



MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA SUBDIVISIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA UNIDAD BÁSICA "ID-3" del TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP-S2 "Campus de la Salud" del PGOU DE GRANADA.

ENTIDAD PROMOTORA



Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía IDEA
CONSEJERÍA DE INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPRESA



Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 09-00460
FASE DEL TRABAJO.....: ÚNICO
OBRA.....ESTUDIO DE DETALLE PARCELA ID-3
EMPLAZAMIENTO.....: UNIDAD. UNIDAD BASICA ID-3
MUNICIPIOS.....: GRANADA
PROMOTOR /ES.....: AGENCIA DE INNOVACION FOMENTO DE ANDALUC
ARQUITECTO/S.....:001955 IBAÑEZ BERBEL, JOSE

Nº REGISTRO.....09-0001712

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, 2 de MARZO de 2009

02/03/09 - Nº 09-0001712
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

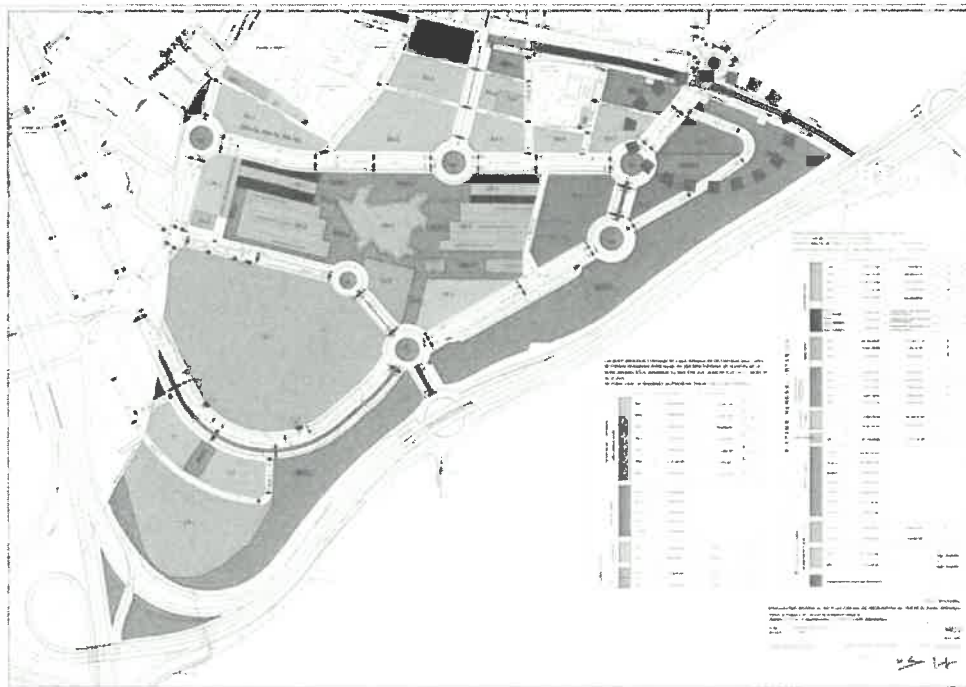
Pág. 1 de 1

001955 JOSE IBANEZ BERBEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO





02/03/09 - Nº 09-0001712 (Ref. 09-0001712-004-08135)
El Visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 2 de 17

ÍNDICE DE LA MEMORIA

1.- MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1. Antecedentes.	Pág. 3
1.2. Definición y finalidad del Documento.	Pág. 3
1.3. Descripción de la unidad básica ID-3 de la Innovación-Modificación del Texto Refundido Plan Parcial del Sector PP-S2. PGOU de Granada.	Pág. 3
1.4.- Descripción de las condiciones urbanísticas de aplicación que afectan a la parcela ID-3 del Texto refundido del plan parcial del sector PP-S2 Campus de la Salud del PGOU de Granada. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DERIVADA DE LA INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.	Pág. 4
1.5. Justificación de la necesidad y oportunidad de redacción del presente Estudio de Detalle.	Pág. 9
1.6. Procedencia de la Redacción del estudio de Detalle en relación a la Normativa del Plan Parcial.	Pág. 11
1.7. Nuevas Condiciones derivadas de la redacción del presente Estudio de Detalle.	Pág. 13
1.8. Documentación de la titularidad de la parcela.	Pág. 17
ANEJO JUSTIFICACIÓN ACCESIBILIDAD.	Pág. 19

2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

MO-0. PLANO DE CALIFICACIÓN Y USOS DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.	E. 1:2.000
MO-0. PLANO DE ORDENACIÓN FÍSICA, ALINEACIONES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.	E. 1:2.000
MO-ID-2.1, ID-2.2 e ID-3. PLANO DE ORDENACIÓN EN DETALLE DE LAS PARCELAS ID-2.1, ID-2.2 e ID-3 DEL TEXTO FUNDIDO DE LA INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.	E. 1:1.000
ED-0.1. PLANO DE ORDENACIÓN Y DIVISIÓN DE LA UNIDAD BÁSICA ID-3.	E. 1:750
ED-0.2. PLANO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS UNIDAD BÁSICA ID-3.0.	E. 1:1000.
ED-0.3. PLANO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS UNIDAD BÁSICA ID-3.1.	E. 1:1000.
ED-0.4. PLANO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS UNIDAD BÁSICA ID-3.2.	E. 1:1000.
ED-0.5. PLANO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS UNIDAD BÁSICA ID-3.3.	E. 1:1000.
ED-0.6. PLANO DE IMAGEN FINAL. RETRANQUEOS MÍNIMOS SEGÚN Nº. DE PLANTAS.	E. 1:500.





1.- MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1.- ANTECEDENTES.

José Ibáñez Berbel, Arquitecto Colegiado nº. 1.955 en el Colegio oficial de Arquitectos de Granada, ha recibido el encargo de redactar el presente Estudio de Detalle que afecta a la unidad básica denominada **ID-3** de **del Texto Refundido de la Innovación-Modificación del Plan Parcial del Sector PP-S2**, Campus de la Salud del PGOU de Granada. El encargo del presente Estudio de Detalle lo realiza **D. Antonio Lopera López**, en su calidad de **Gerente** Provincial de la **Agencia para la Innovación y Desarrollo de Andalucía**, con domicilio en Calle Ángel nº.3, Granada 18002 y CIF: Q-9150009J.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle es propiedad de la Agencia para la Innovación y Desarrollo de Andalucía, tal y como se documenta en el apartado 1.8 de la presente memoria.

1.2.- DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO.

Las demandas de suelo y edificabilidad que las empresas de base tecnológica que tienen intención de implantarse en el Parque tecnológico, exigen en algunos casos subdividir ciertas parcelas originarias de la ordenación del Plan Parcial del Plan, para posibilitar la implantación de un mayor número de las mismas cuyos programas funcionales diversos exigen una cierta autonomía formal a la hora de diseñar su edificación. Por ello, ciertas parcelas de gran dimensión superficial y gran edificabilidad deben ser subdivididas de modo que permitan la cohabitación de diversas empresas, que siendo de base tecnológica difieren en sus demandas de edificabilidad y ocupación. Por todo ello se procede a redactar el presente documento que tiene por objeto:

Con el presente Estudio de Detalle, se trata de:

1. Proceder a la división de la unidad básica **ID-3** en cuatro parcelas **ID-3.0, ID-3.1, ID-3.2 e ID-3.3**.
2. Establecer la Ordenación de los volúmenes resultantes en la nueva parcelación.
3. Mantener la mayoría mayorID-2.2 e ID-3CELAS ID-2.1, ID-2.2 e ID-3r parte de la entidad promotora del presente estudio de detalle.

las estipulaciones de la ordenanza de aplicación establecida en la Innovación- Modificación del Plan Parcial, distribuyendo el total del aprovechamiento asignado entre las parcelas **ID-3.0, ID-3.1, ID-3.2 e ID-3.3** y matizar algunos de sus aspectos.

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD BÁSICA ID-3.

GEOMETRÍA Y TOPOGRAFÍA. La parcela queda definida en el plano de situación del Parque Tecnológico recogido en el presente E.D. y la ficha de condiciones urbanísticas de la Innovación – Modificación del Plan Parcial del Sector PP-S2, que se adjunta.

MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE PARA SUBDIVISIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN UNIDAD BÁSICA "ID-3"
DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP-S2 SECTOR CAMPUS DE LA
SALUD DEL PGOU DE GRANADA.

ENTIDAD PROMOTORA: AGENCIA PARA LA INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA



La Unidad Básica "ID-3", superficie según Plan Parcial y su Innovación-Modificación: **6.018,00** m². y una edificabilidad máxima asignada de **19.558,50** m²t.

La forma de la parcela, así como su topografía quedan recogidas en los planos: **MO-0 Calificación y Usos, MO-1 Ordenación Física, Alineaciones y Alturas y MO-ID-2.1 – ID3** y en la ficha de condiciones del Texto Refundido de la Innovación Modificación del Plan Parcial.

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. Actualmente el solar se encuentra completamente urbanizado, previéndose la recepción de las obras por la gerencia de Urbanismo a corto plazo.

1.4.- DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN QUE AFECTAN A LA PARCELA ID-3 de la INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-S2 CAMPUS DE LA SALUD DEL PGOU DE GRANADA.

Las condiciones urbanísticas de aplicación, entre otras, fijadas por la mencionada Innovación-Modificación del TEXTO REFUNDIDO de la INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN del Plan Parcial, que afectan a la ID-3, son las siguientes procediendo a recogerse íntegramente el **Apartado M.7.3. del Documento V, Ordenanzas Reguladores "CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN ORDENACIÓN ABIERTA.**

M.7.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN ORDENACIÓN ABIERTA.

Artículo 7.3.1. Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente apartado serán de aplicación a las parcelas calificadas como Investigación y Desarrollo Tecnológico en Ordenación Abierta en los documentos gráficos de la presente Innovación - Modificación del Plan Parcial del Sector PP-S2 del PGOU de Granada.

Se trata de parcelas incluidas dentro del Sistema General Campus de la Salud destinadas a la implantación de instalaciones dedicadas a la investigación, desarrollo tecnológico, gestión y administración de los recursos generados por la actividad del Campus y con una tipología de edificaciones exentas sobre parcelas exclusivas.

Artículo 7.3.2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será la determinada por la ordenación del presente Plan Parcial.

2. Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios edificios independientes, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consume.





Artículo 7.3.3. Alineaciones y separación a linderos.

1. Para las edificaciones correspondientes a la presente calificación no se establece la obligatoriedad de ajustarse a las alienaciones y lindes de las parcelas definidas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Parcial, pudiéndose disponer las construcciones libremente en el interior de las mismas y permitiéndose cualquier tipo de retranqueo y de ordenación interior de la edificación. Ahora bien queda expresamente prohibido cualquier tipo de vuelo exterior a las mencionadas alineaciones.

Artículo 7.3.4. Separación entre Edificios.

Las edificaciones que se ubiquen sobre una misma parcela se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la altura de los volúmenes enfrentados, en el caso de que ambos edificios contasen con la misma. Para alturas diferentes se separarán en cada planta una distancia igual a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados respectivos.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos comunes de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se les eximirá del cumplimiento de la anterior condición, si bien el espacio de separación entre los diversos volúmenes enfrentados al menos tendrá las dimensiones exigidas a los patios de luces.

Artículo 7.3.5.- Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un setenta y cinco por ciento, 75%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Artículo 7.3.6.- Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante, con el límite del 75% de ocupación de la parcela neta. En el caso de exceder el semisótano la proyección de la planta baja, se justificará el diseño y tratamiento de los espacios resultantes, debiendo considerarse integrantes de la urbanización interior de las zonas libre de edificación de la parcela.

3.- En el caso de plantas semisótano la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 7.3.7.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado para cada parcela en los planos correspondientes de la documentación gráfica del Plan Parcial.



- a) Parcela **ID-1.1**: Cinco Plantas.
- b) Parcela **ID-1.2**: Siete Plantas.
- c) Parcela **ID-2.1**: Cinco Plantas.
- d) Parcela **ID-2.2**: Cinco Plantas.
- e) Parcela **ID-3**: Siete Plantas.

2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- a) Para **Cinco** Plantas: Dos mil quinientos cincuenta centímetros 2125 cms
- b) Para **Siete** Plantas: Dos mil novecientos setenta y cinco centímetros 2975 cms

Artículo 7.3.8.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17. del vigente Plan General.

2.- La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, sin que computen a efectos de la edificabilidad asignada por el presente Plan Parcial.

3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

Artículo 7.3.9.- Edificabilidad máxima.

1.- Las edificaciones tendrán la edificabilidad neta contemplada en la documentación gráfica del Plan Parcial.

a) Parcela ID-1.1 : 0,655 m ² t/m ² s.	6.000,00 m ² construidos de techo
b) Parcela ID-1.2 : 3,473 m ² t/m ² s.	19.000,00 m ² construidos de techo
c) Parcela ID-2.1 : 0,877 m ² t/m ² s.	1.642,00 m ² construidos de techo
d) Parcela ID-2.2 : 1,733 m ² t/m ² s.	4.640,00 m ² construidos de techo
e) Parcela ID-3 : 3,25 m ² t/m ² s.	19.558,50 m ² construidos de techo

Artículo 7.3.10.- Patios.

1.- Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 7.3.23. del PGOU. No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

2.- El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total.

Artículo 7.3.11.- Dimensiones máximas de las edificaciones.

Será la resultante de aplicar las restantes condiciones de ordenación, sin establecerse una dimensión determinada.



Artículo 7.3.12.- Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación del PGOU.

3.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

4.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

Artículo 7.3.13.- Ordenación Detallada.

1.- El Plan Parcial establece a través de los parámetros contenidos en las presentes ordenanzas, la suficiente concreción de la ordenación detallada propuesta para las parcelas con la presente calificación, de forma que puede ser directamente desarrollada mediante la redacción de los pertinentes proyectos de edificación.

2.- Sin perjuicio de lo anterior, 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 a las condiciones específicas de la parcela o de la edificación proyectada. En cualquier caso se deberán 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 sobrepasarán las alineaciones oficiales vinculantes.

Artículo 7.3.14. Condiciones particulares de uso.

MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE PARA SUBDIVISIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN UNIDAD BÁSICA "ID 3"
DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP-S2 SECTOR CAMPUS DE LA
SALUD DEL PGOU DE GRANADA.

ENTIDAD PROMOTORA: AGENCIA PARA LA INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCIA



1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a INSTITUCIONAL, PÚBLICO O PRIVADO, Y TERCIARIO OFICINAS.

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Parcial, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Singular.
- Equipamiento Comunitario Sanitario.
- Equipamiento Comunitario Docente.
- Equipamiento Comunitario Universitario.
- Equipamiento Comunitario Deportivo.
- Equipamiento Comunitario SIPS.

3.- En todo caso, deberá atenderse a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

02/03/09 - Nº 09-0001712
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO (Ref. 09-0001712-004-08435)

Pág. 8 de 17

001955 JOSE IBÁÑEZ BERBEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO



CUADRO EXTRACTADO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE AFECCIÓN A LA PARCELA ID-3 DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-S2 CAMPUS DE LA SALUD DEL PGOU DE GRANADA.

FICHA DE LA INNOVACIÓN - MODIFICACION												
SECTOR DE PLANTEAMIENTO PP-S2. PLAN PARCIAL CAMPUS CIENCIAS DE LA SALUD DE GRANADA												
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DEL SECTOR:		615.396,00		M ²								
SUPERFICIE BRUTA AFECTA AL SISTEMA GENERAL INTERIOR		478.772,00		M ²								
ZONIFICACION: USOS Y CONDICIONES URBANISTICAS												
RESIDENCIAL	Carácter Parcela	Usos	%/aprov	Tipo de Ordenación	Altura Máx. N.º Plantas	Sup. Neta Parcela (m ²)	Edificabilidad Total m ²	Índice m ² /m ²	Coeff. Aprovechamiento UUA	USOS	N.º De Viviendas	
ATTO. GRANADA	Lucrativo	RA-1		Resid. Purif. Bloque Abierto	8	10.220,00	7.785	1.959	1,00	7.785	TOTAL	70
		RA-1-a		Purifam. Libre Terciario	8	3.973,00	6.986	1,00	1,00	6.986	Viv. Libre Terciario	70
		RA-1-b		Purifam. Libre Terciario	8	5.074,00	9.979	1,967	1,00	9.979	Viv. Libre Terciario	90
		RA-1-c		Purifam. V.P.P.	8	1.173,00	1.024	1,00	1,00	1.024	Viv. Libre Terciario	90
		RA-1-d		Purifam. V.P.P.	8	1.173,00	2.346	2,000	0,80	1.877	VPP	23
ATTO. GRANADA	Lucrativo	RA-2		Resid. Purif. Bloque Abierto	8	15.000,00	36.021	2,401	1,00	36.021	Viv. Libre Terciario	323
		RA-3		Resid. Purif. Bloque Abierto	8	7.455,00	14.001	2,148	1,00	14.001	Viv. Libre Terciario	144
		RA-4		Resid. Purif. Bloque Abierto	8	2.751,00	4.693	1,706	1,00	4.523	Viv. Libre Terciario	35
		RA-5		Resid. Purif. Bloque Abierto	8	5.305,00	11.584	2,184	1,00	11.584	Viv. Libre Terciario	104
		RA-6		Resid. Purif. Bloque Abierto	8	3.217,00	7.550	2,347	1,00	7.550	Viv. Libre Terciario	75
		RA-7		Resid. Purif. Bloque Abierto	8	5.778,00	13.147	2,275	1,00	13.147	Viv. Libre Terciario	131
		TOTALES				49.726,00	109.106	2,194		108.467		1.002
APROVECHAMIENTO DE DERECHO PP-S2				VIVIENDA LIBRE		95.043						
APROVECHAMIENTO REAL RECOGIDO EN FICHA PGOU				TERCIARIO		10.369						
				VPP		3.184						
				231.302,00 UAs								
				108.133,00 UAs								
ATTO. GRANADA	Docente	D1		Docente	2	1.730	1.730	1,000		1.730		
		D2		Docente	2	695	695	1,000		695		
		D2		Docente	2	2.415	2.415	1,000		2.415		
ATTO. GRANADA	Deportivo	DP-2		Deportivo	2	1.939	485	0,250		485		
ATTO. GRANADA	SERV. INT. PUBLICO Y SOCIAL	S.I.P.		Serv. Int. Publico	3	1.791,00	1.791,00	1,000				
		S.I.P-1		Serv. Int. Publico	3	623,00	1.000	1,600				
		S.I.P-2		Serv. Int. Publico	3	1.470,30	2.352	1,600				
ATTO. GRANADA	ESPACIOS LIBRES	EL-R1		Espacios Libres		3.886,30	5.143,48	1,000				
		EL-R2		Espacios Libres		15.698						
		EL-R3		Espacios Libres		6.796						
		EL-R4		Espacios Libres		3.383						
		EL-R5		Espacios Libres		6.543						
		EL-R5		Espacios Libres		1.252						
		EL-R5		Espacios Libres		33.642						



SISTEMA GENERAL INTERIOR										
ZONA SANITARIA										
Uso del Parcela	Nº	Usos	Tipos de Ordenación	Nº Plantas	Sup. Meta (m²)	Edificab. (m²/m²)	Sup. Const. (m²/techo)			
CONSEJERÍA DE SALUD	SA1	Sanitario	Ord. Abierta	9	84.325,00	1,435	121,000			
E.P.E.S	SA2	Sanitario	Ord. Abierta	5	5.861,00	1,190	7,000			
CONSEJERÍA DE JUSTICIA	SA3	Sanitario	Ord. Abierta	5	1.134,00	2,513	2.650			
					91.340	1,433	130.650			
ZONA DOCENTE UNIVERSITARIA										
Universidad/Cons. Educación	UN-1	Docente Univ.	Ord. Abierta	11	2.577,15	4,423	11.400,00			
Universidad/Cons. Educación	UN-2	Docente Univ.	Ord. Abierta	11	12.303,70	2,325	28.600,00			
Universidad/Cons. Educación	UN-3	Docente Univ.	Ord. Abierta	5	11.814,50	1,118	13.210,00			
Universidad/Cons. Educación	UN-4	Docente Univ.	Ord. Abierta	11	2.172,70	4,633	10.500,00			
Universidad/Cons. Educación	UN-5	Docente Univ.	Ord. Abierta	11	10.827,60	3,188	34.300,00			
Universidad/Cons. Educación	UN-EL-1	Docente Univ.	Ord. Abierta	0	1.556,00	0,000	0,00			
Universidad/Cons. Educación	UN-EL-2	Docente Univ.	Ord. Abierta	0	2.512,00	0,000	0,00			
Universidad/Cons. Educación	UN-EL-3	Docente Univ.	Ord. Abierta	0	1.543,70	0,000	0,00			
					45.307,35	2,163	98.010,00			
INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO										
LABORATORIOS RONI S.A	ID1-1	Iv. y Desarr. Tecn.	Ord. Abierta	5	9.160,00	0,655	6.000,00			
AGENCIA INNOVACION	ID1-2	Iv. y Desarr. Tecn.	Ord. Abierta	7	5.470,00	3,473	19.000,00			
SERWELMS FITCOVER	ID2-1	Iv. y Desarr. Tecn.	Ord. Abierta	5	1.872,74	0,877	1.642,00			
AGENCIA INNOVACION-LAB. PRIZER	ID2-2	Iv. y Desarr. Tecn.	Ord. Abierta	5	2.877,26	1,733	4.640,00			
AGENCIA INNOVACION	ID3	Iv. y Desarr. Tecn.	Ord. Abierta	7	6.018,00	3,250	19.558,50			
					25.198	2,02	50.841			
TERCIARIO COMPLEMENTARIO HD										
AGENCIA INNOVACION	T1	Terciario	Ord. Abierta	7	6.069,00	2,335	14.169,75			
AGENCIA INNOVACION	T2	Terciario	Ord. Abierta	7	6.381,00	2,221	14.169,75			
					12.450,00	2,28	28.339,50			
INFRAESTRUCTURAS. Reserva Red Transportes y Aparcamiento										
	PK-1	Parking Subterráneo			6.176,57					
	PK-2	Parking Subterráneo			7.587,95					
					13.764,52					
ZONA DEPORTIVA										
INVERSIONES AREA SUR S.L	DP-1	Deportivo	Ord. Abierta	2	31.576,00	0,300	11.473			
					31.576,00	0,363	11.473	CONVENIO		
ESPACIOS LIBRES										
No Lucrativo	EL-SG-1	Espacios Libres			45.934,00					
No Lucrativo	EL-SG-2	Espacios Libres			43.458,00					
No Lucrativo	EL-SG-3	Espacios Libres			4.545,00					
No Lucrativo	EL-SG-4	Espacios Libres			1.639,75					
No Lucrativo	EL-SG-5	Espacios Libres			22.638,20					
No Lucrativo	EL-SG-6	Espacios Libres			12.171,90					
No Lucrativo	EL-SG-7	Espacios Libres			1.858,00					
					132.284,85					
					171.906,98					
RED VIARIA RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN										
CALCULO RESERVAS DE SUELO.										
DOTACIONES DERIVADAS DEL USO RESIDENCIAL Y DOTACIONAL - TERCIARIO										
Edificabilidad Residencial					109,106	m² (A)				
Suelo Bruto adscrito Sistema general Interior					478,772	m² (B)				
RESERVAS STANDARD PGOU										
ESPACIOS LIBRES		STANDARD RESERVA m²/100m² Edificab.	PGOU m² Suelo neto	RESERVAS PLAN PARCIAL m² Suelo neto						
De uso residencial		25	27.276	EL-R-1 15.668,00						
De uso dotacional terciario		%Suelo Bruto. m² Suelo neto	71.816	EL-R-2 6.796,00						
		15%		EL-R-3 3.383,00						
				EL-R-4 6.543,00						
				EL-R-5 1.252,00						
				EL-SG-1 45.934,00						
				EL-SG-2 43.458,00						
				EL-SG-3 4.545,00						
				EL-SG-4 1.639,75						
				EL-SG-5 22.638,20						
				EL-SG-6 12.171,90						
				EL-SG-7 1.858,00						
					TOTAL					
					99.092	Reserva Pps2	165.886,85			
CENTROS DOCENTES										
					D1	1.730,00				
					D2	685,00				
					UN-1	2.484,65				
					UN-2	13.486,00				
					UN-3	11.814,50				
					UN-4	2.204,00				
					UN-5	11.314,00				
					TOTAL					
					16	17.457	Reserva Pps2	43.718,15		
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (Derivado Residencial)										
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (Derivado Terciario)					8	8.728	DP1	31.576,00		
					2%	9.575	DP2	1.939,00		
					Nº		TOTAL	1.939,00		
						18.304	Reserva Pps2	33.515,00		
EQUIPAMIENTO SOCIAL Y CULTURAL Derivado Uso F										
EQUIPAMIENTO SOCIAL Y CULTURAL Derivado Uso F					6	6.546	UN-4	1.543,70		
					2%	9.575	UN-3	11.814,50		
					Nº		S.I.P.	3.886,30		
						16.122	TOTAL	17.244,50		
							Reserva Pps2	17.244,50		





1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

Las diversas necesidades de implantación de las empresas que sucesivamente van radicándose en el Parque Tecnológico hace necesaria la revisión de algunos de los parámetros recogidos tanto en el Plan Parcial original como en el Texto Refundido de su Innovación - Modificación, ya que en tanto ciertas entidades u organismos demandan desarrollos verticales que permitan la inserción de usos que pueden desarrollarse de esa forma, otras, fundamentalmente empresas ligadas a la investigación y desarrollo de productos, demandan una distribución de la edificabilidad mucho más en horizontal y por tanto con mayores ocupaciones de suelo.

De otro lado es muy complejo aglutinar a la mayoría de las empresas en un edificio común en el cual cohabiten, pues sus demandas funcionales son muy diversas.

Por todo ello, la gran unidad básica ID-3, inicialmente proyectada para permitir la construcción de un gran edificio empresarial (que finalmente se desarrollará en la ID-1.2), debe ser subdividida para permitir la implantación de una serie de empresas con demandas funcionales muy diversas y por ello debe acometerse la subdivisión de la misma.

Por ello se hace necesario:

1. En primer lugar proceder a la división de la unidad básica ID-3 en cuatro unidades básicas: ID-3.0, ID-3.1, ID-3.2, e ID-3.3.
2. Establecer la ordenación de la manzana original ID-3, asignando unas condiciones de ordenación que afectarán a las nuevas unidades básicas, respetando el aprovechamiento y alturas asignadas por el Texto Refundido de la Innovación-Modificación del Plan Parcial.

Atendiendo a lo expuesto, se redacta el presente Estudio de Detalle, que ateniéndose y respetando la normativa del Plan Parcial y de su Texto Refundido de la Innovación-Modificación, establece las nuevas condiciones urbanísticas de las unidades básicas resultantes: ID-3.0, ID-3.1, ID-3.2, e ID-3.3.

1.6. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN RELACIÓN A LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL.

Una vez aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Granada de fecha 26 de septiembre de 2.008 con número de acuerdo 694, la Innovación y modificación del PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-S2 CAMPUS DE LA SALUD DEL PGOU DE GRANADA, así como del Texto Refundido de la INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-S2 CAMPUS DE LA SALUD DEL PGOU DE GRANADA, en Pleno celebrado el treinta y uno de octubre de dos mil ocho, número de acuerdo 815 expte: 8.734/07 puede procederse a la redacción del presente documento que se fundamenta en:

La procedencia y posibilidad de redacción del presente E.D. se fundamenta en el **Artículo 7.3. del Texto refundido del Plan Parcial "CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN "INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN ORDENACIÓN ABIERTA"**, así como en el mismo artículo recogido en el Documento V, Ordenanzas de la Innovación - Modificación del Texto refundido y que se recoge en el apartado 1.4 de esta memoria y que literalmente expresa lo siguiente:



Artículo 7.3.13.- Ordenación Detallada.

1.- El Plan Parcial establece a través de los parámetros contenidos en las presentes ordenanzas, la suficiente concreción de la ordenación detallada propuesta para las parcelas con la presente calificación, de forma que puede ser directamente desarrollada mediante la redacción de los pertinentes proyectos de edificación.

2.- Sin perjuicio de lo anterior, 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 a las condiciones específicas de la parcela o de la edificación proyectada. En cualquier caso se deberán 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 sobrepasarán las alineaciones oficiales vinculantes.

Ya que el presente Estudio de Detalle se extiende a la totalidad de la Manzana, en este caso la ID-3.

- No se superará la edificabilidad máxima asignada por el Plan Parcial a la ID-3.
- Se mantendrá la separación entre edificios colindante establecida en la normativa del Plan Parcial.
- No se disminuirá la superficie destinada a espacios libres ni públicos ni privados.
- Y no se sobrepasarán las alineaciones oficiales vinculantes.

Se redacta el presente Estudio de Detalle, amparado en el presente Artículo 7.3.13. de la Innovación-Modificación del Texto Refundido del Plan Parcial PP-S2.

02/03/09 - N° 09-0001712
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 10 de 17

001955 JOSE IBANEZ BERBEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





1.7.- NUEVAS CONDICIONES DERIVADAS DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

De los aspectos contemplados, en el presente Estudio de Detalle, que matizan las ordenanzas del Plan Parcial se desprenden las siguientes condiciones urbanísticas, que se recogen tanto en esta memoria como en los planos: **ED-01, ED-02, ED-03, ED-04 y ED-05.**

1.7.0. DIVISIÓN DE LA UNIDAD BÁSICA ID-3 en las UNIDADES BÁSICAS: ID-3.0, ID-3.1, ID-3.2 y en la ID-3.3.

Se procede a realizar esta división que geoméricamente queda definida en el plano **ED-1** del presente E.D.

Desde el punto de vista de la extensión superficial las nuevas parcelas quedarían definidas de la siguiente forma:

	Superficie Neta de suelo m ²
PARCELA ORIGINAL ID-3	6.018,00
Parcela ID-3.0	973,00
Parcela ID-3.1	2.338,63
Parcela ID-3.2	1.797,46
Parcela ID-3.3	908,91
TOTAL	6.018,00

1.7.1. EDIFICABILIDAD. (Artículo 7.3.9. del Plan Parcial PP-S2).

Se mantienen las condiciones recogidas en la ordenanza correspondiente de La Innovación – Modificación del Texto Refundido Plan Parcial en su **Artículo 7.3.9. Edificabilidad máxima**, que en lo que afectaba a la ID-3 era:

Artículo 7.3.9.- Edificabilidad máxima.

1.- Las edificaciones tendrán la edificabilidad neta contemplada en la documentación gráfica del Plan Parcial.



MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE PARA SUBDIVISIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN UNIDAD BÁSICA "ID-3" DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP-S2 SECTOR CAMPUS DE LA SALUD DEL PGOU DE GRANADA.

ENTIDAD PROMOTORA: AGENCIA PARA LA INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA



a) Parcela ID-3: 3,25 m²/m²s.

19.558,50 m² construidos de techo

El presente E.D. contempla una asignación de edificabilidades a las parcelas resultantes de la división que se recoge en el presente cuadro:

	Suelo neto m ²	Edificabilidad m ² t	Coefficiente Edificabilidad m ² t/m ² s
PARCELA ORIGINAL ID-3.	6.018,00	19.558,50	
Parcela ID-3.0	973,00	2.205,19	2,266
Parcela ID-3.1	2.338,63	10.170,00	4,349
Parcela ID-3.2	1.797,46	4.117,99	2,291
Parcela ID-3.3	908,91	3.065,32	3,373
Totales	6.018,00	19.558,50	

Así mismo procedemos a justificar que en las parcelas resultantes es materializable la nueva edificabilidad asignada manteniendo el resto de condiciones de ordenación:

	Suelo neto m ²	Ocupación %	Ocupación máx m ²	Edif máxima materializ. 5 / 7 plantas	Edif. asignada E.D
Parcela ID-3.0	973,00	75,00%	729,75	3.648,75	2.205,19
Parcela ID-3.1	2.338,63	75,00%	1.753,97	8.769,86	10.170,00
Parcela ID-3.2	1.797,46	75,00%	1.348,10	6.740,48	4.117,99
Parcela ID-3.3	908,91	75,00%	681,68	3.408,41	3.065,32
	6.018,00			22.567,50	19.558,50

Por tanto la división de la unidad básica ID-3 quedaría a efectos de edificabilidad de la siguiente forma:

a) Parcela ID-3.0: 2,266 m²/m²s.

2.205,19 m² construidos de techo

b) Parcela ID-3.1: 4,349 m²/m²s.

10.170,00 m² construidos de techo

c) Parcela ID-3.2: 2,291 m²/m²s.

4.117,99 m² construidos de techo

d) Parcela ID-3.3: 3,373 m²/m²s.

3.065,32 m² construidos de techo

02/03/09 - Nº 09-0001712 (Ref. 09-0001712-004-08195) El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 12 de 17

00155 JOSE IBANEZ BERBEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





1.7.2. OCUPACIÓN DE PARCELA Y OCUPACIÓN BAJO RASANTE.

En el plano MO-ID-2.1 – ID3 y en la ficha de condiciones del Texto Refundido de la Innovación-Modificación del Plan Parcial y en los artículos 7.3.5 y 7.3.6 de sus ordenanzas se determinaban las condiciones de ocupación sobre y bajo rasante para esta parcela.

El presente Estudio de Detalle modifica exclusivamente el artículo referente a ocupación bajo rasante, al objeto de posibilitar el desarrollo de ciertos programas funcionales que exigen una mayor ocupación a la prevista en el Texto refundido del Plan Parcial. Por ello el Artículo 7.3.6 quedará modificado con el presente Estudio de Detalle de la siguiente forma:

Artículo 7.3.5.- Ocupación de parcela. No se modifica.

MOD. Artículo 7.3.6.- Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables). Si parte de dichas plantas fuesen ocupadas por otro tipo de dependencias destinadas a Laboratorios, oficinas u otros espacios habitables, computarán a efectos de edificabilidad.

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante, con el límite del 80% de ocupación de la parcela neta. En el caso de exceder el semisótano la proyección de la planta baja, se justificará el diseño y tratamiento de los espacios resultantes, debiendo considerarse integrantes de la urbanización interior de las zonas libre de edificación de la parcela.

3.- En el caso de plantas semisótano la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

1.7.3. ALTURAS.

Se mantienen las previstas en las ordenanzas del Texto refundido de la Innovación-Modificación del Plan Parcial en su Artículo 7.3.7.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado para cada parcela en los planos correspondientes de la documentación gráfica del Plan Parcial.

e) Parcela ID-3: **Siete Plantas.**

2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

a) Para **Siete Plantas:** Dos mil novecientos setenta y cinco centímetros 2975 cms

Por ello el presente E.D. establece para la:

Parcela ID-3.0: Siete Plantas.

Parcela ID-3.1: Siete Plantas.

Parcela ID-3.2: Siete Plantas.





Parcela ID-3.3: Siete Plantas.

1.7.4. PATIOS.

Se mantienen las previstas en las ordenanzas del Texto refundido de la Innovación-Modificación del Plan Parcial en su Artículo 7.3.10, que textualmente dice:

Artículo 7.3.10.- Patios.

1.- Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 7.3.23. del PGOU. **No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.**

2.- El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total.

1.7.5. RESTO DE CONDICIONES RECOGIDAS EN LA ORDENANZA M.7.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN ORDENACIÓN ABIERTA DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL.

El presente documento no modifica lo establecido en los Artículos de la mencionada ordenanza:

Artículo 7.3.1. *Ámbito de aplicación.*

Artículo 7.3.2. *Condiciones particulares de parcelación.*

Artículo 7.3.3. *Alineaciones y separación a linderos.*

Artículo 7.3.4. *Separación entre Edificios.*

Artículo 7.3.5. *Ocupación de Parcela.*

Artículo 7.3.11.- *Dimensiones máximas de las edificaciones.*

Artículo 7.3.8.- *Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.*

Artículo 7.3.11.- *Dimensiones máximas de las edificaciones.*

Artículo 7.3.12.- *Condiciones particulares de estética.*

Artículo 7.3.13.- *Ordenación Detallada.*

Artículo 7.3.14. *Condiciones particulares de uso.*

FDO.: JOSE IBAÑEZ BERBEL. Arquitecto
Colegiado nº. 1.955
Colegio Oficial de Arquitectos de Granada
Granada, febrero de 2.009.

MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE PARA SUBDIVISIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN UNIDAD BÁSICA "ID-3". DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP-S2 SECTOR CAMPUS DE LA SALUD DEL PGOU DE GRANADA.

ENTIDAD PROMOTORA: AGENCIA PARA LA INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA



1.7.- DOCUMENTACIÓN DE LA TITULARIDAD DE LA PARCELA.

Se procede a adjuntar la documentación que acredita la titularidad de la parcela por parte de la entidad promotora del presente estudio de detalle.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA F 1790213

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

URBANA.-PARCELA 19 INSTALACION INVESTIGACION Y DESARROLLO TECNOLOGICO ID-3.- Parcela urbana destinada a equipamiento de morfología sensiblemente triangular, situada en el Norte de la unidad resultante de la agrupación descrita en el apartado III anterior delimitada el Sector de Plan Parcial PP-S2 "Campus Ciencias de la Salud de Granada".- Línderos: Linda, Norte, con calle J-2 establecida por el Plan Parcial PP-S2; Sur, con parcela 37 Espacio Libre ELSG-3 establecido por el Plan Parcial PP-S2; Este, con calle J-2 establecida por el Plan Parcial PP-S2; y Oeste, con calle I-1 establecida por el Plan Parcial PP-S2. La parcela tiene correspondencia con la unidad ID-3 que delimita el Plan Parcial.- Superficie y condiciones urbanísticas: Superficie de suelo: Seis mil dieciocho metros cuadrados (6.018,00 m2).- Condiciones urbanísticas. Ordenación y usos: Unidad para la edificación de equipamiento de Terciario Singular (Investigación mas Desarrollo) de carácter público y sistema general. Se le asigna una edificabilidad de 3,011 m2/m2 según las condiciones previstas para este tipo de equipamiento público por el Plan Parcial. Alturas máximas: cinco (5).- Superficie construida: Dieciocho mil ciento veinte metros cuadrados (18.120,00 m2).

TITULO:

Titular/es:

INSTITUTO DE FOMENTO DE ANDALUCIA, con DNI/CIF Q9150009J
Participación: La total finca

Inscripción : 2ª
Fecha inscripción: 28/05/2005
Tomo/Libro/Folio : 1688/1705/67
Finca : 95314

En virtud de la escritura de cesion autorizado en GRANADA, por ANDRES TORTOSA MUÑOZ, el día veintiocho de abril de dos mil cinco, bajo el número 1587 , de su protocolo .

CARGAS:

1) Afecta, durante cinco años, a la revisión del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota



MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE PARA SUBDIVISIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN UNIDAD BÁSICA "ID-3". DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP-S2 SECTOR CAMPUS DE LA SALUD DEL PGOU DE GRANADA.

ENTIDAD PROMOTORA: AGENCIA PARA LA INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA



de fecha 28/05/2005, al margen de la inscripción 2ª de la finca 95314, al folio 67 del tomo 1688, libro 1705 de GRANADA.

2) Con el PACTO DE REVERSIÓN del dominio de esta finca a favor del Excmo. Ayuntamiento de Granada, en caso de no cumplirse el uso pormenorizado de equipamiento para el que se concede y para la construcción por el Instituto de Fomento de Andalucía de dicho equipamiento, en el plazo máximo de cinco años, debiendo mantenerse su destino durante los treinta años siguientes.

PRESENTACION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

Lo relacionado, es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.

Granada, a veintiocho de mayo de dos mil cinco.



MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE PARA SUBDIVISIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN UNIDAD BÁSICA "ID-3". DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP-S2 SECTOR CAMPUS DE LA SALUD DEL FGOU DE GRANADA.

ENTIDAD PROMOTORA: AGENCIA PARA LA INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA



ANEJO JUSTIFICACIÓN ACCESIBILIDAD.

Tal y como queda claramente grafiado en planos y documentado en la presente memoria, el presente Estudio de Detalle al tratarse de una subdivisión parcelaria y de ordenación de volúmenes, y no generar ningún tipo de viario de nueva creación, no afecta a las condiciones de accesibilidad de las parcelas.

Por tanto no es necesario aportar este Anejo, siendo válido el del Plan Parcial.

FDO.: JOSE IBAÑEZ BERBEL. Arquitecto
Colegiado nº. 1.955
Colegio Oficial de Arquitectos de Granada
Granada, febrero de 2.009.

02/03/09 - Nº 09-0001712
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

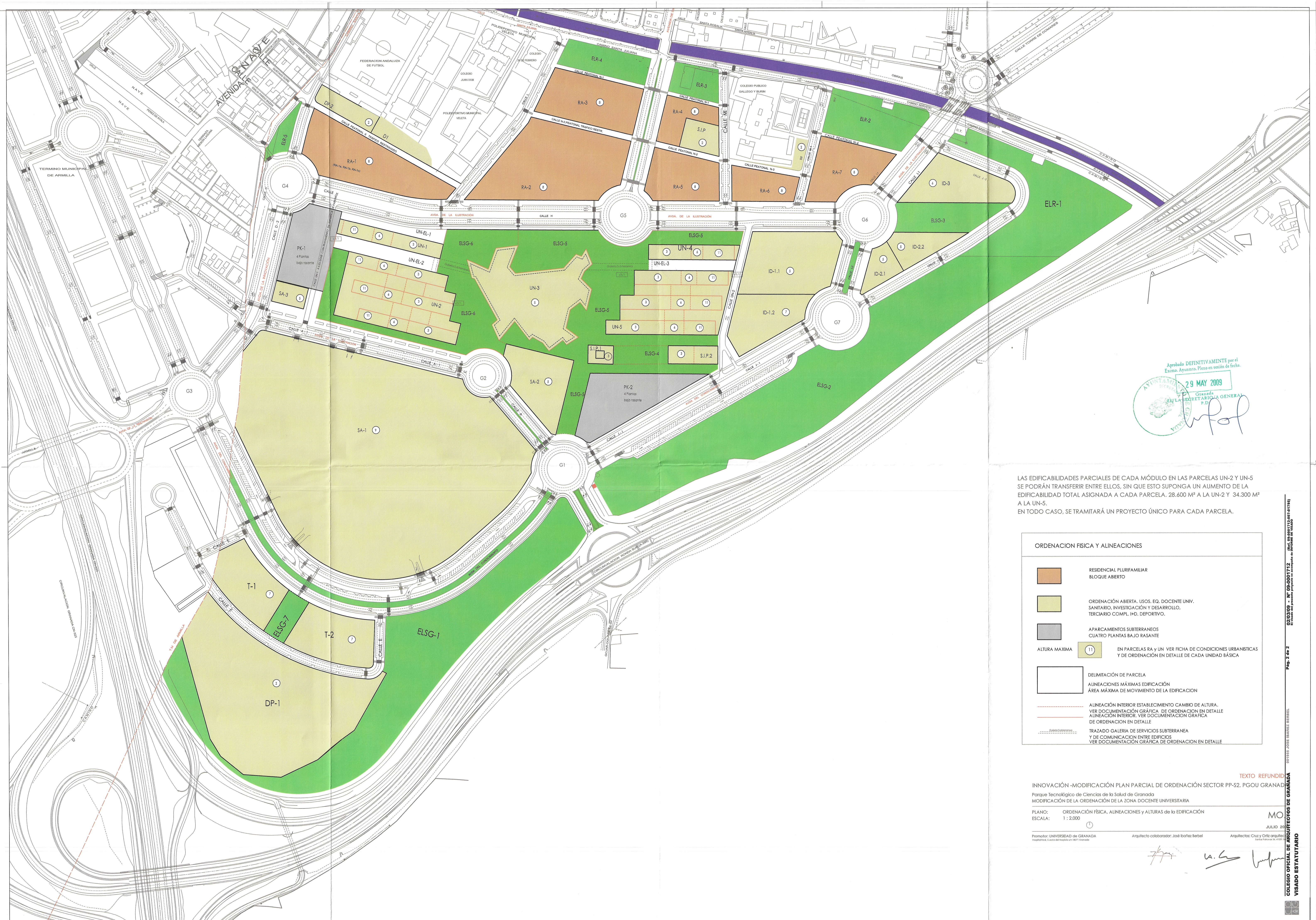
Pág. 17 de 17

001955 JOSE IBAÑEZ BERBEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO





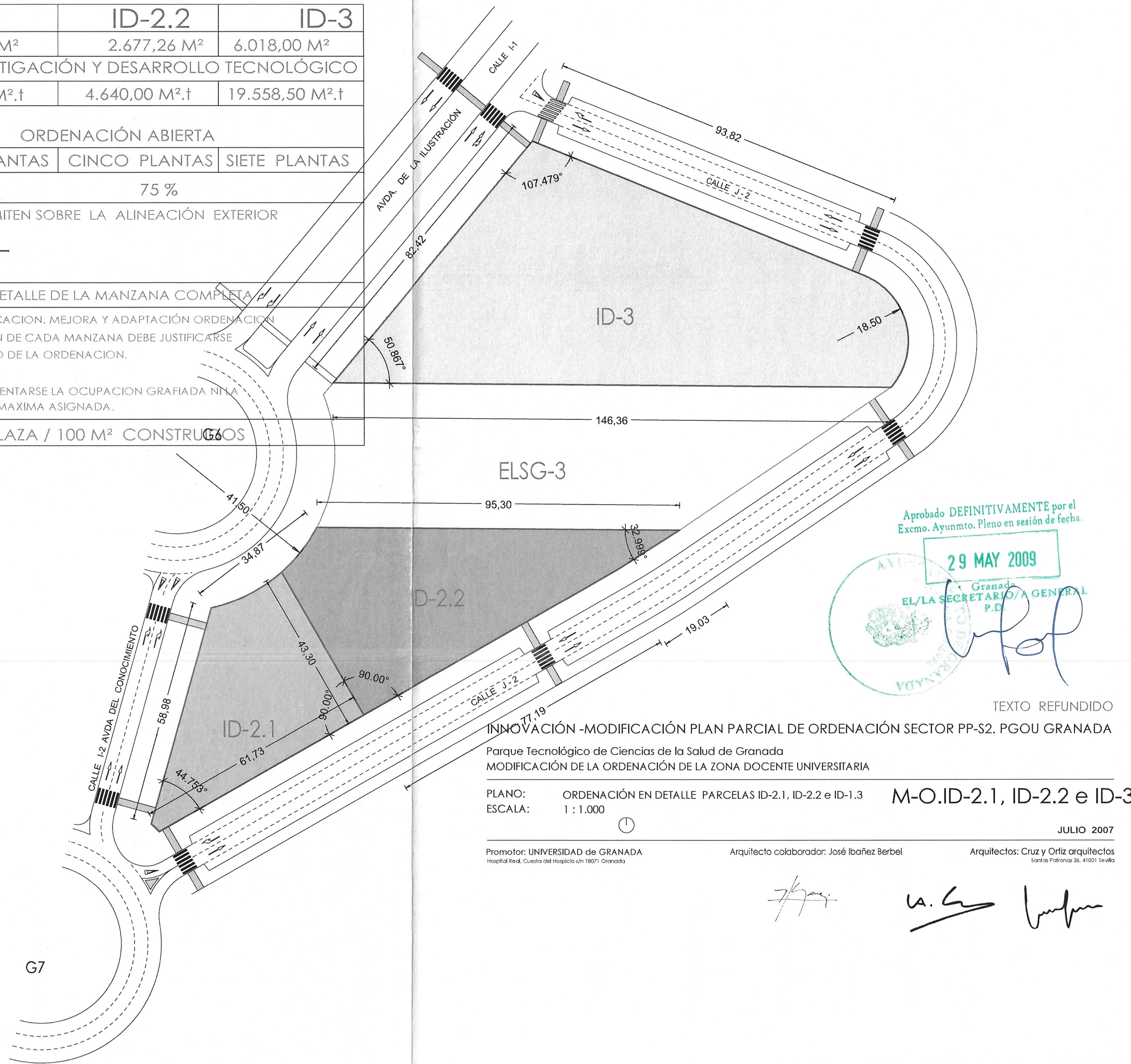
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 MAY 2009
 Granada SECRETARÍA GENERAL P.D.
[Signature]

LAS EDIFICABILIDADES PARCIALES DE CADA MÓDULO EN LAS PARCELAS UN-2 Y UN-5 SE PODRÁN TRANSFERIR ENTRE ELLOS, SIN QUE ESTO SUPONGA UN AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL ASIGNADA A CADA PARCELA. 28.600 M² A LA UN-2 Y 34.300 M² A LA UN-5.
 EN TODO CASO, SE TRAMITARÁ UN PROYECTO ÚNICO PARA CADA PARCELA.

ORDENACION FISICA Y ALINEACIONES	
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO
	ORDENACION ABIERTA. USOS. EQ. DOCENTE UNIV. SANITARIO, INVESTIGACION Y DESARROLLO, TERCARIO COMPL. HD. DEPORTIVO.
	APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS CUATRO PLANTAS BAJO RASANTE
ALTIMA MAXIMA	EN PARCELAS RA Y UN VER FICHA DE CONDICIONES URBANISTICAS Y DE ORDENACION EN DETALLE DE CADA UNIDAD BASICA
	DELIMITACION DE PARCELA ALINEACIONES MAXIMAS EDIFICACION AREA MAXIMA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
	ALINEACION INTERIOR ESTABLECIMIENTO CAMBIO DE ALTURA. VER DOCUMENTACION GRAFICA. DE ORDENACION EN DETALLE ALINEACION INTERIOR. VER DOCUMENTACION GRAFICA DE ORDENACION EN DETALLE
	TRAZADO GALERIA DE SERVICIOS SUBTERRANEA Y DE COMUNICACION ENTRE EDIFICIOS VER DOCUMENTACION GRAFICA DE ORDENACION EN DETALLE

TEXTO REFUNDIDO
 INNOVACION -MODIFICACION PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR PP-S2. P.GOU GRANADA
 Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud de Granada
 MODIFICACION DE LA ORDENACION DE LA ZONA DOCENTE UNIVERSITARIA
 PLANO: ORDENACION FISICA, ALINEACIONES Y ALTURAS de la EDIFICACION
 ESCALA: 1:2.000
 Promotor: UNIVERSIDAD de GRANADA
 Arquitecto colaborador: José Ibañez Berbel
 Arquitectos: Cruz y Ortiz arquitectos

DENOMINACION PARCELA	ID-2.1	ID-2.2	ID-3
SUPERFICIE NETA	1.872,74 M ²	2.677,26 M ²	6.018,00 M ²
USO	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO		
EDIFICABILIDAD MAXIMA	1.642,00 M ² .†	4.640,00 M ² .†	19.558,50 M ² .†
ORDENACIÓN - ORDENANZA	ORDENACIÓN ABIERTA		
ALTURAS	CINCO PLANTAS	CINCO PLANTAS	SIETE PLANTAS
OCUPACION	75 %		
VUELOS	NO SE PERMITEN SOBRE LA ALINEACIÓN EXTERIOR		
LÍMITE PARCELA. ÁREA MAXIMA MOVIMIENTO EDIFICACIÓN	_____		
MODIFICACION ORDENACION	ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPLETA		
CONDICIONES	OBJETO MODIFICACION. MEJORA Y ADAPTACIÓN ORDENACION LA ORDENACION DE CADA MANZANA DEBE JUSTIFICARSE EN EL CONJUNTO DE LA ORDENACION.		
	NO PODRA AUMENTARSE LA OCUPACION GRAFIADA NI LA EDIFICABILIDAD MAXIMA ASIGNADA.		
RESERVA MINIMA DE PLAZAS APARCAMIENTO	1 PLAZA / 100 M ² CONSTRUGOS		



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

29 MAY 2009

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

[Handwritten signature]

TEXTO REFUNDIDO

INNOVACIÓN -MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR PP-S2. PGOU GRANADA

Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud de Granada

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA ZONA DOCENTE UNIVERSITARIA

PLANO: ORDENACIÓN EN DETALLE PARCELAS ID-2.1, ID-2.2 e ID-3

ESCALA: 1 : 1.000

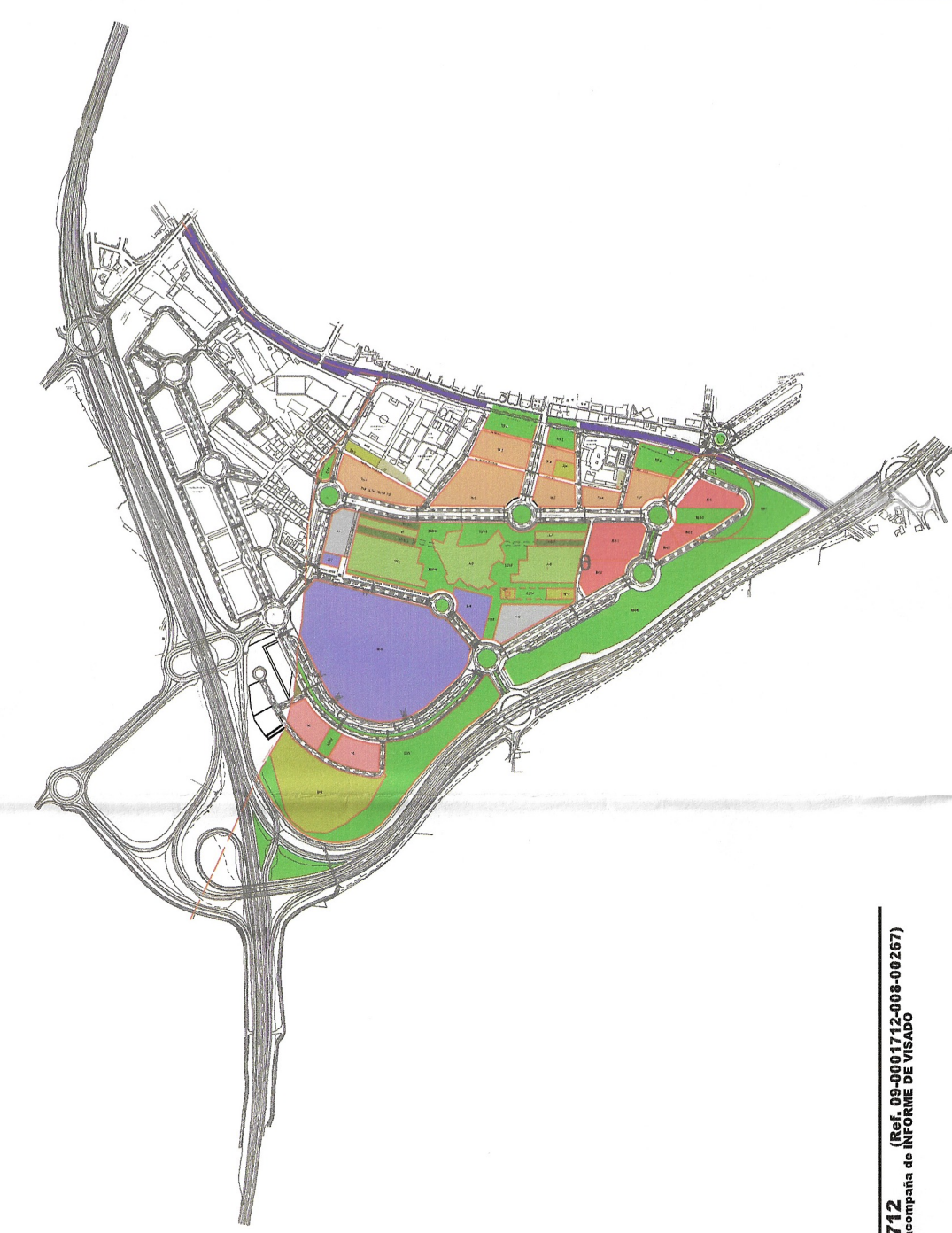
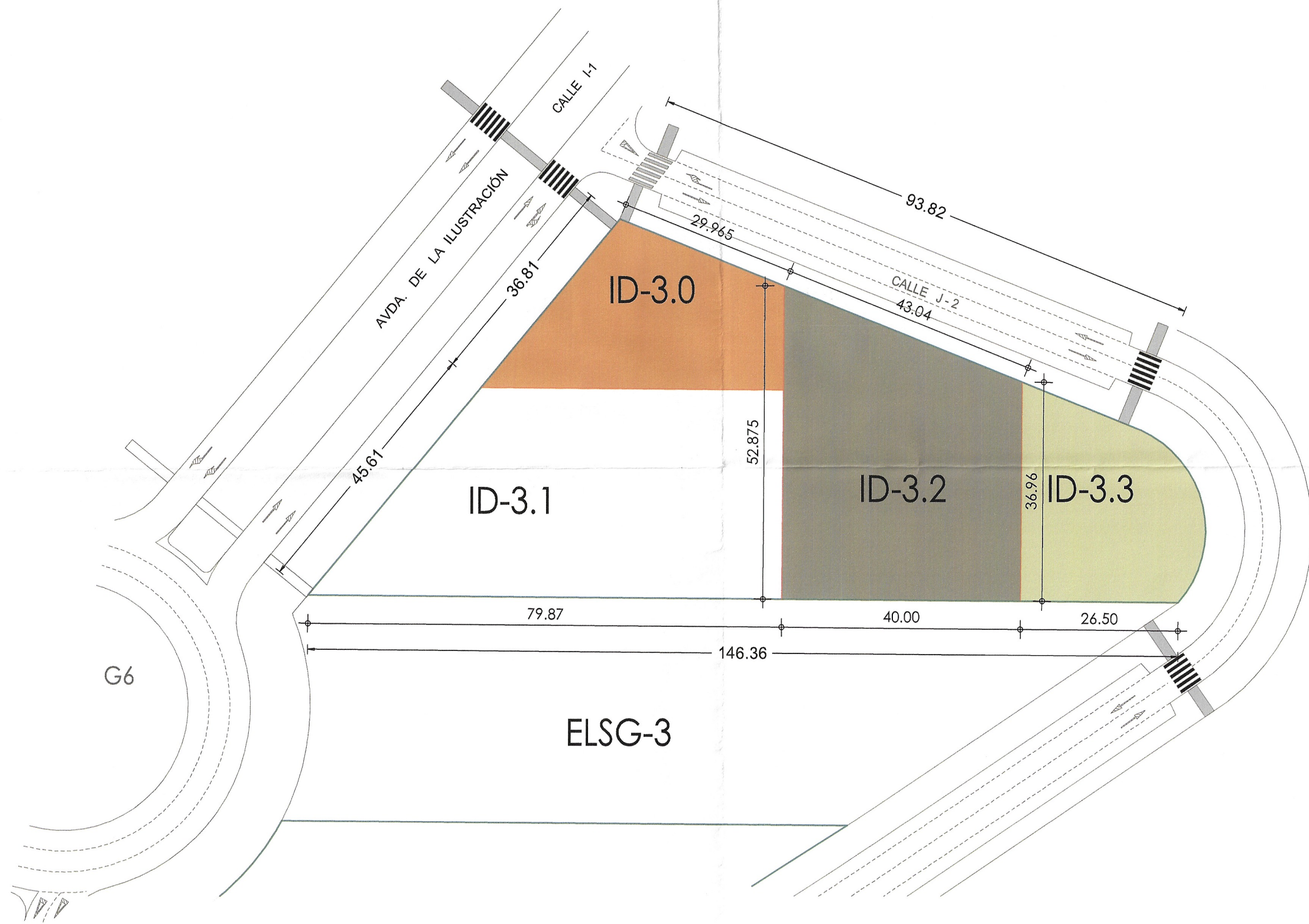
M-O.ID-2.1, ID-2.2 e ID-3

Promotor: UNIVERSIDAD de GRANADA
Hospital Real, Cuesta del Hospicio s/n 18071 Granada

Arquitecto colaborador: José Ibañez Berbel

Arquitectos: Cruz y Ortiz arquitectos
Sanitas Patronas 36. 41001 Sevilla

[Handwritten signatures]



SITUACIÓN DE LA PARCELA EN EL PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD DE GRANADA. E. 1:1500

DENOMINACION PARCELA	ID-3.0	ID-3.1	ID-3.2	ID-3.3
SUPERFICIE NETA SUP.NETA INIC. ID-3: 6.018,00 M ² s	973,00 M ² s	2.338,63 M ² s	1.797,46 M ² s	908,91 M ² s
USO	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO			
EDIFICABILIDAD MAXIMA	2.205,19 M ² .†	10.170,00 M ² .†	4.117,99 M ² .†	3.065,32 M ² .†
ORDENACIÓN - ORDENANZA	ORDENACIÓN ABIERTA			
ALTURAS	SIETE PLANTAS			
OCUPACION S/Rasante	75 %			
OCUPACION B/Rasante	80 %			
VUELOS	NO SE PERMITEN SOBRE LA ALINEACIÓN EXTERIOR			
SUBDIVISIÓN PARCELA ORIGINAL ID-3	—			
MODIFICACION ORDENACION	ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPLETA			
CONDICIONES	OBJETO MODIFICACION. MEJORA Y ADAPTACIÓN ORDENACION LA ORDENACION DE CADA MANZANA DEBE JUSTIFICARSE EN EL CONJUNTO DE LA ORDENACION.			
	NO PODRA AUMENTARSE LA OCUPACION GRAFIADA NI LA EDIFICABILIDAD MAXIMA ASIGNADA.			
RESERVA MINIMA DE PLAZAS APARCAMIENTO	1 PLAZA / 100 M ² CONSTRUIDOS			

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

29 MAY 2009

Granada
EL/LA SECRETAR/CA GENERAL
P.D.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA SUBDIVISIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA UNIDAD BÁSICA ID-3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP-S2 DEL PGOU DE GRANADA

Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud de Granada

PLANO: ORDENACIÓN Y DIVISIÓN DE LA UNIDAD BÁSICA ID-3 ED-01

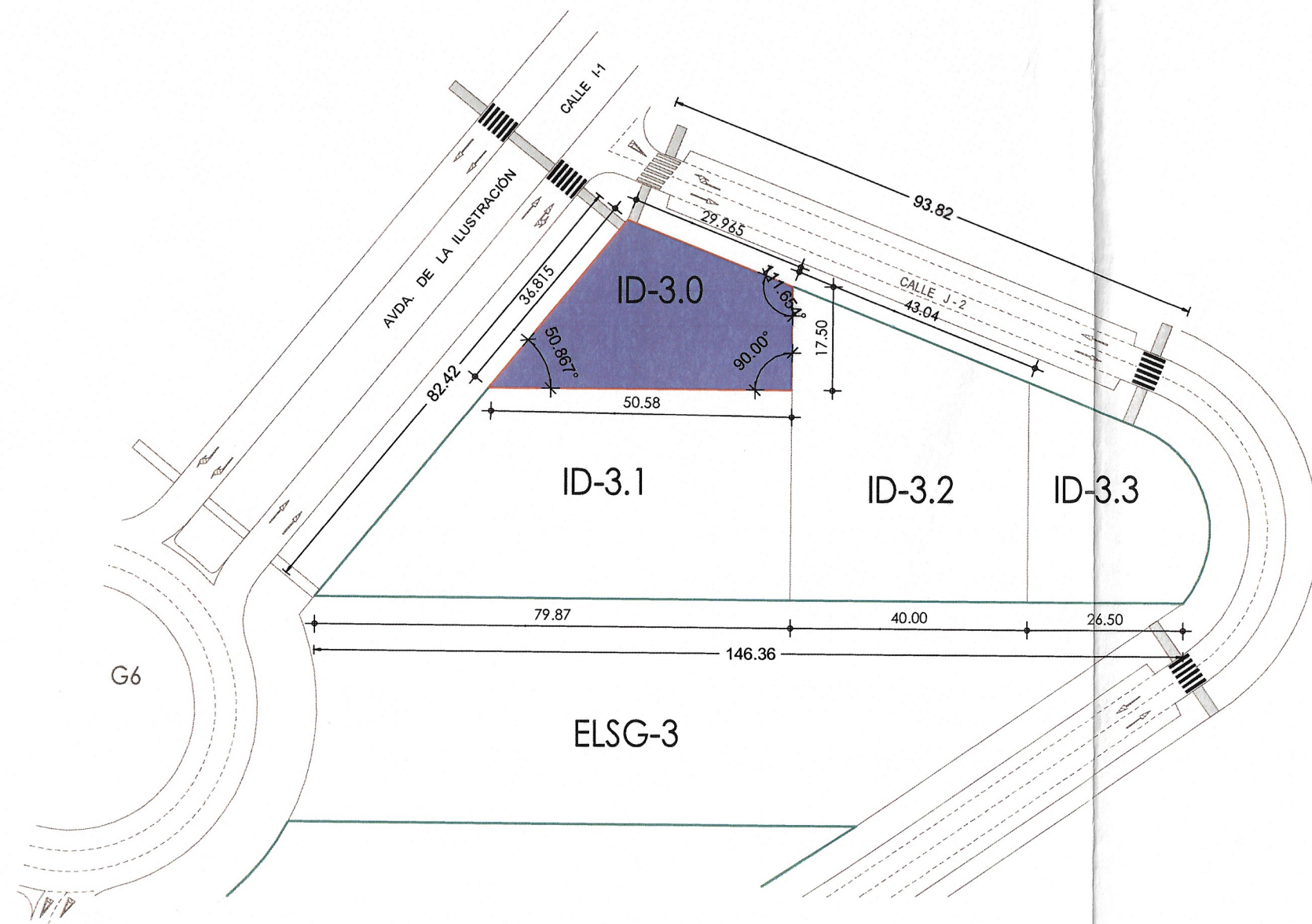
ESCALA: 1 : 750

Promueve:

Octubre 2.008

Arquitecto : José Ibañez Berbel
Colegiado nº. 1.955 COAGR

Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía IDEA
CONSEJERÍA DE INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPRESA



SITUACIÓN DE LA PARCELA EN EL PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD DE GRANADA. E. 1:15.000

DENOMINACION PARCELA	ID-3.0			
SUPERFICIE NETA	973,00 M ² s			
USO	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO			
EDIFICABILIDAD MAXIMA	2.205,19 M ² .†			
ORDENACIÓN - ORDENANZA	ORDENACIÓN ABIERTA			
ALTURAS	SIETE PLANTAS			
OCUPACION SOBRE RASANTE	75 %			
OCUPACION BAJO RASANTE	80 %			
VUELOS	NO SE PERMITEN SOBRE LA ALINEACIÓN EXTERIOR			
LÍMITE PARCELA. ÁREA MAXIMA MOVIMIENTO EDIFICACIÓN	—			
MODIFICACION ORDENACION	ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPLETA			
CONDICIONES	OBJETO MODIFICACION. MEJORA Y ADAPTACIÓN ORDENACION LA ORDENACION DE CADA MANZANA DEBE JUSTIFICARSE EN EL CONJUNTO DE LA ORDENACION.			
	NO PODRA AUMENTARSE LA OCUPACION GRAFIADA NI LA EDIFICABILIDAD MAXIMA ASIGNADA.			
RESERVA MINIMA DE PLAZAS APARCAMIENTO	1 PLAZA / 100 M ² CONSTRUIDOS			

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

29 MAY 2009

Granada
SECRETARÍA GENERAL
P.D.
[Signature]

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA SUBDIVISIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA UNIDAD BÁSICA ID-3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP-S2 DEL PGOU DE GRANADA

Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud de Granada

PLANO: CONDICIONES URBANÍSTICAS UNIDAD BÁSICA ID-3.0 **ED-02**

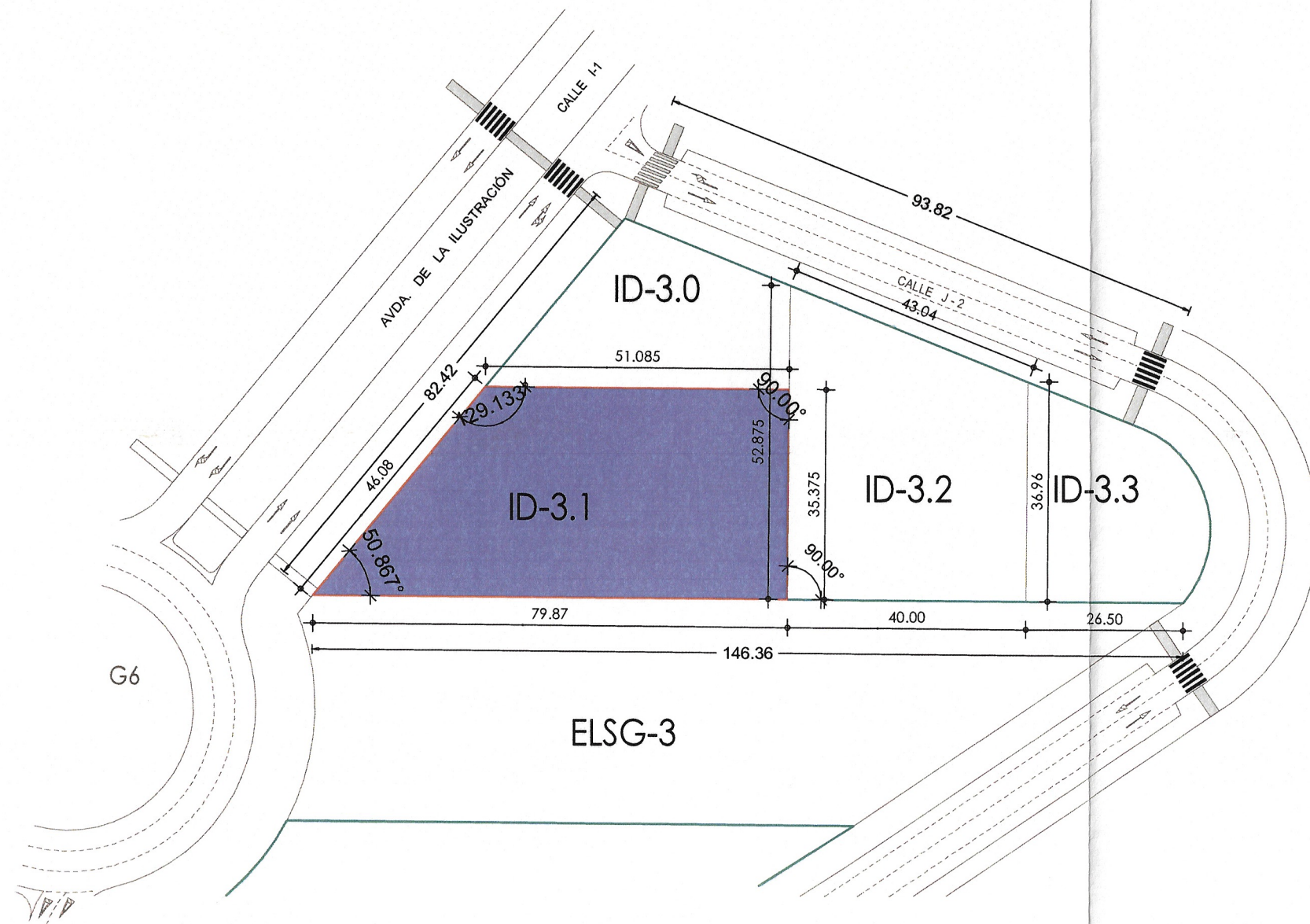
ESCALA: 1:1.000

Promueve:

Octubre 2.008

Arquitecto : José Ibañez Berbel
Colegiado nº. 1.955 COAGR

Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía IDEA
CONSEJERÍA DE INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPRESA



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

29 MAY 2009

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.
[Handwritten signature]



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA SUBDIVISIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA UNIDAD BÁSICA ID-3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP-S2 DEL PGOU DE GRANADA

Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud de Granada

PLANO: CONDICIONES URBANÍSTICAS UNIDAD BÁSICA ID-3.1 ED-03

ESCALA: 1:1.000

⌚ Octubre 2.008

Promueve:

Arquitecto: José Ibañez Berbel
Colegiado nº. 1.955 COAGR

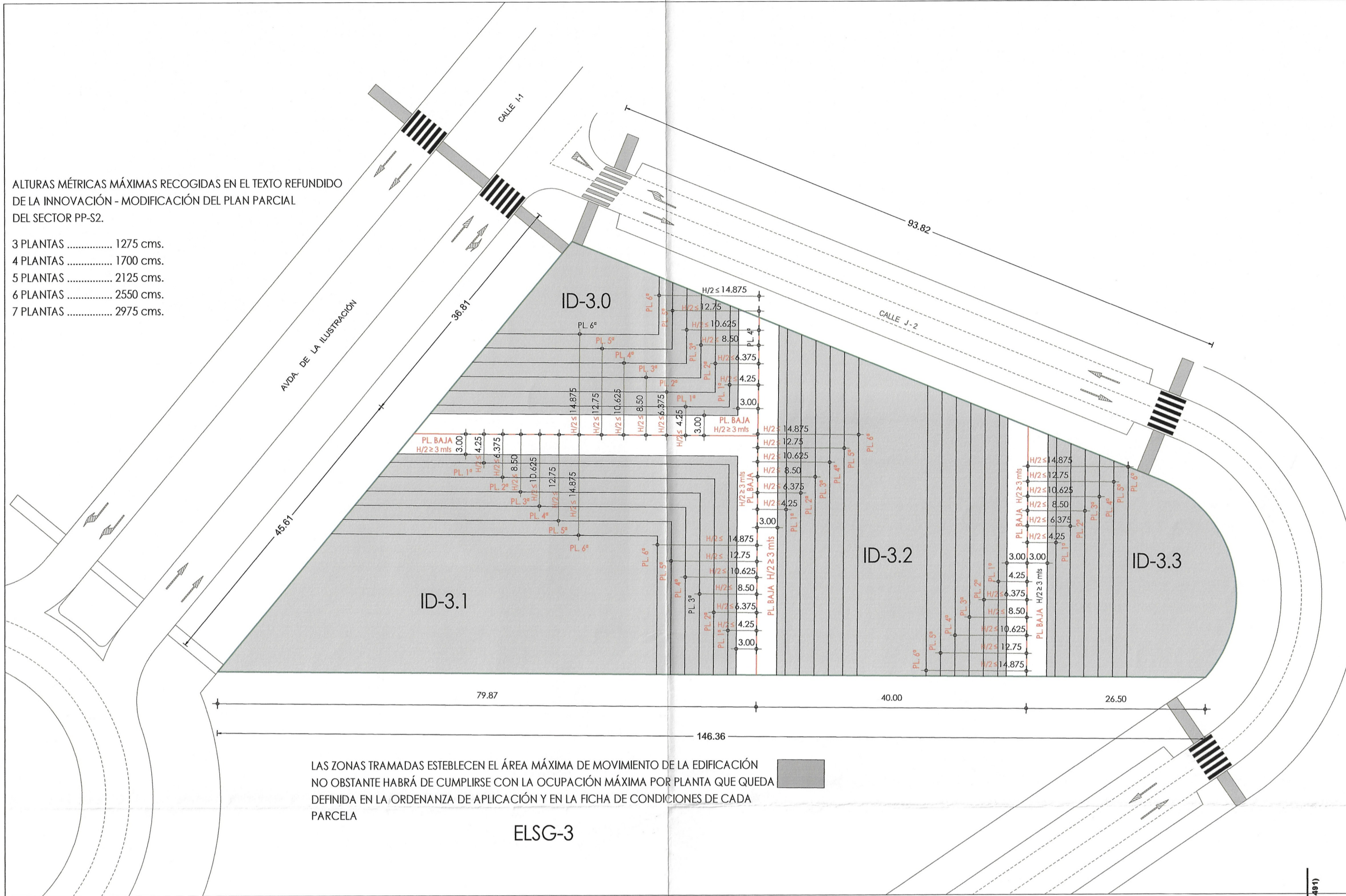
DENOMINACION PARCELA	ID-3.1
SUPERFICIE NETA	2.338,63 M ² s
USO	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO
EDIFICABILIDAD MAXIMA	10.170,00 M ² .†
ORDENACIÓN - ORDENANZA	ORDENACIÓN ABIERTA
ALTURAS	SIETE PLANTAS
OCUPACION SOBRE RASANTE	75 %
OCUPACION BAJO RASANTE	80 %
VUELOS	NO SE PERMITEN SOBRE LA ALINEACIÓN EXTERIOR
LÍMITE PARCELA. ÁREA MAXIMA MOVIMIENTO EDIFICACIÓN	—
MODIFICACION ORDENACION	ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPLETA
CONDICIONES	OBJETO MODIFICACION. MEJORA Y ADAPTACIÓN ORDENACION LA ORDENACION DE CADA MANZANA DEBE JUSTIFICARSE EN EL CONJUNTO DE LA ORDENACION.
	NO PODRA AUMENTARSE LA OCUPACION GRAFIADA NI LA EDIFICABILIDAD MAXIMA ASIGNADA.
RESERVA MINIMA DE PLAZAS APARCAMIENTO	1 PLAZA / 100 M ² CONSTRUIDOS



[Handwritten signature]

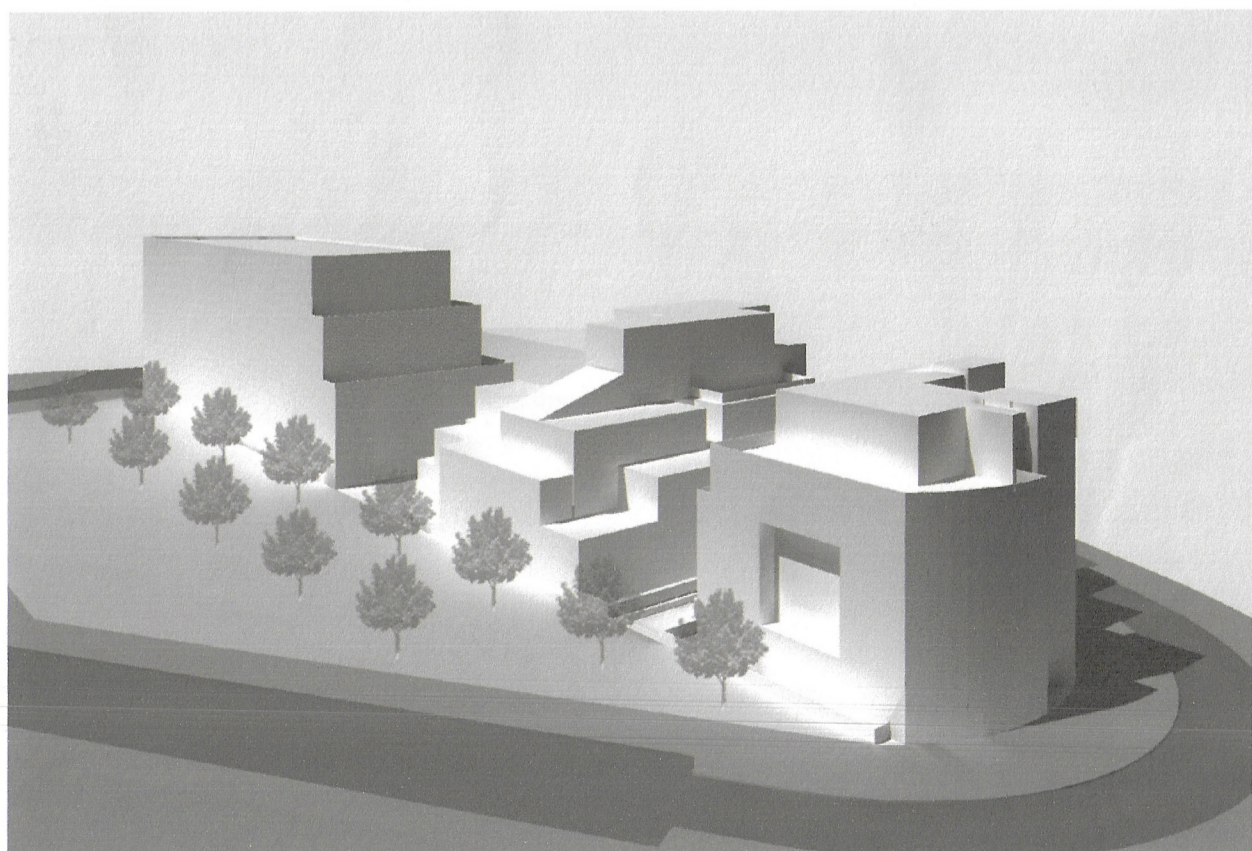
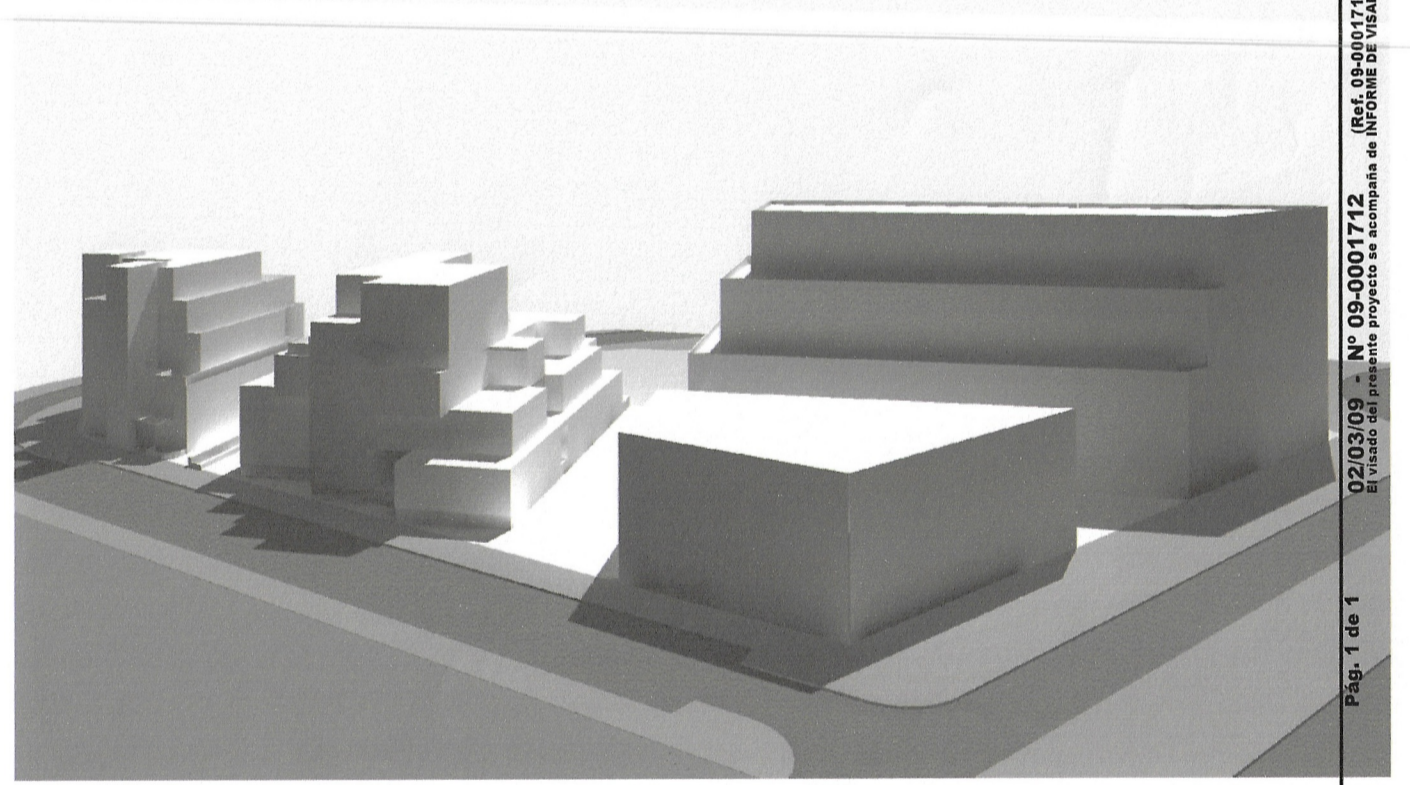
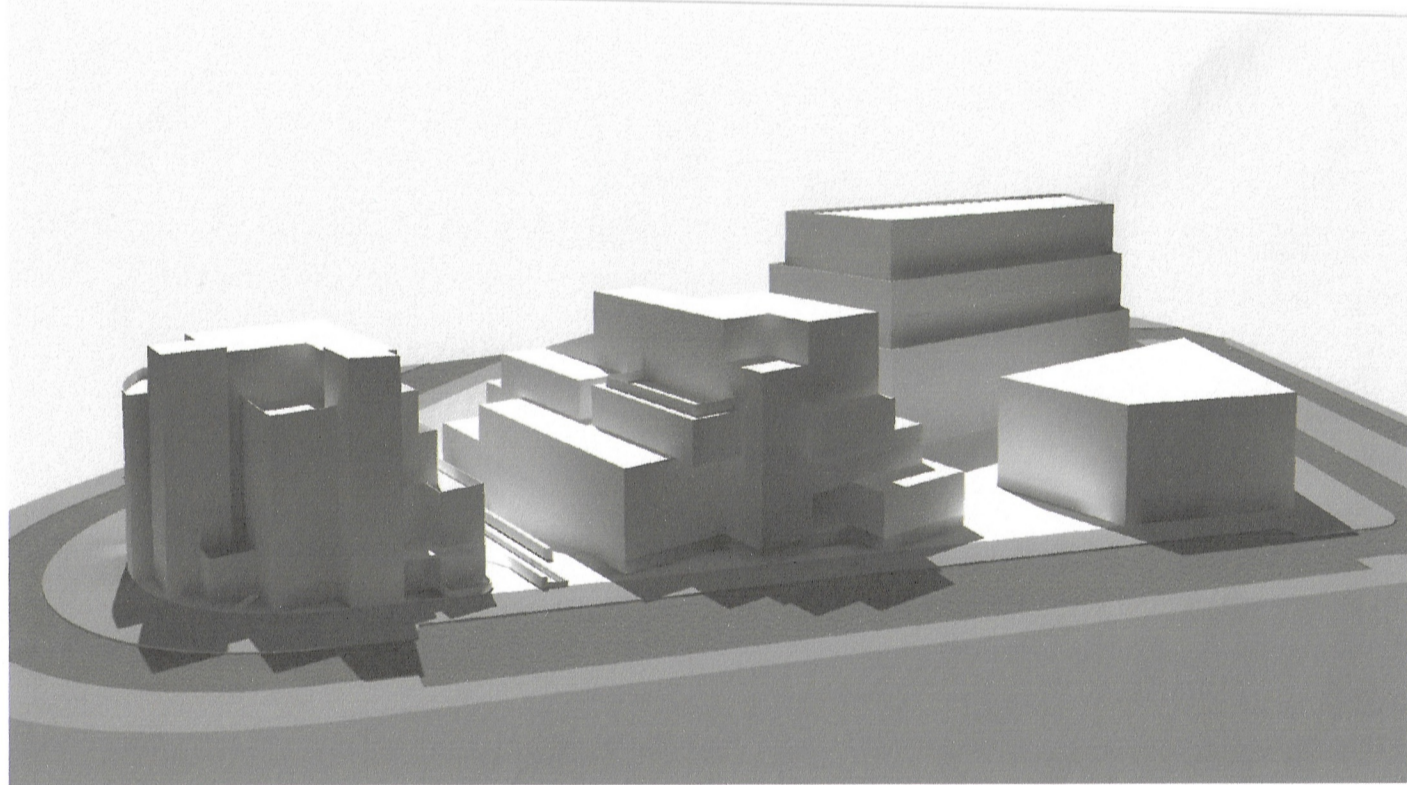
ALTURAS MÉTRICAS MÁXIMAS RECOGIDAS EN EL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-S2.

- 3 PLANTAS 1275 cms.
- 4 PLANTAS 1700 cms.
- 5 PLANTAS 2125 cms.
- 6 PLANTAS 2550 cms.
- 7 PLANTAS 2975 cms.



LAS ZONAS TRAMADAS ESTABLECEN EL ÁREA MÁXIMA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN NO OBSTANTE HABRÁ DE CUMPLIRSE CON LA OCUPACIÓN MÁXIMA POR PLANTA QUE QUEDA DEFINIDA EN LA ORDENANZA DE APLICACIÓN Y EN LA FICHA DE CONDICIONES DE CADA PARCELA

ELSG-3



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA SUBDIVISIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA UNIDAD BÁSICA ID-3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP-S2 DEL PGOU DE GRANADA

Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud de Granada

PLANO: IMAGEN FINAL. RETRANQUEOS MÍNIMOS SEGÚN N° DE PLANTAS

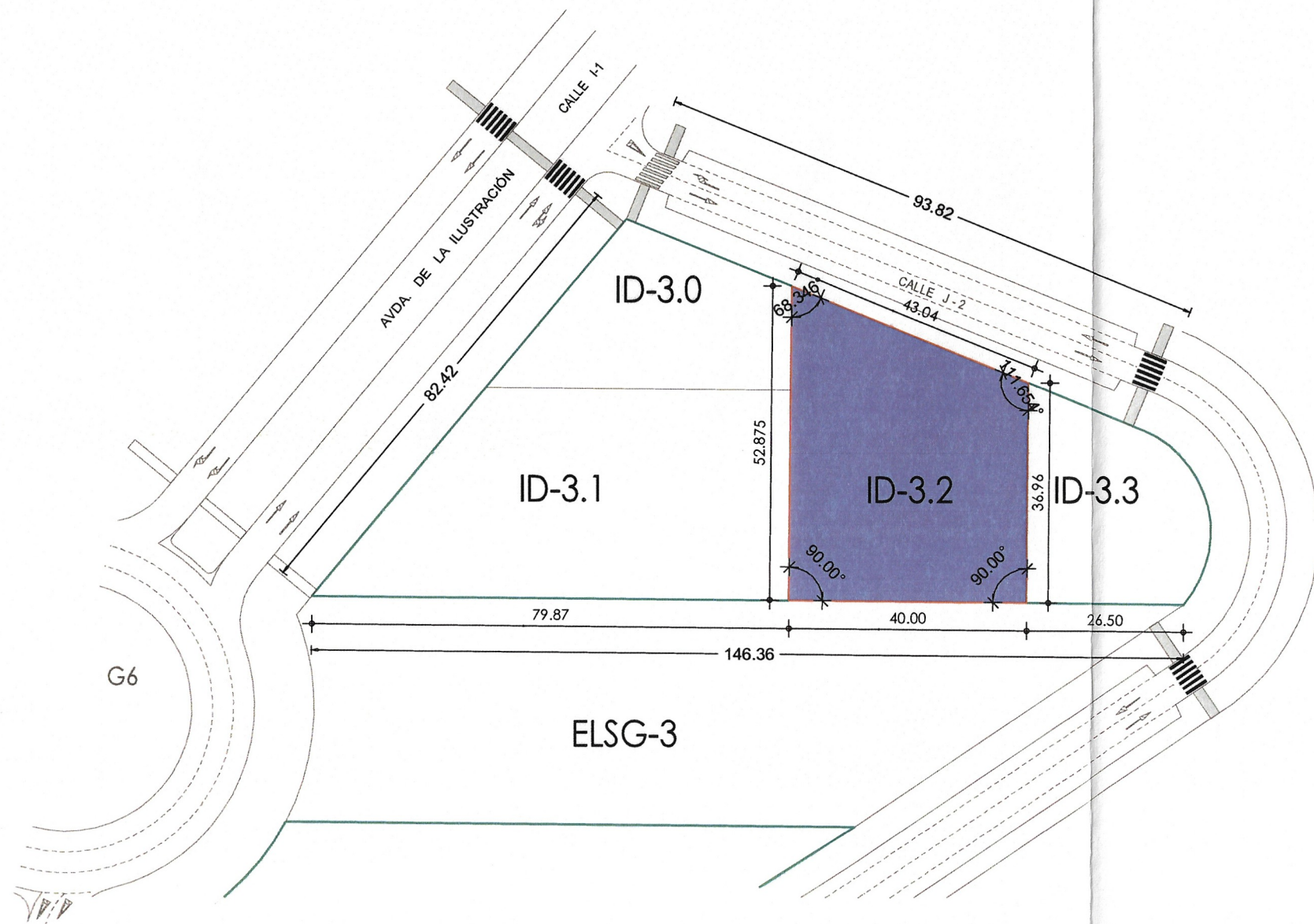
ED-06

Octubre 2.008

Promueve:

Arquitecto: José Ibañez Berbel
Colegiado nº. 1.955 COAGR

Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía IDEA
CONSEJERÍA DE INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPRESA



SITUACIÓN DE LA PARCELA EN EL PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD DE GRANADA. E. 1:15.000



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

29 MAY 2009



DENOMINACION PARCELA		ID-3.2
SUPERFICIE NETA		1.797,46 M ² s
USO	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO	
EDIFICABILIDAD MAXIMA		4.117,99 M ² .†
ORDENACIÓN - ORDENANZA	ORDENACIÓN ABIERTA	
ALTURAS	SIETE PLANTAS	
OCUPACION SOBRE RASANTE	75 %	
OCUPACION BAJO RASANTE	80 %	
VUELOS	NO SE PERMITEN SOBRE LA ALINEACIÓN EXTERIOR	
LÍMITE PARCELA. ÁREA MAXIMA MOVIMIENTO EDIFICACIÓN	—————	
MODIFICACION ORDENACION	ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPLETA	
CONDICIONES	OBJETO MODIFICACION. MEJORA Y ADAPTACIÓN ORDENACION LA ORDENACION DE CADA MANZANA DEBE JUSTIFICARSE EN EL CONJUNTO DE LA ORDENACION.	
	NO PODRA AUMENTARSE LA OCUPACION GRAFIADA NI LA EDIFICABILIDAD MAXIMA ASIGNADA.	
RESERVA MINIMA DE PLAZAS APARCAMIENTO	1 PLAZA / 100 M ² CONSTRUIDOS	

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA SUBDIVISIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA UNIDAD BÁSICA ID-3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP-S2 DEL PGOU DE GRANADA

Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud de Granada

PLANO: CONDICIONES URBANÍSTICAS PARCELA ID-3.2

ED-04

ESCALA: 1:1.000



Octubre 2.008

Promueve:

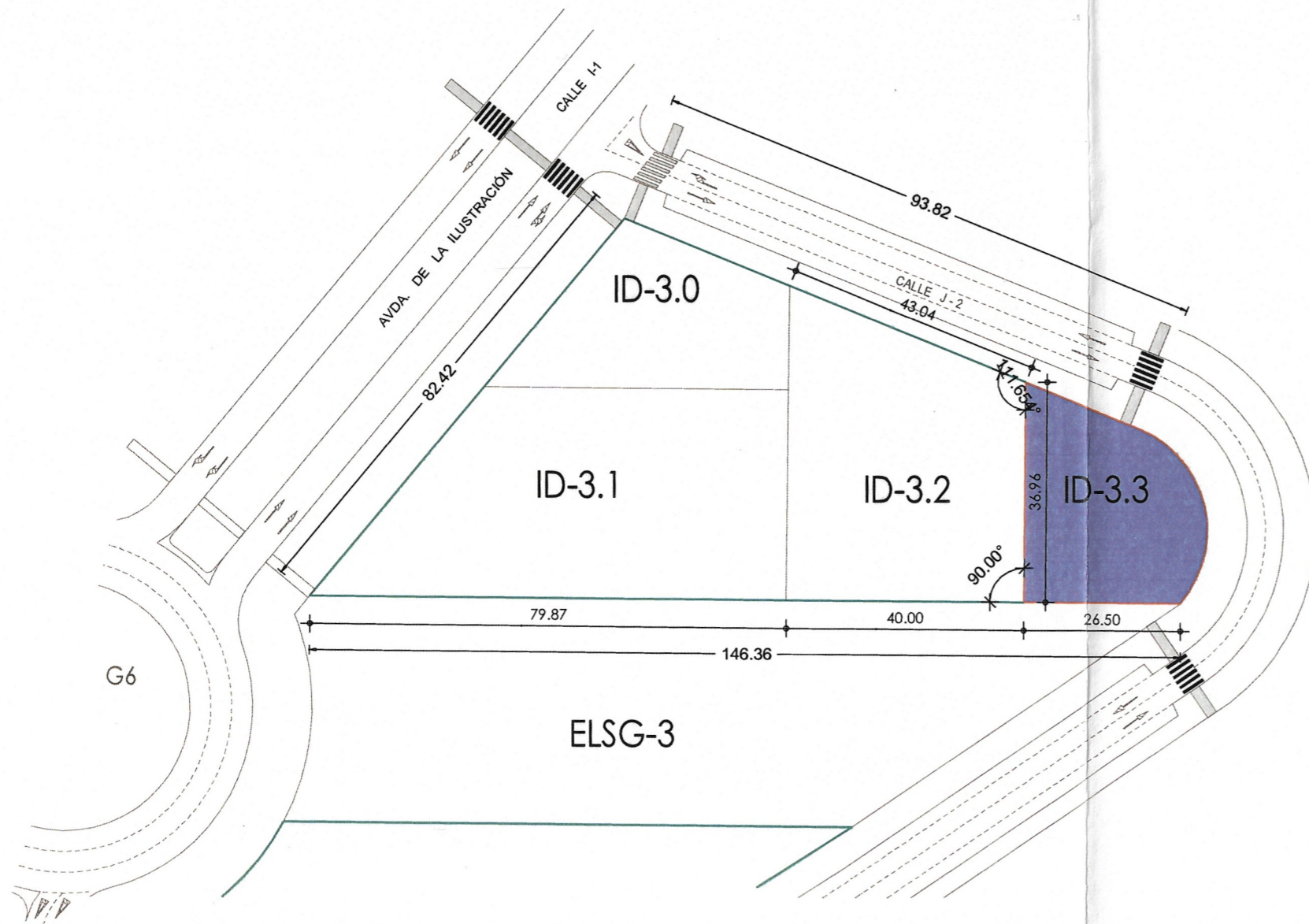
Arquitecto : José Ibañez Berbel
Colegiado n°. 1.955 COAGR



Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía IDEA
CONSEJERIA DE INNOVACION, CIENCIA Y EMPRESA

J. Ibañez Berbel





DENOMINACION PARCELA				ID-3.3
SUPERFICIE NETA				908,91 M ² s
USO	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO			
EDIFICABILIDAD MAXIMA				3.065,32 M ² .†
ORDENACIÓN - ORDENANZA	ORDENACIÓN ABIERTA			
ALTURAS	SIETE PLANTAS			
OCUPACION SOBRE RASANTE	75 %			
OCUPACION BAJO RASANTE	80 %			
VUELOS	NO SE PERMITEN SOBRE LA ALINEACIÓN EXTERIOR			
LÍMITE PARCELA. ÁREA MAXIMA MOVIMIENTO EDIFICACIÓN	_____			
MODIFICACION ORDENACION	ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPLETA			
CONDICIONES	OBJETO MODIFICACION. MEJORA Y ADAPTACIÓN ORDENACION LA ORDENACION DE CADA MANZANA DEBE JUSTIFICARSE EN EL CONJUNTO DE LA ORDENACION.			
	NO PODRA AUMENTARSE LA OCUPACION GRAFIADA NI LA EDIFICABILIDAD MAXIMA ASIGNADA.			
RESERVA MINIMA DE PLAZAS APARCAMIENTO	1 PLAZA / 100 M ² CONSTRUIDOS			

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

29 MAY 2009



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

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA SUBDIVISIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA UNIDAD BÁSICA ID-3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP-S2 DEL PGOU DE GRANADA

Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud de Granada

PLANO: CONDICIONES URBANÍSTICAS UNIDAD BÁSICA ID-3.3 **ED-05**

ESCALA: 1:1.000

Octubre 2.008

Promueve:

Arquitecto : José Ibañez Berbel
Colegiado nº. 1.955 COAGR



[Handwritten signature]

001955 JOSÉ IBÁÑEZ BERBEL
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO