



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

2/3
Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

29 JUN. 2007

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

Subdirección de Planeamiento y Gestión

Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada
Pleno

Expediente 11.155/07

26 OCT. 2007

Estudio de Detalle en el A.R. 5.04 del PGOU

para la obtención de suelo
para plaza en calle Asturias

Granada, junio de 2007

Subdirección de Planeamiento y Gestión

Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio

Estudio de Detalle en el A.R. 5.04 del PGOU para la obtención de suelo para plaza pública en c/ Asturias

INDICE.-

Memoria.

- .- Antecedentes
- .- Objeto y justificación
- .- Propiedad del suelo
- .- Determinaciones PGOU
- .- Ordenación
- .- Conclusiones

Anexos:

- .- Ficha Catastral
- .- Ficha de Planeamiento del A.R. 5.04 Asturias
- .- Ficha de Planeamiento del A.R. 5.01 Bodegas

Planos

- .- Emplazamiento
- .- Situación actual
- .- Determinaciones PGOU
- .- Ordenación

Estudio de Detalle en el A.R. 5.04 del PGOU
para la obtención de suelo para plaza pública en c/ Asturias

MEMORIA

1.- Antecedentes.-

Se redacta el presente Estudio de Detalle por indicación de la Dirección de la Gerencia de Urbanismo, para desarrollar el planeamiento previsto para el Area de Reforma 5.04 "Asturias" del PGOU.

El desarrollo del Estudio de Detalle

2.- Objeto y justificación

El Area de Reforma 5.04 Asturias, está incluida en el Plan General de Ordenación Urbana, que ha previsto su desarrollo urbanístico mediante la figura de un Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle es la figura de planeamiento de desarrollo contemplada en la LOUA para estos fines, pudiendo tener por objeto, según el art. 15:

"Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos en los PGOU, ... el trazado local del viario secundario ..."

"Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario ..."

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la obtención de un espacio libre, hoy ocupado por una parcela que acogió unas antiguas naves, hoy sin uso, para crear una plaza, ampliando la comunicación de las calles Asturias y Bernarda Alba.

3.- Propiedad del suelo

Según los datos catastrales, la titularidad del 100% de la propiedad corresponde a:

.- Herederos de Rafael Fernández Megías,

18007 Granada.

La referencia catastral del inmueble es 7025101VG4172E0001HD

En el Anexo correspondiente de la Memoria, se adjunta la ficha Catastral.



4.- Determinaciones PGOU

En el Anexo a la Memoria, se adjunta la ficha de planeamiento del PGOU correspondiente al A.R. 5.04, denominada "Asturias"

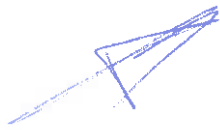
Corresponde al Area de Reparto IX "Sur", que incluye ocho Areas de Reforma, con un aprovechamiento tipo de 0,830 uas

Su ámbito corresponde al de una parcela existente con una única edificación, con una superficie de 181 metros cuadrados, más 14 metros sin aprovechamiento, suponiendo un total de 195 m2.

El aprovechamiento total es de 150 uas, de las cuales 135 uas. son las susceptibles de aprovechamiento y 15 uas. corresponden al 10% de cesión al Ayuntamiento.

Este Area de Reforma 5.04 "Asturias", es deficitaria de aprovechamiento, ya que en su ámbito no se puede materializar ninguna unidad, debiendo compensarse con el aprovechamiento correspondiente a otra de las Areas de Reforma del Area de Reparto, el A.R.5.01 "Bodegas".

La ficha correspondiente al Area de Reforma 5.01 "Bodegas", donde se materializarán los aprovechamientos correspondientes al Area de Reparto objeto del presente Estudio de Detalle, "Asturias", se adjunta en el Anexo correspondiente de la Memoria.



5.- Ordenación.-

La Ordenación viene definida por las propias alineaciones existentes actualmente de las edificaciones colindantes con la nueva plaza resultante al demoler el edificio comprendido en el ámbito de este Área de Reforma.

Se crea una nueva alineación, coincidente con la fachada del edificio existente, que configura la nueva plaza

Nuevas determinaciones urbanísticas.-

Dadas las características de esta Ordenación, la única determinación urbanística corresponde a la nueva alineación que se crea, resultante de la demolición de las tapias existentes, que configura el nuevo espacio público obtenido, como se indica en el plano de Ordenación.

Para el resto de determinaciones se estará a lo dispuesto en el PGOU.

Gestión.-

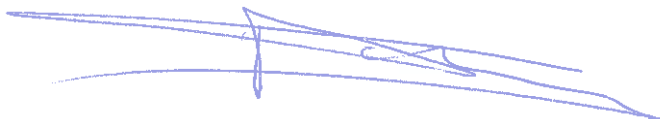
La materialización de los Derechos Urbanísticos correspondientes a la propiedad, se materializarán en el A.R. 5.01 "Bodegas", cuyo desarrollo mediante el correspondiente Estudio de Detalle, se ha tramitado en la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento.

6.- Conclusiones

El presente Estudio de Detalle ha sido redactado en el Servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo y, considerando que cumple con los requisitos técnicos exigibles, se propone se eleve a la consideración de la Dirección para su tramitación y aprobación en su caso.

Granada, Junio de 2007

Por el equipo redactor
Pedro Ferrer Moreno
Jefe del Servicio de Planeamiento





GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Anexo

Ficha Catastral

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE GRANADA. GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES
Finalidad: rmser

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7025101VG4172E0001HD

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO	
CL ASTURIAS 15	
GRANADA 18007-GRANADA	
USO LOCAL PRINCIPAL	Comercial
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
VALOR SUELO IEMI	18.442,87
VALOR CONSTRUCCIÓN IEMI	22.409,28
VALOR CATASTRAL IEMI	40.852,15
SUPERFICIE CONSTRUIDA IEMI	159
AÑO CONSTRUCCIÓN	1970
AÑO VALOR	2007

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRERAZÓN SOCIAL	
FERNANDEZ MEGIAS RAFAEL [HEREDEROS DE]	
NIF	0F
DOMICILIO FISCAL	
GRANADA 18007-GRANADA	
DERECHO	100,00% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
CL ASTURIAS 15	
GRANADA [GRANADA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA IEMI	159
SUPERFICIE SUELO IEMI	182
TIPO DE FINCA	Parcela con un unico inmueble

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

447,020 Coordenadas UTM, en metros.
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Jueves, 21 de Junio de 2007
Este certificado puede ser verificado en:
<http://ovc.catastro.meh.es>

Código Certificación: 3914 0640 e393 9e81



VER ANEXO DE COLINDANTES

Anexo

Ficha de Planeamiento del A.R. 5.04 Asturias

Distrit	Zaldin	Area Reparto:	X	Hoja N°:	35	Asturias	X
---------	---------------	---------------	----------	----------	-----------	----------	----------

Referencias Catastrales		
Manzana	Parcela	Superficie
70258	01	181
		0
		0
		0
		0
Total Superficie		181

Superficies Publicas m²	14
Suelo Sin Aprovecham.	
Total Superficie Bruta	195

Objetivos:
Obtención de suelo para plaza pública.

Observaciones:

Área de Reforma deficitaria de aprovechamiento que se compensará con aprovechamiento excedentario de la AR-5.01 Bodegas.

Anexo

Ficha de Planeamiento del A.R. 5.01 Bodegas

5

01

IX

35

Bodegas

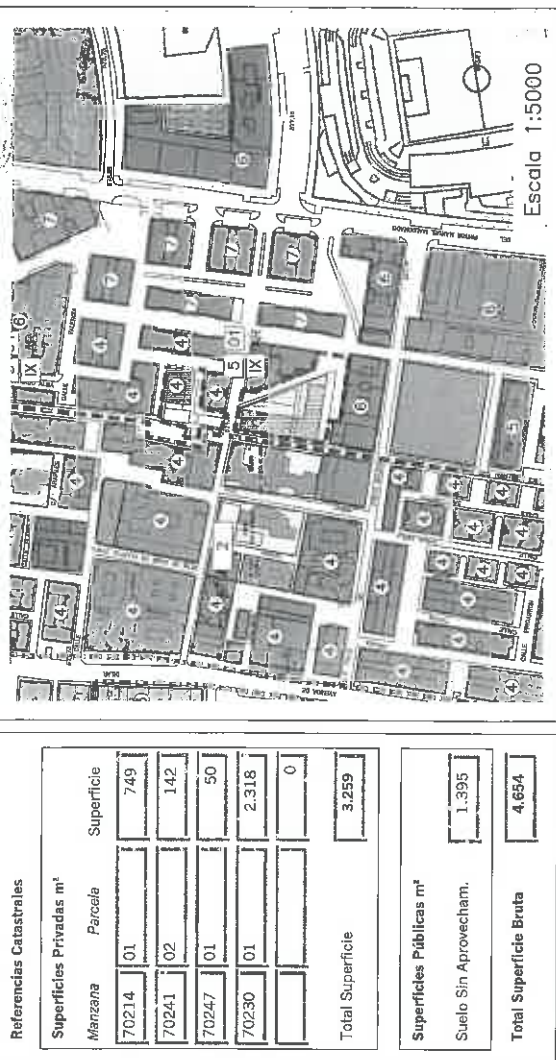
IX

AR

District

Zaldin

Area Reparto:



Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m²	Parcela	Superficie
Manzana		
70214	01	749
70241	02	142
70247	01	50
70230	01	2.318
		0
Total Superficie		3.259

Superficies Públicas m²
Suelo Sin Aprovecham.
1.395
Total Superficie Bruta
4.654

Objetivos:

Reordenación de la zona industrial existente e incorporación de usos residenciales y dotación de espacios libres.

Observaciones:

Área de Reforma excedentaria de aprovechamiento, debiendo cederse suelo para materializar dicho exceso, donde se compensará el aprovechamiento deficitario de las AR-5.02 Escuela Hostelería y AR-5.04 Asturias.

Condiciones Urbanísticas

Usos Pormenorizados

	M² Suelo	M² Edifc.	M² Edifc.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Manzana	1.599	3,20	5.117	1,00	5.117	51
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0			

Área de Reparto

Sur

Aprov. Tipo

0,830

Aprovechamientos

Aprov. UAs

ASA

AYTO.

90%

10%

Aprovech. Materializable en Área de Reforma:

5.117

4.605

512

UAs

Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:

2.705

2.434

270

UAs

Exceso o Defecto de Aprovechamiento:

2.412

2.171

241

UAs

Condiciones de Desarrollo, Programación		
Quatrino de Programación:	Primero / 2	Fin
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle	3º
Sistema de Actuación:	Compensación	3º
Urbanización:	Proyecto Obras de Urbanización	3º 4º

Estudio Económico	
Costos Urbanización	
Vialio a Reurbanizar:	• 54.497
Vialio Nuevo:	• 56.786
Espacios Libres	• 21.516
TOTAL	• 132.749
Repercusión s/Parcela Neta (€/m2):	• 40,73
Reperc. Media A. Reparto (€/m2):	• 43,19



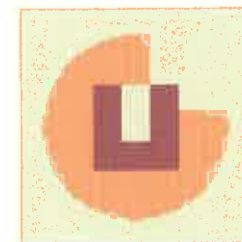
Planos

- 1.- Emplazamiento**
- 2.- Determinaciones PGOU**
- 3.- Situación actual**
- 4.- Ordenación**



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

26 OCT. 2007



GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Granada
EL/LA VICESECREARIO/A GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE PARA OBTENCIÓN DE
ESPACIO PUBLICO EN CALLE ASTURIAS
AREA DE REFORMA 5.04

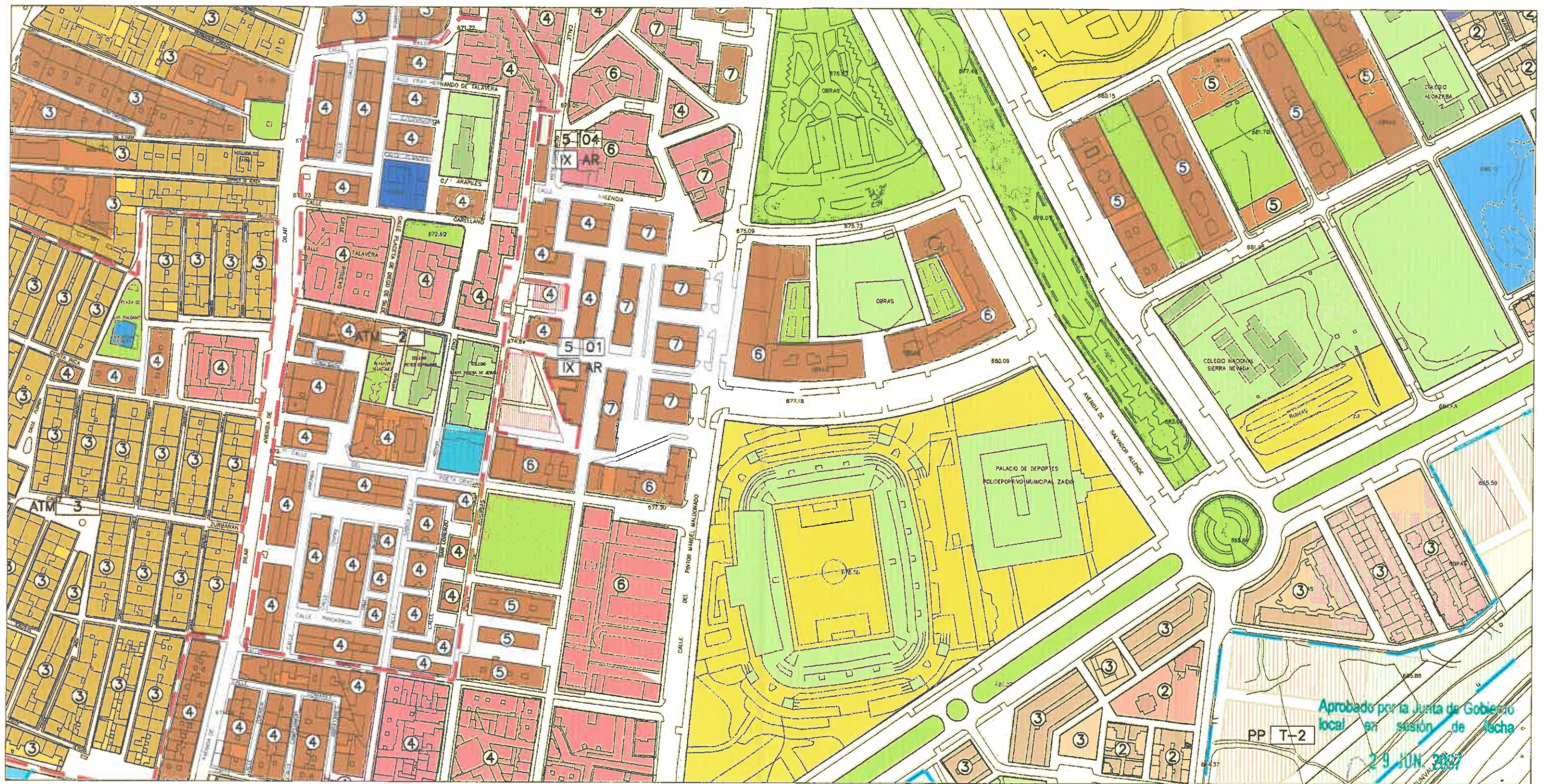
EMPLAZAMIENTO

Expte. 11.155/07

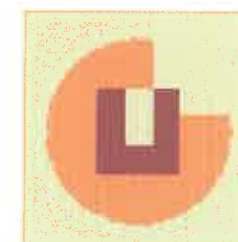
JUNIO 2007

01

Escala 1/2000



Aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 26 OCT. 2007
 EL SECRETARIO GENERAL
 AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Granada
 EL VICESECRETARIO/A GENERAL
 GERENCIA DE URBANISMO
 Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ESTUDIO DE DETALLE PARA OBTENCIÓN DE
 ESPACIO PUBLICO EN CALLE ASTURIAS
 AREA DE REFORMA 5.04

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA

Expte. 11.155/07
 JUNIO 2007

02
 Escala 1/2000



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

29 JUN. 2007

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

Aprobado por el Pleno Municipal
Pleno

26 OCT. 2007

EL SECRETARIO GENERAL



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ESTUDIO DE DETALLE PARA OBTENCIÓN DE
ESPACIO PUBLICO EN CALLE ASTURIAS
AREA DE REFORMA 5.04

ESTADO ACTUAL

Expte. 11.155/07

JUNIO 2007

03

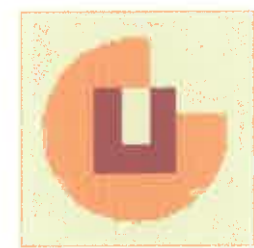
Escala 1/500



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha
 29 JUN. 2007
 Granada
 EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

Aprobado por el Pleno en sesión de fecha
 26 OCT. 2007
 EL SECRETARIO GENERAL
 (Signature)

— ALINEACIÓN
 +++ NUEVA PLAZA



GERENCIA DE URBANISMO
 Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ESTUDIO DE DETALLE PARA OBTENCIÓN DE ESPACIO PUBLICO EN CALLE ASTURIAS AREA DE REFORMA 5.04	Expte. 11.155/07 JUNIO 2007
PROPUESTA DE ORDENACIÓN	04
	Escala 1/500