



ESTUDIO SÁNCHEZ GALDÓ S.L.P.U.

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL AJUSTE DE LAS ALINEACIONES INTERIORES DE SOLAR DENOMINADO “E”, SITO EN EL SECTOR DEL “SALAO”, URB. LOS BERENGUELES- PUNTA DE LA MONA, DEL ANEJO DE LA HERRADURA- ALMUÑÉCAR (GRANADA).

PROMOTOR:

D. FERNANDO SÁNCHEZ GALDÓ con [REDACTED] actuando en nombre propio y en nombre y representación de los otros tres propietarios de la parcela como mandatario verbal y con domicilio a efectos de notificaciones en Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud (PTS), Avenida del Conocimiento, 16, 2ª Planta, Edificio I+D, 18016 (Granada).

ARQUITECTO:

GUILLERMO SÁNCHEZ GALDÓ con D.N.I.: [REDACTED] en representación de la sociedad profesional ESTUDIO SÁNCHEZ GALDÓ S.L.P.U. con C.I.F.: [REDACTED] con domicilio a efectos de notificaciones en [REDACTED] (Granada).





INDICE (conforme al Art. 94. Punto 4. Del Reglamento de la LISTA)

A) MEMORIA

A.1) MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.- ENCARGO
- 2.- EQUIPO REDACTOR
- 3.- ANTECEDENTES
- 4.- RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD
- 5.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO
- 6.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

A.2) MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 1.- DESCRIPCIÓN DETALLADA Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE ESTUDIO.
- 2.- MATERIALIZACIÓN DE LA PROPUESTA

B) CARTOGRAFÍA

C) RESUMEN EJECUTIVO (CONFORME A LO DISPUESTO EN LA LEY DEL SUELO Y LA LISTA)

ANEXO 1. FICHA CATASTRAL.

ANEXO 2. NOTA SIMPLE REGISTRAL.





A) MEMORIA

A.1) MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. ENCARGO.

Se encarga el presente “Estudio de Detalle” al Arquitecto Guillermo Sánchez Galdó, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada con el número 3.909, en representación de la sociedad profesional ESTUDIO SÁNCHEZ GALDÓ S.L.P.U. con C.I.F.: [REDACTED] y domicilio a efectos de notificaciones en Cuesta de Gómez nº 39. 18009 (Granada), por encargo de:

D. Fernando Sánchez Galdó con DNI nº 2 [REDACTED] que actúa en nombre propio y en nombre y representación de los otros tres propietarios de la parcela como mandatario verbal.

2.- EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

El presente Estudio de Detalle ha sido redactado por el Arquitecto Guillermo Sánchez Galdó, colegiado con el número 3.909 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, en representación de la sociedad profesional ESTUDIO SÁNCHEZ GALDÓ S.L.P.U.

3.- ANTECEDENTES

El solar objeto del presente estudio proviene del expediente de Licencia de Parcelación nº 550/00 concedida por el Excmo. Ayto. de Almuñécar mediante Decreto nº 2.627 de fecha 20 de octubre de 2.000, quedando de la siguiente forma y como se describe en dicha licencia:

PARCELA E.- Parcela con una superficie de 2.023,60 m², tiene su acceso por vial nº 177 del PGOU de Almuñécar y sus linderos son: Norte parcela D, Sur vial nº 177, Este y Oeste lindero de otra finca vecina.

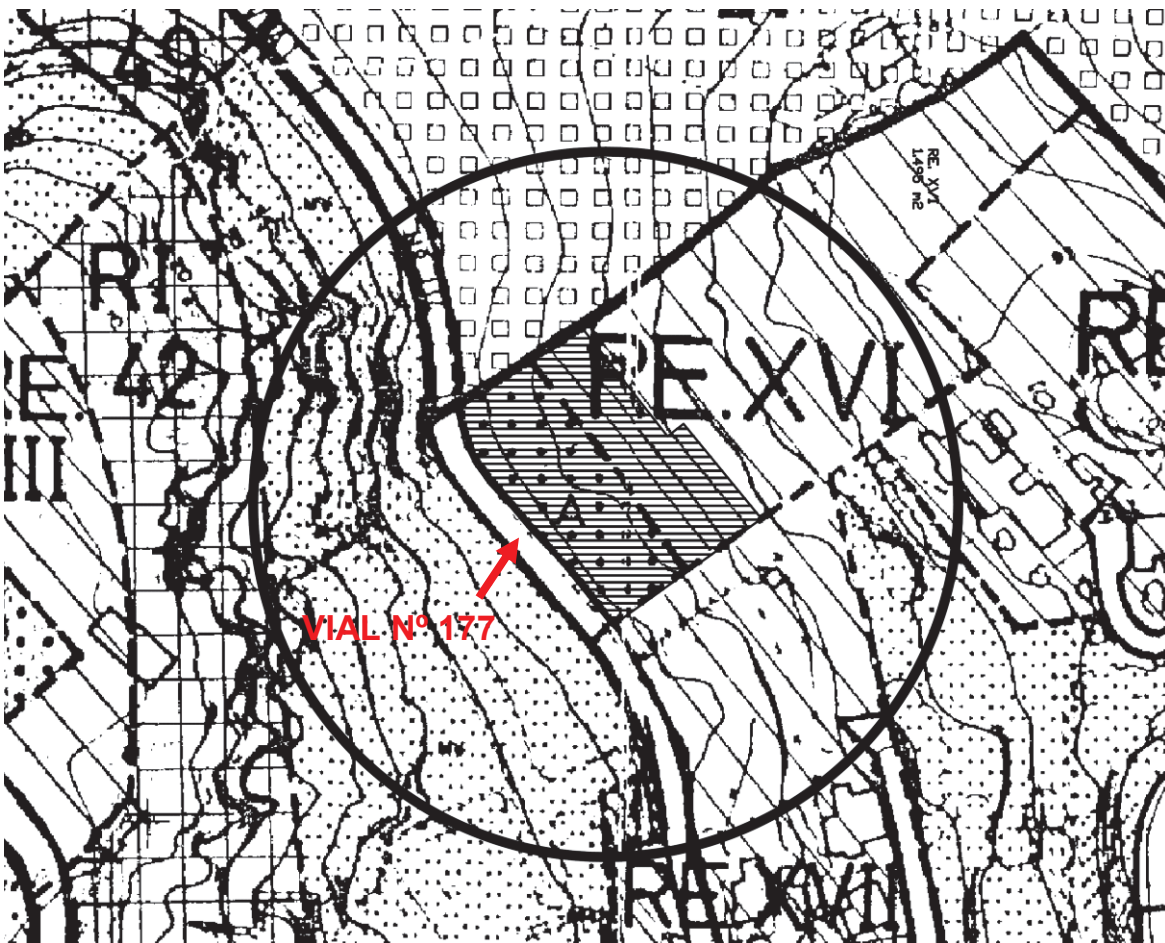
Según las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Almuñécar en vigor y su Adaptación a la LOUA, el solar se encuentra dentro del suelo urbano consolidado y le son de aplicación **dos ordenanzas distintas:**





Ordenanza Equipamiento Comunitario Administrativo (1.000,00 m²) y Ordenanza Residencial Extensiva Dieciséis (RE XVI) (1.023,60 m²).

Según se deduce del plano 33, hoja 28 de Ordenación General del PGOU de Almuñécar, la superficie del solar correspondiente a la Ordenanza Equipamiento Comunitario Administrativo queda situada ocupando todo el frente a vial público, quedando la superficie destinada a residencial REXVI en el fondo, circunstancia que imposibilita el acceso a la misma desde el mencionado vial público, como se puede apreciar en el siguiente gráfico, extraído del Plano de Ordenación del PGOU vigente.



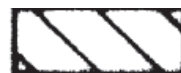
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

A Administrativo



EXTENSIVO

RE Residencial Extensivo





En la adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar del año 2.009, la parte de la parcela correspondiente a la ordenanza de Equipamiento Comunitario Administrativo fue contemplada como Sistema General de Equipamientos en Suelo Urbano (identificada con el número 16-A del cuadro 12.1 Servicios, dotaciones y equipamientos de Sistema General).

4.- REGIMEN DE LA PROPIEDAD.

La finca está inscrita en el Registro de la Propiedad de Almuñécar con el nº 43.249 y cuenta con las siguientes titularidades:

- Doña Paloma López Villar Suárez con DNI nº 2 [REDACTED], dueña del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de la finca.
- Don Guillermo Sánchez Galdó con DNI nº 2 [REDACTED] R, dueño del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de la finca.
- Don Fernando Sánchez Galdó con DNI nº 2 [REDACTED] -X, dueño del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de la finca.
- Doña Ana Martín Muñoz con DNI nº [REDACTED], dueña del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de la finca.

La referencia catastral de la parcela es 4654210VF3645D0001KK.

El solar dispone de las siguientes superficies:

- | | |
|---|--------------|
| - Superficie registral (ver nota simple adjunta) | 2.023,60 m2. |
| - Superficie catastral (ver ficha catastro adjunta) | 2.122,00 m2. |
| - Sup. real comprobada (levantamiento topográfico) | 2.045,53 m2. |

A los efectos del presente estudio, tomaremos como punto de partida la superficie real comprobada topográficamente al pie del talud, ya que el resto de los linderos se encuentran consolidados y/o amojonados.

Por tanto, según las determinaciones actuales del planeamiento aprobado, corresponderán a cada ordenanza las siguientes superficies:

- Ordenanza Equipamiento Comunitario Administrativo= 1.000,00 m2
- Ordenanza Residencial Extensiva Dieciséis (RE XVI)= 1.045,53 m2





5.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO

El presente Estudio de Detalle tiene como objetivo principal, **el ajuste de las alineaciones interiores para posteriormente proceder a su parcelación**, dado que según lo dispuesto en la licencia de la parcelación aprobada en su día y el PGOU vigente, tan solo se grafía una sola parcela con dos ordenanzas y no se contempla el acceso a vial público para la parte con Ordenanza Residencial Extensiva Dieciséis (RE XVI).

Concretamente, el presente Estudio de Detalle, adopta las siguientes determinaciones para llevar a cabo los objetivos expuestos:

- El ajuste de las alineaciones interiores dentro del solar para dotar de acceso a vial público a las dos ordenanzas existentes y que servirá posteriormente para proceder a su parcelación.

En virtud de lo anteriormente expuesto, se redacta este documento para la completa definición de las determinaciones antes descritas y que se encuentran amparadas por el Art. 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), que a continuación se transcribe:

Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:
a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.





b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

MOTIVACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE:

La reconfiguración o reajuste de la alineación interior que separa las ordenanzas de Equipamiento Comunitario Administrativo y Residencial mediante el presente Estudio de Detalle, se manifiesta como una solución adecuada que se fundamenta en la adaptación de la ordenación detallada para mejorar la funcionalidad y accesibilidad de la parcela, sin transgredir las disposiciones del Reglamento de la LISTA, ni menoscabar la superficie o la funcionalidad del futuro equipamiento. La aprobación del presente Estudio de Detalle **supone el**





desbloqueo para la construcción de una parcela actualmente sin edificar por no disponer de acceso desde vial público la zona con calificación residencial y por ende, para el desarrollo del Equipamiento Comunitario Administrativo.

Una vez aprobado el presente ED y tras la correspondiente parcelación, el solar resultante con calificación residencial dispondrá de acceso desde vial público con lo que, haría viable la construcción tanto de la zona residencial como de la zona equipamiento administrativo (Sistema General de Equipamientos en Suelo Urbano), de esta manera, supondría una mejora para el municipio y para el bienestar de la población ya que dispondrán de expectativas reales de disponer un nuevo equipamiento que hará su función social, dinamizadora y estructurante, aspecto que actualmente es inviable al estar bloqueado su desarrollo.

Por tanto, y como consecuencia directa, el suelo correspondiente al Sistema General mejorará claramente su funcionalidad y cubrirá con igual calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

Por otro lado, se constata que, en el desarrollo de los objetivos del presente Estudio de Detalle, en ningún momento se trasgrede lo estipulado en el Art. 94, apartado 1) ya que: no se modifica el uso urbanístico del suelo, no se altera la edificabilidad o el número de viviendas, no se incrementa el aprovechamiento urbanístico y no se afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

JUSTIFICACIÓN:

- **Adaptación de la ordenación detallada, mejora de la accesibilidad y desbloqueo de la situación de imposibilidad de desarrollo:**

El artículo 35 del Reglamento de la LISTA permite a los Estudios de Detalle completar, adaptar o modificar determinaciones de la ordenación detallada. La propuesta busca adaptar la distribución interior para resolver un problema de acceso inherente a la configuración actual. Al ofrecer acceso directo a ambas zonas, se mejora la accesibilidad general de la parcela, lo cual es un objetivo implícito de la ordenación urbanística, además de desbloquear la imposibilidad del desarrollo del equipamiento mientras no se produzca la parcelación.





• **Mantenimiento de los usos y superficies:**

El Estudio de Detalle mantiene las calificaciones/ ordenanzas de suelo existentes (Equipamiento Comunitario Administrativo y Residencial) y la misma superficie para cada una de ellas. Esto asegura que no se produce una modificación de los usos del suelo, una limitación fundamental para los Estudios de Detalle.

• **Cumplimiento de las limitaciones del Estudio de Detalle:**

La propuesta se centra en la reorganización espacial interna sin alterar la edificabilidad, el número de viviendas o el aprovechamiento urbanístico global. El objetivo es mejorar la funcionalidad y el acceso sin transgredir los parámetros sustantivos de la ordenación.

• **Solución funcionalmente más eficiente:**

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN, LOS CRITERIOS DE SELECCIÓN Y LAS PROPUESTAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA.

I.- Alternativas a la ordenación:

Las alternativas a la presente propuesta de alineación interior de la parcela para dotar de acceso a la parcela residencial, pasan por la cesión de parte de suelo dotacional o establecimiento de una servidumbre de paso para configurar un acceso peatonal y rodado.

Considerando para ello un frente de fachada mínimo de 420 cm (300 cm vehículos y 120 cm peatones), supondría una cesión de suelo perteneciente a la parcela dotacional de aproximadamente 70 m².

II.- Criterio de selección:

Dicha alternativa supone por tanto, una desafección de parte de suelo perteneciente al Sistema General de Equipamientos definido el P.G.O.U. de Almuñécar vigente, aspecto no permitido expresamente por el Art. 94 de la LISTA, salvo que se apliquen medidas compensatorias. Es por ello que, en base al criterio de selección estimamos que la ordenación propuesta no afecta al suelo dotacional y cumple con el resto de determinaciones incluidas en la LISTA, como se ha justificará más adelante.





III.- Propuesta general de la ordenación elegida:

La configuración propuesta por el Estudio de Detalle, al dotar a ambas zonas de acceso directo e independiente al vial público, representa una solución funcionalmente más eficiente que la configuración actual que obliga a la zona residencial a depender del equipamiento para su acceso. Esto optimiza la operatividad de ambas áreas y evita posibles conflictos o dependencias innecesarias, al desbloquear la imposibilidad del desarrollo del equipamiento mientras no se produzca la parcelación.

En este contexto, el Estudio de Detalle se justifica como una herramienta que permite una adaptación precisa de la ordenación detallada para resolver una problemática de acceso específica, al mismo tiempo que previene la imposición de una servidumbre o la imposibilidad de desarrollo del equipamiento, que podría suponer una manifiesta limitación para este, todo ello dentro de los límites permitidos por el Reglamento de la LISTA y sin alterar los usos ni la superficie destinada a cada ordenanza.

• Prevención de un potencial perjuicio al equipamiento:

La situación actual requeriría establecer una servidumbre de paso sobre la zona de Equipamiento Comunitario Administrativo para permitir el acceso a la zona Residencial, al encontrarse esta última sin acceso directo al vial público. Si bien una servidumbre es un derecho legal, su imposición podría generar limitaciones funcionales, de desarrollo futuro o incluso una percepción de menor calidad para el área de equipamiento. El Estudio de Detalle, al eliminar la necesidad de esta servidumbre, evita un potencial gravamen sobre el equipamiento, lo que podría interpretarse como un beneficio indirecto y no como un perjuicio. Un acceso independiente y directo al vial público mejoraría la operatividad y la imagen de ambas zonas, además de desbloquear la imposibilidad del desarrollo del equipamiento mientras no se produzca la parcelación.

En conclusión, la intervención mediante el presente Estudio de Detalle se manifiesta como una **herramienta adecuada para adaptar la ordenación detallada a las particularidades de la parcela**, resolviendo un problema de acceso de manera eficiente sin modificar los usos del suelo, disminuir la superficie destinada al equipamiento, ni transgredir las limitaciones establecidas en el Reglamento de la LISTA para este tipo de instrumentos de planeamiento.





6.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

Planeamiento urbanístico actualmente en vigor y aplicable a esta parcela es:

- P.G.O.U. de Almuñécar de 1.987 y su adaptación parcial a la LOUA de 2.009.

Legislación urbanística aplicable:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la ley del suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

A.2) MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.- DESCRIPCIÓN DETALLADA Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE ESTUDIO.

Se expone a continuación y de forma pormenorizada, el desarrollo de los objetivos del presente Estudio de Detalle y la justificación de su procedencia.

- Ajuste de las alineaciones interiores dentro del solar para dotar de acceso a vial público a las dos ordenanzas existentes y que servirá posteriormente para proceder a su parcelación.

Se procede al ajuste de la alineación interior, tal y como se refleja en la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle, a los efectos de obtener dos solares coincidentes con las dos ordenanzas existentes de manera que cada uno de ellos disponga de acceso directo y cuente con un lindero en contacto con vial público. **Ver plano P04 del presente E.D.**

Una vez realizado dicho ajuste, se conservan las superficies correspondientes a la superficie total del solar y de cada una de las ordenanzas:





- Superficie total de la parcela= 2.045,53 m2
- Ordenanza Equipamiento Comunitario Administrativo= 1.000,00 m2
- Ordenanza Residencial Extensiva Dieciséis (RE XVI)= 1.045,53 m2

2.III.- Justificación de su procedencia.

En el desarrollo de los objetivos del presente Estudio de Detalle, en ningún momento, se trasgrede lo estipulado en el Art. 94, apartado 1) del Reglamento de la LISTA, **como se justifica a continuación:**

a) no se altera la edificabilidad o el número de viviendas, » **En ningún caso se altera la edificabilidad o el número de viviendas, ya que tan solo se realizan ajustes de las alineaciones interiores.**

b) no se incrementa el aprovechamiento urbanístico, » **En ningún caso se incrementa el aprovechamiento urbanístico, ya que no es objeto de este documento, manteniéndose lo previsto por el planeamiento aprobado.**

c) no se afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito, » **En ningún caso se afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.**

De la misma manera, el presente ED no sustituye a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

Las parcelas resultantes cumplen con determinaciones del PGOU 87 de Almuñécar y de la Ley LISTA, con las dimensiones mínimas de parcela que determinan las referidas ordenanzas.

2.- MATERIALIZACIÓN DE LA PROPUESTA.

El ajuste contenido en el presente Estudio de Detalle, una vez obtenida su aprobación definitiva, se materializará mediante la obtención de la correspondiente licencia de parcelación/ segregación y posterior licencia de obras para proceder al vallado de los solares resultantes.





ESTUDIO SÁNCHEZ GALDÓ S.L.P.U.

B) CARTOGRAFÍA

Se adjuntan al presente Estudio de Detalle, la siguiente lista de planos:

P01-Plano de situación

P02-Plano topográfico

P03-Plano de alineaciones interiores según PGOU vigente

P04-Plano de alineaciones interiores y parcelas resultantes tras ajuste

Granada, abril de 2.025

Guillermo Sánchez Galdó
ARQUITECTO

EN REPRESENTACIÓN DE
ESTUDIO SÁNCHEZ GALDÓ S.L.P.U.





ESTUDIO SÁNCHEZ GALDO S.L.P.U.
ARQUITECTURA Y URBANISMO
CUESTA DE GOMEZ 39
18009 GRANADA
T.F.: +34 958 252 4 16
MÓV.: +34 615 422 371
email: estudio@gsgestudio.com
web: www.gsgestudio.com

DIBUJO POR:
FERNANDO SÁNCHEZ
GALDO Y OTROS

PROYECTO PRODUCT NAME:
ESTUDIO DE DETALLE PARA
DE LAS
EL AJUSTE PERÍMETRO DE
DE SOLAR DENOMINADO "E"
SITO EN EL SECTOR DEL
PLANOS DE PUNTA DE
BERENGUELES, PUNTA DE
LA MONA, DEL ANEJO DE LA
HERRADURA, ALMUNÉCAR
(GRANADA).

TÍTULO DEL PLANO: SHEET TITLE
PLANO TOPOGRÁFICO

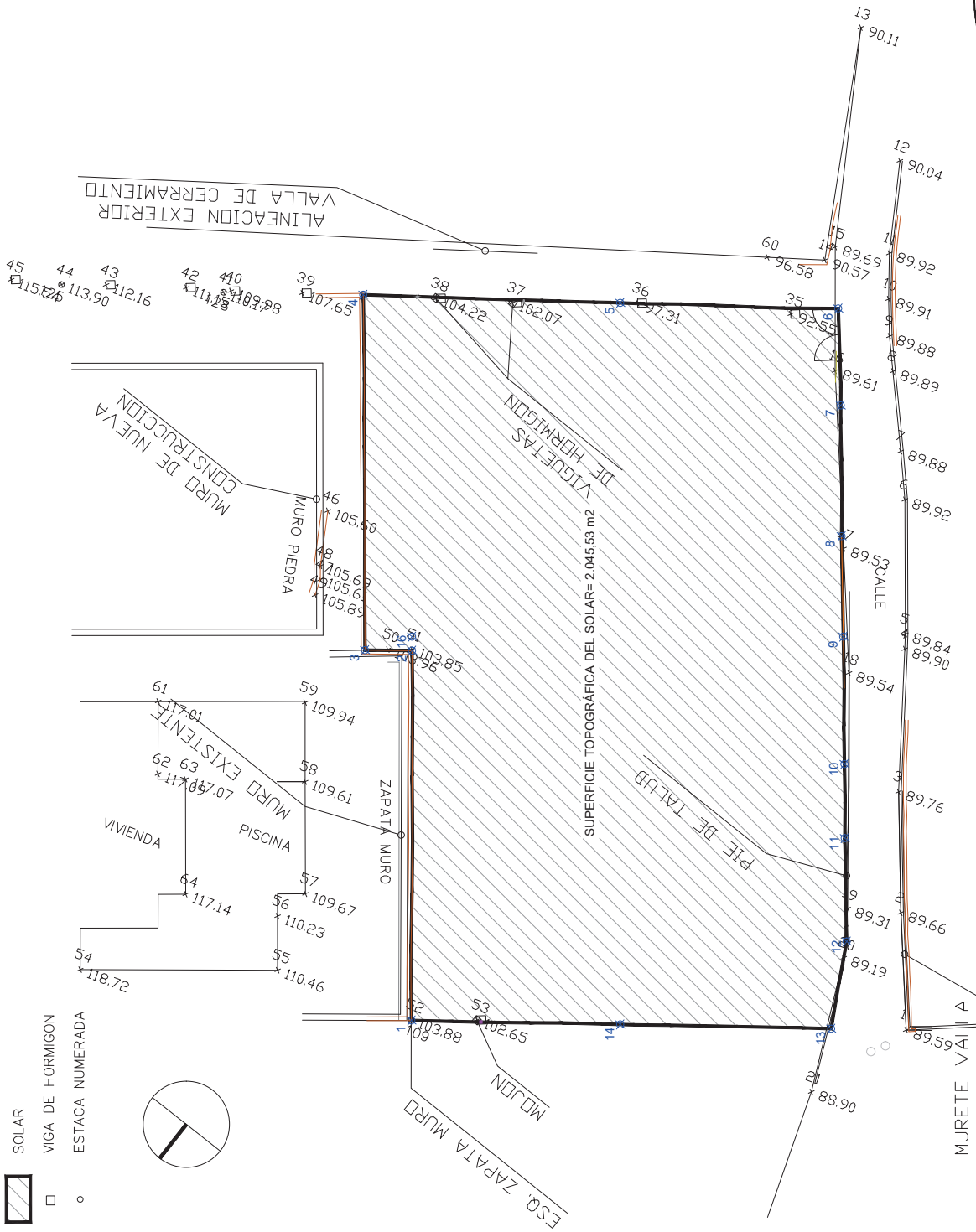
HOJA:	FECHA DATE:
10200	ABR. 2025

NOTAS: NOTAS:
SE HA REALIZADO TRAZADO AL TERRENO
SANTO DADO SU PUNTO DE REFERENCIA
CON EL PUNTO DE REFERENCIA DEL
AUTORIZACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE
OBRAS.

FECHA SCALE:	FECHA DATE:
1:200	ABR. 2025

PLANO SHEET NUMBER
P02

PROYECTO Nº:
AUTORIZADO POR:
FERNANDO SÁNCHEZ GALDO



COORDENADAS PARCELA TOPOGRÁFICA		
	X	Y
1	434384.7359	4085224.426
2	434413.0101	4085201.604
3	434413.9314	4085203.896
4	434433.6295	4085182.078
5	434417.4625	4085166.867
6	434403.6952	4085156.425
7	434388.7409	4085155.276
8	434387.1363	4085173.285
9	434380.5719	4085179.388
10	434377.0698	4085187.197
11	434371.8341	4085191.749
12	434368.4709	4085196.023
13	434368.4709	4085204.162
14	434381.6745	4085214.34

- SOLAR
- VIGA DE HORMIGÓN
- ESTACA NUMERADA



COORDENADAS PARCELAS SEGUN PGOU VIGENTE

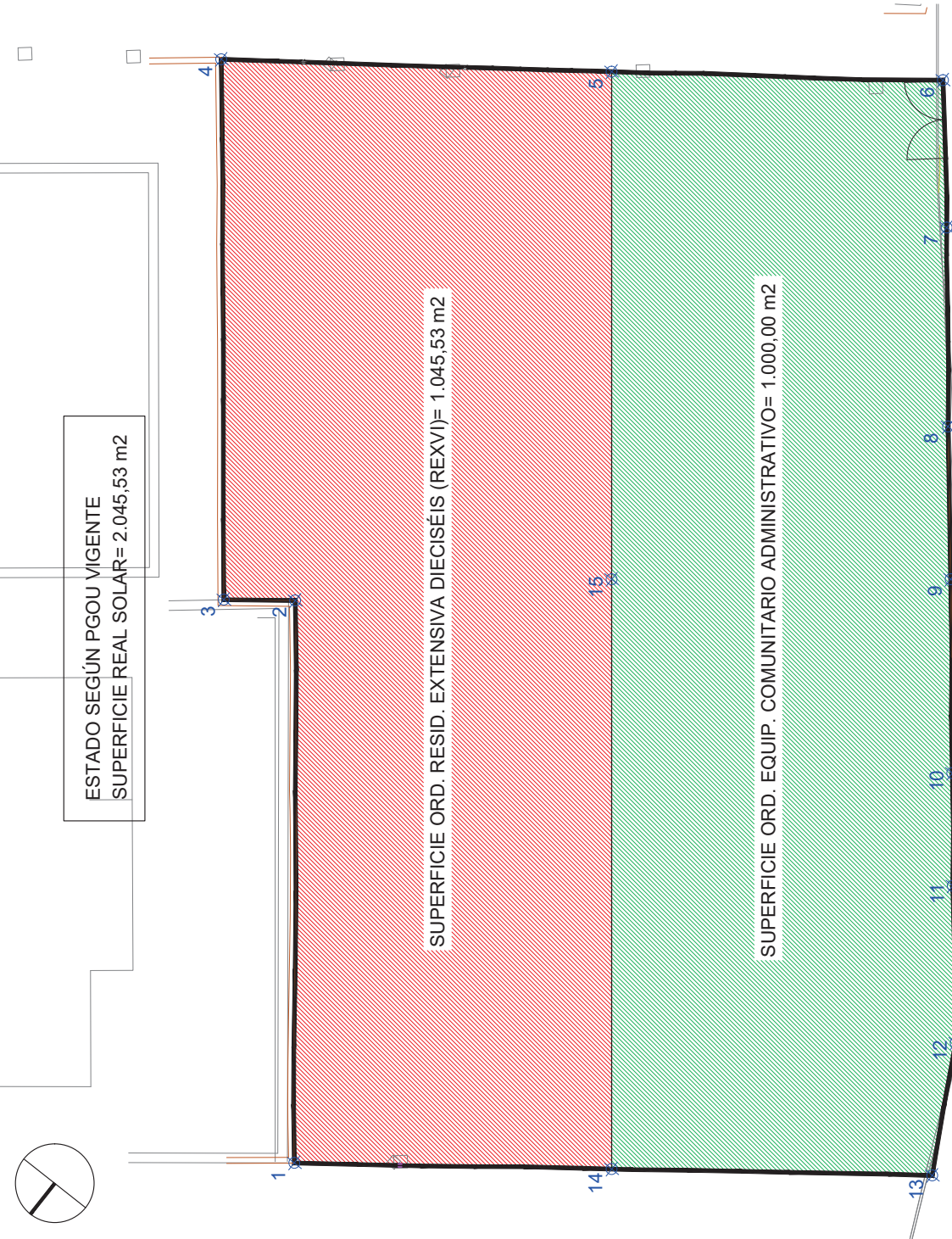
PARCELA ORD.	RESID. EXTENSIVA DIECISEIS	X	Y
1	434384 7359	4085224.426	
2	434413 0101	4085201.604	
3	434415 9314	4085203.886	
4	434412 0292	4085182.067	
5	434417 4029	4085185.877	
6	434403 8652	4085159.425	
7	434386 7409	4085165.279	
8	434382 216	4085173.295	
9	434387 1583	4085179.889	
10	434377 0298	4085181.148	
11	434371 8341	4085188.023	
12	434368 4709	4085204.162	
13	434384 7359	4085224.426	

PARCELA ORD.	EQUIP. COMUNITARIO	X	Y
14	434400 8773	4085190.437	
15	434417 4029	4085169.867	
16	434403 8652	4085159.425	
17	434386 7409	4085165.279	
18	434382 216	4085173.295	
19	434387 1583	4085179.889	
20	434377 0298	4085181.148	
21	434371 8341	4085188.023	
22	434368 4709	4085204.162	
23	434384 7359	4085224.426	

ESTADO SEGUN PGOU VIGENTE
SUPERFICIE REAL SOLAR= 2.045,53 m2

SUPERFICIE ORD. RESID. EXTENSIVA DIECISEIS (REXVI)= 1.045,53 m2

SUPERFICIE ORD. EQUIP. COMUNITARIO ADMINISTRATIVO= 1.000,00 m2



VIAL Nº 177 P.G.O.U.



ESTUDIO SÁNCHEZ GALDÓ S.L.P.U.
ARQUITECTURA Y URBANISMO
CUESTA DE GOMEREZ 39
18009 GRANADA
TLF: +34 958 252 416
MOV.: + 34 615 422 371
email: estudio@gsgestudio.com
web: www.gsgestudio.com

CLIENTE / CLIENT:
FERNANDO SÁNCHEZ
GALDÓ Y OTROS

PROYECTO / PROJECT NAME:
ESTUDIO DE DETALLE PARA
EL AJUSTE DE LAS
ALINEACIONES INTERIORES
DE SOLAR DENOMINADO "E",
SITO EN EL SECTOR DEL
"SALAO" URB. LOS
BERENGUELES. PUNTA DE
LA MONA. DEL ANEJO DE LA
HERRADURA. ALMUNECAR
(GRANADA).

TÍTULO DEL PLANO / SHEET TITLE

PLANO DE
ALINEACIONES
INTERIORES SEGUN
PGOU VIGENTE

MODIF. / REV.	FECHA / DATE

NOTAS / NOTES:

ESTE DOCUMENTO PERTENECE AL ESTUDIO SÁNCHEZ GALDÓ S.L.P.U. LA REPRODUCCIÓN O USO DE ESTE DOCUMENTO SIN LA AUTORIZACIÓN PREVIA ESTA ESTRICTAMENTE PROHIBIDA.

ESCALA / SCALE	FECHA / DATE
1/200	ABR. 2025

Nº PLANO / SHEET NUMBER

P03

ARQUITECTO / ARCHITECT

Guillermo Sánchez Galdó
GUILLERMO SÁNCHEZ GALDÓ





ESTUDIO SÁNCHEZ GALDÓ S.L.P.U.
ARQUITECTURA Y URBANISMO
CUESTA DE GOMEZ 39
18009 GRANADA
TLF: +34 958 252 416
MOV.: + 34 615 422 371
email: estudio@ggestudio.com
web: www.ggestudio.com

CLIENTE / CLIENT:
FERNANDO SÁNCHEZ
GALDÓ Y OTROS

PROYECTO / PROJECT NAME:
ESTUDIO DE DETALLE PARA
EL AJUSTE DE LAS
ALINEACIONES INTERIORES
DE SOLAR DENOMINADO "E",
SITO EN EL SECTOR DEL
"SALAO", URB. LOS
BERENGUELES. PUNTA DE
LA MONA, DEL ANEJO DE LA
HERRADURA. ALMUNECAR
(GRANADA).

TÍTULO DEL PLANO / SHEET TITLE
PLANO DE
ALINEACIONES
INTERIORES Y
PARCELAS
RESULTANTES TRAS
AJUSTE

MODIF. / REV.	FECHA / DATE

NOTAS / NOTES:

ESTE DOCUMENTO PERTENECE AL ESTUDIO
SÁNCHEZ GALDÓ S.L.P.U. LA REPRODUCCIÓN
PARCIAL O TOTAL DE ESTE DOCUMENTO SIN
AUTORIZACIÓN PREVIA ESTÁ ESTRICTAMENTE
PROHIBIDA.

ESCALA / SCALE
1/200
FECHA / DATE
ABR. 2025

Nº PLANO / SHEET NUMBER
P04

ARQUITECTO / ARCHITECT

[Signature]
GUILLERMO SÁNCHEZ GALDÓ

ESTADO PROPUESTO TRAS AJUSTES ALINEACIONES INTERIORES
SUPERFICIE REAL SOLAR= 2.045,53 m²

SUPERFICIE ORD. EQUIP. COMUNITARIO
ADMINISTRATIVO= 1.000,00 m²

SUPERFICIE ORD. RESID. EXTENSIVA
DIECISEIS (REXVI)= 1.045,53 m²

VIAL Nº 177 P.G.O.U.

COORDENADAS PARCELAS TRAS AJUSTE
ALINEACIONES INTERIORES

PARCELA ORD. RESID. EXTENSIVA DIECISEIS
(REXVI)

	X	Y
1	434394,7359	4065224,420
2	434413,7071	4065201,504
3	434413,7071	4065203,586
4	434400,8773	4065190,437
5	434387,1383	4065179,388
6	434380,7579	4065187,187
7	434377,0588	4065181,749
8	434371,8541	4065188,023
9	434367,7778	4065197,578
10	434381,8745	4065214,534

PARCELA ORD. EQUIP. COMUNITARIO
ADMINISTRATIVO

	X	Y
1	434413,7032	4065200,741
2	434413,7032	4065201,504
3	434413,7032	4065203,586
4	434413,7032	4065192,078
5	434417,4029	4065198,887
6	434403,8952	4065199,425
7	434380,7409	4065165,276
8	434382,216	4065173,295
9	434380,7409	4065165,276
10	434400,8773	4065190,437
11	434413,7032	4065200,741





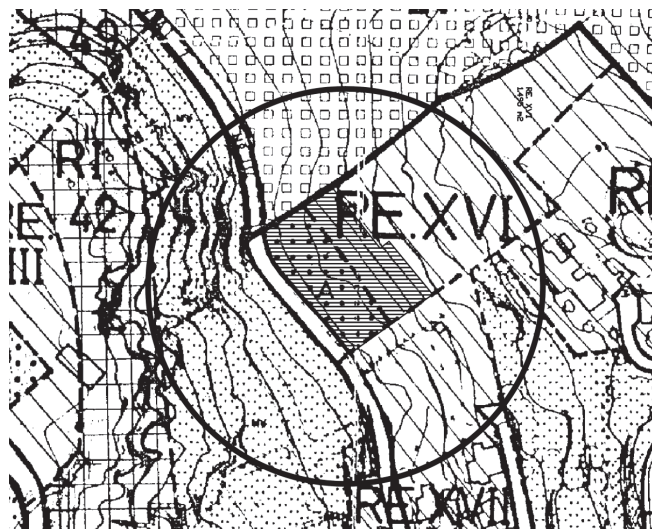
C) RESUMEN EJECUTIVO

1. Objetivo.

El presente Estudio de Detalle tiene como objetivo principal, **el ajuste de las alineaciones interiores para posteriormente proceder a su parcelación**, dado que según lo dispuesto en la licencia de la parcelación aprobada en su día y el PGOU vigente, tan solo se grafía una sola parcela con dos ordenanzas y no se contempla el acceso a vial público para la parte con Ordenanza Residencial Extensiva Dieciséis (RE XVI).

2. Ámbito del Estudio de Detalle.

Parcela ubicada en Suelo Urbano Consolidado (PGOU-87), denominada "E", sita en el sector del "Salao", Urb. Los Berengueles- Punta de la Mona, del anejo de La Herradura. Almuñécar (Granada).



EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

A Administrativo



EXTENSIVO

RE Residencial Extensivo



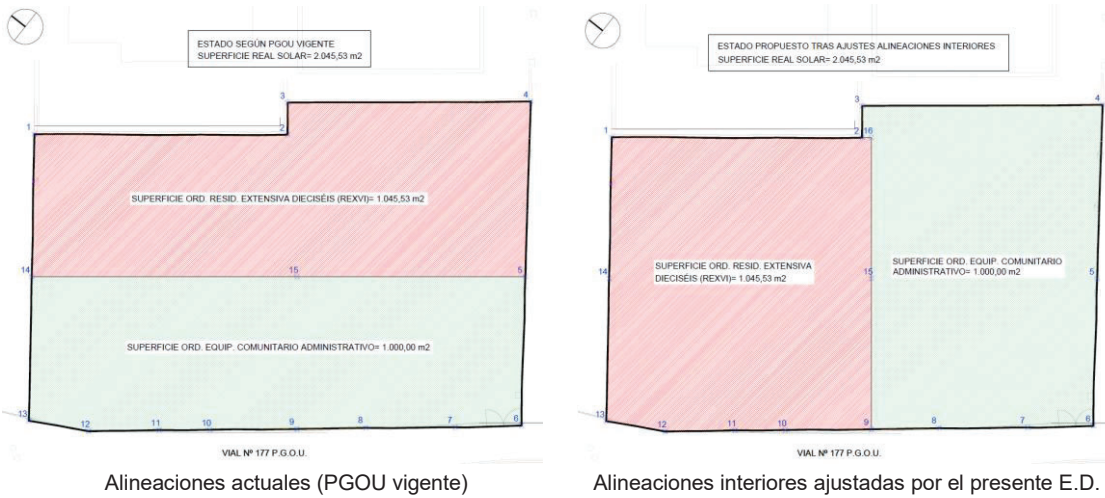
3. Finalidad.

El ajuste de las alineaciones interiores dentro del solar para dotar de acceso a vial público a las dos ordenanzas existentes y que servirá posteriormente para proceder a su parcelación.





4. Alcance.



El ajuste de las alineaciones interiores dentro del solar para dotar de acceso a vial público a las dos ordenanzas existentes y que servirá posteriormente para proceder a su parcelación.

Una vez realizado dicho ajuste, se conservan las superficies correspondientes a la superficie total del solar y de cada una de las ordenanzas:

- Superficie total de la parcela= 2.045,53 m²
- Ordenanza Equipamiento Comunitario Administrativo= 1.000,00 m²
- Ordenanza Residencial Extensiva Dieciséis (RE XVI)= 1.045,53 m²

Granada, abril de 2.025


Guillermo Sánchez Galdó
ARQUITECTO

EN REPRESENTACIÓN DE
ESTUDIO SÁNCHEZ GALDÓ S.L.P.U.





ANEXO 1. FICHA CATASTRAL

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4654210VF3645D0001KK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL CUESTA LA NEGRITA Suelo		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	ÁRIDO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTITUIDA (M ²)	—

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL CUESTA LA NEGRITA		
	ALMUÑECAR [GRANADA]		
SUPERFICIE CONSTITUIDA (M ²)	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (M ²)	2.122
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la S.E.C.

434.450 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Martes, 3 de Julio de 2018

- Límite de Manzana
- Límite de Fracción
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía





ESTUDIO SÁNCHEZ GALDÓ S.L.P.U.

ANEXO 2. NOTA SIMPLE REGISTRAL



NOTA SIMPLE INFORMATIVA H 8971496

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALMUÑÉCAR

FINCA DE ALMUÑÉCAR N°: 43249
CÓDIGO IDUFIR: 18016000494793

DESCRIPCION DE LA FINCA

Urbana: **PARCELA DE TERRENO, DENOMINADA E**, con Ordenanza Residencial, sita en el Sector "Salao", Urbanización Los Berengueles-Punta de la Mona, del anejo de La Herradura, pago Punta de la Mona, y pago Las Maravillas, del término de Almuñécar, ocupa una superficie de dos mil veintitrés metros, sesenta decímetros cuadrados, y linda: al Norte, parcelas denominadas C y D -registrales 43247 y 43248-; Sur, parcela de la Urbanización Punta de la Mona, propiedad del señor Prieto, hoy destinada a camino por donde tiene su acceso esta finca; Este, señor Rodríguez Aranda; Oeste, fincas de Don Ambrosio del Valle, y Don Francisco Cacán Ruiz.

TITULARIDADES

Doña **PALOMA LOPEZ VILLAR SUAREZ**, con N.I.F. número [REDACTED] ueña de **EL PLENO DOMINIO** de una cuarta parte indivisa de esta finca, se encuentra inscrito por título de Compra, con **CARACTER PRIVATIVO**, en virtud de escritura otorgada en Granada, el 19 de Mayo de 2.003, protocolo del Notario Don Manuel Rojas García-creus, según la inscripción 2ª, de fecha 23 de Junio de 2.003, obrante al Tomo 1.250, Libro 548, Folio 155.

Don **GUILLERMO SANCHEZ GALDO**, con N.I.F. número [REDACTED] ueño de **EL PLENO DOMINIO** de una cuarta parte indivisa de esta finca, se encuentra inscrito por título de Compra, con **CARACTER PRIVATIVO**, en virtud de escritura otorgada en Granada, el 19 de Mayo de 2.003, protocolo del Notario Don Manuel Rojas García-creus, según la inscripción 2ª, de fecha 23 de Junio de 2.003, obrante al Tomo 1.250, Libro 548, Folio 155.

Don **FERNANDO SANCHEZ GALDO**, con N.I.F. número [REDACTED] ueño de **EL PLENO DOMINIO** de una cuarta parte indivisa de esta finca, se encuentra inscrito por título de Compra, con **CARACTER PRIVATIVO**, en virtud de escritura otorgada en Granada, el 19 de Mayo de 2.003, protocolo del Notario Don Manuel Rojas García-creus, según la inscripción 2ª, de fecha 23 de Junio de 2.003, obrante al Tomo 1.250, Libro 548, Folio 155.

Doña **ANA MARTIN MUÑOZ**, con N.I.F. número [REDACTED] ueña de **EL PLENO DOMINIO** de una cuarta parte indivisa de esta finca, se encuentra inscrito por título de Compra, con **CARACTER PRIVATIVO**, en virtud de escritura otorgada en Granada, el 19 de Mayo de 2.003, protocolo del Notario Don Manuel Rojas García-creus, según la inscripción 2ª, de fecha 23 de Junio de 2.003, obrante al Tomo 1.250, Libro 548, Folio 155.

CARGAS

Una **HIPOTECA** a favor de la entidad **CAJA RURAL DE GRANADA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO**, para responder de 205.000 euros de principal; intereses ordinarios, por un total de 24.600 euros; intereses de demora, por un total de 92.250 euros; unas costas de 45.100 euros y otra cantidad en concepto de comisiones de 4.100 euros y 2050 euros por los pagos del seguro de incendios; con un plazo de amortización de 270 meses, a contar desde el 19 de Mayo de 2.003, respondiendo la finca de un total de 371.050 euros. Se fija como domicilio para requerimientos y notificaciones a la parte prestataria el siguiente: **GRANADA, Pedro A. Alarcón, 34-6ªA, Martínez Campos, 19 y Seco de Lucena, 24**. Formalizada escritura autorizada por el/la Notario **DON MANUEL ROJAS GARCÍA CREUS**, de **GRANADA**, el día 19/05/03. Contituida en la inscripción 3ª de fecha 23/06/03.

Asientos de presentación vigentes:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día diez de noviembre del año dos mil nueve.

Honorarios: 3,49 euros.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Conforme a la **Ley Orgánica 15/1999**, se informa que los datos de las partes se incorporan a los ficheros automatizados existentes en el Registro, conservándose con carácter confidencial, sin perjuicio de remisiones de obligado cumplimiento, para realizar las funciones propias de la actividad registral. La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL AJUSTE DE LAS ALINEACIONES INTERIORES
DE SOLAR DENOMINADO "E", SITO EN EL SECTOR DEL "SALAO",
URB. LOS BERENGUELES- PUNTA DE LA MONA, DEL ANEJO DE LA HERRADURA. ALMUÑÉCAR (GRANADA).

