



110  
8

## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES  
SERVICIO DE GESTIÓN Y PATRIMONIO

Expediente: 9.018/2004

|             |   |
|-------------|---|
| REG.MPAL.Nº | 6 |
| REG.AUT.Nº  | — |



**CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE LA REAL SOCIEDAD  
HÍPICA DE GRANADA Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
GRANADA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LAS  
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA DE REFORMA  
5.03 HÍPICA DEL P.G.O.U. DE GRANADA DE 9 DE FEBRERO  
DE 2001.**

Organización AS/C 956

Granada, 1 de marzo de 2.005



111  
8

## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES  
SERVICIO DE GESTIÓN Y PATRIMONIO



Expediente: 9.018/2004

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE LA REAL SOCIEDAD HÍPICA DE GRANADA Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA DE REFORMA 5.03 HÍPICA DEL P.G.O.U. DE GRANADA DE 9 DE FEBRERO DE 2001.

En Granada, a las 9.30 horas del día 1 de Marzo de dos mil cinco, en la Sala de Reuniones de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Ayuntamiento de Granada,

### REUNIDOS

#### De una parte:

DON LUIS GERARDO GARCÍA-ROYO MUÑOZ, Teniente de Alcalde Delegado de las Áreas de Planificación Urbanística y Obras Municipales, Vicepresidente de la Gerencia, asistido por Don Gustavo García-Villanova Zurita, Secretario Delegado de la Gerencia.

#### Y de otra parte:

DON GINÉS PÉREZ VILCHEZ, mayor de edad, [redacted]  
E, con domicilio a estos efectos en Granada,

DON EDUARDO REYES ZORRILLA, mayor de edad, [redacted]  
con domicilio a estos efectos en Granada,

Y DON JOSE CHINCHILLA NAVARRO, mayor de edad, casado, [redacted]  
con domicilio a estos efectos en Granada,

### INTERVIENEN

Don Luis Gerardo García-Royo Muñoz, por razón de su cargo en representación del Excmo. Ayuntamiento de Granada, facultado para este acto por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de diciembre de 2.004.

Don Ginés Pérez Vilchez y Don Eduardo Reyes Zorrilla, ambos en representación de la Real Sociedad Hípica de Granada, propietaria de los terrenos afectados por el presente Convenio, facultados en virtud de Escrituras de Acta de presencia otorgada por la Real Sociedad Hípica de Granada, el día 29 de noviembre de 2.002, ante el Notario de Granada, Don Alvaro E. Rodríguez Espinosa, con el núm. 3.779 de su protocolo, los Estatutos de la Sociedad que fueron aprobados en Junta General Extraordinaria, celebrada el 15 de abril de 1986, e inscritos en la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, con el núm. 1612 de fecha 27 de febrero de 1987, así como los dos Certificados expedidos por Don Eduardo Reyes Zorrilla, Secretario General de la Real Sociedad Hípica de Granada, ambos de fecha 15 de febrero de 2005.

Don José Chinchilla Navarro, en representación de la entidad mercantil "Construcciones Chinchilla Navarro, S.A.", como empresa adquirente de los terrenos afectados por el presente Convenio, dicha representación se le otorga mediante escritura por la que se eleva a público el acuerdo de modificación de estatutos y nombramiento de Administradores solidarios, otorgada ante el Notario de Granada don Vicente Moreno Torres, el 25 de enero de 2.002, con el núm. 270 de su protocolo, según la cual "Los administradores representarán a la sociedad en juicio y

Dpto. Organización





## AYUNTAMIENTO DE GRANADA



fuera de él, en lo relativo al giro o tráfico de la empresa, sin más excepciones que lo expresamente reservado por la Ley o éstos Estatutos a la Junta General".

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

### EXPONEN

- I. Que el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, aprobado definitivamente el 9 de febrero de 2001 y publicado en el B.O.J.A. número 27, de fecha 6 de marzo del mismo año, define, entre los ámbitos de ordenación, la delimitación del Área de Reforma en suelo urbano, en concreto la "5.03 Hípica"
- II. Que el Estudio de Detalle en desarrollo del Área de Intervención 5.03 Hípica, fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en fecha 28 de mayo de 2004 y publicado en el B.O.P. núm. 130 de fecha 8 de julio de 2004, que se desarrolla mediante el sistema de compensación, definiendo una única unidad de ejecución.
- III. Que en la ficha correspondiente al Área de Reforma en Suelo Urbano "Hípica" incluida en el P.G.O.U. de Granada, se recoge:
- Superficie del ámbito: 15.327,40 m<sup>2</sup>
  - Uso característico: Residencial Plurifamiliar Manzana.
  - Superficie pública existente: 1.839,44 m<sup>2</sup>
  - Superficie privada existente: 13.487,96 m<sup>2</sup>
  - Superficie de suelo de usos lucrativos (residencial): 3.036,00 m<sup>2</sup>
  - Edificabilidades de usos lucrativos (residencial): 14.573,00 m<sup>2</sup>
  - Superficie de suelo de uso dotacionales públicos: 1.500,00 m<sup>2</sup>
  - Superficie de suelo de espacios libres públicos: 8.240,43 m<sup>2</sup>
  - Superficie de suelo de viario: 2.559,97 m<sup>2</sup>

Como objetivos de la ejecución del A.R. 5.03 "Hípica" se establecen los siguientes: Traslado de las instalaciones de la Real Sociedad Hípica de Granada incorporando usos residenciales. Obtención de una plaza pública vinculada a Avenida de América y equipamiento público.

- IV. Que en el ámbito de ejecución propuesto tiene también como objetivo la construcción de dos aparcamientos bajo rasante, uno de los cuales tiene una superficie destinada a garaje de 5.416,82 m<sup>2</sup> de los que 3.036,00 m<sup>2</sup> son privados y 2.380,82 m<sup>2</sup> son públicos. El otro aparcamiento previsto en el Estudio de Detalle tiene una superficie de 4.707,00 m<sup>2</sup> de garaje y es totalmente público.
- V. Que la Real Sociedad Hípica de Granada es la propietaria de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de ejecución a desarrollar en cumplimiento del Área de Reforma 5.03 "Hípica", por serlo de las fincas registrales números 25.443, 25.461, 25.555 y 25.556 inscritas en el Registro de la Propiedad núm. 3 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.
- VI. Que de conformidad con el artículo 95 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establece la posibilidad de suscribir convenios urbanísticos de gestión para determinar las condiciones y los términos de la gestión y





## AYUNTAMIENTO DE GRANADA



113

J

ejecución del planeamiento urbanístico en vigor. El ámbito del presente Convenio coincidirá con el ámbito del Área de Reforma 5.03 Hípica. 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, y en segundo lugar la cesión del aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y excesos de la unidad de ejecución correspondientes al Ayuntamiento de Granada, por cantidad sustitutiva en metálico, cuyo destino es su integración en el Patrimonio público de suelo. El Plazo de vigencia finalizará con el cumplimiento total del mismo en los plazos de gestión previstos.

Como consecuencia de todo lo anterior, ambas partes acuerdan contribuir al desarrollo del nuevo ámbito de ejecución del Área de Reforma 5.03 Hípica, 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 de la unidad de ejecución del Área de Reforma 5.03 "Hípica".

Para completar la urbanización de esta unidad, la Real Sociedad Hípica de Granada ya ha redactado y presentado ante el Registro General de este Ayuntamiento en fecha 11 de mayo de 2004, proyecto de urbanización de esta unidad, para su estudio y aprobación si procede, de acuerdo a las determinaciones del Planeamiento aprobado, desarrollado mediante el sistema de compensación, correspondiéndole a esta última por tanto, 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.

La Real Sociedad Hípica de Granada como único propietario, asumirá la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento, siendo directamente responsable ante el Ayuntamiento de Granada. La responsabilidad será exigible tanto en lo que afecta a las características técnicas de la obra de urbanización ejecutada como a los plazos de terminación y entrega de la misma al Ayuntamiento de Granada.

Las operaciones de equidistribución de cargas y beneficios quedan establecidas en el Proyecto de Reparcelación, el cual se ha solicitado en fecha 21 de mayo de 2004 se redacte por los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento, al que se unirá este Convenio, como anexo al mismo.

**Segundo.-** La Real Sociedad Hípica de Granada, como propietario único de la unidad de ejecución, hará entrega al Ayuntamiento de Granada a requerimiento de éste, con la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, una garantía para ejecutar la actuación, mediante aval bancario por importe del 7% del valor de coste de la ejecución material de las obras previstas en el proyecto de urbanización.

**Tercero.-** Todos los gastos de los correspondientes anuncios, tanto de la información pública como de la aprobación definitiva, correrán por cuenta de la Real Sociedad Hípica de Granada.

**Cuarta.-** De conformidad con el artículo 30.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la cesión gratuita del 10% del aprovechamiento lucrativo correspondiente a 1.112 U.U.A. y excesos de la unidad de ejecución por 533,00 unidades de

Dpto. Organización AS/C 988





## AYUNTAMIENTO DE GRANADA



114  
/

aprovechamiento que equivalen a 1.645,00 metros cuadrados edificables del uso de residencial plurifamiliar en manzana, se sustituyen por su equivalente económico, que a razón de 500,00 euros/ UU.A. (580,00 euros/ UU.A. IVA incluido) asciende a la cantidad de 822.500 euros, IVA no incluido (954.100 euros IVA incluido). Esta cantidad será ingresada en las partidas municipales de Patrimonio Municipal del Suelo. La valoración practicada por el Servicio de Gestión y Patrimonio del Área de Planificación Urbanística del Excmo. Ayuntamiento de Granada, se integra en este Convenio como ANEXO 1.

**Quinta.**- La Real Sociedad Hípica de Granada cederá al Excmo. Ayuntamiento de Granada, y éste acepta, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, las fincas destinadas a equipamiento, viario y espacios libres resultantes del planeamiento aprobado, con la superficie y descripción que se recoge en el Proyecto de Reparcelación que se apruebe definitivamente en desarrollo del Estudio de Detalle.

Una vez que sea aprobado definitivamente el presente Convenio y depositadas las cantidades establecidas en la estipulación Cuarta, así como aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, a Real Sociedad Hípica de Granada deberá proceder a la presentación de este Proyecto en el Registro de la Propiedad núm. 3 de los de Granada, y a realizar cuantas gestiones sean necesarias hasta su inscripción, cuyos gastos serán por cuenta de esta entidad mercantil.

Las fincas de resultado quedarán afectas al cumplimiento de la obligación de urbanizar y edificar y de los demás deberes dimanantes del Planeamiento y del Proyecto de Reparcelación y de la legislación urbanística.

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 y gratuita.

**Sexta.**- Aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización de esta unidad, La Real Sociedad Hípica de Granada podrá 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 los artículos 54 y 55.1 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), asumiéndose por la Real Sociedad Hípica de Granada el compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así con el compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o parte de las mismas, 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. Suscrita el acta de recepción de las obras de urbanización, cesará la obligación de La Real Sociedad Hípica de Granada de conservación de las mismas, asumiendo dicha conservación los Servicios Municipales.

**Séptima.**- Una vez que los terrenos resultantes se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad de Granada, se hayan finalizado las obras de urbanización, y se hayan solicitado las correspondientes licencias de edificación, se procederá a la liquidación del sistema de actuación, procediéndose en ese expediente, con su aprobación, a la devolución del aval establecido en la



115  
f

## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

cláusula Segunda, dándose por finalizada la actuación por el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

**Octavo.**- El Ayuntamiento tramitará expediente, en los términos previstos en la actual Ley de contratos, con objeto de adjudicar, mediante el procedimiento negociado, la utilización del subsuelo de dominio público, para el aparcamiento indicado en el Exponendo IV de 2.380,82 m<sup>2</sup> de titularidad pública, recogido y aprobado para tal circunstancia en el Estudio de Detalle del Área de Reforma 5.03 "Hípica", para plazas de aparcamiento, en el ámbito de la indicada actuación, rigiéndose dicha adjudicación por el PLIEGO DE PRESCRIPCIONES que se apruebe, en donde se recogerán las condiciones previstas en el Estudio de Detalle 5.03 "Hípica".

**Noveno.**- La Real Sociedad Hípica de Granada, se compromete a solicitar licencia de edificación para las fincas resultantes de la reparcelación, en el plazo máximo de seis meses desde la inscripción de dichas parcelas en el Registro de la Propiedad y aprobación del Proyecto de Urbanización.

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

EL TENIENTE DE ALCALDE  
VICEPRESIDENTE DE LA GERENCIA

REAL SOCIEDAD HÍPICA DE GRANADA

Fdo.: Luis Gerardo García-Royo Muñoz

Fdo.: Ginés Pérez Vilchez

CONSTRUCCIONES CHINCHILLA-NAVARRO S.A.

Fdo.: José Chinchilla Navarro

EL SECRETARIO DELEGADO DE LA GERENCIA

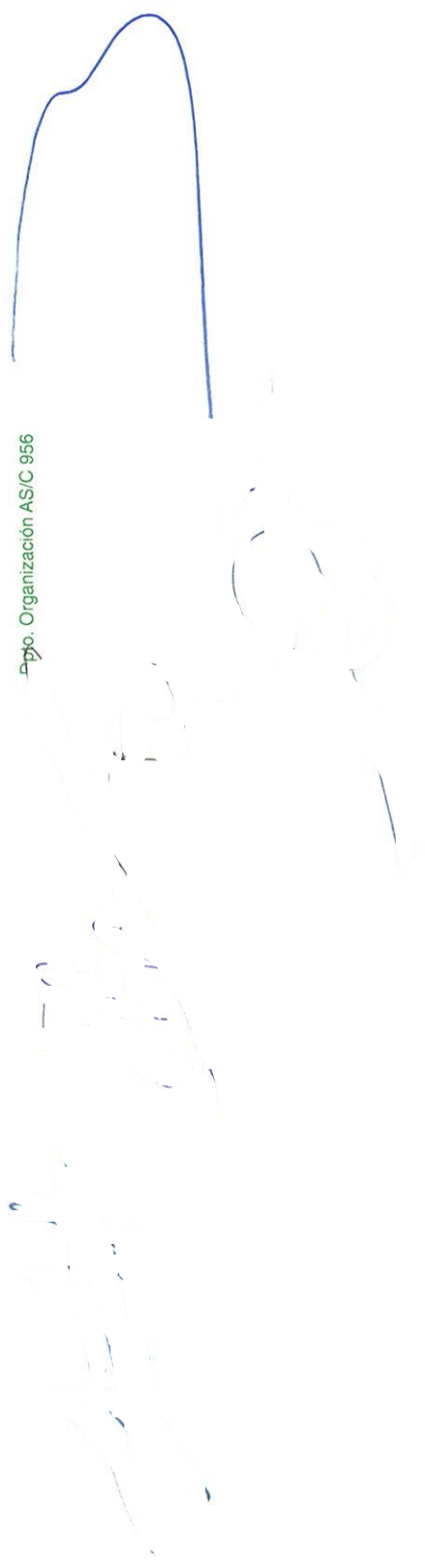
Fdo.: Gustavo García-Villanova Zurita





116  
f

# AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Pro. Organización AS/C 956

## ANEXO 1



117

## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Área de Planificación Urbanística  
Servicio de Gestión y Patrimonio

Expediente: 9.018/2004

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE LA REAL SOCIEDAD HÍPICA DE GRANADA Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA DE REFORMA 5.03 HÍPICA DEL P.G.O.U. DE GRANADA DE 9 DE FEBRERO DE 2001.



ASUNTO: Valoración del diez por ciento del aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Granada y de los excesos de aprovechamiento en el área de ejecución 5.03 Hípica del P.E.P.R.I. Albaicín

### INFORME TÉCNICO

#### Situación:

La Unidad de Actuación 5.03 Hípica, es una actuación aislada entre las calles Avenida de América, Fontiveros, Avenida de Italia y Andrés Segovia.

#### Superficie del ámbito:

La superficie total del ámbito, correspondiente a la medición real topográfica de a unidad de ejecución es de 15.327,40 m<sup>2</sup>, de los que 13.487,96 m<sup>2</sup> son metros de superficie susceptible de aprovechamiento urbanístico y el resto son de dominio publico ya existente que no computa aprovechamiento.

#### Edificabilidad lucrativa total:

Esta unidad de ejecución la edificabilidad lucrativa total materializable es de 14.573,00 m<sup>2</sup> igual a la prevista en la ficha del Estudio de Detalle 5.03.

#### Aprovechamiento o Edificabilidad susceptible de apropiación:

|  |                 |
|--|-----------------|
| ASA lucrativo Unidad de ejecución                | 10.003,00 uu.a. |
| Aprovechamiento por indemnización a propietarios | 2.925,00 uu.a.  |

#### Aprovechamiento y Edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento (10% de cesión):

|  |                |
|--|----------------|
| 10% Aprovechamiento de cesión al Municipio | 1.112,00 uu.a. |
| Aprovechamiento compensación excedente     | 553,00 uu.a.   |





118

*[Firma]*

## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

### Valoración de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento (10% de cesión):

Se realiza esta valoración por el método residual

$$Vv = 1,4 (Vr + Vc) FI$$

$$Vv = 1.794,39 \text{ €/m}^2$$

$$FI = 1$$

$$Vc = 701,70 \text{ €/m}^2$$

$$Vr = 580,00 \text{ €/m}^2$$

$$V = 580,00 \text{ €/m}^2 \times 1.645,00 \text{ m}^2 = 954.100,00 \text{ €}.$$

Asciende la presenta valoración a la cantidad de NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO EUROS IVA INCLUIDO

Granada, 9 de julio de 2004  
El Jefe de la Unidad de  
Expropiaciones y Adquisiciones

*[Firma]*  
Fdo.: Luis Puertas Cantero



Conforme  
El Jefe del Servicio d  
Gestión Y Patrimoni

*[Firma]*  
Fdo.: Emilio Martín  
Herrera

Dpto. Organización AS/C 956 A

*[Firma]*