

8242/06

Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha



- 9 JUN. 2006

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

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

29 SET. 2006

Granada

EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.

REG.MPAL.Nº

86

REG.AUT.Nº



## ESTUDIO DE DETALLE HIERROS SERRANO

DISTRITO RONDA, ÁREA DE REPARTO VI.

MANZANAS 58477, 58483 PARCELAS 01, 02 Y 03. GRANADA

INDICE:

1 – MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1. Antecedentes.
- 1.2. Autor del encargo.
- 1.3. Redactor del encargo.
- 1.4. Edificaciones e instalaciones existentes.
- 1.5. Características y datos de la U.E.-6.03

2 – MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1. Finalidad y objetivos del Estudio de Detalle.
- 2.2. Metodología seguida.

3 – ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

- 3.1. Condiciones Particulares de la Calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos;  
Condiciones de intervención de carácter singular.
  - 3.1.1. Alineaciones y separación a linderos.
  - 3.1.2. Separación entre edificios.
  - 3.1.3. Ocupación de parcela.
  - 3.1.4. Ocupación bajo rasante.
  - 3.1.5. Número de plantas.
  - 3.1.6. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.
  - 3.1.7. Patios.
  - 3.1.8. Dimensiones máximas de las edificaciones.
  - 3.1.9. Condiciones particulares de estética.
- 3.2. Condiciones Generales de la Edificación: Obras de Nueva Edificación.
  - 3.2.1. Condiciones de situación y forma de los edificios.
  - 3.2.2. Condiciones de calidad, higiene y seguridad.
  - 3.2.3. Condiciones de dotaciones y servicios.
  - 3.2.4. Condiciones estéticas de la edificación.
  - 3.2.5. Constitución de servidumbre.

4 – PROYECTO DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.

5 – GESTIÓN.

6 – CONCLUSIÓN Y TRAMITACIÓN.

7 – DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- 7.1. Fotografías aéreas.
- 7.2. Documentación gráfica normativa.

8 – ANEXOS.

- 8.1. NBE-CPI/96
- 8.2. DECRETO 72/92
- 8.3. Documentación legal



Madrid, abril de 2006.

Fdo. Rafael de la-Hoz Castanyes  
Arquitecto superior. Colegiado nº 6.157-M





## 1. MEMORIA INFORMATIVA



## MEMORIA

- 1.1. Antecedentes.
- 1.2. Autor del encargo.
- 1.3. Redactor del encargo.
- 1.4. Edificaciones e instalaciones existentes.
- 1.5. Características y datos de la U.E.-6.03



### 1.1. ANTECEDENTES.

Se redacta el presente Estudio de Detalle con objeto de ajustar y desarrollar las determinaciones del vigente plan general de ordenación urbana de Granada.

El presente Estudio de Detalle desarrolla a nivel urbanístico los terrenos denominados como *Hierros Serrano* en la ficha urbanística de afección, según lo establecido en el vigente P.G.O.U. de Granada para la UE-6.03, al objeto de cumplimentar, mediante su tramitación, las condiciones que establece dicho Plan de acuerdo con la Normativa y Ordenanzas del mismo y la legislación urbanística vigente.

Se tiene en cuenta la nueva Ficha de Condiciones Urbanísticas que modifica la Ficha contenida en el vigente P.G.O.U. de Granada, según resolución de la Alcaldía de fecha 9 de agosto de 2004, basada en la rectificación de errores del vigente P.G.O.U. de Granada publicada en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 1 de septiembre de 2004.

### 1.2. AUTOR DEL ENCARGO.

El Estudio de Detalle para la ordenación de la Unidad de Ejecución UE-6.03 se formula y tramita por encargo de EDAMAR, S.A., con arreglo al art. 32 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y como propietaria:

- De la manzana 58477, parcela 01, que abarca un total de 8.883,57m<sup>2</sup> de suelo, que representa el 81,40% de la totalidad de la superficie lucrativa de dicha Unidad.

- Y de la totalidad de los excesos de aprovechamiento y del 10% que eran de titularidad municipal, en virtud del título de adquisición que más adelante se reseñará y que supone el 90% del total del aprovechamiento del área de reparto.





### 1.3. REDACTOR DEL ENCARGO.

Se redacta el Estudio de Detalle a instancia de la propiedad por el arquitecto D. Rafael de La-Hoz Castanys, arquitecto superior colegiado con nº 6.157-M del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, con habilitación en Granada.

### 1.4. EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES.

En el ámbito de la Unidad de Ejecución existe una instalación industrial dedicada al almacenamiento y venta de ferralla para la edificación.

Las instalaciones están compuestas de tres naves de una superficie aproximada de 3.536 m<sup>2</sup> y una playa de aparcamiento delantera para uso exclusivo de la industria, uso de carga y descarga.

### 1.5. CARACTERÍSTICAS Y DATOS DE LA UE-6.03.

El ámbito de planeamiento de la UE-6.03 se localiza en la zona centro, al oeste, del municipio de Granada, perteneciente al distrito 6 "Ronda". Y se encuentra delimitado por:

Norte: Suelos urbanos consolidados con uso global Residencial.

Este: Calle Profesor Luis Molina Gómez con salida a la calle Arabial.

Oeste: Limita con la calle Periodista Eduardo Molina Fajardo y la Autovía de Circunvalación.

Sur: Autovía de Circunvalación.

El ámbito dispone de todos los servicios urbanísticos que exige la vigente Ley 7/2002.

Los datos de las Condiciones Urbanísticas que figuran en la ficha rectificadora de la UE-6.03 son los siguientes.



### 1.5.1. REFERENCIAS CATASTRALES.

| SUPERFICIES CATASTRALES                                 |         |            |
|---------------------------------------------------------|---------|------------|
| Superficies Privadas m <sup>2</sup>                     |         |            |
| Manzana                                                 | Parcela | Superficie |
| 58477                                                   | 01      | 8.939      |
| 58477                                                   | 02      | 1.754      |
| 58483                                                   | 03      | 372        |
| Total superficie                                        |         | 11.065     |
| Superficies Públicas Sin Aprovechamiento m <sup>2</sup> |         | 1.874      |
| Total Superficie Bruta                                  |         | 12.939     |

### 1.5.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS.

- Uso Pormenorizado: ..... Resid. Plurifamiliar Bloques
- Superficie suelo neto: ..... 5.624 m<sup>2</sup>
- Coeficiente edific. neto: ..... 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Superficie total edificable: ..... 16.872 m<sup>2</sup>
- Coeficiente de Uso: ..... 1,00
- Total aprovechamiento: ..... 16.872 Uas
- Número de viviendas: ..... 169
- Cesiones a realizar:
  - Espacios Libres ..... 3.992 m<sup>2</sup>
  - Viario Existente a Reurbanizar ..... 1.874 m<sup>2</sup>
  - Viario Nueva Creación ..... 1.449 m<sup>2</sup>
  - Total Cesión ..... 7.315 m<sup>2</sup>



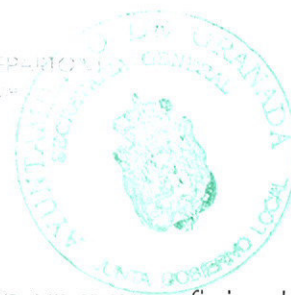


### 1.5.3. APROVECHAMIENTOS.

- Area de Reparto:..... Beiro-Ronda
- Aprovechamiento Tipo..... 0,900
- Aprovechamientos:
  - Aprovech. materializable según condiciones urbanísticas: ..... 16.872 Uas
  - Aprovech. susceptible de apropiación (ASA 90%): ..... 15.185 Uas
  - Cesión 10% Ayuntamiento ..... 1.687 Uas
  - Aprovech. de derecho según superficies catastrales privadas: ..... 9.959 Uas
  - Aprovech. susceptible de apropiación (ASA 90%): ..... 8.963 Uas
  - Cesión 10% Ayuntamiento ..... 996 Uas
  - Exceso o defecto de aprovechamiento: ..... 6.913 Uas

### 1.5.4. CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO.

- Programación: Cuatrienio Primero/2
- Desarrollo: Figura de Planeamiento: ..... Estudio de Detalle
  - Sistema de actuación: ..... Compensación
  - Urbanización: ..... Proyecto Obras de Urbanización
- Costos Urbanización: Viario a reurbanizar ..... 87.086 euros
  - Viario nuevo ..... 73.209 euros
  - Espacios libres ..... 0 euros
- Objetivos: Transformación del uso existente industrial en residencial posibilitando la dotación de espacios libres en torno al ámbito de la Circunvalación.
- Observaciones: Área de Reforma Excedentaria de aprovechamiento, pudiendo destinarse ese aprovechamiento total o parcialmente a costear el déficit por indemnización por traslado de instalaciones de área de Reparto.



### 1.5.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Dentro del ámbito, existen las siguientes propiedades:

- Solar nº 1, perteneciente a la entidad EDAMAR, S.A., con una superficie de 8.883,57 m<sup>2</sup> dentro del cual se halla construida la nave a la que anteriormente se ha hecho referencia. Esta adquisición se llevó efecto a virtud de documento privado suscrito entre los anteriores propietarios, D<sup>a</sup> Felicidad Barrera Molina y sus hijos, los hermanos Serrano Barrera, la mercantil Almacenes Serrano, S.A. por un lado, y la entidad EDAMAR, S.A., por otro. Esta finca figura inscrita en el Registro de la Propiedad Número 7 de Granada, al tomo 671, libro 183, folio 37, finca nº 1/20657.
- Solar nº 2, resto de finca, con una superficie 1722,82 m<sup>2</sup>, perteneciente a D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Angustias y D<sup>a</sup> Ana M<sup>a</sup> Benítez Lugo Ybarra. Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 7 de Granada, al tomo 640, libro 152, folio 177, inscripción 2<sup>a</sup>, finca nº 1/16348.
- Solar nº 3, resto de finca, con una superficie de 354,92 m<sup>2</sup>, perteneciente a la entidad Unión Comercial Granadina, S.A., figura inscrita en el mismo Registro de la Propiedad de Granada, al tomo 645, libro 157, folio 84, finca nº 1/17284, inscripción 2<sup>a</sup>.
- El resto de la superficie de la Unidad de Ejecución, ascendente a 2.209,24 m<sup>2</sup>, esta constituido por viario ya ejecutado, pendiente de reurbanizar.
- EDAMAR, S.A. es propietaria, en virtud de los documentos que se adjuntan como anexo del presente Estudio de Detalle, de la totalidad de los excesos de aprovechamiento y del 10% que eran de titularidad municipal, lo que supone el 90% del total del aprovechamiento del área de reparto.

Las anteriores superficies son fruto de un reciente levantamiento topográfico de todo el ámbito de la Unidad, copia del cual se acompaña con el presente documento.





## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA



## 2 – MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. Finalidad y objetivos del Estudio de Detalle.

2.2. Metodología seguida



## 2.1. FINALIDAD Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta para desarrollar y completar el planeamiento de rango superior, en este caso el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Granada, con la finalidad de ordenar un área singular situada en un entorno de borde de ciudad con usos residenciales, completando y redefiniendo el actual límite de la trama urbana existente.

Se promueve la transformación del uso existente industrial en residencial, posibilitando la dotación de espacios libres en torno al ámbito de la circunvalación, se desarrolla por medio de una actuación singular que marque las pautas de desarrollo del nuevo frente urbano de la ciudad y que posibilite la consecución de los objetivos marcados por la normativa del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

El solar de Hierros Serrano ha ocupado una situación de borde, erigiéndose como punto de transición entre un interior (la ciudad) y un exterior (la Vega).

En la planimetría histórica adjunta, observamos que la definición de límite recaía sobre la calle Arabial; los edificios que a ella abren constituían el frente urbano de borde, y delimitaban un perfil empobrecido por una clara falta de decisión formal. En estos planos apreciamos también que el solar de Hierros Serrano, si bien queda situado en ese límite, adquiere una posición definitivamente exterior, es decir, pertenece de manera irrevocable a la Vega. Siendo la geometría del solar el resultado del encuentro o superposición de la trama catastral de huertas de la Vega con la red viaria de la urbanización ó ensanche de principios del siglo XX. Su posición "en diagonal" surge de este encontronazo.

El trazado de la Ronda de Circunvalación en los últimos años hace que la ciudad se extienda, de tal manera que el área de reparto que nos ocupa pasa a ocupar una situación plenamente integrada en un ámbito urbano de uso mayoritariamente residencial.





Es esta una oportunidad de redefinir ese límite, ofreciendo un perfil urbano meridianamente definido. Una nueva fachada de escala superior, de escala de ciudad, que sea capaz de ocultar la pobreza del anterior horizonte, presentando una imagen acorde con la ciudad de Granada y difuminando la presencia de los bloques de Arabial hasta ocultarlos.

Por otro lado, la implantación ha de conseguir que la nueva edificación se integre y redefina una trama residencial que aunque no está muy definida sí está asentada. Para integrar la actuación en el entorno se propone una volumetría única y precisa, se eligen direcciones históricamente latentes en la geometría y la topografía de la parcela. Una de las direcciones dominantes es la definida por la Calle Profesor Molina Gómez. Esta línea viene a reproducir el trazado del brazo norte del antiguo camino de Purchil. Otro trazado regulador viene marcado por la dirección perpendicular a la Ronda, dirección del impulso de expansión de la ciudad, que coincide con el trazado de la Calle Méndez Núñez. Estas dos grandes líneas marcan un vértice, que no es más que la presencia de la Vega al introducirse en la ciudad. Al espectador desde la Ronda se le ofrecen unas líneas de fuga que convergen hacia la ciudad.

Con estas actuaciones se conseguirá una imagen de conjunto capaz de erigirse en fachada de la ciudad, sin producir un gran impacto visual debido a la claridad de sus volúmenes, que han de entenderse como piezas abstractas contextualizadas en sí mismas. El vértice creado con las líneas de implantación tensionará la percepción del conjunto hasta convertir el espacio libre de parcela en una presencia de la Vega al introducirse en la ciudad.

Los objetivos del planeamiento vigente sobre la situación singular de la parcela como punto focal de perspectivas de interés al acceder a la ciudad, como cabecera de las edificaciones colindantes y de la escenografía urbana y como posibilidad clara de mejora de la escena urbana, incide en la necesidad de desarrollar una intervención de carácter singular, de volumetría clara y única que se erija en hito y referencia urbana así como en cualificador urbano a la escala del barrio.

Todo ello nos lleva a desarrollar una única edificación, como ordenación volumétrica más coherente a la hora de articular un edificio singular que procure los objetivos perseguidos por este Estudio de Detalle en desarrollo del planeamiento vigente de rango superior.

Para conseguir estos objetivos urbanos y comunes para Granada se proponen las presentes normas.

## 2.2. METODOLOGÍA SEGUIDA.

De acuerdo con los objetivos indicados en la Ficha de Condiciones Urbanísticas de la UE-6.03, modificada según BOP de 1/9/2004 y como resultado de una medición topográfica directa sobre el terreno y que difiere ligeramente de la reflejada en la citada ficha, se procede a fijar aquellos parámetros más importantes para el desarrollo de la UE-6., de acuerdo con las nuevas superficies resultantes relativas a las fincas lucrativas y al viario existente que va a ser objeto de reurbanización:

### 2.2.1. ESTRUCTURA PARCELARIA ACTUAL.

|                                        |                          |
|----------------------------------------|--------------------------|
| Solar 1: .....                         | 8.883,57 m <sup>2</sup>  |
| Solar 2: .....                         | 1.722,82m <sup>2</sup>   |
| Solar 1: .....                         | 354,92 m <sup>2</sup>    |
| Total superficie lucrativa: .....      | 10.961,31 m <sup>2</sup> |
| Viario existente a reurbanizar: .....  | 2.209,24 m <sup>2</sup>  |
| Total superficie ámbito UE-6.03: ..... | 13.170,55 m <sup>2</sup> |

### 2.2.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS.

|                                                   |                                      |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|
| - Uso Pormenorizado: .....                        | Resid. Plurifamiliar Bloques         |
| - Superficie suelo neto: .....                    | 5.624 m <sup>2</sup>                 |
| - Coeficiente edific. neto: .....                 | 3,00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> |
| - Superficie total edificable: .....              | 16.872 m <sup>2</sup>                |
| - Coeficiente de Uso: .....                       | 1,00                                 |
| - Total aprovechamiento: .....                    | 16.872 Uas                           |
| - Número de viviendas: .....                      | 169                                  |
| - Cesiones a realizar:      Espacios Libres ..... | 3.992 m <sup>2</sup>                 |





|                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Viario Existente a Reurbanizar ..... | 2.209,24 m <sup>2</sup> |
| Viario Nueva Creación .....          | 1.345,31 m <sup>2</sup> |
| Total Cesión .....                   | 7.546,55 m <sup>2</sup> |

### 2.2.3. APROVECHAMIENTO.

- Area de Reparto:..... Beiro-Ronda
- Aprovechamiento Tipo: ..... 0,900
- Aprovechamientos:
- Aprovech. materializable según condiciones urbanísticas: ..... 16.872 Uas
- Aprovech. susceptible de apropiación (ASA 90%): ..... 15.185 Uas
- Cesión 10% Ayuntamiento ..... 1.687 Uas
- Aprovech. de derecho según superficies catastrales privadas: . 9.865,18 Uas
- Aprovech. susceptible de apropiación (ASA 90%): ..... 8.878,66 Uas
- Cesión 10% Ayuntamiento ..... 986,52 Uas
- Exceso o defecto de aprovechamiento: ..... 7.006,82 Uas

En el Proyecto de Reparcelación el exceso de aprovechamiento se destina parcial o totalmente a costear los déficit por indemnización del traslado de las instalaciones existentes, de acuerdo con la nueva ficha de Condiciones de UE-6.03.

### 2.2.4. RESUMEN DE DETERMINACIONES. UE-6.03. USOS Y APROVECHAMIENTOS.

Una vez ajustados los parámetros a la medición topográfica de los terrenos tenemos:

| Usos promenorizados   | m <sup>2</sup> suelo | Edific. m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> | Coef. Uso | Aprovechamiento |
|-----------------------|----------------------|-----------------------------------------|-----------|-----------------|
| Resid. Bloq. Abiertos | 5.624                | 3,00                                    | 1,00      | 16.872          |
| Esp. Libre/Viario     | 7.546,55             | -                                       | -         | -               |
| Total                 | 13.170,55            |                                         |           | 16.872          |

Como se puede observar en el cuadro adjunto, las diferencias existentes entre los parámetros del mismo y los de la ficha actualizada de la UE.6.03 son mínimas, aumentando en la superficie del sistema viario en una cuantía de 231,55 m<sup>2</sup>.





### 3.- NORMATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE ORDENANZA DE APLICACIÓN



### 3. NORMATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

#### 3.1. Normativa del Estudio de Detalle.

3.1.1. Justificación.

3.1.2. Normas específicas del Estudio de Detalle.

#### 3.2. Condiciones Particulares de la Calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos: Condiciones de intervención de carácter singular.

3.2.1. Alineaciones y separación a linderos.

3.2.2. Separación entre edificios.

3.2.3. Ocupación de parcela.

3.2.4. Ocupación bajo rasante.

3.2.5. Número de plantas.

3.2.6. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

3.2.7. Patios.

3.2.8. Dimensiones máximas de las edificaciones.

3.2.9. Condiciones particulares de estética.

#### 3.3. Condiciones Generales de la Edificación: Obras de Nueva Edificación.

3.3.1. Condiciones de situación y forma de los edificios.

3.3.1.1. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

3.3.1.2. Condiciones de ocupación del edificio en la parcela.

3.3.1.3. Condiciones de edificabilidad del edificio en la parcela.

3.3.1.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

3.3.2. Condiciones de calidad, higiene y seguridad.

3.3.3. Condiciones de dotaciones y servicios.

3.3.4. Condiciones estéticas de la edificación.

3.3.5. Constitución de servidumbre.

### 3. NORMATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

#### 3.1. NORMATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

##### 3.1.1. JUSTIFICACIÓN.

El artículo 7.1.a) de la LOUA otorga la calificación de Plan de desarrollo del planeamiento general a los Estudios de Detalle. Ello implica elevar la naturaleza jurídica de estos últimos de simples documentos técnicos complementarios del planeamiento, a la de planes de desarrollo con la consecuencia lógica de conferirle a aquellos el carácter de instrumentos normativos en los mismos términos que la legislación anterior hacía para los Planes Parciales y Especiales.

En congruencia con esto último, se produce la ampliación del cometido de los Estudios de Detalle, en los términos establecidos por el artículo 15.1.a) y b) de la LOUA, que delimita con claridad su contenido y, por tanto, el ámbito competencial propio a la hora de complementar el planeamiento general u otros planes de desarrollo: ordenación de volúmenes, trazado local del viario secundario, localización del suelo dotacional público y fijación o reajuste de las alineaciones y rasantes de cualquier viario.

Precisamente, la configuración de este área que efectúa el Plan General y la determinación de la misma contemplada en la Ficha de Planeamiento del Plan General, responde perfectamente a ese nuevo contenido que el anterior precepto legal conforma para los Estudios de Detalle: se trata de definir "ex novo" la ordenación de volúmenes, las alineaciones y rasantes de la futura edificación, y ordenar la superficie de espacios libres y el futuro viario. En consecuencia, respecto de la ordenación urbanística prevista en el Plan General, desarrolla los siguientes elementos:

- Viario: en cuanto a trazado, alineaciones y rasantes.
- Suelo dotacional público: en cuanto a su localización.
- Materialización del aprovechamiento: ubicación.

Por último, abundando en lo anterior, cabría conceptuar esta Unidad de Ejecución como un área con incremento de aprovechamiento,



delimitada en suelo urbano no consolidado por el Plan General -dentro de un Área de Reparto-, que se traduce en la generación de unos importantes excesos de aprovechamiento, con la finalidad de que puedan destinarse a costear total o parcialmente los déficit por indemnización como consecuencia de la necesidad de trasladar la industria existente dentro del ámbito (así reza en la propia Ficha de Planeamiento) . De este modo, se estaría dentro de lo prevenido por el artículo 45.2.B).b) de la LOUA, relativo a las áreas de suelo urbano no consolidado delimitadas por un Plan General a las que se atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al aprovechamiento tipo del área de reparto, con la finalidad apuntada anteriormente en relación con la nave y la industria situada dentro del ámbito.

### 3.1.2.- NORMAS ESPECÍFICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

#### 3.1.2.1. Ordenación volumétrica.

Se desarrollará a través de una sola edificación, como solución más coherente a la hora de articular un edificio singular mediante la aplicación de las condiciones de intervención para este tipo de edificios contemplada en el artículo 7.13.15, referente a las condiciones particulares establecidas por el vigente Plan General para la tipología de Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos; y ello, con arreglo a los planos normativos en los que se plasma dicha ordenación volumétrica.

#### 3.1.2.2. Alineaciones y rasantes.

Será la detallada en los planos normativos que la definen.

#### 3.1.2.3. Localización del espacio libre público.

Será el detallado en los planos normativos correspondientes, según los objetivos fijados en la ficha urbanística del vigente P.G.O.U. de Granada.

3.1.2.4. Trazado del viario de nueva creación. Este Estudio de Detalle propone un diseño que deberá ser aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada.

Viene detallado en los planos normativos correspondientes



### 3.2. Condiciones Particulares de la Calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos:

La Ordenanza de aplicación para el ámbito de la UE-6.03 será la siguiente normativa perteneciente al vigente P.G.O.U. de Granada:

El presente Estudio de Detalle se redacta según lo dispuesto en las *Condiciones Particulares de la Calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos*, art. 7.13.15. *Condiciones de Intervenciones de Carácter Singular*, del Capítulo Decimotercero del vigente P.G.O.U. de Granada.



Primero:

Se articula una intervención de carácter singular que supone una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y urbano de la ciudad de Granada.

Segundo:

Dicha intervención singular cumple cada una de las siguientes condiciones:

- a. La edificación está situada en una posición urbana singular, es un punto focal de perspectiva de interés y se erige como hito urbano al frente de la edificación que la circunda, como límite de la escenografía urbana y es mejora indiscutible de la escena urbana. Se caracteriza, además, como cualificador de escenas a la escala del barrio.
- b. Se tramita a través del presente Estudio de Detalle, con ámbito de estudio la unidad morfológica y los espacios que la circundan. El presente estudio justifica la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.
- c. La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:
  - No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.



- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.
- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

El uso pormenorizado de Espacios Libres se regirá por lo dispuesto en el art. 6.1.19. del vigente P.G.O.U. de Granada, perteneciente a la sección 7ª: *Uso del Suelo de espacios libres*, del capítulo primero: *Clases y Tipos de Usos. Usos del Suelo*, del título sexto: *Regulación de los Usos*.

### 3.2.1. Alineaciones y separación a linderos.

1. Las edificaciones deberán separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros, si bien en relación con el lindero frontal esta distancia podrá medirse desde el eje de la vía o calle, pudiendo en dicho caso, y siempre que se cumplan los parámetros dimensionales expresados, llegar a alinear la fachada del edificio con las alineaciones señaladas en los planos de la documentación gráfica del vigente PGOU de Granada.

### 3.2.2. Separación entre edificios.

La separación entre edificios cumplirá la normativa del presente Estudio de Detalle en su artículo 3.2.7. Patios.

### 3.2.3. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta será de un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.





#### 3.2.4. Ocupación bajo rasante.

El perímetro de las plantas de sótano podrá ocupar el total de la superficie de la parcela destinada a uso pormenorizado residencial plurifamiliar bloques.

#### 3.2.5. Número de plantas.

La altura máxima en número de plantas de la edificación, según define el artículo 7.3.16 del título séptimo del vigente P.G.O.U.G. será, para el volumen situado al norte de la parcela, siete (7) plantas más la planta baja, para el volumen situado al suroeste de la parcela, cuatro (4) plantas más la planta baja y para el volumen situado al sureste de la parcela, trece (13) plantas más la planta baja.

#### 3.2.6. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

##### 3.2.6.1. Ático

Sobre la última planta permitida, según la altura máxima en número de plantas definido en el artículo 7.3.16 del título séptimo del vigente P.G.O.U.G., cabrá la construcción de una planta de ático, incluida en el cómputo de la edificabilidad y no incluida a efectos de distancia entre edificios; los planos de la fachada exterior del ático deberán separarse de la fachada exterior de la última planta, una distancia igual o superior a tres (3) metros.

En edificios de anchura inferior o igual a catorce (14) metros, podrá retranquearse únicamente de una de sus fachadas.

3.2.6.2. Por encima de la altura máxima se admitirán las siguientes construcciones; chimeneas, cajas de escalera, casetones de ascensores, casetones de instalaciones e instalaciones al servicio de la edificación en general. Podrán alcanzar la altura y la superficie necesaria para su correcto funcionamiento.

Los petos de cubierta podrán alcanzar una altura de 2 metros medido desde la cota de acabado de la azotea hasta su coronación, siempre

y cuando no exista elemento alguno por encima de la cota de su coronación.



### 3.2.7. Patios.

En relación a los *patios de parcela* se estará a lo dispuesto en la normativa de afección del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

El espacio entre los volúmenes propuestos en este Estudio de Detalle se define como *patio de manzana abierto*: es aquel patio rodeado de edificación que cuenta con una embocadura abierta al espacio público y cuyas condiciones de accesos y dimensiones permiten su consideración como vividero, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores.

#### 3.2.7.1. Dimensiones mínimas de los patios.

Patios de parcela: Se estará a lo dispuesto en la vigente normativa del PGOU de Granada.

Patio de manzana abierto:

1. La embocadura del patio deberá tener en todo caso un ancho mínimo de veintitrés (23) metros. Esta dimensión mínima no deberá salvarse en cualquier situación de paramentos enfrentados del patio.

2. Será inscribible un círculo de diámetro igual a la menor de las alturas máximas de las edificaciones vinculadas al mismo, y como mínimo de nueve (9) metros en su interior.

En todo caso deberá asegurar una superficie mínima útil igual o superior a ochenta y uno (81) metros cuadrados.

### 3.2.8. Dimensiones máximas de las edificaciones.

Se limita la dimensión total de cualquier fachada del bloque a ochenta (80) metros, medida en cualquiera de sus direcciones.





### 3.2.9. Condiciones particulares de estética.

3.2.9.1. El tratamiento de las alineaciones a viales o espacios públicos se resolverán libremente en el proyecto de edificación y deberá ser aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada.

3.2.9.2. Las edificaciones serán tratadas con una unidad formal.

3.2.9.3. El material de las fachadas de las edificaciones será idéntico.

3.2.9.4. El volumen de las edificaciones atenderán a una misma morfología.

### 3.3 .CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN: OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN.

#### 3.3.1. Condiciones de situación y forma de los edificios.

##### 3.3.1.1. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Son las reflejadas en los planos adjuntos y normativos del Estudio de Detalle denominados *Posición de la Edificación*.

##### 3.3.1.2. Condiciones de ocupación del edificio en la parcela.

Son las reflejadas en el plano adjunto y normativo, del Estudio de Detalle denominado *Condiciones de la Edificación*.

##### 3.3.1.3. Condiciones de edificabilidad del edificio en la parcela.

Cómputo de la superficie edificada.

No computará como superficie edificada:

La de aquella superficie edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en al menos uno (1) de sus lados, destinados al uso exclusivo de lavadero e instalaciones de la vivienda, en sus tres (3) primeros metros cuadrados o cuatro (4) si incluye, la vivienda, preinstalación de aire acondicionado.

##### 3.3.1.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

El volumen de cada una de las áreas de movimiento se resolverá, por encima de planta baja, mediante edificios formados por una cruzja





máxima, según se define en el plano normativo de este Estudio de Detalle, *Condiciones de la Edificación*.

### 3.3.2. Condiciones de calidad, higiene y seguridad.

Se estará a lo dispuesto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

### 3.3.3. Condiciones de dotaciones y servicios.

Se estará a lo dispuesto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Granada.



### 3.3.4. Condiciones estéticas de la edificación.

Se permite rebasar la línea de edificación en tres (3) metros de vuelo a partir de la planta primera, inclusive, con elementos salientes.

*Elementos salientes: Son aquellas partes integrantes de la edificación, o sus elementos constructivos, no habitables ni ocupables, que poseen carácter fijo y sobresalen del plano de fachada o de la línea de edificación (definición art. 7.3.3. del vigente PGOUG).*

Se permite rebasar la línea de edificación en 3 metros de vuelo en toda la longitud de fachada, a partir de la planta primera, inclusive, con cuerpos salientes.

*Cuerpos salientes: Son los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada o de la línea de edificación (definición art. 7.3.3. del vigente PGOUG).*

La composición es libre dentro de todo el ámbito, no fijándose ninguna condición adicional.

### 3.3.5. Constitución de servidumbre.

Se constituirá con carácter permanente sobre el espacio libre público una servidumbre de paso a favor de la parcela 1 (8.883,57 m<sup>2</sup>).

Esta servidumbre se concretará en el proyecto de Reparcelación.



## 4. PROYECTO DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS



## PROYECTO DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.

El Proyecto de Urbanización recogerá lo dispuesto en el art.98 de la Ley 7/2002 (LOUA).

En cuanto a infraestructuras se recogen los esquemas de abastecimiento y saneamiento, así como el perfil longitudinal existente en la calle respecto a la fachada de la UE-6.03, por la calle San Isidoro.

El perfil definitivo se definirá en el proyecto de urbanización, según se indique por los servicios técnicos municipales.





## 5. GESTIÓN



## SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación será el de Compensación.

La estructura de la propiedad la componen los siguientes titulares:

- Parcela 1: Edamar S.A., con domicilio en C/Camino de Ronda nº90, bajo – 18004 – Granada.
- Parcela 2.: Doña María Angustias y Doña Ana María Benítez Lugo Ybarra. Con domicilio, a efecto de notificaciones, en el de D. Javier Dávila Ponce de León López, sito en Granada en la Av. Cervantes nº 12, 1ªA. En virtud del poder otorgado al efecto que se incluye como anexo.
- Parcela 3: Unión Comercial Granadina S.A., domiciliada en calle Méndez Núñez números 7 y 9-1º -18003-Granada.



## 6. CONCLUSIÓN Y TRAMITACIÓN





## CONCLUSIÓN Y TRAMITACIÓN.

Según el desarrollo expuesto, se considera viable la propuesta que se presenta de este Estudio de Detalle y que se somete a la consideración del Exmo. Ayuntamiento de Granada para su tramitación y Aprobación Definitiva de acuerdo con lo dispuesto al efecto en el artículo 32 de la Ley 7/2002 (LOUA).

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL VERDE-ROJO, DISTRITO PONDA, AREA DE REPARACION  
DEPARTAMENTO DE LA UNO DEL VIGENTE DE LA CIUDAD DE GRANADA



### 8.3. DOCUMENTACIÓN LEGAL

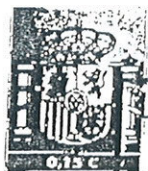


*Notaría de*

LUIS MORALES RODRÍGUEZ

VILLAVICIOSA DE ODÓN  
C/ Fernando III, 4 - bajo - 28670 Madrid  
Teléfono 91 616 23 57 (3 líneas)





**LUIS MORALES RODRIGUEZ**  
**Notario**  
 C/ Fernando III, 4 - Teléf. 91 616 23 57  
 28670 VILLAVICIOSA DE ODÓN

615754524



----- ESCRITURA DE PODER OTORGADO POR DOÑA  
ANA Y DOÑA MARIA-ANGUSTIAS BENITEZ DE LUGO  
YBARRA, A FAVOR DE DON ALFREDO Y DON JAVIER  
DAVILA PONCE DE LEON LOPEZ -----

Número: CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y UNO (4.171).

En VILLAVICIOSA DE ODÓN, mi residencia, a cuatro de  
 Octubre de dos mil cinco. -----

~~Ante mí, LUIS MORALES RODRIGUEZ, Notario del Ilustre~~

Colegio de Madrid, -----

----- COMPARECE -----

DOÑA ANA BENITEZ DE LUGO YBARRA, mayor de edad,  
 soltera, vecina de Madrid,

3 y con D.N.I. y N.I.F. número 791-R. -----

DOÑA MARIA-ANGUSTIAS BENITEZ DE LUGO YBARRA,  
 mayor de edad, casada, vecina de Villaviciosa de Odón  
 y D.N.I. y N.I.F.

número 792-W. -----

INTERVIENEN: En su propio nombre y derecho. -----

Me aseguro de su identidad por sus reseñados

documentos. Les juzgo con capacidad legal suficiente para el otorgamiento de esta escritura, y al efecto, -----

DICEN Y OTORGAN: -----

Las señoras comparecientes otorgan el poder que se deduce de los apartados siguientes: -----

A) APODERADOS SOLIDARIOS: DON ALFREDO DAVILA PONCE DE LEON LOPEZ, mayor de edad, casado, vecino de Granada, y con D.N.I. y

N.I.F. número .749-D. -----

DON JAVIER DAVILA PONCE DE LEON LOPEZ, mayor de

~~edad, casado, vecino de Granada, Avenida de Cervantes y~~

y con D.N.I. y N.I.F. número 422-P. -

B) FINCA A QUE SE REFIERE.- Parcela inscrita en el

Registro de la Propiedad de Granada numero 7, tomo 640

libro 152 de Granada, folio 177, finca registral numero

16348, y que según el Plan General de Ordenación Urbana

de Granada esta dentro del área de reparto 6.03 Profesor

Luis Molina Gómez aprobado definitivamente en el año

2001, denominado "Hierros Serrano", perteneciente al

distrito Beiro Ronda, según la finca de dicho plan y

referencia catastral numero 5847702 VG4154F. -----

C) CONTENIDO DEL PODER: -----





06/2005



615754525



SEC.

ACTAS RELACIONADOS  
SERVICIOS

1).- Comparecer ante el Catastro, el Ayuntamiento o cualquiera otros Organismos, para realizar cualquier tipo de gestión urbanística, con autorización expresa para incorporarse a comunidades de promotores, formando parte de las comisiones Gestoras que se constituyan al efecto, así como solicitar y convenir la adscripción de terrenos en Sistemas Generales o cualquier otro, firmando los

~~documentos administrativos y notariales necesarios, incluso~~

el título de compensación en volumen. -----

2).- Asistir como representante de Doña Maria-Angustias y Doña Ana Benítez de Lugo Ybarra, a asambleas de propietarios, comisiones, gestoras, juntas de compensación y en ellas, ratificar y suscribir convenios, estatutos, y bases de Actuación por las que se sigan los trámites de Compensación, participar en los debates y ejercer los derechos de voto. -----

3).- Realizar aportaciones de fincas y cuantos actos de disposición sean necesarios para la constitución de Juntas de compensación, entendiéndose dichas facultades, con



todas las que sean complementos necesario, para la conclusión complementarla, estableciendo para el caso, toda clase de pactos, cláusulas y condiciones, fijando y aceptando valoraciones, liquidaciones y cargos en dichas Juntas o en Comisiones Gestoras. -----

4).- Intervenir en los futuros actos derivados de la reparcelación, recibiendo la finca o participaciones indivisas correspondientes, firmando en su caso, los documentos o escrituras pertinentes. -----

Y en particular, Intervenir en todas las actuaciones ~~previstas por la legislación urbanística y por Ordenanzas~~

Municipales; pedir inmatriculaciones, inscripción de excesos de cabida y toda clase de asientos en los Registros Públicos y todo siempre dentro de la mas estricta legalidad. -----

Así lo dice y otorga. -----

Leo esta escritura a las señoras comparecientes - redactada conforme a minuta facilitada por las señoras poderdantes- , por renunciar al derecho que informo tiene de hacerlo por sí y, enteradas, la ratifican, aprueban y firman. -----

Y yo, Notario, de la autorización y contenido de este



06/2005



615754526



instrumento público, extendido tres en folios del timbre legal, números 615754521, 615754522 y 615754523 o presente, el cual signo, firmo, rubrico y sello, DOY FE. -----

APLICACION ARANCEL DISPO. ADICIONAL 3ª LEY 8/89

BASES DE CALCULO:

ARANCEL APLICABLE: 1, 4, Nº 8

DERECHOS ARANCELARIOS:

SIGUEN LAS FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES, SIGNADO LUIS MORALES RODRIGUEZ, RUBRICADOS Y SELLADO.

ES COPIA LITERAL de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada. La expido a instancias de las comparecientes en tres folios de papel exclusivo para documentos notariales, números 615754524, 615754525 y 615754526. VILLAVICIOSA DE ODON, El mismo día de su otorgamiento. DOY FE. -----



*Luis Morales Rodríguez*





**GERENCIA DE URBANISMO**  
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA



**FORMALIZACION DEL CONTRATO DE ENAJENACIÓN DEL  
APROVECHAMIENTO EXCEDENTARIO Y 10% DE TITULARIDAD MUNICIPAL A  
MATERIALIZAR EN FUTURAS PARCELAS DENTRO DEL ÁREA DE REFORMA  
6.03 "HIERROS SERRANO" DEL PGOU.**

**Expte. numero.: 11.144/05**

En el Municipio de Granada, a diez de noviembre de 2005, en la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Ayuntamiento de Granada, se reúnen:

- De una parte, el Sr. Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Granada, D. Luis Gerardo García-Royo Muñoz, en nombre y representación de la Gerencia, y que se halla asistido por D. Gustavo García-Villanova Zurita, Secretario delegado de la misma.

- Y de otra, D. Martín Eugenio Sánchez-Ramade Moreno, con D.N.I. número 131-M, en nombre y representación de la mercantil EDAMAR S.A. con C.I.F. número A-14.016.901.

La finalidad del presente acto es la de proceder a la formalización del contrato de enajenación mediante concurso, por el procedimiento abierto, de venta del aprovechamiento excedentario y 10% de titularidad municipal a materializar en futuras parcelas dentro del área de reforma 6.03 "Hierros Serrano" del PGOU.

Dicha adjudicación fue aprobada por acuerdo de la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, número 2.549 de fecha 2 de noviembre de 2005, según se desprende de los siguientes:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** Mediante Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, número 1.935, de fecha 13 de septiembre de 2005, se aprobó el inicio del expediente de contratación, así como los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares que habrían de regir en el concurso, por el procedimiento abierto, de venta del aprovechamiento excedentario y 10% de titularidad municipal a materializar en futuras parcelas dentro del área de reforma 6.03 "Hierros Serrano" del PGOU, con la siguiente descripción:

Titular: Excmo. Ayuntamiento de Granada

Descripción: Aprovechamiento total 8.007,60 unidades de aprovechamiento.

- Aprovechamiento correspondiente al 10% de titularidad municipal en base al contenido del artículo 55.1 en relación con el 54.2.b de la LOUA, 984,87 unidades de aprovechamiento equivalentes a metros cuadrados construidos





## GERENCIA DE URBANISMO

Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA



de uso residencial plurifamiliar en renta libre a construir en tipología de bloque.

- Aprovechamiento correspondiente al excedente de titularidad municipal en base al contenido del artículo 55.1 en relación con el 54.2.c de la LQUA, 7.022,74 unidades de aprovechamiento equivalentes a metros cuadrados construidos de uso residencial plurifamiliar en renta libre a construir en tipología de bloque.

Se adjudica el aprovechamiento descrito con el fin de que el adjudicatario materialice sobre parcelas independientes resultado de la reparcelación de la unidad de ejecución de referencia, la edificación que es posible construir en función de las condiciones previstas por el planeamiento y del aprovechamiento que se transmite.

**SEGUNDO.** El anuncio de licitación fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada número 190, de fecha 5 de octubre de 2005 así como en los diarios de mayor difusión de la Provincia.

**TERCERO.** La Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales mediante Acuerdo número 2.549, de fecha 2 de noviembre de 2005, a la vista de la propuesta de adjudicación que en su día emitió la Mesa de Contratación, dispuso la adjudicación del concurso de venta del aprovechamiento excedentario y 10% de titularidad municipal a materializar en futuras parcelas dentro del área de reforma 6.03 "Hierros Serrano" del PGOU, a favor de la mercantil EDAMAR S.A. por la cantidad de veintitrés millones cuatrocientos trece mil seiscientos sesenta y un euros con ochenta y siete céntimos (//23.413.661,87//€), sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, con la siguiente forma de pago: el ochenta por ciento en metálico a la firma del presente contrato y el restante veinte por ciento en aval hasta la adjudicación de las parcelas resultantes.

**CUARTO.** El adjudicatario constituyó garantía definitiva por importe del 4% del precio de adjudicación, en la Tesorería de este Ayuntamiento, formalizada mediante carta de pago nº 320050006114, de fecha 7 de noviembre de 2005.

Y reconociéndose ambas partes, competencia y capacidad, para formalizar el presente documento:

### OTORGAN

**PRIMERO.** La Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Granada, y en su nombre el Sr. Vicepresidente, D. Luis Gerardo García-Royo Muñoz, formaliza por el presente la adjudicación efectuada por la Comisión Ejecutiva de la Gerencia, de fecha 2 de noviembre de 2005, a favor de la mercantil EDAMAR S.A. para la venta del aprovechamiento excedentario y 10% de





**GERENCIA DE URBANISMO**  
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA



titularidad municipal a materializar en futuras parcelas dentro del área de reforma 6.03 "Hierros Serrano" del PGOU.

**SEGUNDO.** El precio de este contrato se establece en la cantidad de VEINTITRÉS MILLONES CUATROCIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS (23.413.661,87//€), sin incluir Impuesto sobre el Valor Añadido, con la siguiente forma de pago:

- A) En este acto el adjudicatario hace entrega a la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Granada de un cheque bancario por importe de DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CENTIMOS (18.730.929,49 €), cantidad que equivale al 80% del precio total, otorgándose por la referida cantidad la más completa y eficaz carta de pago. Se adjunta copia del cheque como Anexo 1.
- B) El restante 20 % del precio que asciende a la cantidad de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y OCHO CENTIMOS ( 4.682.732,38 €) , será abonado por el adjudicatario cuando el Ayuntamiento de Granada sea titular de las parcelas donde se ubicará el aprovechamiento que se enajena. El pago de dicha cantidad se producirá con carácter previo a la firma de la escritura de adjudicación de las parcelas. En garantía de la obligación de pago establecida en el presente apartado B), el adjudicatario ha entregado con carácter previo a la firma del presente contrato administrativo de adjudicación, DOS AVALES BANCARIOS a favor del Ayuntamiento de Granada, Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, por importe cada uno de ellos de DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS CON DIECINUEVE CENTIMOS ( 2.341.366,19 euros ). Se adjunta como Anexo 2y 3 copia de los avales.

**TERCERO.** Ambas partes se obligan al cumplimiento del presente contrato y a las condiciones contenidas en la oferta suscrita por la empresa adjudicataria, así como a las condiciones expresamente previstas el Pliego de Cláusulas Administrativas que se acompaña como Anexo al presente contrato

**CUARTO. CONDICIÓN RESOLUTORIA.**

El incumplimiento de alguno de los requisitos señalados en la cláusula 10 "Obligaciones del adjudicatario" de este Pliego, será causa de resolución del contrato revirtiendo el aprovechamiento o las parcelas con todas las obras efectuadas sobre la misma a la propiedad municipal, ello como causa de resolución específicamente establecida en este contrato y sin perjuicio de lo regulado legalmente en el capítulo tercero del título quinto del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y capítulo segundo del título quinto del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas.



**GERENCIA DE URBANISMO**  
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA



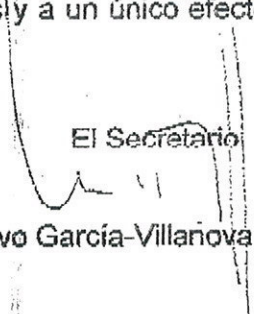
**QUINTO.** En lo no previsto en el presente contrato se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril; Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y a la restante legislación no derogada por las disposiciones vigentes en materia de contratación.

El presente contrato se extiende en tres ejemplares y a un único efecto, en el lugar y fecha al principio mencionados.

El Vicepresidente

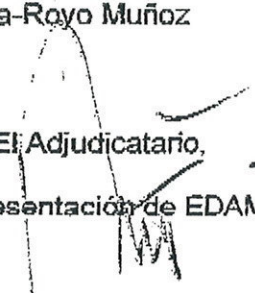
  
D. Luis Gerardo García-Royo Muñoz

El Secretario

  
D. Gustavo García-Villanova Zurita

El Adjudicatario,

En representación de EDAMAR S.A.

  
D. Martín Eugenio Sánchez-Ramade Moreno.





**Banesto**

CCC  
IBAN

ENTIDAD ORIGEN U.C. NUMERO DE CUENTA

**CHEQUE BANCARIO**

|                                                   |                                                                                            |                       |                                        |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|
| OFICINA<br>Y FECHA<br>DE EMISIÓN                  | CORDOBA G.P.<br>CORDOBA                                                                    | 09/11/2005            | EUR.<br>*****18.730.929,49 €           |
| POR NUESTRA CTA.<br>PAGUESE POR ESTE<br>CHEQUE A: | GERENCIA URBANISMO Y O.MUNICIPALES AYTMO GRANADA                                           |                       |                                        |
| EUROS:<br>(en letra)                              | DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE CON<br>CUARENTA Y NUEVE |                       |                                        |
| ENTIDAD<br>PAGADORA                               | Cualquier Oficina de Banco Español de Crédito, S. A.<br>A 7980502                          | CLAVE ENTIDAD<br>0030 | Banco Español de Crédito, S.A.<br>P.P. |

NÚMERO 7.750.503 2

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN 7561 1

SERIE: A

⑈798050300030⑈ 40294 0000046250⑈ 7561⑈

*[Handwritten signature]*

**BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.**, con C.I.F. nº A-48265169, (en lo sucesivo, **EL AVALISTA**) con domicilio social en Plaza San Nicolas, nº4 (BILBAO) legalmente autorizado para la emisión de avales y, en su nombre y representación **D. FRANCISCO JOSE BORREGO FIMIA**, con D.N.I: .372-D y **D. FRANCISCO RODRIGUEZ RUIZ**, con D.N.I: .029-L, y con igual domicilio que el anterior, ambos con poder suficiente para obligarse en este acto, hace constar:

PRIMERO.- Que avala solidariamente, y con renuncia expresa a los beneficios de orden, división y exclusión, a la entidad **EDAMAR, S.A.** con C.I.F. A-14016901, ante la **GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA**, por la cantidad de hasta **DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON DIECINUEVE CENTIMOS** ( 2.341.366,19 Euros), en garantía de la obligación de pago del 10% del Importe total de la adjudicación acordada por la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Granada a favor de la Entidad **EDAMAR, S.A.** del Concurso por el procedimiento abierto de venta del aprovechamiento excedentario y 10% de titularidad municipal a materializar en futuras parcelas dentro del área de reforma 6.03 " Hierros Serrano" del P.G.O.U. (Expediente número 11.144/05).

SEGUNDO.- El presente aval caducará y quedará sin valor ni efecto alguno en el acto de la firma de la escritura pública de adjudicación de las parcelas donde se ubicara el aprovechamiento enajenado objeto del Concurso a favor de la entidad **EDAMAR, S.A.**, procediendo en dicho acto el Ayuntamiento de Granada a la devolución del presente aval a la entidad **EDAMAR, S.A.**

El presente aval ha sido inscrito en el Registro Especial de Avales con el número 0182-6778-0988-00052934400001

En Córdoba , a 08 de Noviembre de 2005



La Entidad BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, S.A., CIF. A28000032 y domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en Córdoba, Avd. Gran Capitán, 20, código postal 14.001, legalmente autorizada para la emisión de avales, y en su nombre D. Manuel Antonio Bautista Calvo y D<sup>a</sup>. Inmaculada Peralta Cantos, con poderes suficientes para obligarse en este acto, según resulta de la escritura de poderes otorgada en fecha de 03-02-89 y 04-10-2000, ante el Notario de Madrid D. Félix Pastor Rieduejo Números 575 y 1.930 de sus protocolos, respectivamente, según resulta de la verificación de la representación de la parte inferior de este documento.

## A V A L A

**PRIMERO:** Que avala solidariamente, y con renuncia expresa a los beneficios de orden, división y exclusión, a la entidad EDAMAR, S.A., con C.I.F. A14016901 ante la GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA, por la cantidad de hasta DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON DIECINUEVE CENTIMOS (2.341.366,19 Euros), en garantía de la obligación de pago del 10% del importe total de la adjudicación acordada por la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Granada a favor de la Entidad EDAMAR, S.A. Del Concurso por el procedimiento abierto de venta del aprovechamiento excedentario y 10% de titularidad municipal a materializar en futuras parcelas dentro del área de reforma 6.03 "Hielros Serrano" del P.G.O.U. (Expediente número 11.144/05).

**SEGUNDO:** El presente aval caducará y quedará sin valor ni efecto alguno en el acto de la firma de la escritura pública de adjudicación de las parcelas donde se ubicara el aprovechamiento enajenado objeto del Concurso a favor de la entidad EDAMAR, S.A., procediendo en dicho acto el Ayuntamiento de Granada a la devolución del presente aval a la entidad EDAMAR, S.A.

El presente aval ha sido inscrito en esta misma fecha en el Registro Especial de Avales con el número 0030 4001 91 0001038211.

En Córdoba, a ocho de Noviembre de dos mil cinco.

BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, S.A.  
Sucursal de Córdoba, O.P.



### VERIFICACION DE LA REPRESENTACION POR LA ASESORIA JURIDICA DE LA CGD O ABOGACIA DEL ESTADO

PROVINCIA:  
SEVILLA:  
CORDOBA:

FECHA:  
26-02-1999  
26-09-2002

NUMERO DE CODIGO:  
575  
1.930





**Banesto**

CCC  
IBAN



ENTIDAD OFICINA D.C. LOCAL NÚMERO DE CUENTA

**CHEQUE BANCARIO**

|                                                   |                                                                                              |                       |                                        |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|
| OFICINA<br>Y FECHA<br>DE EMISIÓN                  | CORDOBA 9 P.<br>CORDOBA                                                                      | 09/11/2006            | EUR<br>2.096.949,72 €                  |
| POR NUESTRA CTA.<br>PAGUESE POR ESTE<br>CHEQUE A: | GERENCIA URBANISMO Y O. MUNICIPALES AYTO GRANADA                                             |                       |                                        |
| EUROS:<br>(en letra)                              | DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO CON<br>SETENTA Y DOS |                       |                                        |
| ENTIDAD<br>PAGADORA                               | Cualquier Oficina de Banco Español de Crédito, S. A.<br>A 7900501                            | CLAVE ENTIDAD<br>0030 | Banco Español de Crédito, S.A.<br>P.P. |

NÚMERO 7.980.501 0

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN

7561 1

SERIE: A

⑈79805010030⑈ 1029⑈ 0000046250⑈ 7561⑈



DILIGENCIA.- La extiendo yo, Vicesecretario General del Excmo. Ayuntamiento de Granada y Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales de Granada para hacer constar que el cheque arriba fotocopiado corresponde al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido del pago de DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CENTIMOS (18.730.929,49 €), efectuado por la Mercantil EDAMAR, S.A, con CIF A-14016901, como pago del 80% del precio total correspondiente al expediente 11.144/05 "aprovechamiento excedentario y 10% de titularidad municipal a materializar en futuras parcelas dentro del área de reforma 6.03 "Hierros Serrano" del PGOU", del que fue adjudicatario y que se ingresarán en la cuenta corriente abierta a nombre de la Gerencia de Urbanismo número 2031.0148 I 8 0115819209, quedando afectado dicho ingreso a su finalidad específica.- Doy fe.-

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Doc. n° 1



IEG05/G/6-2005 CONTRATO FAMILIA SERRANO.doc  
Nº/Kº G/16/2005



En Granada, a 27 de Mayo de 2.005

**REUNIDOS**

De una parte, **DOÑA FELICIDAD BARRERA MOLINA**, mayor de edad, viuda, vecina de Granada, con domicilio en y con D.N.I. nº 402 C,

**DON FRANCISCO PERTIÑEZ CARRASCO**, mayor de edad, Abogado, vecino de Granada, con domicilio en y DNI nº 091-G.

**DOÑA FELICIDAD SERRANO BARRERA**, mayor de edad, casada, con la misma vecindad y domicilio que la anterior y con D.N.I. nº 588 W

**DON ANTONIO MASIP HIDALGO**, mayor de edad, abogado, vecino de Oviedo, con domicilio en con D.N.I. nº 236 F.

Y de otra, **DON IGNACIO ENRIQUEZ GARCIA**, mayor de edad, abogado, vecino de Córdoba, con domicilio en D.N.I. nº 203-J.

**INTERVIENEN**

La Sra. Barrera, en su propio nombre y derecho, y en representación de la entidad mercantil **ALMACENES SERRANO, S.A.**, en su condición de Administradora solidaria, con cargo vigente; la Sra. Serrano Barrera en su propio nombre y derecho; el Sr. Pertiniez, en representación de **DON JOSE EDUARDO SERRANO BARRERA**, según poder del que se adjunta copia; el Sr. Masip, en representación de la menor **LUCIA SERRANO GONZALEZ**, en virtud de poder notarial otorgado por su madre, Doña Coral González Agudín, del que se adjunta copia, y el Sr. Enriquez García, en representación de la mercantil **EDAMAR S.A.**, con domicilio social en Córdoba, Plaza de Colón nº 10, inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, en el tomo 616, folio 53, hoja nº CO-3137, inscripción 18ª y con C.I.F. nº A-14016901, en virtud de escritura de apoderamiento de la que se adjunta copia.

**MANIFIESTAN**

**I.- Doña Felicidad Barrera Molina, Don José Eduardo Serrano Barrera, Doña Felicidad Serrano Barrera y Doña Lucía Serrano González**, son dueños en pleno dominio, en la proporción y por los títulos que luego se indica, de la siguiente finca.

*[Handwritten signatures and initials: 'AN', a large signature, and 'F. Barrera']*





URBANA. NAVE INDUSTRIAL con una oficina adosada a aquélla y una vivienda situada en el ángulo de los linderos Sur-Este, de la total finca, término de Granada, sitio conocido por Haza de Vichoque, pago Arabial Alto, con extensión superficial de ocho mil doscientos cuarenta y tres metros, veintiséis decímetros cuadrados, de los que corresponden: tres mil quinientos metros cuadrados a la nave, sesenta metros cuadrados a la oficina, cien metros cuadrados a la vivienda y el resto, o sea, cuatro mil setecientos ochenta y tres metros veintiséis decímetros cuadrados a ensanche y zona de maniobras. Linda, Norte, tierras de Encarnación Sevilla Aceituno y las de D. Cecilio Martín Abril, Sur, tierras de Antonio y Mercedes González Méndez, Este, prolongación de calle San Isidoro y Oeste la acequia del Arabial Bajo.

Inscrita en el Registro de Granada nº 7, al Tomo 671, Libro 183, Folio 37, finca nº 1/20.657.

Pertenece a Doña Felicidad Barrera Molina el pleno dominio de la mitad indivisa de dicha finca en virtud de la liquidación de la sociedad legal de gananciales extinguida por el fallecimiento de su esposo, D. José Serrano Rodríguez, el pleno dominio de una octava parte indivisa por herencia de su difunto hijo, Don Jesús Félix Serrano Barrera y el usufructo de las otras tres octavas partes en virtud de la adjudicación de herencia de su esposo.

Pertenece a Don José Eduardo Serrano Barrera la nuda propiedad de una octava parte indivisa por herencia de su difunto padre, D. José Serrano Rodríguez.

Pertenece a Doña Felicidad Serrano Barrera la nuda propiedad de una octava parte indivisa por herencia de su difunto padre, D. José Serrano Rodríguez.

Pertenece a Doña Lucía Serrano González la nuda propiedad de una octava parte indivisa por herencia de su difunto padre, D. César Serrano Barrera.

II.- La mercantil EDAMAR S.A. está interesada en adquirir la finca descrita, por lo que, los comparecientes, según intervienen, convienen celebrar el presente CONTRATO DE COMPRAVENTA de conformidad con las siguientes

### ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Doña Felicidad Barrera Molina, Don José Eduardo Serrano Barrera, Doña Felicidad Serrano Barrera y Doña Lucía Serrano González





AA

venden a la mercantil EDAMAR S.A. que compra por medio de su representante, D. Ignacio Enriquez Garcia, la finca descrita en la manifestación primera con cuanto le sea inherente y accesorio, libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y/o ocupantes, salvo la acequia a la que más adelante nos referiremos, y al corriente en el pago de contribuciones.

SEGUNDA.- El precio alzado de esta compraventa se fija en 16.227,326,82 Euros (2.700 millones de las antiguas pesetas) mas IVA en la parte correspondiente a Doña Felicidad Barrera Molina, más la transmisión de una parcela en polígono industrial de Armilla (Granada), con 7.400 metros cuadrados de superficie y con una nave industrial construida sobre parte la misma de 3.500 m2 edificados, con todas sus instalaciones y servicios, destinada a almacén de hierros.

La cantidad fijada en Euros se abonará en la forma siguiente:

- b) DOS MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS Y CUARENTA Y SIETE CENTIMOS (2.704.554,47 Euros) en este acto mediante los cheques bancarios cuyas fotocopias se adjuntan a este documento como anexo del mismo, otorgando la parte vendedora válida y eficaz carta de pago.
- c) UN MILLÓN QUINIENTOS DOS ML QUINIENTOS TREINTA EUROS Y VEINTISEIS CENTIMOS (1.502.530,26 Euros) el 31 de diciembre de 2005, entregando a tal fin la compradora a los vendedores los pagarés avalados bancariamente por dicho importe total, cuyas fotocopias igualmente se adjunta como anexo a este contrato.
- d) UN MILLÓN QUINIENTOS DOS ML QUINIENTOS TREINTA EUROS Y VEINTISEIS CENTIMOS (1.502.530,26 Euros) el 6 de junio de 2006, entregando a tal fin la compradora a los vendedores los pagarés avalados bancariamente por dicho importe total, cuyas fotocopias igualmente se adjunta como anexo a este contrato.
- e) El resto del precio, es decir, DIEZ MILLONES DOSCIENTOS DIECISIETE MIL DOSCIENTOS CINCO EUROS Y SETENTA Y SIETE CENTIMOS (10.217.205,77), simultáneamente al otorgamiento de las correspondientes escrituras de transmisión del dominio de ambos inmuebles.

La cantidad que proceda de IVA, será liquidada en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa.



**TERCERA.-** Los vendedores continuarán en la posesión de la finca objeto de esta compraventa hasta que se les entregue el nuevo almacén en las condiciones pactadas y se otorguen las escrituras de compraventa y dación en pago respectivamente.

**CUARTA.-** La nave a construir por la Sociedad compradora en la parcela en el polígono industrial de Armilla (Granada), será destinada a Almacén de Hierros y tendrá una superficie edificada de tres mil quinientos metros cuadrados y una zona de ensanche adherida asfaltada de otros tres mil cuatrocientos metros cuadrados para maniobra de camiones.

Estará dotada de una báscula en la zona de ensanche, una construcción para oficinas, similar a la actual existente en el solar que se vende, y de los puentes de grúa correspondientes y con los servicios e instalaciones precisos.

La construcción se llevará a cabo conforme a la normativa vigente y bajo dirección técnica.

La nave se entregará a los vendedores con todos los permisos y licencias precisos para el ejercicio de la actividad.

**QUINTA.-** La finca objeto de esta compraventa está libre de cargas inscritas en el Registro de la Propiedad, si bien, se encuentra atravesada en la dirección de la calle Arabial a la Circunvalación por una acequia que hay que respetar, sin perjuicio de que se pueda alterar su emplazamiento previo acuerdo con la Comunidad de Regantes propietaria. Actualmente está ocupada por la mercantil ALMACENES SERRANO S.A. en virtud de contrato de arrendamiento.

**SEXTA.-** La compradora conoce la ficha urbanística, hoja 25, Área de Reparto VI, Distrito Ronda "Hierros Serrano" del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, correspondiendo a la finca vendida un aprovechamiento susceptible de apropiación de 7.240,82 U.A.

El precio de esta compraventa, por ser alzado y venderse la finca como cuerpo cierto, no experimentará variación ante el aumento o disminución del aprovechamiento referido.

La Sociedad compradora conoce el estudio de detalle y los Estatutos y Bases presentados por Doña Felicidad Barrera Molina a requerimiento del Ayuntamiento de Granada así como los requerimientos efectuados por dicho Ente Local de fecha 3 y 5 de mayo de 2005.

**SEPTIMA.-** Los vendedores se reservan el dominio de la finca hasta el otorgamiento de la escritura, pactándose expresamente la condición resolutoria para el supuesto de que la compradora no pague las cantidades aplazadas convenidas en este contrato, con pérdida en este caso de las entregadas a cuenta.



No obstante lo anterior, los vendedores otorgan por medio del presente contrato, autorización expresa a la compradora, para que los represente con voz y voto en todas las actuaciones urbanísticas que afecten a la finca objeto de este contrato, y se comprometen a suscribir los documentos públicos y privados que sean necesarios a estos efectos.

Y se obligan a realizar los trámites necesarios para adecuar el Registro a la realidad extraregstral, y en consecuencia, a inscribir las herencias de Don Jesús Félix y Don Cesar Serrano Barrera.

**OCTAVA.-** Los comparecientes convienen un plazo máximo para la entrega del nuevo almacén, totalmente terminado, con la licencia de la nueva apertura para la actividad y el otorgamiento de las escrituras correspondientes, de doce meses a partir de la obtención de la licencia de obras para su edificación, la que habrá de solicitarse por la compradora tan pronto como sea legalmente posible.

El retraso en la entrega del nuevo almacén en las condiciones necesarias para su uso, incluidos los permisos y licencias correspondientes, devengará a favor de los vendedores una indemnización diaria de 300 Euros.

No obstante, si el Ayuntamiento de Granada, una vez llegado el plazo fijado para la entrega del nuevo almacén sin que ésta se haya producido, obligara a la Sociedad arrendataria, ALMACENES SERRANO S.A. al desalojo de la nave donde actualmente desarrolla su actividad, EDAMAR, S.A. habrá de indemnizar a los vendedores todos los gastos que ello conlleve.

**NOVENA.-** La parcela y la construcción de la nave con todas sus instalaciones se valora en CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL CIENTO TRES EUROS Y OCHENTA Y OCHO CENTIMOS (5.406.103,88 Euros), equivalentes a 899.500.000 de las antiguas pesetas.

Si el coste total del solar y la obra fuera inferior a dicha cantidad, la diferencia será abonada por la Sociedad compradora a los vendedores simultáneamente al otorgamiento de las escrituras. Si, por el contrario, dicho coste fuera superior a la cantidad estimada, la diferencia será soportada exclusivamente por Doña Felicidad Barrera Molina, deduciéndose de su parte del precio aplazado pendiente de abonar a ésta en el momento del otorgamiento de las escrituras.

**DECIMA.-** La indemnización que en su caso pueda corresponder en concepto de gastos de traslado de la industria a cargo del Ayuntamiento de Granada será percibida por la mercantil ALMACENES SERRANO S.A. como arrendataria de la nave y solar objeto del presente contrato, y la que pudiera corresponder en concepto de valoración y/o demolición de la nave, será percibida por EDAMAR S.A.





**DECIMOPRIMERA.-** Los gastos e impuestos que se devenguen por la adquisición de la parcela y consiguiente edificación del nuevo almacén serán de cuenta de EDAMAR, S.A.

Los gastos e impuestos que se deriven del otorgamiento de las escrituras de compraventa de la finca objeto del presente contrato a favor de EDAMAR, S.A. y de dación en pago del nuevo almacén a favor de los vendedores serán conforme a ley.

Respecto a la parte de IVA que corresponde a la transmisión de la propiedad y usufructo de Doña Felicidad Barrera Molina, esta se obliga a renunciar a la exención de dicho impuesto en la escritura de compraventa, así como a mantener la condición de sujeto pasivo de dicho impuesto por el tiempo que sea legalmente necesario, siendo de su cuenta los daños y perjuicios que en su caso se originen a EDAMAR S.A. por el incumplimiento de esta obligación.

**DECIMOSEGUNDA.-** D<sup>a</sup> Felicidad Barrera Molina, en la representación que ostenta de ALMACENES SERRANO, S.A., desiste desde este momento del contrato de arrendamiento que ostenta sobre la finca objeto de esta compraventa, sin perjuicio de que a efectos fiscales pueda mantenerlo vigente hasta el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, y renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto que en su caso le pudieran corresponder sobre dicha finca.

**DECIMOTERCERA.-** La presente compraventa podrá ser resuelta de pleno derecho, a instancia de la compradora, en los siguientes supuestos:

- 1) Si antes del próximo 6 de Junio de 2.006, no existe resolución firme del Juzgado que corresponda, concediendo la preceptiva autorización para vender la parte de la finca objeto de este contrato, que corresponde a la menor Lucía Serrano González.
- 2) Si el Excmo. Ayuntamiento o la Gerencia de Urbanismo de Granada, dicta resolución alguna que acuerde el inicio de expediente de expropiación de la finca objeto de esta compraventa, siempre que el mismo se produzca por causas anteriores a la fecha de este contrato.
- 3) Si antes del próximo 30 de Diciembre, no ha sido inscrita la opción de compra a que se hará referencia en la estipulación siguiente.

En caso de que se produzca la resolución del contrato por cualquiera de las causas anteriormente descritas, los vendedores se obligan a devolver a la compradora las cantidades recibidas de ella.

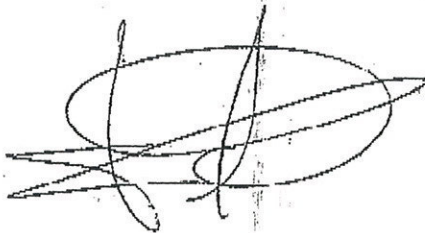
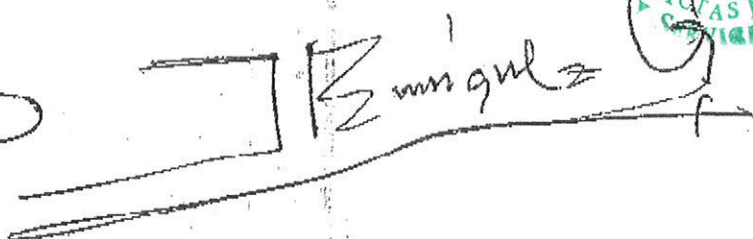
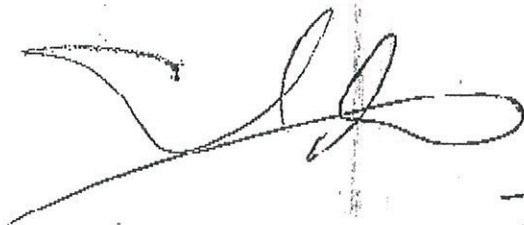
**DECIMOCUARTA.-** Debido a la cuantía económica de la presente compraventa, y a los efectos de proteger los derechos de la compradora frente a terceros, en el día de hoy los comparecientes van a otorgar una escritura de opción de compra para su inscripción en el Registro de la



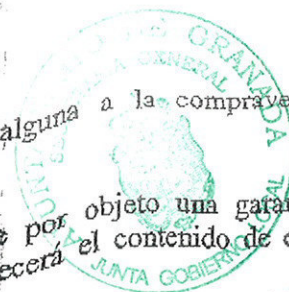
Propiedad, la cual no supone modificación alguna a la compraventa formalizada por medio de este contrato.

Dado que dicha escritura tiene exclusivamente por objeto una garantía registral frente a terceros, en todo caso, prevalecerá el contenido de este documento sobre el contenido de la escritura.

Y en prueba de conformidad, firman el presente documento en el lugar y fecha al principio indicados.



~~Felecoadad~~  
~~Felecoadad Benito~~





COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA  
PLAZA DE SAN AGUSTÍN Nº 3 TELÉFONO 958 30 52 66 FAX 958 30 91 75 18001 GRANADA

### Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 06-02394 N° REGISTRO.....: 06-0005704  
FASE DEL TRABAJO.: ESTUDIO DE DETALLE / VIABILIDAD / ÚNICO  
OBRA.....: ESTUDIO DE DETALLE  
EMPLAZAMIENTO.....: CALLE. DISTRITO RONDA AREA DE REPARTO VI  
MUNICIPIO .....: GRANADA  
PROMOTOR/ES.....: EDAMAR S.A.  
ARQUITECTO/S.....: 3726 HOZ CASTANYNS, RAFAEL DE L

En el presente expediente, el Colegio de Arquitectos de Granada ha ejercido sus 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, 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 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Granada, 12 de MAYO de 2006







## 7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



## 7 – DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

7.1. Fotografías aéreas.

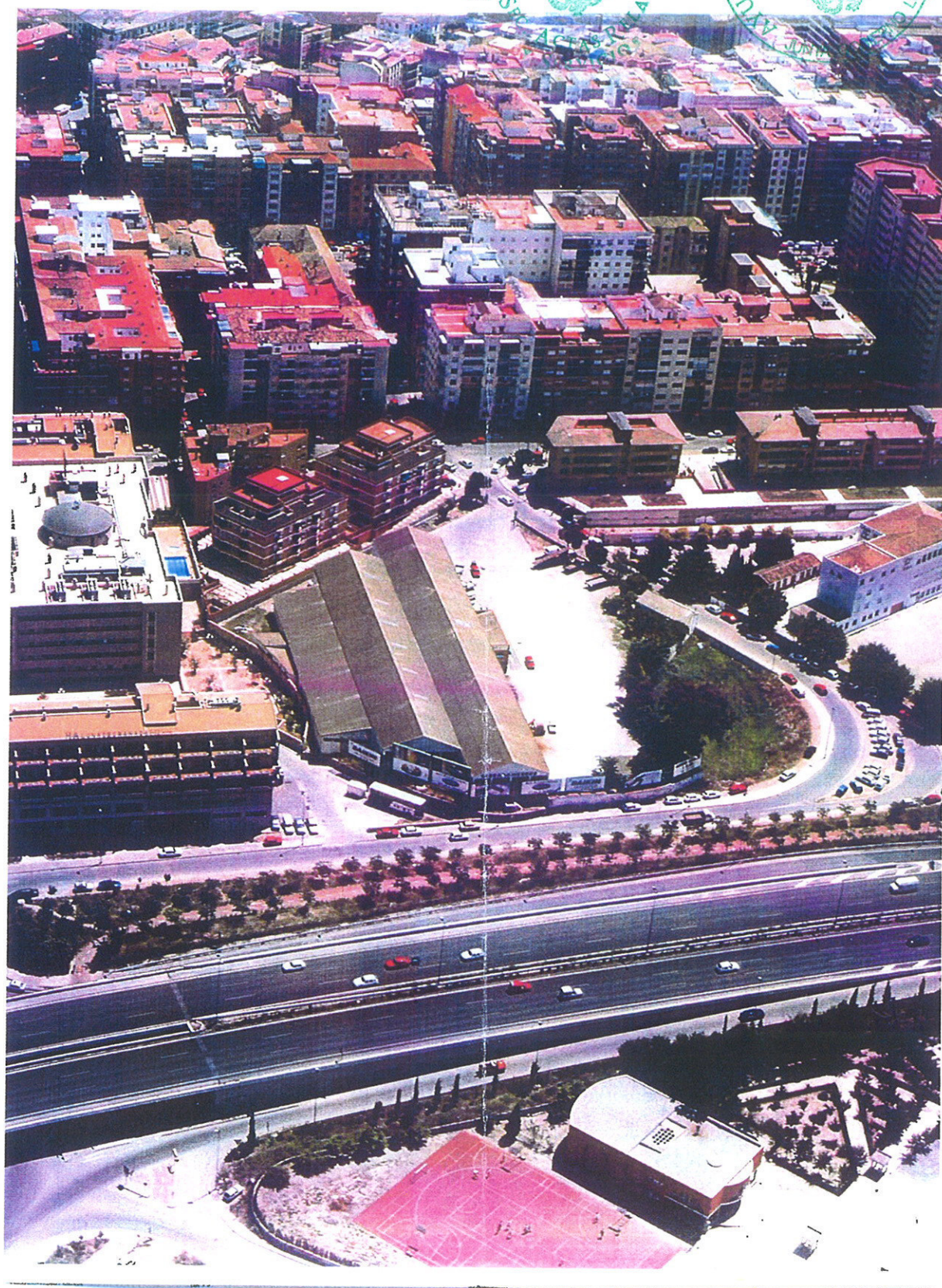
7.2. Documentación gráfica normativa.





## 7.1. FOTOGRAFÍAS AÉREAS











## 7.2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA NORMATIVA



## INDICE

### DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

#### PLANO TOPOGRÁFICO

### FICHAS URBANÍSTICAS

|       |                                                |          |
|-------|------------------------------------------------|----------|
| ED 00 | TOPOGRAFÍA E INSTALACIONES URBANAS.....        | e 1/1000 |
| ED 01 | UNIDAD DE EJECUCIÓN.....                       | e 1/1000 |
| ED 02 | ORDENACIÓN PARCELARIA.....                     | e 1/1000 |
| ED 03 | USOS Y SUPERFICIES.....                        | e 1/1000 |
| ED 04 | POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....                | e 1/1000 |
| ED 05 | CONDICIONES URBANÍSTICAS.....                  | e 1/1000 |
| ED 06 | OCUPACIÓN BAJO RASANTE.....                    | e 1/1000 |
| ED 07 | CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....             | e 1/1000 |
| ED 08 | RESUMEN DE PROPUESTA.....                      | e 1/1000 |
| RP 1  | RESUMEN DE PROPUESTA.....                      | e 1/1000 |
| RP 2  | VOLUMETRIA(I) ..... RESUMEN DE PROPUESTA       |          |
| RP 3  | VOLUMETRIA(II) ..... RESUMEN DE PROPUESTA      |          |
| RP 4  | VOLUMETRIA(III) ..... RESUMEN DE PROPUESTA     |          |
| RP 5  | VOLUMETRIA(IV) ..... SECUENCIA DE PERSPECTIVAS |          |

### ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN

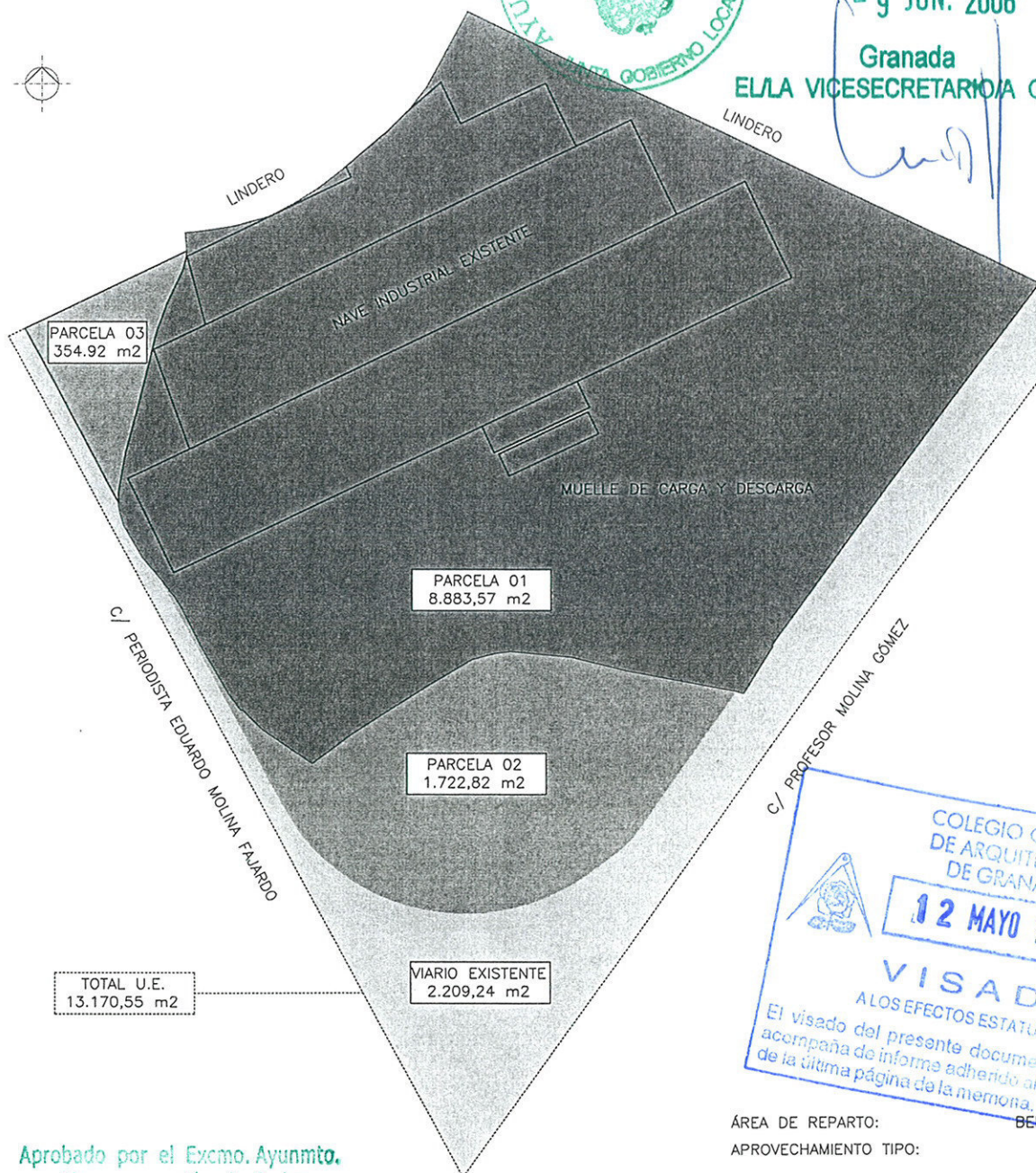
IMÁGENES DE LA SITUACIÓN PREDOMINANTE DE LA PARCELA EN EL NUEVO FRENTE DE LA CIUDAD. SITUACIÓN DE EDIFICIO SINGULAR, DE HITO URBANO.



VIVIENDAS "HIERRO SERRANO"  
UE-6.03. HIERROS SERRANO - GRANADA



Granada  
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



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

29 SET. 2006



ÁREA DE REPARTO: BEIRO-RONDA VI  
 APROVECHAMIENTO TIPO: 0,90

LÍMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 13.170,55 m<sup>2</sup>

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| SUPERFICIES PRIVADAS |             |
| PARCELA 01           | 8.883,57 m2 |
| PARCELA 02           | 1.722,82 m2 |
| PARCELA 03           | 354,92 m2   |

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| SUELO SIN APROVECHAMIENTO | 2.209,24 m2 |
|---------------------------|-------------|

## FICHAS URBANÍSTICAS (I)

RAFAEL DE LA-HOZ ARQUITECTOS  
Arquitectos  
C/ de La Cruz Verde s/n 2. 46100 de Alagón (Valencia) España. Tel. 96 60 61 00.  
www.rafaeldezahoz.com

E: 1/1000  
0 5 10 20 50 m

Unidad de Ejecución ED01

VIVIENDAS "HIERRO SERRANO"  
UE-6.03. HIERROS SERRANO - GRANADA

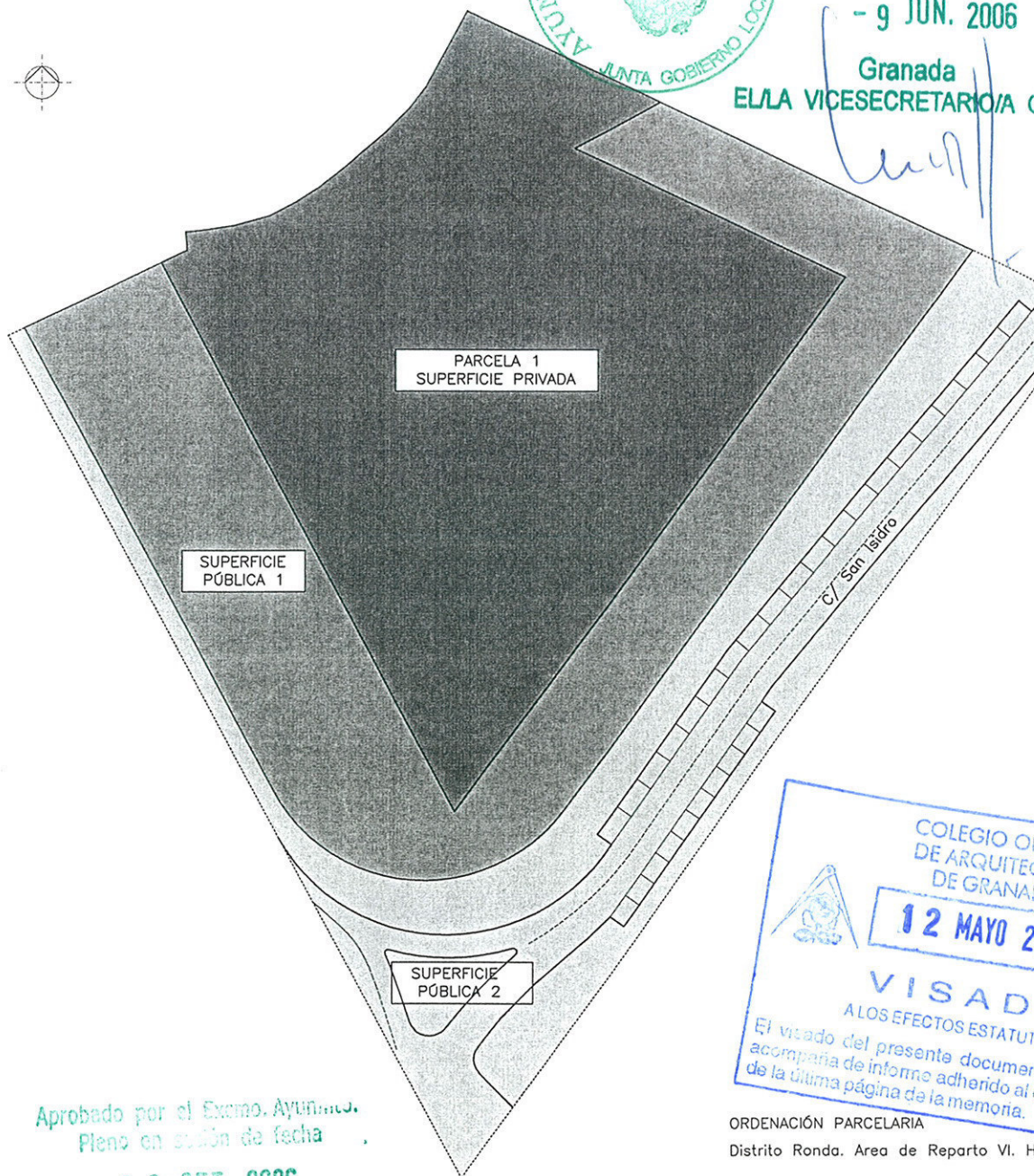




Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

- 9 JUN. 2006

Granada  
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



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

29 SET. 2006

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.



ORDENACIÓN PARCELARIA

Distrito Ronda. Area de Reparto VI. HIERROS SERRANO.

|                |                               |              |
|----------------|-------------------------------|--------------|
|                | PARCELA 1. SUPERFICIE PRIVADA | 5.624 m2     |
|                | SUPERFICIE PÚBLICA 1          | 3.992,00 m2  |
|                | SUPERFICIE PÚBLICA 2          | 3.554,55 m2  |
| TOTAL UE- 6.03 |                               | 13.170,55 m2 |

*Handwritten signature*

## FICHAS URBANÍSTICAS (II)

RAFAEL DE LA-HOZ ARQUITECTOS  
Arquitectos

E: 1/1000  
0 5 10 20 50 m

## Ordenación parcelaria ED02

VIVIENDAS "HIERRO SERRANO"  
UE-6.03. HIERROS SERRANO - GRANADA

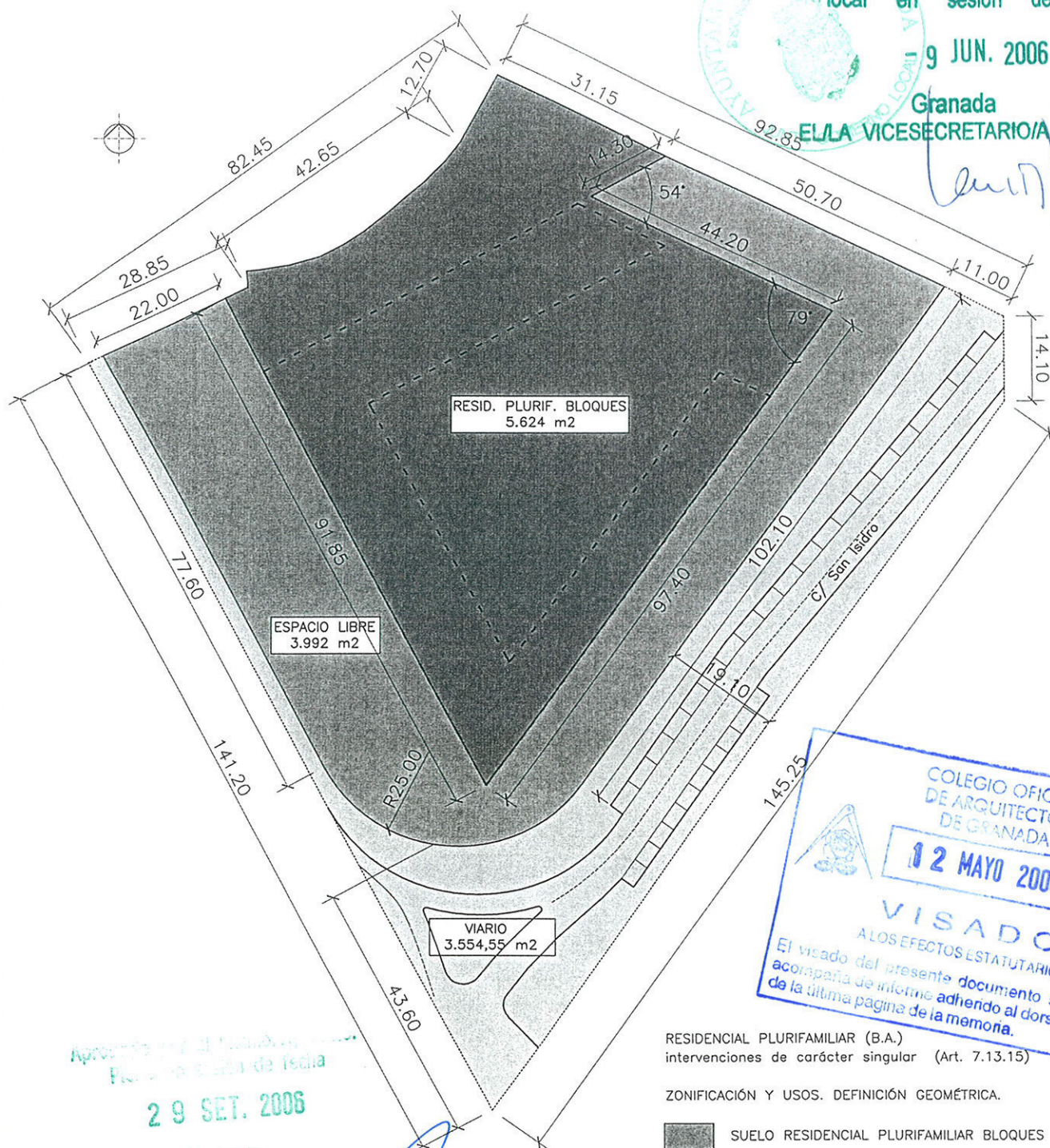


Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

9 JUN. 2006

Granada

ELLA VICESECRETARIO/A GENERAL



RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (B.A.)  
intervenciones de carácter singular (Art. 7.13.15)

ZONIFICACIÓN Y USOS. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA.

|                |                                         |              |
|----------------|-----------------------------------------|--------------|
|                | SUELO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUES | 5.624 m2     |
|                | ESPACIOS LIBRES                         | 3.992,00 m2  |
|                | VIARIO                                  | 3.554,55 m2  |
| TOTAL CESIÓN   |                                         | 7.546,55 m2  |
| TOTAL UE- 6.03 |                                         | 13.170,55 m2 |

*Handwritten signature*

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha  
29 SET. 2006  
Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.  
Y UNIFICACIÓN DE GRANADA  
SECRETARIA GENERAL  
SEC. ACTAS RELACION  
SERVICIOS

# FICHAS URBANÍSTICAS (III)

## Usos y Superficies

ED03

RAFAEL DE LA-HOZ ARQUITECTOS  
Arquitectos

E: 1/1000  
0 5 10 20 50 m

VIVIENDAS "HIERRO SERRANO"

UE-6.03, HIERROS SERRANO - GRANADA



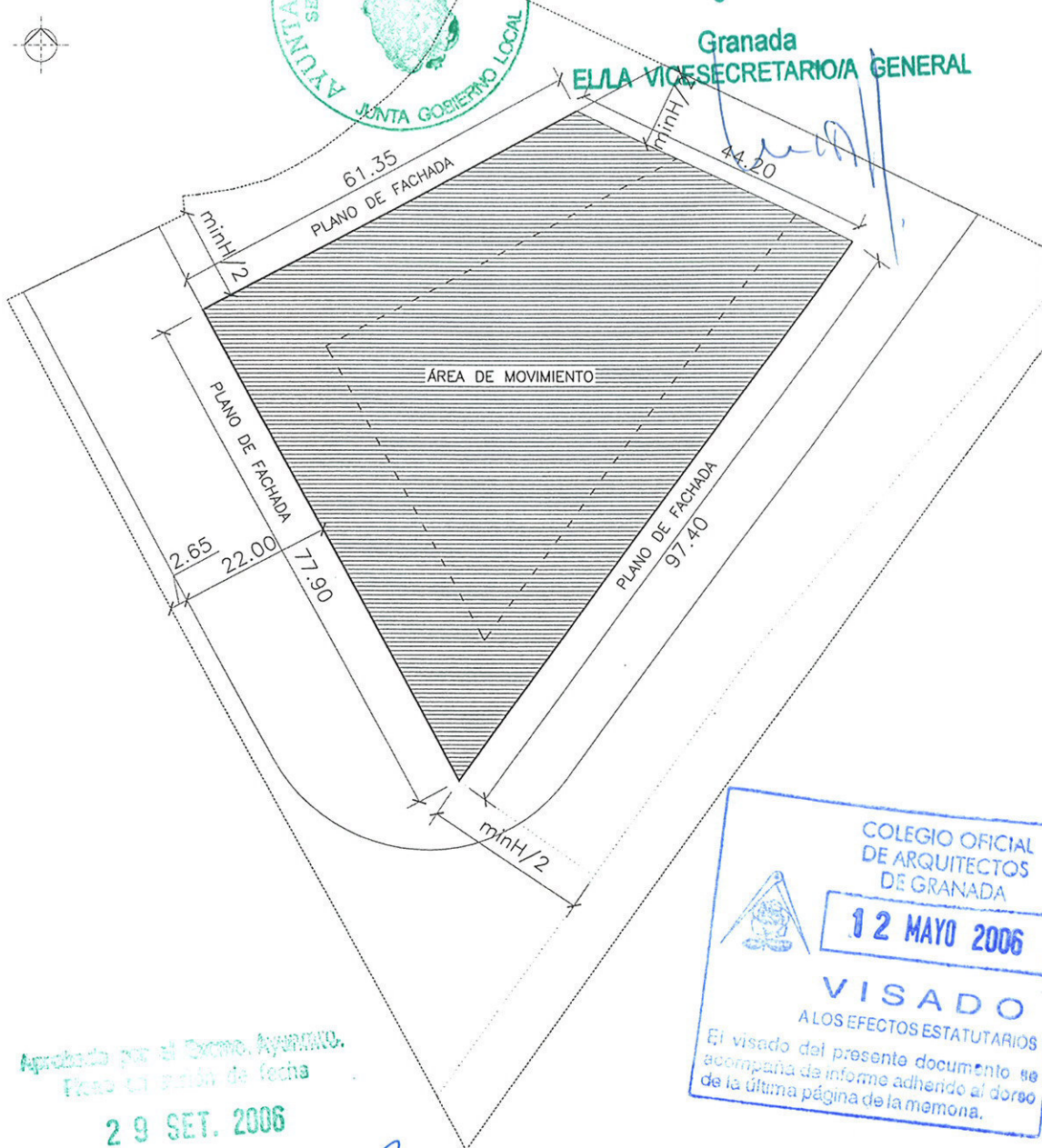


Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

- 9 JUN. 2006

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
Fase CI sesión de fecha

29 SET. 2006

Granada

EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.



MAP2

FICHAS URBANÍSTICAS (IV)

Posición de la Edificación

ED04

RAFAEL DE LA-HOZ ARQUITECTOS  
Arquitectos

E: 1/1000  
0 5 10 20 50 m

VIVIENDAS "HIERRO SERRANO"

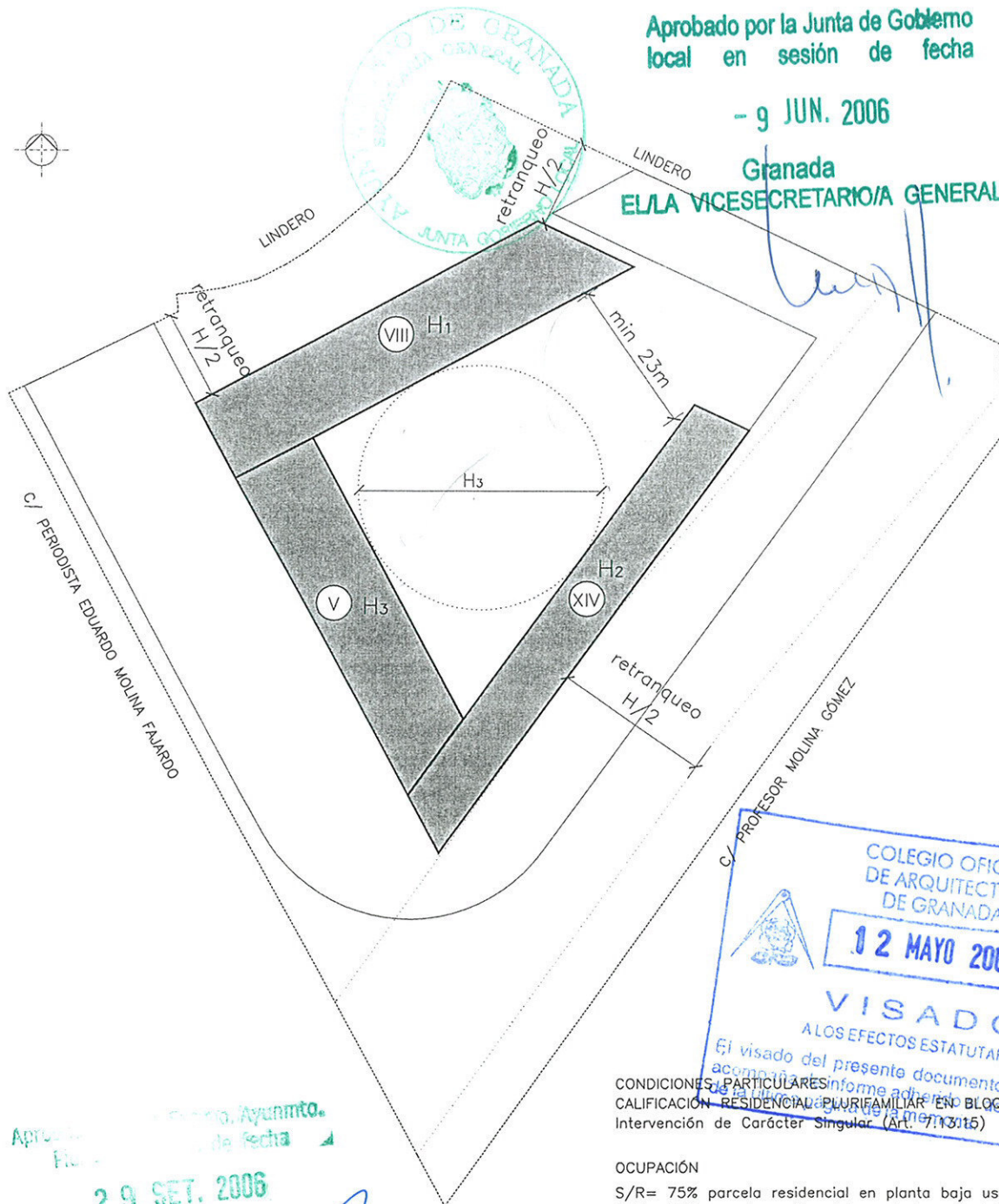
UE-6.03. HIERROS SERRANO - GRANADA



Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

- 9 JUN. 2006

Granada  
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



CONDICIONES PARTICULARES:  
CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO  
Intervención de Carácter Singular (Art. 7.1.3.15)

#### OCUPACIÓN

S/R= 75% parcela residencial en planta baja uso no residencial  
S/R= 75% parcela residencial en plantas de vivienda

#### ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

C/ Profesor Molina Gómez N= PB + 13 = XIV  
C/ Periodista Eduardo Molina Fajardo N= PB + 4 = V  
Resto de alineaciones y linderos N= PB + 7 = VIII

H: Altura máxima de la edificación, según definición del  
vigente PGOU de Granada, art. 7.3.16.

Aprobado por el Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha 29 SET. 2006

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL



FICHAS URBANÍSTICAS (V)

Condiciones Urbanísticas ED05

RAFAEL DE LA-HOZ ARQUITECTOS  
Arquitectos

E: 1/1000  
0 5 10 20 50 m

VIVIENDAS "HIERRO SERRANO"

UE-6.03. HIERROS SERRANO - GRANADA

*[Handwritten signature]*

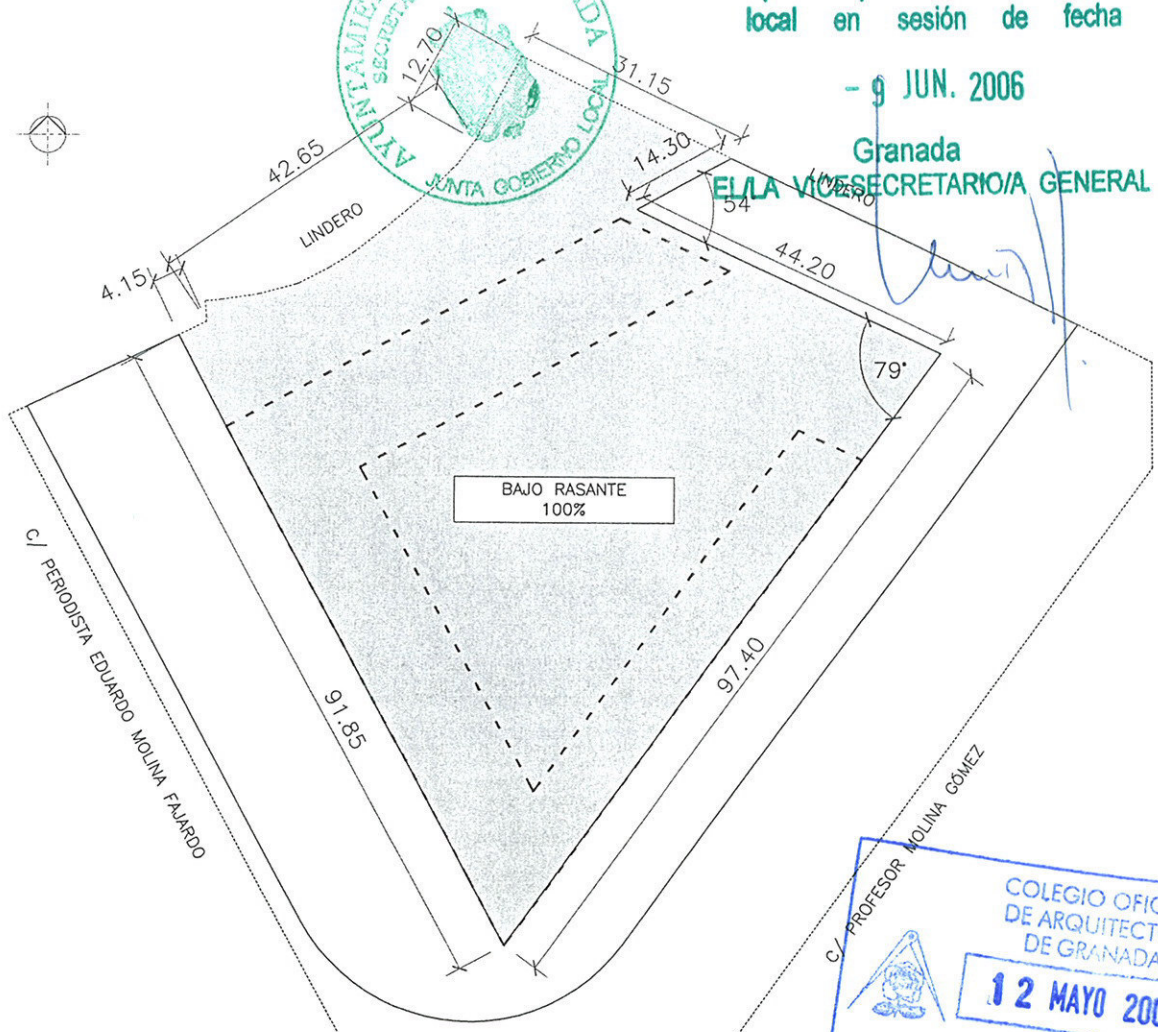


Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

- 9 JUN. 2006

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



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

29 SET. 2006

Granada EL SECRETARIO GENERAL P.D.



CONDICIONES PARTICULARES  
CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO  
Intervención de Carácter Singular (Art. 7.13.15)

OCUPACIÓN BAJO RASANTE  
B/R=100% parcela residencial  
Superficie= 5.624 m2

Handwritten signature or initials.

FICHAS URBANÍSTICAS (VI)

Ocupación bajo rasante ED06

RAFAEL DE LA-HOZ ARQUITECTOS  
Arquitectos



VIVIENDAS "HIERRO SERRANO"  
UE-6.03. HIERROS SERRANO - GRANADA

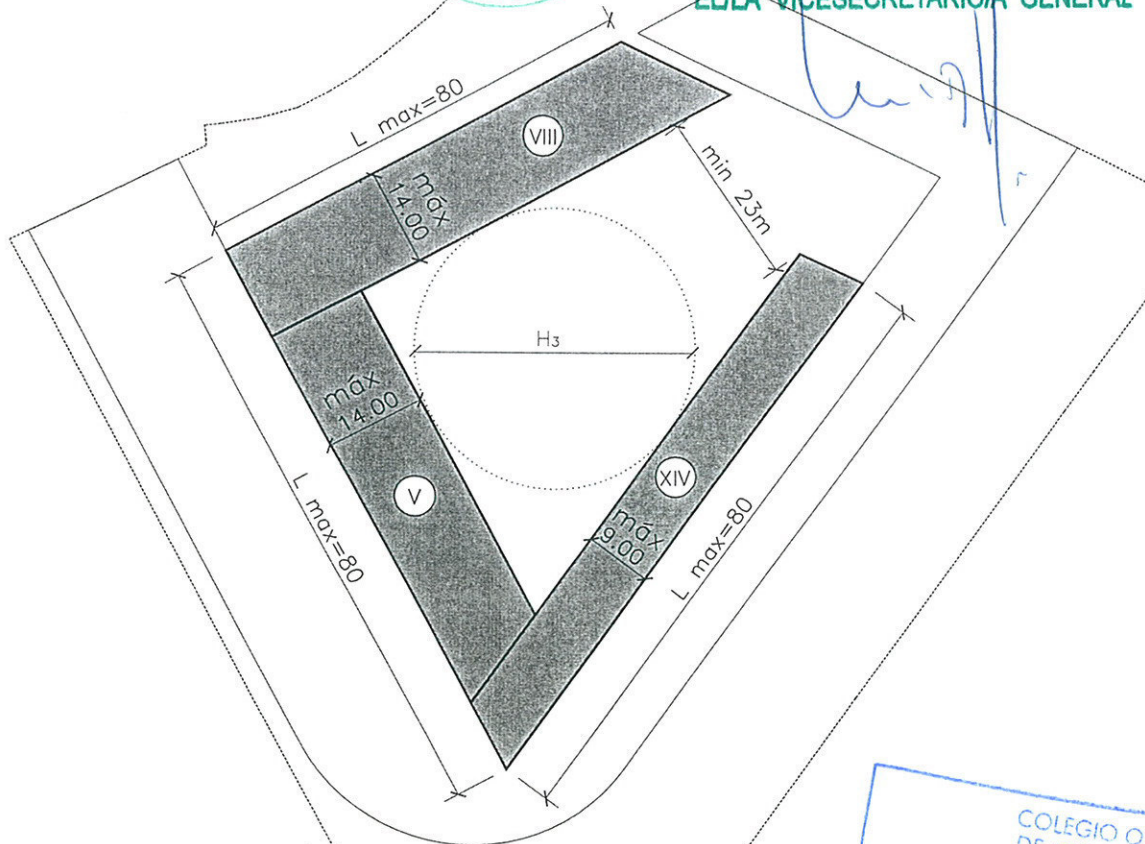




Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

- 9 JUN. 2006

Granada  
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento.  
Pleno de fecha

29 SET. 2006

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.



*Handwritten signature*

FICHAS URBANÍSTICAS (VII)

Condiciones de la Edificación ED07

RAFAEL DE LA-HOZ ARQUITECTOS  
Arquitectos

E: 1/1000  
0 5 10 20 50 m

VIVIENDAS "HIERRO SERRANO"  
UE-6.03. HIERROS SERRANO - GRANADA



HOTEL



Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

9 JUN 2006

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

VIII

V

XIV

ZONA VERDE

zona verde

carril desaceleración

circunvalación



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

29 SET. 2006

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.



FICHAS URBANÍSTICAS (VIII)

RAFAEL DE LA-HOZ ARQUITECTOS  
Arquitectos

E: 1/1000  
0 5 10 20

50 m

Resumen de Propuesta ED08

VIVIENDAS "HIERRO SERRANO"

UE-6.03, HIERROS SERRANO - GRANADA



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

29 SET. 2006

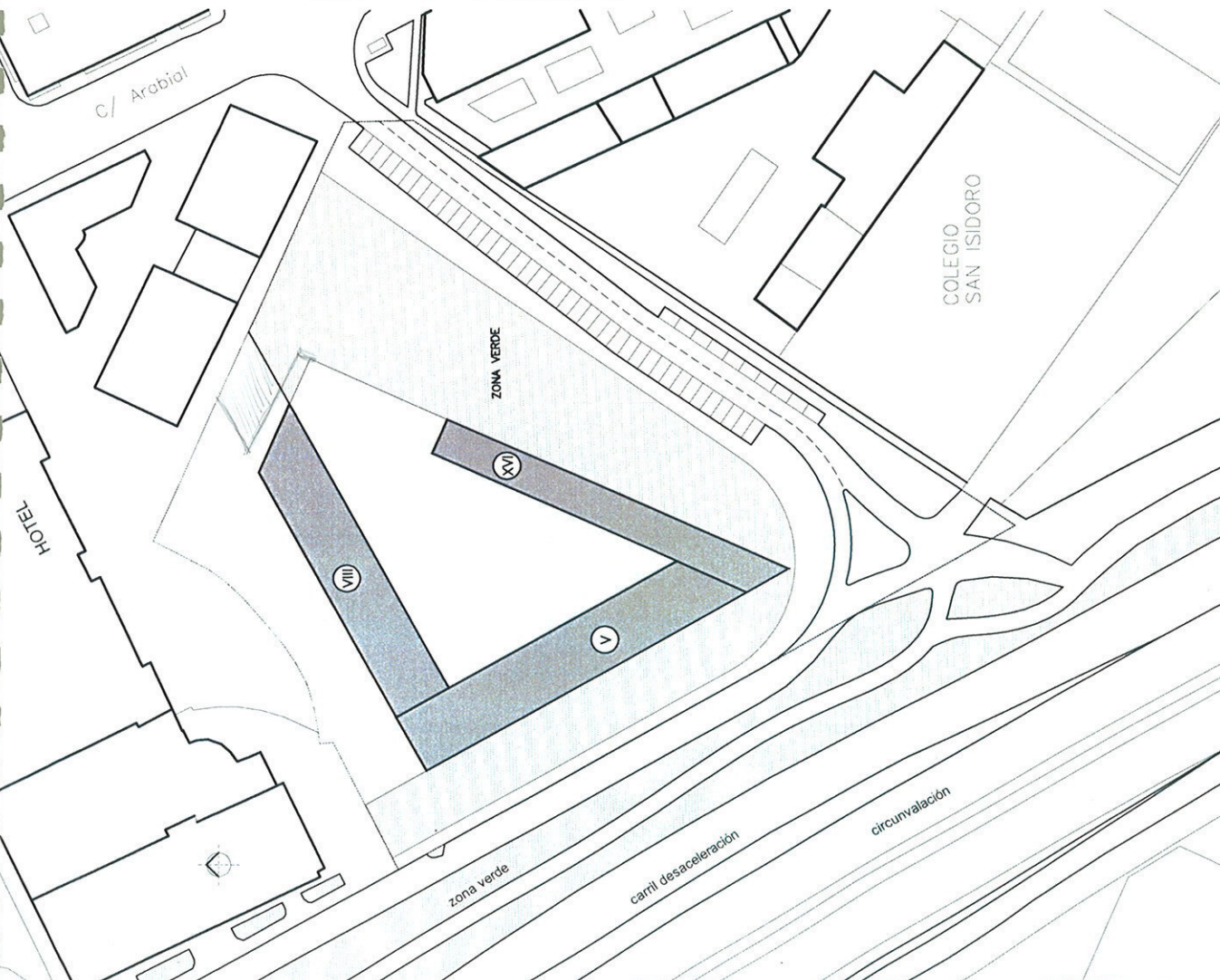
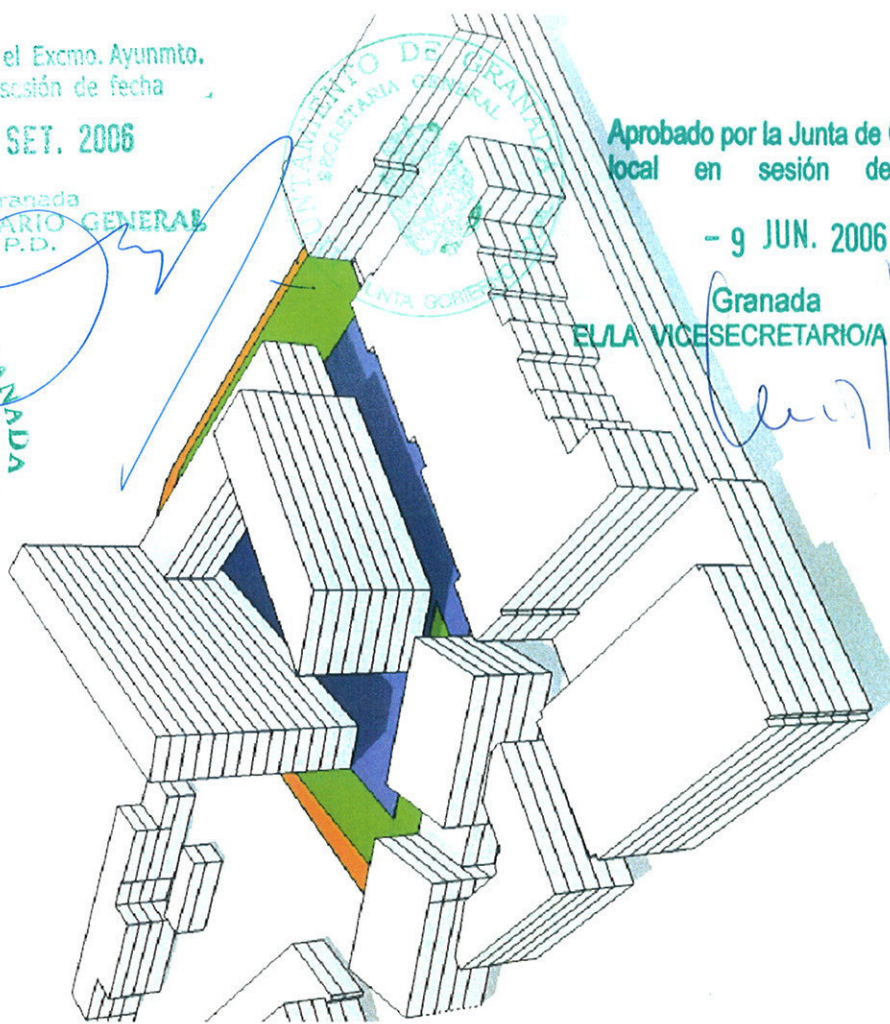
Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.



Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

- 9 JUN. 2006

Granada  
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



RESUMEN DE PROPUESTA

VIVIENDAS "HIERRO SERRANO"  
UE-6.03. HIERROS SERRANO - GRANADA

RAFAEL DE LA-HOZ  
Arquitectos

Pl. de la Constitución 21-23, 18002 Granada Tel: 91 245 36 00 - Fax: 91 561 71 05  
www.rafaeldezahoz.com

RP 1





Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

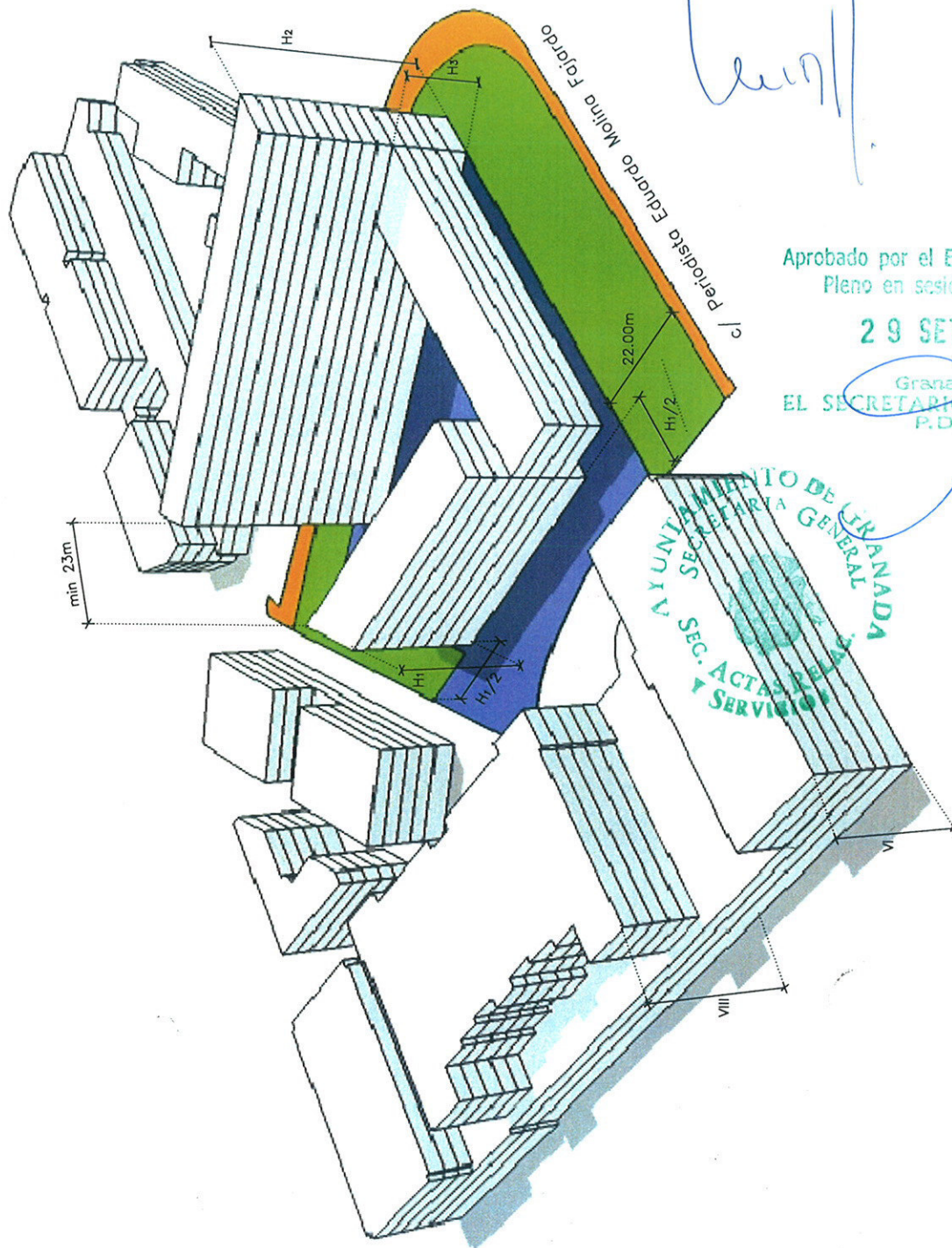
- 9 JUN. 2006

Granada  
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

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

29 SET. 2006

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.



H1=PB+7  
H2=PB+13  
H3=PB+4

VISTA NORESTE

VIVIENDAS "HIERRO SERRANO"  
UE-6.03. HIERROS SERRANO - GRANADA

RAFAEL DE LA-HOZ  
Arquitectos

P.O. de la Compañía S2 274, 28045 Madrid Tel 91 720.36.00 - Fax 91 561.78.05  
www.rafaeldezahoz.com

RESUMEN DE PROPUESTA  
VOLUMETRÍA (I)

RP 2



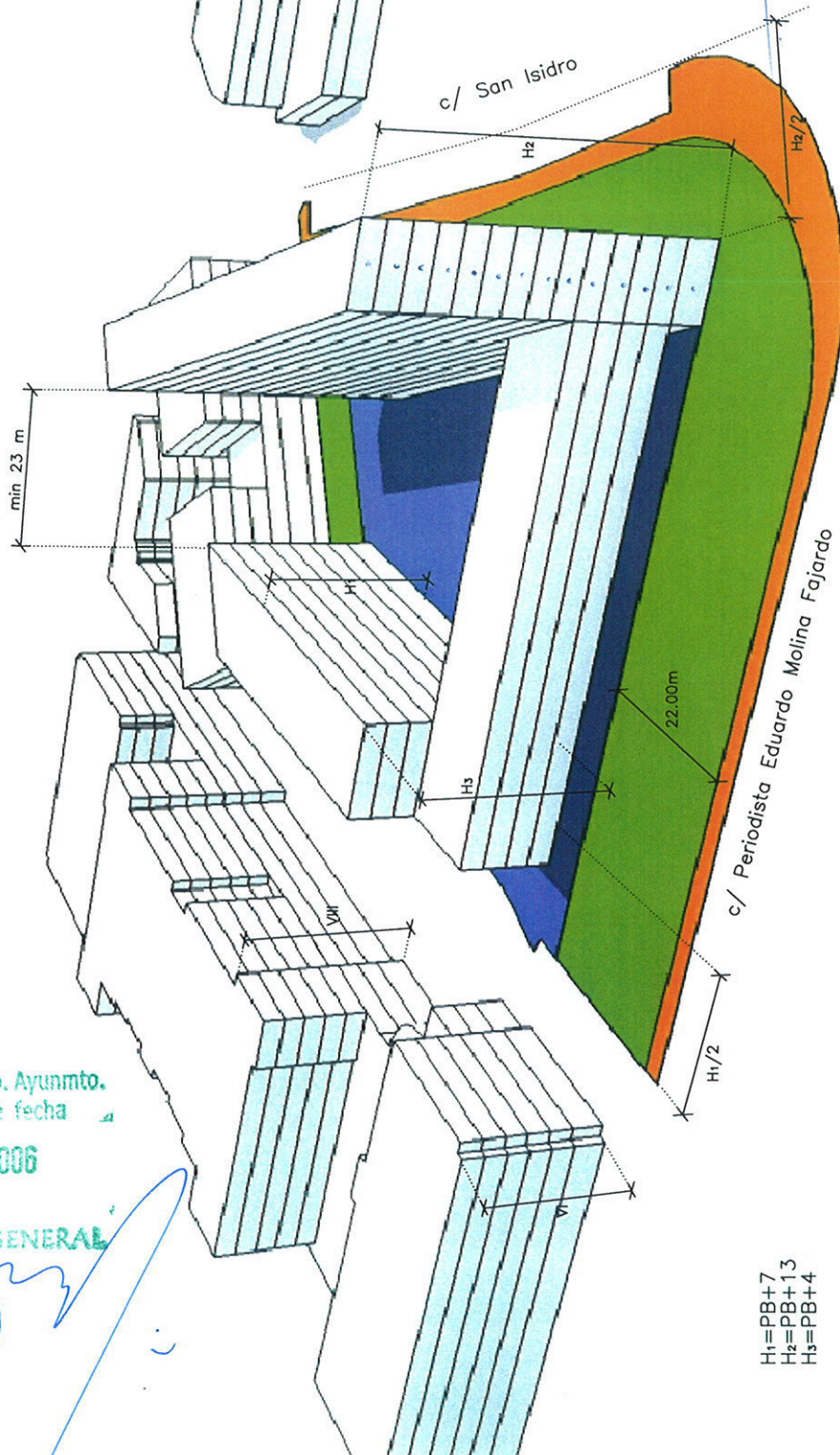
Box 10 Contadero 82 29A 28045 Madrid Tel 91.745.36.00 - Fax 91.56.178.03  
www.alfonsoelgola.com



Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

- 9 JUN. 2006

Granada  
EL/A VICESECRETARIO/A GENERAL



VISTA SUROESTE

H1=PB+7  
H2=PB+13  
H3=PB+4

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

29 SET. 2006

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.





Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

- 9 JUN. 2006

Granada  
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



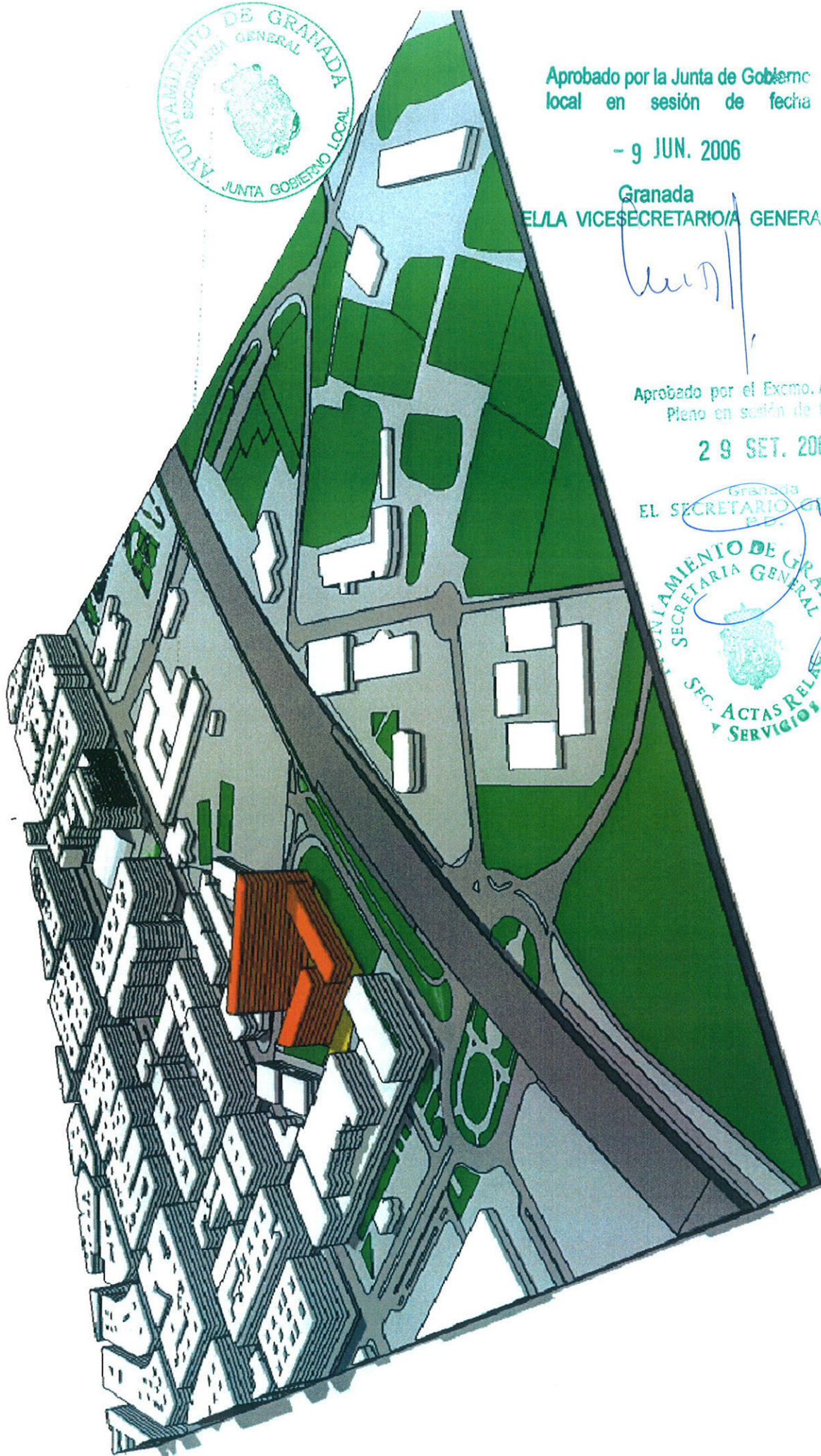
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
Pleno en sesión de fecha

29 SET. 2006

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.







Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

- 9 JUN. 2006

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

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

29 SET. 2006

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL



VIVIENDAS "HIERRO SERRANO"  
UE-6.03. HIERROS SERRANO - GRANADA

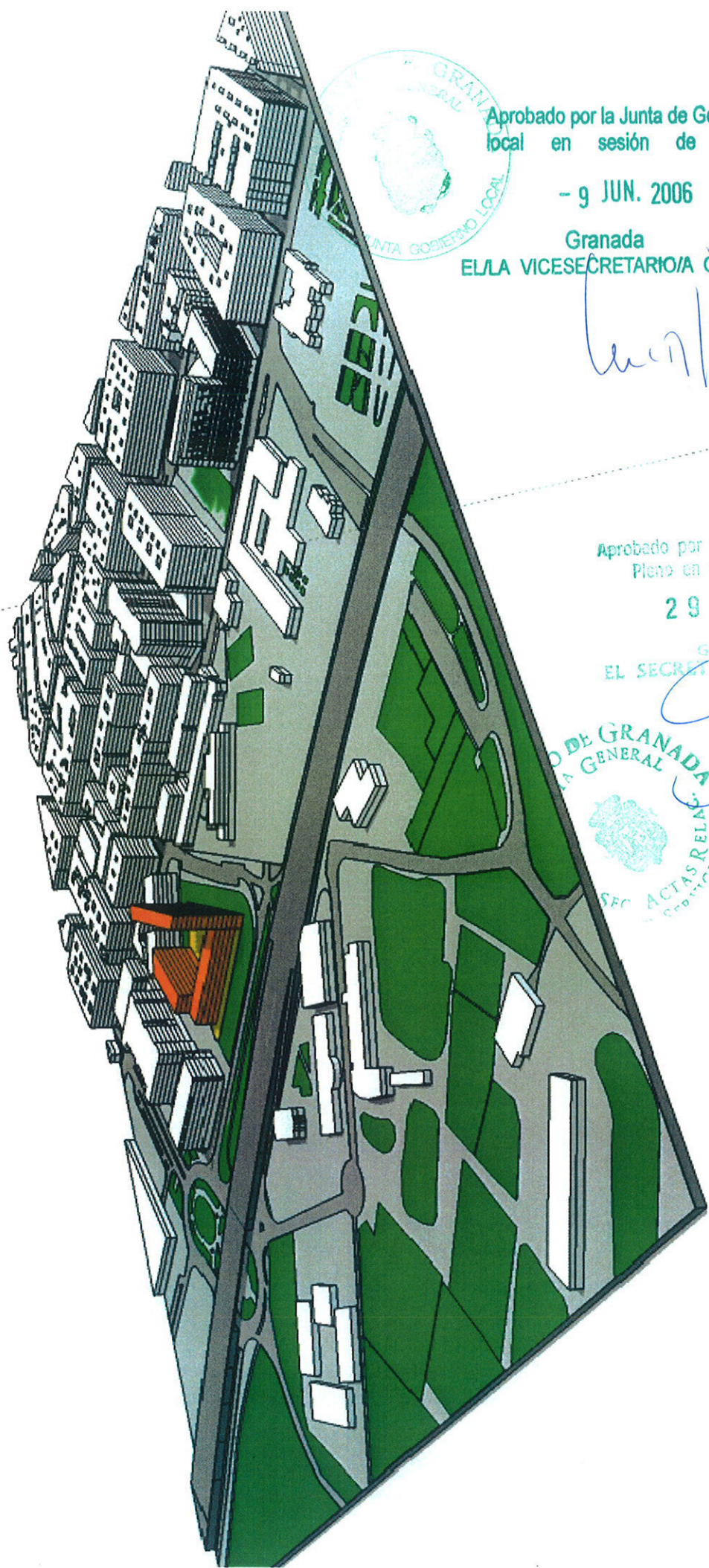
RAFAEL DE LA-HOZ  
Arquitectos

P.º SAN VICENTE 12 2.º A. 28014 MADRID (M.º 91 745 35 00 - FAX 91 561 78 05  
www.rafaeldezahoz.com

ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN

El 2





Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

- 9 JUN. 2006

Granada  
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

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

29 SET. 2006

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
M.D.

GOBIERNO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
SECRETARÍA DE ACTAS RELATIVAS  
A LA GESTIÓN

VIVIENDAS "HIERRO SERRANO"  
UE-6.03, HIERROS SERRANO - GRANADA

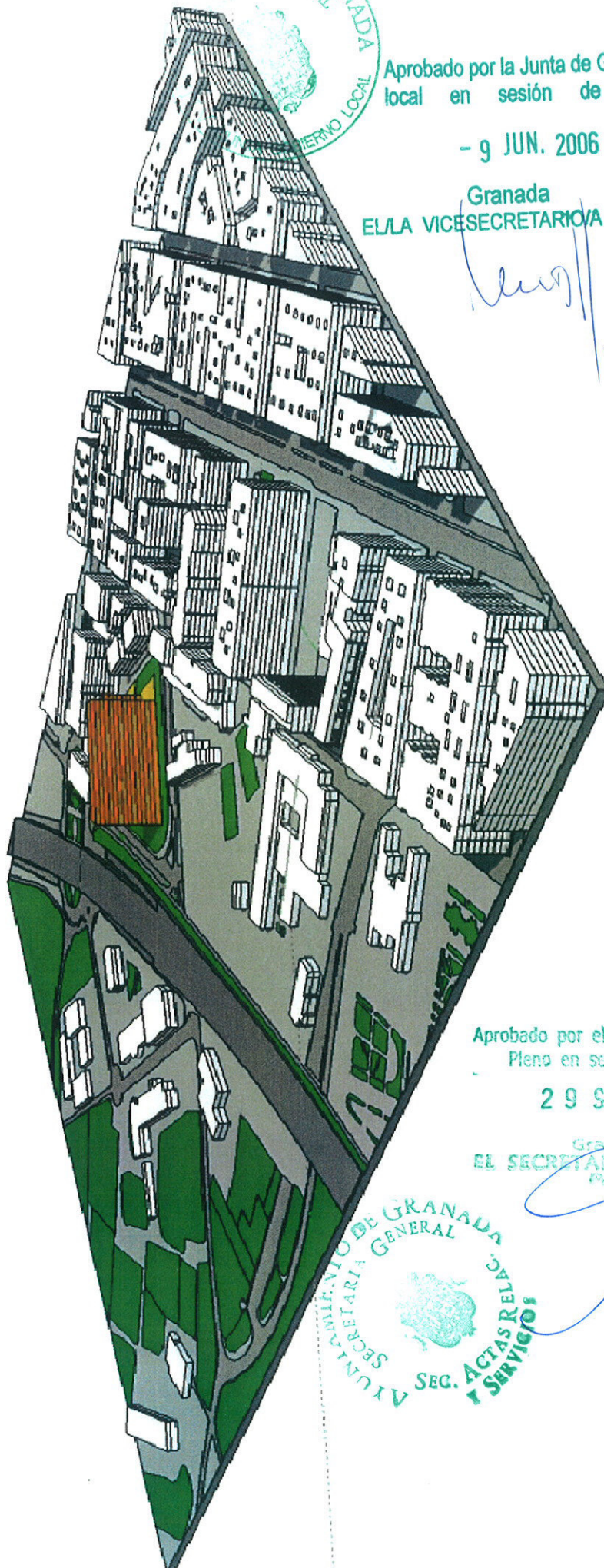
RAFAEL DE LA-HOZ  
Arquitectos

P.O. Box 10, Granada 18.274, Spain. Tel: 958 36.000 - Fax: 958 36.001  
www.rafaeldezahoz.com

ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN

El 3





Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

- 9 JUN. 2006

Granada  
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
Pleno en sesión de fecha

29 SET. 2006

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
A.D.







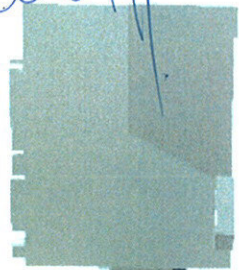
Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

- 9 JUN. 2006

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

*[Handwritten signature]*



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

29 SET. 2006

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.

*[Handwritten signature]*



VIVIENDAS "HIERRO SERRANO"  
UE-6.03. HIERROS SERRANO - GRANADA

ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN

El 5

RAFAEL DE LA-HOZ  
Arquitectos

PI 3010 CORRALVO 62 274 35554 MURCIA 30101 1.35.36.00 Fax 91 561 78 05  
www.rafaeldezahoz.com



## 8. ANEXOS





## 8 – ANEXOS.

8.1. NBE-CPI/96

8.2. DECRETO 72/92

8.3. Documentación legal



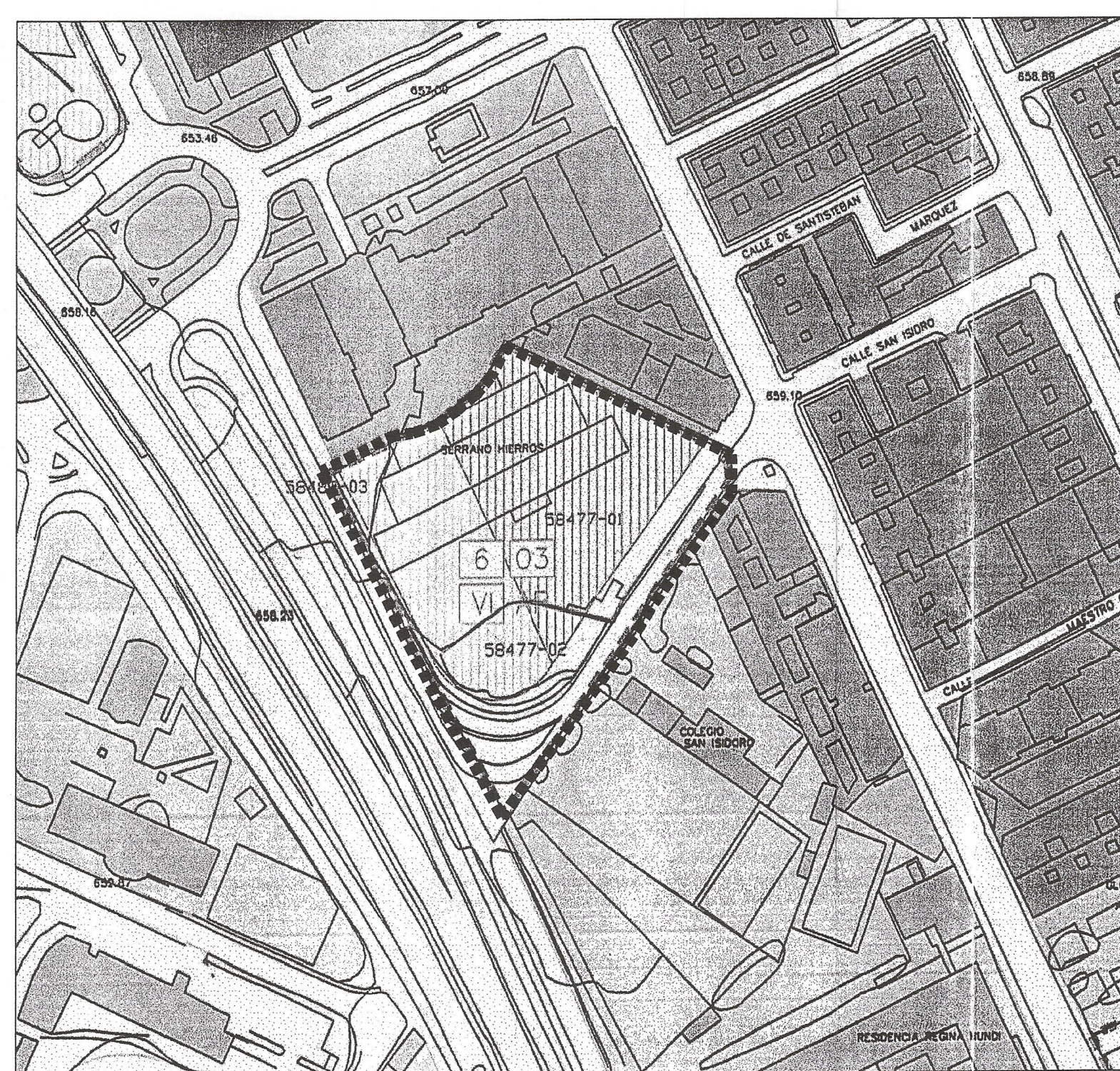
### 8.1. CUMPLIMIENTO DE LA NORMA NBE-CPI/96

La seguridad contra incendios se cumplirá respecto a los espacios de uso y dominio público y de la edificación, según se establece en la Norma Básica NBE-CPI/96.

### 8.2. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS.

Según el artículo 2 del Decreto 72/1992, en el ámbito del presente Estudio de Detalle, son preceptivas las determinaciones del mismo, por lo que en los proyectos de edificación que sobre el mismo se realicen se deberá tener en cuenta lo contenido en dicho decreto, en relación a las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARIA GENERAL  
SEG. ACTAS RELAC.  
SERVICIO

29 SET. 2006

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL

|                  |                                                                                                 |                              |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| PLANO: 1/1       | ESCALA: CALCO OFFICIAL<br>1 de 800                                                              | FECHA: 2006<br>MARZO / 2.006 |
| PARCELA          | Arquitecto-Técnico: <b>PABLO ARIZA ROJO</b>                                                     |                              |
| GABINETE TECNICO | Ctra. de Vález n° 13 bajo D<br>18120 - Alhama de Granada<br>telefono { 958-360789<br>608-843244 |                              |