL
03. SOLARES OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE
04. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DE LA MANZANA RUAL 03
05. FIJACIÓN DE RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN MEDIANTE ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIÓN.
06. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. OCUPACIÓN PLANTA SEMISÓTANO.
07. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. OCUPACIÓN PLANTA BAJA.
08. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. OCUPACIÓN PLANTA PRIMERA. CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES.
09. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. OCUPACIÓN PLANTA TORRETA.
10. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. OCUPACIÓN DE LA PARCELA.
11. VOLUMETRÍA



MEMORIA

4.- ANEXOS.

4.1. RESUMEN EJECUTIVO.

El apartado 3 del artículo 11 de la Ley del Suelo dispone que,

“3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

Por su parte, el artículo 19.3 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, dispone que:

“3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6. 1, y que deberá expresar, en todo caso:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27”.*

Por lo tanto, y en cumplimiento de lo anterior, se redacta y recoge a continuación el correspondiente resumen ejecutivo.



MEMORIA

RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento de estudio de detalle tiene por objeto dar cumplimiento y desarrollar pormenorizadamente las determinaciones urbanísticas programadas en el Plan Especial de Desarrollo del Área de Reforma 3.01 "Casa del Tabaco" Bobadilla, con número de expediente 618/2.004, aprobado definitivamente con fecha 26/11/2.004, y del planeamiento general del municipio de Granada, en su figura de "*Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada a la L.O.U.A.*" (Aprobación definitiva el 27/02/2009), concretándose en el estudio y ordenación volumétrica de futura edificación a ejecutar en solares emplazados en calle Caña, antigua Carretera de Málaga nº 184 y calle Secaderos, parcelas Rual 03.1 del Plan Especial del Área de Reforma 3.01, "Casa del Tabaco" del barrio de la Bobadilla de Granada, así como en la fijación de su alineación exterior y retranqueo respecto a ésta (línea de edificación).

Se trata pues, sobre la viabilidad de la implantación de la propuesta planteada, conforme a lo establecido en las condiciones particulares de la calificación "Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales" dispuestas en los artículos de 7.10.1 a 7.10.13 del anteriormente citado instrumento de planeamiento general. En el cual, de forma más concreta, se recoge en su artículo 7.10.3 "*Alineación a vial o espacio público*" lo siguiente:

"1.-Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, tal y como se determina en los planos de la documentación gráfica del documento del PGOU de Granada."

Para el caso que nos ocupa, el planeamiento vigente de aplicación (*Plan Especial de desarrollo del Área de Reforma 3.01 "Casa del Tabaco" Bobadilla y "Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada a la L.O.U.A.*) no marca la línea de edificación para las parcelas urbanísticas en cuestión, obligándonos a acogernos a lo dispuesto en su punto segundo.

"2.-En caso de no fijarse retranqueo en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, el mismo sólo podrá existir obedeciendo a la disposición de un ritmo uniforme cuando afecte a un frente completo de manzana, y contando con un valor mínimo de tres (3) metros, debiéndose redactar al efecto el correspondiente Estudio de Detalle."

La conveniencia se deriva de la necesidad de concreción del retranqueo a establecer en el frente de manzana que da fachada a la antigua carretera de Málaga, debido a la profundidad que presentan las parcelas existentes, y que se pretende que las edificaciones estén lo más alejadas posible de este importante vial de circulación para que las futuras viviendas que se vayan a construir tengan una mejor ubicación y conseguir con ello una mejora de atenuación acústica, en base a lo requerido por el CTE, y debido a su orientación, conseguir viviendas energéticas desde lo que se conoce como arquitectura pasiva. Y dado que en esta manzana no existe ninguna edificación, establecer

MEMORIA

una ordenación coherente, de forma que, además, de lo expuesto se obtenga el mayor espacio libre de edificación, esto es, parcela no ocupada, hacia el viario, consiguiendo con esta circunstancia una mayor amplitud visual sobre los espacios públicos existentes en la zona, lo cual producirá que el uso peatonal del acerado sea más distendido, al no tener la edificación justo en la alineación de la parcela con el espacio público.

La edificación dispondrá su línea de edificación retranqueada respecto a la alineación exterior que define la manzana. Este retranqueo afecta a todo el frente de manzana tal y como se puede comprobar en la documentación gráfica, y siendo mayor a 3 metros, más concretamente a 5,47 m en la zona más desfavorable y a 12,87 m en la zona más favorable y según se recoge en la documentación gráfica del presente documento, cumpliendo lo regulado para estos casos en el planeamiento municipal vigente y que ha dado origen a la redacción del presente Estudio de Detalle.

La propuesta y la ordenación de volúmenes que se pretende es la de materializar la edificación adosada al lindero norte de la parcela y retranqueada respecto al lindero sur en la totalidad del frente de fachada y según se recoge en la planimetría del presente documento, de forma que se generen esos espacios de uso privativo y no edificados en el frente de la parcela por donde se realizarán los accesos a las viviendas unifamiliares que se quieren materializar.

De igual forma con este documento de Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes se regulan los cuerpos y elementos salientes sobre la parcela privada, en base a la línea de edificación propuesta retranqueada sobre la alineación de parcela, según se recoge en la documentación gráfica.

A continuación se recoge documentación gráfica donde queda reflejada, la delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.



MEMORIA

PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

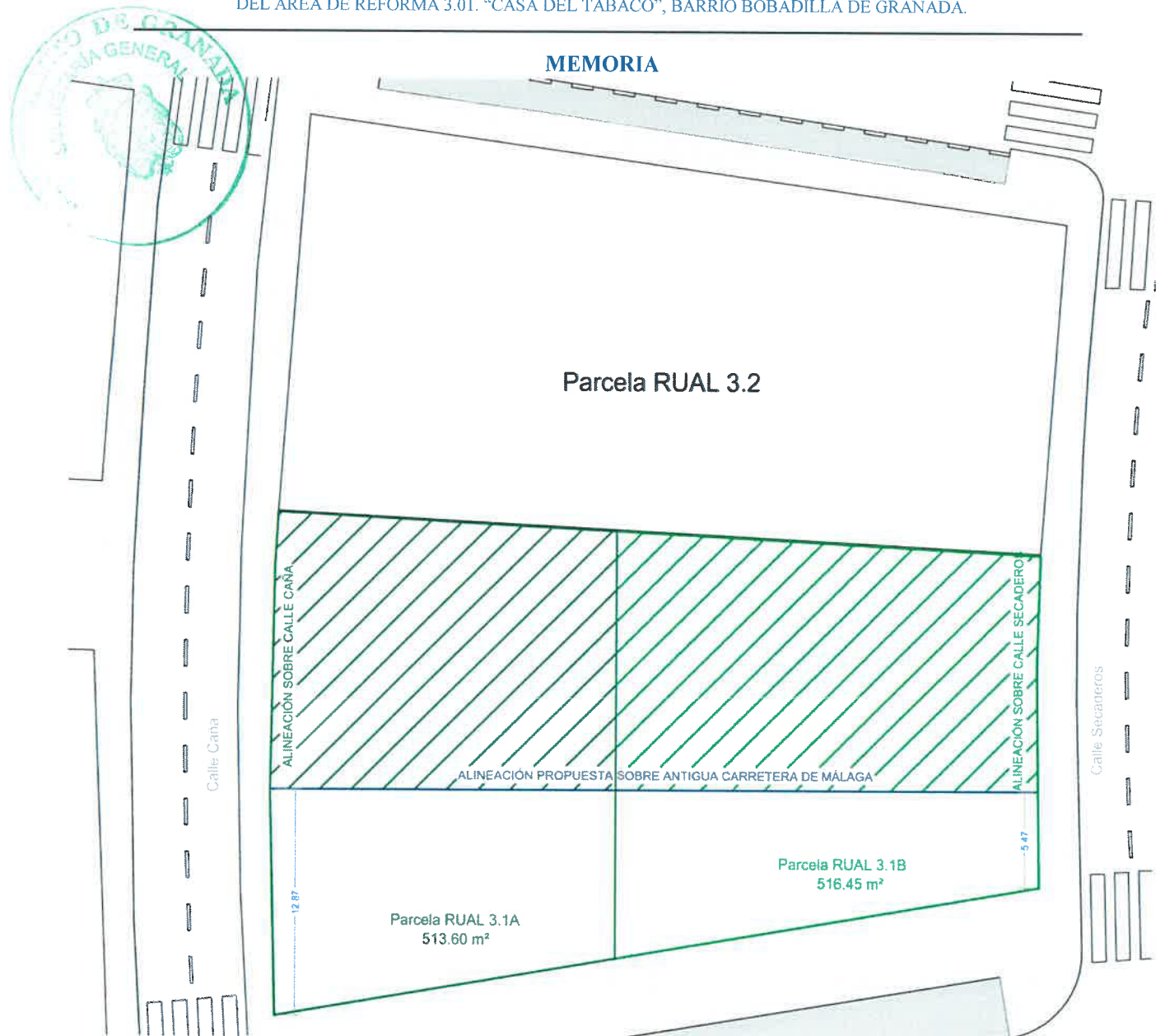


Vista aérea



Situación según catastro

MEMORIA



Delimitación del ámbito

En base a lo estipulado en el artículo 27 de la LOUA, con el presente documento se acuerda la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para las parcelas concretas denominadas como RUAL 03.1A y RUAL 03.1B, situadas en el ámbito del Plan Especial para el desarrollo del Area de Reforma 3.01 "Casa del Tabaco" Bobadilla, durante un plazo máximo de un año, desde la formulación del presente documento.

Dicha suspensión quedará extinguida, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle.

A continuación se recoge documentación gráfica en donde queda perfectamente delimitado el ámbito en el que se suspende la ordenación o procedimiento de ejecución o de intervención urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la LOUA.

Granada
El Secretario General P.D.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL AREA
DE REFORMA 3.01 "CASA DEL TABACO" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

TECHNICAL
DICIEMBRE 20031/1000
ESGA-A

PO.02

EMUVYSSA
INSTITUCIÓN VENEZOLANA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

RESUMEN DE SUPERFICIES GENERALES	
INDICADOR	UNIDAD DE MEDICION
1. AREA TOTAL	1000000
2. AREA DE CULTIVO	1000000
3. AREA DE PASTOREO	1000000
4. AREA DE BOSQUE	1000000
5. AREA DE AGUA	1000000
6. AREA DE OTRAS	1000000
7. AREA DE CULTIVO	1000000
8. AREA DE PASTOREO	1000000
9. AREA DE BOSQUE	1000000
10. AREA DE AGUA	1000000
11. AREA DE OTRAS	1000000
12. AREA DE CULTIVO	1000000
13. AREA DE PASTOREO	1000000
14. AREA DE BOSQUE	1000000
15. AREA DE AGUA	1000000
16. AREA DE OTRAS	1000000
17. AREA DE CULTIVO	1000000
18. AREA DE PASTOREO	1000000
19. AREA DE BOSQUE	1000000
20. AREA DE AGUA	1000000
21. AREA DE OTRAS	1000000
22. AREA DE CULTIVO	1000000
23. AREA DE PASTOREO	1000000
24. AREA DE BOSQUE	1000000
25. AREA DE AGUA	1000000
26. AREA DE OTRAS	1000000
27. AREA DE CULTIVO	1000000
28. AREA DE PASTOREO	1000000
29. AREA DE BOSQUE	1000000
30. AREA DE AGUA	1000000
31. AREA DE OTRAS	1000000
32. AREA DE CULTIVO	1000000
33. AREA DE PASTOREO	1000000
34. AREA DE BOSQUE	1000000
35. AREA DE AGUA	1000000
36. AREA DE OTRAS	1000000
37. AREA DE CULTIVO	1000000
38. AREA DE PASTOREO	1000000
39. AREA DE BOSQUE	1000000
40. AREA DE AGUA	1000000
41. AREA DE OTRAS	1000000
42. AREA DE CULTIVO	1000000
43. AREA DE PASTOREO	1000000
44. AREA DE BOSQUE	1000000
45. AREA DE AGUA	1000000
46. AREA DE OTRAS	1000000
47. AREA DE CULTIVO	1000000
48. AREA DE PASTOREO	1000000
49. AREA DE BOSQUE	1000000
50. AREA DE AGUA	1000000
51. AREA DE OTRAS	1000000
52. AREA DE CULTIVO	1000000
53. AREA DE PASTOREO	1000000
54. AREA DE BOSQUE	1000000
55. AREA DE AGUA	1000000

[illegible]

CONFECCIÓN	ESTADO CIVIL	FECHA DE NACIMIENTO	FECHA DE FALLECIMIENTO	FECHA DE ENTERRAMIENTO	FECHA DE EXHUMACIÓN
...	...	...	...	...	...

ALFONSO MORENO-CAÑAVATE SANTOS. ARQUITECTO.
PLAZA CASTILLEJOS Nº 1-LOCAL 2, MARACENA (GRANADA)

49



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
GRANADA NUMERO DOS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Ref: Introduce el número de petición de nota simple o el número "asiento/diario"

DATOS DE LA FINCA

FINCA N°: 43162
IDUFIR N°: 18018000486068

DESCRIPCION: **URBANA. PARCELA A**, procedente de la parcela Rual 3.1 situada en el ámbito del Plan Especial para el desarrollo del área de Reforma 3.01 Casa del Tabaco del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, de forma rectangular, que linda: Norte, con parcela Rual 3.2 propiedad de Inmobiliaria Hermanos García Arrabal, S.L.; Sur, Antigua carretera de Málaga; Este, resto de la finca matriz de que se segrega denominada parcela B; y Oeste, Calle Caña. Superficie neta edificable: quinientos trece metros sesenta decímetros cuadrados. Edificabilidad: Uno coma veinte metros cuadrados. Superficie construida: Seiscientos dieciséis metros treinta y dos decímetros cuadrados. Aprovechamiento urbanístico: Setecientos treinta y nueve coma cincuenta y ocho unidades de aprovechamiento. Calificación urbanística: Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. Condiciones particulares de Residencial Unifamiliar en asociaciones lineales: parcela mínima ciento veinte metros cuadrados y frontal de seiscientos centímetros, salvo finales de fila, ya que cuentan con la fachada lateral exterior. La edificación podrá ocupar una superficie máxima en planta del sesenta por ciento de la superficie de la parcela. La altura máxima es de dos plantas. Para el resto de condiciones de ordenación, se estará a lo establecido en el plan especial y subsidiariamente en el Plan General de Ordenación Urbana. Cuota atribuida a la cuenta de liquidación: cuatro enteros, noventa y cinco centésimas por ciento. **Procede por segregación de la finca registral 35.290 al folio 32, libro 398, tomo 894, inscripción primera.**

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

No coordinada gráficamente con Catastro a los efectos de la Ley 13/2015.

Código Registral único: 18018000486068

TITULARIDAD

Los cónyuges, casados en régimen de gananciales, **DON MIGUEL LOPEZ GARZON y DOÑA PILAR GONZALEZ FUERTE**, ambos mayores de edad, con N.I.F. números 24.233.656-M y 50.443.925-A, respectivamente, son titulares **con CARACTER GANANCIAL, del pleno dominio de la totalidad de esta finca**, en virtud de la escritura de COMPRAVENTA otorgada en Granada ante Don ANTONIO MARTÍNEZ DEL MARMOL ALBASINI, el 15 de Diciembre de 2017, según la inscripción 2ª, obrante al folio 49 del Libro 554, Tomo 1.050 del Archivo, de fecha veintinueve de Mayo del año dos mil dieciocho -

CARGAS

- **AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.** Nota número: 1 al margen de la insc/anot: 1, de fecha 29 de Mayo de 2018, al folio 49, del Libro 554 de Granada, Tomo 1050 del Archivo. AFECTA POR CINCO AÑOS, a contar desde la fecha de esta nota, al pago de la liquidación que por el Impuesto en su caso proceda, quedando **LIBERADA** por la cantidad de 2.512,5 euros, satisfechos por autoliquidación.



- **AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.** Nota número: 1 al margen de la insc/annot: 2, de fecha 29 de Mayo de 2018, al folio 49, del Libro 554 de Granada, Tomo 1050 del Archivo. AFECTA POR CINCO AÑOS, a partir de la fecha de esta nota al pago de la liquidación que por el Impuesto en su caso proceda, quedando LIBERADA por la cantidad de 7.316,34 euros, satisfechos por autoliquidación.

- **AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.** Nota número: 1 al margen de la insc/annot: 3, de fecha 29 de Mayo de 2018, al folio 49, del Libro 554 de Granada, Tomo 1050 del Archivo. AFECTA POR CINCO AÑOS, a partir de la fecha de esta nota, al pago de la liquidación que por el Impuesto en su caso proceda, quedando LIBERADA por la cantidad de 1.276,2 euros, satisfechos por autoliquidación.

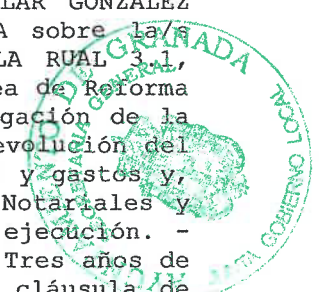
- **HIPOTECA.Préstamo.** Según la Inscripción 3ª, de fecha 29 de Mayo de 2018, al folio 49, del Libro 554 del Registro de Granada N°2, Tomo 1050 del Archivo, y en virtud de la escritura de Hipoteca otorgada en Granada, ante **DON ANTONIO MARTÍNEZ DEL MARMOL ALBASINI**, el 15 de Diciembre de 2017, número 3152 de protocolo, el pleno dominio de la totalidad de esta finca, propiedad de **DON MIGUEL LOPEZ GARZON** y cónyuge, **se encuentra gravada con una HIPOTECA**, a favor de la entidad **BANCO MARE NOSTRUM, S.A.**, con CIF número A-86104189, **por un importe de 60.000 euros de principal; OCHO MIL CUATROCIENTOS EUROS** para costas y gastos; Hasta un máximo de MIL VEINTE EUROS para intereses ordinarios; Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la cláusula de Intereses de demora, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo de QUINCE MIL SEISCIENTOS SESENTA EUROS. ; con un plazo de amortización de 180 meses, a contar desde el 15 de Diciembre de 2017 **con un valor de subasta de 111.000 euros.**

Se hace constar que de conformidad con el artículo 693 L.E.C. las partes pactan el **vencimiento anticipado** para el caso de falta de pago de tres cuotas cualquiera de amortización.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.

Número 287 del Diario 66 de fecha 15/12/2017, HIPOTECA del notario **DON ANTONIO MARTÍNEZ DEL MARMOL ALBASINI**.

REMITIDA TELEMATICAMENTE POR **DON ANTONIO MARTÍNEZ DEL MARMOL ALBASINI**, a las catorce horas y veintisiete minutos del quince de Diciembre del año dos mil diecisiete, y se presenta a las catorce horas y veintisiete minutos de hoy, copia electrónica de la escritura autorizada el día quince de Diciembre del año dos mil diecisiete, por el Notario de Granada, **DON ANTONIO MARTÍNEZ DEL MARMOL ALBASINI**, bajo el número 3152/2.017 de su protocolo, designándose como presentante a Antonio Martínez Marmol Albasini, por la que Los cónyuges en régimen legal de gananciales **DON MIGUEL LÓPEZ GARZÓN** y **DOÑA PILAR GONZÁLEZ FUERTE** constituyen hipoteca a favor de **BANCO MARE NOSTRUM, S.A** sobre la/s siguiente/s finca/s: URBANA: PARCELA A, procedente de la PARCELA RUAL 3.1, situada en el ámbito del Plan Especial para el desarrollo del área de Reforma 3.01 "Casa del Tabaco" del PGOU de Granada, procedente por segregación de la finca número 0/35290; en garantía de: SESENTA MIL EUROS para la devolución del principal del préstamo. - ocho mil cuatrocientos euros para costas y gastos y, para el caso de ejecución extrajudicial, también los honorarios Notariales y los gastos habidos por los distintos trámites seguidos en dicha ejecución. - Hasta un máximo de mil veinte euros para intereses ordinarios. - Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la cláusula de "Intereses de demora", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo de quince mil seiscientos sesenta euros.-----





Clase de Incidencia Suspen. Calif. de fecha 15/12/2017

La Calificación del documento objeto del asiento adjunto queda suspendida al no constar acreditada la liquidación del Impuesto correspondiente, conforme a lo establecido en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria. Granada a 15 de Diciembre de 2017.

Clase de Incidencia Aportación Doc. de fecha 29/01/2018

El documento que motivó el asiento adjunto fue presentado telemáticamente conforme a lo dispuesto en el artículo 112.4 de la Ley 24/2001 y 248 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada en la Ley 24/2005, habiéndose notificado telemáticamente con firma electrónica reconocida del Registrador la práctica del asiento al señor Notario. Que no obstante ello DON CARLOS NUÑEZ MORENO DAVILA aporta en el día de hoy una copia en soporte papel que cotejada con el documento electrónico se advierte idéntico contenido y en consecuencia queda transformada la tramitación registral del documento a los trámites ordinarios previstos para la tramitación registral de copias en soporte papel. Granada, a veintinueve de enero del año dos mil dieciocho.

Clase de Incidencia Suspen. Calif. de fecha 13/02/2018

ESTANDO presentado y pendiente de despacho en esta Oficina el asiento número 288 del Diario 66, el cual es previo con el que se refiere el adjunto, se prorroga este último conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecario y 432.4 de su Reglamento. Granada a 13 de Febrero de 2018.

Clase de Incidencia Retirado de fecha 15/03/2018

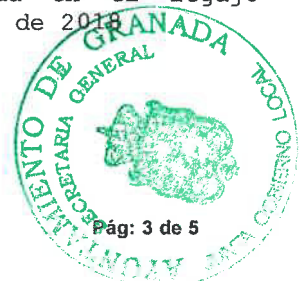
Retirado por DON CARLOS NUÑEZ MORENO DAVILA. Granada a 15 de Marzo de 2018

Clase de Incidencia Devuelto de fecha 25/05/2018

Reintegrado el documento objeto del asiento 287 del Diario 66, por DON CARLOS NUÑEZ MORENO DAVILA. Granada a 25 de Mayo de 2018.

Clase de Incidencia Denegado de fecha 29/05/2018

Practicada la inscripción de la hipoteca objeto del título a favor de BANCO MARE NOSTRUM, S.A. sobre la totalidad de la finca, en el TOMO 1050, del LIBRO 554, FOLIO 49, FINCA NUMERO 43.162, INSCRIPCION 3ª con fecha de hoy, y DENEADA PARCIALMENTE solo en cuanto a las cláusulas que no tienen transcendencia real y algunas cláusulas de vencimiento anticipado, todo ello de conformidad con el art. 12 de la Ley Hipotecaria, y art. 51.6 de su Reglamento y doctrina reiterada de la DGRN, y de conformidad con la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de Diciembre de 2.009. NOTIFICADA en igual fecha al Notario autorizante por vía telemática y al presentante en mano, la calificación negativa del documento que motiva el asiento adjunto, queda prorrogada su vigencia, solo en cuanto a dichas cláusulas, hasta un plazo de 60 días hábiles, a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas, todo ello conforme a los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. La prórroga tiene lugar a los solos efectos de interponer recurso gubernativo, solicitar calificación sustitutoria o acudir a la vía judicial reclamando únicamente la inscripción de las cláusulas de las que no se ha tomado razón en el Registro, recogidas en la calificación negativa parcial del título inscrito. Dicha prórroga no impedirá la inscripción de títulos presentados con posterioridad que no sean incompatibles con dichas cláusulas, pero en el caso de ser impugnada su calificación y se ordene su inscripción, dichas cláusulas serán oponibles al que resulte titular de algún derecho en virtud de dicho título posterior, constando el texto íntegro de dicha nota de calificación, archivada en el legajo correspondiente bajo su número de asiento. Granada a 29 de Mayo de 2018





Granada, 09:00 del 8 de Junio de 2018

ADVERTENCIA

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

Para cualquier comunicación o aclaración de los datos contenidos en la presente rogamos utilicen la referencia arriba indicada.

El contenido de la presente nota simple se refiere a los datos obrantes en el Registro, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la misma.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

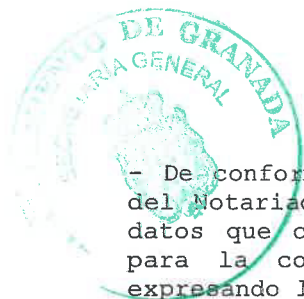
De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-





- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es





REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
GRANADA NUMERO DOS
NOTA SIMPLE INFORMATIVA



DATOS DE LA FINCA

FINCA N°: 35290
IDUFIR N°: 18018000430511

DESCRIPCION: URBANA: Parcela B, que queda como resto de la PARCELA RUAL 3.1 tras segregación, situada en el ámbito del Plan Especial para el desarrollo del área de Reforma 3.01 "Casa del Tabaco" del PGOU de Granada, de forma rectangular, que linda: Norte, con parcela RUAL 3.2, propiedad de Inmobiliaria Hermanos García Arrabal, S.L.; Sur, Antigua Carretera de Málaga; Este, Calle Secaderos y Oeste, finca segregada denominada Parcela A. Superficie neta edificable: QUINIENTOS DIECISÉIS METROS CUARENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS. Edificabilidad: Uno coma veinte metros cuadrados/metros cuadrados. Superficie construida: Seiscientos diecinueve metros, setenta y cuatro decímetros cuadrados. Aprovechamiento urbanístico: Setecientos cuarenta y tres coma sesenta y nueve unidades de aprovechamiento. Calificación urbanística: Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. Condiciones particulares de Residencial Unifamiliar en asociaciones lineales: Parcela mínima ciento veinte metros cuadrados, y frontal de seiscientos centímetros, salvo finales de fila, ya que cuentan con la fachada lateral exterior. La edificación podrá ocupar una superficie máxima en planta del sesenta por ciento de la superficie de la parcela. La altura máxima es de dos plantas. Para el resto de condiciones de ordenación, se estará a lo establecido en el Plan Especial, y subsidiariamente en el PGOU. Cuota atribuida a la cuenta de liquidación: Cuatro enteros, noventa y ocho centésimas por ciento.

Esta finca CONSTITUYE EL RESTO tras la segregación de la finca 43.162.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

No coordinada gráficamente con Catastro a los efectos de la Ley 13/2015.

Código Registral único: 18018000430511

TITULARIDAD

RUALIA GRANADA, S.L., con C.I.F. número B-19650043, es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de COMPRAVENTA otorgada en Granada ante Don ANTONIO MARTÍNEZ DEL MARMOL ALBASINI, el 15 de Diciembre de 2017, según la inscripción 3ª, obrante al folio 32 del Libro 398, Tomo 894 del Archivo, de fecha veintinueve de Mayo del año dos mil dieciocho -

CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Inscripción: 1ª, de fecha 22 de Marzo de 2006, al folio 32, del Libro 398 de Granada, Tomo 894 del Archivo. AFECTA POR CINCO AÑOS, a contar desde la fecha de esta nota, al pago de la liquidación que por el Impuesto en su caso proceda, quedando LIBERADA por la cantidad de 2.512,5 euros, satisfechos por autoliquidación.

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Inscripción: 2ª, de fecha 29 de Mayo de 2018, al folio 32, del Libro 398 de Granada, Tomo 894 del Archivo. AFECTA POR



CINCO AÑOS, a contar desde la fecha de esta nota, al pago de la liquidación que por el Impuesto en su caso proceda, quedando LIBERADA por la cantidad de 2.512,5 euros, satisfechos por autoliquidación.

- **AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.** Inscripción: 3ª, de fecha 29 de Mayo de 2018, al folio 32, del Libro 398 de Granada, Tomo 894 del Archivo. AFECTA POR CINCO AÑOS, a contar desde la fecha de esta nota, al pago de la liquidación que por el Impuesto en su caso proceda, quedando LIBERADA por la cantidad de 2.512,5 euros, satisfechos por autoliquidación.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.

NO hay documentos pendientes de despacho

Granada, 09:00 del 8 de Junio de 2018

ADVERTENCIA

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

Para cualquier comunicación o aclaración de los datos contenidos en la presente rogamos utilicen la referencia arriba indicada.

El contenido de la presente nota simple se refiere a los datos obrantes en el Registro, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la misma.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la



Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpd@corpme.es





REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
GRANADA NUMERO DOS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Ref: 3138



DATOS DE LA FINCA

FINCA N°: 35292

IDUFIR N°: 18018000430528

DESCRIPCION: URBANA: **PARCELA RUAL 3.2**, situada en el ámbito del Plan Especial para el desarrollo del **área de Reforma 3.01 "Casa del Tabaco"** del PGOU de Granada, de forma rectangular que linda: Norte, con Vial E; Sur, con Parcela RUAL 3.1, adjudicada a D. Francisco Gómez Jiménez; Este, con Vial B; y Oeste, con Vial C. Superficie neta edificable: OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS, VEINTIOCHO DECÍMETROS CUADRADOS. Edificabilidad: Uno coma veinte metros cuadrados/metros cuadrados. Superficie construida: Mil setenta y tres metros, catorce decímetros cuadrados. Aprovechamiento urbanístico: Mil doscientas ochenta y siete coma setenta y siete unidades de aprovechamiento. Calificación urbanística: Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. Condiciones particulares de Residencial Unifamiliar en asociaciones lineales: Parcela mínima ciento veinte metros cuadrados, y frontal de seiscientos centímetros, salvo finales de fila, ya que cuentan con la fachada lateral exterior. La edificación podrá ocupar una superficie máxima en planta del sesenta por ciento de la superficie de la parcela. La altura máxima es de dos plantas. Para el resto de condiciones de ordenación, se estará a lo establecido en el Plan Especial, y subsidiariamente en el PGOU. Cuota atribuida a la cuenta de liquidación: Ocho enteros, sesenta y dos centésimas por ciento.

Código Registral único: 18018000430528

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

No coordinada gráficamente con Catastro a los efectos de la Ley 13/2015.

TITULARIDAD

INMOBILIARIA HERMANOS GARCIA ARRABAL, S.L., con C.I.F. número B18074732, es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de COMPRAVENTA otorgada en Granada ante Don AURELIO NUÑO VICENTE, el 23 de Febrero de 2006, según la inscripción 2ª, obrante al folio 35 del Libro 398, Tomo 894 del Archivo, de fecha diecinueve de Abril del año dos mil seis -

CARGAS

- HIPOTECA.Préstamo. Según la Inscripción 3ª, de fecha 29 de Agosto de 2006, al folio 36, del Libro 398 del Registro de Granada N°2, Tomo 894 del Archivo, y en virtud de la escritura de Hipoteca otorgada en Granada, ante Don EMILIO NAVARRO MORENO, el 26 de Julio de 2006, número 2814 de protocolo, el pleno dominio de la totalidad de esta finca, propiedad de la entidad INMOBILIARIA HERMANOS GARCIA ARRABAL, S.L., se encuentra gravada con una HIPOTECA, a favor de la entidad BANCO POPULAR ESPAÑOL, SOCIEDAD ANONIMA, con CIF número A-28000727, por un importe global de 3.346.397 euros, correspondiendo a esta finca, en virtud de la distribución de responsabilidad hipotecaria pactada, 540.567 euros de principal; El importe de DOS AÑOS de intereses ordinarios al OCHO ENTEROS, SEISCIENTAS VEINTICINCO MILÉSIMAS POR CIENTO ANUAL, máximo previsto en el apartado 3.5, de la cláusula primera; El importe de DOS AÑOS de intereses de demora al tipo máximo reflejado en el apartado sexto de la cláusula primera, del DOCE ENTEROS, SEISCIENTAS VEINTICINCO MILÉSIMAS POR CIENTO anual; y una cantidad adicional del QUINCE POR CIENTO del capital prestado, para costas y,



en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario; con un plazo de amortización de 59 meses, a contar desde el 4 de Septiembre de 2008 con un valor de subasta de 540.567 euros.

De conformidad con el artículo 693 de la L.E.C., las partes pactan expresamente el vencimiento anticipado para el caso de falta de pago de una cuota cualquiera de amortización.

SEGUN LA INSCRIPCION 4ª: MODIFICADO EL PLAZO. Se pacta expresamente la modificación del plazo que se amplía, modificándose, en consecuencia, la fecha de vencimiento del mismo, que se pacta para el día **CUATRO DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE**; en virtud de escritura autorizada por el Notario de Granada, Don Aurelio Nuño Vicente, el uno de Diciembre del año dos mil ocho, número 3927/2.008, de su protocolo.

SEGUN LA INSCRIPCION 6ª: MODIFICADO en virtud de escritura autorizada el día veintisiete de enero de dos mil doce por el notario de Granada Don Aurelio Nuño Vicente, número 183 de protocolo en los siguientes términos: **Período de carencia:** El período comprendido desde la fecha de este contrato hasta el día **cuatro de enero de dos mil catorce** se considera período de carencia. **Período de amortización:** La amortización del principal del préstamo pendiente, así como el pago de sus intereses, se llevará a efecto mediante el pago de **CUARENTA Y SIETE cuotas mensuales**. Las cuotas tendrán vencimientos consecutivos de la periodicidad indicada desde el día **cuatro de Febrero de dos mil catorce** hasta el día **CUATRO DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE**, ambas inclusive, considerándose a todos los efectos a esta última fecha como la de vencimiento y cancelación del préstamo. **Tipo de Interés Inicial.** Hasta el **cuatro de Agosto de dos mil doce** se aplicará el tipo de interés nominal del **SEIS POR CIENTO NOMINAL ANUAL**. A partir del **cuatro de Agosto de dos mil doce**, el tipo de interés anual aplicable a las liquidaciones que se produzcan se determinará mediante la adición de un margen o diferencial de **UNO CON VEINTICINCO PUNTOS porcentuales**. **Tipo medio de los préstamos hipotecarios** a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedidos por los Bancos y publicado mensualmente en el B.O.E. como índice o tipo de referencia oficial, definido en el apartado 1 del Anexo VIII de la Circular 8/90 del Banco de España. En caso de demora de la parte prestataria en el pago de dichas sumas, se pacta expresamente, conforme a los artículos 316 y 317 del Código de Comercio, un interés de demora calculado añadiendo **OCHO puntos**.

MODIFICADA POR LA 13ª

- **MODIFICACION HIPOTECA.Préstamo.** Según la Inscripción 8ª, de fecha 15 de Mayo de 2014, al folio 37, del Libro 398 del Registro de Granada N°2, Tomo 894 del Archivo, y en virtud de la escritura de Modificación Hipoteca otorgada en Granada, ante Don **ALBERTO GARCÍA-VALDECASAS FERNÁNDEZ**, el 14 de Abril de 2014, número 703 de protocolo, el pleno dominio de la totalidad de esta finca se encuentra gravada con una **HIPOTECA**, a favor de la entidad **BANCO POPULAR ESPAÑOL, SOCIEDAD ANONIMA**, con CIF número A-28000727, por un importe global de **3.346.397 euros**, correspondiendo a esta finca, en virtud de la distribución de responsabilidad hipotecaria pactada, **540.567 euros de principal**; ; con un plazo de amortización de 59 meses, a contar desde el 4 de Septiembre de 2008 con un valor de subasta de 540.567 euros.

SEGUN LA INSCRIPCION 8ª ha sido modificado en los siguientes términos: las partes pactan lo siguiente: a) **Período de carencia:** El período comprendido desde la cuota de cuatro de Enero de dos mil catorce hasta el día cuatro de Julio de dos mil catorce se considera período de carencia, durante el cual no se amortizará el principal del préstamo, practicándose únicamente liquidaciones mensuales por los intereses devengados día a día al tipo que corresponda, sobre las cantidades dispuestas, de acuerdo con lo establecido la escritura de



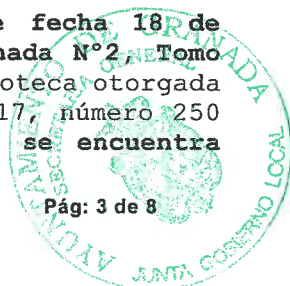


préstamo que por la presente se nova, cargándose en cuenta los días 4 de los meses correspondientes. b) Período de amortización: La amortización del principal del préstamo pendiente, así como el pago de sus intereses, se llevará a efecto mediante el pago de cuarenta y una cuotas MENSUALES Las cuotas tendrán vencimientos consecutivos de la periodicidad indicada desde el día cuatro de Agosto de dos mil catorce hasta el día cuatro de Diciembre de dos mil diecisiete ambas inclusive, considerándose a todos los efectos a esta última fecha como la de vencimiento y cancelación del préstamo.

- **MODIFICACION HIPOTECA.Préstamo.** Según la Inscripción 11ª, de fecha 3 de Noviembre de 2015, al folio 59, del Libro 514 del Registro de Granada N°2, Tomo 1010 del Archivo, y en virtud de la escritura de Modificación Hipoteca otorgada en Madrid, ante Don IGNACIO RAMOS COVARRUBIAS, el 18 de Diciembre de 2014, número 7305 de protocolo, el pleno dominio de la totalidad de esta finca se encuentra gravada con una HIPOTECA, a favor de la entidad BANCO POPULAR ESPAÑOL, SOCIEDAD ANONIMA, con CIF número A-28000727, por un importe global de 3.346.397 euros, correspondiendo a esta finca, en virtud de la distribución de responsabilidad hipotecaria pactada, 540.567 euros de principal; ; con un plazo de amortización de 59 meses, a contar desde el 4 de Septiembre de 2008 con un valor de subasta de 540.567 euros.

SEGUN LA INSCRIPCIÓN 11ª, la hipoteca de la inscripción 3ª ha sido MODIFICADA con arreglo a lo siguiente: Las partes pactan la modificación del plazo de duración del préstamo, adecuando las amortizaciones o vencimientos a los sistemas informáticos del Banco, por lo que ambas partes convienen en fijar su vencimiento el día **cuatro de diciembre de dos mil veintinueve**. La amortización del principal del préstamo, se llevará a efecto en un solo pago al vencimiento del mismo, es decir, el día **cuatro de diciembre de veintinueve**- Los intereses ordinarios devengados desde el **cuatro de mayo de dos mil catorce** hasta el día de la que nos ocupa, que ascienden a la cantidad de sesenta mil noventa y seis con cuarenta y cinco euros, son abonados en esta fecha por la parte prestataria. La primera liquidación de intereses del Préstamo tendrá lugar el día cuatro de enero de dos mil quince y a partir de dicha fecha mediante liquidaciones mensuales y sucesivas hasta la fecha de su total amortización.-La cuota de intereses podrá variar como resultas de las modificaciones en el tipo de interés a las que se refiere el apartado tercero de esta cláusula. A tales efectos será de aplicación la fórmula que consta en la escritura. **SEGUNDA.- Tipo de interés.-** Desde el cuatro de mayo de dos mil catorce, el capital del préstamo devengará, día a día, sobre las sumas no reembolsadas y hasta la amortización final del mismo, los intereses que a continuación se indican, los cuales serán variables con excepción del primer período de interés, en el que se devengarán intereses a un tipo fijo: Hasta el día cuatro de diciembre de dos mil veintiocho se aplicará el tipo de interés nominal del **tres por ciento por ciento anual**. -A partir del cuatro de diciembre de dos mil veintiocho, el tipo de interés anual aplicable a las liquidaciones que se produzcan se determinará mediante la adición de un margen o diferencial de **dos coma cincuenta puntos porcentuales** al tipo de interés de referencia. Con consentimiento para que cada una de las misma mantenga el rango registral que en la actualidad ostenta, todo ello en virtud de escritura de subsanación otorgada el día veintinueve de Septiembre de dos mil quince, ante el Notario de Madrid Don Ignacio Ramos Covarrubias, número 6254 de su protocolo. Asimismo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 693 de la L.E.C. las partes pactan expresamente **el vencimiento anticipado** para el caso de falta de pago de **tres cuotas** cualquiera de amortización. En virtud de escritura de Novación modificativa de préstamo hipotecario otorgada ante el Notario de Madrid Don Ignacio Ramos Covarrubias, el día dieciocho de Diciembre de dos mil catorce, número 7305 de su protocolo.

- **MODIFICACION HIPOTECA.Préstamo.** Según la Inscripción 13ª, de fecha 18 de Abril de 2017, al folio 155, del Libro 524 del Registro de Granada N°2, Tomo 1020 del Archivo, y en virtud de la escritura de Modificación Hipoteca otorgada en Granada, ante Don HIGINIO PÍ GUIRADO, el 16 de Febrero de 2017, número 250 de protocolo, el pleno dominio de la totalidad de esta finca se encuentra





gravada con una HIPOTECA, a favor de la entidad BANCO POPULAR ESPAÑOL, SOCIEDAD ANONIMA, con CIF número A-28000727, por un importe global de 3.346.397 euros, correspondiendo a esta finca, en virtud de la distribución de responsabilidad hipotecaria pactada, 540.567 euros de principal; El importe de DOS AÑOS de intereses ordinarios al OCHO ENTEROS, SEISCIENTAS VEINTICINCO MILÉSIMAS POR CIENTO ANUAL, máximo previsto en el apartado 3.5, de la cláusula primera; El importe de DOS AÑOS de intereses de demora al tipo máximo reflejado en el apartado sexto de la cláusula primera, del DOCE ENTEROS, SEISCIENTAS VEINTICINCO MILÉSIMAS POR CIENTO anual; y una cantidad adicional del QUINCE POR CIENTO del capital prestado, para costas y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario; con un plazo de amortización de 59 meses, a contar desde el 4 de Septiembre de 2008 con un valor de subasta de 540.567 euros.

SEGUN LA INSCRIPCION 13ª, ha sido MODIFICADO el préstamo hipotecario objeto de la inscripción 3ª, modificado por la 4ª, 6ª, 8ª y 11ª, en los siguientes términos: Las partes pactan que manteniendo el mismo plazo de vencimiento pactado en la escritura de préstamo hipotecario que por la presente se nova, pactado para el veintinueve de diciembre de dos mil veintinueve, la amortización del principal del préstamo pendiente, así como el pago de sus intereses, se llevará a efecto en la forma siguiente: (a) Período de carencia: El período comprendido desde el cuatro de mayo de dos mil dieciséis hasta el día del vencimiento de la operación, señalado para el veintinueve de diciembre de dos mil veintinueve, se considera período de carencia. Tipo de interés inicial.-Desde el CUATRO DE MAYO DE DOS MIL DIECISÉIS, el capital de los préstamos devengará, día a día, sobre las sumas dispuestas y no reembolsadas, hasta la amortización final de los mismos, los intereses que a continuación se indican, los cuales serán variables con excepción del primer período de interés, en el que se devengarán intereses a un tipo fijo: Hasta el CUATRO DE MAYO DE DOS MIL VEINTIDÓS, se aplicará el tipo de interés nominal fijo del UNO por ciento anual.Límite a la variación del tipo de interés aplicable. Las partes pactan expresamente que, no obstante lo dispuesto anteriormente, el tipo de interés nominal anual mínimo aplicable en este contrato será del uno por ciento anual. Las partes ratifican el tipo máximo del interés de demora a efectos hipotecarios pactado inicialmente para el préstamo objeto de novación, que según la inscripción 3ª es del doce enteros seiscientos veinticinco milésimas por ciento anual.

- HIPOTECA.Préstamo. Según la Inscripción 5ª, de fecha 17 de Agosto de 2010, al folio 37, del Libro 398 del Registro de Granada N°2, Tomo 894 del Archivo, y en virtud de la escritura de Hipoteca otorgada en Granada, ante Don AURELIO NUÑO VICENTE, el 22 de Junio de 2010, número 1716 de protocolo, el pleno dominio de la totalidad de esta finca, propiedad de la entidad INMOBILIARIA HERMANOS GARCIA ARRABAL, S.L., se encuentra gravada con una HIPOTECA, a favor de la entidad BANCO POPULAR ESPAÑOL, SOCIEDAD ANONIMA; con CIF número A-28000727, por un importe global de 2.715.000 euros, correspondiendo a esta finca, en virtud de la distribución de responsabilidad hipotecaria pactada, 239.978,25 euros de principal; b) El importe de DOS años de intereses ordinarios al SIETE por ciento, máximo previsto en el apartado 3.5 de la cláusula PRIMERA de esta escritura. c) El importe de DOS años de intereses de demora al tipo máximo reflejado en el apartado sexto de la Cláusula PRIMERA, es decir del ONCE POR CIENTO. d) Una cantidad adicional equivalente al QUINCE por ciento del principal para costas y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario.; con un plazo de amortización de 24 meses con fecha de vencimiento del 4 de Junio de 2012 con un valor de subasta de 239.978,25 euros.

Se hace constar que de conformidad con el artículo 693 L.E.C. las partes pactan el **vencimiento anticipado** para el caso de falta de pago de una cuota cualquiera de amortización.



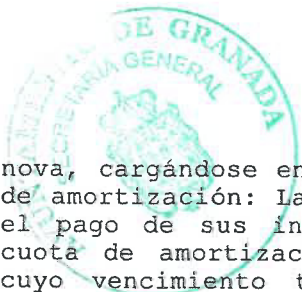


MODIFICADA SEGUN LA INSCRIPCION SEPTIMA de fecha ocho de Octubre de dos mil doce en virtud de la escritura autorizada el día treinta y uno de Julio de dos mil doce por el notario de Granada Don Alberto García Valdecasas Fernández, número 1.773 de protocolo, en los siguientes términos: El plazo improrrogable de duración del préstamo es por todo el tiempo que media hasta el día **CUATRO DE FEBRERO DE DOS MIL CATORCE** que coincidirá con el único pago de amortización. La amortización del principal del préstamo, se llevará a efecto mediante un único pago al vencimiento de la operación, esto es el día **cuatro de Febrero de dos mil catorce** considerándose a todos los efectos esta última fecha como la de vencimiento y cancelación del préstamo. Durante el periodo comprendido desde la cuota de **cuatro de Junio de dos mil doce** hasta su vencimiento es decir el día **cuatro de Febrero de dos mil catorce** se practicará únicamente liquidaciones mensuales por los intereses devengados día a día al tipo que corresponda, sobre las cantidades dispuestas, de acuerdo con lo establecido en el apartado tercero de esta Cláusula, cargándose en cuenta **los días cuatro de cada uno de los meses correspondientes**. Queda modificado las revisiones del tipo de interés nominal pactado quedando el mismo establecido en la forma siguiente: El capital del préstamo devengará, día a día, sobre las sumas dispuestas y no reembolsadas, hasta la amortización final del mismo, los intereses que a continuación se indican, los cuales serán variables con excepción del primer periodo de interés, en el que se devengarán intereses a un tipo fijo: Hasta el día **cuatro de Junio de dos mil trece**, se aplicará el tipo de interés nominal del **SEIS POR CIENTO NOMINAL ANUAL**. A partir del **cuatro de Junio de dos mil trece**, el tipo de interés anual aplicable a las liquidaciones que se produzcan se determinará mediante la adición de un margen o diferencial de **DOS COMA QUINIENTAS MILESIMAS de puntos porcentuales** al tipo de interés de referencia. A estos efectos, se establece como tipo básico de referencia **el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre del conjunto de entidades de crédito y publicado mensualmente en el B.O.E. como índice o tipo de referencia oficial, definido en el apartado 3 del Anexo VIII de la Circular 8/90 del Banco de España**. En el caso eventual de que dicho tipo de interés de referencia dejara de publicarse definitivamente, se aplicará como índice sustitutorio **el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedidos por los Bancos y publicado mensualmente en el B.O.E. como índice o tipo de referencia oficial, definido en el apartado 1 del Anexo VIII de la Circular 8/90 del Banco de España**.

MODIFICADA POR LA INSCRIPCIÓN 9ª

MODIFICADA POR LA INSCRIPCIÓN 12ª

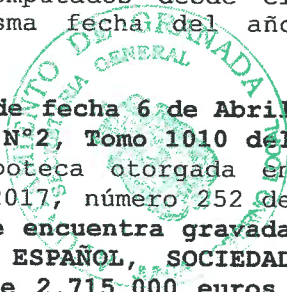
- **MODIFICACION HIPOTECA.Préstamo.** Según la Inscripción 9ª, de fecha 21 de Mayo de 2014, al folio 59, del Libro 514 del Registro de Granada N°2, Tomo 1010 del Archivo, y en virtud de la escritura de Modificación Hipoteca otorgada en Granada, ante Don **ALBERTO GARCÍA-VALDECASAS FERNÁNDEZ**, el 14 de Abril de 2014, número 705 de protocolo, el pleno dominio de la totalidad de esta finca se encuentra gravada con una **HIPOTECA**, a favor de la entidad **BANCO POPULAR ESPAÑOL, SOCIEDAD ANONIMA**, con CIF número A-28000727, por un importe global de **2.715.000 euros**, correspondiendo a esta finca, en virtud de la distribución de responsabilidad hipotecaria pactada, **239.978,25 euros de principal**; en el que las partes acuerdan en modificar el plazo de duración del préstamo objeto de la inscripción quinta modificado por la séptima, pactándose la amortización del mismo en la forma siguiente: El plazo improrrogable de duración del presente préstamo es por todo el tiempo que media hasta el día **cuatro de Agosto de dos mil catorce**. Este plazo de duración se entenderá dividido en dos periodos: a) Período de carencia: El período comprendido desde el **cuatro de Febrero de dos mil catorce** hasta el **día cuatro de Agosto de dos mil catorce** se considera período de carencia, durante el cual no se amortizará el principal del préstamo, practicándose únicamente liquidaciones mensuales por los intereses devengados día a día al tipo que corresponda, sobre las cantidades dispuestas, de acuerdo con lo establecido la escritura de préstamo que por la presente se



nova, cargándose en cuenta los días 4 de los meses correspondientes. b) Período de amortización: La amortización del principal del préstamo pendiente, así como el pago de sus intereses, se llevará a efecto mediante el pago de UNA SOLA cuota de amortización de importe DOS MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL EUROS, cuyo vencimiento tendrá lugar el día cuatro de Agosto de dos mil catorce considerándose a todos los efectos a esta última fecha como la de vencimiento y cancelación del préstamo.; con un plazo de amortización de meses con fecha de vencimiento del 4 de Agosto de 2014 con un valor de subasta de 239.978,25 euros.

- MODIFICACION HIPOTECA.Préstamo. Según la Inscripción 10ª, de fecha 9 de Febrero de 2015, al folio 59, del Libro 514 del Registro de Granada N°2, Tomo 1010 del Archivo, y en virtud de la escritura de Modificación Hipoteca otorgada en Madrid, ante Don IGNACIO RAMOS COVARRUBIAS, el 18 de Diciembre de 2014, número 7302 de protocolo, el pleno dominio de la totalidad de esta finca se encuentra gravada con una HIPOTECA, a favor de la entidad BANCO POPULAR ESPAÑOL, SOCIEDAD ANONIMA, con CIF número A-28000727, por un importe global de 2.715.000 euros;; con un plazo de amortización de meses.

SEGUN LA INSCRIPCION DECIMA, ha sido MODIFICADO el préstamo hipotecario quinto, modificado por la séptima, y por la novena, en los siguientes términos: Las partes pactan la modificación del plazo de duración del préstamo, adecuando las amortizaciones o vencimientos a los sistemas informáticos del Banco, por lo que ambas partes convienen en fijar su vencimiento el día cuatro de diciembre de dos mil veintinueve. La amortización del principal del préstamo, se llevará a efecto en un solo pago al vencimiento del mismo, es decir, el día cuatro de diciembre de dos mil veintinueve. Los intereses ordinarios devengados desde el cuatro de mayo de dos mil catorce hasta el día de la que se inscribe, que ascienden a la cantidad de CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS, abonados en esta fecha por la parte prestataria. Tipo de interés.- Desde el cuatro de mayo de dos mil catorce, el capital del préstamo devengará, día a día, sobre las sumas no reembolsadas y hasta la amortización final del mismo, los intereses que a continuación se indican, los cuales serán variables con excepción del primer período de interés, en el que se devengarán intereses a un tipo fijo: **Hasta el día cuatro de diciembre de dos mil veintiocho se aplicará el tipo de interés nominal del TRES POR CIENTO por ciento anual.** A partir del cuatro de diciembre de dos mil veintiocho, el tipo de interés anual aplicable a las liquidaciones que se produzcan se determinará mediante la adición de un margen o diferencial de dos coma cincuenta puntos porcentuales al tipo de interés de referencia. A) A estos efectos, se establece como tipo básico de referencia el tipo Interbancario a un año Euribor. Límite a la variación del tipo de interés aplicable.- No obstante lo previsto en los apartados anteriores, se acuerda y pacta expresamente por ambas partes, que el tipo de interés nominal anual mínimo aplicable en este contrato, a partir de la primera revisión, será del tres por ciento. Redondeos del tipo de interés aplicable.- El tipo de interés vigente será el que se obtenga de redondear al más cercano un octavo de punto el tipo nominal en la forma prevista en la Disposición Adicional 12 de la Ley 44/2002. Revisión del interés pactado. Serán de aplicación las siguientes reglas en orden a la fijación del tipo básico de referencia y del tipo de interés aplicable al segundo y posteriores períodos de interés: a) A tal efecto, los segundos y posteriores períodos de interés del presente préstamo tendrán una duración de DOCE MESES, computados desde el cuatro de diciembre de dos mil veintiocho hasta la misma fecha del año siguiente.



- MODIFICACION HIPOTECA.Préstamo. Según la Inscripción 12ª, de fecha 6 de Abril de 2017, al folio 59, del Libro 514 del Registro de Granada N°2, Tomo 1010 del Archivo, y en virtud de la escritura de Modificación Hipoteca otorgada en Granada, ante Don HIGINIO PÍ GUIRADO, el 16 de Febrero de 2017, número 252 de protocolo, el pleno dominio de la totalidad de esta finca se encuentra gravada con una HIPOTECA, a favor de la entidad BANCO POPULAR ESPAÑOL, SOCIEDAD ANONIMA, con CIF número A-28000727, por un importe global de 2.715.000 euros,

correspondiendo a esta finca, en virtud de la distribución de responsabilidad hipotecaria pactada, 239.978,25 euros de principal; ; con un plazo de amortización de meses con fecha de vencimiento del 4 de Diciembre de 2029.

SEGUN LA INSCRIPCION 12ª, ha sido MODIFICADO el préstamo hipotecario objeto de la inscripción 5ª, modificado por la 7ª, 9ª y 10ª, en los siguientes términos: Las partes pactan que manteniendo el mismo plazo de vencimiento pactado, la amortización del principal del préstamo pendiente, así como el pago de sus intereses, se llevará a efecto en la forma siguiente: **Período de carencia:** El período comprendido desde el **cuatro de mayo de dos mil dieciséis** hasta el día del vencimiento de la operación, señalado para el **cuatro de diciembre de dos mil veintinueve**, se considera período de carencia. **Tipo de interés inicial.** Desde el **cuatro de mayo de dos mil dieciséis**, el capital de los préstamos devengará, día a día, sobre las sumas dispuestas y no reembolsadas, hasta la amortización final de los mismos, los intereses que a continuación se indican, los cuales serán variables con excepción del primer período de interés, en el que se devengarán intereses a un tipo fijo: **Hasta el CUATRO DE MAYO DE DOS MIL VEINTIDÓS, se aplicará el tipo de interés nominal fijo del UNO por ciento anual.** **2.2. Variación del tipo de interés inicial.** A partir de la fecha antes indicada, el "tipo de interés anual aplicable" a las liquidaciones que se produzcan se determinará mediante la adición de un margen de **UN PUNTO** porcentual al tipo de interés de referencia. **Límite a la variación del tipo de interés aplicable.** Las partes pactan expresamente que **el tipo de interés nominal anual mínimo aplicable en este contrato será del uno por ciento anual.**

- **AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.** Nota número: 1 al margen de la insc/anot: 8, de fecha 15 de Mayo de 2014, al folio 37, del Libro 398 de Granada, Tomo 894 del Archivo. **Alegada exención,** queda AFECTA POR CINCO AÑOS, a partir de la fecha de esta nota, al pago de la liquidación que por el Impuesto, en su caso, proceda liquidar.

- **AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.** Nota número: 1 al margen de la insc/anot: 9, de fecha 21 de Mayo de 2014, al folio 59, del Libro 514 de Granada, Tomo 1010 del Archivo. **Alegada exención,** queda AFECTA POR CINCO AÑOS, a contar desde la fecha de la presente nota, al pago de la liquidación que por el Impuesto, en su caso, proceda liquidar.

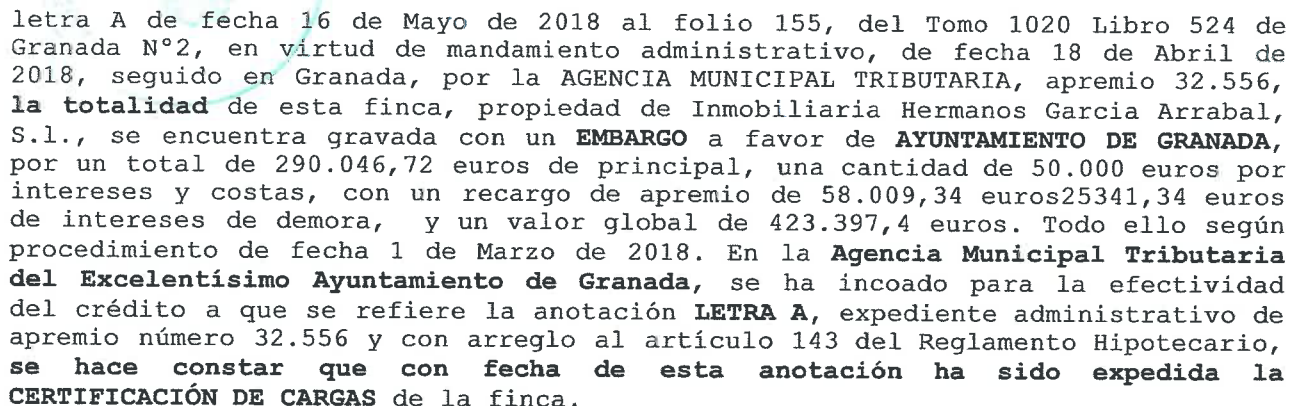
- **AFECCIÓN: NO SUJETA A TRANSMISIONES.** Nota número: 1 al margen de la insc/anot: 10, de fecha 9 de Febrero de 2015, al folio 59, del Libro 514 de Granada, Tomo 1010 del Archivo. **Alegada no sujeción,** queda AFECTA POR CINCO AÑOS, a contar desde la fecha de esta nota, al pago de la liquidación que por el Impuesto, en su caso, proceda liquidar.

- **AFECCIÓN: NO SUJETA A TRANSMISIONES.** Nota número: 1 al margen de la insc/anot: 11, de fecha 3 de Noviembre de 2015, al folio 59, del Libro 514 de Granada, Tomo 1010 del Archivo. **Alegada no sujeción,** queda AFECTA POR CINCO AÑOS, a contar desde la fecha de esta nota, al pago de la liquidación que por el Impuesto, en su caso, proceda liquidar.

- **AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.** Nota número: 1 al margen de la insc/anot: 12, de fecha 6 de Abril de 2017, al folio 59, del Libro 514 de Granada, Tomo 1010 del Archivo. **Alegada no sujeción,** queda AFECTA POR CINCO AÑOS, a contar desde la fecha de esta nota, al pago de la liquidación que por el Impuesto, en su caso, proceda liquidar.

- **AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.** Nota número: 1 al margen de la insc/anot: 13, de fecha 18 de Abril de 2017, al folio 155, del Libro 524 de Granada, Tomo 1020 del Archivo. **Alegada no sujeción,** queda AFECTA POR CINCO AÑOS, a contar desde la fecha de esta nota, al pago de la liquidación que por el Impuesto, en su caso, proceda liquidar.

- **ANOTACIÓN: EMBARGO ADMINISTRATIVO.** Anotación: letra A. Según la anotación





MEMORIA

Direcciones conocidas de los propietarios de la manzana:

Parcela 03.1A.- D. Miguel López Garzón y Doña Pilar González, con domicilio ambos en Calle Eolo nº 13, vivienda A, de Chiclana de la Frontera (Cádiz) CP 11.130.

Parcela 03.1B.- RUALIA GRANADA, S.L. con domicilio en Plaza Castillejos nº 1, local 2 de Maracena (Granada) C.P.18.200.

Parcela 03.2.- Inmobiliaria Hermanos Garcia Arrabal .S.L.

C/ Acera del Darro nº 30, Bajo, Granada C.P. 18.005.

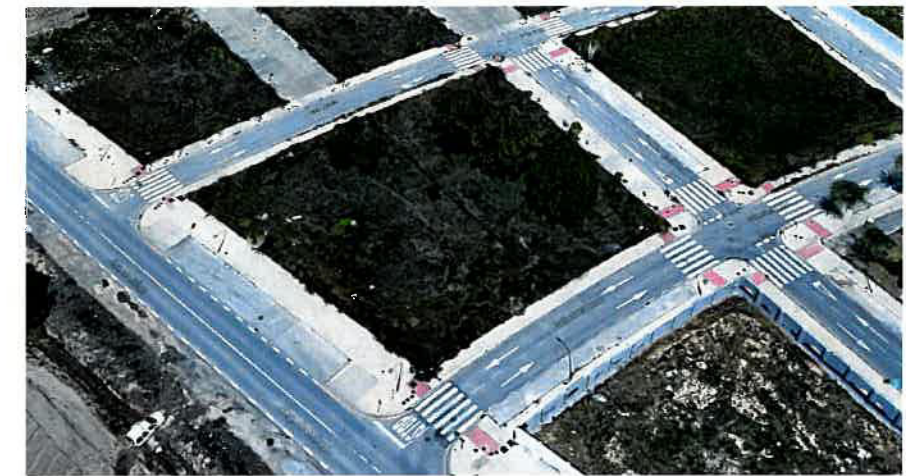
C/ Torre de la Cautiva nº 11, Bajo, Granada.

C/ Camino de los Neveros nº 110, Granada.





SITUACIÓN SEGÚN CATASTRO



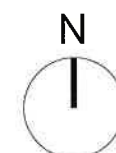
VISTA AÉREA



Aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha

27 JUL 2018

Granada EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



FOTOGRAFÍAS GENERALES DE LA PARCELA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

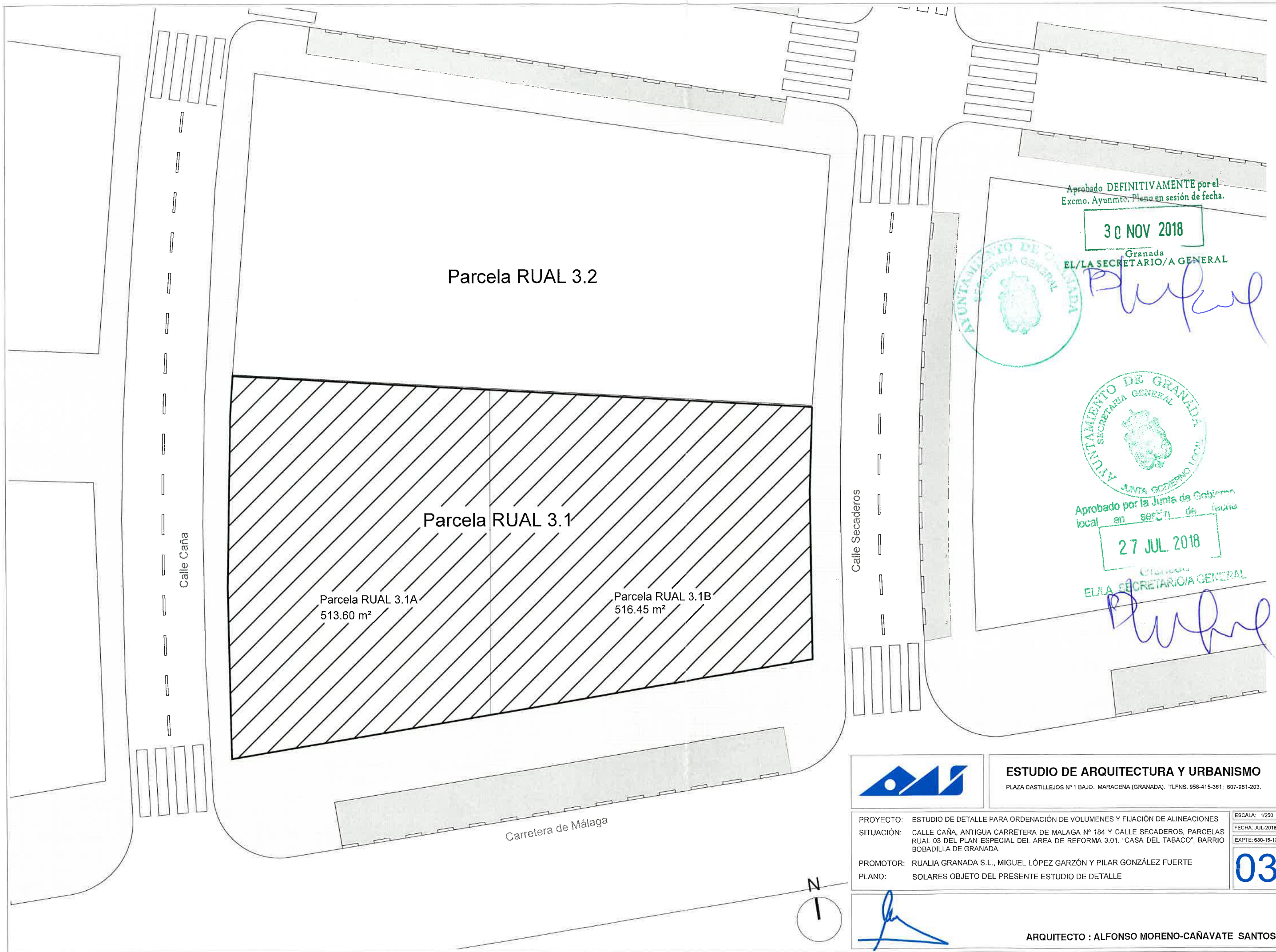
PLAZA CASTILLEJOS Nº 1 BAJO. MARACENA (GRANADA). TLFNS. 958-415-361; 607-961-203.

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES Y FIJACIÓN DE ALINEACIONES
SITUACIÓN: CALLE CAÑA, ANTIGUA CARRETERA DE MALAGA Nº 184 Y CALLE SECADEROS, PARCELAS RUAL 03 DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE REFORMA 3.01. "CASA DEL TABACO", BARRIO BOBADILLA DE GRANADA.
PROMOTOR: RUALIA GRANADA S.L., MIGUEL LÓPEZ GARZÓN Y PILAR GONZÁLEZ FUERTE
PLANO: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ESCALA: —
FECHA: JUL-2018
EXPT: 680-15-17

01

ARQUITECTO : ALFONSO MORENO-CAÑAVATE SANTOS



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

30 NOV 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Signature]



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha.

27 JUL 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Signature]



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

PLAZA CASTILLEJOS Nº 1 BAJO. MARACENA (GRANADA). TLFNS. 958-415-361; 607-961-203.

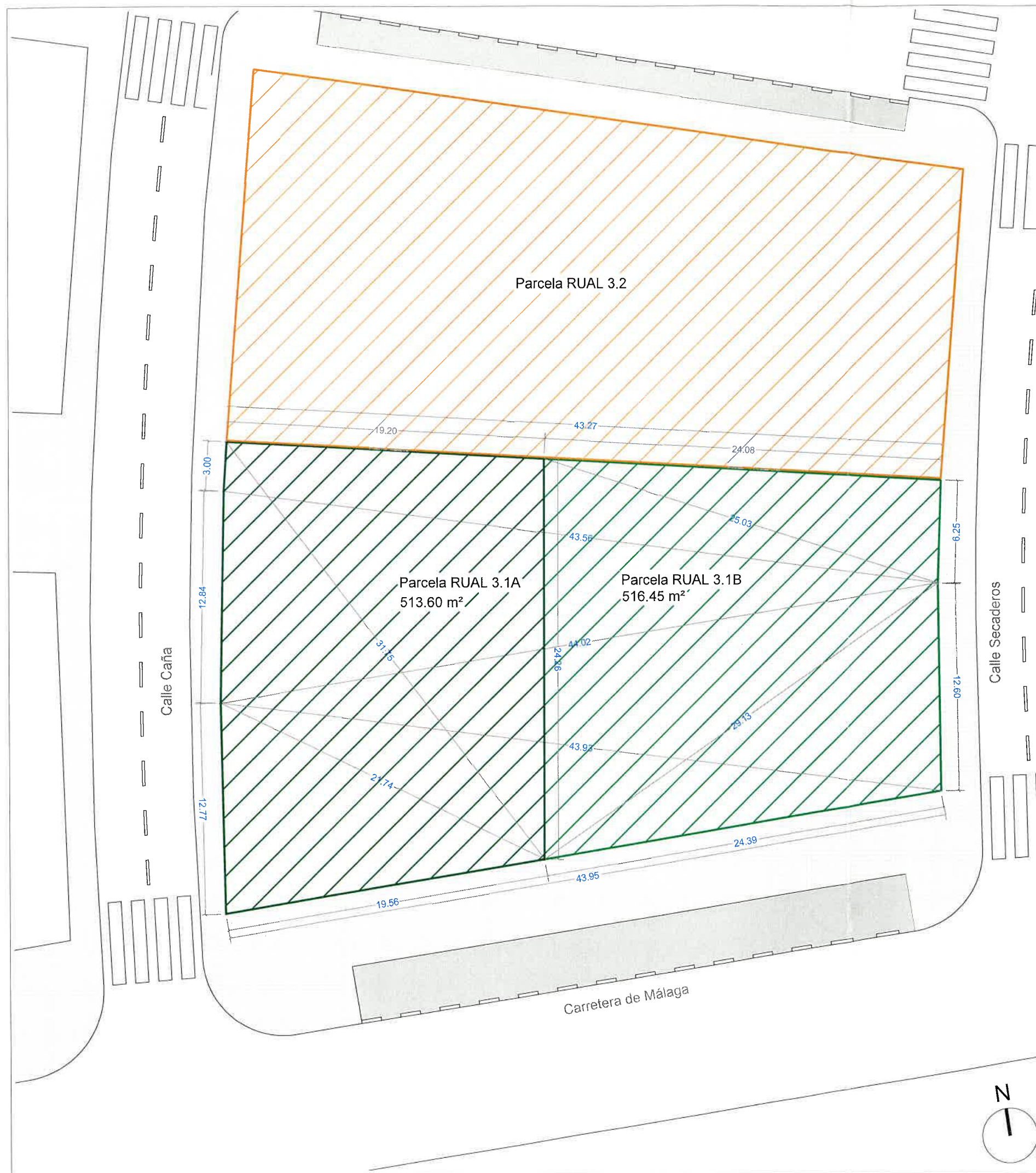
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES Y FIJACIÓN DE ALINEACIONES
SITUACIÓN: CALLE CAÑA, ANTIGUA CARRETERA DE MALAGA Nº 184 Y CALLE SECADEROS, PARCELAS RUAL 03 DEL PLAN ESPECIAL DEL AREA DE REFORMA 3.01. "CASA DEL TABACO", BARRIO BOBADILLA DE GRANADA.
PROMOTOR: RUALIA GRANADA S.L., MIGUEL LÓPEZ GARZÓN Y PILAR GONZÁLEZ FUERTE
PLANO: SOLARES OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

ESCALA: 1/250
FECHA: JUL-2018
EXPT: 660-15-17

03

[Signature]

ARQUITECTO : ALFONSO MORENO-CAÑAVATE SANTOS



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

30 NOV 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



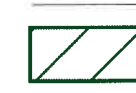
Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

27 JUL 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



SOLARES OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

 PARCELA RUAL 3.1A
PROPIEDAD DE D. MIGUEL LÓPEZ GARZÓN Y
DÑA. PILAR GONZÁLEZ FUERTE

 PARCELA RUAL 3.1B
PROPIEDAD DE RUALIA GRANADA SL.

SOLARES FUERA DEL ÁMBITO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

 PARCELA RUAL 3.2
PROPIEDAD DE INMOBILIARIA HERMANOS GARCÍA ARRABAL SL.



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

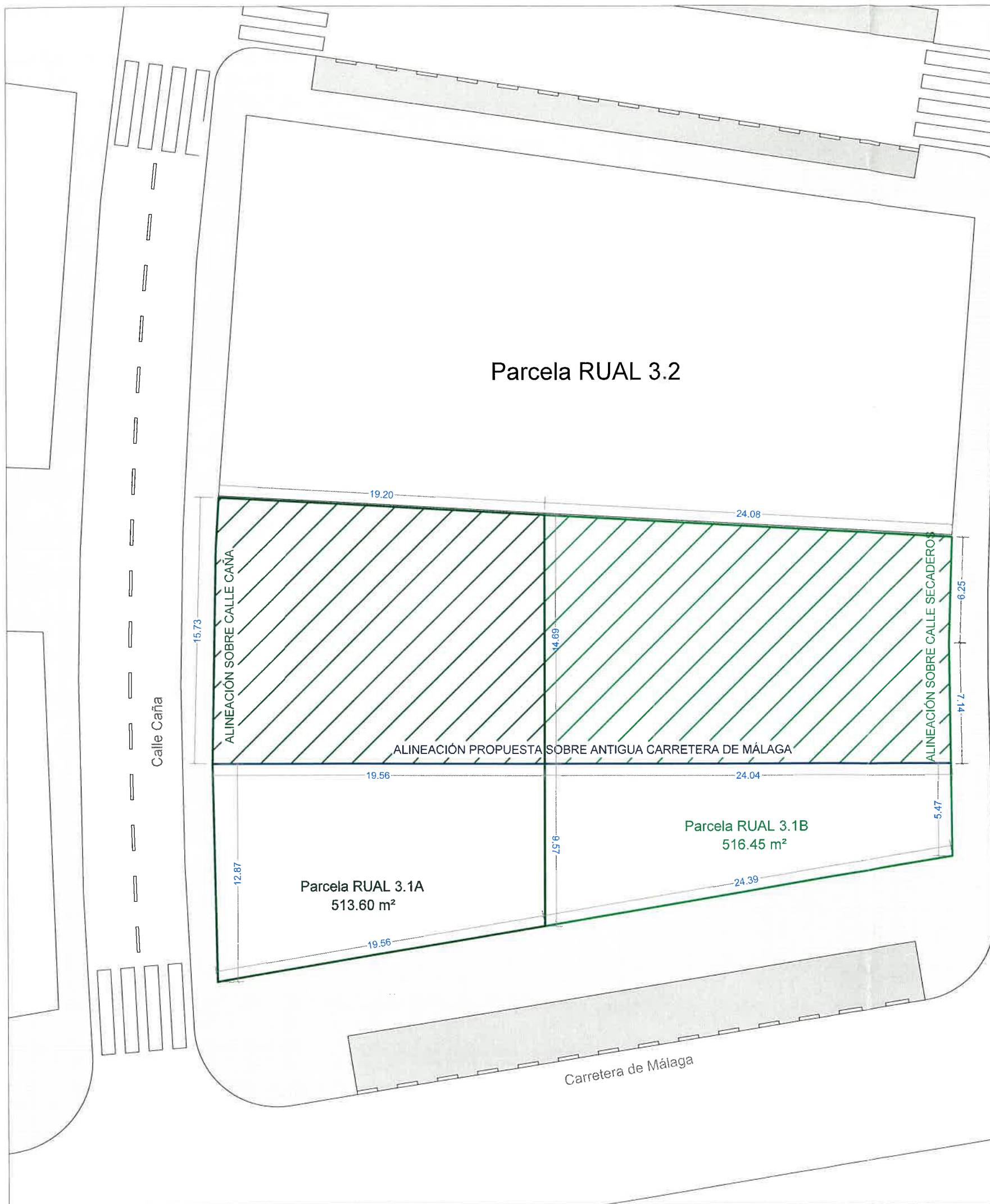
PLAZA CASTILLEJOS Nº 1 BAJO. MARACENA (GRANADA). TLFNS. 958-415-361; 607-961-203.

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES Y FIJACIÓN DE ALINEACIONES
SITUACIÓN: CALLE CAÑA, ANTIGUA CARRETERA DE MÁLAGA Nº 184 Y CALLE SECADEROS, PARCELAS
RUAL 03 DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE REFORMA 3.01. "CASA DEL TABACO", BARRIO
BOBADILLA DE GRANADA.
PROMOTOR: RUALIA GRANADA S.L., MIGUEL LÓPEZ GARZÓN Y PILAR GONZÁLEZ FUERTE
PLANO: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DE LA MANZANA RUAL 03

ESCALA: 1/250
FECHA: JUL-2018
EXPT: 680-15-17

04

ARQUITECTO : ALFONSO MORENO-CAÑAVATE SANTOS



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

30 NOV 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Signature]



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

27 JUL 2018

[Signature]

ALINEACIÓN SOBRE CALLE CAÑA

La edificación dispondrá su línea de edificación coincidente respecto a la alineación exterior que define la manzana, a cuyos efectos el presente documento no presenta alteración o regulación alguna.

ALINEACIÓN SOBRE CALLE SECADEROS

La edificación dispondrá su línea de edificación coincidente respecto a la alineación exterior que define la manzana, a cuyos efectos el presente documento no presenta alteración o regulación alguna.

ALINEACIÓN PROPUESTA SOBRE ANTIGUA CARRETERA DE MÁLAGA

La edificación dispondrá su línea de edificación retranqueada respecto a la alineación exterior que define la manzana. Este retranqueo afecta a todo el frente de manzana tal y como se puede comprobar en la documentación gráfica, y siendo mayor a 3 metros, más concretamente a 5,47 m en la zona más desfavorable y a 12,87 m en la zona más favorable y según se recoge en la documentación gráfica del presente documento.



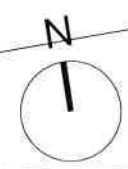
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

PLAZA CASTILLEJOS Nº 1 BAJO. MARACENA (GRANADA). TLFNS. 958-415-361; 607-961-203.

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES Y FIJACIÓN DE ALINEACIONES
SITUACIÓN: CALLE CAÑA, ANTIGUA CARRETERA DE MÁLAGA Nº 184 Y CALLE SECADEROS, PARCELAS RUAL 03 DEL PLAN ESPECIAL DEL AREA DE REFORMA 3.01. "CASA DEL TABACO", BARRIO BOBADILLA DE GRANADA.
PROMOTOR: RUALIA GRANADA S.L., MIGUEL LÓPEZ GARZÓN Y PILAR GONZÁLEZ FUERTE
PLANO: FIJACIÓN DE RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN MEDIANTE ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIÓN

ESCALA: 1/250
FECHA: JUL-2018
EXPT: 680-15-17

05



[Signature]

ARQUITECTO : ALFONSO MORENO-CAÑAVATE SANTOS

Parcela RUAL 3.2

Calle Caña

Secaderos

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

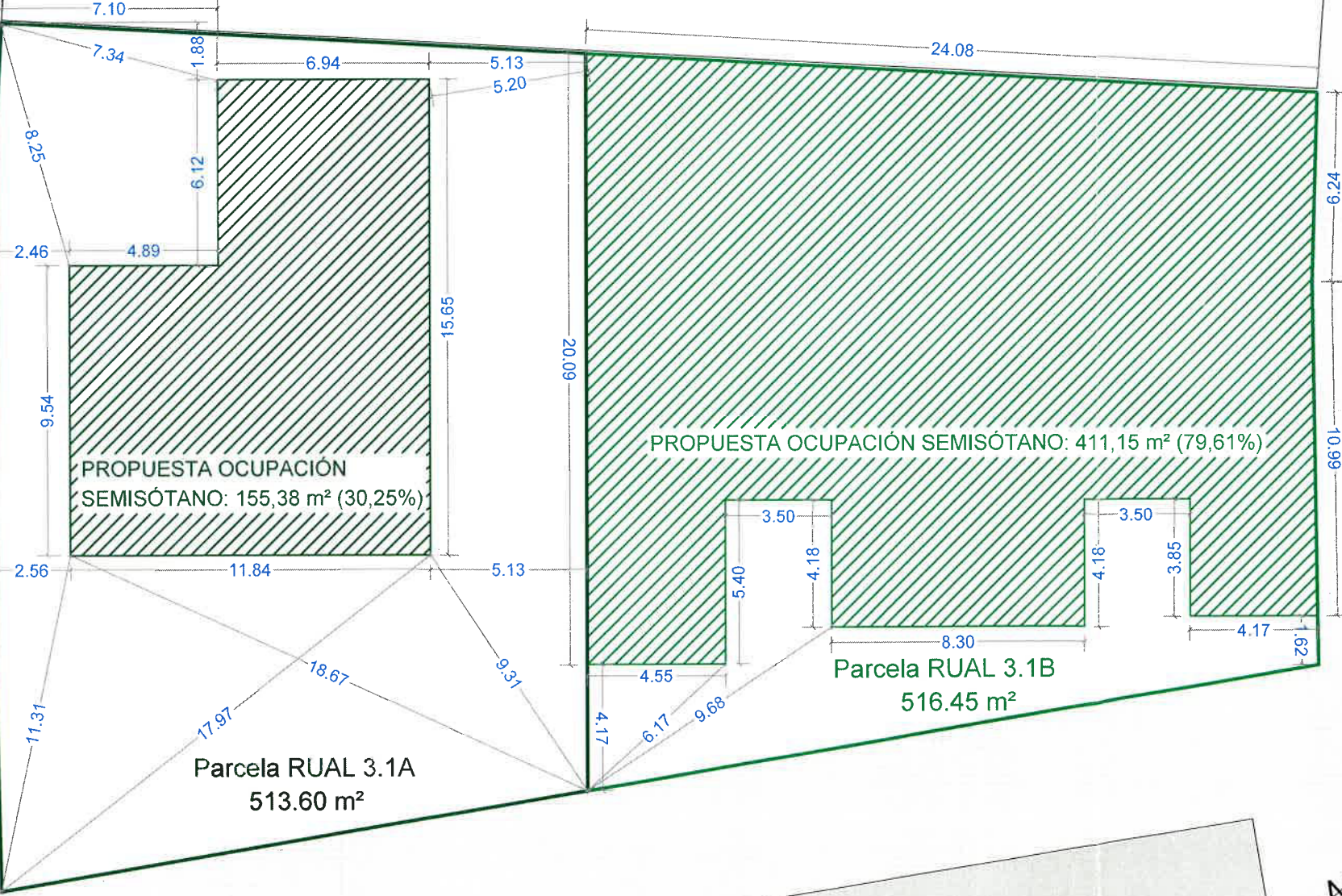
30 NOV 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

27 JUL 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



OCUPACIÓN MÁXIMA 100%

PROPUESTA OCUPACIÓN SEMISÓTANO:

PARCELA RUAL 3.1A:
SUPERFICIE SOLAR = 513,60 m²
SUPERFICIE OCUPADA = 155,38 m²
OCUPACIÓN = 30,25 %

PARCELA RUAL 3.1B:
SUPERFICIE SOLAR = 516,45 m²
SUPERFICIE OCUPADA = 411,15 m²
OCUPACIÓN = 79,61 %



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

PLAZA CASTILLEJOS Nº 1 BAJO. MARACENA (GRANADA). TLFNS. 958-415-361; 607-951-203.

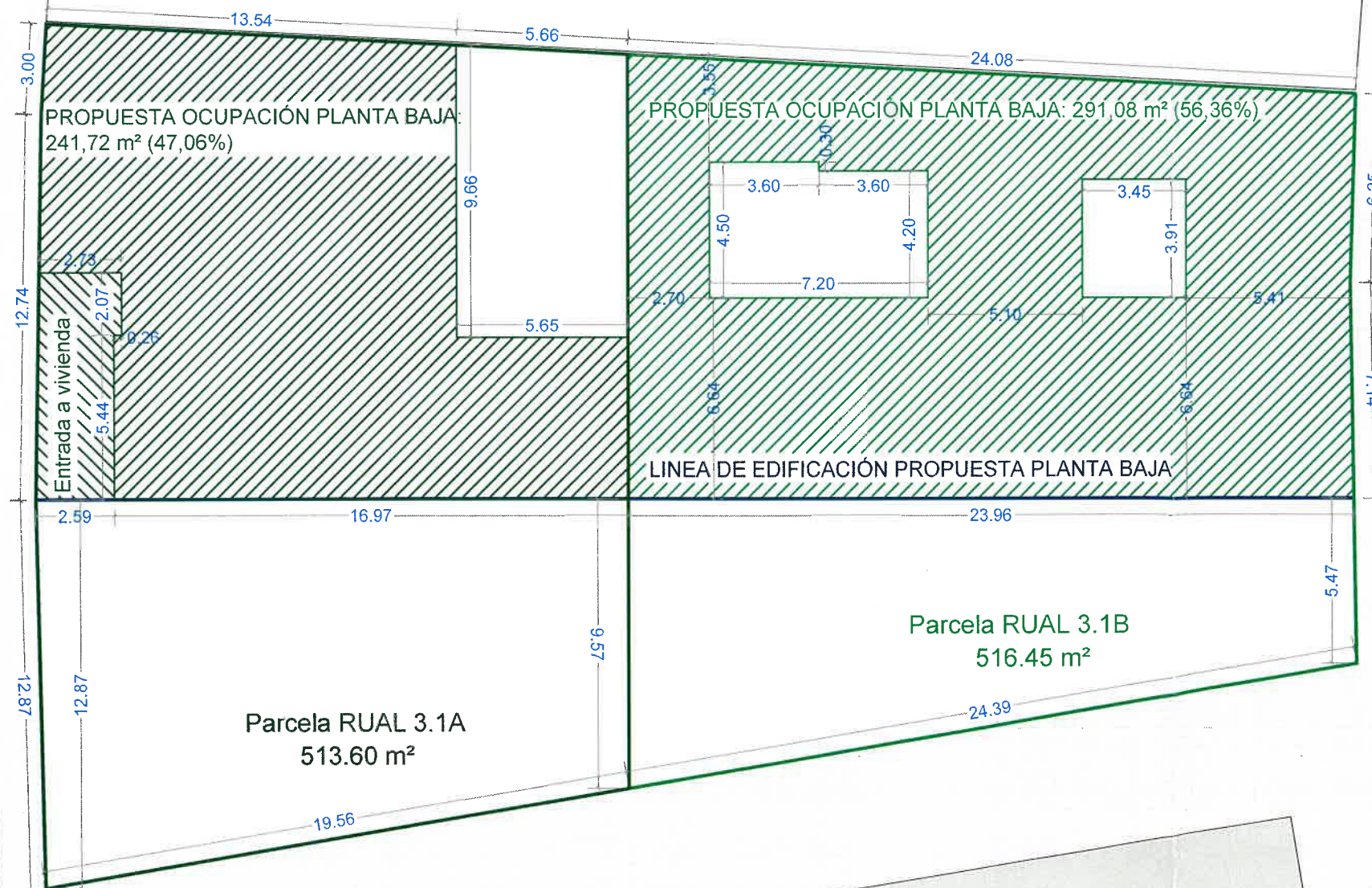
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES Y FIJACIÓN DE ALINEACIONES
SITUACIÓN: CALLE CAÑA, ANTIGUA CARRETERA DE MALAGA Nº 184 Y CALLE SECADEROS, PARCELAS RUAL 03 DEL PLAN ESPECIAL DEL AREA DE REFORMA 3.01. "CASA DEL TABACO", BARRIO BOBADILLA DE GRANADA.
PROMOTOR: RUALIA GRANADA S.L., MIGUEL LÓPEZ GARZÓN Y PILAR GONZÁLEZ FUERTE
PLANO: PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES. OCUPACIÓN PLANTA SEMISÓTANO

ESCALA: 1/200
FECHA: JUL-2018
EXPT: 680-15-17

06

ARQUITECTO : ALFONSO MORENO-CAÑAVATE SANTOS

Parcela RUAL 3.2



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

30 NOV 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

27 JUL 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

OCUPACIÓN MÁXIMA 60%

PROPUESTA OCUPACIÓN PLANTA BAJA:

PARCELA RUAL 3.1A:
SUPERFICIE SOLAR = 513,60 m²
SUPERFICIE OCUPADA = 241,72 m²
OCUPACIÓN = 47,06 %

PARCELA RUAL 3.1B:
SUPERFICIE SOLAR = 516,45 m²
SUPERFICIE OCUPADA = 291,08 m²
OCUPACIÓN = 56,36 %



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

PLAZA CASTILLEJOS Nº 1 BAJO. MARACENA (GRANADA). TLFNS. 958-415-361; 607-961-203.

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES Y FIJACIÓN DE ALINEACIONES
SITUACIÓN: CALLE CAÑA, ANTIGUA CARRETERA DE MALAGA Nº 184 Y CALLE SECADEROS, PARCELAS RUAL 03 DEL PLAN ESPECIAL DEL AREA DE REFORMA 3.01. "CASA DEL TABACO", BARRIO BOBADILLA DE GRANADA.

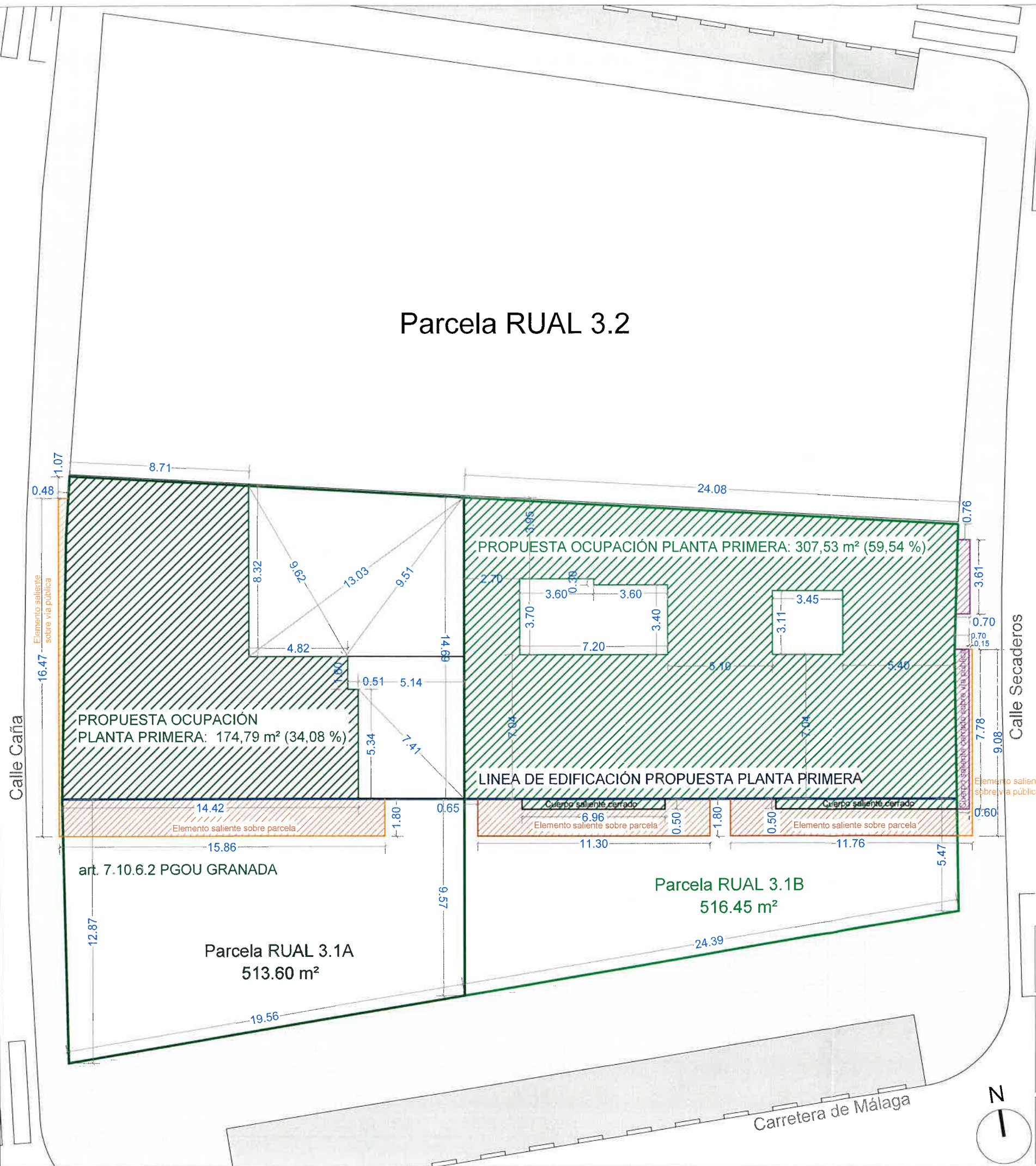
PROMOTOR: RUALIA GRANADA S.L., MIGUEL LÓPEZ GARZÓN Y PILAR GONZÁLEZ FUERTE
PLANO: PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES. OCUPACIÓN PLANTA BAJA

ESCALA: 1/200
FECHA: JUL-2018
EXPT: 680-15-17

07

ARQUITECTO : ALFONSO MORENO-CAÑAVATE SANTOS

Parcela RUAL 3.2



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

30 NOV 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

27 JUL 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

OCUPACIÓN MÁXIMA 60%

PROPUESTA OCUPACIÓN PLANTA PRIMERA:

PARCELA RUAL 3.1A:
SUPERFICIE SOLAR = 513,60 m²
SUPERFICIE OCUPADA = 174,79 m²
OCUPACIÓN = 34,08 %

PARCELA RUAL 3.1B:
SUPERFICIE SOLAR = 516,45 m²
SUPERFICIE OCUPADA = 307,53 m²
OCUPACIÓN = 59,54 %



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

PLAZA CASTILLEJOS Nº 1 BAJO. MARACENA (GRANADA). TLFNS. 958-415-361; 607-961-203.

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES Y FIJACIÓN DE ALINEACIONES
SITUACIÓN: CALLE CAÑA, ANTIGUA CARRETERA DE MALAGA Nº 184 Y CALLE SECADEROS, PARCELAS RUAL 03 DEL PLAN ESPECIAL DEL AREA DE REFORMA 3.01. "CASA DEL TABACO", BARRIO BOBADILLA DE GRANADA.

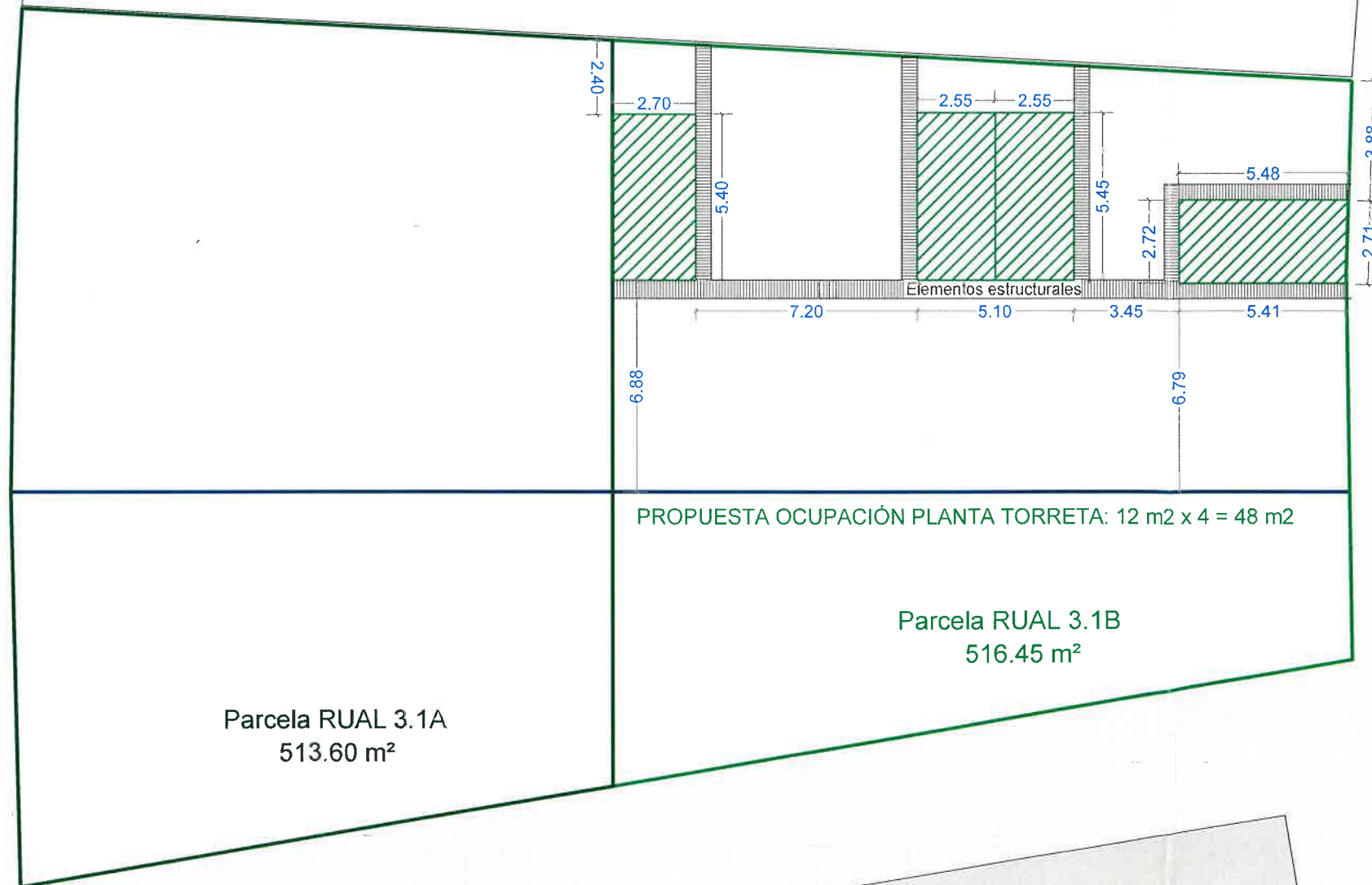
PROMOTOR: RUALIA GRANADA S.L., MIGUEL LÓPEZ GARZÓN Y PILAR GONZÁLEZ FUERTE
PLANO: PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES. OCUPACIÓN PLANTA PRIMERA, CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES

ESCALA: 1/200
FECHA: JUL-2018
EXPT: 680-15-17

08

ARQUITECTO : ALFONSO MORENO-CAÑAVATE SANTOS

Parcela RUAL 3.2



Calle Secaderos

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

30 NOV 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



[Signature]



Aprobado por la Junta de Gobierno
local

27 JUL 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Signature]

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA = 12m²



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

PLAZA CASTILLEJOS Nº 1 BAJO. MARACENA (GRANADA). TLFNS. 958-415-361; 607-961-203.

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES Y FIJACIÓN DE ALINEACIONES

SITUACIÓN: CALLE CAÑA, ANTIGUA CARRETERA DE MALAGA Nº 184 Y CALLE SECADEROS, PARCELAS RUAL 03 DEL PLAN ESPECIAL DEL AREA DE REFORMA 3.01. "CASA DEL TABACO", BARRIO BOBADILLA DE GRANADA.

PROMOTOR: RUALIA GRANADA S.L., MIGUEL LÓPEZ GARZÓN Y PILAR GONZÁLEZ FUERTE

PLANO: PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES. OCUPACIÓN PLANTA TORRETA

ESCALA: 1/200

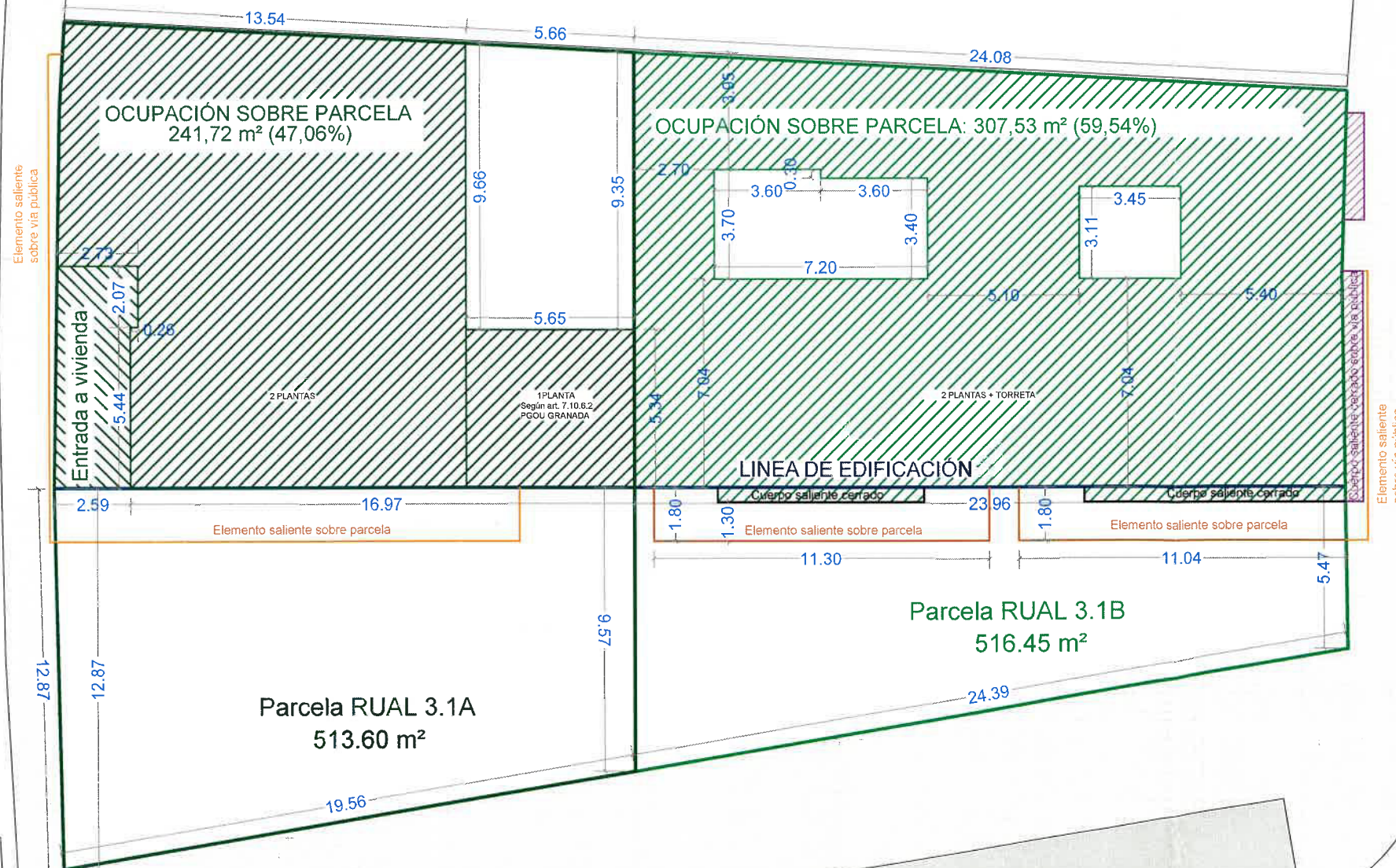
FECHA: JUL-2018

EXPT: 880-15-17

09

ARQUITECTO : ALFONSO MORENO-CAÑAVATE SANTOS

Parcela RUAL 3.2



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

30 NOV 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Aprobado por la Junta de Gobierno
local el 27 JUL 2018 fecha

27 JUL 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Según regula el artículo 7.3.9. del PGOU de Granada, los elementos salientes no computan a efectos de ocupación.

"Art. 7.3.9. Ocupación, superficie ocupable y coeficientes de ocupación.

1.- Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la parcela, y excluidos los cuerpos salientes sobre vía pública y todos los elementos salientes."

De igual forma estos elementos salientes tampoco computan a efectos de superficie edificada según establece el artículo 7.3.13 del PGOU de Granada.

ART. 7.10.6.2 PGOU Granada: Altura y número de plantas.

En parcelas con mas de un lindero frontal, la altura señalada en el presente PGOU se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero.



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

PLAZA CASTILLEJOS Nº 1 BAJO. MARACENA (GRANADA). TLFNS. 958-415-361; 607-961-203.

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES Y FIJACIÓN DE ALINEACIONES

SITUACIÓN: CALLE CAÑA, ANTIGUA CARRETERA DE MÁLAGA Nº 184 Y CALLE SECADEROS, PARCELAS RUAL 03 DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE REFORMA 3.01. "CASA DEL TABACO", BARRIO BOBADILLA DE GRANADA.

PROMOTOR: RUALIA GRANADA S.L., MIGUEL LÓPEZ GARZÓN Y PILAR GONZÁLEZ FUERTE

PLANO: PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES. OCUPACIÓN SOBRE PARCELA

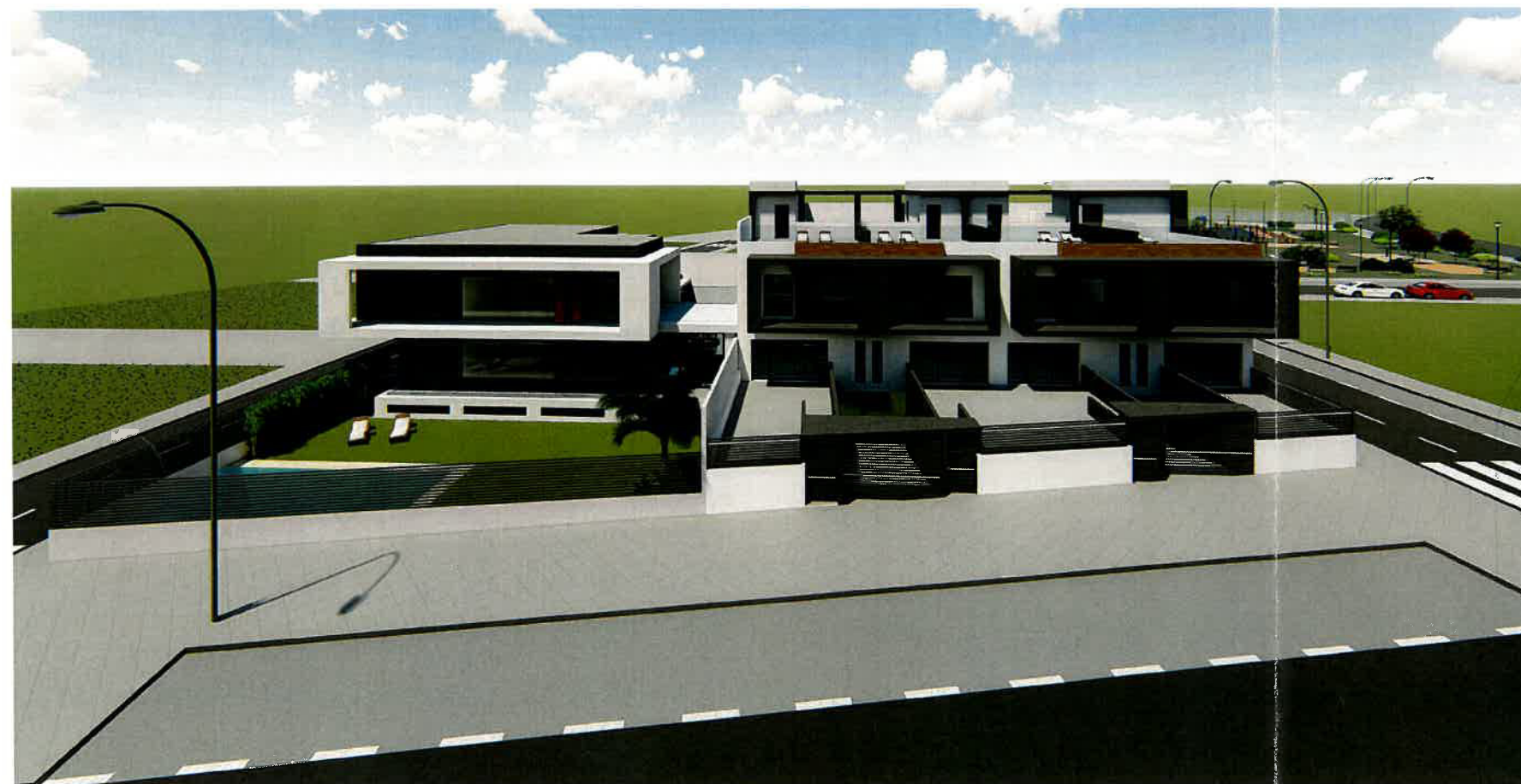
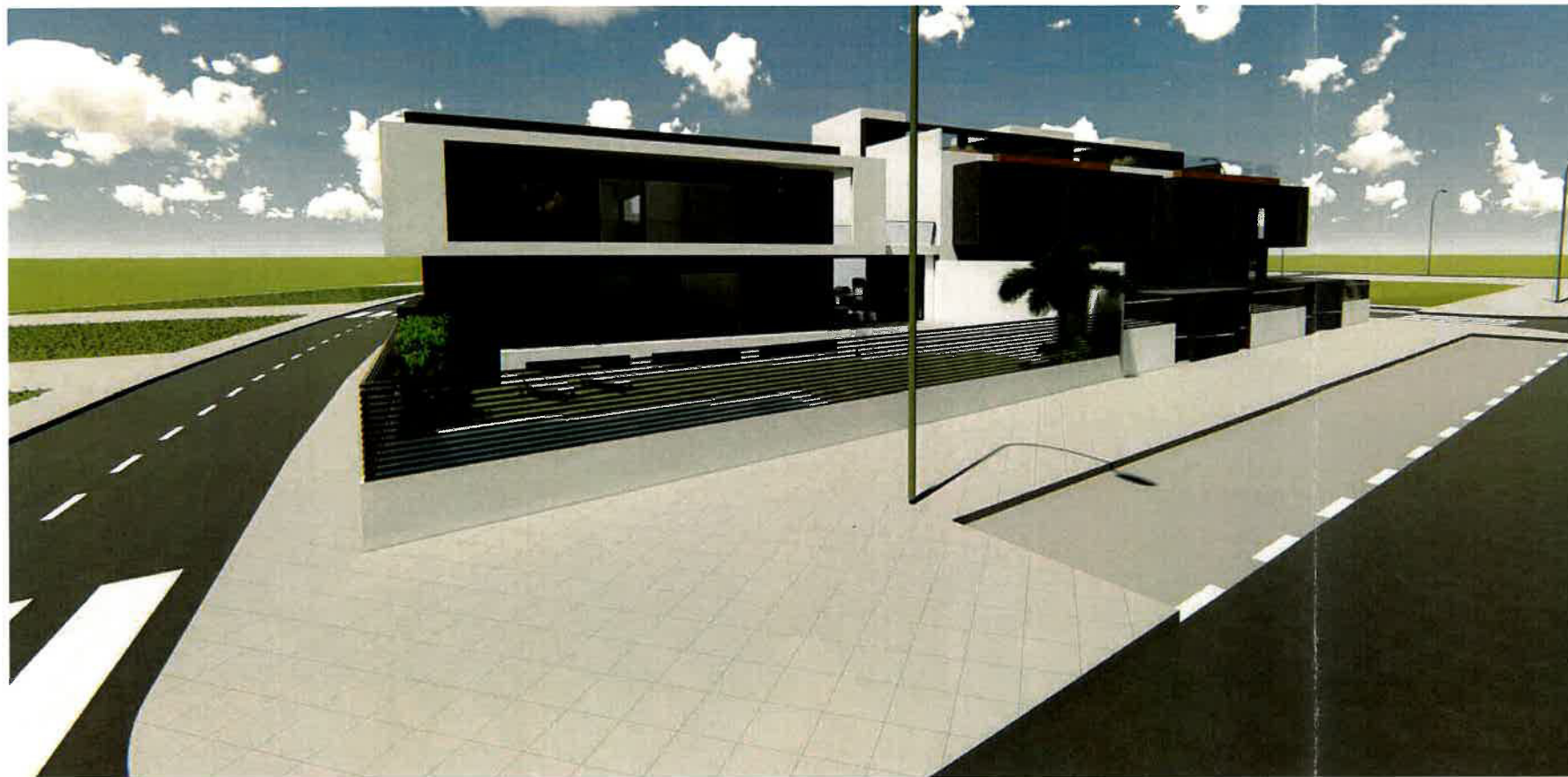
ESCALA: 1/200

FECHA: JUL-2018

EXPT: 690-15-17

10

ARQUITECTO : ALFONSO MORENO-CAÑAVATE SANTOS



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

30 NOV 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

PLAZA CASTILLEJOS Nº 1 BAJO. MARACENA (GRANADA). TLFNS. 958-415-361; 607-961-203.

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES Y FIJACIÓN DE ALINEACIONES
SITUACIÓN: CALLE CAÑA, ANTIGUA CARRETERA DE MALAGA Nº 184 Y CALLE SECADEROS, PARCELAS RUAL 03 DEL PLAN ESPECIAL DEL AREA DE REFORMA 3.01. "CASA DEL TABACO", BARRIO BOBADILLA DE GRANADA.
PROMOTOR: RUALIA GRANADA S.L., MIGUEL LÓPEZ GARZÓN Y PILAR GONZÁLEZ FUERTE
PLANO: PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES. VOLUMETRÍAS

ESCALA: 1/200
FECHA: JUL-2018
EXPT: 090-15-17

11

ARQUITECTO : ALFONSO MORENO-CAÑAVATE SANTOS