

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

25 SEP 2009

REG.MPAL.Nº	169
REG.AUT.Nº	



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

INNOVACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA
LINDEROS PARCELA C3,
DENTRO DEL ÁREA DE REFORMA AR-4.03 A. CIRCUNVALACIÓN
USOS EN PARCELAS CATASTRALES 79291-08 Y 79291-09

- GRANADA -

(FEBRERO DE 2.009)





INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA
- LINDEROS PARCELA C3, DENTRO DEL ÁREA DE REFORMA AR-4.03, A. CIRCUNVALACIÓN; Y USOS EN
PARCELAS CATASTRALES 79291-08 Y 79291-09; EN GRANADA -

Situación: Parcela C3 del Área de Reforma AR-4.03, A. Circunvalación del P.G.O.U. de Granada y Parcelas Catastrales 79090-08 y 79090-09.

Promotores: Inmobiliaria 'La Vega', S.L., con C.I.F. B-18.204.925, y domicilio social en calle Pavaneras, nº-5, en Granada. y la Congregación "Esclavas de la Inmaculada Niña (Divina Infantita)", con C.I.F. Q-2.800.427-C, y domicilio en calle Camino Bajo de Huétor, nº-49, en Granada.

Arquitecto autor de la Innovación Puntual: D. Juan Miguel Peñarubia Rodríguez

CONTENIDO DE LA PRESENTE INNOVACIÓN PUNTUAL

MEMORIA:

- 1.- Antecedentes.-
 - 1.01.- Promotores/autores del Encargo.-
 - 1.02.- Autor de la Innovación Puntual.-
 - 1.03.- Objeto de la presente.-
- 2.- Condiciones de Partida.-
 - 2.01.- Estado Actual según Plan General de Ordenación Urbana de Granada.
- 3.- Determinaciones de la Innovación Puntual.

ANEJO A LA MEMORIA:

Documento Anejo nº-1: Fotocopia del Acuerdo entre las Propiedades de la Parcela C3 y de la Parcela del Colegio Inmaculada Niña.

"El presente Documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto Juan Miguel Peñarubia Rodríguez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa del autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo".

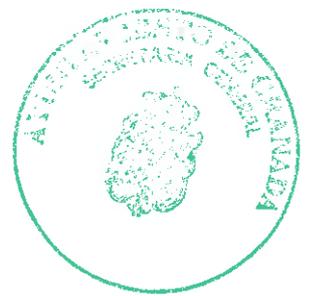
Granada, Febrero de 2.009

El Arquitecto:

Fdo.: D. Juan Miguel Peñarubia Rodríguez



**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA
LINDEROS PARCELA C3, DENTRO DEL ÁREA DE REFORMA AR-4.03, A. CIRCUNVALACIÓN,
Y USOS EN PARCELAS CATASTRALES 79291-08 Y 79291-09; EN GRANADA.**



MEMORIA:

1.- ANTECEDENTES.-

- 1.01.- PROMOTORES/AUTORES DEL ENCARGO.-
- 1.02.- AUTOR DE LA INNOVACIÓN PUNTUAL.-
- 1.03.- OBJETO DE LA PRESENTE.-

2.- CONDICIONES DE PARTIDA.-

- 2.01.- ESTADO ACTUAL SEGÚN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA.

3.- DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN PUNTUAL.



1.- ANTECEDENTES

1.01.- PROMOTORES/AUTORES DEL ENCARGO.-

Se redacta la presente Innovación Puntual por encargo de:

- La empresa **Inmobiliaria 'La Vega', S.L.**, cuyo C.I.F. es B-18.204.925, con sede social en calle Pavaneras, nº-5, Bajo, en Granada, y representada por D. Juan Manuel Mochón Alonso. Lo hace como propiedad de la Parcela C3 objeto de la presente.

- La Congregación "**Esclavas de la Inmaculada Niña (Divina Infantita)**", cuyo C.I.F. es Q-2.800.427-C, con domicilio en calle Camino Bajo de Huétor, nº-49, en Granada, y representada por Dña. Francisca Hernández Gázquez. Lo hace como propiedad de las Parcelas Catastrales 79291-08 y 79291-09 objeto de la presente.

1.02.- AUTOR DE LA INNOVACIÓN PUNTUAL.-

Redacta la presente Innovación Puntual **D. Juan Miguel Peñarrubia Rodríguez**, Arquitecto colegiado con el número 1.927 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada; con domicilio profesional en calle Pedro Antonio de Alarcón, nº-41, 6º-D; en Granada.

1.03.- OBJETO DE LA PRESENTE.-

El objeto de la presente Innovación Puntual se centra en:

Linderos Parcela C3:

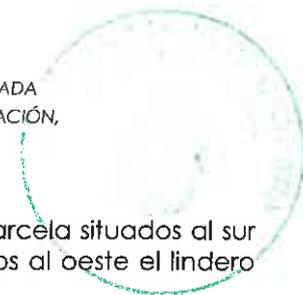
Respecto a los linderos de la Parcela C3, dentro del Área de Reforma AR-4.03, A. Circunvalación, en Granada. Dicha Parcela, fue desarrollada por:

- En primer término el Plan Especial de Reforma Interior AR-4.03, en desarrollo del Plan General de Ordenación de Granada.
- En segundo término, se procedió a la urbanización del AR-4.03, según Proyecto de Urbanización tramitado y ejecutado.
- En tercer término, se redactó Estudio de Detalle, que englobaba ésta y otras parcelas (C2, C3 y C4) del Área de Reforma AR-4.03 A. Circunvalación.
- En cuarto término, se obtuvo licencia urbanística de obras de edificación (expediente 1.811/2.006 en la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Granada), que engloba las parcelas C2 y C3, estando a día de hoy las obras de edificación en ejecución.

Respecto a la Parcela C3, presenta fachada a la calle Maestro Faus, con una topografía regular, adaptándose a la de dicha calle.

La Parcela C3, está situada al Este del ámbito del Área de Reforma AR-4.03. Linda al Norte con calle de Nueva Apertura (paralela a calle Pianista Pepita Bustamante y perpendicular a calle Maestro Faus), al sur con edificación Plurifamiliar en parcela Catastral 79291-03, al este con calle Maestro Faus, y al oeste con parcelas 79291-09 (residencia de las religiosas Esclavas de la Inmaculada Niña) y 79291-08 (Colegio de la Inmaculada Niña).

INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA
LINDEROS PARCELA C3, DENTRO DEL ÁREA DE REFORMA AR-4.03, A. CIRCUNVALACIÓN,
Y USOS EN PARCELAS CATASTRALES 79291-08 Y 79291-09; EN GRANADA.
- MEMORIA -



Concretamente, el objeto de la presente son los linderos de la parcela situados al sur con edificación Plurifamiliar en parcela Catastral 79291-06, y de los situados al oeste el lindero con parcela Catastral 79291-08 (Colegio de la Inmaculada Niña).

Una vez comenzaron las obras de edificación, por parte del Colegio de la Inmaculada Niña, se nos dio traslado de la existencia de una salida de emergencia del colegio, situado en el lindero con nuestra parcela. Consultados los títulos de propiedad, observamos que no existía ninguna servidumbre legal de paso por nuestra parcela, que nos obligase a conservar dicha salida de evacuación, así como el paso correspondiente.

No obstante, en aras de buscar una solución que compensase a las dos partes implicadas (nuestra empresa y la congregación religiosa que regenta el Colegio), se llegó a un acuerdo, que agrandes rasgos podemos resumir en:

Inmobiliaria La Vega, S.L., cede a la congregación religiosa Esclavas de la Inmaculada Niña, una franja de terreno de 1,75 m. de ancho y una longitud variable (entorno a 28,30 m.) situada junto al lindero de la Parcela C3 con la Parcela Catastral 79291-06, con una superficie de 49,07 m², para que el Colegio de la Inmaculada Niña, pueda conservar la salida de emergencia que poseía, así como un pasaje descubierto que les de acceso hasta la vía pública (calle Maestro Faus).

En contraprestación, la congregación religiosa Esclavas de la Inmaculada Niña cede a Inmobiliaria 'La Vega', S.L. una porción de terreno de forma trapezoidal, en la zona del lindero entre la parcela C3 y la parcela Catastral 79291-08, con una extensión superficial de 49,07 m².

Todo esto ha sido factible, ya que Inmobiliaria 'La Vega', S.L. ha modificado (retranqueándose 1,75 m. respecto del lindero con Parcela Catastral 79291-06) las plantas bajo rasante (garajes) en la zona que ocupará el pasaje para la salida de emergencia, y dado que en la zona que se amplía la Parcela C3, se disponen espacios exteriores de las edificaciones residenciales (jardines y piscina), que han posibilitado la realización material de las modificaciones respecto del proyecto original.

Por tanto, el objeto de la presente en cuanto a los linderos de la Parcela C3, no es otro que el de que se reconozcan los nuevos linderos y el uso del suelo en cada caso.

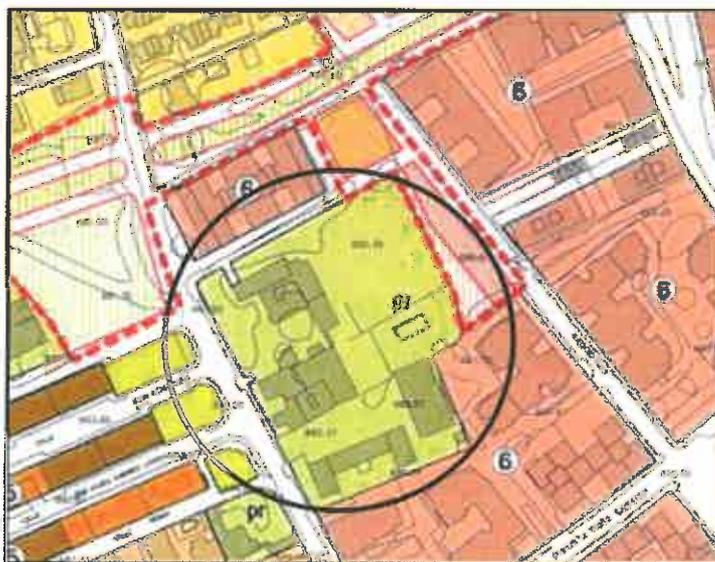
INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA
LINDEROS PARCELA C3, DENTRO DEL ÁREA DE REFORMA AR-4.03, A. CIRCUNVALACIÓN,
Y USOS EN PARCELAS CATASTRALES 79291-08 Y 79291-09; EN GRANADA.
- MEMORIA -



Usos en Parcelas Catastrales 79291-08 y 79291-09:

En las citadas parcelas Catastrales, ambas propiedad de la Congregación "Esclavas de la Inmaculada Niña (Divina Infantita)", en el vigente Plan General de Ordenación Urbana quedan recogidas bajo los siguientes Usos: Parcela Catastral 79291-08 Equipamiento Docente Privado y Parcela Catastral 79291-09 Equipamiento SIPS Religioso. Ahora bien, como antecedentes cabe citar:

- En la documentación gráfica de la Aprobación Inicial del P.G.O.U. de Granada (año 2.000), las dos parcelas se recogían bajo el uso de Equipamiento Docente Privado, como puede verse en el siguiente esquema gráfico:



- En la documentación gráfica de la Aprobación Definitiva del P.G.O.U. de Granada (año 2.000), esta situación se rectificó, recogiendo la Parcela Catastral 79291-08 como Equipamiento Docente Privado y la Parcela Catastral 79291-09 como equipamiento SIPS Religioso, como puede verse en el siguiente esquema gráfico del contenido del Plano 31 de Calificación y Ordenación Física, del Plan General de Ordenación Urbana de Granada.





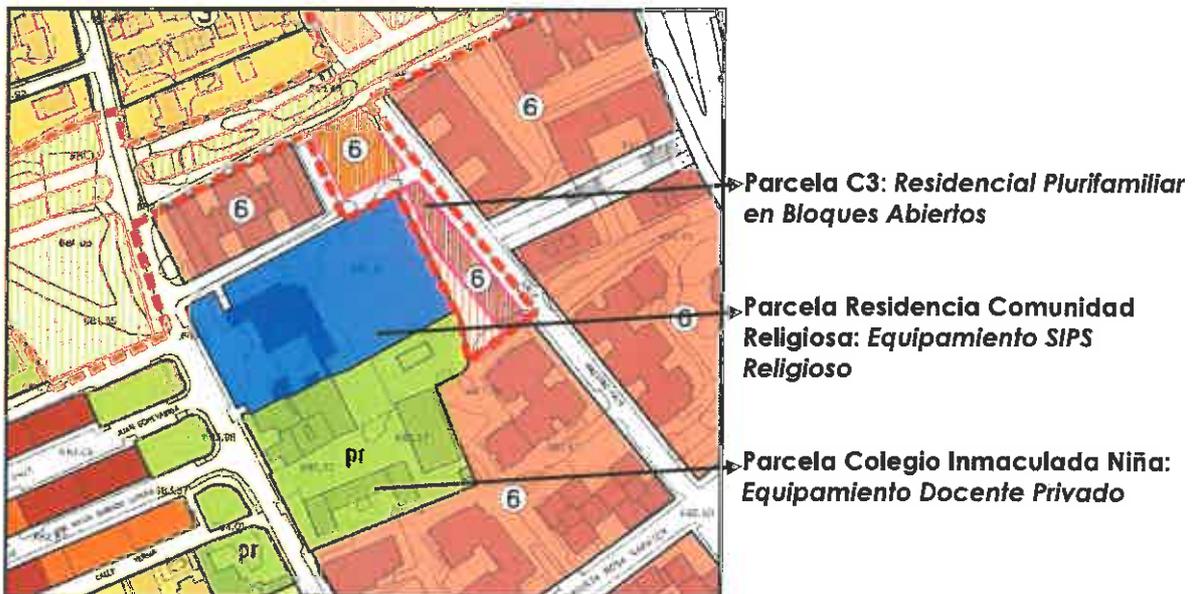
2.- CONDICIONES DE PARTIDA

2.01.- ESTADO ACTUAL SEGÚN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA.-

Las parcelas implicadas en la presente Innovación Puntual, son la denominada Parcela C3 (parcela catastral 79291-11), la del Colegio Inmaculada Niña (parcela catastral 79291-08), y la de la Residencia de la Comunidad Religiosa (parcela catastral 79291-09). El Plan General de Ordenación Urbana (ó Plan Especial de Reforma Interior AR-4.03 A. Circunvalación para el caso de la Parcela C3), recoge la siguiente calificación urbanística:

- Parcela C3 (parcela catastral 79291-11): Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto.
- Parcela Colegio Inmaculada Niña (parcela catastral 79291-08): Equipamiento Docente Privado.
- Parcela Residencia Comunidad Religiosa (parcela catastral 79291-09): Equipamiento SIPS Religioso.

Referido a estas parcelas, se aporta esquema gráfico del contenido del Plano 31 de Calificación y Ordenación Física, del Plan General de Ordenación Urbana de Granada.



CALIFICACIÓN Y USOS PORMEMORIZADOS DEL SUELO	
RES. UNIF. C. GRANDE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA C/ GRANDES CÁMARES
RES. UNIF. LINEAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES
RES. UNIF. MANZANA CERRADA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
RES. PLURIF. BLOQUE ABIERTO	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS
RES. PLURIF. MANZANA CERRADA	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
RES. PLURIF. PATIO DE SERVIDOR	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE SERVIDOR
RES. UNIF. AISLADA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA
IND. AISLADA	INDUSTRIAL AISLADA
TERC. Te	TERCARIO Te OCIO To OFICINA Tc COMERCIAL Ts SINGULAR
PR	INSTITUCIONAL PRIVADO
ESPA. LIBRE PÚBLICO	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
EQUIP. UNIV.	EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO
EQUIP. DEPORTIVO PR	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PR PRIVADO
EQUIP. DOCENTE PR	EQUIPAMIENTO DOCENTE PR PRIVADO
EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIPAMIENTO SIPS RELIGIOSO
EQUIP. SIPS SUSTANTIVO PR	EQUIPAMIENTO SIPS SUSTANTIVO PR PRIVADO
EQUIP. SIPS SOCIAL, CULTURAL Y ASISTENCIAL	EQUIPAMIENTO SIPS SOCIAL, CULTURAL Y ASISTENCIAL
DC	EQUIPAMIENTO SIPS SERVICIOS DEFENSA-INTERIOR dc AGUARTELAMENTOS



3.- DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN PUNTUAL.-

La presente Innovación Puntual se centra en:

- 1.- **REAJUSTE DE LINDEROS ENTRE PARCELAS**, referentes a la denominada Parcela C3 (parcela catastral 79291-11) y a la Parcela del Colegio Inmaculada Niña (parcela catastral 79291-08), para recoger el acuerdo de permuta entre las propiedades.
- 2.- **RESPECTO A LA CALIFICACIÓN DEL SUELO PARA LOS TERRENOS PERMUTADOS**, se debe pasar la porción de la Parcela C3 que se cede al Colegio Inmaculada Niña a tener una calificación de Equipamiento Docente Privado, y pasar la porción de las parcelas del Colegio Inmaculada Niña y de la Residencia Comunidad Religiosa, que se ceden a la Parcela C3 a tener una calificación de Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos.
- 3.- **RESPECTO A LA CALIFICACIÓN DEL SUELO DE LAS PARCELAS CATASTRALES 79291-08 Y 79291-09**, se debe ajustar el límite de los mismos, para que tras el reajuste de linderos entre la Parcela C3 y las parcelas de la Congregación "Esclavas de la Inmaculada Niña" (Colegio y Residencia), ambas parcelas queden con la misma superficie.

A modo de síntesis, la Parcela C3 (parcela catastral 79291-11) cede a la Parcela del Colegio Inmaculada Niña (parcela Catastral 79291-08), una extensión superficial de 49,07 m² (para pasaje que posibilite salida de emergencia).

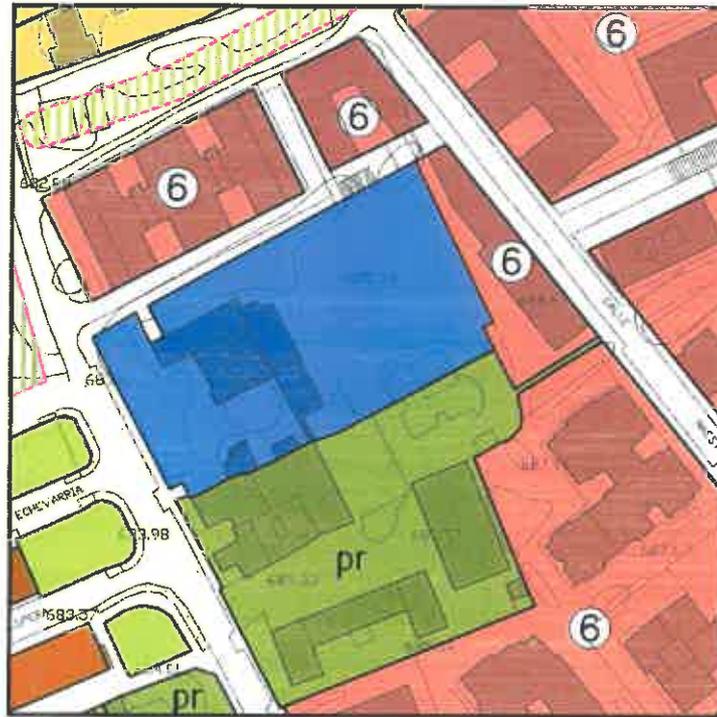
En contraprestación por parte de las parcelas propiedad de la Congregación "Esclavas de la Inmaculada Niña", la Parcela del Colegio Inmaculada Niña (catastral 79291-08) cede a la Parcela C3 una extensión superficial de 30,00 m², y la Parcela de la Residencia Comunidad Religiosa (catastral 79291-09) cede a la Parcela C3 una extensión superficial de 19,07 m².

Ya que el pasaje de salida de emergencia quedará ligado a la parcela de uso Equipamiento Docente Privado (catastral 79291-08) y se le asignará dicho uso, se produciría un aumento en la superficie de esta parcela de 49,07 m², y como cede a la Parcela C3 una superficie de 30 m², quiere decir que para quedar con la superficie inicial le sobrarían 19,07 m², que son los que esta parcela del Colegio Inmaculada Niña (catastral 79291-08) cederá a la Parcela de la Residencia Comunidad Religiosa (catastral 79291-09), para lo que se reajustará el lindero entre estas dos parcelas.

INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA
LINDEROS PARCELA C3, DENTRO DEL ÁREA DE REFORMA AR-4.03, A. CIRCUNVALACIÓN,
Y USOS EN PARCELAS CATASTRALES 79291-08 Y 79291-09; EN GRANADA.
- MEMORIA -



Tras todo ello, la imagen final de las tres parcelas implicadas (*Parcela C3 –Catastral 79291-11-, Parcela Colegio Inmaculada Niña –Catastral 79291-08- y Parcela Residencia Comunidad Religiosa –Catastral 79291-09*) se recoge en el siguiente esquema gráfico del contenido del Plano 31 de Calificación y Ordenación Física, del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, en el que se grafían las determinaciones de la presente Innovación:



**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA
LINDEROS PARCELA C3, DENTRO DEL ÁREA DE REFORMA AR-4.03, A. CIRCUNVALACIÓN,
Y USOS EN PARCELAS CATASTRALES 79291-08 Y 79291-09; EN GRANADA.**



ANEJO A LA MEMORIA:

DOCUMENTO ANEJO Nº-1: FOTOCOPIA DEL ACUERDO ENTRE LAS PROPIEDADES DE LA PARCELA C3 Y DE LA PARCELA DEL COLEGIO INMACULADA NIÑA.

INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA
LINDEROS PARCELA C3, DENTRO DEL ÁREA DE REFORMA AR-4.03, A. CIRCUNVALACIÓN,
Y USOS EN PARCELAS CATASTRALES 79291-08 Y 79291-09; EN GRANADA.
- ANEJOS A LA MEMORIA -



DOCUMENTO ANEJO nº-1: FOTOCOPIA DEL ACUERDO ENTRE LAS PROPIEDADES DE LA PARCELA C3 Y DE LA PARCELA DEL COLEGIO INMACULADA NIÑA.

En Granada a 31 de octubre de 2007.



REUNIDOS

De una parte, **DOÑA FRANCISCA HERNÁNDEZ GÁZQUEZ**, mayor de edad, soltera, con D.N.I./N.I.F. 27.212.241-K; vecina de Granada, con domicilio a estos efectos en Calle Camino Bajo de Hueter, nº 49.

De otra parte, **DON JUAN MANUEL MOCHÓN ALONSO**, mayor de edad, casado, con D.N.I./N.I.F. 24.252.254-L; vecino de Granada, con domicilio a estos efectos en Calle Pavaneras Número 5, bajo.

INTERVIENEN

Don Juan Manuel Mochón Alonso, en nombre y representación, de **INMOBILIARIA LA VEGA S.L.** domiciliada en Granada, Calle Pavaneras Nº 5, Bajo, con C.I.F. B-18204925 de Granada, e inscrita en el Registro Mercantil de Granada, al tomo 301, general 202, sección 3ª del libro de sociedades, folio 147, hoja número 3543. Ostenta dicha representación según poder otorgado ante el notario Don José Andujar Andujar, de fecha 13 de enero de 1.998, bajo el número 68 de su protocolo.-

Doña Francisca Hernández Gázquez, nombre y representación, como Delegada de la madre General de la Congregación "**ESCLAVAS DE LA INMACULADA NIÑA (DIVINA INFANTITA)**", con domicilio en Granada, Calle Camino bajo de Hueter, nº 49; con C.I.F. Q-2800427-C. Ostenta dicha representación según poder otorgado ante el notario de Madrid Don José Luis García Magún, de fecha 3 de diciembre de 2004, bajo el número 4.913 de su protocolo.-

Sus poderes de representación, como administrador único-solidario/Apoderado, les fueron conferidos mediante las mismas escrituras públicas señaladas en el párrafo anterior, en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando los aquí comparecientes que dichos poderes no les han sido revocados ni limitados.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para el otorgamiento de este contrato y en su virtud

MANIFIESTAN

PRIMERO. Que Inmobiliaria La Vega S.L., es propietaria en pleno dominio de las siguientes fincas:

Francisca Hernández Gázquez

-1ª. Finca inscrita bajo el número 101.962, cuya descripción según el título es la siguiente:

“Urbana: Parcela denominada C2 en el Plan Especial, de forma trapezoidal, con una extensión superficial de setecientos ochenta y nueve metros (789 m²) y según reciente medición de OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS Y CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (844,40 m²) de suelo, situada al Este del ámbito de actuación del Área de Reforma AR-4.03 A. Circunvalación, de Granada, coincidiendo en su mayor parte con la ubicación de la parcela catastral 79291-01, y en menor porcentaje con la ubicación de la parcela catastral 79291-02. Linda: al Norte, presenta fachada a calle Pianista Pepita Bustamante; al Sur, presenta fachada a calle de Nueva apertura, paralela a calle Pianista Pepita Bustamante y perpendicular a calle Maestro Faus; al Este, presenta fachada a calle Maestro Faus; y al Oeste, presenta fachada a calle particular de la Edificación Plurifamiliar sita en la Parcela Catastral 79291-01.- Esta parcela queda calificada como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada.”

Referencia Catastral número (a día de hoy aún sin referencia catastral por ser finca de nueva creación).

Dicha finca está inscrita en el Registro de la Propiedad N° 3 de Granada, al Tomo 1786, libro 1803, folio 67, finca N° 101962.

-2ª. Finca inscrita bajo el número 101.964, cuya descripción según el título es la siguiente:

“Urbana: Parcela denominada C3 en el Plan Especial, de forma trapezoidal, con una extensión superficial de mil doscientos ochenta metros cuadrados (1.280 m²) y según reciente medición de MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS Y CINCUENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (1.297,57 m²) de suelo, situada al Este del ámbito de actuación del Área de Reforma AR-4.03 A. Circunvalación, de Granada, coincidiendo en su mayor parte con la ubicación de la parcela catastral 79291-02. Linda: al Norte, presenta fachada a calle de Nueva Apertura, paralela a Calle Pianista Pepita Bustamante y perpendicular a calle Maestro Faus; al Sur, medianería con parcela catastral 79291-03, en la que encontramos una Edificación Plurifamiliar; al Este, presenta fachada a calle Maestro Faus; al Oeste, en su mayor parte de este límite, presenta medianería con parcela catastral 79291-09, en la que se ubica edificación de Residencia de las religiosas Esclavas de la Inmaculada Niña; en la menor parte de éste límite, presenta medianería con la Parcela Catastral 79291-08, en la que se ubica edificación docente (Colegio de la Inmaculada).- Esta parcela queda calificada como residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto.”

Referencia Catastral número (a día de hoy aún sin referencia catastral por ser finca de nueva creación).

Dicha finca está inscrita en el Registro de la Propiedad N° 3 de Granada, al Tomo 746, libro 3, folio 69, finca N° 101964.

Que para una mayor concreción se acompaña al presente contrato, como ANEXO 1, copia de las notas simples informativas de las mismas, remitiéndose las partes en lo demás al Registro de la Propiedad.



SEGUNDO. Que LA CONGREGACIÓN, es propietaria en pleno dominio de las siguientes fincas:

-1ª. Finca inscrita bajo el número 32.290 cuya descripción según el título es la siguiente:

“Urbana: Edificio destinado a centro de enseñanza media no oficial con cuatrocientas plazas de capacidad, en forma de M, de tres plantas, con una superficie total de mil seiscientos sesenta y cuatro metros cuadrados. La planta baja se distribuye en sala de usos múltiples, vestíbulo, biblioteca, aseos, recreo cubierto, pasillo, un aula y caja de escalera; la primera, es seis aulas, ropero, aseos, pasillo y caja de escalera; la segunda, en cuatro aulas, tres laboratorios, aseos, pasillos y caja de escalera. El sistema constructivo es a base de cemento de hormigón, estructura metálica, muros de ladrillo, cubierta de teja planta sobre tabiquillos; solerías hidráulicas y piedra artificial; forjados de cerámica, carpintería metálica y de madera; escaleras de zancas metálicas y doblado; instalaciones de fontanería, electricidad, saneamiento, calefacción por calor negro y las demás propias del tipo de construcción y del fin a que se va a destinar.

Dicha finca está inscrita en el Registro de la Propiedad N° 3 de Granada, al Tomo 678, libro 820, folio 157, finca N° 32.290.

-2ª. Finca inscrita bajo el número 23.542 cuya descripción según el título es la siguiente:

“Urbana-Casa conventual y noviciado, denominada Residencia y Noviciado de Esclavas de la Divina Infantita, sita en el Pago del Zaidín, Camino Bajo de Hueter del término de esta ciudad, con una superficie de ciento noventa y seis metros cuadrados, de los cuales, son de dos plantas ciento cuarenta metros cuadrados, de una planta, cuarenta y seis, y de terraza diez metros cuadrados. Se halla distribuida en diversos departamentos y capilla. Está rodeada de jardín y huerta, teniendo estos una cabida aproximada de trece marjales setenta y ocho estadales equivalentes a setenta y dos áreas cuarenta y nueve centiáreas y cuarenta y tres decímetros cuadrados. En suma, la extensión de la finca es de setenta y cuatro áreas, cuarenta y cinco centiáreas y cuarenta y tres decímetros cuadrados y en su conjunto linda, por la derecha entrando o sur con tierras de Don Francisco Salmerón Polo; Izquierda o norte: las de Don José Guerrero; Este o espalda: Don Francisco Salmerón y herederos e Don Mariano de Damas y frente o Poniente: Camino bajo de Hueter, finca del tranvía, en medio, de halla totalmente cercada con alambre y tubos de hierro.

Francisco Salmerón Polo

Dicha finca está inscrita en el Registro de la Propiedad N° 3 de Granada, al Tomo 746, libro 742, folio 69, finca N° 23.542.

Que para una mayor concreción se acompaña al presente contrato, como ANEXO 2, copia de las notas simples informativas de las mismas, remitiéndose las partes en lo demás al Registro de la Propiedad.

TERCERO. Que entre ambas partes existe controversia acerca de los linderos que acotan las fincas descritas anteriormente; ello, en los confines concretos que se detallan más adelante y que figuran en el plano que se acompaña al presente documento como ANEXO 3; circunstancia que, no pudiéndose resolver por medio de los títulos de propiedad existentes, ambas partes han decidido solucionar, estableciendo de común acuerdo el deslinde y distribuyendo el terreno objeto de la contienda entre los dos, conforme al contenido del presente documento y a los anexos que lo acompañan.

CUARTO. Que las partes contratantes, para el cumplimiento de lo dispuesto en el presente documento habrán de regirse además de por lo dispuesto en la normativa específica vigente en la materia, en el Código Civil y otras normas de aplicación general, por las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. Lo constituye el deslinde de las fincas descritas en las manifestaciones primera y segunda, en concreto las superficies sombreadas en rojo y azul que figuran en el plano adjunto, las cuales han venido siendo poseídas respectivamente, la azul por la Congregación Religiosa, y la roja por Inmobiliaria La Vega S.L.

SEGUNDA. A tenor de lo prescrito en el plano meritado, las partes acuerdan que La Congregación Religiosa incluya dentro de sus linderos, la zona que figura sombreada en rojo, actualmente en posesión de Inmobiliaria La Vega S.L.; y que igualmente, Inmobiliaria La Vega S.L. incluya dentro de sus linderos, la zona sombreada en azul, que hasta la fecha ha estado en posesión de la Congregación Religiosa.

A la vista de lo anterior, y en base a los informes de medición de superficies de parcelas emitido por el Arquitecto Técnico Sr. Peñarrubia, el deslinde deberá efectuarse en la parte de la extensión perimetral de las fincas que figuran en el plano con las letras A, la zona azul, y B, la zona en rojo; superficie en ambos casos de 49,07 m².

Francisco Hernández

TERCERA. En ningún caso los deslindes meritados afectarán a las edificaciones existentes en las fincas descritas en las manifestaciones primera y segunda, deslindes que asimismo respetarán las servidumbres de luces y vistas correspondientes; siendo además, el destino de la superficie objeto de deslinde que figura en el plano adjunto sombreada en rojo con la letra B, el de zona de entrada o paso a la propiedad de la CONGREGACIÓN, según se detalla a continuación:

- La distribución de la superficie controvertida se realiza asignando a la Congregación Religiosa la zona B en rojo de 49,07 metros cuadrados, que se extiende desde la calle Maestro Faus con una anchura de 1,75 metros y una longitud de 28,48 metros hasta las tapias del colegio actualmente existente. A la derecha de dicha zona, entrando desde la mencionada calle Maestro Faus, separándola de la finca de Inmobiliaria La Vega S.L., se construirá una tapia de separación y a su entrada por esa vía, se instalara una puerta.-

Por otro lado, el destino de la superficie objeto de deslinde que figura en el plano adjunto sombreada en azul con la letra A, será el de zona comunitaria junto a la piscina de la urbanización que construya Inmobiliaria La Vega S.L., y según se detalla a continuación:

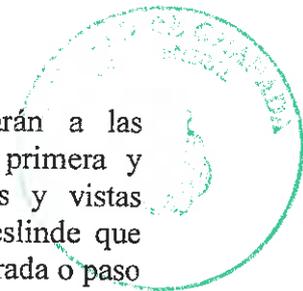
- Se asigna a Inmobiliaria La Vega S.L., la zona A en azul con forma irregular y de igual superficie que la anterior de 49,07 metros cuadrados, que por su lado mayor tiene una longitud de 19,59 metros, y que se adentra en la ahora superficie de la Congregación hasta 3.17 metros.

Se adjunta como ANEXO 4, memoria descriptiva de la obras a realizar en las superficies indicadas.

CUARTA. El valor de las superficies objeto de los deslindes planteados es el mismo, ya que ambas zonas resultantes, tras la distribución practicada, cuentan con idéntica extensión y características; circunstancia que prohíbe a las partes reclamarse o compensarse nada en un futuro por este concepto.

QUINTA. En virtud del contenido del presente documento y de los anexos que se acompañan, desde este momento, la Congregación Religiosa queda facultada para entrar en posesión de la zona B en rojo, entendiéndose a todos los efectos de su propiedad, y, de la misma forma, Inmobiliaria la Vega S.L., queda en posesión de la zona A en azul, considerándose desde ahora propietaria de la misma.

SEXTA. MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN VISADO POR EL C.O.A.G CON FECHA 23/01/2006. Inmobiliaria la Vega S.L., ha encargado al Arquitecto Superior Sr. Peñarrubia, la elaboración del Proyecto de Ejecución definitivo de un edificio de viviendas, cocheras y trasteros, visado por el C.O.A.G. con fecha 23 de enero de 2006), proyecto que dicha mercantil se obliga expresamente a reformar en orden a lo establecido anteriormente y a lo siguiente:



Francisca González

- Con independencia de lo estipulado anteriormente, y según se detalla en los ANEXOS 3 y 4 que se adjuntan, Inmobiliaria La Vega S.L. hará una entrada a la finca propiedad de la Congregación por la calle pública que se construirá perpendicular a la calle Maestro Faus y situada entre las parcelas C2 y C3 del Área de Reforma A.R.-4.03ª, para acceso rodado de vehículos, incluidos los de gran tonelaje, con el consiguiente traslado del portón de entrada a la finca de la Congregación.

A tal fin, dado que dicho acceso transcurre por una zona en cuyo subsuelo hay proyectado un garaje, Inmobiliaria La Vega S.L., se obliga a reforzar la estructura convenientemente de tal forma que la misma permita el paso de vehículos, incluidos camiones de gran tonelaje.

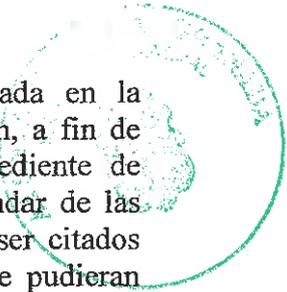
En este sentido, Inmobiliaria La Vega S.L. se obliga por tanto a obtener la reforma del Proyecto de Ejecución Definitivo visado por el C.O.A.G., para la realización de las obras meritadas, y todo ello en un plazo máximo anterior a la obtención de la Licencia de Primera ocupación o cédula de habitabilidad expedida por el Ayuntamiento de Granada.

SÉPTIMA. La ejecución material de las obras de adecuación que sean objeto de la reforma del Proyecto de Ejecución de referencia, en virtud de lo que prescriben los ANEXOS que se adjuntan; tanto las que afecten directamente a Inmobiliaria La Vega S.L. como las que afecten a la Congregación Religiosa, serán realizadas por Inmobiliaria La Vega S.L. a su costa y en el plazo de dos meses desde las firma del presente documento.

Dentro de los gastos que asume Inmobiliaria La Vega S.L. en la ejecución material de las obras descritas, se incluyen todos los materiales necesarios para la obra, la mano de obra, los gastos generales de obra tales como vigilancia, energía eléctrica, agua, traslado y retirada de materiales, valla de obra, cartelera informativa, limpieza de obra, beneficio industrial impuestos, arbitrios y seguros sociales que graven la obra, así como las acometidas definitivas de los distintos servicios hasta su conexión a los puntos de enganche de las redes y los gastos derivados de las autorizaciones administrativas exigidas.

OCTAVA. Se entenderán ejecutadas satisfactoriamente las obras objeto de reforma del Proyecto de ejecución que afectan a las partes contratantes, siempre y cuando las misma se ajusten al contenido del presente contrato y a los ANEXOS que se adjuntan y una vez que la Congregación Religiosa de su correspondiente visto bueno en lo que a ella le afecte; circunstancia de la que en su momento se levantará acta de conformidad entre las partes.

Francisco Hernández



NOVENA. Terminadas las obras y levantada el acta contemplada en la estipulación anterior, las partes comparecerán ante el Notario que designen, a fin de elevar a público el presente documento y promover el preceptivo Expediente de Jurisdicción Voluntaria ante el Juzgado competente para proceder a deslindar de las fincas objeto del presente documento las superficies meridadas; debiendo ser citados personalmente para el acto propuesto aquellos propietarios colindantes que pudieran verse afectados.

La elevación a público del presente documento y el Expediente de Jurisdicción Voluntaria de Regulación de Linderos, se otorgará y/o promoverá en un plazo máximo de SEIS MESES, desde la firma del presente contrato.

Igualmente Inmobiliaria La Vega S.L. tiene el derecho de exigir a la congregación religiosa que en el improrrogable plazo de quince días, desde que considere terminadas las obras, se levante el acta de conformidad y acepten la obra ejecutada.

DÉCIMA. SUBSIDIARIAMENTE y tan sólo para el caso de que a través del Expediente de Regulación de Linderos que se promueva por las partes no se consiga adjudicar a las mismas en pleno dominio la propiedad de las superficies objeto del presente deslinde; las partes expresamente y de común acuerdo se obligan a adjudicarse la propiedad de dichas superficies interesando cualquier otro medio jurídico-legal que les asista.

UNDÉCIMA. Para el supuesto de discrepancia en cuanto a ejecución material de las obras contenidas en este documento y sus anexos, las partes se someten al dictamen de un árbitro designado por insaculación a través del C.O.A.G, corriendo de cargo de la parte cuyas pretensiones hubieran sido desestimadas totalmente, el pago de sus honorarios y caso de que sólo fueran parcialmente estimadas o desestimadas se estará en cuanto al pago a lo que determine el propio arquitecto designado por el Decano del C.O.A.G.

DUODÉCIMA. Cualquier cambio o modificación en la ejecución de las obras descritas en este documento y sus anexos, y que afecte a las superficies objeto del presente deslinde, deberá ser expresamente autorizado por escrito por la congregación religiosa.

DÉCIMO TERCERA. Todos los riesgos derivados de la ejecución de las obras mencionadas (materiales, personal, equipamientos derechos de terceros, etc.), hasta la terminación de las misma, son a cargo exclusivo de Inmobiliaria La Vega S.L., por lo que esta última deberá concertar los seguros que sean necesarios (de responsabilidad Civil, etc), para el aseguramiento de todas las contingencias que puedan derivarse de la ejecución material de las obras.

Inmobiliaria La Vega S.L.

DÉCIMO CUARTA. La congregación religiosa está exenta de responsabilidad alguna en relación a daños, salarios y compensaciones que hayan de darse a los trabajadores o terceros empleados por Inmobiliaria La Vega S.L. En ningún caso la congregación religiosa adquirirá responsabilidad alguna en relación al personal que trabaje en la obra.

DÉCIMO QUINTA. Inmobiliaria La Vega S.L. cumplirá cuantos requisitos prescriba la legalidad vigente en materia laboral y en materia de accidentes de trabajo y prevención de riesgos laborales.

DÉCIMO SEXTA. Todos los gastos e impuestos que se devenguen con motivo de presente contrato, serán abonados por parte de Inmobiliaria La Vega S.L.

DÉCIMO SÉPTIMA. Las partes se comprometen y obligan a firmar cuantos documentos y escrituras públicas sean necesarias para el buen fin del presente contrato, entendiéndose dicha obligación en el más amplio sentido siempre con estricto sometimiento a lo aprobado en este contrato.

DÉCIMO OCTAVA. Las partes se comprometen expresamente a no transmitir los derechos y obligaciones del presente contrato a otras personas físicas o jurídicas sin el consentimiento expreso de la otra.

DECIMO NOVENA. CONDICIÓN RESOLUTORIA. Expresamente se pacta que el presente contrato de deslinde queda condicionado y sujeto a la **CONDICIÓN RESOLUTORIA** de que Inmobiliaria La Vega S.L. ejecute las obras en las condiciones, plazos y calidades que se citan, tal y como quedan descritas en los ANEXOS que se adjuntan y en la reforma del Proyecto de Ejecución de referencia.

Cualquier incumplimiento en las condiciones establecidas en el presente contrato, dará lugar a la resolución del mismo, teniendo Inmobiliaria La Vega S.L. que retirar de la obra todos sus materiales y equipamientos en un plazo de 30 días naturales, transcurrido el cual se entenderán abandonados, con aplicación de lo dispuesto en la normativa que regula la materia posesoria y el ejercicio de acciones.

VIGÉSIMA. Para cualquier duda o contingencia que pudiera derivarse del presente contrato las partes, salvo en lo sometido al dictamen del Arquitecto Director de la obra, se someten expresamente con renuncia a su fuero propio si lo tuvieren a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Granada capital.

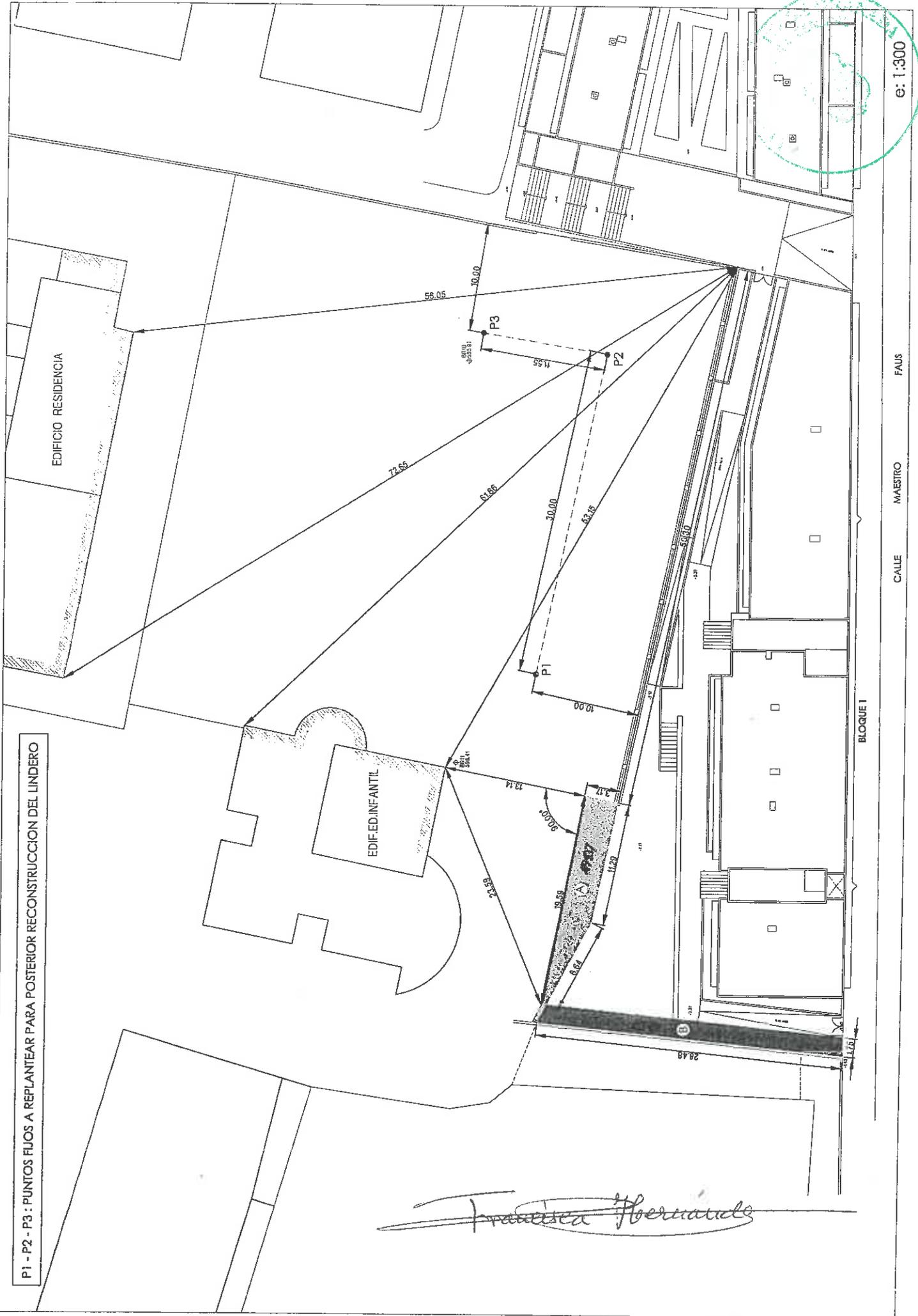
En prueba de conformidad, lo firman las partes por duplicado en todas y cada una de sus hojas, incluidos los anexos que se adjuntan, previa lectura, en el lugar y fecha indicados al principio.

INMOBILIARIA LA VEGA S.L.

LA CONGREGACIÓN

Francisca Borrero

P1 - P2 - P3 : PUNTOS FIJOS A REPLANTEAR PARA POSTERIOR RECONSTRUCCION DEL LINDERO



e: 1:300

FAUS

MAESTRO

CALE

BLOQUE 1

Francisca Hernandez

ANEXO 4

Relación de Obras a realizar:

Por parte de Inmobiliaria La Vega, S.L., y a su cargo se ejecutarán las siguientes partidas:

1.- Ejecución en el interior de la propiedad de la Congregación, de cerramiento provisional de obra en paralelo a los linderos actualmente existentes entre las dos propiedades.

2.- Demolición de la cerca actual en la propiedad de la Congregación Religiosa (Fábrica de bloque de hormigón coronado con reja metálica) en los tramos colindantes entre propiedades de Inmobiliaria La Vega y de la Congregación Religiosa (en plano documento ANEXO 3, tramos de 8,64 m., 11,19 m., 50,30 m. y 21,55 m.).

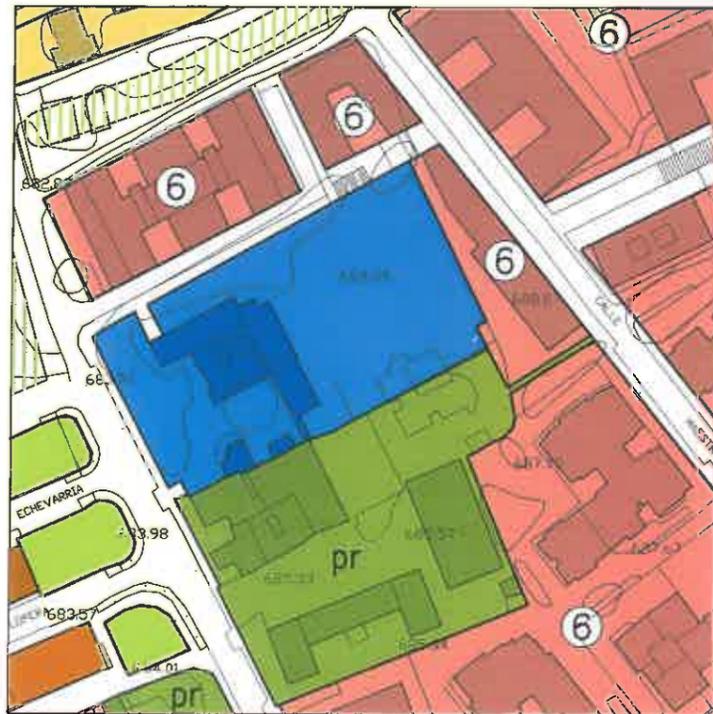
Con la finalidad de dejar testigos del trazado del lindero, se marcarán los puntos P1, P2 y P3, mediante paralelas a 10 m., y con la separación aproximada que se refleja en el plano documento ANEXO 3 (Tramo de P1 a P2 aproximadamente 30 m. y tramo P2 a P3 aproximadamente 11,55 m.)

3.- Reposiciones, pudiendo diferenciar:

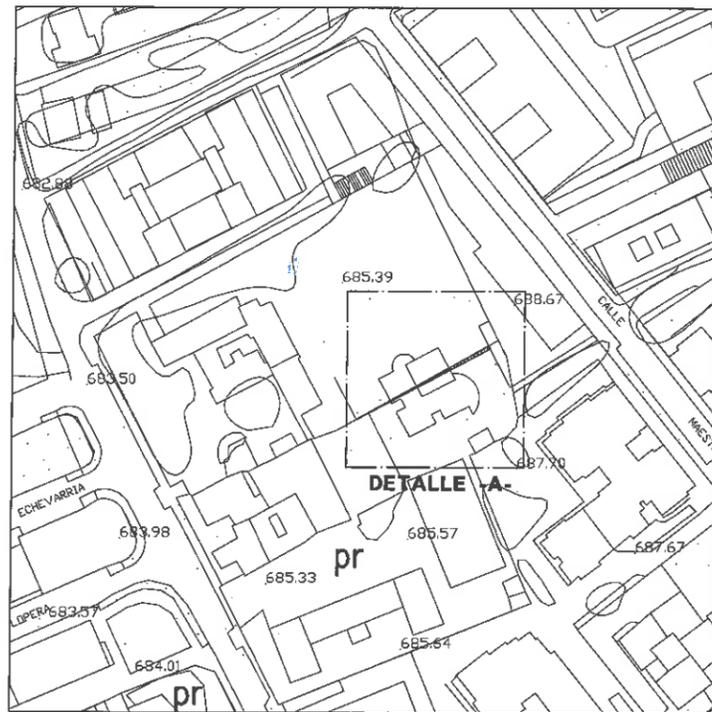
a) En el lindero mayor (tramos de 19,59 m., 3,17 m. y 50,30 m.) se procederá dentro de la propiedad de Inmobiliaria La Vega a ejecución de muro de contención de Hormigón Armado y coronación con fábrica de bloque que contará con una altura mínima de 1,80 m. desde el nivel de suelo terminado de las zonas libres de la edificación de Inmobiliaria La Vega. Por el interior de la parcela de la Congregación Religiosa, estos elementos (muros de Hormigón Armado y Bloque) serán convenientemente revestidos (enfoscado con mortero de cemento) y pintados en blanco. En este lindero junto a la zona B, se instalará un Portón Metálico de hoja abatible y en su extremo superior, junto a la C/ Maestro Faus, se instalará igualmente una puerta de acceso que cierre desde la calle la superficie descrita como zona B.

b) En el lindero menor, en la propiedad de la congregación se ejecutará muro de fábrica de bloque enfoscado interior y exteriormente y pintado en blanco. El portón metálico existente, se trasladará hasta nueva ubicación que posibilite el acceso rodado por calle pública (entre parcelas C2 y C3).

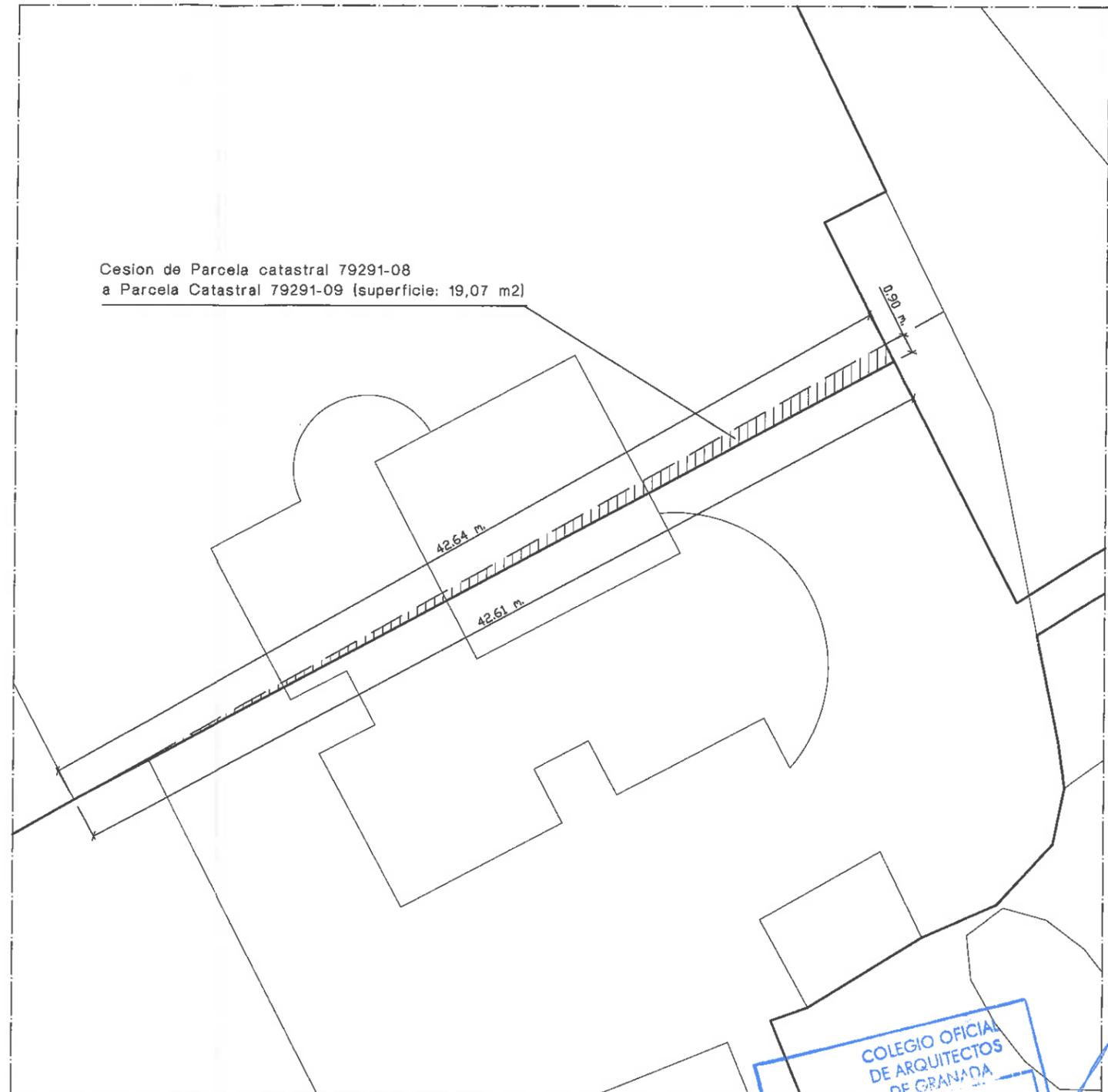




**IMAGEN FINAL INNOVACION PUNTUAL
(Calificacion y Ordenacion Fisica)
(E: 1/2.000)**



**IMAGEN FINAL INNOVACION PUNTUAL
(Alineaciones, Reajuste Lindero)
(E: 1/2.000)**



**DETALLE -A-: ZONA REAJUSTE LINDERO
(Alineaciones, Reajuste Lindero)
(E: 1/250)**



ANEXO DOCUMENTACION GRAFICA
INNOVACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GRANADA
LINDEROS PARCELA C3, DENTRO DEL AREA DE REFORMA AR-4.03, A. CIRCUNVALACION,
Y USOS EN PARCELAS CATASTRALES 79291-08 Y 79291-09; EN GRANADA.

PROMOTORES: INMOBILIARIA LA VEGA, S.L. y CONGREGACION "ESCLAVAS DE LA INMACULADA NIÑA (DIVINA INFANTITA)"
 ARQUITECTO: D. JUAN MIGUEL PEÑARRUBIA RODRIGUEZ
 Fecha: Octubre de 2.009 Ref: 0405-IP