	MEMORIA		Pagina. 10
	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVES DE ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EXPOSICIÓN, OFICINAS Y APARCAMIENTO		
Promotor: D. Antonio Joaquín Gutiérrez Portero	Fecha: 12 de Noviembre de 2018	Nº Proyecto: GR-2192/18	Rev: Ver. 2.0

2.8.- DESCRIPCIÓN PROPUESTA PROYECTO DE ACTUACIÓN

En el presente proyecto de actuación se pretende la ejecución, en varios niveles del terreno, de varias edificaciones y cobertizos destinados a almacén de materiales de construcción, zona de oficinas y exposición de artículos de ferretería. Los cobertizos o zonas techadas servirán para dar cobijo a camiones y maquinaria así como a materiales de construcción que no requieren una protección especial y pueden estar en el exterior pero reservados del agua.

Debido a las características de las edificaciones previstas y a la topografía de la finca se prevé realizar un desmante del terreno en el que quedarán tres niveles diferenciados. En el nivel 0 se prevé la construcción de un cobertizo para destinarlo a aparcamiento de los camiones y maquinaria que se utiliza para la actividad. En el nivel 0 se prevé la construcción de una nave para almacenamiento de materiales de construcción con una superficie construida de 400 metros cuadrados. En uno de sus laterales se adosará un cobertizo para poder almacenar materiales de construcción que puedan ser ubicados en el exterior pero que estén protegidos del agua. El último nivel será el 2 y se emplazará una edificación para destinarla a oficina y zona de exposición y venta de maquinaria y ferretería. Además también contará con un cobertizo exterior para la protección de materiales de construcción y maquinaria en el exterior.

Por diversas razones, principalmente económicas, debido a la magnitud del proyecto, el promotor del mismo lo pretende ejecutar por fases, constando la totalidad del proyecto de cuatro fases que se describen a continuación:

Fase 1:

La fase 1 contempla los trabajos de desmante y explanación del terreno dejándolo en los tres niveles indicados, nivel 0, nivel 1 y nivel 2. Los trabajos de desmante y explanación afectarán únicamente a la superficie necesaria para el emplazamiento de las edificaciones y zonas de circulación de maquinaria necesaria para el desarrollo de la actividad. Se prevé afectar a un 35 % del total de la superficie de la finca.

Además en la primera fase se incluye la ejecución de muros para protección de desniveles, y la ejecución total de la nave principal para almacenamiento con una superficie de 400 metros cuadrados.

Se estima que la fase 1 corresponde al 45 % de la ejecución total del proyecto.

Fase 2:

La fase 2 contempla los trabajos de ejecución de la edificación que albergará la oficina, aseos y zona de exposición de artículos de ferretería.

La fase 2 corresponde con un 25 % de la ejecución del proyecto y por tanto completando dicha fase el porcentaje ejecutado sería del 70 %.

Fase 3:

En la fase 3 se realizará el cobertizo adosado a la nave principal para poder destinarlo a zona de almacenamiento de materiales exterior, pudiendo ampliar así la zona de almacenamiento. A esta fase le corresponde el 10 % de la ejecución total y cuando se encuentre completada el porcentaje ejecutado será del 80 %.


Fase 4:

La fase 4 es la final y se contempla la ejecución de los cobertizos del nivel 0 para aparcamiento de camiones y de maquinaria y el cobertizo adosado al edificio de la oficina para exposición exterior de materiales y artículos de ferretería. Le corresponde el 20 % restante y terminado dicha fase se puede considerar completado el proyecto al 100 %.

GR-2192/18 12 de Noviembre de 2018

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - 		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	16/79



	MEMORIA		Pagina. 11
	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVES DE ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EXPOSICIÓN, OFICINAS Y APARCAMIENTO		
Promotor: D. Antonio Joaquín Gutiérrez Portero	Fecha: 12 de Noviembre de 2018	Nº Proyecto: GR-2192/18	Rev: Ver. 2.0

2.9.- CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.

Mediante el presente proyecto de actuación se pretende implantar una actividad, posterior a la realización de todas las construcciones e instalaciones necesarias, de almacenamiento de materiales de construcción, con zona administrativa, y zona de exposición y venta de material de ferretería y herramientas. Todo ello relacionado con al sector de la construcción.

Según la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), la actividad que se pretende desarrollar no está incluida dentro de ninguna de las categorías ni como calificación ambiental ni ninguna otra nomenclatura.

Igualmente sucede con la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas, por lo que la actividad que se pretende desarrollar se puede considerar una actividad inícia y que será objeto de licencia de apertura siguiendo los trámites establecidos por el Excmo. Ayuntamiento de Valle del Zalabí para la obtención de la misma.

Las construcciones e instalaciones en sí serán objeto del proyecto de ejecución correspondiente y licencia de obras que será necesaria antes del inicio de las obras. Igualmente será necesario el resto de permisos y autorizaciones necesarias para la autorización del emplazamiento respecto a linderos, ramblas, caminos. Serán emitidas por la Delegación de Granda de la Consejería competente.

El funcionamiento general de la actividad una vez finalizadas todas las fases de construcción será beneficiosa para la localidad y la comarca. Se ampliará una empresa local existente ampliando sus servicios y con ello los puestos de trabajo que puede generar. Además el normal funcionamiento de la actividad conlleva una evidente interacción económica entre las diferentes empresas de Valle del Zalabí y la comarca relacionadas con el sector de la construcción, además de la estimulación del mercado laboral del municipio mediante la creación e incorporación de nuevos puestos de trabajo.

Podemos considerar que le impacto socioeconómico del establecimiento de la actividad resultará muy positivo para el municipio y la comarca, y permitirá eliminar las molestias que la empresa causa teniendo la actual actividad en suelo urbano, llevándola fuera. Con ello se minimizan las molestias y el impacto sobre el municipio.

2.10.- CLASIFICACION DE LA ACTIVIDAD

2.11.- CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES.

Como ya se ha indicado se pretende configurar en el emplazamiento tres niveles una vez realizados los trabajos de desmonte y explanación. En cada nivel se ejecutará el asfaltado de la zona de rodadura y tráfico de vehículos y se edificarán las diferentes edificaciones o cobertizos ya indicados. A continuación se describe constructivamente cada una de las edificaciones a ejecutar organizándolas por fases de ejecución:

Fase 1. Desmonte y explanación.


En el emplazamiento previsto se realizarán los trabajos de desmonte y explanación necesarios debido a la configuración topográfica de la parcela. En el plano de implantación se pueden observar los diferentes niveles previstos así como el emplazamiento previsto para edificaciones y cobertizos.

Visto el emplazamiento del acceso a la finca encontramos el nivel 0 que conectará con el resto de niveles a través de un camino en pendiente paralelo a la linde longitudinal de la parcela. Entre cada uno de los niveles existirán desniveles que irán entre 4,5 metros y 6,5 metros. La

GR-2192/18 12 de Noviembre de 2018

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	17/79



	MEMORIA		Pagina. 12
	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVES DE ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EXPOSICIÓN, OFICINAS Y APARCAMIENTO		
Promotor: D. Antonio Joaquín Gutiérrez Portero	Fecha: 12 de Noviembre de 2018	Nº Proyecto: GR-2192/18	Rev: Ver. 2.0

protección de dichos niveles se hará mediante muros pantalla de hormigón, revestidos en su cara exterior con piedra siguiendo la tipología arquitectónica de la zona. Todo el agua de lluvia será convenientemente conducida para evitar daños y erosión en la finca, en los niveles generados y en las propiedades colindantes.

Una vez realizados los muros de protección del terreno se procederá a ejecutar capa de aglomerado en la zona de circulación interior de la parcela para los vehículos, descontando la planta de las edificaciones previstas. También se realizarán trabajos de consolidación de taludes y terraplenes con plantación de especies vegetales autóctonas siguiendo el criterio de personal técnico especializado para minimizar el impacto paisajístico de los trabajos de desmonte y explanación.

Fase 1. Construcción nave principal almacenamiento.

Se realizará la ejecución de la nave principal de almacenamiento para materiales de construcción. Se emplazará en el nivel 1 adosada al muro que existirá entre el nivel 1 y 2.

El sistema estructura de la nave será mediante cimentación consistente en zapatas aisladas arriostradas. Las dimensiones de las mismas se especificarán en los cálculos del proyecto de ejecución correspondiente.

La estructura portante se prevé metálica a base de pilares tipo IPN en los pórticos principales formados por pilares HEB de dimensión por especificar según cálculo.

La nave contará con una altura a cabeza de pilares de 6,50 metros una altura total a la cumbrera de 8,00 metros. Como ya se ha dicho adosada al talud entre el nivel 1 y 2

El sistema de envolvente será mediante fachadas compuestas por placas alveolares. Tanto en la fachada principal como las laterales contarán con aperturas para puertas de paso general metálicas y ventanas para ventilación e iluminación natural.

La cubierta será tipo dos aguas con una pendiente entre el 10 y 15%. Será tipo sándwich formada por dos capas de acero de 0.7 mm de espesor con perfil laminado tipo 75/320 y una placa galvanizada y prelacada la otra, con plancha de fibra de vidrio de 80 mm, intermedia anclados los perfiles a la estructura mediante ganchos o tornillos autorroscantes. Para evitar el impacto paisajístico dichos paneles serán pintados de un color que pueda ayudar a no impactar visualmente con el entorno.

En cuanto a instalaciones únicamente contará con instalación eléctrica y alumbrado, además de las de contraincendios reglamentarias.


La nave será totalmente diáfana en su interior destinando toda su superficie útil a almacenamiento. Las superficies útiles y construidas se especifican en el siguiente cuadro de superficies:

NIVEL 1		
NAVE ALMACENAMIENTO PRINCIPAL		
	<i>S. Útil</i>	<i>S. Construida</i>
Nave almacenamiento materiales	392,66 m ²	
total	392,66 m²	400,00 m²

GR-2192/18 12 de Noviembre de 2018

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - 		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	18/79



	MEMORIA		Pagina. 13
	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVES DE ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EXPOSICIÓN, OFICINAS Y APARCAMIENTO		
Promotor: D. Antonio Joaquín Gutiérrez Portero	Fecha: 12 de Noviembre de 2018	Nº Proyecto: GR-2192/18	Rev: Ver. 2.0

Fase 2. Construcción nave oficinas y exposición

Se realizará la ejecución de otra nave en el último nivel previsto para zona de oficina, y zona de exposición de artículos de ferretería y material de construcción.

Es sistema constructivo de esta construcción será mediante cimentación a base de zapatas de cimentación perimetrales sobre las que se apoyarán la estructura vertical prevista de muros de carga a base de bloques de termoarcilla sobre los que descansará el forjado unidireccional de viguetas y bovedillas de hormigón.

Contará con una altura libre interior de 4 metros y una altura total de 5,90 metros debido a la ejecución de una cubierta inclinada a cuatro aguas y teja curva.

Los revestimientos exteriores serán mediante mortero monocapa y pintura blanca.

Las carpinterías serán de aluminio en ventanas y puertas exteriores y de madera en puertas de paso interior.

Interiormente se dividirá en zona de oficinas, aseo y vestuario y otra zona para exposición y venta de artículos de ferretería.

Contará con instalación de fontanería, saneamiento, electricidad, telefonía e internet y contra incendios.

La superficie útil y construida de dicha edificación se indica a continuación:

NIVEL 2		
NAVE OFICINAS Y EXPOSICIÓN		
	S. Útil	S. Construida
Oficina	79,20 m ²	
Aseo y vestuario	9,75 m ²	
Exposición y venta de ferretería	89,77 m ²	
total	178,72 m²	200,00 m²

Fase 3. Construcción cobertizo nave principal

Se realizará la ejecución de un cobertizo a base de estructura metálica y cobertura ligera adosado a la nave principal en su alzado Oeste.


Contará con una anchura de 6 metros paralelo a la fachada de la nave y una longitud de 20 metros.

Se ejecutará con estructura metálica a base de pilares IPN de dimensiones por determinar. La altura de pilares irá de los 3,50 en su parte más baja a los 5,00 metros en su parte más alta. La cubierta será tipo sándwich formada por dos capas de acero de 0.7 mm de espesor con perfil laminado tipo 75/320 y una placa galvanizada y prelacada la otra, con plancha de fibra de vidrio de 80 mm, intermedia anclados los perfiles a la estructura mediante ganchos o tornillos autorroscantes. Para evitar el impacto paisajístico dichos paneles serán pintados de un color que pueda ayudar a no impactar visualmente con el entorno.

GR-2192/18 12 de Noviembre de 2018

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO - 		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	19/79



	MEMORIA		Página. 14
	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVES DE ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EXPOSICIÓN, OFICINAS Y APARCAMIENTO		
Promotor: D. Antonio Joaquín Gutiérrez Portero	Fecha: 12 de Noviembre de 2018	Nº Proyecto: GR-2192/18	Rev: Ver. 2.0

NIVEL 1		
COBERTIZO NAVE PRINCIPAL		
	S. Útil	S. Ocupada
Cobertizo – almacenamiento exterior	120,00 m ²	
total	120,00 m²	120,00 m²

Fase 4. Construcción cobertizo nivel 0 para aparcamiento y nivel 2 para almacenamiento

Se realizará la ejecución de dos cobertizos idénticos. Uno de ellos en el nivel 0 para servir de aparcamiento cubierto a los diferentes camiones y otros vehículos existentes en la actividad.

Constructivamente será idéntica a la descrita en el punto anterior y tendrá una altura de 3,00 en su parte más baja y de 4,00 en su parte más alta.

Igualmente ocurre con la que se construirá en el nivel 2 adosada al edificio de oficinas y exposición. Contará con la misma anchura del edificio y equidistante de este unos 6 metros. Contará con una altura de 2,50 metros en su parte más baja y de 4,00 metros en su parte más alta.

Las superficies ocupadas por cada una de ellas se indican a continuación.

NIVEL 0		
COBERTIZO – APARCAMIENTO CAMIONES		
	S. Útil	S. Ocupada
Cobertizo – aparcamiento camiones	150,00 m ²	
total	150,00 m²	150,00 m²

NIVEL 2		
COBERTIZO ADOSADO NAVE OFICINAS Y EXPOSICION		
	S. Útil	S. Ocupada
Cobertizo – almacenamiento exterior	120,00 m ²	
total	120,00 m²	120,00 m²

Una vez explicadas cada una de las fases previstas para la ejecución total del proyecto se incluye un cuadro de superficies por niveles indicando en cada caso la superficie ocupada y construida.

NIVEL 0			
COBERTIZO – APARCAMIENTO DE CAMIONES			
	S. Útil	S. Construida	S. Ocupada
Cobertizo - aparcamiento	150,00 m ²	-	150,00 m ²
total	150,00 m²		150,00 m²

Código Seguro de Verificación	IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Fecha	03/12/2018 12:55:32
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SEDE SELLO VALLE DEL ZALABI (CIUDADANO)		
Presentado por	CRISTOBAL RUIZ MANZANO		
Url de verificación	http://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV6STSYZ35W6ISRZYXXDAFKR54	Página	20/79

