

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

- 8 JUL. 2011

PROYECTO

**ANEXO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACION DE LAS LINEAS DE EDIFICACION PARA LA EJECUCION DE NAVE PARA USO DE ALMACEN Y ACTIVIDAD COMERCIAL MAYORISTA, SITUADO EN CTRA DE CORDOBA MERCAGRANADA SOLAR 18, 18015, (GRANADA)**

Granada  
SALA VICESecretaría GENERAL



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

PROMOTOR

**NOMBRE: CASH DABEMAR S.L.**  
**C.IF: B-18.854.349**  
**DIRECCIÓN: CTRA DE CORDOBA MERCAGRANADA, Nave 518 18015 GRANADA**

30 SEP 2011



AUTOR

**VICENTE ARENAS MARTIN**  
**INGENIERO INDUSTRIAL**  
**COLEGIADO Nº 876**  
**DOMICILIO: AVDA/ Cádiz, 70 - 1ºG 18006 -GRANADA.**



Para notificaciones dirigirse a:  
**PROYECTOS VIFER S.L.**  
Avda/ Cádiz, 70- 1ºG, 18006 -GRANADA.  
Tf. (958) 12 54 57 Fax:958 12 55 65  
e-mail: arenas@proyectosvifer.e.telefonica.net

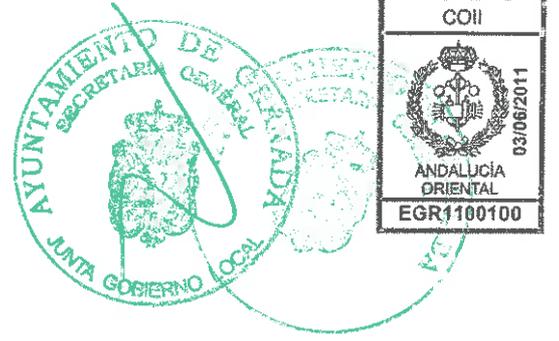
REG.MPAL.Nº  
237  
REG.AUT.Nº

Granada, JUNIO DE 2011.

*[Handwritten signature]*  
El Ingeniero Industrial



Documento visado electrónicamente con número: EGR1100100



# I.MEMORIA

**ANEXO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE  
LAS LINEAS DE EDIFICACION DE LA PARCELA 18  
SITA EN CTRA DE PINOS PUENTE 20 MERCAGRANADA  
GRANADA**



**MEMORIA**

**1.- ANTECEDENTES.**

**1.1 Antecedentes y objeto del Proyecto**

- El objeto del presente anexo del estudio de detalle es el de exponer ante los Organismos Competentes que el estudio que nos ocupa reúne las condiciones y garantías mínimas exigidas por la reglamentación vigente, con el fin de obtener la Autorización Administrativa para servir de base a la hora de proceder a la ejecución de una nave industrial.

**1.2 Datos del titular de la obra.**

CASH DABEMAR, S.L., B-18.854.349 situado en Ctra de Pinos Puente 20 Mercagranada, nave 518 de 18015 – GRANADA

**2.- OBJETO.**

El objeto es modificar la línea de edificación de fachada y del lateral derecho para adecuarse a las condiciones especificadas en el artículo 7.16.3 del actual P.G.O.U.

**3.- ENCARGO.**

CASH DABEMAR, S.L., B-18.854.349 situado en Ctra de Pinos Puente 20 Mercagranada, nave 518 de 18015 – GRANADA encarga al Ingeniero industrial que suscribe, la redacción del presente Estudio de detalle de parcela 18 SITUADA EN CTRA DE PINOS PUENTE 20 MERCAGRANADA, 18015 - GRANADA.

#### 4.- EQUIPO TECNICO.

El equipo redactor es la empresa Proyectos Vifer S.L con domicilio en Av. Cádiz 1ºG 18006 de Granada, cuyo técnico redactor del presente estudio es **D. Vicente A. Arenas Martín, Ingeniero Industrial colegiado 876 de Granada.**



#### 5.- BASE LEGAL.

El presente Estudio de Detalle contiene las determinaciones fijadas por la Reglamentación de Planeamiento vigente. Además contendrá las determinaciones que fija el actual Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

#### 6.- FORMULACION.

La formulación del presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de los particulares propietarios del solar objeto del mismo.

#### 7.- AMBITO DE ACTUACION.

El ámbito de actuación para el que se formula el Estudio de Detalle es el solar situado en Ctra de Cordoba 20 dentro de Mercagranada parcela 18 del municipio de Granada.

Los datos de la parcela son los siguientes:

**PARCELA:**

- Superficie: 6417.51 m<sup>2</sup>.
- Línderos: Norte: vial acceso a urbanización.  
Sur: Via del Tren  
Este: Nave medianera.  
Oeste: Depuradora de Mercagranada.



## 8.- CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO.

El solar objeto del presente proyecto está clasificado como SUELO URBANO CONSOLIDADO por el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, y conforme al estudio de detalle de Mercagranada S.A. aprobado definitivamente el 26 de Mayo de 2006 y modificaciones requeridas para su gestion y subsanacion de errores en Abril de 2008. En este estudio se exponía la delimitacion del Ambito de la Entidad Urbanistica de Conservación del Area de Mercagranada, conforme Art 153.3 de la LOUA, y ademas se procedía a la ordenación de volumentes y trazado de viario asignando los correspondientes aprovechamientos a las parcelas edificables propiedad de Mercagranada.

Las condiciones urbanísticas establecidas por el planeamiento vigente, para la parcela, son las siguientes:

El solar objeto del presente proyecto corresponde con la el solar nº 18 y esta clasificado como SUELO INDUSTRIAL EN MANZANA por el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Granada y el estudio de detalle antes citado con una superficie total de 6417,51 m<sup>2</sup> y con un aprovechamiento objetivo de 6417,51 u.a.

## 9.- ORDENANZA . COMERCIAL INDUSTRIAL EN MANZANA.

### 9.1 Definición.

Esta zona es destinada a uso industrial, en agrupaciones o polígonos donde las edificaciones se sitúan sobre las parcelas dando lugar a unidades reconocibles como manzanas.

Se desarrolla en tipologías edificatorias en parcelas aisladas.

### 9.2. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial asignado a cada parcela.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada parcela son los siguientes:

**Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1.0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

**Altura máxima de la edificación: 10,00 metros. Según estudio de detalle citado. Se adjunta copia del artículo.**

**Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera).**

**Ocupación planta baja: 75%**

Altura semisótano sobre rasante <1.30m

### 9.3. Retranqueos a alineaciones.

#### Línea de edificación de la fachada:

El artículo 7.16.3 establece que las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del PGOU. El objetivo de este estudio es realizar la línea de edificación a 12 m de la alineación exterior y 14 m con respecto a la caseta de mercgranada para permitir el paso de camiones a la parcela.

Para ello disponemos que la línea de edificación con respecto a la alineación exterior sea mayor de 11 m. Esto coincide en un porcentaje alto con el resto de líneas de edificación dipuestas en Mercgranada según puede verse en los planos.

#### Línea de edificación respecto a línea de A.T.:

También se presenta este estudio para separar la línea de edificación del Oeste de la parcela 5.5 y 6 m con respecto a la línea de Alta Tensión existente, como se puede observar en los planos que se adjuntan

Para ello disponemos que la línea de edificación con respecto a la alineación exterior sea mayor de 17 m.

El técnico redactor de este estudio de detalle certifica que la edificación dispuesta de esta manera cumple con el Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de instalaciones de energía eléctrica.

Distancia mínima de seguridad a ambos lados de la línea de 20 Kv y 120 m de vano:  $3.3 + \text{Del} = 3.3 + 0.22 = 3.52$ . con un mínimo de 5 m.

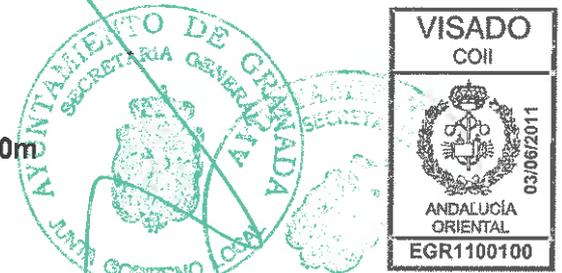
La Servidumbre de vuelo de la línea para el punto situado a 50 m del poste es la Línea en reposo más 1.3 m de vuelo; Por ello la distancia mínima desde el conductor al edificio será: 6.30 m

La Servidumbre de vuelo de la línea para el punto situado a 9 m del poste es la Línea en reposo más 0.5 m de vuelo; Por ello la distancia mínima desde el conductor al edificio será: 5.5 m.

#### Línea de edificación respecto a fachada posterior.:

También se presenta este estudio para separar la línea de edificación respecto de la fachada posterior para cumplir con la normativa de ferrocarriles que debe ser mayor de 25 m, como se puede observar en los planos que se adjuntan.

Para ello disponemos que la línea de edificación con respecto a la alineación exterior sea mayor de 16 m.





#### 9.4. Condiciones de uso.

No se establecen diferencias entre los grados definidos por lo que se refiere a los usos a disponer en el suelo y la edificación, siendo de aplicación los siguientes:

- Uso principal:** Uso INDUSTRIAL ALMACEN.
- Usos complementarios:** Uso INDUSTRIAL GRAN INDUSTRIA Y TERCIARIO.
- Uso prohibidos:** Los restantes.

#### 9.5. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previas con carácter general en las presentes Normas.

#### 10.- DETERMINACIONES.

Como se ha expuesto anteriormente, el objetivo fundamental del Estudio de Detalle es la modificación de las líneas de edificación de la parcela. Esto es así dado que se pretende que los camiones puedan acceder a la parcela y por otro lado separarnos la distancia reglamentaria de la línea de Alta Tensión. Para ello se tendrán en cuenta las demás restricciones mencionadas anteriormente, en cuanto a ocupación, altura máxima, retranqueos, etc.

Los datos definitivos son los siguientes:

##### Condiciones de la Edificación:

- Tipo de construcción: **Edificación tipo Nave para uso Industrial cuya fachada lateral izquierda es medianera con la nave nº 17 de J.A. ARCOS, lindando en las otras caras con el mismo solar.**
- Retranqueo frontal a viario general interior: **R >11 m.**
- Retranqueo posterior: lindero opuesto al de fachada: **R >16 m.** y respecto a L.A.T. **R >5.5 m.**
- Retranqueo posterior respecto a vial del ferrocarril: lindero opuesto al de fachada : **NORMA: 25 m. PROYECTADO: 27 m**
- Retranqueos laterales: Este: **0 m** , y Oeste: **R >17 m** y respecto a L.A.T. **R >6.3 m.**
- Superficie mínima de parcela: **200 m<sup>2</sup>.**
- Superficie de parcela: **6417,51 m<sup>2</sup>.**
- Edificabilidad máxima: **NORMA: 1 m<sup>2</sup>t / 1 m<sup>2</sup>s equivalente a 6417,51 m<sup>2</sup>**
- Ocupación máxima en planta baja: **NORMA: 75% PROYECT: 51.7 %.**
- Ocupación máxima en planta alta: **NORMA: 75% PROYECT: 48.29 %.**
- Ocupación bajo rasante: **No existe**
- Altura máxima edificable (desde cota de acera hasta el arranque del faldon inclinado): **NORMA: 10 m. PROYECTADO: 9.5 m**



**Condiciones de Uso:**

El uso es: **Industrial en Manzana.**

En los planos adjuntos se detalla gráficamente la distribución general de las áreas de movimiento indicando expresamente y de forma pormenorizada y acotada la reordenación propuesta.

**Granada, junio de 2011**

**EL Ingeniero Industrial**

**Fdo: Vicente A. Arenas Martín**

Documento visado electrónicamente con número: EGR1100100





### 3.5. Condiciones de Ordenación

- Se remiten a las establecidas para cada una de las Calificaciones en el vigente P.G.O.U. de Granada a excepción de lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- Se establece para el Artículo 7.16.6.2. la siguiente alteración que se justifica por la necesidad de altura libre que requieren las actividades industriales radicadas en MERCAGRANADA.

*"... 2-La altura máxima en unidades métricas se fija en mil (1.000) centímetros, admitiéndose las naves que alcanzan dicha altura con una sola planta.*

*En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubierta mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.*

*En todo caso la cumbre podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2) metros..."*

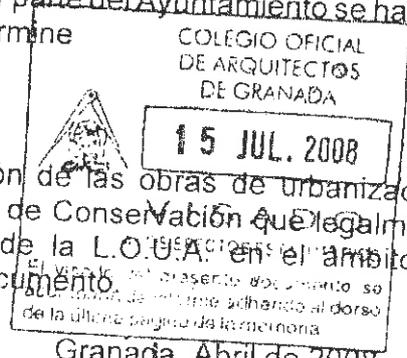
- Cualquier otra alteración de las condiciones de Ordenación, deberá adecuarse a las determinaciones del vigente P.G.O.U. de Granada.

### 3.4. Sistema de Actuación

- La Ejecución en su ámbito, del Estudio de Detalle, se producirá mediante el sistema de Compensación con propietario único.
- La recepción de la Urbanización por parte del Ayuntamiento se hará en las condiciones y plazos que este determine

### 3.5. Conservación de la Urbanización

- Se establece para la conservación de las obras de urbanización, su asignación a la Entidad Urbanística de Conservación que legalmente se constituya conforme al Art.153.3. de la L.O.U.A. en el ámbito de la Delimitación establecida en este Documento.



Granada, Abril de 2008

El Arquitecto,

Fdo.: Francisco Peña Fernández



## II.PLANOS

- ED-01 Comparativo de líneas de edificación.**
- ED-02 Plano de definición de usos y línea de edificación.**

Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha  
- 8 JUL. 2011  
Granada  
EL/LA VICESECREARIO/A GENERAL



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

30 SEP 2011

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





COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS  
DE OBRAS DE ANDALUCIA ORIENTAL

Nº. Colegiado.: 576  
ARENAS MARTÍN, VICENTE

VISADO Nº.: EGR1100100  
DE FECHA: 03/06/2011

**VISADO**

<b>PROYECTOS VIFER</b> <small>Gerencia de Ingeniería</small>		<small>EL INGENIERO AUTORIZADO</small> 	<small>CLIENTE</small> CASI DEDHAM S.L. MERCAGRANADA NAVE 111 CP: 18104-040
<small>PROYECTO</small> ESTUDIO DE DETALLE PARA LA NOMBRACION DE LAS LINEAS DE EDIFICACION DE FACHADA Y LATERAL	<small>PLANO Nº</small> ED-01	<small>ESCALA</small> 1/2500	

