

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA DP1
PROMOTOR:
ARQUITECTOS:

DEL PP-S2 "CAMPUS DE LA SALUD" DE GRANADA
INVERSIONES AREA SUR SL
FERNANDO ARELLANO CARIÑANOS Y JUAN ESCRIBANO FERREIRA



ESTUDIO DE DETALLE



PARA AUMENTO DE LA ALTURA Y DE LA
OCUPACION BAJO RASANTE DE LAS
EDIFICACIONES
EN LA PARCELA DP-1 DEL PLAN PARCIAL
PP-S2
CAMPUS DE LA SALUD
[GRANADA]

PROMOTOR: INVERSIONES ÁREA SUR S.L.

ARQUITECTOS:
FERNANDO ARELLANO CARIÑANOS
JUAN A. ESCRIBANO FERREIRA

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA DP1
PROMOTOR:
ARQUITECTOS:

DEL PP-S2 "CAMPUS DE LA SALUD" DE GRANADA
INVERSIONES AREA SUR SL
FERNANDO ARELLANO CARINANOS Y JUAN ESCOBANO FERREIRA



ÍNDICE

MEMORIA

0.- ANTECEDENTES.

1.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REALIZACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.- OBJETO

- 1.1.- DESCRIPCION DE LOS TERRENOS.
- 1.2.- PARCELACIÓN ACTUAL
- 1.3.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y GEOMORFOLÓGICAS.

2.- CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS INICIALES

- 2.1. - ORDENANZAS INICIALES

3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA PLANTEADA POR EL ESTUDIO DE DETALLE

- 3.1. - CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES

4.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

5.- RESUMEN EJECUTIVO

PLANOS

ED-01.- SITUACIÓN Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

ED-02.- TOPOGRÁFICO

ED-03.- ÁMBITO DEL E.D.

ED-04.- EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES Y ESPACIOS SIN EDIFICAR

ED-05.- RESULTANTE DEL E.D. ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN BAJO RASANTE

ED-06.- RESULTANTE DEL E.D. RETRANQUEOS Y ESQUEMA DE ALZADOS

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA DP1
PROMOTOR:
ARQUITECTOS:

DEL PP-S2 "CAMPUS DE LA SALUD" DE GRANADA
INVERSIONES AREA SUR SL
FERNANDO ARELLANO CARIÑANOS Y JUAN ESCRIBANO FERREIRA



MEMORIA

0.- ANTECEDENTES.

La parcela sobre la que se redacta el presente Estudio de Detalle se sitúa en el Plan Parcial PP-S2 CAMPUS DE LA SALUD y se extiende a la totalidad de la parcela DP1, propiedad mayoritariamente de la mercantil INVERSIONES AREA SUR S.L. Cuenta con una superficie total de 31.576,00 m2.

Esta parcela se ha ido desarrollando por fases. En las fases, ya construidas, se ha edificado por una parte el IMUDS (Instituto Mixto Universitario de Deporte y Salud) promovido por la Universidad de Granada y que mediante escritura pública pasa a ser copropietaria de la parcela en la parte referente a esta edificación siendo las otras un Club deportivo de Pádel y un Club deportivo de tenis. Existe también una cafetería-restaurante que forma parte del club de pádel, como actividad vinculada al equipamiento deportivo. Finalmente, una última fase, con licencia de obras y en ejecución que va a ser un Complejo Deportivo de Club de Fútbol promovido por INVERSIONES AREA SUR SL. Esta sociedad es la propiedad de la totalidad de la parcela salvo en la parte mencionada anteriormente del IMUDS.

Actualmente quedan dos grandes zonas disponibles para edificar en la parcela, tal como se señala en el plano nº4 de este ED, y que son exclusivamente las dos zonas donde se pretende aumentar la altura y la ocupación bajo rasante, y un trozo libre interior sobre el que se está redactando un proyecto para construir una pista de fútbol-sala y que no quedaría dentro del ámbito afectado por las determinaciones de este Estudio de Detalle.



ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA DP1
PROMOTOR:
ARQUITECTOS:

DEL PP-S2 "CAMPUS DE LA SALUD" DE GRANADA
INVERSIÓN ÁREA SUR SL
FERNANDO ARELLANO CARIÑANOS Y JUAN ESCOBANO FERREIRA



I.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REALIZACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1. – OBJETO

Se redacta el presente Estudio de Detalle a instancias de **INVERSIONES ÁREA SUR S.L.**, propietaria mayoritaria de dicha parcela, con domicilio social en calle Torre de la Cautiva nº 27, C.P.18008, Granada, con C.I.F. B-18558130 para el aumento de la altura y de la ocupación bajo rasante para las edificaciones que quedan por construir en la Parcela DP-1 del PP-S2 Campus de la Salud, señaladas en el plano correspondiente.

Este Estudio de Detalle plantea **única y exclusivamente modificar la altura máxima** (actualmente B+1 para aumentar en una planta, B+2) **y flexibilizar las condiciones de ocupación bajo rasante** permitidas para las edificaciones en esta parcela por el Texto Refundido Innovación-Modificación del Plan Parcial del Sector PP-S2 "Campus de la Salud" del PGOU de Granada para por un lado, al aumentar la altura conseguimos poder materializar correctamente la edificabilidad asignada a dicha parcela a la vez que podemos dar solución a las necesidades o conveniencia de una mayor altura para muchos de los usos de equipamiento, y por otro hacer viable la construcción del garaje de los futuros edificios. Es necesario en muchos edificios con tipología compleja, con desarrollo de alas dejando espacios a modo de patios interiores entre estas, que estos ("patios") puedan ser ocupados bajo rasante para poder desarrollar el aparcamiento de manera correcta.

Estas diferentes necesidades o condicionantes que a veces se dan en los edificios de equipamiento comunitario, ya fue detectado y recogido en el PGOU de Granada, y por ello, en el Artículo 7.20.2. Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento Comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales; en el Punto 3.- dice textualmente: "...para las edificaciones destinadas a *Equipamientos Comunitarios*, en las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y se contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana."

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA DP1
PROMOTOR:
ARQUITECTOS:

DEL PP-S2 "CAMPUS DE LA SALUD" DE GRANADA
INVERSIONES AREA SUR SL
FERNANDO ARELLANO CARIÑANOS Y JUAN ESCRIBANO FERREIRA



1.1. - DESCRIPCION DE LOS TERRENOS.

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle son los correspondientes a la totalidad de la Parcela DP-1 del PP-S2 Campus de la Salud. Tiene una superficie total de 31.576,00 m², es de forma irregular, forma el vértice Sur del Plan Parcial y está delimitada por la Circunvalación de Granada, la Ronda Sur y por otros viales correspondientes a dicho Plan Parcial.

El uso asignado por el PP-S2, y posteriormente por el Texto Refundido Innovación-Modificación del Plan Parcial del Sector PP-S2 "Campus de la Salud" del PGOU de Granada a esta parcela es de: Equipamiento Deportivo en Ordenación Abierta.

La parcela cuenta con todos los servicios urbanos necesarios:

- El Acceso a la parcela está pavimentado en su totalidad, y cuenta con encintado de aceras.
- El abastecimiento de agua (agua potable) procede de la red municipal de abastecimiento y cuenta con canalización para la acometida prevista situada en la vía pública.
- Saneamiento: Existe red municipal de saneamiento con acometida también prevista.
- Suministro de energía eléctrica: El suministro de electricidad se realiza a partir de la línea de distribución en baja tensión que discurre por la vía pública desde la que se accede.
- Suministro de gas: Existe red de gas.

Las partes de esta parcela que finalmente quedarán afectada por este ED se corresponden con los dos vértices (Noreste y Noroeste) de la misma. Son dos formas trapezoidales, con fachada directa a la calle Menéndez Pelayo, y que tal como se ha mencionado antes, son dos de las tres zonas que aún quedan sin edificar (o en proceso de edificación) en el total de la parcela.

1.2- PARCELACIÓN ACTUAL

Corresponde a una única parcela, sobre la que se han ejecutado diferentes construcciones y edificaciones tal como se recoge en el plano correspondiente del Estudio de Detalle.

La Superficie Total de la parcela es:

Parcela DP-1

31.576,00 m².

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA DP1
PROMOTOR:
ARQUITECTOS:

DEL PP-S2 "CAMPUS DE LA SALUD" DE GRANADA
INVERSIONES AREA SUR SL
FERNANDO ARELLANO CARINANOS Y JUAN CARLOS RIBANO PERREIRA



1.3. – CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y GEOMORFOLÓGICAS.

Al tratarse de un enclave urbano donde ya existen en su entorno edificaciones de las mismas o similares características y, sobre la que se han realizado ensayos geotécnicos, no hay ningún dato desde el punto de vista físico ni geomorfológico que deba resaltarse para tener en cuenta en el proceso constructivo.

Existe un estudio geotécnico donde se indica la **inexistencia de problemas** para poder realizar la edificación del tipo que se plantea, ni por la capacidad portante del terreno ni por la posibilidad de deslizamientos, muy al contrario, parece ser un buen terreno para cimentar.

Por otra parte, no existe arbolado ni ningún elemento de interés en el terreno a proteger o señalar.



2.- CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS INICIALES.

El presente documento se adecúa completamente a las diferentes normas y legislaciones que le son de aplicación:

Normativa urbanística de aplicación:

- LOUA (Art.15).

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Se cumple este artículo de la LOUA.

- PLAN PARCIAL PP-S2 CAMPUS DE LA SALUD, y posterior INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-S2 2CAMPUS DE LA SALUD" DEL PGOU DE GRANADA Y DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbano (en desarrollo).

CALIFICACIÓN: Equipamiento deportivo en Ordenación abierta.

Las Ordenanzas que le son de aplicación son las recogidas en La Innovación del Plan Parcial PP-S2 (Texto Refundido) y en el PGOU en lo que no venga determinado por dicho texto.

De la Innovación del P.P., puesto que no dice nada que lo imposibilite y del PGOU se extrae que se podrán redactar Estudios de Detalle para ordenación de volúmenes, establecimiento de alineaciones interiores y fijación de rasantes, que ajusten los parámetros asignados para una mejor adaptación de las condiciones específicas de parcela o de la edificación proyectada...

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA DP1
PROMOTOR:
ARQUITECTOS:

DEL PP-S2 "CAMPUS DE LA SALUD" DE GRANADA
INVERSIONES AREA SUR SL
FERNANDO ARELLANO CARIÑANOS Y JUAN ESCRIBANO FERREIRA



Y de otra parte que en parcelas de equipamiento comunitario se podrá no obstante en determinadas condiciones modificar los parámetros de alturas y ocupación mediante un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen las necesidades para ello, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad.

En cualquier caso se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) El ámbito del estudio de detalle se extenderá a la totalidad de la manzana*
- b) No podrá superarse la edificabilidad máxima indicada para la parcela en el presente documento.*
- c) Se deberá cumplir que la separación con los edificios colindantes sea siempre superior a la semisuma de las alturas de las piezas de edificación más cercanas.*
- d) En ningún caso se disminuirá la superficie destinada a espacios libres, tanto públicos como privados.*
- e) No se sobrepasaran las alineaciones oficiales vinculantes.*

Este ED cumple todos los requisitos anteriores.

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA DP1
PROMOTOR:
ARQUITECTOS:

DEL PP-S2 "CAMPUS DE LA SALUD" DE GRANADA
INVERSIONES AREA SUR SL
FERNANDO ARELLANO CARIÑANOS Y JUAN ESCRIBANO FERREIRA



2.1. – ORDENANZAS INICIALES

Las condiciones urbanísticas fundamentales que son de aplicación a esta parcela son las siguientes:

- CLASIFICACIÓN:** URBANO
- CALIFICACIÓN:** Equipamiento deportivo en Ordenación abierta.
- PARCELA MÍNIMA:** La Existente
- ALINEACIONES Y SEPARACION A LINDEROS:**
No se establece la obligatoriedad de ajustarse a las alineaciones de las parcelas pudiéndose disponer las construcciones libremente en el interior de las mismas.
- SEPARACION ENTRE EDIFICIOS:**
Semisuma de la Altura de los volúmenes enfrentados.
- OCUPACIÓN EN PLANTA:** 25% para cada una de las Plantas.
- OCUPACIÓN BAJO RASANTE:** El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder la superficie de parcela ocupada sobre rasante.
- NUMERO DE PLANTAS BAJO RASANTE:**
Se fija en un máximo de cuatro (incluido la Semisótano).
- ALTURA MÁXIMA DE SEMISOTANO:** 1,30 m.
- ALTURA Y NÚM. DE PLANTAS SOBRE RASANTE:** Número máximo de Plantas: 2
- ALTURA MÁXIMA:** 850 cm.
- CONST. POR ENCIMA DE LA ALTURA:** Según PGOU
- PATIOS:** Se admiten patios de cualquier tipo excepto patios abiertos a fachada de tipo inglés
- DIMENSIONES MÁXIMAS DE LA EDIFICACION:** no se establecen.



3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA PLANTEADA POR EL ESTUDIO DE DETALLE

Como ya se ha descrito en el inicio del documento, la manzana que ocupa el Estudio de Detalle es un gran espacio urbano que conforma el vértice Sur del Plan Parcial PP-S2, estando delimitada por la Circunvalación de Granada y por la Ronda Sur (por sus carriles de acceso) y por otros viales correspondientes al Plan Parcial, totalmente ejecutados y que conectan con el resto de la ciudad. La parcela se está desarrollando por fases con diferentes instalaciones deportivas dentro de la misma, estando ya edificada en gran parte, tal como se describe en el cuadro a continuación y en el plano correspondiente.

Actualmente ya existen:

- Un Club deportivo de Pádel
- El Instituto Mixto Universitario Deporte y Salud
- Un Club deportivo de tenis
- Un Complejo Deportivo de Club de Fútbol que se está construyendo.

La propietaria de los terrenos tiene previsto terminar de edificar en la parcela y culminar así el desarrollo urbanístico. En este momento quedan tres zonas disponibles en la parcela, una interior sobre la que se está redactando un proyecto de pistas deportivas cubiertas (de futbol-sala) y dos más, con fachada directamente a la calle que son sobre las que se plantea este ED.

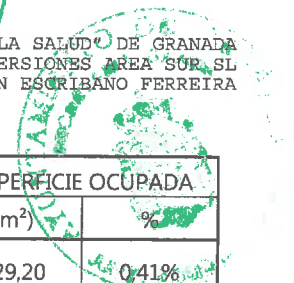
La modificación que propone este Estudio de Detalle pretende permitir terminar de desarrollar urbanísticamente la parcela, para poder agotar la totalidad la superficie edificable de la misma, sin incrementar en ningún momento la edificabilidad asignada, tal como se desprende del siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN DE LAS INSTALACIONES YA EJECUTADAS Y LAS QUE ESTÁN EN PREVISIÓN:

SUPERFICIE DE PARCELA	31.576,00	
EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA	0,363	11.473,00
OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA	25%	7.894,00

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA DP1
 PROMOTOR:
 ARQUITECTOS:

DEL PP-S2 "CAMPUS DE LA SALUD" DE GRANADA
 INVERSIONES AREA SUR SL
 FERNANDO ARELLANO CARIÑANOS Y JUAN ESCRIBANO FERREIRA



		EDIFICABILIDAD CONSUMIDA (m ²)	SUPERFICIE OCUPADA	
			(m ²)	%
INSTALACIONES YA EJECUTADAS O EN EJECUCIÓN	CAFETERÍA DE SERVICIO AL USO PRINCIPAL	129,20	129,20	0,41%
	CLUB DE FÚTBOL	84,15	87,65	0,28%
	CLUB DE TENIS	0,00	0,00	0,00%
	CLUB DE PADEL	1.016,92	1.849,70	5,86%
	IMUDS - UNIVERSIDAD	2.141,50	1.266,51	4,01%
	ERGÓMETRO DE ESQUÍ	144,75	144,75	0,46%
	subtotal	3.516,52	3.477,81	11,01%

		EDIFICABILIDAD PREVISTA CONSUMIR (m ²)	SUPERFICIE OCUPADA	
			(m ²)	%
INSTALACIONES EN PREVISIÓN DE EJECUTAR (1)	INSTALACIÓN DEPORTIVA ROCODROMO	245,00	245,00	0,78%
	PISTAS DEPORTIVAS CUBIERTAS	1.642,86	1.642,86	5,20%
	GIMNASIO Y PISCINA	701,22	701,22	2,22%
	CERRAR PISTAS PADEL EXISTENTES	808,47	0,00	0,00%
	OTRO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	4.551,35	1.101,42	3,49%
	subtotal	7.948,90	3.690,50	11,69%

TOTAL	11.465,42	7.168,31	22,70%
	EDIFICABILIDAD CONSUMIDA (m ²)	(m ²)	%
		SUPERFICIE OCUPADA	

(1) Nota: Este listado de actuaciones no son vinculantes. Reflejan lo que se pretende realizar en este momento pero no obligan necesariamente a cada una de estas implantaciones concretas. Finalmente se podrá realizar la actuación que se considere conveniente siempre que se adecúe a todas las normativas que le sean de aplicación.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES (SUELO) DE LAS ZONAS YA OCUPADAS Y LOS ESPACIOS DISPONIBLES:

ESPACIOS YA OCUPADOS	25.634,62 m²
ZONAS DISPONIBLES	
ZONA LIBRE INTERIOR	1.555,62 m ²
ZONA LIBRE ESQUINA NORESTE	3.284,98 m ²
ZONA LIBRE ESQUINA NOROESTE	1.100,78 m ²
Subtotal:	5.941,38 m²
TOTAL:	31.576,00 m²

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA DP1
PROMOTOR:
ARQUITECTOS:

DEL PP-S2 "CAMPUS DE LA SALUD" DE GRANADA
INVERSIONES AREA SUR SL
FERNANDO ARELLANO CARIÑANOS Y JUAN ESCRIBANO FERREIRA



Como puede apreciarse en los cuadros anteriores, la mayor parte del suelo ya ha sido ocupado por diferentes instalaciones, gran parte de ellas descubiertas como es inherente en gran medida a las instalaciones deportivas, y por los necesarios paseos y viales interiores de comunicación con sus correspondientes zonas de aparcamiento, quedando actualmente solamente 5.941,38 m² de suelo disponibles, y 7.956,48 m² de techo por edificar.

Es en gran medida por esta circunstancia (quedan más de siete mil metros aun de edificabilidad por materializar sobre estas tres zonas) lo que conlleva a la conveniencia de aumentar la altura reguladora (incrementarla solamente en una planta) permitiendo así que puedan proyectarse las edificaciones manteniendo zonas libres interiores y no estar demasiado constreñidas y limitadas por el espacio y por otra parte la necesidad de aumentar la altura con el fin de posibilitar la implantación de una mayor variedad de instalaciones deportivas objeto de la calificación de la parcela (Equipamiento comunitario deportivo en ordenación abierta). Con esta propuesta del ED se permitiría por ejemplo la ejecución de instalaciones deportivas tipo rocódromos, con necesidades de altura de hasta mil cuatrocientos cincuenta centímetros (1.450cm) equivalente a la máxima permitida según PGOU para 3 plantas más los 330cm permitidos por encima del último forjado.

Desde otro punto de vista, el entorno de la parcela (la mayor parte del PP-S2) está desarrollado con edificaciones mucho más altas, que van desde las ocho plantas permitidas para las parcelas de vivienda, hasta la altura muy superior del Nuevo Hospital, hasta los edificios de gran altura correspondientes a las nuevas facultades biosanitarias de la universidad. Hasta la subestación eléctrica en las inmediaciones de la parcela tiene una altura mayor de la que se solicita en este ED. No considero que pueda producirse ningún impacto visual sobre la imagen urbana. Hay que puntualizar que además, el incremento de altura que se solicita es solamente de 2,70m puesto que la altura máxima solicitada es de 1.120cm (la permitida por el PGOU para edificios de tres plantas) frente a los 850cm permitidos por la Innovación del PP vigente sobre la parcela.

Por otra parte con las condiciones de los edificios que pretendemos realizar, con varias alas o cuerpos entorno a unos patios o espacios interiores es necesario flexibilizar la ocupación bajo rasante de forma que estos espacios interiores puedan ser ocupados por el sótano para poder desarrollar el aparcamiento de una manera correcta.

CONCLUSIÓN: El Estudio de Detalle plantea modificar **exclusivamente** la altura de la edificación, haciéndola pasar de las dos plantas actualmente permitidas a tres y **matizar** la definición de la ocupación de sótano fijadas por el Plan Parcial (Innovación) para poder hacer viable la construcción de los futuros edificios. La modificación en el número de plantas es necesaria para poder dar cabida a la edificabilidad materializable sobre la parcela, que ya está prácticamente ocupada por las diferentes pistas e instalaciones deportivas realizadas, así como para permitir construir algunas instalaciones (por ejemplo el rocódromo) que necesitan una mayor altura. La flexibilización de la ocupación del sótano es conveniente para facilitar la realización de los aparcamientos subterráneos que en general no combinan bien con las edificaciones proyectadas.



3.1. – CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES

Las condiciones urbanísticas fundamentales que resultan tras este Estudio de detalle serían las siguientes:

CLASIFICACIÓN:	URBANO
CALIFICACIÓN:	Equipamiento deportivo en Ordenación abierta.
PARCELA MÍNIMA:	La Existente
ALINEACIONES Y SEPARACION A LINDEROS:	No se establece la obligatoriedad de ajustarse a las alineaciones de las parcelas pudiéndose disponer las construcciones libremente en el interior de las mismas.
SEPARACION ENTRE EDIFICIOS:	Semisuma de la Altura de los volúmenes enfrentados.
OCUPACIÓN EN PLANTA:	25% para cada una de las Plantas (medida sobre toda la parcela).
OCUPACIÓN BAJO RASANTE:	El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá exceder de la superficie de parcela ocupada sobre rasante hasta llegar al 100% de las zonas señaladas en este ED, siempre sin sobrepasar el 25% medido sobre el total de la parcela).
NUMERO DE PLANTAS BAJO RASANTE:	Se fija en un máximo de cuatro (incluido la Semisótano).
ALTURA MÁXIMA DE SEMISOTANO:	1,30 m.
ALTURA Y NÚM. DE PLANTAS SOBRE RASANTE:	Número máximo de Plantas: 3
ALTURA MÁXIMA:	1120 cm.
CONST. POR ENCIMA DE LA ALTURA:	Según PGOU
PATIOS:	Se admiten patios de cualquier tipo excepto patios abiertos a fachada de tipo inglés.
DIMENSIONES MÁXIMAS DE LA EDIFICACION:	no se establecen.

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA DP1
PROMOTOR:
ARQUITECTOS:

DEL PP-S2 "CAMPUS DE LA SALUD" DE GRANADA
INVERSIONES AREA SUR SL
FERNANDO ARELLANO CARIÑANOS Y JUAN ESCRIBANO FERREIRA



4.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se mantienen las Condiciones Urbanísticas generales que se derivan del Plan Parcial, de la Innovación-Modificación del Plan Parcial PP-S2 "Campus de la Salud" y del Plan General de Ordenación Urbana de Granada puntualizándose en este Estudio de Detalle solamente lo necesario para ajustar las condiciones iniciales a las necesidades actuales y al resultado real tras la edificación de la mayor parte de la parcela, cumpliendo todos los requisitos señalados en la normativa urbanística local y en la LOUA, por lo que entendemos que no debería haber ningún inconveniente para la aprobación de este documento de Estudio de Detalle.

Estas Variaciones que proponemos son las señaladas a continuación:

1.- Se fija un número máximo de 3 plantas.

2.- Se propone la posibilidad de ocupar bajo rasante los espacios entre los diferentes cuerpos de la edificación hasta llegar como máximo al 100% de lo señalado en el plano ED-05, para posibilitar un uso adecuado del aparcamiento, siempre con la limitación del 25% sobre la parcela total.

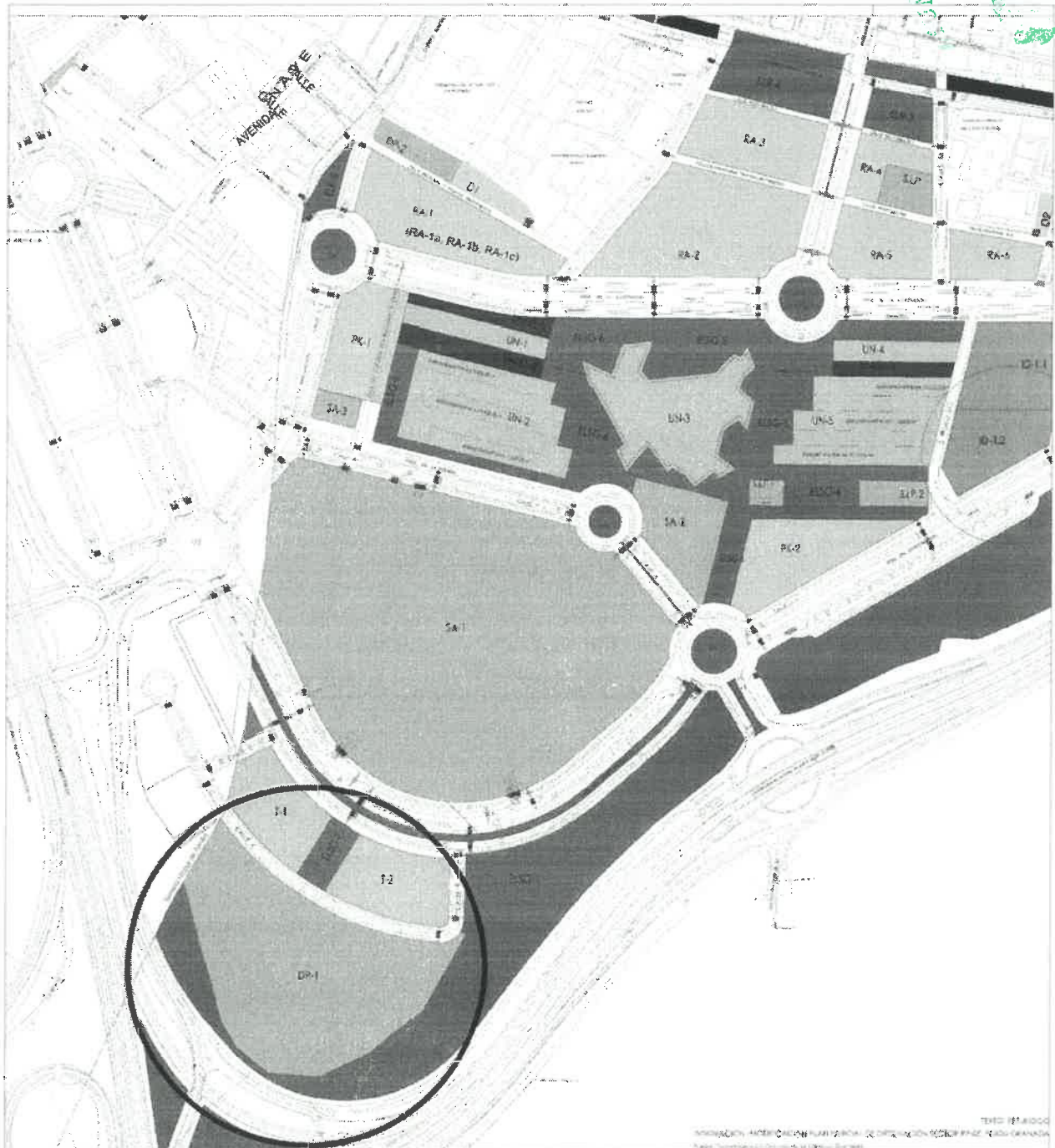
ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA DP1
PROMOTOR:
ARQUITECTOS:

DEL PP-S2 "CAMPOS DE LA SALUD" DE GRANADA
INVERSIONES AREA SUR SL
FERNANDO ARELLANO CARIÑANOS Y JUAN ESCRIBANO FERREIRA



5. - RESUMEN EJECUTIVO

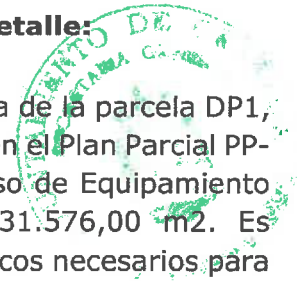
5.1 Plano de situación





5.2 Delimitación del ámbito de aplicación del Estudio de Detalle:

La parcela sobre la que se redacta este Estudio de Detalle se trata de la parcela DP1, propiedad de la mercantil INVERSIONES AREA SUR S.L., situada en el Plan Parcial PP-S2 "Campus de la salud" de Granada, con una calificación de Uso de Equipamiento Deportivo en ordenación Abierta y una superficie total de 31.576,00 m². Es actualmente una parcela urbana, dotada de los servicios urbanísticos necesarios para este tipo de implantaciones y desarrollada ya en su mayor parte.



Entre todos los parámetros urbanísticos fijados para la parcela, solamente necesitamos modificar los correspondientes a la altura máxima permitida (pasar de dos a tres plantas-de 850cm a 120cm) y flexibilizar las condiciones de ocupación bajo rasante limitada al edificio, permitiendo ocupar los espacios a modo de patios o entre cuerpos de edificación, de una manera más lógica y con un cierto margen de libertad, manteniéndose de todas formas por debajo del 25% medido sobre el total de la parcela DP1.

5.3 Objetivos y Finalidades

La finalidad de este Estudio de Detalle es permitir la correcta ejecución de los futuros proyectos de edificación.

El Estudio de Detalle plantea modificar la altura (aumentar solo en una planta) y la ocupación de sótano fijadas por el Plan Parcial (permitir que se ocupen bajo rasante los espacios o patios incluidos dentro de la edificación principal o entre alas-cuerpos o elementos edificados).

5.4 Ámbito de Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas, y duración de dicha suspensión

La Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas afectara solo al ámbito del Estudio de Detalle.

Las Administraciones competentes para la aprobación inicial y provisional del Estudio de Detalle, desde la adopción del acuerdo de formulación o, en su caso, desde la aprobación del Avance, podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, innovación de dichos instrumentos.

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA DP1
PROMOTOR:
ARQUITECTOS:

DEL PP-S2 "CAMPUS DE LA SALUD" DE GRANADA
INVERSIONES AREA SUR SL
FERNANDO ARELLANO CARIÑANOS Y JUAN ESCRIBANO FERREIRA

2. El acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

3. La suspensión se extinguirá con la publicación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Granada Noviembre de 2014
Los Arquitectos

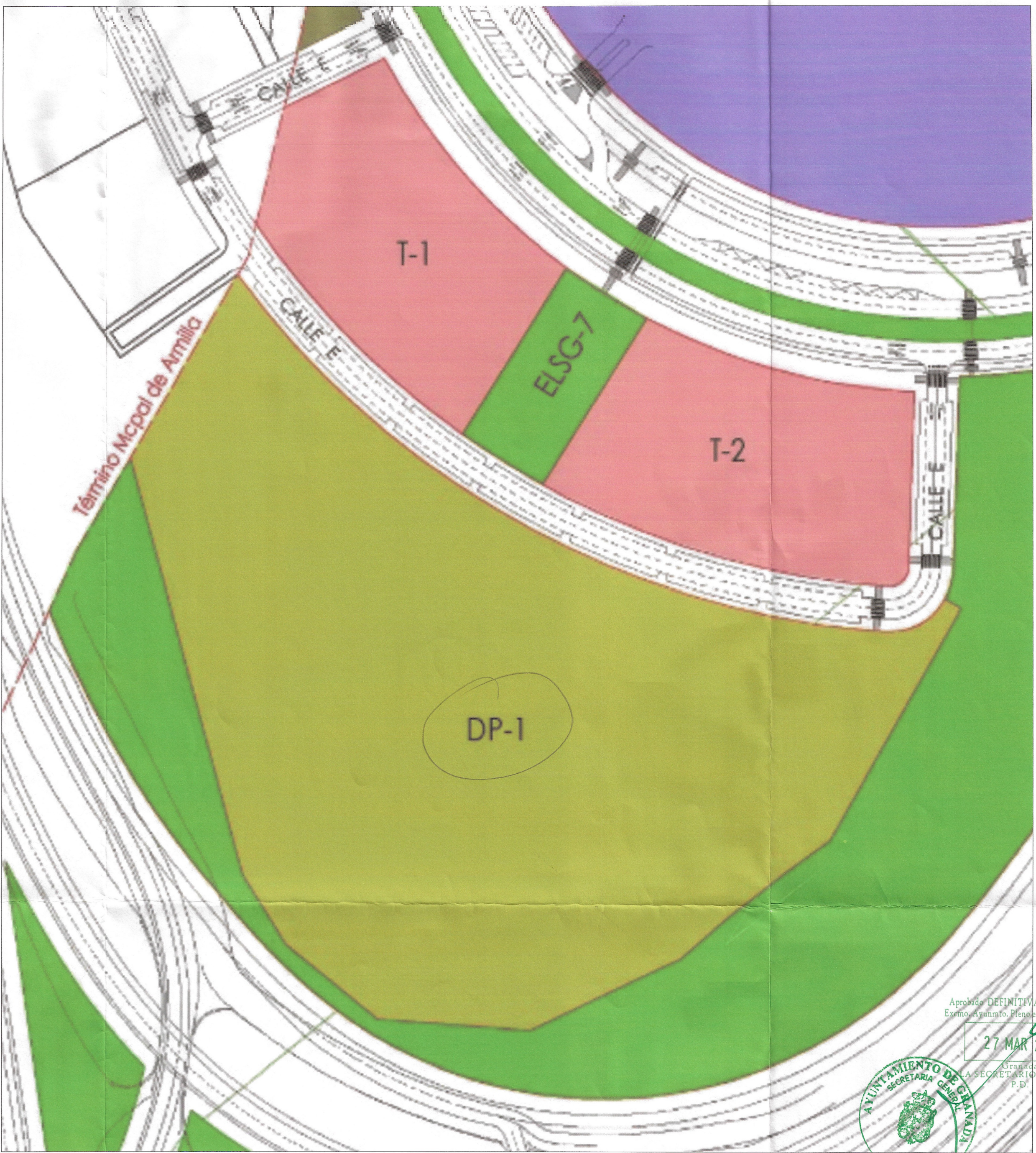
Fernando Arellano Cariñanos

Juan A. Escribano Ferreira



IMAGEN AEREA

■ ESPACIOS SIN EDIFICAR



SITUACION PARCIAL PP-S2

LEYENDA PPS-2

CATEGORIA	CODIGO	DESCRIPCION	AREA (MP)	VOLUMEN (MP)	ALTURA (M)	USO
RESIDENCIAL Y TERCARIO COMPLEMENTARIOS	RA-1	10.220,00 MP	19.451 MP	8	5	
	RA-2	15.000,00 MP	36.021 MP	8	5	
	RA-3	7.455,00 MP	16.000 MP	8	5	
	RA-4	2.751,00 MP	5.321 MP	8	5	
	RA-5	5.305,00 MP	11.594 MP	8	5	
	RA-6	3.217,00 MP	7.550 MP	8	5	
	RA-7	5.775,00 MP	13.147 MP	8	5	
ESPACIOS LIBRES	EL-R1	15.698,00 MP				
	EL-R2	6.796,00 MP				
	EL-R3	3.383,00 MP				
	EL-R4	6.543,00 MP				
	EL-R5	1.262,00 MP				
ED. COLEGIO	D1	1.730,00 MP	PGOU	3		
	D2	685,00 MP	PGOU	3		
	DP-2	1.808,00 MP	PGOU	2		
	SIP	1.791,00 MP	PGOU	3		

CATEGORIA	CODIGO	DESCRIPCION	AREA (MP)	VOLUMEN (MP)	ALTURA (M)	USO
UNIVERSITARIO	UN-1	2.577,15 MP	11.400,00 MP	11	6	3
	UN-2	12.303,70 MP	28.600,00 MP	11	6	3
	UN-3	11.814,50 MP	13.210,00 MP	5		
	UN-4	2.172,70 MP	10.500,00 MP	11	6	3
	UN-5	10.827,00 MP	34.300,00 MP	11	6	3
SANTARIO	UN-EL-1	1.556,00 MP	Exclusivamente 30% vialidad neta y 70% bajo rasante			
	UN-EL-2	2.512,00 MP	Exclusivamente 30% vialidad neta y 70% bajo rasante			
	UN-EL-3	1.543,70 MP	Exclusivamente 30% vialidad neta y 70% bajo rasante			
	UN-EL-4	1.543,70 MP	Exclusivamente 30% vialidad neta y 70% bajo rasante			
SANTARIO	SA-1	84.325,00 MP	121.000,00 MP	8		
	SA-2	5.881,00 MP	7.000,00 MP	5		
	SA-3	1.134,00 MP	2.850,00 MP	5		
DEPORTIVO	ID-1.1	9.180,00 MP	6.000,00 MP	5		
	ID-1.2	5.470,00 MP	19.000,00 MP	7		
	ID-2.1	1.872,74 MP	1.642,00 MP	5		
	ID-2.2	2.677,26 MP	4.640,00 MP	5		
DEPORTIVO	T-1	6.069,00 MP	14.169,75 MP	7		
	T-2	6.381,00 MP	14.169,75 MP	7		
DEPORTIVO	DP-1	31.576,00 MP	11.473,00 MP	2		
ESPACIOS LIBRES	ELSG-1	45.604,00 MP				
	ELSG-2	43.458,00 MP				
	ELSG-3	4.545,00 MP				
	ELSG-4	1.839,75 MP				
	ELSG-5	22.636,20 MP				
	ELSG-6	12.171,00 MP				
	ELSG-7	1.858,00 MP				
CENTROS BAJA TENSION	S.I.P-1	625,00 MP	1.000,00 MP	3		
	S.I.P-2	1.470,30 MP	2.352,00 MP	3		
INFRAESTRUCTURAS	PK-1	6.176,07 MP		4	bajo rasante	
	PK-2	7.587,55 MP		4	bajo rasante	
ZONA PROTECCION VIA PECUARIA						

ESTUDIO DE
DETALLE PARA
AUMENTO DE
LA ALTURA Y
DE LA
OCUPACION
BAJO RASANTE
EN EDIFICACION

PARCELA DP-1
P.P. PP S-2

CAMPUS DE
LA SALUD
(GRANADA)

PROMOTOR:
INVERSIONES
AREA SUR SL

ARQUITECTOS:
FERNANDO
ARELLANO
CARIÑANOS

JUAN
ESCRIBANO
FERREIRA

PLANO DE:
SITUACION Y
JUSTIFICACION
URBANISTICA

APROBADO DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento de Granada
27 MAR 2015
ESTAMPADO
LA SECRETARIA GENERAL
P.D.
Y.B. LA PROPIEDAD
ELIA SECRETARIA GENERAL
23 FEB 2015
Y.B. LOS ARQUITECTOS:

PLANO N°
ED-0.1

SUSTITUYE AL:

ESCALA: 1/1000 REF. N° 120308
NOVIEMBRE 2014

E3 studio
T: 958 535 710 FAX: 958 535 236
info@estudio3granada.com



ESTUDIO DE
DETALLE PARA
AUMENTO DE
LA ALTURA Y
DE LA
OCUPACION
BAJO RASANTE
EN EDIFICACION

PARCELA DP-1
P.P. PP S-2

CAMPUS DE
LA SALUD
(GRANADA)

PROMOTOR:
INVERSIONES
AREA SUR SL

ARQUITECTOS:
FERNANDO
ARELLANO
CARIÑANOS

JUAN
ESCRIBANO
FERREIRA

PLANO:
TOPOGRAFICO



V.B. LA PROPIEDAD:
[Signature]

V.B. LOS ARQUITECTOS:
[Signature]

PLANO N°
ED-0.2

SUSTITUYE AL:

ESCALA: 1/500
REF. N° 120308
NOVIEMBRE 2014



TF: 958 535 710 FAX: 958 538 236
info@estudio3granada.com

ESTUDIO DE
DETALLE PARA
AUMENTO DE
LA ALTURA Y
DE LA
OCUPACION
BAJO RASANTE
EN EDIFICACION

PARCELA DP-1
P.P. PP S-2

CAMPUS DE
LA SALUD
(GRANADA)

PROMOTOR:
INVERSIONES
AREA SUR SL

ARQUITECTOS:

FERNANDO
ARELLANO
CARIÑANOS

JUAN
ESCRIBANO
FERREIRA

PLANO:
AMBITO DEL
E.D.

*¡TODA LA
PARCELA!*

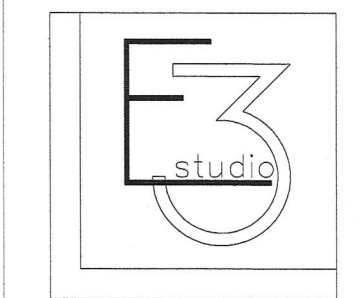
V.B. LA PROPIEDAD:
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha
27 MAR 2015
SECRETARÍA GENERAL
P.D.
27 3 ENE 2015
Granada
SECRETARÍA GENERAL
V.B. LOS ARQUITECTOS:
[Firma]

AMBITO DEL E.D.

PLANO N°
ED-0.3

SUSTITUYE AL:

ESCALA:	REF. N°
1/500	120308
NOVIEMBRE 2014	



Tf: 958 535 710 FAX: 958 536 236
info@estudio3granada.com



ESTUDIO DE
DETALLE PARA
AUMENTO DE
LA ALTURA Y
DE LA
OCUPACION
BAJO RASANTE
EN EDIFICACION

PARCELA DP-1
P.P. PP S-2

CAMPUS DE
LA SALUD
(GRANADA)

PROMOTOR:
INVERSIONES
AREA SUR SL

ARQUITECTOS:

FERNANDO
ARELLANO
CARIÑANOS

JUAN
ESCRIBANO
FERREIRA

PLANO:
EDIFICACIONES
Y CONSTRUCCIONES
EXISTENTES
Y ESPACIOS
SIN EDIFICAR



ESPACIOS SIN EDIFICAR

VER LOS ARCHIVOS:

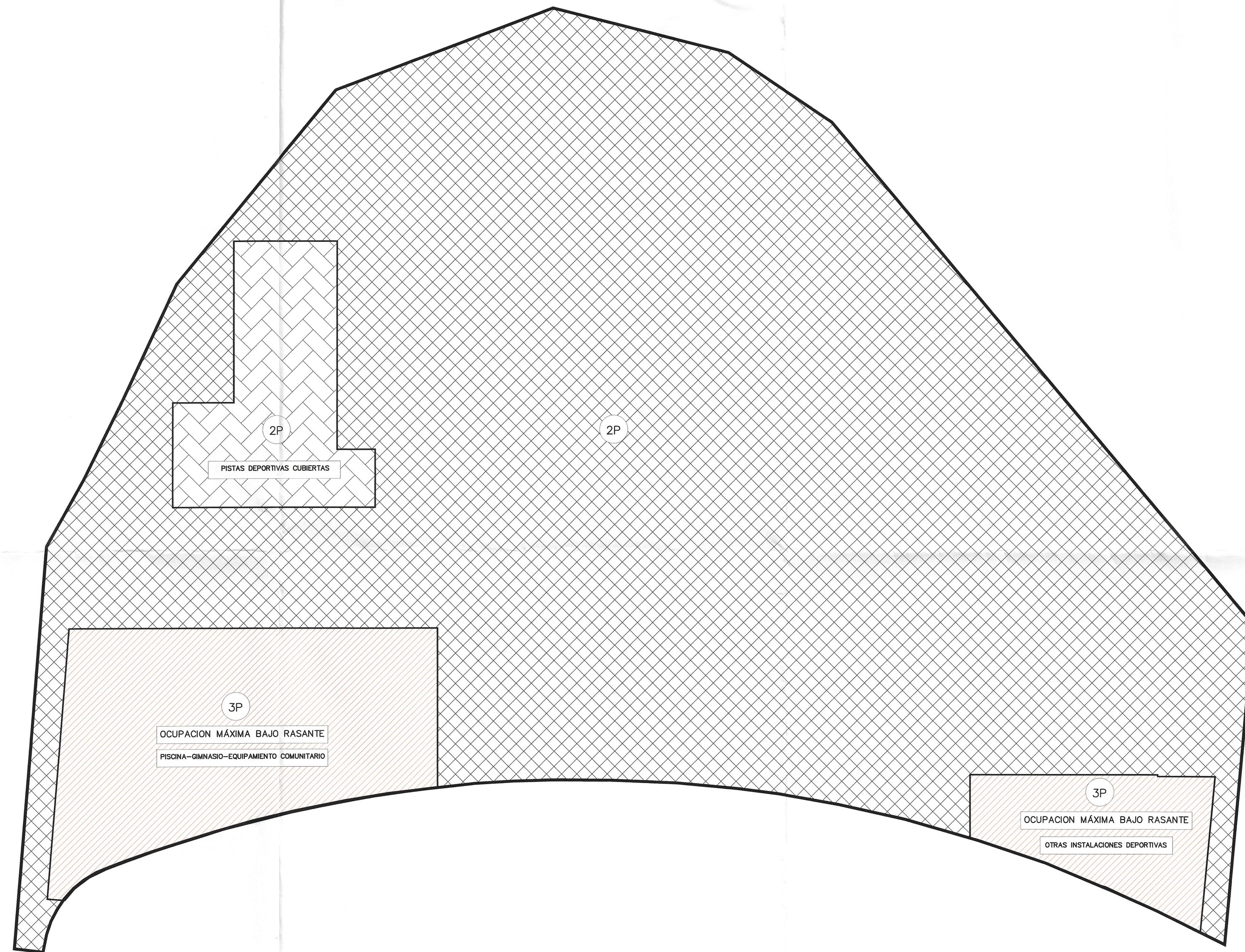
PLANO N°
ED-0.4

SUSTITUYE AL:

ESCALA: 1/500 REF. N° 120308
NOVIEMBRE 2014



Tel: 958 535 710 FAX: 958 536 236
info@estudio3granada.com



ESTUDIO DE
DETALLE PARA
AUMENTO DE
LA ALTURA Y
DE LA
OCUPACION
BAJO RASANTE
EN EDIFICACION

PARCELA DP-1
P.P. PP S-2

CAMPUS DE
LA SALUD
(GRANADA)

PROMOTOR:
INVERSIONES
AREA SUR SL

ARQUITECTOS:
FERNANDO
ARELLANO
CARIÑANOS

JUAN
ESCRIBANO
FERREIRA

PLANO:
RESULTANTE
DEL E.D.

ALTURAS DE
EDIFICACIÓN
Y OCUPACIÓN
BAJO RASANTE



V.B. LOS ARQUITECTOS:

PLANO N°
ED-0.5

SUSTITUYE AL:

ESCALA: 1/500	REF. N° 120308
NOVIEMBRE 2014	



Tel: 958 535 710 Fax: 958 535 336
info@estudio3granada.com



ESTUDIO DE
DETALLE PARA
AUMENTO DE
LA ALTURA Y
DE LA
OCUPACION
BAJO RASANTE
EN EDIFICACION

PARCELA DP-1
P.P. PP S-2

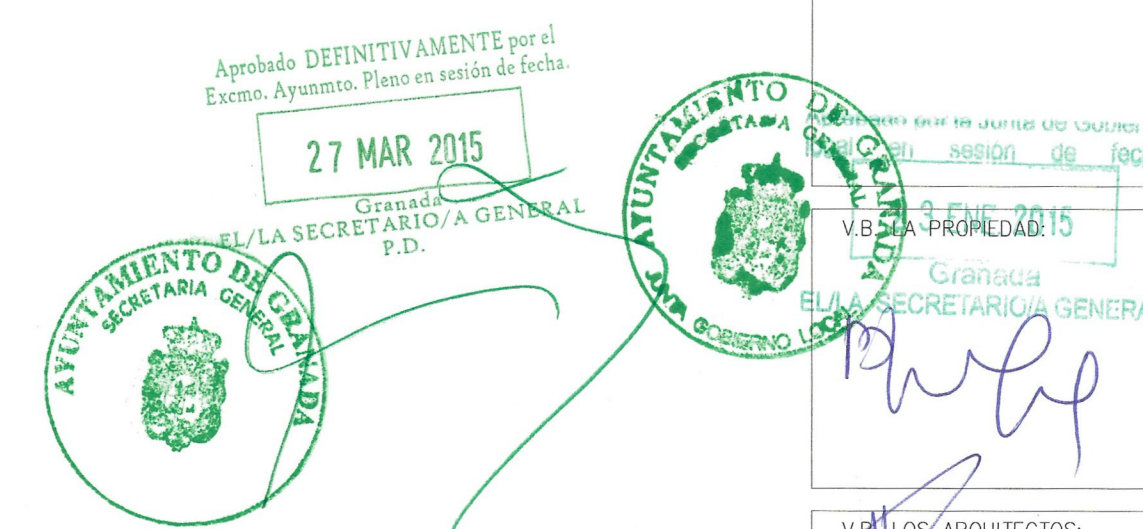
CAMPUS DE
LA SALUD
(GRANADA)

PROMOTOR:
INVERSIONES
AREA SUR SL

ARQUITECTOS:
FERNANDO
ARELLANO
CARIÑANOS

JUAN
ESCRIBANO
FERREIRA

PLANO:
RESULTANTE
DEL E.D.
RETRANQUEOS
Y ESQUEMA
DE ALZADOS



VER LOS ARQUITECTOS:
[Signature]

PLANO N°
ED-0.6
SUSTITUYE AL:
ESCALA: 1/500 REF. N° 120308
NOVIEMBRE 2014

