

11347/05

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

- 2 DIC. 2005

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



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

26 MAYO 2006

Granada

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



MERCAGRANADA DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: MERCAGRANADA S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO PEÑA FERNANDEZ

FECHA: Julio 2005

REF: 405



MERCAGRANADA

DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN ESTUDIO DE DETALLE

INTRODUCCIÓN

Realiza el encargo MERCAGRANADA S.A. con domicilio en Ctra. de Badajoz, Km.436 - 18015 Granada.

El objeto del encargo es la redacción de los Instrumentos Urbanísticos que se exponen:

- 1. Delimitación de Unidad de Ejecución** dentro del AREA DE REPARTO N.1 MERCAGRANADA, determinada en el vigente P.G.O.U. de Granada.
- 2. Estudio de Detalle** para la ordenación de volúmenes y trazado de viario local en el ámbito delimitado y cuyo trámite se produce simultáneamente.

ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

· Las instalaciones de MERCAGRANADA, fueron clasificadas como SUELO URBANO CONSOLIDADO y calificación USO GLOBAL DEFINITIVO INDUSTRIAL, en el P.G.O.U. de Granada de 1985.

· En 25 de Febrero de 1994, se aprobó Definitivamente a iniciativa de MERCAGRANADA, el **Plan Especial MERCAGRANADA para transformación de uso global y pormenorización y parcelación de subzona**.

· El vigente P.G.O.U. aprobado Definitivamente en 2001 incluyó a MERCAGRANADA como SUELO URBANO en SITUACIÓN NORMAL, dentro de un Área de Reparto -coincidente con su ámbito- N.1 MERCAGRANADA, con un aprovechamiento tipo AT=0,400. Asigna dos calificaciones INDUSTRIA en MANZANA y EQUIPAMIENTO S.I.P.S.-MERCADO. Señalando un Viario de acceso a las parcelas desde la Ctra. de Badajoz.

· En el marco de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía L.O.U.A. 7/2002 los Suelos de MERCAGRANADA tienen la condición de **Suelo Urbano Consolidado** de conformidad con el Art.45 de la citada Ley, por cuanto están urbanizadas o tienen condición de solar y no concurren en ellas las circunstancias del apartado B del citado Artículo.



No se han producido, sin embargo, en todo este proceso, las correspondientes cesiones del viario y las infraestructuras que le son inherentes; tal como se establece en el Art.56 de la L.O.U.A. Situación anómala desde el punto de vista urbanístico, agravado por la existencia de fincas independientes dentro del ámbito cuyos servicios y accesos se realizan a través de un suelo privativo de MERCAGRANADA S.A.

JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN

Se delimita un **Unidad de Ejecución** que incluye todo el Suelo propiedad original de MERCAGRANADA, cuya superficie y delimitación se describe en la Certificación del Registro de la Propiedad nº 2 que se adjunta. Linda al Norte con la Carretera Nacional Granada-Badajoz. Al Sur con la vía férrea Granada-Bobadilla. Al Este con finca propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Granada y al Oeste con tierras de D. Pedro Arroyo.

Su finalidad es asegurar y permitir el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, Art.105. de la L.O.U.A.

La Unidad de Ejecución se sectoriza en dos subzonas correspondientes a las dos Calificaciones Globales que el P.G.O.U. asigna al ámbito delimitado y con las siguientes características:

· UNIDAD DE EJECUCIÓN MERCAGRANADA

Superficie Total (s/medición) ----- 292.894,95 m²

· Subzona Industrial Manzana

Calificación: Industrial en Manzana

Superficie: 206.978,97 m²

Aprovechamiento Tipo: 0,400

· Subzona Equipamiento S.I.P.S.

Calificación: Servicios de Interés Público y Social. Mercados

Superficie: 85.915,98 m²

Aprovechamiento Tipo: 0,400

Se formula un **Estudio de Detalle** coincidente en su ámbito con la Unidad de Ejecución que se describe y delimita en el Apartado anterior.



Su contenido y finalidad conforme al Art.15. de la L.O.U.A.

- Establecer el trazado del viario local interior de MERCAGRANADA, ajustando los grafiados en el P.G.O.U., y creando otros nuevos de carácter secundario, que den acceso a las distintas parcelas y por donde discurren servicios e infraestructura al Servicio de los mismos.
- Ordenación de los Volúmenes resultantes de la asignación a distintas parcelas del aprovechamiento objetivo que corresponde al viario que se cede al Ayuntamiento o se destina a infraestructuras de la instalación.

El Estudio de Detalle determina el Suelo destinado a Viario Público, diferenciado del Suelo edificable y edificado, por el que todas las parcelas cuentan con acceso rodado y con la dotación de Servicios correspondientes. En el caso del Suelo calificado como EQUIPAMIENTO S.I.P.S. Mercado, se configuran dos parcelas o recintos unitarios; el destinado a la Nave de Pescados y la de Frutas y Verduras.

Igualmente el aprovechamiento correspondiente al viario público que se cede al Ayuntamiento de Granada, se asigna específicamente a los solares que más adelante se determinan propiedad de la Sociedad y con las condiciones de Ordenación establecidas por el P.G.O.U. para esa Calificación.

3. DETERMINACIONES

3.1. De la Delimitación de la Unidad de Ejecución

“Unidad de Ejecución dentro del P.G.O.U. de Granada que cuenta con una superficie de 292.894,95 m² y cuyos linderos son al Norte, la carretera Granada-Badajoz. Al Sur, el ferrocarril Granada-Bobadilla. Al Este el Excmo. Ayuntamiento de Granada, y al Oeste D. Pedro Arroyo. Se definen dos subzonas, correspondientes a las calificaciones de Industria en Manzana y Equipamientos S.I.P.S. que el P.G.O.U. le asigna.

3.2. Del Estudio de Detalle

- Determinaciones del Viario

En el Plano P.2. se ha grafiado el suelo que se adscribe y constituye el viario público de MERCAGRANADA, y los suelos edificables cuyo resumen cuantitativo es:



Suelo Total del Ámbito -----
Subzona. Industrial Manzana — 206.978,97
Subzona. Equipamiento S.I.P.S. — 85.915,98

292.894,95 m²

Suelo Total Viario -----
Subzona. Industrial Manzana — 49.558,72
Subzona Equipamiento S.I.P.S. — 11.567,76

61.126,48 m²

Suelo Edificable neto -----
Subzona. Industrial Manzana — 157.420,25
Subzona. Equipamiento S.I.P.S. — 74.348,22

231.768,47 m²

- Ordenación de Volúmenes y Asignación de Aprovechamientos

En el Plano P.2. se grafían los solares edificados y enajenados por Mercagranada y aquellos otros de su propiedad que no han sido edificados o cuentan con edificación de carácter provisional o insuficientemente edificados y sobre los que se asigna el aprovechamiento resultante de la cesión de vuelos como suelo público conforme a la siguiente pormenorización

Suelo Total propiedad inicial de MERCAGRANADA

· Superficie Total ----- 292.894,95 m²

Suelo Total Calificado como S.I.P.S.

· Superficie Total ----- 85.915,98 m²
· Suelo neto S.I.P.S. ----- 74.348,22 m²
· Cesión a Viario Público ----- 11.567,76 m²

Suelo Total Calificado como Industrial en Manzana

· Superficie Total ----- 206.978,97 m²
· Suelo neto Industrial en Manzana — 157.420,25
· Enajenado ----- 98.485,95

1. CEPESA E.de Servicio	-----	7.581,13
2. ALBAIDA S.L.	-----	11.681,43
6. AUTOS MONTALBAN	-----	2.271,19
7. CONCESION AUTOMOV.--	-----	766,90
8. LA PERLA	-----	475,43
9. MULTIUSOS	-----	3.841,59
10. D.C.S	-----	794,40
11. COMERCIAL PUERTAS	---	545,17
12. GOMEZ SERRANO	-----	941,78



14. BRICOFLORES	2.110,91
15. H. CARRILLO S.A.	5.084,86
16. AIRTEL S.A.	3.635,54
17. J.A. ARCOS	2.018,33
21. A. POLIVALENTE	9.742,30
22. CAFE LUGOMER	3.229,00
23. SECADERO DE JAMONES	3.257,45
24. REPUESTOS MAQUINARIA	3.194,82
25. PATATAS E.SANZ	3.252,98
26. VINOS CASH	3.236,93
27. Vda.MIGUEL ARENAS	3.266,30
28. Vda.MIGUEL ARENAS	3.166,81
33. PABELLÓN COMERCIAL I -	940,02
34. EDIF. ADMINISTRACIÓN --	2.976,92
37. MATADERO DE AVES ----	7.119,33
38. ALIPENSA/SERODYS ----	11.355,31
40. PATATAS J.CANTOS ----	884,65
43. LAVADO -----	1.114,47
TOTAL	98.485,95

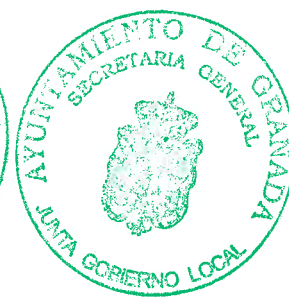
· Propiedad de MERCAGRANADA	51.693,81 m ²
4. Solar	2.550,93 m ²
5. Solar	978,10 m ²
13.Solar	2.790,77 m ²
18.Solar	6.417,51 m ²
20.Solar	3.545,99 m ²
32.Solar	942,59 m ²
41.Solar	1.183,58 m ²
42.Solar	33.284,34 m ²

· Servicios e Infraestructuras	7.240,49 m ²
3. Centro de Transformación -	337,36 m ²
19.Depuradora y C.T.	3.310,76 m ²
36.Depósitos de Agua	3.035,13 m ²
39.C.T.	557,24 m ²

· Cesión a Viario Público	49.558,72 m ²
---------------------------	--------------------------

Aprovechamiento objetivo propiedad de MERCAGRANADA en subzona Industrial en Manzana

· Solares	51.693,81 x 0,400	20.677,52 u.a.
· Viario de cesión	49.558,72 x 0,400	19.823,49 u.a.
· Servicios e Infraestructuras	7.240,49 x 0,400	2.896,20 u.a.
TOTAL		43.397,21 u.a.



Asignación de Aprovechamiento objetivo a los solares de MERCAGRANADA

4. Solar	-----	2.550,93 m ²	2.550,93 ua
5. Solar	-----	978,10 m ²	978,10 ua
13.Solar	-----	2.790,77 m ²	2.092,50 ua
18.Solar	-----	6.417,51 m ²	4.813,13 ua
20.Solar	-----	3.545,99 m ²	2.659,49 ua
32.Solar	-----	942,59 m ²	942,59 ua
41.Solar	-----	1.183,58 m ²	1183,58 ua
42.Solar	-----	33.284,34 m ²	28.176,89 ua

3. Centro de Transformación	-----	337,36 m ²	
19.Depuradora y C.T.	—	3.310,76 m ²	
36.Depósitos de Agua	-----	3.035,13 m ²	
39.C.T.	-----	557,24 m ²	

· Viario Público ----- 49.558,72 m²

TOTAL		108.493,02 m ²	43.397,21 ua
-------	--	---------------------------	--------------

3.3. 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 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 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 y Conservación de la Urbanización

- Se establece como sistema de Actuación para la Unidad de Ejecución. El de Compensación con propietario único Art.130.1. a quien corresponden las cargas de Cesión y Urbanización mediante Reparcelación Voluntaria Art.104. de la L.O.U.A.
- 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.

Granada, Julio de 2005

El Arquitecto,



Fdo.: Francisco Peña Fernández.



COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA

PLAZA DE SAN AGUSTIN, 11. TELÉFONO: 958 87 62 63 FAX: 958 70 97 75 1800 GRANADA

Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 05-05214

Nº REGISTRO.....: 05-0012622

FASE DEL TRABAJO.: ESTUDIO DE DETALLE / VIABILIDAD / ÚNICO

OBRA.....: DELIMITACION DE UNIDAD DE EJEC.. ESTUDIO DETALLE

EMPLAZAMIENTO.....: CALLE. CTRA. DE BADAJOZ KM 436

MUNICIPIO: GRANADA

PROMOTOR/ES.....: MERCAGRANADA

ARQUITECTO/S.....: 000751 PEÑA FERNANDEZ, FRANCISC

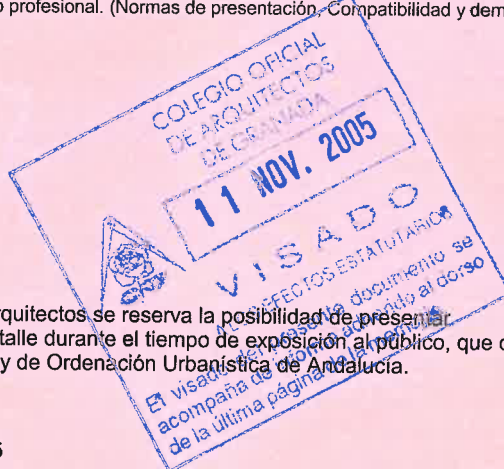
En el presente expediente, el Colegio de Arquitectos de Granada ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto a control de los siguientes aspectos:

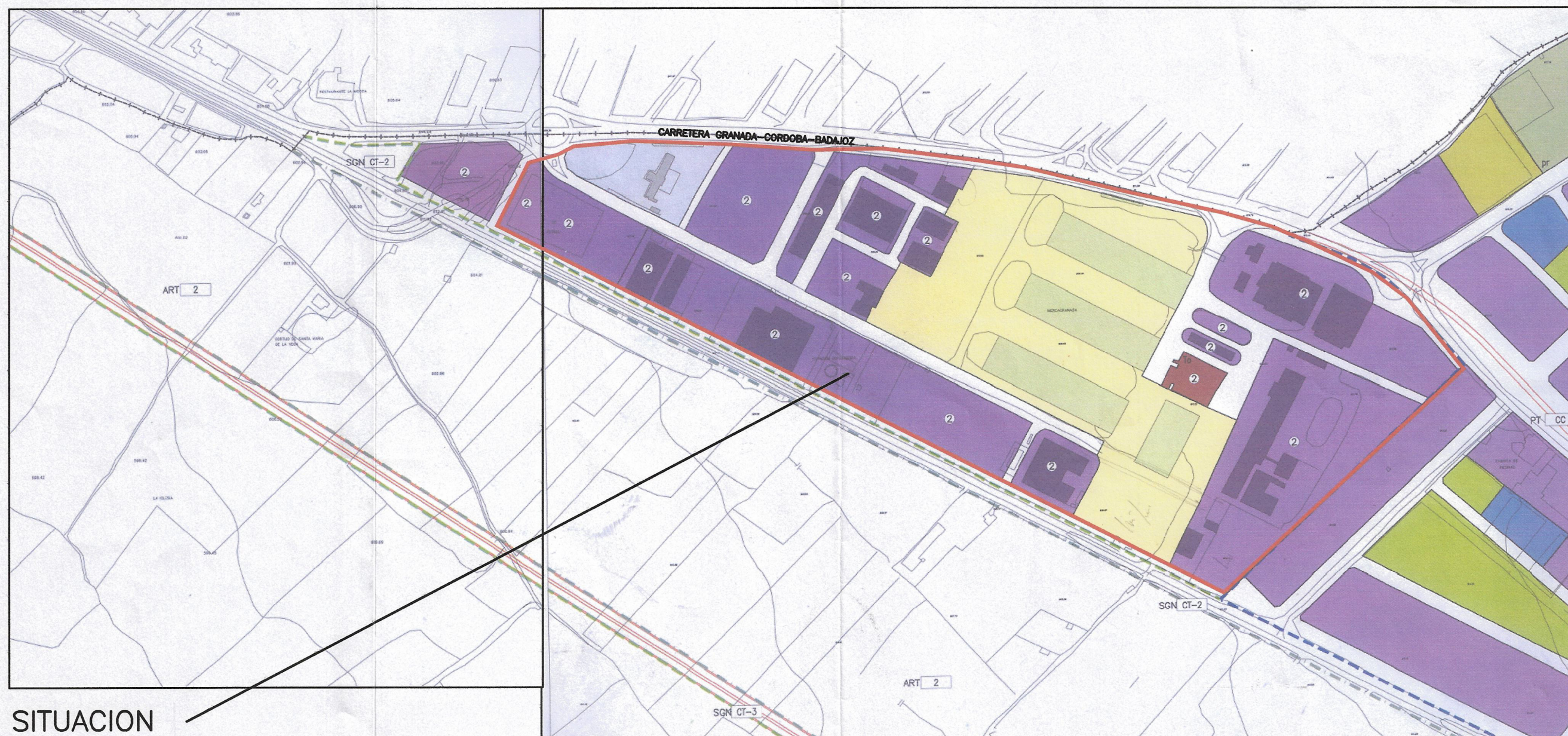
- * Identidad y habilitación legal del colegiado autor.
(Titulación, colegiación y firma)
- * Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Compatibilidad y demás normas internas)

Observaciones

Se visa, si bien el Colegio Oficial de Arquitectos se reserva la posibilidad de presentar alegaciones al presente Estudio de Detalle durante el tiempo de exposición al público, que debe tener en cumplimiento de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Granada, 11 de NOVIEMBRE de 2005





SITUACION



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión

26 MAYO 2006

Granada
SECRETARÍA GENERAL
P.D.

[Handwritten signature]

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

- 2 DIC. 2005

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



[Handwritten signature]

MERCAGRANADA DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN ESTUDIO DE DETALLE

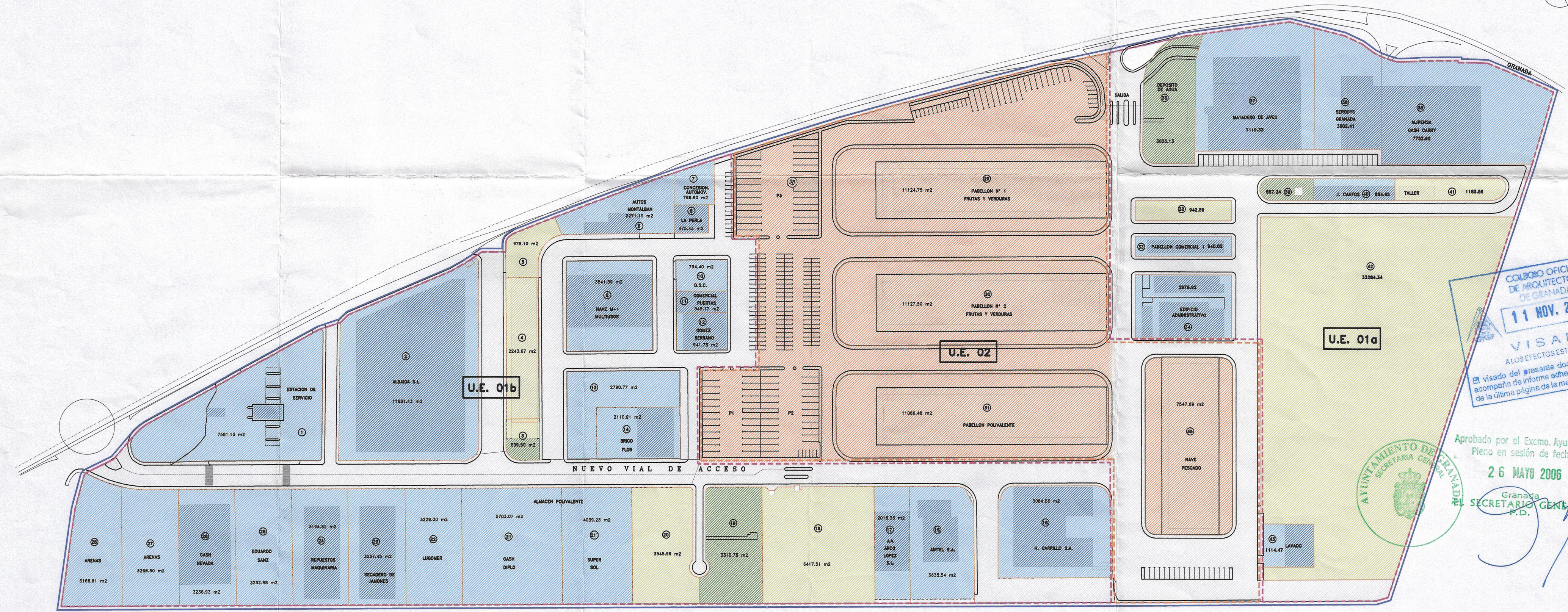
PLANO: SITUACIÓN. REFERENCIA AL PLAN GENERAL.

ESCALA: 1/5000
FECHA: Julio 2005

REF: 405

Arquitecto
FRANCISCO PEÑA FERNANDEZ

[Handwritten signature]



F E R R O C A R R I L

G R A N A D A

B O B A D I L L A

- PARCELAS ENAJENADAS
- PARCELAS PROPIEDAD DE MERCAGRANADA
- SOLARES
- PARCELAS SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS
- VIARIO

COLABORIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
11 NOV. 2005
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se
acompaña de informe adherido al dorso
de la última página de la memoria.



Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
26 MAYO 2006
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha



- 2 DIC. 2005
Granada
EL VICESECRETARIO GENERAL

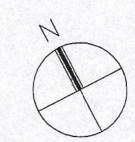
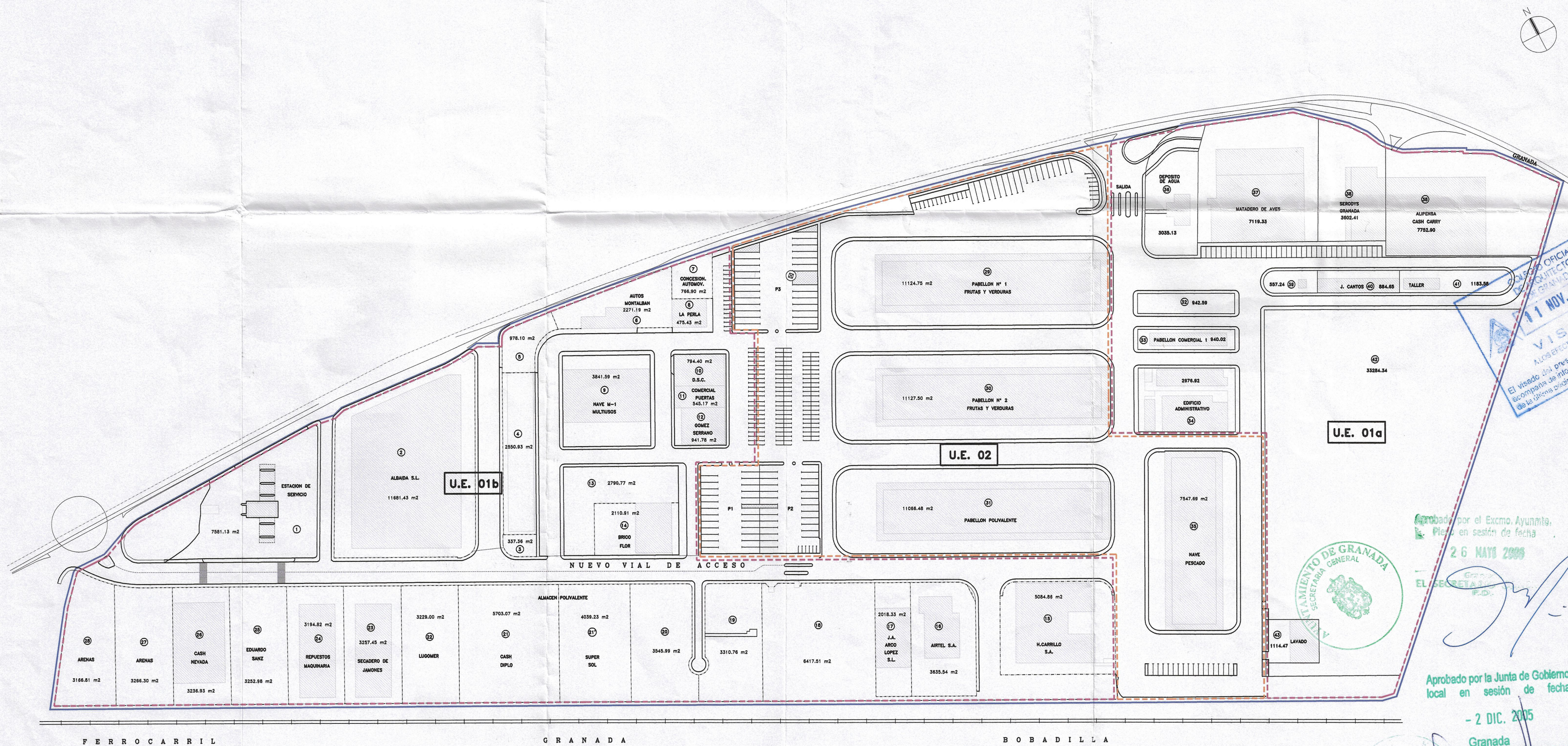
MERCAGRANADA DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN ESTUDIO DE DETALLE

PLANO: ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y
SEÑALAMIENTO DE VIARIO LOCAL

ESCALA: 1/2000
FECHA: Julio 2005

REF: 405

Arquitecto
FRANCISCO PEÑA FERNANDEZ



PROYECTO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
11 NOV. 2005
VISADO
ALOS EFECTOS ESTADISTICOS
El visado del presente documento se
acompaña de informe adjunto al dorso
de la última página de la memoria.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
de Granada en sesión de fecha
26 MAYO 2005
Granada
EL SECRETARIO D.D.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha
- 2 DIC. 2005
Granada
EL VICESECRETARIO GENERAL

MERCAGRANADA DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN ESTUDIO DE DETALLE

PLANO: DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

ESCALA: 1/2000
FECHA: Julio 2005
REF: 405

Arquitecto
FRANCISCO PEÑA FERNANDEZ