

REG.MPAL.Nº	7
REG.AUT.Nº	_____

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
Pleno en \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

31 OCT. 2003

EL SECRETARIO GENERAL  
ALCAZAR DE GRANADA  
SECRETARIA GENERAL

COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
DE GRANADA

17 SEP 2003  
VISADO  
ALOS EFECTOS ESTATUTARIOS

El visado del presente documento se  
acompaña de informe adherido al dorso  
de la última página de la memoria

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ESTABLECIMIENTO DE  
ALINEACIONES Y RASANTES. AVENIDA DE CÁDIZ 25, GRANADA.

PROMOTOR: CARJIMEZ S.A.  
LUIS GONZALO ARIAS RECALDE, Arquitecto.

## ÍNDICE

## I. MEMORIA GENERAL

## 1. MEMORIA

1.1. ENCARGO Y OBJETO .....	4
1.2. ÁMBITO Y PROPIEDAD .....	4
1.3. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS .....	4
1.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	5
1.5. ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA .....	5
1.6. ORDENANZAS RESULTANTES .....	6

## 2. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA VIGENTE

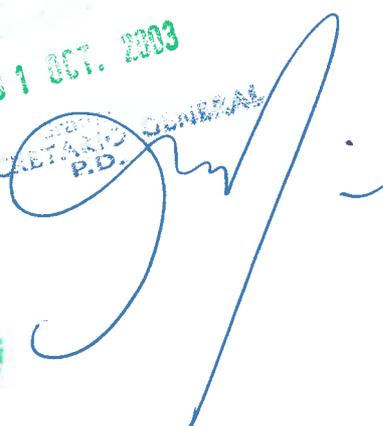
2.1. CUMPLIMIENTO DEL REAL DECRETO 72/92 SOBRE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS .....	8
2.2. NORMATIVA LEGAL Y REGLAMENTARIA APLICABLE EN MATERIA DE SUELO .....	8
2.3. ORDENANZAS RESULTANTES .....	6

## II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

## III. REFERENCIAS CATASTRALES



Aprobado por el Pleno Ayuntamiento,  
Pl. 4 de octubre de 2003  
31 OCT. 2003  
AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
P.D.  
Arias



1. MEMORIA GENERAL.

## 1.1 ENCARGO Y OBJETO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la mercantil CARJIMEZ S.A. con CIF A 18283010 y domicilio social en C/ Puentezuelas nº 27- 1º GRANADA, al arquitecto Luis Gonzalo Arias Recalde colegiado número 4211 del COAAO Delegación de Granada.

Celebradas distintas reuniones con distintos órganos del Área de Urbanismo de Granada, de mutuo acuerdo fue considerada la necesidad de la redacción de este Estudio de Detalle, de acuerdo con la previsión contenida en el artículo 8.2.3 del Título VII del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, al objeto de recoger y precisar las alineaciones y rasantes definidas en el PGOU de Granada, así como la reordenación de volúmenes que habrán de ser referencias para la edificación de los terrenos situados en Avenida de Cádiz nº 25 en Granada, quedando así concretadas las condiciones de la edificación de las superficies edificables finales.

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objetivo de recoger y precisar las alineaciones y rasantes, procediendo al mismo tiempo a la reordenación de volúmenes acorde a las disposiciones estéticas marcadas por la Ley y el Planeamiento, y acorde al concreto aprovechamiento urbanístico correspondiente a cada propietario de superficie en la manzana delimitada.

## 1.2 ÁMBITO Y PROPIEDAD.

El ámbito de referencia para el Estudio de Detalle es la parcela cabecera de manzana, situada en la Avenida de Cádiz nº 25, antiguo Callejón de los Tramosos de Granada y que muestra la documentación gráfica adjunta (ver planos números 01 y 02).

La referida parcela cuenta con una superficie de 584,85 m<sup>2</sup>, cuya propiedad pertenece completamente a la sociedad mercantil CARJIMEZ S.A.

## 1.3 DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.

Los terrenos objeto de ordenación se encuentran en la zona de expansión del barrio del Zaidín en Granada, constituyendo una parcela de suelo urbano consolidado, cabecera de manzana y fondo de perspectiva de la Avenida de Cádiz, la parcela queda descrita con los siguientes linderos:

Parcela ubicada en el Barrio del Zaidín, Callejón de los Tramosos sin número, HOY AVENIDA DE CÁDIZ Nº 25; de forma sensiblemente rectangular, linda: al Norte con antigua calle particular, HOY CALLE ARABULEYLA, al Este con Avenida de Cádiz, al Oeste con calle de reciente apertura y al Sur con otra parcela, propiedad de la comunidad de propietarios "Edificio Europa III", Avenida de Cádiz nº 56.

Está ocupada parcialmente por un bloque compuesto de ocho viviendas, dispuesto en forma de "L", con dos plantas de alzada a la Avenida de Cádiz y hasta veintiún metros de la Calle Arabuleyla, siendo el resto de una sola planta y cubierto mediante azoteas transitables; tiene cinco patios y ocupa todo ello con sus voladizos, una extensión de seiscientos doce metros cuadrados construidos, sobre un solar de quinientos ochenta y cuatro metros con ochenta y cinco decímetros cuadrados.

La topografía del terreno es sensiblemente horizontal, únicamente cabe destacar el desnivel existente entre la Avenida de Cádiz y la calle de nueva apertura al Oeste de la Parcela de aproximadamente 1.50 metros.

Como muestra la documentación gráfica, se encuentra rodeada en todo su entorno por edificaciones consolidadas, ello abunda y muestra la necesidad de su desarrollo edificatorio.

Los terrenos que nos ocupan conforman, así, una manzana cuya ordenación se presenta precisa desde el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada, además, su ubicación y destino merecen este estudio que asegure su correcta edificación, e integración funcional en el entorno urbano con el que es colindante.

#### 1.4 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El suelo objeto de este estudio, clasificado como suelo urbano consolidado, se presenta en el actual PGOU ya ordenado, a través de las correspondientes ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, y definiendo el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran (art. 4.2.2 del PGOU).

En relación a los usos, el PGOU de Granada, describe para esta manzana como uso global, el residencial, y como uso pormenorizado, residencial vivienda plurifamiliar. Además, asigna a esta manzana la calificación de **RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO**, como muestran los planos 34 y 35 de ordenación y calificación adjunto (ver plano número 01), debiendo ajustarse las futuras edificaciones a las condiciones particulares que para la referida establece el Cap. 13, del Título VII del PGOU de Granada.

En relación al aprovechamiento urbanístico, y considerando la ubicación de la manzana en el Área de Reparto S8 – ZONA SUR – América, el PGOU, asigna a la misma el 3,941 de Aprovechamiento Tipo.

#### 1.5 ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

Este estudio de Detalle, encuentra su justificación en los concretos criterios y objetivos perseguidos desde el propio planteamiento general. Se muestra, de este modo, la propuesta aquí contenida acorde y en consonancia con el mismo, cuyas determinaciones son desarrolladas para la completa definición de la parcela edificable.

Es clara la conveniencia y procedencia de la solución adoptada, como requisito necesario para la correcta edificación de la parcela resultante, recogiendo en este Estudio de Detalle dos actuaciones fundamentales:

1º Establecer las alineaciones definidas en el PGOU, donde tenemos tres alineaciones que suponen linderos frontales de la parcela y que conforman la parcela de remate de manzana y que se mantienen; estas alineaciones son las correspondientes a la Avenida de Cádiz, a la Calle Arabuleyla y a la calle de nueva apertura al Oeste de la parcela. De otra parte, queda por precisar una nueva alineación de nueva configuración en el interior de la parcela y que es la que delimita el límite entre la pieza construida y el espacio libre de la parcela, queda establecida dicha alineación paralela a la fachada principal, configurando un bloque rectangular que al alinearse a linderos frontales, conforma un frente urbano en una posición de frente de perspectiva de la Avenida de Cádiz y acota un espacio libre privado posterior. Así se obtiene la configuración definitiva tal y como se determina en la documentación gráfica (ver plano 05).

2º Realizar una ordenación de volúmenes, que persigue a su vez los siguientes objetivos:

- La justa y legal apropiación y distribución del aprovechamiento urbanístico obtenida con la reordenación de volúmenes, y que en definitiva se muestran y manifiestan con excelente resultado estético cada vez de forma más imperativa demandados.
- De la aplicación directa de las condiciones de retranqueos y alineaciones que expresa el PGOU para la calificación residencial plurifamiliar en bloque abierto, y dada la forma estrecha y alargada de la parcela, se llega a una situación difícilmente ocupable por un bloque residencial, ello sumado al análisis del entorno urbano próximo y de la parcela colindante, llevan a proponer:
  - o Una ocupación del edificio en planta del 50%, alineando el edificio a sus tres linderos frontales, y liberando el resto del espacio en la parte trasera de la parcela, de este modo, y ya que la edificación que ocupa la parcela contigua es de reciente creación y repite éste mismo esquema pero simétrico, ambas parcelas suman sus espacios libres, quedando una distancia entre la fachada del edificio existente de la parcela colindante y la alineación establecida para el interior de la parcela de 25 metros.
  - o Las condiciones de habitabilidad del edificio así como los requerimientos de plazas de aparcamiento por vivienda no se pueden materializar en un edificio tan estrecho, es por ello que se propone aumentar la ocupación de planta semisótano y sótano hasta un 63.07% con el fin de ajustar a un mínimo de crujía en las plantas de aparcamiento de 5m libres de calle de tránsito y 4.50m de plaza de garaje.
- Se obtiene de esta manera una configuración morfológica de la manzana determinada, dada su situación privilegiada, como fondo de perspectiva, y por otra parte, retirarse de las edificaciones colindantes formando un ámbito de espacio libre privado mayor.

Cumple este Estudio de Detalle con la Legislación y Planeamiento General de Granada vigentes, así en la adaptación y traslado del señalamiento de alineaciones recogido no reduce la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. De igual modo, la ordenación de volúmenes contenida, no supone aumento de ocupación de suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos, tampoco incrementa la densidad de población establecida en el mismo, ni altera el uso asignado al ámbito.

Asimismo puede afirmarse que el contenido del presente Estudio de Detalle, no ocasiona ningún perjuicio a los predios colindantes, ni altera sus condiciones de ordenación, a los que en cambio, si aporta una terminación y conclusión del perfil edificatorio de la zona, evitando zonas oscuras y mal conectadas. Se cumple así en su integridad lo dispuesto en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

## 1.6 ORDENANZAS RESULTANTES.

Aprobada esta ordenación, la parcela edificable resultante se regirá por las ordenanzas establecidas en el PGOU de Granada.

### DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

PLANEAMIENTO VIGENTE  
CLASIFICACIÓN DEL SUELO  
CALIFICACIÓN DEL SUELO  
AREA DE REPARTO  
APROV. TIPO AREA DE REPARTO  
EDIFICABILIDAD PARCELA NETA  
OCUPACIÓN

PGOU GRANADA  
URBANO  
RESID. PLURIF. BLOQUE ABIERT  
S-8 ZONA SUR- AMERICA  
3.941  
3 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>  
50 %

PARCELA MÍNIMA  
Nº DE PLANTAS

500 m<sup>2</sup> / EXISTENTE  
6 PLANTAS

#### RESUMEN DE SUPERFICIES GENERALES

SUPERFICIE SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	584,85 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE BRUTA	584,85 m <sup>2</sup>

#### APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS

CARJIMEZ S.A.	584,85 x 3.941 = 2304.89
APROV. TOTAL PROPIETARIOS	2304.89

#### DETERMINACIONES ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA NETA CARJIMEZ S.A.	584,85 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL PARCELA	3 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL MATERIALIZABLE	584,85 m <sup>2</sup> x 3 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> = 1754,55 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN	50 %
OCUPACIÓN (planta sótano y semisótano)	63.07 %
TOTAL EDIFICABILIDAD RESULTANTE PARCELA NETA	1754,55 m <sup>2</sup>

Se consigue así, con respecto a los valores de edificabilidad máxima previstos para la calificación de plurifamiliar en bloque abierto, un equilibrio y reparto justo del aprovechamiento correspondiente a la parcela sin necesidad de instrumentos o tramitaciones urbanísticas más complejas, además, permite un consumo por la manzana de casi la totalidad del aprovechamiento asignado, consiguiéndose los objetivos sobre alineaciones y volúmenes desde el PGOU y Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada impuestos. Al mismo tiempo se obtiene una ordenación que permite una acertada definición de un bloque abierto como una crujía estrecha y lineal que arranca desde una planta de aparcamientos mínima pero suficiente para dar servicio a las viviendas correspondientes.



Granada, 22 de Mayo de 2003

Luis Gonzalo Arias Recalde  
Arquitecto col. 4211

## 2. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA VIGENTE.

### 2.1. CUMPLIMIENTO DEL REAL DECRETO 72/ 92 SOBRE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

En virtud al decreto 72/92 de la Junta de Andalucía sobre supresión de barreras arquitectónicas, el Estudio de Detalle se ha realizado teniendo en cuenta los requisitos que estipula el citado decreto para la realización de planeamiento urbanístico y que serán desarrollados en el correspondiente Proyecto de Ejecución y su Separata de Urbanización a redactar tras el presente Estudio de Detalle.

Los Artículos a tener en cuenta serán los que siguen:

#### Artículo 6º. Itinerarios peatonales.

El ancho mínimo de los itinerarios peatonales se establece en 1,20 m. la altura máxima de los bordillos será de 14 cm., rebajándose en las esquinas y pasos de peatones a nivel de pavimento.

#### Artículo 7º.

El pavimento se rebajará en los pasos de peatones y esquinas de las calles, a nivel de asfalto, realizándose este con solería antideslizante, variando la textura y color de los mismos.

#### Artículo 8º. Vados.

Los vados destinados a la supresión de barreras arquitectónicas cumplirán los siguientes requisitos:

La pendiente longitudinal máxima será del 12% en los tramos inferiores a 3 metros y del 8% en tramos iguales o superiores a 3 metros.

La pendiente transversal máxima será del 2%.

Los dos niveles a comunicar se enlazarán con un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal que como máximo será del 8% y 2% respectivamente.

Su anchura será como mínimo de 1.80 metros.

El desnivel sin plano inclinado no será superior a 2 cm.

#### Artículo 9º. Pasos de peatones.

En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características señaladas en el artículo anterior.

### 2.2. NORMATIVA LEGAL Y REGLAMENTARIA APLICABLE EN MATERIA DE SUELO.

A continuación se enumeran los Artículos correspondientes tanto al R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, cuyo contenido ha sido asumido como derecho propio para Andalucía, por el artículo único de la Ley 1/1997 de 18 de Junio así como a sus Reglamentos, cuyo cumplimiento debe realizarse, de este modo tenemos:

Art. 91 del R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, cuyo contenido ha sido asumido como derecho propio para Andalucía, por el artículo único de la Ley 1/1997 de 18 de Junio:

Tal y como indica dicho artículo, el presente Estudio de Detalle tiene por finalidad prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes.

Art. 65 y 66 del R.P.:

Tal y como indican los Art. 65 y 66 el presente Estudio de Detalle tiene la finalidad exclusiva de establecer alineaciones y rasantes completando las existentes.

Art. 102 del R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, cuyo contenido ha sido asumido como derecho propio para Andalucía, por el artículo único de la Ley 1/1997 de 18 de Junio y 117 del R.P.:

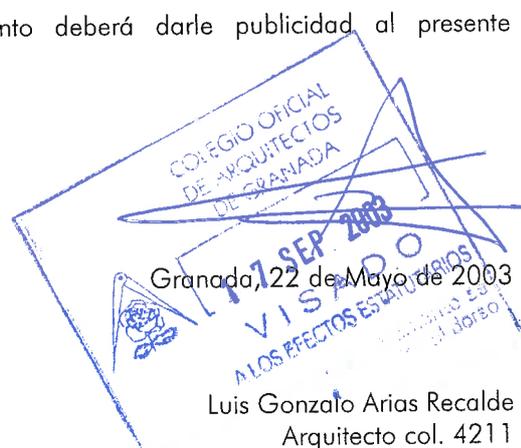
En su caso el Ayuntamiento podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencia de parcelación de terrenos y edificación en sectores.

Art. 117.3 del R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, cuyo contenido ha sido asumido como derecho propio para Andalucía, por el artículo único de la Ley 1/1997 de 18 de Junio y Art. 140 del R.P.:

De acuerdo con los mismos, con posterioridad a su aprobación inicial, deberá exponerse al público, al objeto de poder formularse las alegaciones que procedan.

Art. 140.6 y 164 del R.P.:

En cumplimiento del mismo, el Ayuntamiento deberá darle publicidad al presente documento.





COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA  
PLAZA DE SAN AGUSTIN, Nº 3 TELÉFONO 958306268 FAX 958208175 18001 GRANADA

### Informe de Visado

Trabajo ESTUDIO DE DETALLE  
Tipo/Fase Estudio de detalle y viabilidad / Única  
Emplaz. AVDA. DE CADIZ, 25  
Municipio GRANADA  
Expediente 2003/3563/1  
Promotor(es) CARJIMEZ S.A.  
Arquitecto(s) ARIAS RECALDE, LUIS GONZALO

En el presente expediente, el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada ha ejercido su derechos estatutarios en cuanto a control de los siguientes aspectos:

- Identidad y habilitación legal del colegiado autor. (Titulación, colegiación y firma)
- Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Tarificación, Compatibilidad y demás normas internas)

### Observaciones

Se visa, si bien el Colegio Oficial de Arquitectos se reserva la posibilidad de presentar alegaciones al presente Estudio de Detalle durante el tiempo de exposición al público, que debe tener en cumplimiento de la vigente Ley del Suelo y Ordenación del Territorio.

Granada, 17 de septiembre de 2003



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
El día 31 de Octubre de 2003

31 OCT. 2003



EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
Pleno en sesión de 31 de Octubre de 2003

31 OCT. 2003

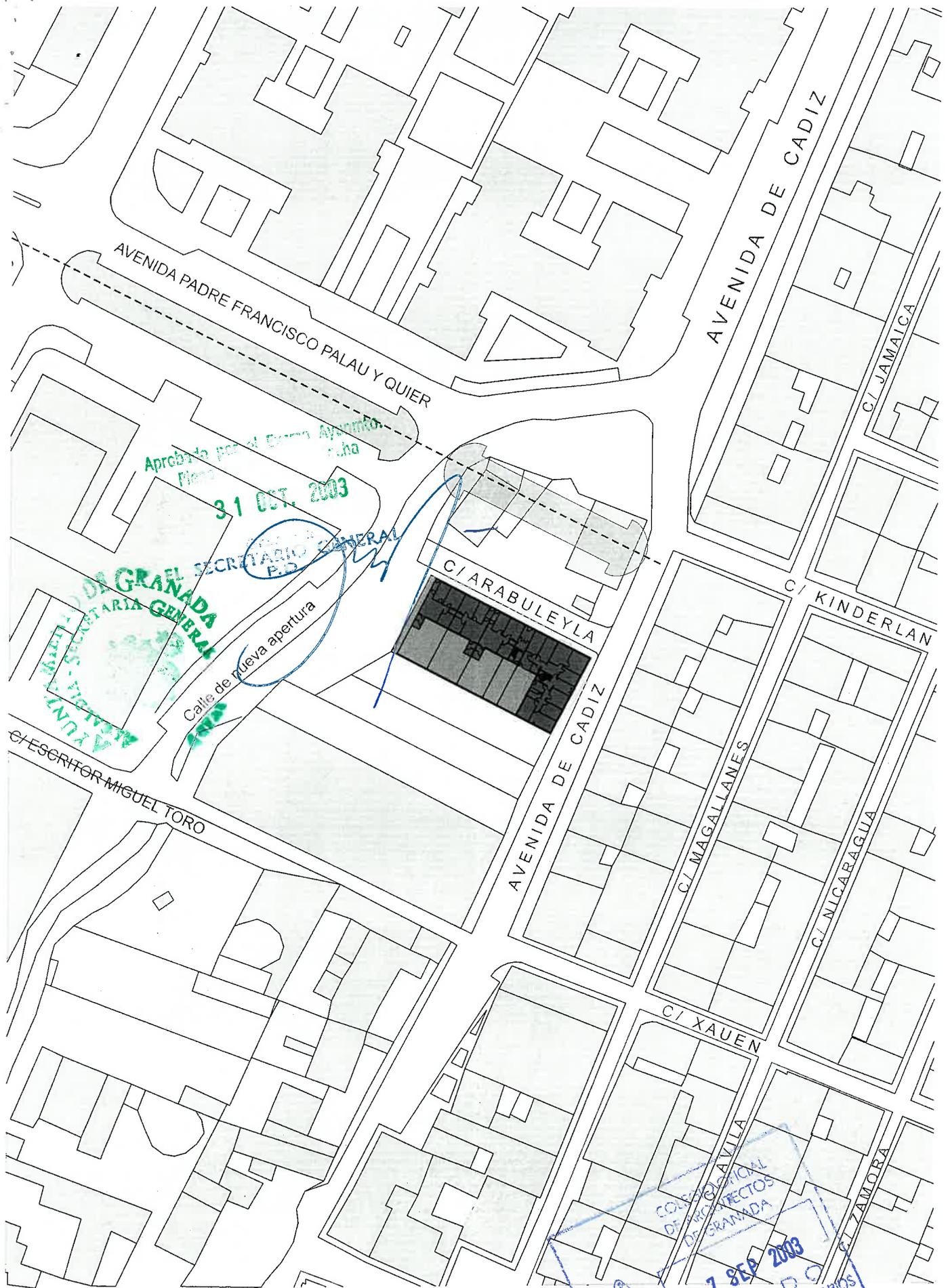
Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARIA GENERAL

Actas

## II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





PLANTA DE SITUACION, ESCALA 1:1000. SUPERFICIE DE PARCELA: 584.85 m<sup>2</sup>

ESTUDIO DE DETALLE  
 ORDENACION DE VOLUMENES, ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES Y PASAJES  
 AVENIDA DE CADIZ 25, GRANADA.

ARQUITECTO: Luis Gonzalo Arias Recalde.

C/ Reyes Catolicos 47, Atico 18001 GRANADA

tel. 656 904032

MAYO DE 2003

1.01

SITUACION Y E. ACTUAL  
 SITUACION E. 1:1000

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
Pleno nº 10 de 31 de octubre de 2003

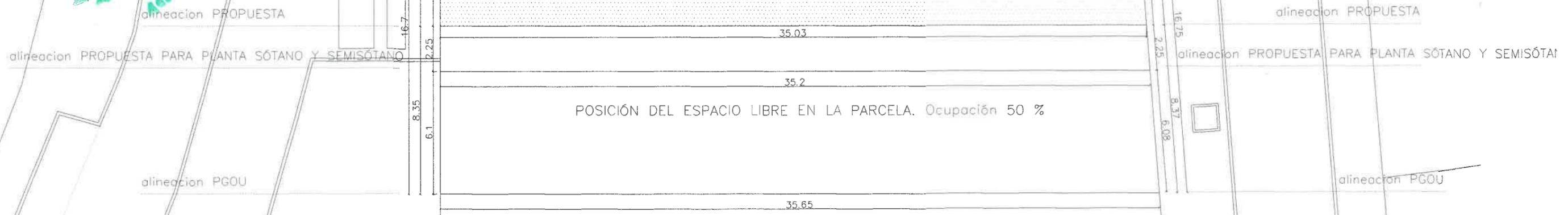
31 OCT. 2003

ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL  
AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARIA GENERAL

PARCELA CARJIMEZ S.A.  
Parcela bruta = 584.85 m<sup>2</sup>  
Parcela neta = 584.85 m<sup>2</sup>

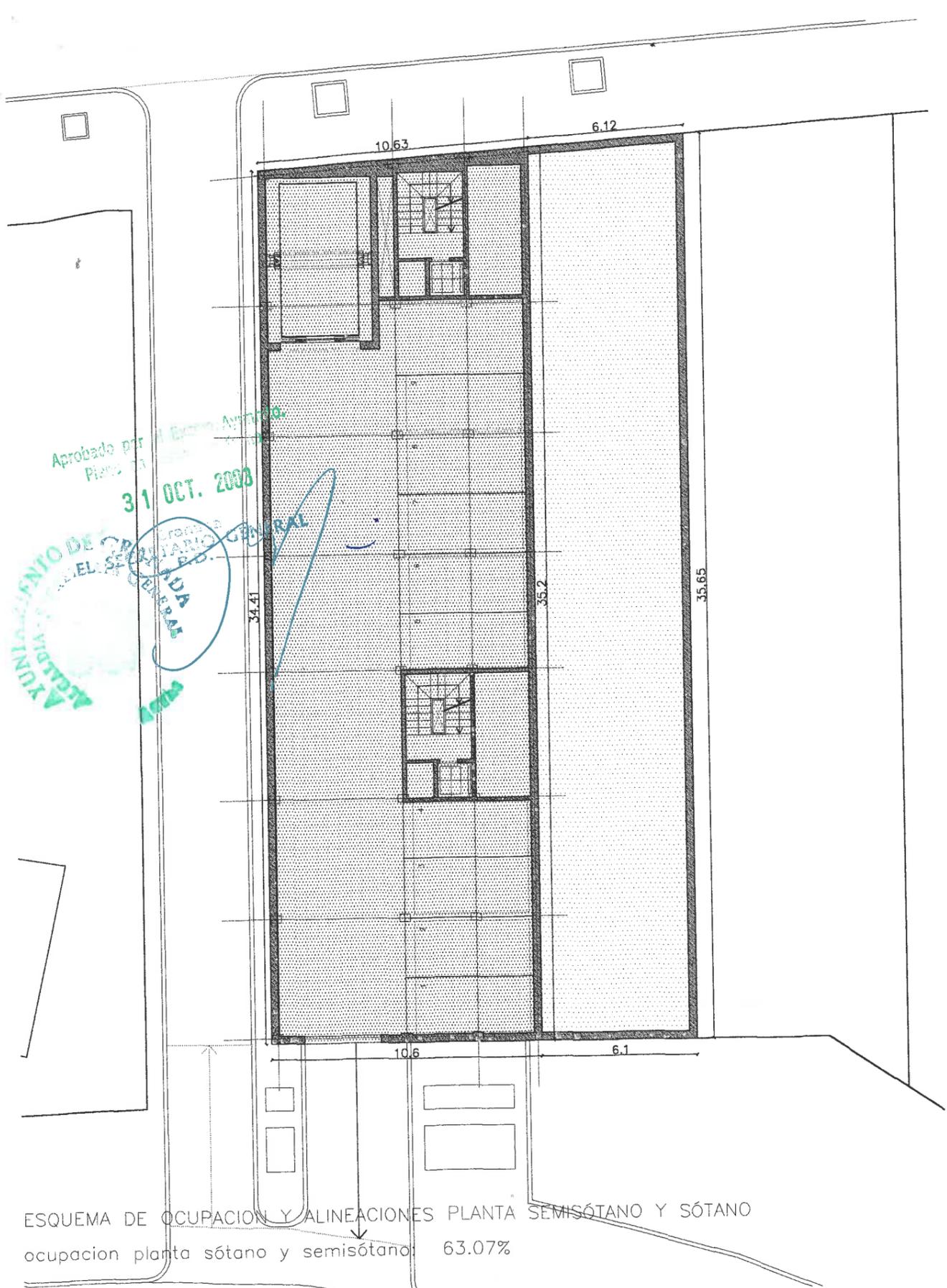
POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA. Ocupación 50 %

POSICIÓN DEL ESPACIO LIBRE EN LA PARCELA. Ocupación 50 %



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA  
17 SEP 2003  
VISADO  
A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS  
se presenta documento se





ESQUEMA DE OCUPACION Y ALINEACIONES PLANTA SEMISÓTANO Y SÓTANO  
 ocupacion planta sótano y semisótano: 63.07%

Aprobado por el Comité de Urbanismo y Obras Públicas de la Junta de Andalucía  
 31 OCT. 2003  
 JUNTA DE ANDALUCÍA  
 COMITÉ DE URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS



ESQUEMA DE OCUPACION Y ALINEACIONES PLANTA DE VIVIENDAS BAJA, 1,2,3,4,5  
 ocupacion plantas baja, 1,2,3,4,5 : 50%

ESTUDIO DE DETALLE  
 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES  
 AVENIDA DE CÁDIZ 25, GRANADA.  
 ARQUITECTO: Luis Gonzalo Arias Recalde.  
 c/ Reyes Católicos 47, Alca 18001 GRANADA tlf. 656 904032

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA  
 17 SEP 2003  
 VISADO  
 A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS  
 El visado del presente documento se otorga en virtud de la información contenida en el dorso de este folio por el arquitecto responsable de la obra.

MAYO DE 2003  
**1.03**  
 ALINEACIONES Y RASANTES  
 AXONOMETRIA 1/200

C/ PADRE FRANCISCO

PALAU Y QUIER

AVENIDA DE CÁDIZ

Aprobado por el Excmo. Ayunamto.  
Plano de modificación de fecha  
**31 OCT. 2003**

Granada  
**SECRETARIO GENERAL**  
P.B.

ALINEACION OFICIAL  
DISTANCIA A EJE DE CALLE  
13.75 metros > h/2

ALINEACION OFICIAL  
DISTANCIA A EJE DE CALLE  
21.50 metros > h/2

ALINEACION PROPUESTA- interior de parcela  
DISTANCIA A BORDE DE PARCELA  
8.35 metros

ALINEACION OFICIAL  
DISTANCIA A EJE DE CALLE  
7.15 metros > h/3

COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
DE GRANADA  
**17 SEP 2003**  
**VISADO**  
A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS  
El visado del presente documento se  
acompaña de informe adherido al dorso  
de la última página de la memoria

ESTUDIO DE DETALLE  
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES  
AVENIDA DE CÁDIZ 25, GRANADA.  
ARQUITECTO: Luis Gonzalo Arias Recalde.  
C/ Reyes Católicos 47, Atico 18001 GRANADA tlf. 958 904032

MAYO DE 2003  
**1.04**  
ALINEACIONES Y RASANTES  
PLANTA 1/250

Edificación existente

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.  
Pleno en sesión de fecha  
**31 OCT. 2003**

GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
P.D.  
GENERAL

CALLE DE NUEVA APERTURA

Edificación existente

5  
4  
3  
2  
1  
B  
Setno

alineación existente

C/ PADRE FRANCISCO PALAU Y QUIE

AVENIDA DE CADIZ

ALINEACIÓN PROPUESTA

C/ ARABULEYLA

Edificación existente

alineación existente

Edificación existente

alineación existente

COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
DE GRANADA  
**17 SEP 2003**  
**VISADO**  
ALOS EFECTOS ESTATUTARIOS  
El visado del presente documento se  
garantiza de conformidad con lo establecido  
en el artículo 10 del Reglamento de la Ley de Ordenación de la  
Arquitectura Profesional.

**ESTUDIO DE DETALLE**  
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES  
AVENIDA DE CADIZ 25, GRANADA.  
ARQUITECTO: Luis Gonzalo Arias Recalde.  
C/ Reyes Católicos 47, Atico 18001 GRANADA      tlf. 656 904032

MAYO DE 2003

**1.05**

ALINEACIONES Y RASANTES  
AXONOMETRIA 1/250

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.  
Pleno de fecha

31 OCT. 2003

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL

SOLAR PROPIEDAD DE CARMEZ SA

C / A R A B I E L A

+18.00

18.00 m

5º

4º

3º

2º

1º

BAJA

SEMISOTANO

SOTANO 1

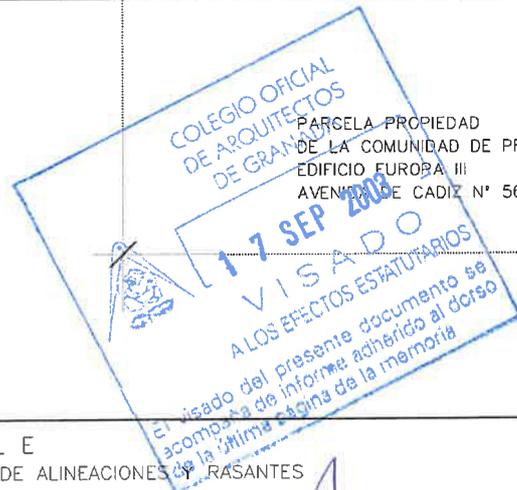
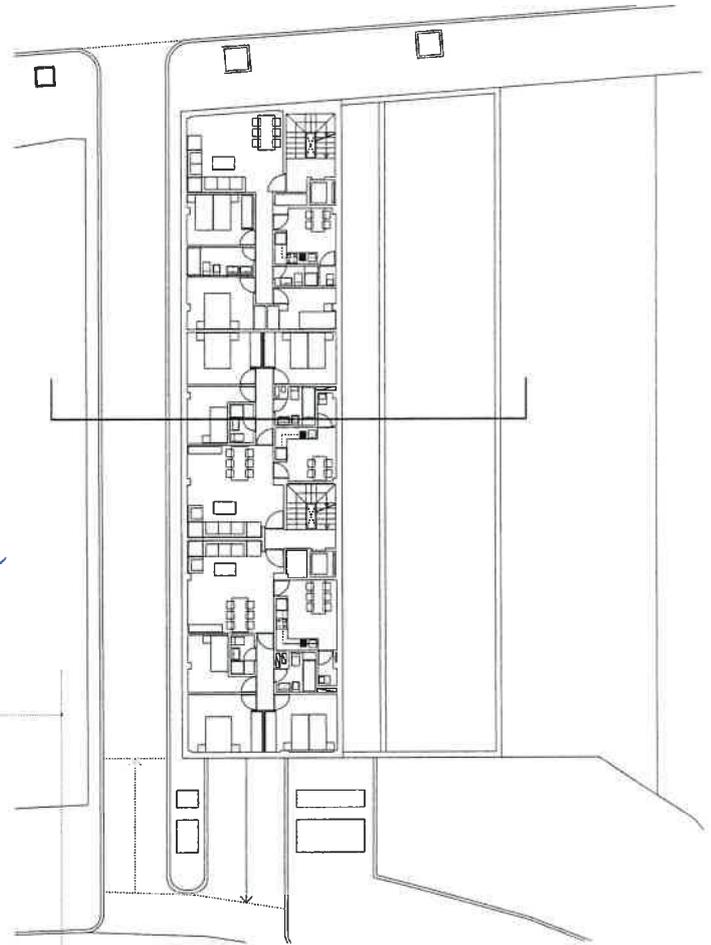
+1.30

+0.00

1.30 m

-5.60

+1.30



PARCELA PROPIEDAD  
DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
EDIFICIO EUROPA III  
AVENIDA DE CÁDIZ Nº 56

ESTUDIO DE DETALLE  
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES

AVENIDA DE CÁDIZ 25, GRANADA.

ARQUITECTO: Luis Gonzalo Arias Recalde.

C/ Reyes Católicos 47, Ático 18001 GRANADA

IF. 656 904032

MAYO DE 2003

1.06

ALINEACIONES Y RASANTES

SECCION 1/200



Aprobado por el Excmo. Ayunmto.  
Pleno en sesión de 30 de Octubre  
31 OCT. 2003  
SECRETARÍA GENERAL  
D. D. S. S.  
SECRETARÍA GENERAL

### III. REFERENCIAS CATASTRALES



JIMENEZ CARMONA ANTONIO  
 CL PUENTEZUELAS 27 Es:1 Pl:01 Pt:1Z  
 GRANADA  
 18002-GRANADA

EXPEDIENTE: 4071.5/03 ( Fecha de inicio : 20-01-2003 )  
 Corrección de oficio de errores de derecho  
 DOCUMENTO: 302.167 / au01 (Página 1/2)  
 Acuerdo de alteración catastral de urbana

Esta Gerencia Territorial, de conformidad con las facultades que tiene atribuidas por los Reales Decretos 390/1998, de 13 de marzo y 1330/2000, de 7 de julio, por los que se regulan las funciones y la estructura orgánica del Ministerio de Hacienda y de las Delegaciones de Economía y Hacienda, ACUERDA practicar la anotación Catastral que se detalla en el Anexo que se adjunta.

De acuerdo con lo solicitado en el escrito presentado, se ha procedido a la unificación de las parcelas 6423501, 6423502, 6423503 y 6423506, por ser todas ellas una sola finca.

Aun cuando en los documentos presentados, la superficie total de suelo es de 584,85 m2, solo puede acreditarse que la superficie de suelo perteneciente a la construcción real, es de 557 m2.

**BAJAS**

parcelas catastrales 6423501, 6423502, 6423503 y 6423506.

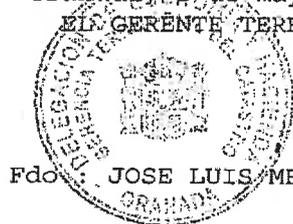
**ALTA**

Ref. catastral: 6423501  
 valor catastral 2003.- 61.073 euros  
 titular.- CARJIMEZ SA

Contra el acuerdo adoptado puede interponerse recurso de reposición ante esta Gerencia Territorial o potestativamente reclamación económico-administrativa, en el plazo de 15 días hábiles a partir del siguiente a aquél en que se reciba esta notificación, sin que puedan simultanearse ambos procedimientos.

La reclamación económico-administrativa puede interponerse ante el Tribunal Económico-Administrativo R, o potestativamente, ante el Tribunal Económico-Administrativo Central si el valor catastral del inmueble objeto de la reclamación es igual o superior a 1.803.036,31 euros.

Granada, 09 de mayo de 2.003  
 EL GERENTE TERRITORIAL



Fdo.: JOSE LUIS MEDINA GARCIA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
 Plaza de San Pedro, 10  
 31 OCT. 2003  
 SECRETARIA GENERAL

02-08-03



EXPEDIENTE: 4071.5/03 ( Fecha de inicio : 20-01-2003 )  
 Corrección de oficio de errores de derecho  
 DOCUMENTO: 302.167 / au01 (Página 2/2)  
 Acuerdo de alteración catastral de urbana

ANEXO  
 =====

Referencia Catastral : 6423501 VG4162C 0001 MF

DATOS DE LA FINCA

Sup. suelo (M2) .....: 557 Aprobación ponencia .....: 18-04-1996  
 Sup. construcción (M2): 596 Normas Técnicas Valoración : 1993  
 Coeficiente propiedad :100,0000 Val.unit.calle euro/M2 (VUC): 0,00

Módulos Básicos euro/M2

Suelo(MBR).....: 170,086426 Construcción(MBC).....: 335,364754  
 Val. unit.políg.(VUB): Val. rep. políg.(VRB) :

DATOS DEL TITULAR CATASTRAL

N.I.F: A18283010 CARJIMEZ SA

Domicilio: CL PUENTEZUELAS 27 Pl:01  
 GRANADA 18002-GRANADA

DATOS DEL INMUEBLE Y DE VALORACIÓN

Localización: AV CADIZ 25  
 GRANADA 18007-GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
 Pleno en sesión de fecha  
**31 OCT. 2003**  
 JUNTA DE INMUEBLES - SECRETARÍA GENERAL DEL SECTOR GENERAL P.D.

LOCALES	Uso	Superf. M2	Valor rep (VRC)	V.tipol. construc. euro/M2	Coef. aplicados	COEFICIENTES CORRECTORES		
						Total suelo	Total cons.	Total conjtos.
		596	144,57346	268,29180	HN	1,000000	0,590	0,900000

VALORES 2003

Valor del suelo: 61.073,04 Valor construcción : 66.868,32  
 Valor catastral: 127.941,36

Fecha Alteración : 20-01-2003 Año de efectos en IBI : 2004

Para mayor información puede llamar a la Línea Directa del Catastro 902373635  
 o consultar nuestra Carta de Servicios en [www.catastro.minhac.es](http://www.catastro.minhac.es)



EXPEDIENTE: 4071.5/03 ( Fecha de inicio : 20-01-2003 )  
 Corrección de oficio de errores de derecho  
 DOCUMENTO: 302.168 / au01 (Página 2/2)  
 Acuerdo de alteración catastral de urbana

ANEXO  
 =====

Referencia Catastral : 6423501 VG4162C 0001 MF

DATOS DE LA FINCA

Sup. suelo (M2) .....: 557 Aprobación ponencia .....: 18-04-1996  
 Sup. construcción (M2): 596 Normas Técnicas Valoración : 1993  
 Coeficiente propiedad :100,0000 Val.unit.calle euro/M2(VUC): 0,00

Módulos Básicos euro/M2  
 Suelo(MBR).....: 170,086426 Construcción(MBC).....: 335,364754  
 Val. unit.políg.(VUB): Val. rep. políg.(VRB) :

DATOS DEL TITULAR CATASTRAL

N.I.F: A18283010 CARJIMEZ SA

Domicilio: CL PUENTEZUELAS 27 Pl:01  
 GRANADA 18002-GRANADA

DATOS DEL INMUEBLE Y DE VALORACIÓN

Localización: AV CADIZ 25  
 GRANADA 18007-GRANADA

LOCALES	Uso	Superf. M2	Valor rep (VRC)	V.tipol. construc. euro/M2	Coeftes. aplicados	COEFICIENTES CORRECTORES		
						Total suelo	Total cons.	Total conjtos.
		596	144,57346	268,29180	HN	1,000000	0,590	0,900000

VALORES 2003

Valor del suelo: 61.073,04 Valor construcción : 66.868,32  
 Valor catastral: 127.941,36

Fecha Alteración : 20-01-2003 Año de efectos en IBI : 2004

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
 Plano de zonificación de suelo  
 31 OCT. 2003  
 JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Nº 1  
 SECRETARÍA GENERAL  
 EL GENERAL

GR-23-114



CARJIMEZ SA  
 CL PUENTEZUELAS 27 Pl:01  
 GRANADA  
 18002-GRANADA

EXPEDIENTE: 4071.5/03 ( Fecha de inicio : 20-01-2003 )  
 Corrección de oficio de errores de derecho  
 DOCUMENTO: 302.168 / au01 (Página 1/2)  
 Acuerdo de alteración catastral de urbana

Esta Gerencia Territorial, de conformidad con las facultades que tiene atribuidas por los Reales Decretos 390/1998, de 13 de marzo y 1330/2000, de 7 de julio, por los que se regulan las funciones y la estructura orgánica del Ministerio de Hacienda y de las Delegaciones de Economía y Hacienda, ACUERDA practicar la anotación Catastral que se detalla en el Anexo que se adjunta.

Contra el acuerdo adoptado puede interponerse recurso de reposición ante esta Gerencia Territorial o potestativamente reclamación económico-administrativa, en el plazo de 15 días hábiles a partir del siguiente a aquél en que se reciba esta notificación, sin que puedan simultanearse ambos procedimientos.

La reclamación económico-administrativa puede interponerse ante el Tribunal Económico-Administrativo R,o potestativamente, ante el Tribunal Económico-Administrativo Central si el valor catastral del inmueble objeto de la reclamación es igual o superior a 1.803.036,31 euros.

Granada, 2 de mayo de 2.003  
 EL GERENTE TERRITORIAL

Fdo. JOSE LUIS MEDINA GARCIA



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
 Fdo. [Firma]

31 OCT. 2003

GRANADA  
 SECRETARÍA GENERAL  
 P.D.

SECRETARÍA GENERAL  
 P.D.

## ESTUDIO DE DETALLE

Estudio de detalle para ordenación de volúmenes, establecimiento de  
alineaciones y rasantes.  
AVENIDA DE CÁDIZ 25 – Granada  
Promotor: CARJIMEZ S.A.

LUIS GONZALO ARIAS RECALDE, Arquitecto- Nº colegiado 4211