



INGEASIST

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA Nº 9 DEL PP-15 'FATINAFAR 1' DEL P.G.O.U. DE GRANADA
ACOIL, SA

A.I

PROYECTO
351
REG.AUT.Nº

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

29 SEP 2017

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
F.D.

ESTUDIO DE DETALLE



EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
F.D.

**Modificación Estudio de Detalle aprobado por acuerdo pleno el
19 de abril de 2016 con Expediente nº: 12.373/15
de la MANZANA Nº 9 del PLAN PARCIAL PP-15 'FATINAFAR 1' del
P.G.O.U. de GRANADA.**

FRANCISCO LÓPEZ MORENO

INGENIERO INDUSTRIAL

MAYO 2017

INDICE

I. MEMORIA DESCRIPTIVA, EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA, EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.1.- Objeto del Estudio de Detalle.
- 1.2.-Técnico Redactor del Estudio de Detalle
- 1.3.-Autor del encargo.
- 1.4.- Ámbito de actuación.
- 1.5.-Propiedad del suelo.
- 1.6.-Uso y destino de la edificación prevista. Justificación económico-financiera.
- 1.7.-Parámetros Urbanísticos de la manzana nº 9, objeto del Estudio de Detalle.
- 1.7.1.- Planeamiento que le afecta:
- 1.7.2.- Características físicas de la parcela.
- 1.7.3.- Condiciones urbanísticas de aplicación
- 1.8.- Condiciones del uso pormenorizado Almacén Singular

2. PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

- 2.1. Alineaciones y retranqueos propuestos de la línea de edificación.
Coherencia con el planeamiento de rango superior que afecta a la manzana nº
- 2.2. Altura y número de plantas.

3. CONCLUSION

II. ANEXOS A LA MEMORIA

- 1. Anexo 1:
 - Propiedad del suelo
 - Plano de Fincas Resultantes del Proyecto de Reparcelación PP-15 del P.G.O.U. de Granada.
 - Ficha catastral del suelo
 - Nota simple del Registro de la Propiedad
- 2. Anexo 2:
 - Resumen ejecutivo de conformidad con el art.19.3L.O.U.A.

III.PLANOS

- 1. Situación y emplazamiento
- 2. Estudio de detalle de partida (Aprobado)
- 3. Ubicación en el PP-15 'Fatinafar 1'
- 4. Geometría de la parcela y alturas de la edificación
- 5. Geometría de la parcela
- 6. Vista general – 01
- 7. Vista general – 02
- 8. Vista general – 03
- 9. Vista general – 04





INGEASIST

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA Nº9 DEL PP-15 'FATINAFAR 1' DEL PEGOU DE GRANADA
ACOIL, SA



1. MEMORIA DESCRIPTIVA, EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1.- Objeto del Estudio de Detalle.

El objeto del presente Estudio de Detalle es modificar el Estudio de Detalle aprobado por acuerdo pleno el 19 de abril de 2016 con Expediente nº: 12.373/15. Con publicación en Boletín Oficial de la Provincia nº 89 del 12 Mayo de 2016

1.2.-Técnico Redactor del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle es redactado por D. Francisco López Moreno, Ingeniero Industrial, colegiado con el número 1228 en el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Granada.

1.3.-Autor del encargo.

El Estudio de Detalle se realiza por encargo de la mercantil ACOIL S.A., con CIF: A-18212225, y domicilio social en Avda. de Andalucía nº139, Granada, representada por D. José Antonio Acuyo Villen, con DNI: 24.258.405-Y, en calidad de apoderado.

1.4.- Ámbito de actuación.

El ámbito de actuación del Estudio de Detalle es la 'Manzana nº 9' definida en el Plan Parcial PP-15 'Fatinafar 1' del P.G.O.U. de Granada.

1.5.-Propiedad del suelo.

La manzana nº 9 del PP-15 'Fatinafar 1' es propiedad de ACOIL S.A. En el Anexo 1: Propiedad del suelo, se adjunta el plano de fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación del polígono PP-15 del P.G.O.U. de Granada, (aprobado definitivamente el 11/07/2.008, publicado en el BOP el 29/08/2.008 e inscrito en el registro el 18/11/2.008), donde queda reflejada la propiedad del suelo, la numeración de la manzana así como la superficie de la misma, uso y edificabilidad final permitida.

Se adjunta también la nota simple informativa del Registro de la Propiedad y la ficha catastral.

1.6.-Uso y destino de la edificación prevista. Justificación económico-financiera.

En esta manzana nº9 del PP-15 'Fatinafar 1', los propietarios pretenden construir un Centro Logístico Mayorista, con naves de almacenamiento, muelles de carga y descarga de productos, zona de oficinas, módulo de venta al público..., donde poder unificar en una sola construcción las distintas sedes que en la actualidad tiene dispersas por distintos puntos de la ciudad de Granada y en municipios cercanos a la capital.



INGEASIST

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA Nº9 DEL PP-15 'FATINAFAR 1' DEL PEGOU DE GRANADA
ACOIL, SA



La idea, por tanto, es centralizar en un único complejo las sucursales de la empresa para así maximizar su logística y modernizar sus instalaciones. Se persigue situarla en los parámetros de máxima exigencia y competitividad que demanda en la actualidad el sector mayorista. Se pretende agotar la edificabilidad permitida, fijada en el Plan Parcial en 22.624,84 m². La dimensión y escala de la iniciativa propuesta nos hace entender la importancia de esta actuación, que genera un impacto positivo para el desarrollo y el tejido empresarial de la ciudad, con la consecuente creación de puestos de trabajo de forma directa e indirecta, tanto en el proceso de construcción del edificio como una vez implantada la actividad, cuyo funcionamiento servirá de motor y contribuirá de forma muy significativa al impulso de la actividad en el polígono empresarial Fatinafar.

1.7.-Parámetros Urbanísticos de la manzana nº 9, objeto del Estudio de Detalle.

1.7.1.- Planeamiento que le afecta:

- PGOU 2001 de Granada
- Plan Parcial PP-15 'Fatinafar 1' del P.G.O.U. de Granada, aprobado definitivamente el 27/01/2.006
- Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 19 de abril de 2016 con Expediente nº: 12.373/15.

1.7.2.- Características físicas de la parcela.

- TOPOGRAFÍA: Sensiblemente descendente en el sentido E-O, teniendo su cota más alta en la esquina NE .
- MORFOLOGÍA: Se interviene sobre una manzana completa de forma trapezoidal, rodeada por cuatro calles de circulación rodada, tres de ellas de dos carriles en dos sentidos (calles 6, 7 y 12) y la cuarta con dos calzadas de doble sentido y una mediana (calle 1).

1.7.3.- Condiciones urbanísticas de aplicación

Superficie parcela: 30.166,45 m²
Edificabilidad: 0.75 m²/m²
Superficie construida máxima permitida: 22.624,84 m²
Aprovechamiento Urbanístico: 18.099,87 UU.A
Uso Global: Industrial
Uso Pormenorizado: Almacén Singular.

Hay un Estudio de Detalle aprobado (Expte nº: 12.373/15), con las siguientes condiciones:



INGEASIST

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA Nº9 DEL PP-IS 'FATINAFAR 1' DEL PEGOU DE GRANADA
ACOIL, SA



Fija las alineaciones diferenciamos dos zonas:

1.- El Centro Logístico propiamente dicho, con la máxima altura permitida (8 metros a cabeza de pilares), fijada en el Plan Parcial.

Los puntos A,B,C,D,E,F,G,H; marcados en el **plano 2**.

2.- Construcciones auxiliares que sirven y abastecen al Centro Logístico y que llevarán una altura de una planta (3 metros aproximadamente) se fijan con una envolvente marcadas por los puntos 1,2,3,4,5,6,7,8 y 9... en el **plano 2**.

Las alineaciones fijadas en este Estudio de Detalle son las siguientes:

Centro Logístico:

- **Respecto al Vial nº 8: 8 metros (fijados los puntos A y B)**

La fachada formada por estos puntos se sitúa a una distancia de 8 m con respecto al vial público nº 8.

- **Respecto al Vial nº 13:**

- La fachada formada por los puntos A-H, se sitúa a una distancia de 5 m con respecto al vial público nº 13.
- La fachada formada por los puntos H-G, se sitúa a una distancia de 4 m con respecto al vial público nº 13.

- **Respecto al Vial nº 14:**

- Fachada formada por los puntos B-C:
 - El punto B se sitúa a una distancia de 4 m con respecto al vial nº 14 (medido en perpendicular al vial)
 - El punto C se sitúa a una distancia de 9.53 m con respecto al vial público nº 14 (medido en perpendicular al vial)
- Fachada formada por los puntos D-E:
 - Se sitúa a una distancia de 4 m con respecto al vial público nº 14.
- Fachada formada por los puntos E-F:
 - El punto E se sitúa a una distancia de 4 m con respecto al vial público nº 14 (medido en perpendicular al vial).
 - El punto F se sitúa a una distancia de 21.28 m con respecto al vial público nº 14 (medido en perpendicular al vial)-

- **Respecto al Vial nº 15: (fachada formada por los puntos F-G)**

- Esta fachada se sitúa a una distancia de 35 m con respecto al vial público nº 15.

Construcciones auxiliares vinculadas al Centro Logístico:

- **Respecto al Vial nº 13: (fachada formada por los puntos G-1)**

- La fachada formada por los puntos G-1, se sitúa a una distancia de 4 m con respecto al vial público nº 13

- **Respecto al Vial nº 14:**

- Fachada formada por los puntos 4-5:



INGEASIST

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA Nº9 DEL PP-15 'FATINAFAR 1' DEL PEGOU DE GRANADA
ACOIL, SA



- El punto 5 se sitúa a una distancia de 4 m con respecto al vial público nº 14 (medido en perpendicular al vial).
- El punto 4 se sitúa a una distancia de 8.66 m con respecto al vial público nº 14 (medido en perpendicular al vial).
- Fachada formada por los puntos 6-7:
 - El punto 7 se sitúa a una distancia de 4 m con respecto al vial público nº 14 (medido en perpendicular al vial).
 - El punto 6 se sitúa a una distancia de 5.13 m con respecto al vial público nº 14 (medido en perpendicular al vial).
- Fachadas formada por los puntos 9-8:
 - El punto 9 se sitúa a una distancia de 4 m con respecto al vial público nº 14 (medido en perpendicular al vial).
 - El punto 8 se sitúa a una distancia de 11.24 m con respecto al vial público nº 14 (medido en perpendicular al vial).
- Respecto al Vial nº 15:
 - Fachada formada por los puntos 3-4:
 - La fachada formada por los puntos 3-4, se sitúa a una distancia de 7 m con respecto al vial público nº 15.
 - La fachada formada por los puntos 1-2m se sitúa a una distancia de 25 m con respecto al vial público nº 15.

Son estas condiciones las que se propone dejar sin efecto mediante el presente Estudio del Detalle, dado que constriñen en exceso la geometría del edificio, impidiendo su idóneo diseño en función del programa de necesidades que demanda la propiedad.

1.8.- Condiciones del uso pormenorizado Almacén Singular

Se relacionan a continuación las condiciones aplicables a la manzana que nos ocupa, en razón al articulado y determinaciones del Plan Parcial PP-15 'Fatinafar 1' del P.G.O.U. de Granada.

En su **Normativa de Usos**, el artículo 3.1 del Plan Parcial PP-15 'Fatinafar 1' define el uso pormenorizado de Almacén Singular como sigue:

"Comprende aquellas actividades de carácter singular por su gran tamaño o especialización, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenamiento de bienes o productos, así como las funciones de almacenaje o distribución de mercancías propias del comercio básicamente mayorista. Incluye funciones complementarias como las que se refieren a la manutenzione, carga y descarga de mercancías, así como el mantenimiento de los equipos correspondientes. Asimismo se incluyen las funciones básicas de carácter terciario ligadas a las anteriores, tales como oficina o venta directa al público. Por su singularidad pueden requerir condiciones edificatorias inusuales".



INGEASIST

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA Nº9 DEL PP-15 'PATINAFAR' DEL PEGOU DE GRANADA
ACOIL, SA



En cuanto a su **Normativa de Edificación**, se describen las condiciones aplicables a la manzana nº 9 derivadas de la interpretación de su articulado:

-Alineación a Vial o espacio público:

Las edificaciones se implantarán manteniendo el retranqueo establecido en el Estudio de Detalle ya referido.

Esta determinación puede aumentarse o disminuirse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que abarque la manzana completa y que determine la previsión de espacios libres para aparcamientos, carga y descarga, etc., en el interior de la parcela.

-Superficie edificada:

En razón a su edificabilidad de 0,75 m²/m², la superficie edificada máxima permitida es de 22.624,84 m². En el cálculo de la superficie construida no se incluirán las marquesinas y voladizos que estén abiertos por 3 de sus lados. Tampoco se computarán los pasadizos retráctiles ni las cubiertas de aparcamiento en superficie. Todos estos elementos que no consumen edificabilidad podrán situarse dentro de la zona de retranqueo a vía pública, según los criterios de del Plan General o de los expresados por las ordenanzas del Plan Parcial PP-15

-Ocupación máxima:

La resultante de las condiciones de edificabilidad y retranqueos.

En nuestro caso, la resultante de las condiciones del Estudio de Detalle aprobado (Expte nº: 12.373/15).

-Ocupación bajo rasante:

Podrán construirse hasta 4 plantas de sótano, o 3 y un semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zona de instalaciones y o anejos habitables).

El perímetro de las plantas sótano podrá ocupar el 100% de la superficie ocupada.

En el caso de planta semisótano, la cara superior del forjado de techo de la misma se situará a una distancia igual o inferior a 1.30 m respecto de la cota de referencia.

-Altura y nº de plantas: 1 planta (8 metros)

En las edificaciones tipo nave, la altura se medirá hasta la parte inferior de los elementos estructurales de cubierta (cabeza de pilar). La Altura será 8 metros más las construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que cumplan con las condiciones de uso establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

-Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:

Se ajustarán a lo determinado por la normativa de P.G.O.U. para este mismo Uso Pormenorizado.



INGEASIST

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA Nº9 DEL PP-15 'FATINAFAR 1' DEL REGOU DE GRANADA
ACOIL, SA



-Pacios:

Se permiten los patios de parcela que deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.2.3 de la Normativa del P.G.O.U.
Podrán abrirse a fachada los patios de maniobra necesarios para la actividad a desarrollar.

-Condiciones particulares de estética:

Cuando las fachadas se ejecuten con fábricas, éstas se revestirán con revestimiento continuo, a menos que se trate de materiales específicos para formación de paramentos vistos.
En las fachadas se dispondrán elementos que oculten la inclinación de las cubiertas, a menos que éstas se utilicen como elemento primordial en la composición volumétrica del edificio.
En el caso de que se presenten retranqueos a fachada superiores a los exigidos, las medianeras resultantes habrán de tratarse con iguales condiciones y materiales que la fachada.

-Cercas y vallados:

Se permite el vallado de las parcelas en cualquier lindero que quedare libre. La cerca será de fábrica revestida, fábrica para quedar vista o elementos prefabricados y no superará la altura de 2.5 m.

-Cambio de uso:

Las parcelas con calificación de Almacén Singular podrán cambiar su Uso Pormenorizado por cualquiera de los compatibles. En particular será posible el cambio al Uso Pormenorizado Industrial en Manzana, cumpliendo la parcela mínima de éste último.

Tras la definición del presente Estudio de Detalle no se modifican los parámetros de las condiciones del Uso Pormenorizado de Almacén Singular, solamente se establecen los límites del Área de retranqueo necesarios a viales públicos.



INGEASIST

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA Nº9 DEL PP-15 'FATINAFAR 1' DEL PEGOU DE GRANADA
ACOIL, SA



2. PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La propuesta del presente Estudio de Detalle es proceder a modificar los siguientes parámetros, con objeto de poder implantar la gran nave de almacenamiento prevista:

- Modificar el retranqueo establecido en el Estudio de Detalle aprobado por Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de fecha 19 de abril de 2016 con Expediente nº: 12.373/15, BOP número 89 de 12 de mayo de 2016, proponiendo un área de movimiento limitada por un retranqueo de 4 metros mínimo de la alineación de parcela en todos sus linderos. **Plano 4.**
- Modificar el parámetro de la ocupación, ya que estaba limitada por el anterior Estudio de Detalle a la edificabilidad y retranqueos marcadas por dicho instrumento. Se propone ajustarlo a la edificabilidad y al nuevo retranqueo mínimo marcado por el área de movimiento propuesta.
- Modificar el parámetro de la altura de cumbrera, fijado en 2 metros por el Plan Parcial PP-15, artículo 4.3.2 "Altura y número de plantas", ya que dadas las grandes luces a salvar por las dimensiones de la nave y las necesidades estructurales de ésta, se requiere de un incremento de éste.

Es necesario matizar que la altura máxima de la edificación no se modifica con la alteración de éste parámetro ya que se mide desde la rasante a cara inferior de pilares, según se indica en el artículo 4.3.2 "Altura y número de plantas" del Plan Parcial PP-15 'Fatinafar 1' del P.G.O.U. de Granada, y el parámetro de cumbrera queda por encima de esta cota, por consiguiente, el volumen sobre línea de cabeza de pilares que se modifica es un volumen exento del cómputo de edificabilidad.

2.1. Alineaciones y retranqueos propuestos de la línea de edificación.

El retranqueo se puede alterar a través de este instrumento de planeamiento por indicación expresa del Plan Parcial PP-15, en su artículo 4.3.2 "Altura y número de plantas".

La manzana nº 9, objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentra delimitada por los viales nº 8, 13, 15 y 14, como queda reflejado en el plano de parcelas resultantes del proyecto de reparcelación.

Alineación y Retranqueos: Las distintas fachadas de la edificación en la manzana estarán obligadamente dentro del perímetro conformado por la línea de retranqueo grafiada en los planos de este Estudio de Detalle, que con carácter general se separa 4,00 m de la vía pública como mínimo, y los fijará con exactitud el proyecto de edificación que se redacte en función de las necesidades de dotación de aparcamientos, localización de zonas de accesos, carga y descarga, y disposición elementos auxiliares o de infraestructura que sean exigibles por aplicación obligada de la Normativa sectorial vigente.



INGEASIST

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA Nº9 DEL PP-15 'PATINAFAR' DEL PEGOU DE GRANADA
ACOIL, SA



CAPITULO DECIMOSÉPTIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA.

Artículo 7.17.1.- Ámbito de aplicación.

*1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Industrial Aislada** en los documentos gráficos del presente PGOU.*

Se trata de manzanas destinadas a uso industrial, en tipologías de edificaciones aisladas correspondientes a grandes industrias de transformación, grandes zonas de almacenamiento e instalaciones análogas.

2.- En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Por tanto, el uso de Almacén Singular se debe asimilar al uso de Industrial Aislada por ser el funcionalmente asimilable, ya que se trata de una manzana exenta, en donde se implanta un único edificio destinado a un gran almacén.

En la parcela objeto del presente Estudio de Detalle se prevé construir una nave de grandes luces, ya que la funcionalidad de uso de la misma lo requiere, y una estructura posiblemente de hormigón prefabricado; la altura desde la cabeza de pilar a la cumbrera será la resultante de los cálculos estructurales que se realicen.

En relación con las alturas y el número de plantas de esta tipología, el Plan General establece en el artículo 7.17.6.4 de su normativa:

Para modificar la limitación de los dos metros de altura desde cabeza de pilar hasta la línea de cumbrera, aplicaremos lo establecido en el Artículo 7.17.6.4.- del PGOU.

Artículo 7.17.6.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU.

2.- La altura máxima en unidades métricas se fija en ochocientos (800) centímetros, admitiéndose las naves que alcanzan dicha altura con una sola planta.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición 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 cumbrera podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2) metros.



INGEASIST

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA Nº9 DEL PP-15 'FATINAFAR 1' DEL REGOU DE GRANADA
ACOIL, SA



3.- Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

4.- En instalaciones industriales singulares, en las que por razones justificadas derivadas de la naturaleza de las actividades a implantar y/o del cumplimiento de normativas de obligado cumplimiento, tenga que inexcusablemente rebasarse los límites de altura máxima establecidos en el presente artículo, se justificarán dichas circunstancias mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que deberá contener un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

Por consiguiente, el Estudio de Detalle también es instrumento suficiente y capaz para modificar los límites de la línea de cumbrera como parámetro contenido en dicho artículo, siempre que se argumente su necesidad y conteniendo un Estudio de Integración Ambiental o Paisajística que se ha de incorporar al presente documento y en donde se aprecia el escaso impacto que tiene en el entorno la alteración de dicho parámetro, y que, por ello, no requiere de medidas correctoras. **Planos 6, 7, 8 y 9.**

2.2. Coherencia con el planeamiento de rango superior que afecta a la manzana nº 9

Se considera la ordenación establecida en el presente Estudio de Detalle acorde tanto con el P.G.O.U. de Granada, como con el P-15 'Fatinafar 1', ya que respeta en todo momento los límites impuestos por estos documentos a la alineación de la edificación respecto a los viales públicos, no modificando ningún otro parámetro urbanístico tales como la edificabilidad, aprovechamientos, usos, tipologías, etc.

3. CONCLUSION

Se estima que el presente Estudio de Detalle se desarrolla cumpliendo la normativa vigente que lo regula y define suficientemente las condiciones geométricas, técnicas y urbanísticas a las que debe ajustarse el proyecto de edificación de cara a obtener la preceptiva licencia urbanística de obras con ajuste a ley, por lo que procede someterlo a la correspondiente tramitación administrativa para su Aprobación.

En Granada, a 26 de mayo de 2017

El Técnico redactor



INGEASIST

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA Nº9 DEL PP-15 'FATINAFAR 1' DEL PEGOU DE GRANADA
ACOIL, SA



II - ANEXOS A LA MEMORIA

Anexo nº 1:

Propiedad del Suelo

La manzana nº 9 del PP-15 'Fatinafar 1' es propiedad de ACOIL S.A.

Se adjunta el plano de fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación del polígono PP-15 del P.G.O.U. de Granada, (aprobado definitivamente el 11/07/2.008, publicado en el BOP el 29/08/2.008 e inscrito en el registro el 18/11/2.008) donde queda reflejada la propiedad del suelo, la numeración de la manzana, así como la superficie de la misma, uso y edificabilidad final permitida.

Se adjunta también la nota simple informativa del Registro de la Propiedad de la misma y la ficha catastral.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
GRANADA NUMERO DOS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Ref: Introduce el número de petición de nota simple o el número "asiento/diario"

DATOS DE LA FINCA

FINCA N°: 33775
IDUFIR N°: 18018000452049

DESCRIPCION: URBANA: **PARCELA ALS 9.01.-** Parcela en término de Granada, situada en el ámbito del Plan Parcial para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Industrial PP-I5 "FATINAFAR I", con forma irregular, que linda: Norte: Vial V-08 y vial V-14. Sur: Vial V-15 y vial V-13. Este: Vial V-13. Oeste: Vial V-14. **Superficie neta edificable:** 30.166,45 metros cuadrados. **Edificabilidad:** 0,75 metros cuadrados. **Superficie construida:** 22.624,84 metros cuadrados. **Aprovechamiento urbanístico:** 18.099,87 UU.A. **Calificación urbanística:** Almacén Singular. **Condiciones Urbanísticas de Almacén Singular:** Se establece por el Plan Parcial, que la parcela mínima deberá contar con una superficie mínima de 7.000 metros cuadrados, y un ancho mínimo de parcela de 60,00 metros. La edificación podrá tener la ocupación máxima resultante de las condiciones de edificabilidad y retranqueos. El número máximo de plantas es de una -8,00 metros-. Para el resto de condiciones de ordenación, se estará a lo establecido en el Plan Parcial, y subsidiariamente en el PGOU. **Valoración:** 9.540.441,48 Euros. **Cuota** atribuida en la cuenta de liquidación: 21,4252 por ciento.

TITULARIDAD

ACOIL, S.A., con C.I.F. número A-18212225, es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de adjudicación por subrogación real en Proyecto de Reparcelación Urbanística, según la inscripción 1ª, obrante al folio 211 del Libro 443, Tomo 939 del Archivo, de fecha dieciocho de Noviembre del año dos mil ocho -

CARGAS

- **AFECCION URBANISTICA:** Inscripción 1ª, de fecha 18 de Noviembre de 2008, al folio 211, del Libro 443 de Granada, Tomo 939 del Archivo. **AFECTA CON CARACTER REAL**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 19.1 del Real Decreto 1093/1997 al saldo de la liquidación definitiva de la Cuenta del Proyecto del Plan Parcial para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Industrial PP-I5 "FATINAFAR I", correspondiéndole la cantidad de 1.880.866 euros, en el saldo de la cuenta provisional.

- **AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.** Nota número: 1 al margen de la insc/anot: 2, de fecha 21 de Mayo de 2015, al folio 211, del Libro 443 de Granada, Tomo 939 del



Archivo. Alegada exención, queda AFECTA POR CINCO AÑOS, a contar desde la fecha de esta nota, al pago de la liquidación que por el Impuesto, en su caso, proceda liquidar.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.

NO hay documentos pendientes de despacho

Granada, 21 de Mayo de 2015

=====

Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89 HONORARIOS: 3'64 euros.

MINUTA Nº:

Número de Arancel: 4.f (IVA incl.)

=====

ADVERTENCIA

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

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 (B.O.E. 27/02/1998).

Para cualquier comunicación o aclaración de los datos contenidos en la presente rogamos utilicen la referencia arriba indicada.

El contenido de la presente nota simple se refiere a los datos obrantes en el Registro, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la misma.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- 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.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3169201VG4136G0001TF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

BO PP-I5 FATINAFAR I 9[1] Suelo

18015 GRANADA [GRANADA]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

BO PP-I5 FATINAFAR I 9[1]

GRANADA [GRANADA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

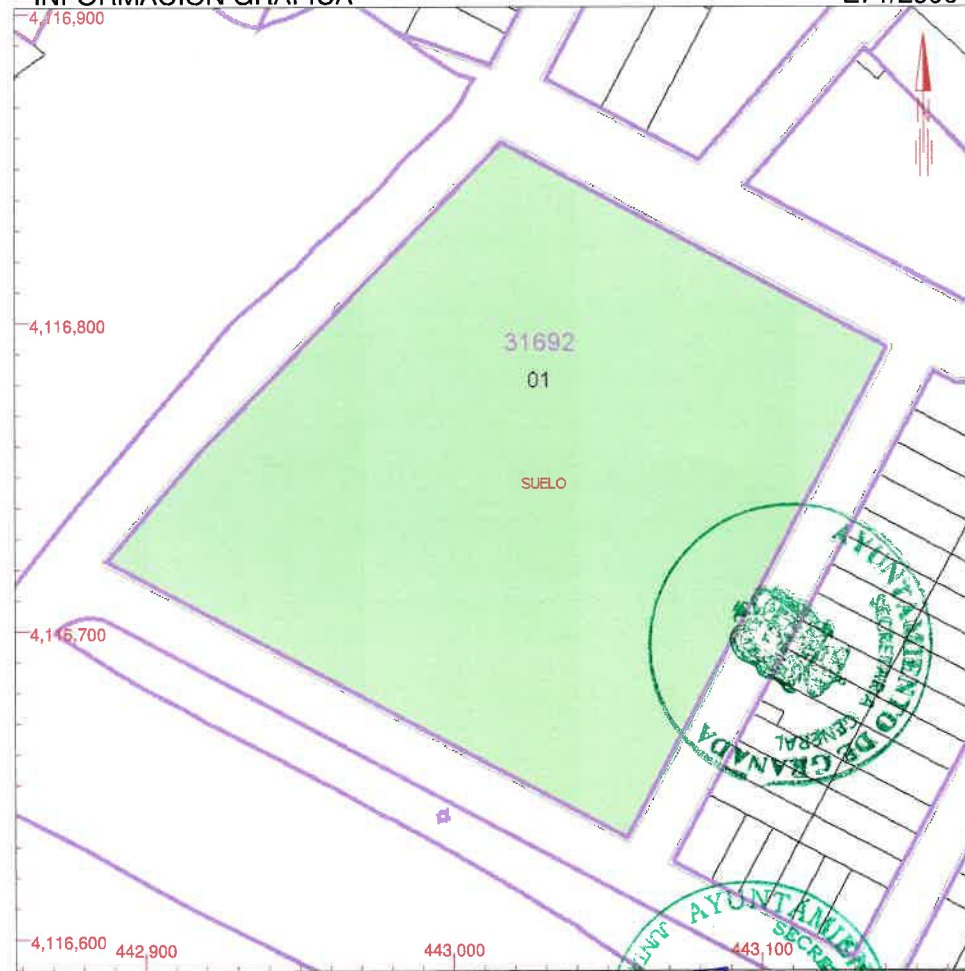
30.166

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2500



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

- 443,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes, 29 de Mayo de 2017



INGEASIST

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA Nº9 DEL PP-15 'FATINAFAR 1' DEL REGO DE GRANADA
ACOIL, SA



Anexo nº 2:

Resumen ejecutivo en conformidad con el art.19.3 de la L.O.U.A.

RESUMEN EJECUTIVO

1. Objeto del Estudio de Detalle

El objeto del presente Estudio de Detalle es modificar los dos metros desde cabeza de pilar hasta la línea de cumbrera y delimitar los retranqueos de la edificación a viales públicos fijados en el Estudio de Detalle aprobado por acuerdo pleno el 19 de abril de 2016 con Expediente nº: 12.373/15. Con publicación en Boletín Oficial de la Provincia nº 89 del 12 Mayo de 2016.

2. Descripción de la propuesta del Estudio de Detalle

La manzana nº 9, objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentra delimitada por los viales nº 1, 6, 7 y 12, carácter general el edificio a construir se separa 4,00 m de la vía pública como mínimo, y los fijará con exactitud el proyecto de edificación que se redacte en función de las necesidades de dotación de aparcamientos, localización de zonas de accesos, carga y descarga, y disposición elementos auxiliares o de infraestructura que sean exigibles por aplicación obligada de la Normativa sectorial vigente.

Por consiguiente, la propuesta del presente Estudio de Detalle afecta a tres elementos de ordenación, que son: retranqueos de la edificación con respecto a la alineación, ocupación de la edificación en la parcela y la altura de cumbrera de la edificación, quedando redactados como sigue:

- **RETRANQUEOS:** El retranqueo será el establecido en el plano de la ordenación número 04 del presente Estudio de Detalle, y viene definido por un área de movimiento marcada por una separación mínima a los linderos de la parcela de 4 metros.
- **OCUPACIÓN:** La ocupación será el resultado de implantar la edificabilidad permitida manteniendo los retranqueos mínimos marcados por el área de movimiento propuesta en el presente Estudio de Detalle.
- **ALTURA DE CUMBRERA:** La altura de cumbrera será el resultado del cálculo estructural que se realice para la cubrición de esta gran nave de almacén.

3. Suspensión de licencias.

La suspensión de licencias actuara sobre el ámbito de la manzana 9 del PP-15 'Fatinafar 1' durante un año o hasta que se apruebe definitivamente el presente Estudio de Detalle.

En Granada, a 29 de mayo de 2017

El Técnico redactor

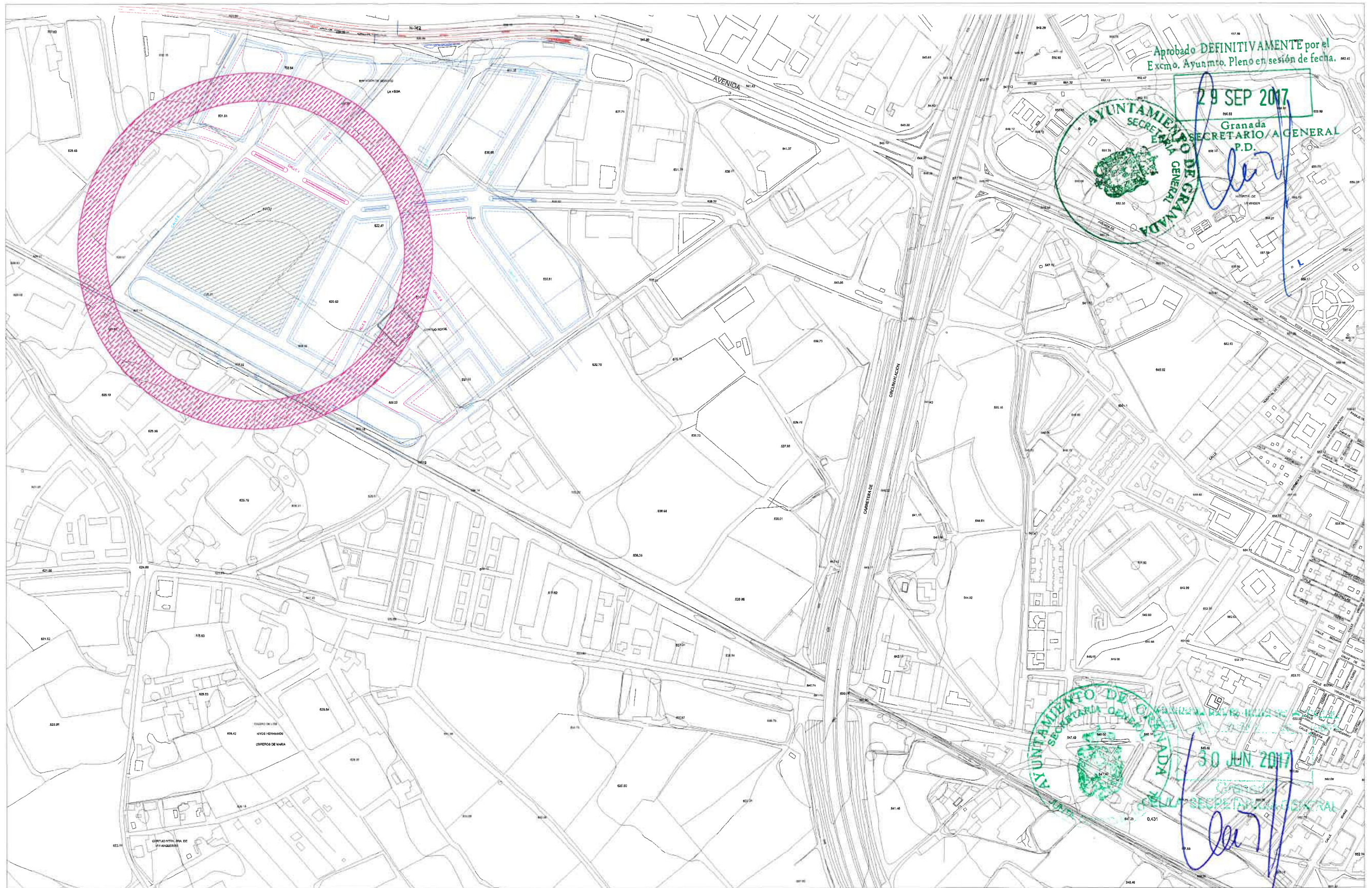


INGEASIST

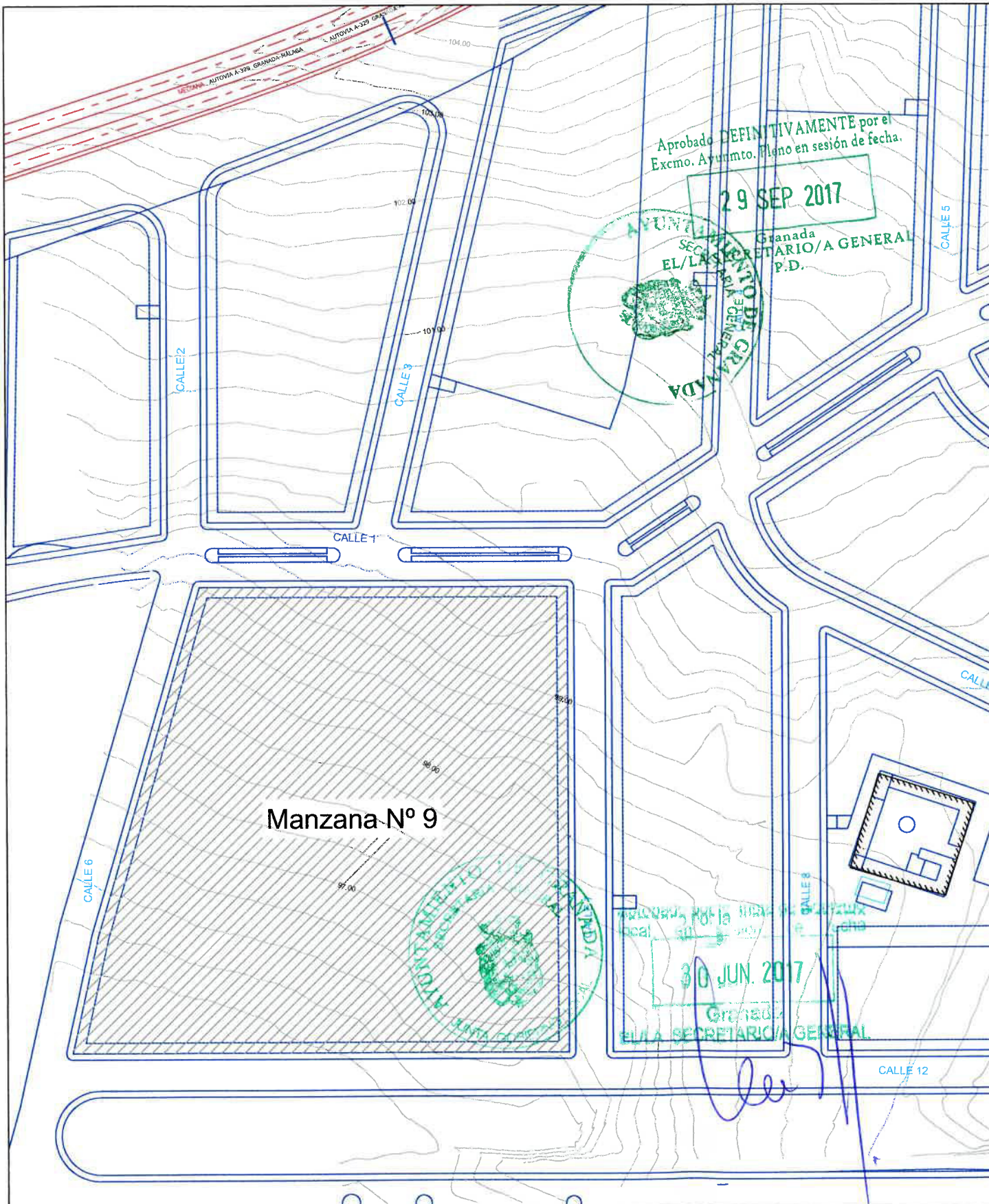
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA Nº9 DEL PP-15 'FATINAFAR 1' DEL PEGUO DE GRANADA
ACOIL, SA



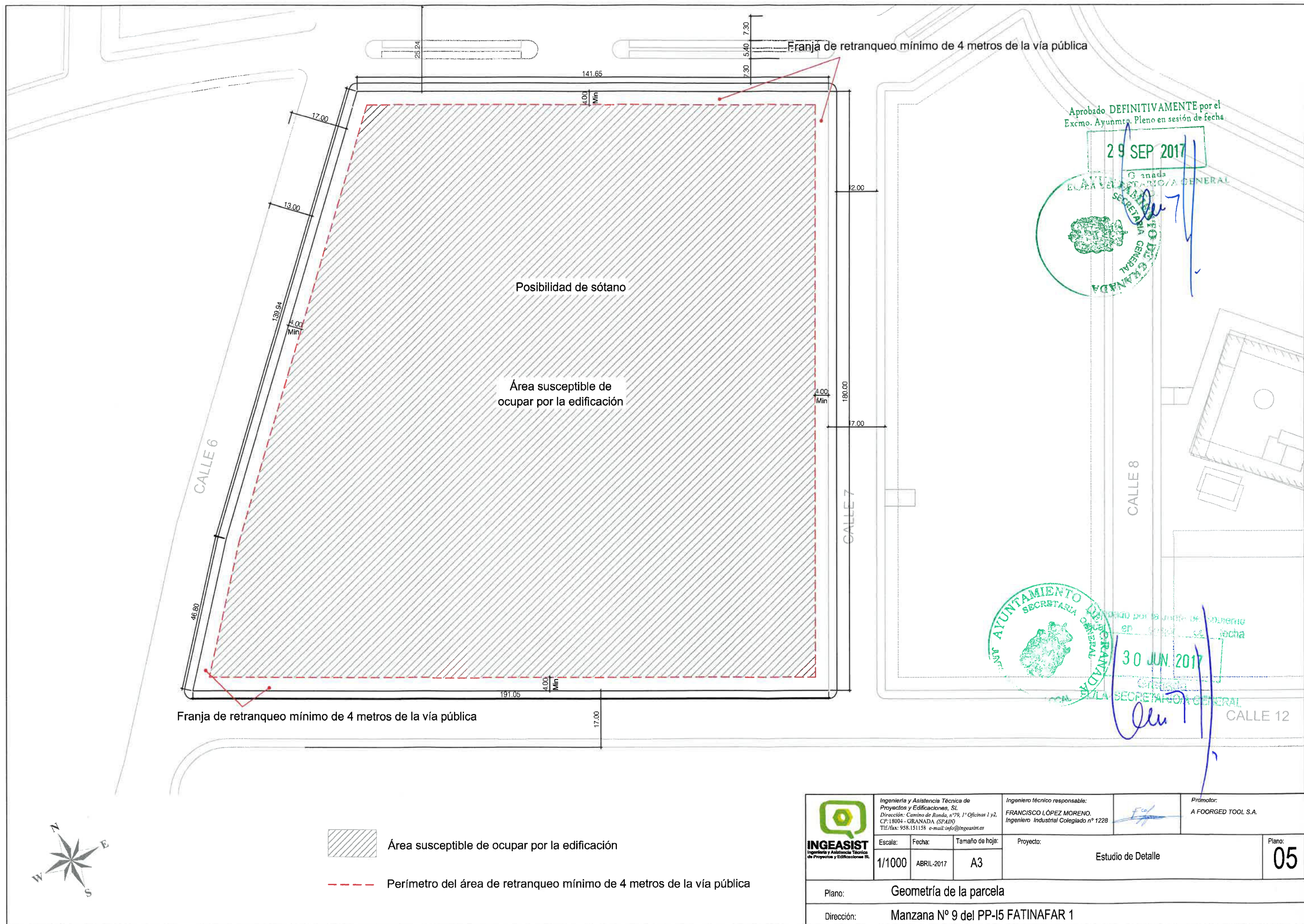
3. - PLANOS



 INGEASIST Ingeniería y Asistencia Técnica de Proyectos y Edificaciones, S.L.	Ingeniería y Asistencia Técnica de Proyectos y Edificaciones, S.L. Dirección: Camino de Ronda, nº79, 1ª Oficinas 1 y 2, CP: 18004 - GRANADA (SPAIN) Tlf/fax: 958.151158 e-mail: info@ingeasist.es			Ingeniero técnico responsable: FRANCISCO LÓPEZ MORENO, Ingeniero Industrial Colegiado nº 1228			Promotor: A FOORGED TOOL S.A.		
	Escala:	Fecha:	Tamaño de hoja:	Proyecto:				Plano:	
	1/5000	ABRIL-2017	A3	Estudio de Detalle				01	
Plano: Situación y emplazamiento									
Dirección: Manzana Nº 9 del PP-15 FATINAFAR 1									



 INGEASIST Ingeniería y Asistencia Técnica de Proyectos y Edificaciones SL	Ingeniería y Asistencia Técnica de Proyectos y Edificaciones, SL Dirección: Camino de Ronda, nº 79, 1ª Oficinas 1 y 2, CP: 18004 - GRANADA (SPAIN) Tf: 958.151158 e-mail: info@ingeasist.es			Ingeniero técnico responsable: FRANCISCO LÓPEZ MORENO. Ingeniero Industrial Colegiado nº 1228	Promotor: A FORGED TOOL. S.A.
	Escala: 1/2000	Fecha: ABRIL-2017	Tamaño de hoja: A4	Proyecto: Estudio de Detalle	Plano: 03
Plano: Ubicación en el PP-15 'Fatinafar 1'					
Dirección: Manzana N° 9 del PP-15 FATINAFAR 1					



 INGEASIST Ingeniería y Asistencia Técnica de Proyectos y Edificaciones S.L.	Ingeniería y Asistencia Técnica de Proyectos y Edificaciones, S.L. Dirección: Camino de Ronda, nº79, 1ª Oficinas 1 y 2, CP:18004 - GRANADA (SPAIN) Tlf./fax: 958.151158 e-mail: info@ingeasist.es		Ingeniero técnico responsable: FRANCISCO LÓPEZ MORENO. Ingeniero Industrial Colegiado nº 1228		Promotor: A FORGED TOOL S.A.
	Escala: 1/1000	Fecha: ABRIL-2017	Tamaño de hoja: A3	Proyecto: Estudio de Detalle	
	Plano: Geometría de la parcela			Plano: 05	
Dirección: Manzana Nº 9 del PP-I5 FATINAFAR 1					

Estudio de integración ambiental o paisajística

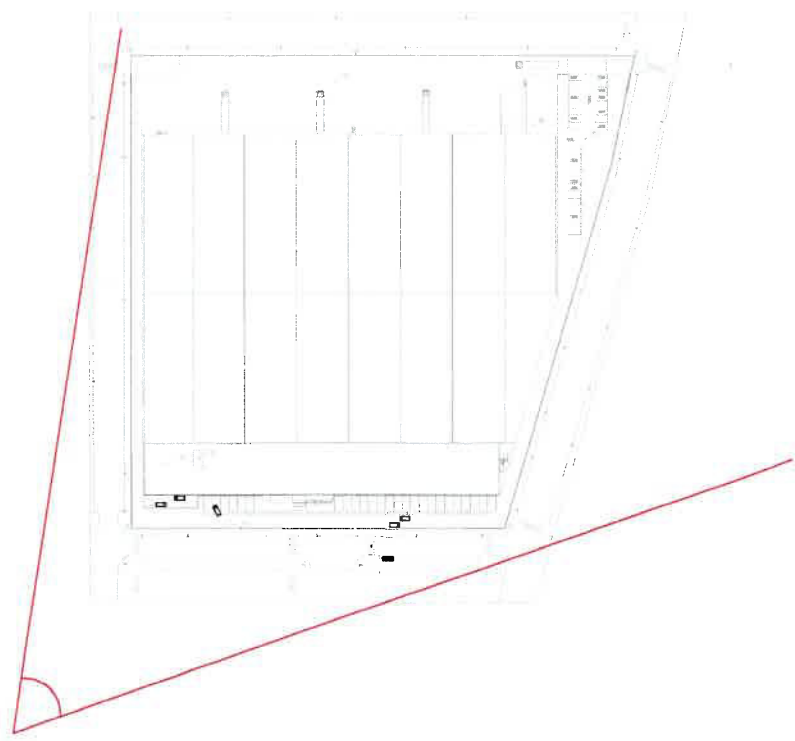
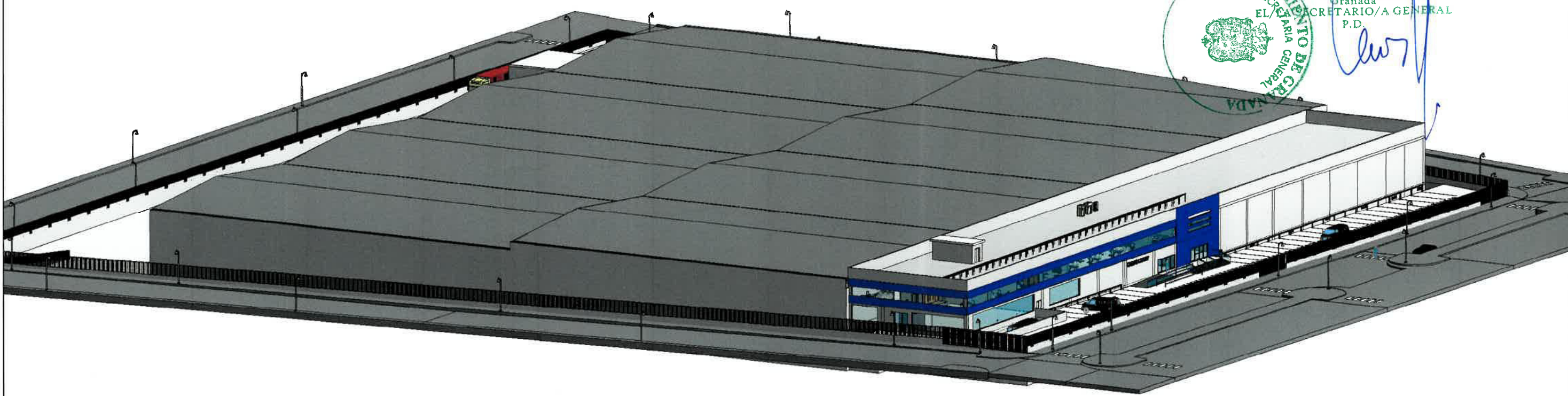
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

29 SEP 2017



Granada
EL/SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

[Handwritten signature]



30 JUN. 2017

Granada
EL/SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

 INGEASIST Ingeniería y Asistencia Técnica de Proyectos y Edificaciones, S.L.	Ingeniería y Asistencia Técnica de Proyectos y Edificaciones, S.L. Dirección: Camino de Ronda, nº79, 1ª Oficinas 1 y 2, CP:18004 - GRANADA (SPAIN) Tlf/fax: 958.151158 e-mail: info@ingeasist.es		Ingeniero técnico responsable: FRANCISCO LÓPEZ MORENO, Ingeniero Industrial Colegiado nº 1228		Primotor: A FORGED TOOL S.A.
	Escala: 1/1000	Fecha: ABRIL-2017	Tamaño de hoja: A3	Proyecto: Estudio de Detalle	Plano: 06
Plano: Vista general 01					
Dirección: Manzana Nº 9 del PP-I5 FATINAFAR 1					

Estudio de integración ambiental o paisajística

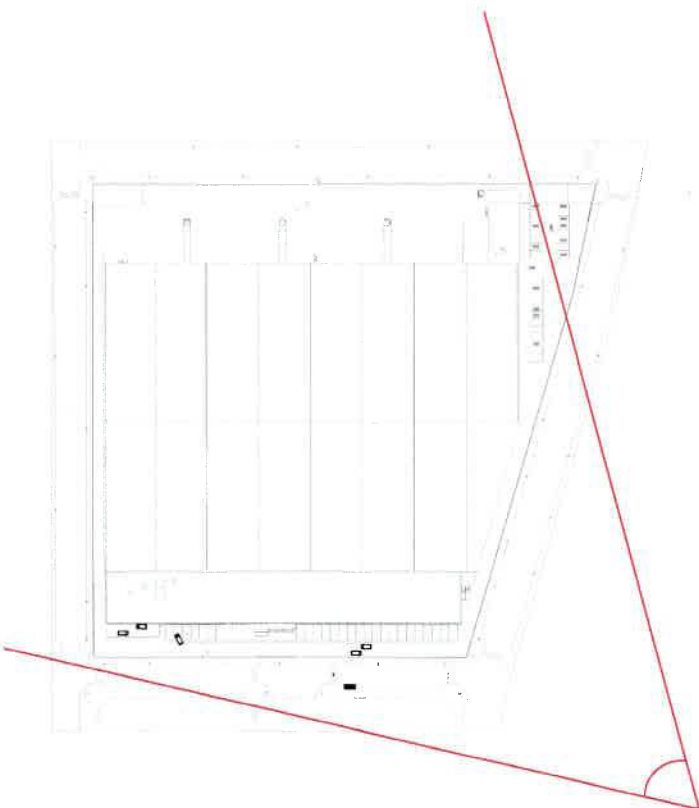
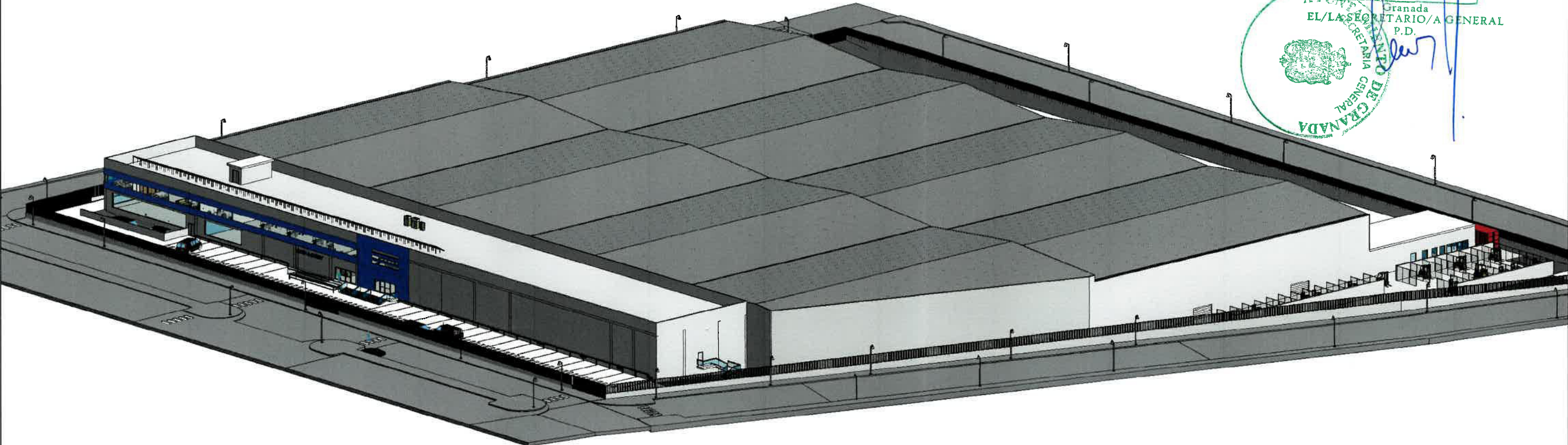
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

29 SEP 2017

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



[Signature]



Aprobado por la Junta de Gobierno
Local en sesión de fecha

30 JUN 2017

GRANADA
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



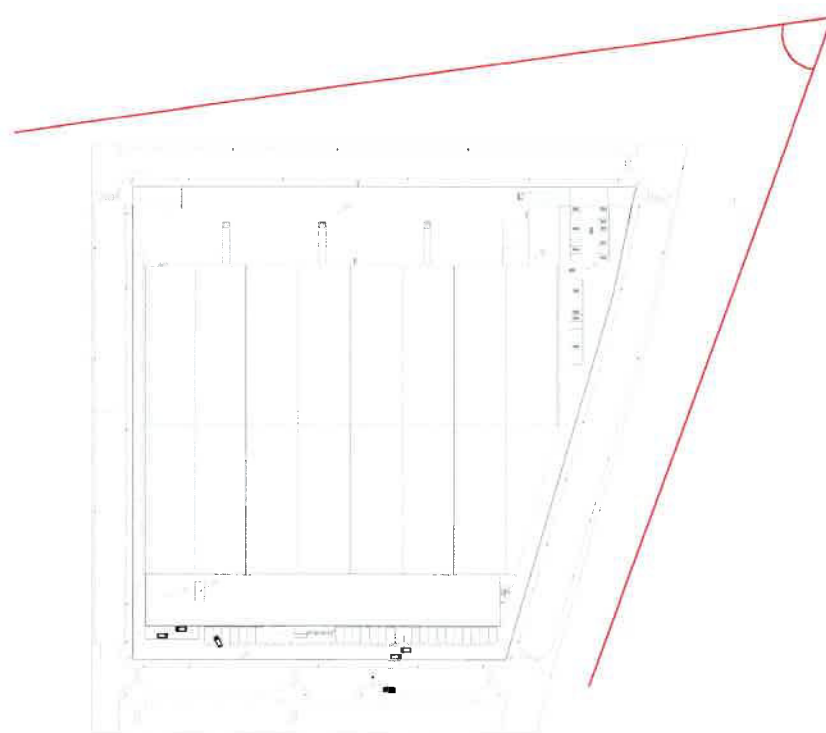
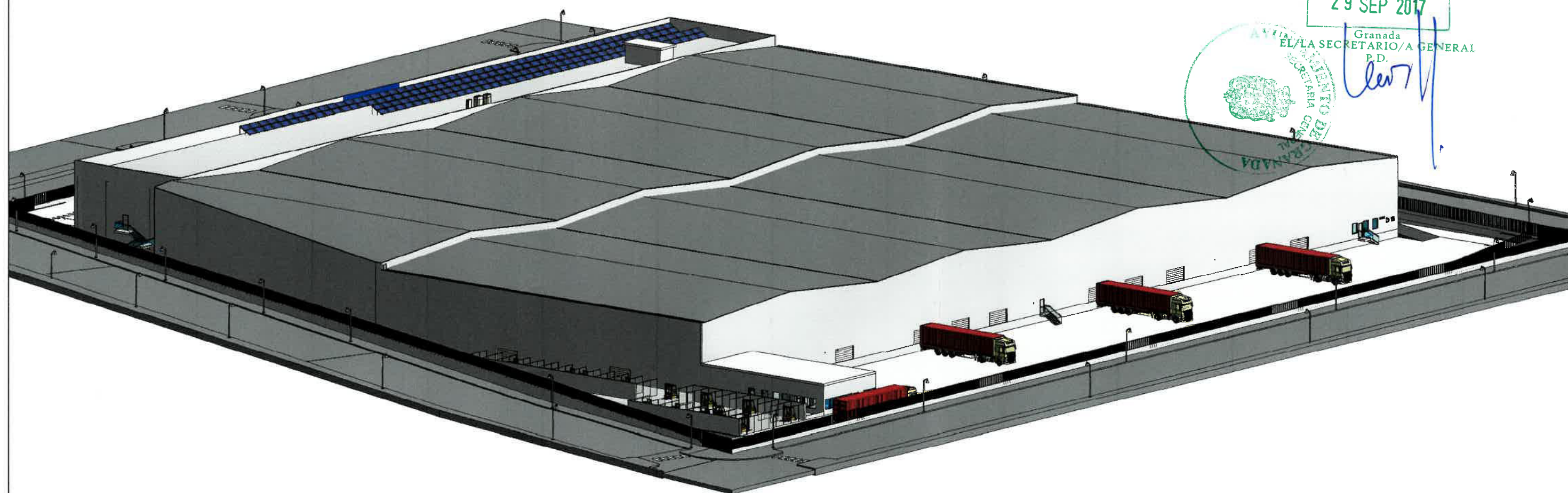
[Signature]

 INGEASIST Ingeniería y Asistencia Técnica de Proyectos y Edificaciones, S.L.	Ingeniería y Asistencia Técnica de Proyectos y Edificaciones, S.L. Dirección: Camino de Ronda, nº79, 1ª Oficinas 1 y 2, CP:18004 - GRANADA (SPAIN) Tf: 958.151158 e-mail: info@ingeasist.es		Ingeniero técnico responsable: FRANCISCO LÓPEZ MORENO, Ingeniero Industrial Colegiado nº 1228		Promotor: A FOORGED TOOL S.A.
	Escala: 1/1000	Fecha: ABRIL-2017	Tamaño de hoja: A3	Proyecto: Estudio de Detalle	Plano: 07
Plano:		Vista general 02			
Dirección:		Manzana Nº 9 del PP-I5 FATINAFAR 1			

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

29 SEP 2011

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



30 JUN 20

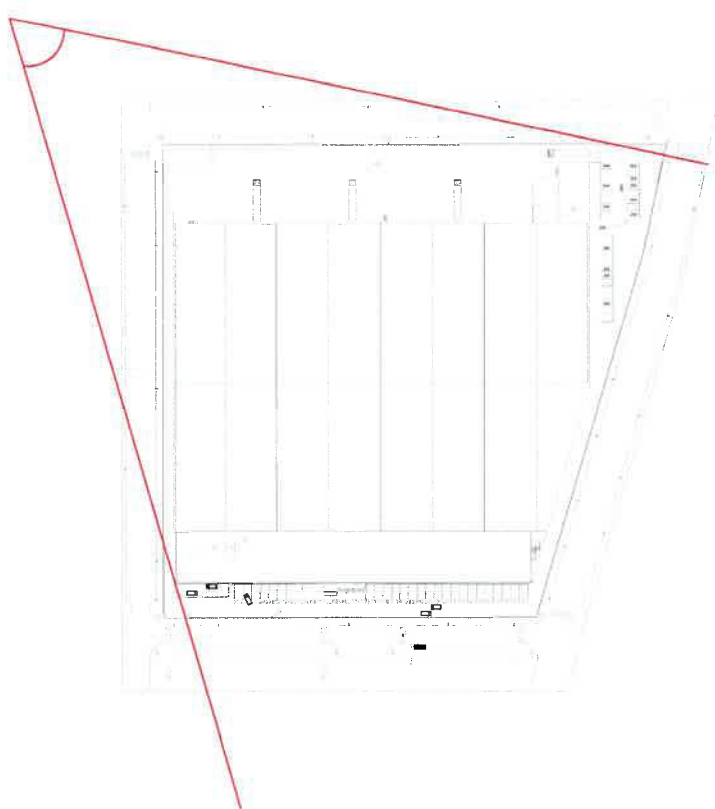
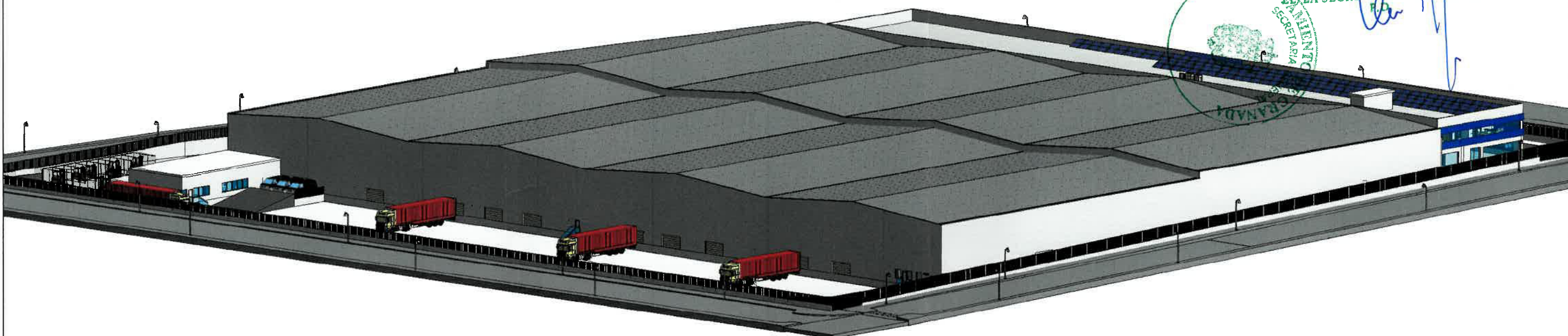
EL/LA SECRETARÍA GENERAL

 INGEASIST Ingeniería y Asistencia Técnica de Proyectos y Edificaciones SL	Ingeniería y Asistencia Técnica de Proyectos y Edificaciones, SL Dirección: Camino de Ronda, n°79, 1ª Oficinas 1 y2, CP:18004 - GRANADA (SPAIN) Tlf: 958.151158 e-mail: info@ingeasist.es		Ingeniero técnico responsable: FRANCISCO LÓPEZ MORENO. Ingeniero Industrial Colegiado n° 1228		Promotor: A FOORGED TOOL S.A.
	Escala: 1/1000	Fecha: ABRIL-2017	Tamaño de hoja: A3	Proyecto: Estudio de Detalle	
Plano: Vista general 03					
Dirección: Manzana Nº 9 del PP-I5 FATINAFAR 1					

Estudio de integración ambiental o paisajística

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

29 SEP 2017
Granada
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
GOBIERNO LOCAL
30 JUN. 2017
Granada
SECRETARÍA GENERAL

 INGEASIST Ingeniería y Asistencia Técnica de Proyectos y Edificaciones SL	Ingeniería y Asistencia Técnica de Proyectos y Edificaciones, SL Dirección: Camino de Ronda, nº79, 1ª Oficinas 1 y 2, CP: 18004 - GRANADA (SPAIN) Tlf/fax: 958.151158 e-mail: info@ingeasist.es		Ingeniero técnico responsable: FRANCISCO LÓPEZ MORENO, Ingeniero Industrial Colegiado nº 1228		Promotor: A FOORGED TOOL S.A.	
	Escala:	Fecha:	Tamaño de hoja:	Proyecto:		Plano:
	1/1000	ABRIL-2017	A3	Estudio de Detalle		09
Plano: Vista general 04						
Dirección: Manzana Nº 9 del PP-I5 FATINAFAR 1						