

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

26 NOV 2010



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

**ESTUDIO DE DETALLE
Y PROYECTO DE SEGREGACIÓN
PARCELA URBANA EN EL "PAGO DE FATINAFAR"
JUNTO AL PPI-5, PPI-6 Y A LA VÍA DE FERROCARRIL
18015 - GRANADA**



PROPIEDAD

DAE PROYECTOS EN DESARROLLO, S.L.

Granada

Noviembre de 2010

**ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE SEGREGACIÓN
PARCELA URBANA EN EL “PAGO DE FATINAFAR”
JUNTO AL PPI-5, PPI-6 Y A LA VÍA DE FERROCARRIL
18015 - GRANADA**



ÍNDICE	Página
1. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1. Naturaleza del trabajo.....	1
1.2. Objeto del trabajo.....	1
1.3. Autor del encargo.....	1
1.4. Autor del proyecto.....	1
2. ANTECEDENTES.....	2
3. CONVENIENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	2
4. FINCA MATRIZ.....	2
4.1. Descripción de la Finca Matriz.....	2
4.2. Calificación de la Finca Matriz.....	4
4.3. Régimen de la Propiedad.....	5
5. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.....	5
5.1 Parcela mínima.....	5
5.2 Separación entre la línea de edificación y el borde de la plataforma ferroviaria.....	5
6. FINCAS RESULTANTES.....	6
6.1 Finca resultante 1.....	6
6.2 Finca resultante 2.....	7
7. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	8
7.1 Propuesta de Ordenación.....	8
7.1.1 Retranqueo a la alineación oficial.....	8
7.1.2 Retranqueo a la línea ferroviaria.....	9
7.1.3 Altura máxima.....	9



7.1.4	Condiciones estéticas.....	9
7.1.5	Protección del arbolado existente.....	9
7.2	Estudio comparativo de la propuesta de Ordenación.....	10
7.3	Justificación edificabilidad de la propuesta.....	11
8.	CUMPLIMIENTO DEL ART 65.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y LA NORMATIVA DE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.....	11
9.	DECLARACIÓN DE DAE PROYECTOS EN DESARROLLO, S.L. EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA FINCA RESULTANTE 2	12
10.	PLANOS	
01.	Plano de situación, Emplazamiento y Normativa.	
02.	Plano topográfico de la Finca Matriz.	
03.	Ordenación, Parcelación y Alineaciones. Fincas Resultantes.	
04.	Retranqueos y Áreas de Movimiento. Fincas Resultantes.	
11.	ANEXO I: EXTRACTO DE LA ESCRITURA DE COMPRA-VENTA DE LA PARCELA	
12.	ANEXO II: INFORME MINISTERIO FOMENTO 04-11-10	

**ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE SEGREGACIÓN
PARCELA URBANA EN EL “PAGO DE FATINAFAR”
JUNTO AL PPI-5, PPI-6 Y A LA VÍA DE FERROCARRIL
18015. GRANADA**



1. INTRODUCCIÓN

1.1. Naturaleza del Trabajo

El presente documento constituye la redacción del ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE SEGREGACIÓN de la Parcela de suelo urbano situada en el “Pago de Fatinafar”, junto al P.P. I-5, P.P. I-6 y a la vía del ferrocarril de Bobadilla, en el término municipal de Granada. Tiene una superficie según escritura de 15.151,25 m².

1.2. Objeto del Trabajo

El presente Estudio de Detalle y Proyecto de Segregación tiene por objeto solicitar Licencia para segregar la Finca Matriz ya mencionada en dos Fincas Resultantes así como dar cumplimiento a las disposiciones normativas en materia urbanística necesarias para el desarrollo inmobiliario de dichas parcelas resultantes. Para ello se establece la ordenación de volúmenes de las mismas junto con el reparto de la edificabilidad de la Finca Matriz entre cada una de las dos Fincas Resultantes, todo ello de conformidad con el Plan General de Ordenación Urbana 2001 del Ayuntamiento de Granada.

1.3. Autor del Encargo

Este Estudio de Detalle y Proyecto de Segregación ha sido encargado por la Propiedad de dicha Parcela que es **DAE PROYECTOS EN DESARROLLO, S.L.** con domicilio social en Madrid, Calle Capitán Haya, nº 9. 28020. Madrid. CIF: B-83.832.329.

Es representada por D. Alberto Díez de León, con el mismo domicilio profesional y DNI: 356-R.

1.4. Autor del Proyecto

HOF Arquitectura, S.L.P. Firma el Proyecto el arquitecto Javier Espinós Ruiz.



2. ANTECEDENTES

La parcela objeto de este Estudio de Detalle y Proyecto de Segregación ya fue motivo de un Estudio de Detalle previo aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión ordinaria celebrada el día veintiocho de septiembre de dos mil siete con el número de acuerdo 549 y que literalmente dice:

“Aprobación definitiva de Estudio de Detalle en parcela urbana sita en Pago de Fatinafar, junto a vía de ferrocarril. (Expte. 2930/06)”

Dicho Estudio de Detalle quedaría anulado con la aprobación del ahora presentado.

3. CONVENIENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La solución adoptada recoge la propuesta de la Propiedad para la ordenación de la Parcela que garantice su posterior desarrollo inmobiliario.

El Proyecto de Segregación se redacta con objeto de segregar la Finca Matriz actual en dos Fincas Resultantes. El Estudio de Detalle justifica el reparto de la edificabilidad de la Finca Matriz entre las Fincas Resultantes de manera no proporcional a sus superficies y a su vez asigna unas áreas de movimiento a cada una de ellas para respetar la separación exigida entre la línea de edificación y el borde de la plataforma ferroviaria. Además refleja la cesión de superficie al Ayuntamiento de Granada para la ejecución del Vial 7 que separa la Finca Matriz del P.P. I-5.

De este modo se da cumplimiento del Artículo 65 del Reglamento de Planeamiento aprobado en el Consejo de Ministros celebrado el día 23 de Junio de 1978, publicado en el B.O.E. núm. 223, de 18 de Septiembre de 1978. De acuerdo con el mencionado artículo, será necesaria la elaboración de un Estudio de Detalle para establecer alineaciones y rasantes completando las que ya estuvieran señaladas por el Plan General, ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de éste y completar la red de comunicaciones definida en dicho Plan con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación se establezca en el Estudio de Detalle.

Queda por tanto justificada la necesidad del presente Estudio de Detalle y Proyecto de Segregación.

4. FINCA MATRIZ

4.1. Descripción de la Finca Matriz

Se trata de la Parcela de suelo urbano industrial situada en el “Pago de Fatinafar”, junto al P.P. I-5, al P.P. I-6 y a la vía del ferrocarril de Bobadilla, en el término municipal de Granada. Tiene una superficie según escritura de 15.151,25 m².



De acuerdo con la escritura de compra-venta que se adjunta en el Anexo, la mencionada parcela se describe como:

“Haza de tierra calma de riego, en Granada, pago de Fatinafar, con veintiocho marjales setenta y siete estadales, o una hectárea cincuenta y una áreas cincuenta y una centiáreas y veinticinco decímetros cuadrados. LINDA: Norte, resto de la finca de donde se segrega, que se reserva la vendedora y tierras de la Casería del Albañil, de la vendedora, en línea de ciento ochenta y cinco metros sesenta decímetros; Sur, vía férrea, en una longitud de doscientos doce metros setenta centímetros; Este, en línea de treinta y cuatro metros noventa centímetros, acequia propia de la finca que se vende que la separa del carril de tres metros y medio de ancho, de la finca matriz para el servicio de la casería del Albañil que la separa de tranvías línea de Granada a Santa Fe; y Oeste. Tiene a su favor y sobre la zona de carril tres metros y medio de anchura, existe sobre el lindero oeste de esta finca. También podrá, si tuviese necesidad de ello, rebajar el nivel de terreno de dicho carril para facilitar la entrada de vías.”

- Una vez realizado el levantamiento topográfico se comprueba que la parcela tiene mayor cabida, siendo su superficie de 15.269,14m².
- 360,43m² se ceden al Ayuntamiento de Granada para la ejecución del Vial 7 que la separa del P.P. I-5 con objeto de rectificar su alineación y garantizar que el ancho de dicho vial es de 17,00m entre alineaciones opuestas.
- Por tanto, la superficie real de la Finca Matriz es de:

$$15.269,14 - 360,43 = 14.908,71\text{m}^2$$

Todos estos datos se reflejan en el plano “02. Plano Topográfico de la Finca Matriz”.

La parcela final tiene forma de polígono irregular de 20 lados, comprende una superficie plana horizontal de catorce mil novecientos ocho metros cuadrados con setenta y un decímetros cuadrados. Sus lindes, una vez descontada la superficie de cesión obligatoria al Vial 7, son:

Noroeste: en línea quebrada compuesta por dos tramos rectos; el primero de dos metros con treinta y cinco centímetros y el segundo de ciento veinte metros con trece centímetros, con el Vial 7 que la separa del P.P. I-5.

Noreste: en línea quebrada compuesta por seis tramos; el primero de treinta y seis metros con sesenta y cinco centímetros, el segundo de veintiocho metros con treinta y tres centímetros, el tercero de treinta y un metros con ochenta y ocho centímetros, el cuarto de diecisiete metros con ochenta y seis centímetros, el quinto de cuarenta metros con noventa y dos centímetros y el sexto de veintitrés metros con noventa y tres centímetros, con el Vial 6 que la separa del P.P. I-6.

Sureste: en línea recta de treinta y nueve metros con cincuenta y seis centímetros con zona verde perteneciente al P.P. I-6.



Suroeste: en línea quebrada compuesta por once tramos; el primero de once metros con cuatro centímetros, el segundo de tres metros, el tercero de cinco metros con veintiocho centímetros, el cuarto de veinte metros con tres centímetros, el quinto de veinticinco metros con dos centímetros, el sexto de cuarenta y cuatro metros con cincuenta y un centímetros, el séptimo de treinta y nueve metros con cuarenta y cinco centímetros, el octavo de veinte metros, el noveno de cinco metros con diecinueve centímetros, el décimo de diecisiete metros con setenta centímetros y el undécimo de veinticinco metros con noventa y siete centímetros, con talud que la separa de la vía ferroviaria.

Estos lindes se indican en el plano "02. Plano Topográfico de la Finca Matriz".

4.2. Calificación de la Finca Matriz

Es la definida en el Plan General de Ordenación Urbana 2001 del Ayuntamiento de Granada. Las características más significativas son:

	PARCELA
Clasificación del suelo	Urbano consolidado
Uso característico	Industrial
Unidad de Actuación Mínima ≥ 200 m ²	14.908,71 m ²
Lindero frontal $\geq 8,00$ m	302,05 m
Altura máxima "H" de edificio	H $\leq 8,00$ m
Altura máxima en Nº de Plantas	Baja + I
Edificabilidad máxima	1 m ² /m ² =14.908,71 m ²
Ocupación máxima	75% sobre rasante=11.181,53 m ² 100% bajo rasante=14.908,71 m ²
Retranqueos	No Existen
Tipología obligatoria	Industrial en manzana
Área de reparto	N2. Industria dispersa

Otros usos pormenorizados permitidos:

- Industrial gran industria.
- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Terciario instalación singular.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.



4.3. Régimen de la Propiedad

La Parcela es propiedad de **DAE PROYECTOS EN DESARROLLO, S.L.** con domicilio social en Madrid, Calle Capitán Haya, nº 9. 28020. Madrid. CIF: CIF: B-83.832.329.

5. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Como ya se ha dicho, la parcela objeto del presente proyecto se sitúa junto al P.P. I-5, al P.P. I-6 y a la vía del ferrocarril de Bobadilla. La ordenanza de aplicación es la correspondiente a Industrial en Manzana. Los parámetros urbanísticos que nos condicionan son los siguientes:

5.1. Parcela mínima

De acuerdo con el Plan General de Granada, para la Calificación Industrial en Manzana la parcela mínima es aquella que cumple:

- Superficie mínima: 200m²
- Lindero frontal: 8m

Condición que cumplen las parcelas resultantes.

Estas condiciones quedan reflejadas en el plano "03. Ordenación, Parcelación y Alineaciones. Fincas Resultantes".

5.2. Separación ente la línea de edificación y el borde de la plataforma ferroviaria

De acuerdo con el artículo 16 de la Ley 39/2003 y el artículo 34 del Real Decreto 2387/2004, modificado por el Real Decreto 354/2006 de 29 de Marzo *"en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20m de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de la edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril"*.

De acuerdo con el informe emitido por el Ministerio de Fomento con fecha 4 de Noviembre de 2010 que se adjunta en el Anexo II de la memoria, la línea límite de la edificación debe retranquearse para esta parcela en particular 32m desde la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria existente. Los 7m de retranqueo más próximos a las áreas de movimiento de la edificación se podrán destinar a viales de servicio y el resto a espacios libres.



Por tanto, las áreas de movimiento propuestas para las dos Fincas Resultantes en el presente Estudio de Detalle y Proyecto de Segregación se retranquean 32m desde la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria existente, destinando los 7m de retranqueo más próximos a las áreas de movimiento de la edificación a viales de servicio y el resto a espacios libres. Así se indica en el plano "04. Retranqueos y Áreas de Movimiento. Fincas Resultantes".

6. FINCAS RESULTANTES

6.1 Finca Resultante 1

URBANA, parcela en término municipal de Granada. Procede de la segregación de la Finca Matriz situada en el "Pago de Fatinafar", junto al P.P. I-5, al P.P. I-6 y a la vía del ferrocarril de Bobadilla.

Tiene frente al Vial 7 que la separa del P.P. I-5 y al Vial 6 que la separa del P.P. I-6.

Adopta forma de polígono irregular de once lados que comprende una superficie plana horizontal de siete mil quinientos metros cuadrados.

Sus lindes son:

Noroeste: en línea quebrada compuesta por dos tramos rectos; el primero de dos metros con treinta y cinco centímetros y el segundo de ciento veinte metros con trece centímetros, con el Vial 7 que la separa del P.P. I-5.

Noreste: en línea quebrada compuesta por tres tramos; el primero de treinta y seis metros con sesenta y cinco centímetros, el segundo de veintiocho metros con treinta y tres centímetros y el tercero de ocho metros con trece centímetros, con el Vial 6 que la separa del P.P. I-6.

Sureste: en línea recta de noventa metros con ochenta centímetros con la Finca Resultante 2 del presente Estudio de Detalle y Proyecto de Segregación.

Suroeste: en línea quebrada compuesta por cinco tramos; el primero de cuatro metros con treinta centímetros, el segundo de veinte metros, el tercero de cinco metros con diecinueve centímetros, el cuarto de diecisiete metros con setenta centímetros y el quinto de veinticinco metros con noventa y siete centímetros, con talud que la separa de la vía ferroviaria.

Estos lindes se indican en el plano "03. Ordenación, Parcelación y Alineaciones. Fincas Resultantes".

Uso: Industrial en manzana.

Estado de cargas: Libre de cargas y gravámenes.



6.2 Finca Resultante 2

URBANA, parcela en término municipal de Granada. Procede de la segregación de la Finca Matriz situada en el "Pago de Fatinafar", junto al P.P. I-5, al P.P. I-6 y a la vía del ferrocarril de Bobadilla.

Tiene frente al Vial 6 que la separa del P.P. I-6.

Adopta forma de polígono irregular de trece lados que comprende una superficie plana horizontal de siete mil cuatrocientos ocho metros cuadrados con setenta y un decímetros cuadrados.

Sus lindes son:

Noroeste: en línea recta de noventa metros con ochenta centímetros, con la Finca Resultante 1 del presente Estudio de Detalle y Proyecto de Segregación.

Noreste: en línea quebrada compuesta por cuatro tramos; el primero de veintitrés metros con setenta y cinco centímetros, el segundo de diecisiete metros con ochenta y seis centímetros, el tercero de cuarenta metros con noventa y dos centímetros y el cuarto de veintitrés metros con noventa y tres centímetros, con el Vial 6 que la separa del P.P. I-6.

Sureste: en línea recta de treinta y nueve metros con cincuenta y seis centímetros con zona verde perteneciente al P.P. I-6.

Suroeste: en línea quebrada compuesta por siete tramos; el primero de once metros con cuatro centímetros, el segundo de tres metros, el tercero de cinco metros con veintiocho centímetros, el cuarto de veinte metros con tres centímetros, el quinto de veinticinco metros con dos centímetros, el sexto de cuarenta y cuatro metros con cincuenta y un centímetros y el séptimo de treinta y cinco metros con quince centímetros, con talud que la separa de la vía ferroviaria.

Estos lindes se indican en el plano "03. Ordenación, Parcelación y Alineaciones. Fincas Resultantes".

Uso: Industrial en manzana.

Estado de cargas: Libre de cargas y gravámenes.



7. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La solución adoptada recoge la propuesta de la Propiedad para la ordenación interior de la Parcela que garantice su posterior desarrollo inmobiliario.

El Proyecto de Segregación se redacta con objeto de segregar la Finca Matriz actual en dos Fincas Resultantes. El Estudio de Detalle justifica el reparto de la edificabilidad de la Finca Matriz entre las Fincas Resultantes de manera no proporcional a sus superficies y a su vez asigna unas áreas de movimiento a cada una de ellas para respetar la separación exigida entre la línea de edificación y el borde de la plataforma ferroviaria. Además refleja la cesión de superficie al Ayuntamiento de Granada para la ejecución del Vial 7 que separa la Finca Matriz del P.P. I-5.

Las Parcelas Resultantes cumplen la condición de parcela mínima que refiere el vigente Plan General y la separación mínima con respecto de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria. Se garantiza su desarrollo inmobiliario en consonancia con lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación.

La solución prevista no modifica las normas urbanísticas recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana 2001 del Ayuntamiento de Granada, como se justifica en la ordenación propuesta en los planos adjuntos.

7.1. Propuesta de ordenación

Con objeto de demostrar la posibilidad física de alcanzar los parámetros urbanísticos asignados a las Parcelas en el presente Estudio de Detalle y Proyecto de Segregación y justificar la observancia de la normativa urbanística en vigor, se ha establecido una ordenación de la edificación que se refleja en el plano "04. Retranqueos y áreas de movimiento. Fincas Resultantes".

La propuesta se ha realizado sobre la base de edificación industrial en manzana.

7.1.1 Retranqueo a la alineación oficial

En el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, el Artículo 7.16.3 "Alineación a vial o espacio público" de la Calificación Industrial en Manzana expone:

"Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en su caso en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación. No obstante, en proyectos unitarios que afecten a un frente de manzana, y si no estuviese fijado por la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, podrá establecerse un retranqueo de valor mínimo cinco (5) metros, previa redacción del correspondiente Estudio de Detalle."



En el plano de Calificación y Ordenación del PGOU de Granada no se definen retranqueos para la Finca Matriz, por lo que se puede adosar la edificación a la alineación oficial.

Sin embargo, y de acuerdo con el artículo mencionado, en el presente Estudio de Detalle y Proyecto de Segregación se propone un retranqueo común para las dos fincas resultantes mayor o igual a 5m respecto a la alineación oficial. Se permite el adosamiento en el lindero medianero entre las dos fincas resultantes y en el lindero sureste que separa la Finca Resultante 2 con la zona verde perteneciente al P.P. I-6.

7.1.2 Retranqueo a la línea ferroviaria

Como ya se ha indicado en el apartado 5.2, es necesario establecer un retranqueo mínimo de 32m respecto de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria existente.

Ésa es la separación mínima exigida en el presente Estudio de Detalle y Proyecto de Segregación para ambas fincas resultantes.

De este modo las edificaciones podrán situarse libremente dentro de las áreas de movimiento respetando las separaciones mínimas a la alineación oficial de 5 m y a la arista más próxima de la plataforma ferroviaria de 32 m, pero sin tener que alinearse con ellas.

7.1.3 Altura máxima

El número de plantas admisible en la propuesta es el permitido por el Plan General de Ordenación Urbana 2001 del Ayuntamiento de Granada: dos alturas, todas ellas destinadas al uso industrial y usos compatibles y planta de sótano para albergar los usos de garaje e instalaciones. La altura máxima es de 8,00 m.

De acuerdo con el Artículo 7.3.19 apartado 3 del Plan General, y el Artículo 7.16.6 apartado 3 se permite la construcción de entreplantas en las plantas bajas.

7.1.4 Condiciones Estéticas

Las medianeras que queden descubiertas en las construcciones ejecutadas en las Fincas Resultantes deberán tener tratamiento de fachada con calidad similar al resto de frentes de edificación.

7.1.5 Protección del arbolado existente

En la finca existe arbolado disperso, que se transplantará a otra ubicación tomando las medidas pertinentes para su transporte y conservación.



7.2. Estudio Comparativo de la Propuesta de Ordenación

En el siguiente cuadro, se observa el estudio comparativo entre los parámetros urbanísticos obtenidos del planeamiento y los resultantes del Estudio de Detalle y Proyecto de Segregación.

PARÁMETRO	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE y PROYECTO DE SEGREGACIÓN	
	FINCA MATRIZ	FINCA RESULTANTE 1	FINCA RESULTANTE 2
Clasificación del suelo	Urbano Consolidado	Urbano Consolidado	Urbano Consolidado
Uso característico	Industrial	Industrial	Industrial
Unidad de Actuación Mínima $\geq 200 \text{ m}^2$	14.908,71 m ²	7.500 m ²	7.408,71 m ²
Lindero frontal $\geq 8,00 \text{ m}$	302,05 m	195,59 m	106,46 m
Altura máxima "H" del edificio	H $\leq 8,00 \text{ m}$	H $\leq 8,00 \text{ m}$	H $\leq 8,00 \text{ m}$
Altura máxima en N° de Plantas	BAJA + I	BAJA + I	BAJA + I
Edificabilidad máxima	1 m ² /m ² = 14.908,71 m ²	6.000 m ²	8.908,71 m ²
Ocupación máxima	75% S.R.=11.181,53m ² 100% B.R.=14.908,71m ²	75% S.R.=5.625,00 m ² 100% B.R.=7.500,00 m ²	75% S.R.= 5.556,53m ² 100% B.R.= 7.408,71m ²
Retranqueos	No Existen	Indicados	Indicados
Tipología obligatoria	Industrial en manzana	Industrial en manzana	Industrial en manzana
Área de reparto	N2. Industria dispersa	N2. Industria dispersa	N2. Industria dispersa

Otros usos pormenorizados permitidos:

- Industrial gran industria.
- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Terciario instalación singular.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.



7.3. Justificación de la Edificabilidad de la Propuesta

Como ya se ha indicado, las superficies, edificabilidades y ocupación asignadas a cada Finca Resultante son:

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN S.R.
FINCA RESULTANTE 1	7.500,00 m ²	6.000 m ²	5.625,00 m ²
FINCA RESULTANTE 2	7.408,71 m ²	8.908,71 m ²	5.556,53 m ²

En el plano "04. Retranqueos y Áreas de Movimiento. Fincas Resultantes" se indican las Áreas de Movimiento de las dos fincas resultantes en las que han de situarse las edificaciones a construir.

Las áreas de movimiento propuestas para cada una de las Fincas Resultantes en el Presente Estudio de Detalle y Proyecto de Segregación permiten alcanzar el valor de edificabilidad asignado a cada una de ellas respetando la ocupación máxima sobre rasante (75%) y la altura máxima permitida por el Plan General de Ordenación Urbana 2001 del Ayuntamiento de Granada (Baja + I y 8,00m).

Los proyectos de edificación que se ejecuten en las Fincas Resultantes no deberán, por tanto, rebasar el Área de Movimiento ni la altura máxima expresada en metros y en número de plantas. Tampoco excederán la edificabilidad ni la ocupación asignada a cada Finca Resultante.

Los proyectos de edificación podrán o no agotar el total de la edificabilidad.

8. CUMPLIMIENTO DEL ART 65.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y LA NORMATIVA DE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En el presente Estudio de Detalle y Proyecto de Segregación no se han modificado la anchura de espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, respecto a las designadas en el Plan General de Ordenación Urbana 2001 del Ayuntamiento de Granada. Tampoco existe un incremento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del presente Estudio.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo Primero A, Uno, del Decreto 462/1971, del 11 de marzo en la redacción del presente Estudio de Detalle y Proyecto de Segregación se han observado las normas vigentes aplicables sobre urbanismo y construcción **y se da cumplimiento a la normativa de supresión de barreras arquitectónicas en vigor.**

9. DECLARACIÓN DE DAE PROYECTOS EN DESARROLLO, S.L. EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA FINCA RESULTANTE 2



DAE PROYECTOS EN DESARROLLO, S.L. se reserva la opción de presentar un nuevo Estudio de Detalle que afecte únicamente a la Finca Resultante 2 con objeto de mejorar sus condiciones urbanísticas si, una vez obtenido un nuevo informe del Ministerio de Fomento cuando se haya avanzado en la definición del proyecto ferroviario, se pudiesen reducir las limitaciones de las áreas de movimiento tal y como indica el informe del Ministerio de Fomento de fecha 4 de Noviembre de 2010 que se adjunta en el Anexo II del presente Estudio de Detalle y Proyecto de Segregación.

Granada, Noviembre de 2.010

LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

**DAE PROYECTOS EN DESARROLLO, S.L.
P.P. D. Alberto Díez de León**


**HOF ARQUITECTURA, S.L.P.
P.P. Javier Espinós Ruiz**



11. ANEXO I

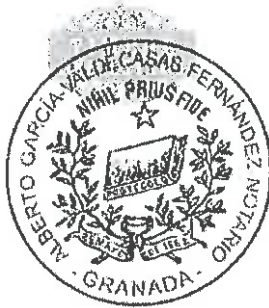
EXTRACTO DE LA ESCRITURA DE COMPRA-VENTA DE LA PARCELA



Granada

Noviembre de 2010

02/2006



6U9035749



ERMONIONES, S.L., es dueña en pleno dominio de la siguiente finca:-----

Descripción. PÚBLICA. Raza de tierra caliza de siaca, en Granada, pago de Matinsar, con veintiocho marjales setenta y siete estadales, o una hectárea cincuenta y una áreas cincuenta y una centiáreas y veinticinco decímetros cuadrados. **LINDA:** Norte, resto de la finca de donde se segrega, que se resalta la vendedora y tierras de la Casería del Albañil, de la vendedora, en línea de ciento ochenta y cinco metros sesenta centímetros; Sur, vía férrea, en una longitud de doscientos doce metros setenta centímetros; Este, en línea de treinta y cuatro metros noventa centímetros, acequia propia de la finca que se vende que la separa del carril de tres metros y medio de ancho, de la finca matriz para el servicio de la casería del Albañil que la separa de tranvías línea de Granada a Santa Fe; y Oeste, . Tiene a su favor y sobre la zona de carril tres metros



y medio de anchura, existe sobre el lindero oeste de esta finca. También podrá, si tuviese necesidad de ello, rebajar el nivel de terreno de dicho carril para facilitar la entrada de vías. -----

Valor: CUATRO MILLONES SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS DIEZ EUROS CON VEINTISEIS CENTIMOS DE EURO (4.666.810,26€), según resulta de la tasación efectuada por la entidad TASA GALICIA, copia de la cual extendida sobre cinco folios escritos por el anverso y reverso los comparecientes me entregan para su incorporación a la presente y traslado a las copias que de ella se expidan. -----

Inscripción. Registro de la Propiedad de GRANADA número DOS, al Tomo 574, Libro 78, Folio 71, Finca 6.338, inscripción 4ª. -----

Manifestación: Manifiestan los comparecientes que la finca descrita tiene actualmente naturaleza URBANA, como se desprende del documento catastral que se reseña más adelante. -----

Referencia catastral: 358701000000000010, obtenida por los procedimientos telemáticos aprobados al efecto. -----

Yo, el Notario, doy fe, bajo mi responsabilidad, de que he obtenido por los



12. ANEXO II

INFORME MINISTERIO FOMENTO 04-11-10



Granada

Noviembre de 2010



MINISTERIO DE
FOMENTO



SECRETARÍA DE ESTADO DE
PLANIFICACIÓN E
INFRAESTRUCTURAS
SECRETARÍA GENERAL DE
INFRAESTRUCTURAS

DIRECCIÓN GENERAL DE
INFRAESTRUCTURAS
FERROVIARIAS

O F I C I O

FECHA 4 de noviembre de 2010
ASUNTO Estudio de Detalle en suelo urbano industrial en la parcela de antiguos talleres de FEVE, PP-I-6 "Fatinafar II". Granada

ALBERTO DíEZ DE LEÓN
Grupo DAE
Paseo de la Castellana, 132
28046 Madrid

Esta Subdirección ha recibido su escrito de fecha 2 de noviembre, en el que se solicita nuevo informe sobre la viabilidad de las actuaciones del Estudio de Detalle en suelo urbano industrial correspondiente a la parcela de antiguos talleres de FEVE, dentro del PP-I-6, del PGOU de Granada.

En junio de este año, se informó desfavorablemente dicho estudio de detalle, ya que la zona de actuación linda al sur con la línea de ferrocarril Bobadilla-Granada, en un área en la que es previsible que la futura ocupación de la plataforma será mayor que la actual. Dado que el estudio de detalle inicial proponía un área de movimiento de la edificación situada a 20 metros de la plataforma actual, se indicaba que podría producirse un desplazamiento de 10-15 metros de dicha línea con la ampliación futura.

Tal y como se recoge en su nueva solicitud, con posterioridad, la empresa promotora ha mantenido contactos con los técnicos de esta Subdirección, aportando información adicional más detallada sobre las previsiones de desarrollo de los suelos:

- En la "finca resultante 1" – de las dos en las que se segrega el Estudio de Detalle –, el proyecto de construcción plantea retranquear 12 metros la edificación, disponiendo los primeros cinco metros más cercanos de la vía de esa franja a espacios libres y el resto a viales de servicio.

Esta ordenación se considera que compatible con las posibles necesidades futuras de ampliación de la plataforma ferroviaria.

- En la "finca resultante 2", en este momento no existe proyecto de edificación. Consideramos que con el nivel de detalle actual de las necesidades ferroviarias, se debería mantener la alineación propuesta para la "finca 1".

En todo caso, cuando se haya avanzado en la definición del proyecto ferroviario, se podrían reducir las limitaciones en función de la ocupación real. Se recomienda, por tanto, que se solicite nuevo informe cuando el nivel de conocimiento de las necesidades ferroviarias y de la propia urbanización de la parcela sea suficiente para una mejor coordinación.

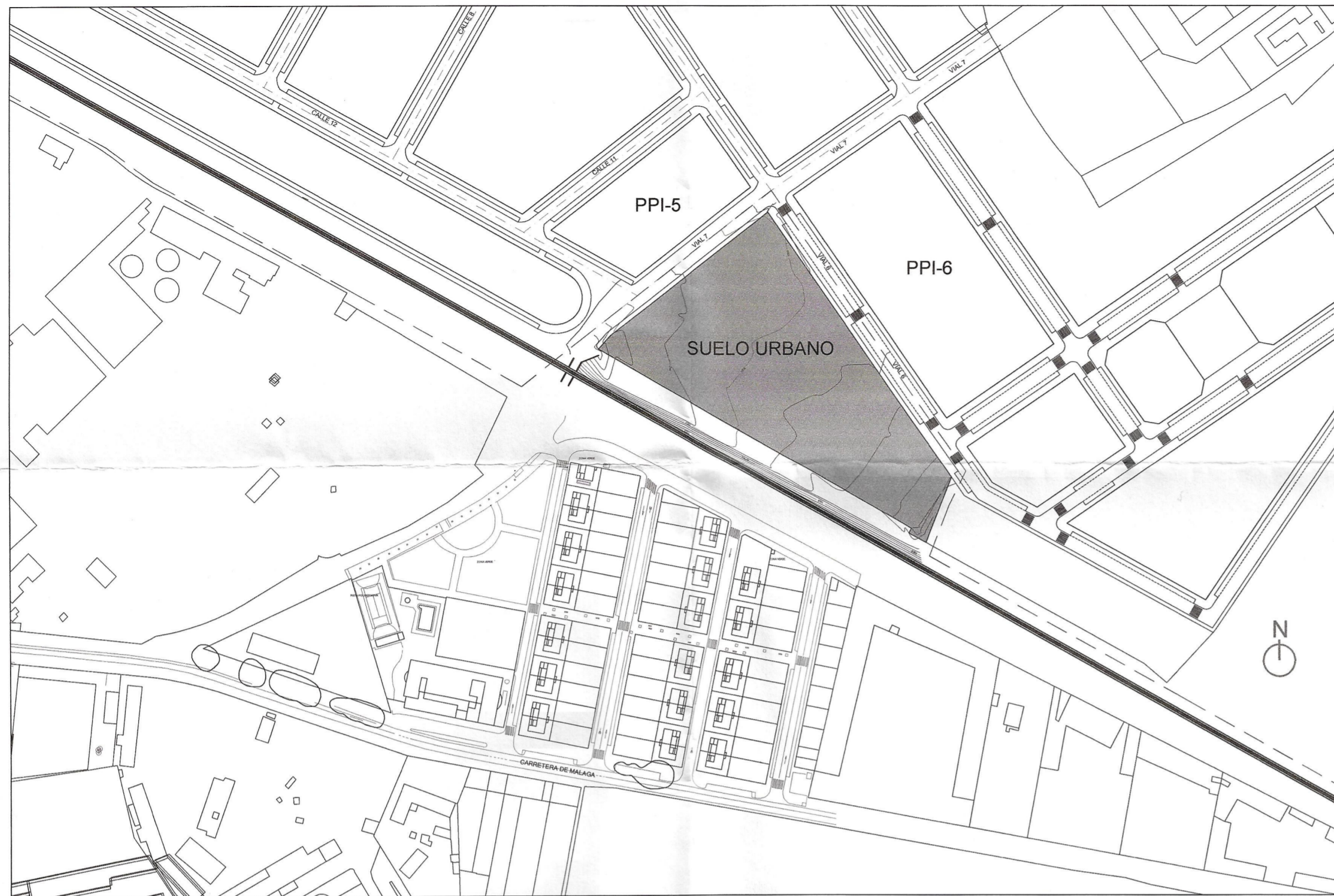
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y PROYECTOS



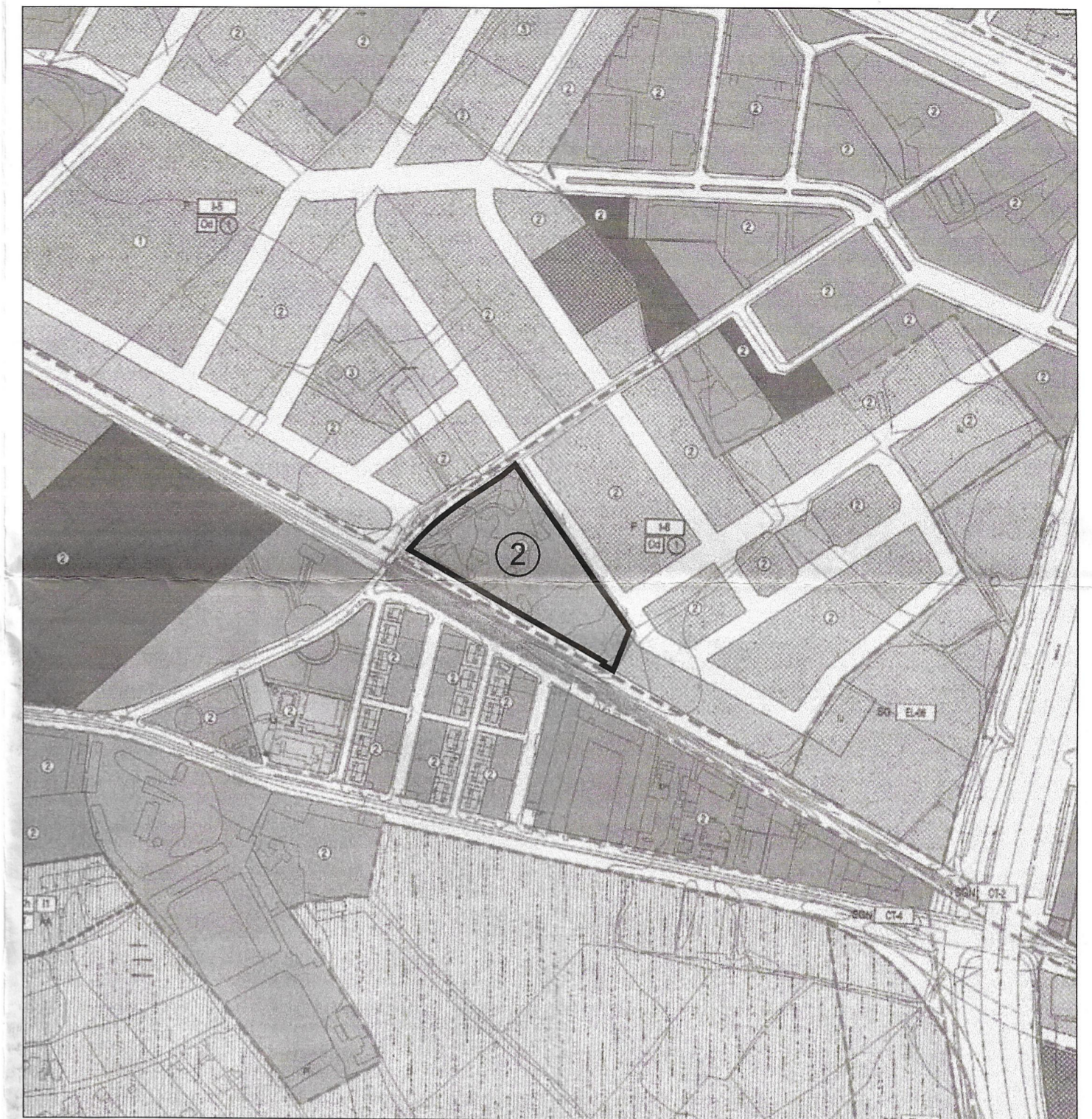
Francisco Javier Sánchez



PLAZA DE LOS SAGRADOS
CORAZONES, 7
28071-MADRID
TEL.: 915977000
FAX.:



SITUACIÓN. ESCALA 1: 2.500



EMPLAZAMIENTO PLAN GENERAL 2001. REVISIÓN 2007. ESCALA 1: 5.000 Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha...

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA 2001	
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
UNIDAD DE ACTUACIÓN MÍNIMA	PARCELA DE SUPERFICIE > 200 m2
SUPERFICIE PARCELA SEGÚN ESCRITURA	15.151,25 m2
SUPERFICIE PARCELA TRAS CESIÓN VIAL 7	14.908,71 m2
LINDERO FRONTAL	≥ 8,00 m
ALTURA MÁXIMA "H" DE EDIFICIO	H ≤ 8,00 m
ALTURA MÁXIMA EN Nº DE PLANTAS	BAJA + 1
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1,0 m2/m2 = 14.908,71 m2
OCUPACIÓN MÁXIMA	75% SOBRE RASANTE: 11.181,53 m2 100% BAJO RASANTE: 14.908,71 m2
RETRANQUEOS	NO EXISTEN
TIPOLOGIA OBLIGATORIA	INDUSTRIAL EN MANZANA

NORMATIVA

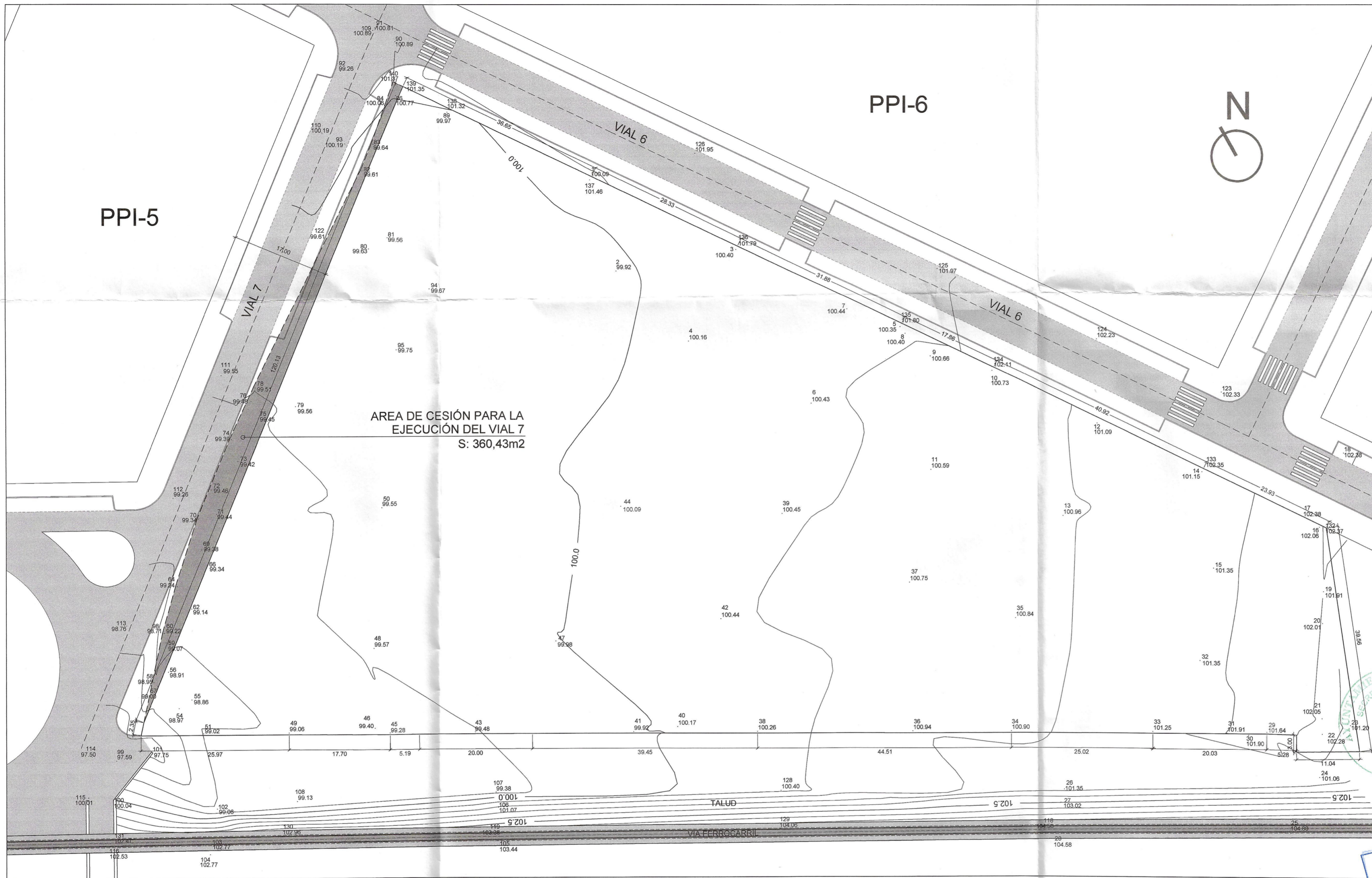


HOF **ARQUITECTURA**

ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE SEPARACIÓN PARCELA URBANA EN EL PAGO DE FATINAR AL PPI-5, PPI-6 Y A LA VÍA DE FERROCARRIL. 18015. GRANADA

SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y NORMATIVA plano nº 01

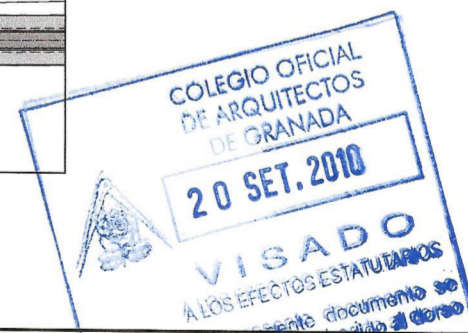
JUNIO 2010	EDICIÓN 1ª	H-102-05	E: EE.VV.
EL ARQUITECTO		LA PROPIEDAD	
JAVIER ESPINÓS RUIZ		DAE PROYECTOS EN DESARROLLO, S.L.	
C/ Ulises nº 91 1º - 28043 Madrid, España. Teléfono: 91 716 03 31 - Fax: 91 716 03 32			
E-Mail: hofarquitectura@eme-arquitectos.com			



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

26 NOV 2010

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



SUPERFICIE PARCELA MATRIZ:
-SEGÚN ESCRITURA: 15.151,25 m2
-SEGÚN TOPOGRÁFICO: 14.908,71 m2

— ALINEACIÓN EXTERIOR
—— línea talud
—— VÍA FÉRREA

LEYENDA

HOF

ARQUITECTURA

ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE SEGREGACIÓN PARCELA URBANA EN EL PAGO DE FATINAFAR JUNTO AL PPI-5, PPI-6 Y A LA VÍA DE FERROCARRIL. 18015. GRANADA

PLANO TOPOGRÁFICO DE LA FINCA MATRIZ

JUNIO 2010 EDICIÓN 1ª H-102-05 E:1/500

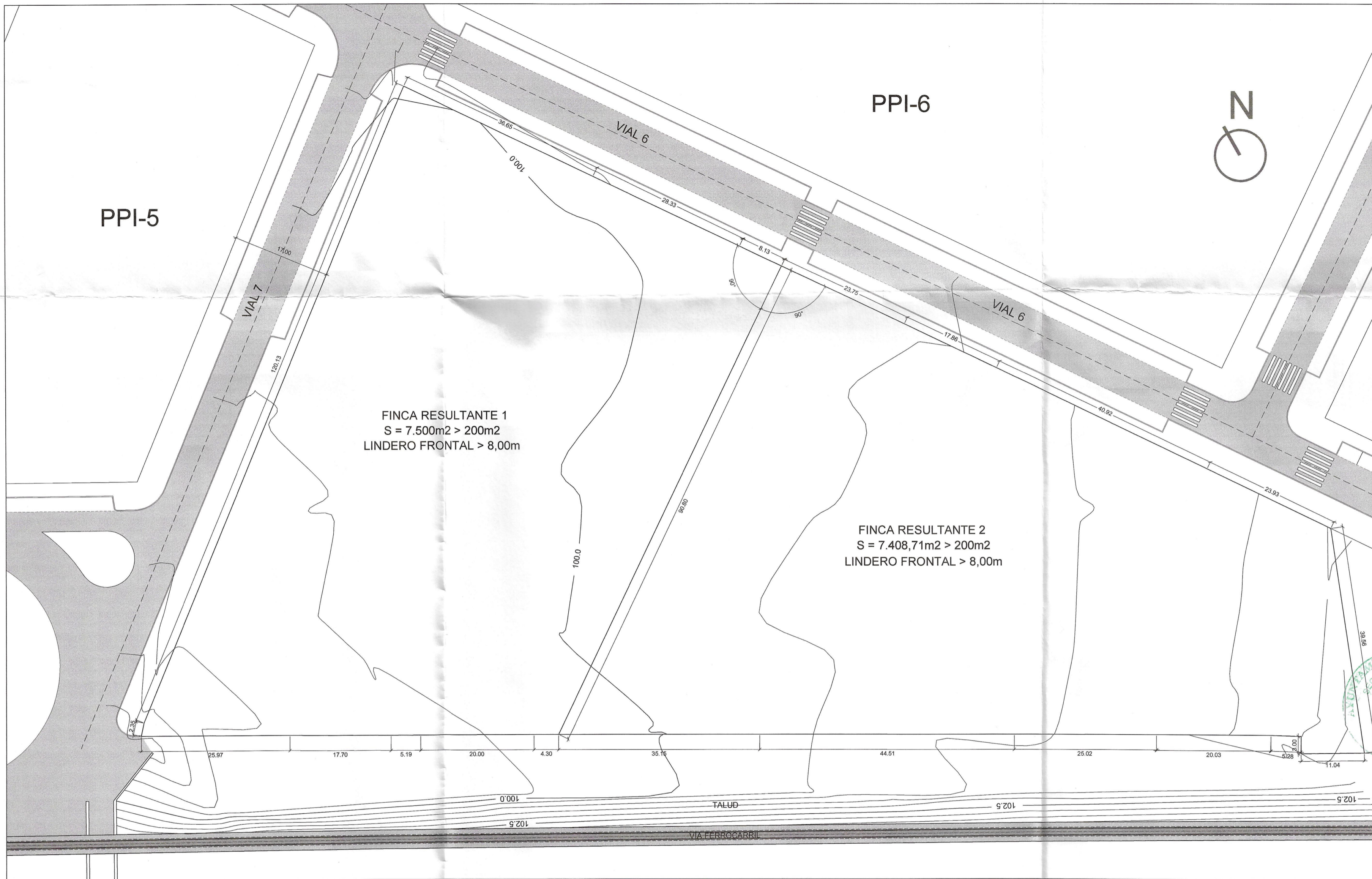
EL ARQUITECTO LA PROPIEDAD

JAVIER ESPINÓS RUIZ DAE PROYECTOS EN DESARROLLO, S.L.

C/ Ulises nº 91 1º - 28043 Madrid, España. Teléfono: 91 716 03 31 - Fax: 91 716 03 32
E-Mail: hofarquitectura@eme-arquitectos.com

plano nº

02



FINCA RESULTANTE 1
S = 7.500m² > 200m²
LINDERO FRONTAL > 8,00m

FINCA RESULTANTE 2
S = 7.408,71m² > 200m²
LINDERO FRONTAL > 8,00m

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

26 NOV 2010

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



SUPERFICIE PARCELA MATRIZ:
-SEGÚN ESCRITURA: 15.151,25 m²
-SEGÚN TOPOGRÁFICO: 14.908,71 m²

— ALINEACIÓN EXTERIOR
— línea talud
— VÍA FÉRREA

LEYENDA

PARÁMETRO	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE	
	FINCA MATRIZ	FINCA RESULTANTE 1	FINCA RESULTANTE 2
SUPERFICIE (>200m ²)	14.908,71m ²	7.500 m ²	7.408,71 m ²
LINDERO FRONTAL (>8,00m)	302,05m	195,59m	106,46m
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
ALTURA MÁXIMA "H" DE EDIFICIO	H ≤ 8,00 m	H ≤ 8,00 m	H ≤ 8,00 m
ALTURA MÁXIMA EN N° DE PLANTAS	BAJA + I	BAJA + I	BAJA + I
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1,0 m ² /m ² = 14.908,71 m ²	6.000m ²	8.908,71 m ²
OCUPACIÓN MÁX. SOBRE RASANTE	75% (14.908,71 m ²) = 11.181,53 m ²	5.625 m ²	5.556,53 m ²
TIPOLOGIA	INDUSTRIAL EN MANZANA	INDUSTRIAL EN MANZANA	INDUSTRIAL EN MANZANA

CUADRO COMPARATIVO

HOF

ARQUITECTURA

ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE SEGREGACIÓN
PARCELA URBANA EN EL PAGO DE FATINAFAR JUNTO AL
PPI-5, PPI-6 Y A LA VÍA DE FERROCARRIL. 18015. GRANADA

ORDENACION, PARCELACION Y ALINEACIONES
FINCAS RESULTANTES

JUNIO 2010 EDICIÓN 1ª H-102-05 E:1/500

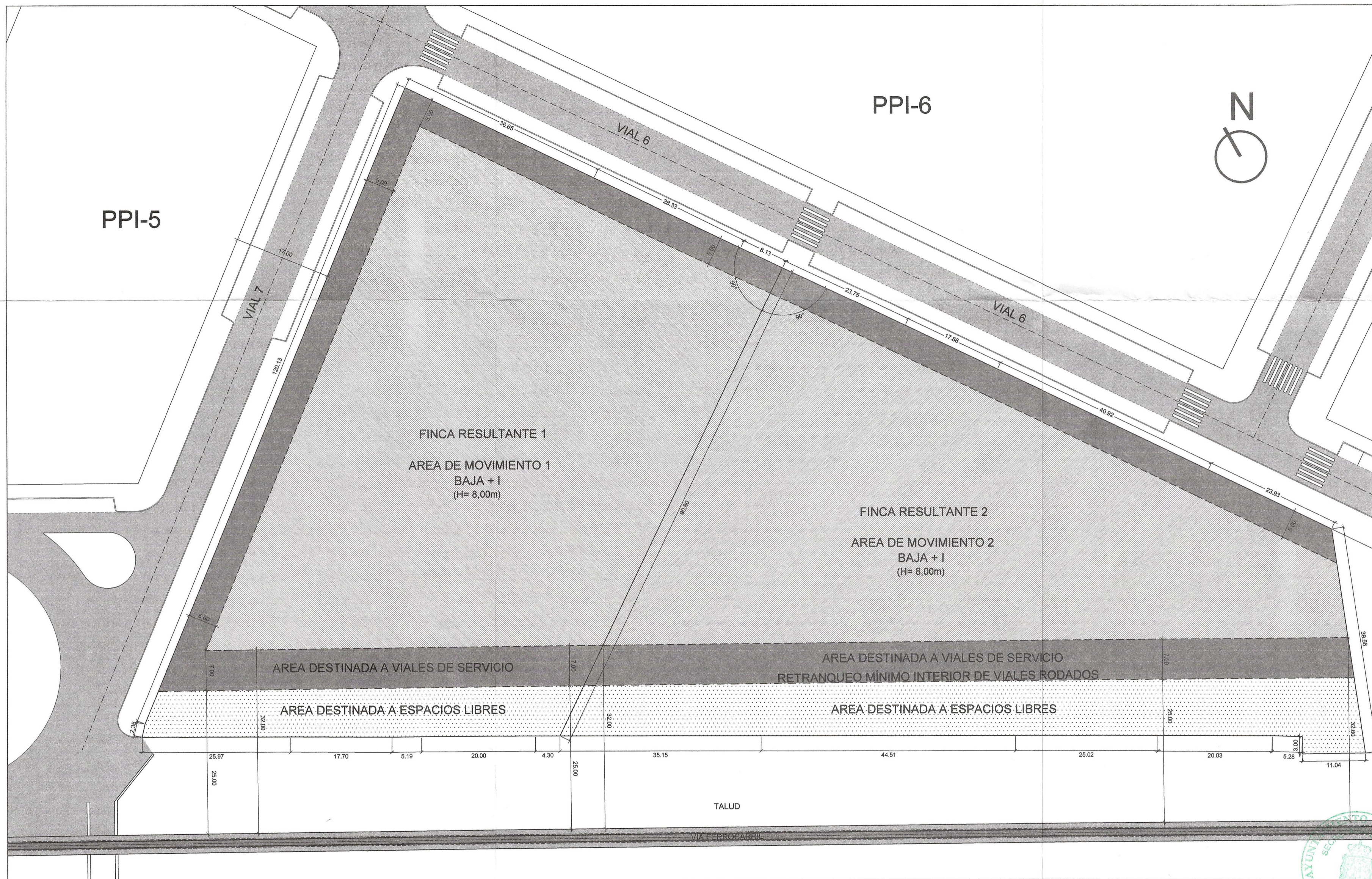
EL ARQUITECTO LA PROPIEDAD

JAVIER ESPINÓS RUIZ DAE PROYECTOS EN DESARROLLO, S.L.

C/ Ulises nº 91 1º - 28043 Madrid, España. Teléfono: 91 716 03 31 - Fax: 91 716 03 32
E-Mail: hofarquitectura@eme-arquitectos.com

plano nº

03



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

26 NOV 2010

Granada
EL/LA SECRETARÍA GENERAL
P.D.

[Handwritten signature]

	ALINEACIÓN EXTERIOR
	LÍNEA DE RETRANQUEO MÍNIMO INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN
	LÍNEA DE RETRANQUEO MÍNIMO INTERIOR DE LOS VIALES RODADOS
	VÍA FÉRREA
	AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
	AREAS DESTINADAS A VIALES DE SERVICIO
	AREAS DESTINADAS A ESPACIOS LIBRES

LEYENDA

PARÁMETRO	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE	
	FINCA MATRIZ	FINCA RESULTANTE 1	FINCA RESULTANTE 2
SUPERFICIE (>200m2)	14.908,71m2	7.500 m2	7.408,71 m2
LINDERO FRONTAL (>8,00m)	302,05m	195,59m	106,46m
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
ALTURA MÁXIMA "H" DE EDIFICIO	H ≤ 8,00 m	H ≤ 8,00 m	H ≤ 8,00 m
ALTURA MÁXIMA EN N° DE PLANTAS	BAJA + I	BAJA + I	BAJA + I
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1,0 m2/m2 = 14.908,71 m2	6.000m2	8.908,71 m2
OCUPACIÓN MÁX. SOBRE RASANTE	75% (14.908,71 m2) = 11.181,53 m2	5.625 m2	5.556,53 m2
TIPOLOGÍA	INDUSTRIAL EN MANZANA	INDUSTRIAL EN MANZANA	INDUSTRIAL EN MANZANA

CUADRO COMPARATIVO

HOF

ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE SEGREGACIÓN PARCELA URBANA EN EL PAGO DE FATINAFAR JUNTO AL PPI-5, PPI-6 Y A LA VÍA DE FERROCARRIL. 18015. GRANADA

RETRANQUEOS Y AREAS DE MOVIMIENTO FINCAS RESULTANTES

NOVIEMBRE 2010	EDICIÓN 2ª	H-102-05	E:1/500
EL ARQUITECTO		LA PROPIEDAD	
JAVIER ESPINÓS RUIZ		DAE PROYECTOS EN DESARROLLO, S.L.	
C/ Ulises nº 91 1º - 28043 Madrid, España. Teléfono: 91 716 03 31 - Fax: 91 716 03 32			
E-Mail: hofarquitectura@eme-arquitectos.com			

plano nº

04

ARQUITECTURA