



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

REG.MPAL.Nº

34

f 42

**DON RUYMAN FRANCISCO LEDESMA PALOMINO, TENIENTE DE ALCALDE Y CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

**CERTIFICA:** Que la **Junta de Gobierno Local**, en su sesión ordinaria celebrada el día **cinco de abril de dos mil trece**, entre otros acuerdos, adoptó el que con el **núm. 574**, literalmente dice:

“Visto expediente número **12.742/2011** de la Concejalía de Urbanismo, Obras y Licencias del Ayuntamiento de Granada, relativo a **Convenio Urbanístico de Gestión para desarrollo del Estudio de Detalle Callejón de Cervantes, esquina a Cale San Matías**, a propuesta de la Subdirección de Gestión Urbanística y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y concordantes del Reglamento de Gestión, y visto el artículo 127 de la ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en la redacción dada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre de Medidas para la modernización del Gobierno Local, y el artículo 18.1ºd) del vigente Reglamento Orgánico Municipal, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los presentes **acuerda:**

**Primero:** Ratificar el Convenio Urbanístico de Gestión para la ejecución del Estudio de Detalle Callejón de Cervantes esquina a calle San Matías Fijación de alineaciones, que obra en el expediente y que consta de tres estipulaciones.

- **Ámbito de aplicación del Convenio:** del Estudio de Detalle Callejón de Cervantes esquina a calle San Matías Fijación para fijación de alineaciones
- **Objeto del Convenio:** Determinar las condiciones y los términos de gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor, según se indica en el artículo 95 de la de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el que el Ayuntamiento realizara el instrumento de equidistribución, urbanización, y la ejecución material de las obras de urbanización.
- **Plazo de vigencia del Convenio:** El Plazo de vigencia finalizara con el cumplimiento total del objetivo del mismo.

**Segundo.-** Inscribir, el presente Convenio en el Registro público de Convenios Urbanísticos de este Ayuntamiento, publicándose posteriormente el presente acuerdo junto al texto del Convenio en el Boletín Oficial de la Provincia, según lo dispuesto en el artículo 41.3 de la de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**Tercero.-** Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente.”

Se certifica con la salvedad a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente.

Y para que así conste, expide la presente de orden y con el Visto Bueno del Excmo. Sr. Alcalde, en Granada **diez de abril de dos mil trece**.

Vº Bº  
EL ALCALDE

13

Ayuntamiento, de lunes a viernes, de 9 a 14 horas, para formular las alegaciones que se estimen pertinentes.

El presente edicto servirá de llamamiento personal al trámite de la información pública para los propietarios desconocidos o respecto de los cuales se ignore su domicilio.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Díar, 29 de abril de 2013.-El Alcalde, fdo.: José Ramón Jiménez Domínguez.

NUMERO 4.023

## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

### CONCEJALIA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN

*Ratificación convenio de gestión E.D. Callejón de Cervantes esq. C/ San Matías*

#### EDICTO

Por la presente hago saber que con fecha 5 de abril de 2013 se ha dictado acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Granada, que consta en el expediente 12.742/2011, de la Subdirección de Gestión, y que total y literalmente dice:

"Visto expediente número 12.742/2012 de la Concejalía de Urbanismo, Obras y Licencias del Ayuntamiento de Granada, relativo a Convenio Urbanístico de Gestión para desarrollo del Estudio de Detalle Callejón de Cervantes, esquina a Calle San Matías, a propuesta de la Subdirección de Gestión Urbanística y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y concordantes del Reglamento de Gestión, y visto el artículo 127 de la ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en la redacción dada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre de Medidas para la modernización del Gobierno Local, y el artículo 18.1ºd) del vigente Reglamento Orgánico Municipal, la Junta de Gobierno Local, acuerda:

Primero: Ratificar el Convenio Urbanístico de Gestión para la ejecución del Estudio de Detalle Callejón de Cervantes esquina a calle San Matías Fijación de alineaciones, que obra en el expediente y que consta de tres estimaciones.

- Ambito de aplicación del Convenio: del Estudio de Detalle Callejón de Cervantes esquina a calle San Matías Fijación para fijación de alineaciones

- Objeto del Convenio: Determinar las condiciones y los términos de gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor, según se indica en el artículo 95 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el que el Ayuntamiento realizara el instrumento de equidistribución, urbanización, y la ejecución material de las obras de urbanización.

- Plazo de vigencia del Convenio: El Plazo de vigencia finalizara con el cumplimiento total del objetivo del mismo.

Segundo.- Inscribir, el presente Convenio en el Registro público de Convenios Urbanísticos de este Ayunta-

miento, publicándose posteriormente el presente acuerdo junto al texto del Convenio en el Boletín Oficial de la Provincia, según lo dispuesto en el artículo 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente."

Expediente: 12.742/2011

**CONVENIO URBANISTICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA FIJACION DE ALINEACIONES EN CALLEJON DE CERVANTES ESQUINA A CALLE SAN MATIAS**

En Granada, a las 14,00 horas del día 17 de diciembre de 2012, en las dependencias de la Concejalía de Urbanismo, Obras y Licencias del Ayuntamiento de Granada.

#### REUNIDOS

De una parte:

Doña Isabel María Nieto Pérez, Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Granada y Concejala Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias, asistida por Agustín Belda Busca, actuando por delegación de la Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Granada, que da fe del presente Acto.

Y de otra parte:

Doña María Dolores Ruiz Fernández, con K, mayor de edad casada con don José Müller Chica, en régimen de gananciales, con carácter privativo para los derechos de la finca afectada por este Estudio de Detalle, con domicilio en Granada

#### INTERVIENEN

Doña Isabel María Nieto Pérez, por razón de su cargo, en representación del Excmo. Ayuntamiento de Granada, facultada para este acto por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de mayo de 2012 relativo a delegación de competencias en esta Concejalía de Urbanismo, Obras y Licencias, doña María Dolores Ruiz Fernández, en nombre propio.

Las partes intervinientes se reconocen la capacidad legal suficiente para la suscripción del presente Convenio y

#### EXPONEN

El Plan Especial de Protección y Catalogo del Area Centro del Conjunto Histórico de Granada, de fecha 26 de julio de 2002 es de aplicación directa en el ámbito de esta actuación y precisa el objeto de la misma. El Estudio de Detalle que desarrolla esta unidad de ejecución, fue tramitado bajo el número de expediente 4.099/2008, aprobado por el Pleno Municipal de fecha 30 de abril de 2010 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 112 de fecha 15 de junio de 2010.

Este Estudio de Detalle se limita a ajustar la alineación establecida en el PEPRI Centro y establecer una nueva alineación en el Callejón de Cervantes, por lo que las determinaciones urbanísticas a contemplar en la manzana son las asignadas por el PEPRI y Catálogo del Area Centro de Granada y quedan definidas tanto en su documentación gráfica como en la normativa del Capítulo V del mismo, art. 9.5.1 y son las correspondientes a las Calificación de Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada,

siendo las determinaciones urbanísticas iniciales más relevantes las siguientes:

Edificabilidad máxima a materializar en la parcela 3,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ocupación del 80% y 4 plantas como número de plantas máximo.

Desde el punto de vista municipal, se entiende que debe valorarse y tenerse especialmente en cuenta que las dos parcelas afectadas por el Estudio de Detalle, ceden el espacio necesario en su lindero sur para que pueda trazarse la calle que sustituya al antiguo callejón de Cervantes, y que el edificio colindante construido recientemente, de fachada a Plaza de Mariana Pineda, debió ceder en su momento.

Por tanto, el Estudio de Detalle incluye en las parcelas resultantes, ya recortadas en su suelo neto, la edificabilidad resultado del derecho de multiplicar 3,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por las superficies originales de 72,00 m<sup>2</sup> y 147,72 m<sup>2</sup> respectivamente.

Además de lo anterior el PEPRI igualmente establece que para parcelas con un fondo inferior a 7 metros se puede ocupar la totalidad de la parcela neta, resultando que para edificios de cuatro plantas de altura la edificabilidad máxima a materializar es de 4,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excepción esta que le es de aplicación a la parcela de titularidad municipal, y que, por todo lo anteriormente observado, también debiera plantearse en la parcela privada que, como es lógico al ser de mayor tamaño, su cesión de calle es igualmente mayor.

Así, concluiríamos que el Estudio de Detalle no cambia la edificabilidad total, como número absoluto y corrige alineaciones desplazando 4 m paralelamente a la calle, pero manteniendo el espíritu del trazado del PEPRI Centro.

#### DESCRIPCIÓN Y PROCEDENCIA DE LA PROPUESTA PLANTEADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

La aplicación directa de las condiciones de ordenación de la Calificación de Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada no se pueden llevar a cabo de una forma racional debido a la existencia de la edificación contigua que tiene huecos hacia el Callejón de Cervantes, espacio público de 0,60 metros de anchura que separa la citada edificación existente de la parcela privativa. Por lo que desde el punto de vista técnico y urbanístico, el Estudio de Detalle establece una nueva alineación a 3 metros de la edificación existente que queda plenamente justificada debido a la imposibilidad material de ajustarse las parcelas objeto del presente a la alineación fijada por el PEPRI y todo ello motivada por la construcción de la edificación contigua, ampliando con ello la anchura del Callejón de Cervantes

#### CONDICIONES RESULTANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Como resultado de la nueva alineación la parcela privativa queda con una superficie neta de 119,52 m<sup>2</sup>, mientras que la parcela de titularidad municipal pasa a tener una superficie neta de 60,45 m<sup>2</sup>. Ampliándose consecuentemente la superficie del Callejón de Cervantes en 39,75 m<sup>2</sup>, procedentes de la parcela privativa en 28,20 m<sup>2</sup> y de la parcela municipal en 11,55 m<sup>2</sup>.

Así pues, al acumularse la edificabilidad procedente de las parcelas brutas privada y municipal, dentro de las parcelas netas resultantes, las principales condiciones

urbanísticas y de ordenación de estas parcelas quedaría como sigue:

- Parcela Municipal

Edificabilidad total: 72,00 m<sup>2</sup> x 3,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>: 230,40 m<sup>2</sup>

Edificabilidad neta: 230,40 m<sup>2</sup>/60,45 m<sup>2</sup>: 3,811 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (menor de 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

Ocupación: 100% en todas sus plantas

Altura: la especificada en planos del Estudio de Detalle (máxima)

Calificación: Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada.

- Parcela Privada

(Edificabilidad total- 147,72 m<sup>2</sup> x 3,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 472,70 m<sup>2</sup>

Edificabilidad neta = 472,70 m<sup>2</sup> / 119,52 m<sup>2</sup> = 3,955 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (menor que 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

Ocupación máxima = 100% en todas las plantas

Altura máxima = la especificada en planos del Estudio de Detalle

Calificación = Residencial Plurifamiliar en manzana cerrada

Comparación de edificabilidades:

CONDICIONES INICIALES

FINCA REF. CAT. PROPIETARIO SUP. m<sup>2</sup> EDIF. m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> EDIF. m<sup>2</sup>

2 7144001 Propiedad Privada 147,72 3,2 472,70

1 s/r AYUNTAMIENTO 72,00 3,2 230,40

CALLEJON AYUNTAMIENTO 16,77

RESTO Callejón AYUNTAMIENTO 9,69

TOTAL 246,30 703,10

PARCELACION PROPUESTA

PARCELA PROPIETARIO SUP. m<sup>2</sup> EDIF. m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> EDIF. m<sup>2</sup> %

A Propiedad Privada 119,52 3,96 472,70 - 32,77%

B AYUNTAMIENTO 60,45 3,81 230,40 - 67,23%

VIARIO de cesión 39,75 -

Viario a re urbanizar 26,46

TOTAL 246,38 703,10 (100,00%)

Los citados intervinientes son los propietarios de la totalidad de los terrenos incluidos en el Estudio de Detalle, por serlo de las fincas registrales números 11.444 y 94.852 inscritas en el Registro de la Propiedad núm. Uno de Granada, lo que resulta acreditado por medio de las Certificaciones expedidas por el citado Registro de la Propiedad y que se han aportado al expediente.

Resulta de aplicación el artículo 95 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece la posibilidad de suscribir convenios urbanísticos de gestión para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor. El ámbito del presente Convenio coincidirá con el ámbito del Proyecto de Reparcelación que se apruebe en su día con respecto a este Estudio de Detalle. Su objeto es la gestión urbanística, urbanización y edificación, de este ámbito de planeamiento urbanístico. El Plazo de vigencia finalizará con el cumplimiento total del objetivo del mismo.

Como consecuencia de todo lo anterior, las partes acuerdan contribuir al desarrollo del nuevo ámbito de ejecución del Estudio de Detalle para la fijación de alineaciones en Callejón de Cervantes esquina a Calle San

Matías, mediante Convenio Urbanístico de Gestión, de acuerdo a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y conforme a las siguientes,

#### ESTIPULACIONES

Primera.- Serán las cláusulas del presente Convenio las que definan la totalidad de las condiciones y términos de la gestión del Estudio de Detalle para la fijación de alineaciones en Callejón de Cervantes esquina a Calle San Matías

Por el Ayuntamiento de Granada se redactará el proyecto de reparcelación en ejecución del Estudio de Detalle para la fijación de alineaciones en Callejón de Cervantes esquina a Calle San Matías.

Las relaciones entre los propietarios y el Ayuntamiento de Granada, se regirán por lo pactado en el presente Convenio y subsidiariamente por las normas establecidas en la Ley de Suelo Andaluza, en el Reglamento de Gestión Urbanística y Reglamento Hipotecario Urbanístico.

Para completar la urbanización prevista en el Estudio de Detalle, según lo dispuesto en el artículo 138.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Ayuntamiento redactará y presentará, en el plazo de tres meses desde el sometimiento de este Convenio a información pública, el proyecto de urbanización, consistente en la adecuación de las calles existentes a las nuevas alineaciones, para su aprobación si procede, de acuerdo a las determinaciones del Planeamiento aprobado.

Corresponderá al Ayuntamiento la ejecución material de las obras de urbanización de acuerdo a las condiciones del Proyecto que se apruebe, y con la supervisión técnica de los servicios municipales correspondientes.

Segunda.- Los intervinientes cederán al Excmo. Ayuntamiento de Granada, y este acepta, libre de cargas y gravámenes y ocupantes, la finca destinada a viario espacios libres resultante del planeamiento aprobado, con la superficie y descripción que se recoge en el Proyecto de Reparcelación que se apruebe definitivamente fruto del Estudio de Detalle. No obstante por la empresa contratista de las obras de urbanización del sistema se podrán ocupar los terrenos cedidos con objeto de ejecutar adecuadamente las obras de urbanización.

Una vez que se sea aprobado definitivamente el presente Convenio por el Ayuntamiento se procederá a la presentación del Proyecto de Reparcelación con el anexo del Convenio, en el Registro de la Propiedad núm. Uno de Granada, y a realizar cuantas gestiones sean necesarias hasta su inscripción.

Las fincas de resultado quedarán afectas al cumplimiento de la obligación de urbanizar y de los demás deberes dimanantes del Planeamiento y del Proyecto de Reparcelación y de la legislación urbanística. Cada propietario de esta unidad de ejecución estará obligado a sufragar los costes de la urbanización en proporción a la superficie de las parcelas que les sean adjudicadas.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, con las determinaciones recogidas en este Convenio supondrá la aprobación de la configuración de las nuevas fincas resultantes, su adjudicación y la transmisión al Ayuntamiento de Granada de todos los terrenos de cesión obligatoria.

En el Proyecto de Reparcelación que se apruebe, las fincas adjudicadas estarán situadas, en lo que sea posible, en el mismo lugar al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

Tercero.- Aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización de esta unidad, se podrán ejecutar, con carácter simultáneo, las obras de urbanización y las de edificación de las parcelas resultantes lucrativas. Para la autorización de la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, será necesario cumplir los requisitos establecidos en el artículo 55 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3.288/1978 de 25 de agosto), no concediéndose licencia alguna de ocupación hasta la recepción total y completa de las obras de urbanización de la unidad por este Ayuntamiento mediante el otorgamiento de la correspondiente Acta.

Y en prueba de conformidad, las partes, según intervinen, suscriben por triplicado el presente documento en la fecha y lugar indicado en el encabezamiento,

La Teniente de Alcalde, Concejala Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias, fdo.: Isabel Nieto Pérez.

La Propietaria, María Dolores Ruiz Fernández

En Delegación de la Secretaria General, Agustín Belda Busca

La Concejala Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias, fdo.: Isabel María Nieto Pérez.

NUMERO 4.022

## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALIA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS  
SUBDIRECCION DE GESTION

*Aprobación definitiva sistema E.D. Callejón de Cervantes, esq. C/ San Matías*

### EDICTO

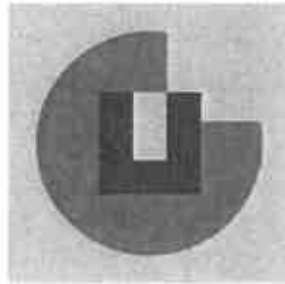
Por la presente le hago saber que con fecha 5 de abril de 2013 se ha dictado acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Granada, que consta en el expediente 1.061/2012, de la Subdirección de Gestión, y que total y literalmente dice:

"Visto expediente número 1.061/2012 de la Concejalía de Urbanismo, Obras y Licencias del Ayuntamiento de Granada, relativo a elección del sistema de actuación pública para el desarrollo del Estudio de Detalle Callejón de Cervantes esquina a Calle San Matías por el sistema de Cooperación, a propuesta de la Subdirección de Gestión Urbanística y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.2 y 108.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y concordantes del Reglamento de Gestión, y visto el artículo 127 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en la redacción dada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre de Medidas para la modernización del Go-



19

**Ayuntamiento de Granada**  
**CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO**



**GERENCIA DE URBANISMO**

**Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

**SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN**  
**Servicio de Ejecución Urbanístico**



Expediente núm.: 12.742/2011

**CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN**  
**PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA**  
**LA FIJACIÓN DE ALINEACIONES EN CALLEJÓN DE CERVANTES ESQUINA CALLE SAN MATIAS**

Granada, 17 diciembre de 2012



**Ayuntamiento de Granada**  
**CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO**

Subdirección de Planeamiento y Gestión  
SERVICIO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA



Expediente: 12.742/2011

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA FIJACIÓN DE ALINEACIONES EN CALLEJÓN DE CERVANTES ESQUINA A CALLE SAN MATÍAS**

En Granada, a las 14,00 horas del día 17 de Diciembre de 2012, en las dependencias de la Concejalía de Urbanismo, Obras y Licencias del Ayuntamiento de Granada.

## **REUNIDOS**

### **De una parte:**

Doña Isabel María Nieto Pérez, Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Granada y Concejala Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias, asistida por Agustín Belda Busca, actuando por delegación de la Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Granada, que da fe del presente Acto.

### **Y de otra parte:**

Doña María Dolores Ruiz Fernández, con NIF . . . . . , mayor de edad casada con Don José Müller Chica, en régimen de gananciales, con carácter privativo para los derechos de la finca afectada por este Estudio de Detalle, con domicilio en Granada

## **INTERVIENEN**

Doña Isabel María Nieto Pérez, por razón de su cargo, en representación del Excmo. Ayuntamiento de Granada, facultada para este acto por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de mayo de 2012 relativo a delegación de competencias en esta Concejalía de Urbanismo, Obras y Licencias,

Doña María Dolores Ruiz Fernández, en nombre propio.

Las partes intervinientes se reconocen la capacidad legal suficiente para la suscripción del presente Convenio y

## **EXPONEN**

El Plan Especial de Protección y Catalogo del Área Centro del Conjunto Histórico de Granada, de fecha 26 de julio de 2002 es de aplicación directa en el ámbito de esta actuación y precisa el objeto de la misma. El Estudio de Detalle que desarrolla esta unidad de ejecución, fue tramitado bajo el



número de expediente 4.099/2008, aprobado por el Pleno Municipal de fecha 30 de abril de 2010 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 112 de fecha 15 de junio de 2010.

Este Estudio de Detalle se limita a ajustar la alineación establecida en el PEPRÍ Centro y establecer una nueva alineación en el Callejón de Cervantes, por lo que las determinaciones urbanísticas a contemplar en la manzana son las asignadas por el PEPRÍ y Catálogo del Área Centro de Granada y quedan definidas tanto en su documentación gráfica como en la normativa del Capítulo V del mismo, art. 9.5.1 y son las correspondientes a las Calificación de Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, siendo las determinaciones urbanísticas iniciales más relevantes las siguientes:

Edificabilidad máxima a materializar en la parcela 3,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, ocupación del 80% y 4 plantas como número de plantas máximo.

Desde el punto de vista municipal, se entiende que debe valorarse y tenerse especialmente en cuenta que las dos parcelas afectadas por el Estudio de Detalle, ceden el espacio necesario en su lindero sur para que pueda trazarse la calle que sustituya al antiguo callejón de Cervantes, y que el edificio colindante construido recientemente, de fachada a Plaza de Mariana Pineda, debió ceder en su momento.

Por tanto, el Estudio de Detalle incluye en las parcelas resultantes, ya recortadas en su suelo neto, la edificabilidad resultado del derecho de multiplicar 3,2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por las superficies originales de 72,00 m<sup>2</sup> y 147.72 m<sup>2</sup> respectivamente.

Además de lo anterior el PEPRÍ igualmente establece que para parcelas con un fondo inferior a 7 metros se puede ocupar la totalidad de la parcela neta, resultando que para edificios de cuatro plantas de altura la edificabilidad máxima a materializar es de 4,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, excepción esta que le es de aplicación a la parcela de titularidad municipal, y que, por todo lo anteriormente observado, también debiera plantearse en la parcela privada que, como es lógico al ser de mayor tamaño, su cesión de calle es igualmente mayor.

Así, concluiríamos que el Estudio de Detalle no cambia la edificabilidad total, como número absoluto y corrige alineaciones desplazando 4mts paralelamente a la calle, pero manteniendo el espíritu del trazado del PEPRÍ Centro.

#### DESCRIPCIÓN Y PROCEDENCIA DE LA PROPUESTA PLANTEADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

La aplicación directa de las condiciones de ordenación de la Calificación de Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada no se pueden llevar a cabo de una forma racional debido a la existencia de la edificación contigua que tiene huecos hacia el Callejón de Cervantes, espacio público de 0,60 metros de anchura que separa la citada edificación existente de la parcela privativa. Por lo que desde el punto de vista técnico y urbanístico, el Estudio de Detalle establece una nueva alineación a 3 metros de la edificación existente que queda plenamente justificada debido a la imposibilidad material de ajustarse las parcelas objeto del presente a la alineación fijada por el PEPRÍ y todo ello motivada por la construcción de la edificación contigua, ampliando con ello la anchura del Callejón de Cervantes



**Ayuntamiento de Granada**  
**CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO**



**CONDICIONES RESULTANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE**

Como resultado de la nueva alineación la parcela privativa queda con una superficie neta de 119,52 m<sup>2</sup>, mientras que la parcela de titularidad municipal pasa a tener una superficie neta de 60,45 m<sup>2</sup>. Ampliándose consecuentemente la superficie del Callejón de Cervantes en 39,75 m<sup>2</sup>s, procedentes de la parcela privativa en 28,20m<sup>2</sup> y de la parcela municipal en 11,55 m<sup>2</sup>.

Así pues, al acumularse la edificabilidad procedente de las parcelas brutas privada y municipal, dentro de las parcelas netas resultantes, las principales condiciones urbanísticas y de ordenación de estas parcelas quedaría como sigue:

**Parcela Municipal**

Edificabilidad total: 72,00m<sup>2</sup> x 3,2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>: 230,40 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad neta: 230,40m<sup>2</sup>/60,45m<sup>2</sup>: 3,811 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (menor de 4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)  
Ocupación: 100% en todas sus plantas  
Altura: la especificada en planos del Estudio de Detalle (máxima)  
Calificación: Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada.

**Parcela Privada**

(Edificabilidad total- 147,72m<sup>2</sup>x3,2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>=472,70m<sup>2</sup>  
Edificabilidad neta= 472,70m<sup>2</sup>/119,52m<sup>2</sup>= 3,955m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (menor que 4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)  
Ocupación máxima= 100% en todas las plantas  
Altura máxima= la especificada en planos del Estudio de Detalle  
Calificación= Residencial Plurifamiliar en manzana cerrada

**Comparación de edificabilidades:**

**CONDICIONES INICIALES**

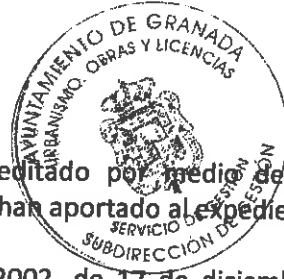
FINCA REF.CAT. PROPIETARIO SUP. m<sup>2</sup> EDIF. m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> EDIF. M<sup>2</sup>  
2 7144001 Propiedad Privada 147,72 3,2 472,70  
1 s/r AYUNTAMIENTO 72,00 3,2 230,40  
CALLEJÓN AYUNTAMIENTO 16,77  
RESTO Callejón AYUNTAMIENTO 9,69  
TOTAL 246,30 703,10

**PARCELACIÓN PROPUESTA**

PARCELA PROPIETARIO SUP. m<sup>2</sup> EDIF. m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> EDIF. M<sup>2</sup> %  
A Propiedad Privada 119,52 3,96 472,70 -32,77%  
B AYUNTAMIENTO 60,45 3,81 230,40 -67,23%  
VIARIO de cesión 39,75 -  
Viario a re urbanizar 26,46  
TOTAL 246,38 703,10 (100,00%)

Los citados intervinientes son los propietarios de la totalidad de los terrenos incluidos en el Estudio de Detalle, por serlo de las fincas registrales números 11.444 y 94.852 inscritas en el Registro de la





Propiedad núm. Uno de Granada, lo que resulta acreditado por medio de las Certificaciones expedidas por el citado Registro de la Propiedad y que se han aportado al expediente.

Resulta de aplicación el artículo 95 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece la posibilidad de suscribir convenios urbanísticos de gestión para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor. El ámbito del presente Convenio coincidirá con el ámbito del Proyecto de Reparcelación que se apruebe en su día con respecto a este Estudio de Detalle. Su objeto es la gestión urbanística, urbanización y edificación, de este ámbito de planeamiento urbanístico. El Plazo de vigencia finalizará con el cumplimiento total del objetivo del mismo.

Como consecuencia de todo lo anterior, las partes acuerdan contribuir al desarrollo del nuevo ámbito de ejecución del Estudio de Detalle para la fijación de alineaciones en Callejón de Cervantes esquina a Calle San Matías, mediante Convenio Urbanístico de Gestión, de acuerdo a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y conforme a las siguientes,

## ESTIPULACIONES

**Primera.**- Serán las cláusulas del presente Convenio las que definan la totalidad de las condiciones y términos de la gestión del Estudio de Detalle para la fijación de alineaciones en Callejón de Cervantes esquina a Calle San Matías

Por el Ayuntamiento de Granada se redactará el proyecto de reparcelación en ejecución del Estudio de Detalle para la fijación de alineaciones en Callejón de Cervantes esquina a Calle San Matías.

Las relaciones entre los propietarios y el Ayuntamiento de Granada, se regirán por lo pactado en el presente Convenio y subsidiariamente por las normas establecidas en la Ley de Suelo Andaluza, en el Reglamento de Gestión Urbanística y Reglamento Hipotecario Urbanístico.

Para completar la urbanización prevista en el Estudio de Detalle, según lo dispuesto en el artículo 138.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Ayuntamiento redactará y presentará, en el plazo de tres meses desde el sometimiento de este Convenio a información pública, el proyecto de urbanización, consistente en la adecuación de las calles existentes a las nuevas alineaciones, para su aprobación si procede, de acuerdo a las determinaciones del Planeamiento aprobado.

Corresponderá al Ayuntamiento la ejecución material de las obras de urbanización de acuerdo a las condiciones del Proyecto que se apruebe, y con la supervisión técnica de los servicios municipales correspondientes.

**Segunda.**- Los intervinientes cederán al Excmo. Ayuntamiento de Granada, y este acepta, libre de cargas y gravámenes y ocupantes, la finca destinada a viario espacios libres resultante del planeamiento aprobado, con la superficie y descripción que se recoge en el Proyecto de Reparcelación que se apruebe definitivamente fruto del Estudio de Detalle. No obstante por la



**Ayuntamiento de Granada**  
**CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO**



empresa contratista de las obras de urbanización del sistema se podrán ocupar los terrenos cedidos con objeto de ejecutar adecuadamente las obras de urbanización.

Una vez que se sea aprobado definitivamente el presente Convenio por el Ayuntamiento se procederá a la presentación del Proyecto de Reparcelación con el anexo del Convenio, en el Registro de la Propiedad núm. Uno de Granada, y a realizar cuantas gestiones sean necesarias hasta su inscripción.

Las fincas de resultado quedarán afectas al cumplimiento de la obligación de urbanizar y de los demás deberes dimanantes del Planeamiento y del Proyecto de Reparcelación y de la legislación urbanística. Cada propietario de esta unidad de ejecución estará obligado a sufragar los costes de la urbanización en proporción a la superficie de las parcelas que les sean adjudicadas.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, con las determinaciones recogidas en este Convenio supondrá la aprobación de la configuración de las nuevas fincas resultantes, su adjudicación y la transmisión al Ayuntamiento de Granada de todos los terrenos de cesión obligatoria.

En el Proyecto de Reparcelación que se apruebe, las fincas adjudicadas estarán situadas, en lo que sea posible, en el mismo lugar al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

**Tercero.-** Aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización de esta unidad, se podrán ejecutar, con carácter simultáneo, las obras de urbanización y las de edificación de las parcelas resultantes lucrativas. Para la autorización de la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, será necesario cumplir los requisitos establecidos en el artículo 55 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3.288/1978 de 25 de agosto), no concediéndose licencia alguna de ocupación hasta la recepción total y completa de las obras de urbanización de la unidad por este Ayuntamiento mediante el otorgamiento de la correspondiente Acta.

Y en prueba de conformidad, las partes, según intervienen, suscriben por triplicado el presente documento en la fecha y lugar indicado en el encabezamiento,

La Teniente de Alcalde,  
Concejala Delegada de Urbanismo,  
Obras y Licencias

La Propietaria

Fdo: Isabel Nieto Pérez

María Dolores Ruiz Fernández

En Delegación de la Secretaría General

~~Agustín Belda Buíca~~