

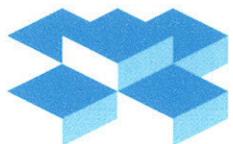
MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDAD BÁSICA "ID-1" DEL PLAN PARCIAL PP-S2 SECTOR CAMPUS DE LA SALUD DEL PGOU DE GRANADA. PROMOTORA: AGENCIA PARA LA INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha  
30 DIC. 2005

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

31 MAR. 2006

AYUNTAMIENTO  
DE GRANADA - SECRETARIO GENERAL  
GRANADA - RIA GRANADA



Parque  
Tecnológico  
de Ciencias de la  
Salud  
GRANADA

## MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD BÁSICA  
PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR  
"Salud" del PGOU DE GRANADA

COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
DE GRANADA

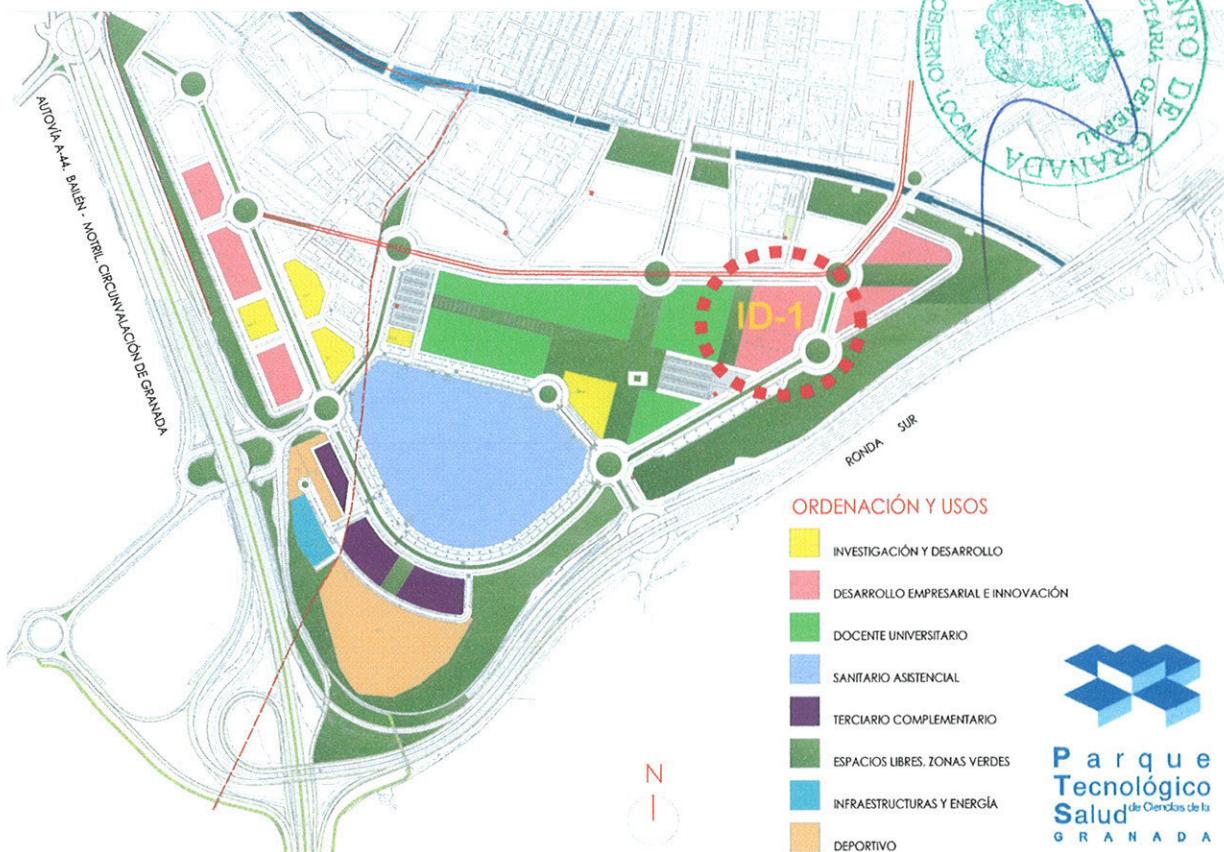
20 DIC. 2005

VISADO  
A LOS EFEJES ESTATUTARIOS  
El visado del presente documento se  
acompaña de informe adjunto al dorso  
de la última página de la memoria.

ENTIDAD  
PROMOTORA



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



## 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-1 del 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-1 del texto refundido del plan parcial del sector PP-S2 Campus de la Salud del PGOU de Granada. 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. 9
- 1.7. Nuevas Condiciones derivadas de la redacción del presente Estudio de Detalle. Pág. 11

### 2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- E.D-1. PLANO DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN EL ÁMBITO DEL PARQUE TECNOLÓGICO. E. 1:5.000
- E.D-2. GEOMETRÍA Y SUPERFICIES. CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES DE LA SUBDIVISIÓN.
- O.ID-1. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA ORIGINAL ID-1.
- E.D-3. DOCUMENTACIÓN PROYECTO BÁSICO. PLANTA SÓTANO, OCUPACIÓN USOS Y RETRANQUEOS PREVISTOS. E. 1:200.
- E.D-4. DOCUMENTACIÓN PROYECTO BÁSICO. PLANTA BAJA, OCUPACIÓN, USOS Y RETRANQUEOS PREVISTOS. E. 1:200.
- E.D-5. DOCUMENTACIÓN PROYECTO BÁSICO. PLANTA 1º OCUPACIÓN, USOS Y RETRANQUEOS PREVISTOS. E. 1:200.



## 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 parcela denominada **ID-1** 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 del Instituto de Fomento de Andalucía (actualmente Agencia para la Innovación y Desarrollo de Andalucía) por convenio suscrito con fecha 25 de noviembre de 2.002 entre el Ayuntamiento de Granada y el mencionado Instituto.

### 1.2.- DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO.

Con el presente Estudio de Detalle, se trata de:

1. Proceder a la división de la parcela ID-1 en dos parcelas ID-1.1 e ID-1.2.
  2. Establecer la Ordenación de los volúmenes resultantes en la nueva parcelación.
  3. Mantener la ordenanza de aplicación establecida en el Plan Parcial, distribuyendo el total del aprovechamiento asignado entre las parcelas ID-1.1 e ID-1.2.
- Incorporar la documentación del Anteproyecto de la actuación en la parcela ID-1.1 como documentación vinculante en el propio Estudio de Detalle, en la que se construirá el CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO DEL PRINCIPIO ACTIVO BEMIPARINA.

### 1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD BÁSICA ID-1.

**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 del Plan Parcial, que se adjunta.

Unidad Básica "**ID-1**", superficie según Plan Parcial:

**14.274,00 m<sup>2</sup>.**

La forma de la parcela, así como su topografía queda recogida en la ficha de condiciones adjunta denominada **O. ID-1** del mencionado texto refundido.

**INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.** Actualmente el solar se encuentra prácticamente urbanizado, previéndose la conclusión de las obras de urbanización para el mes de enero de 2.006. Se adjunta la foto del estado de la obra a finales del mes de octubre de 2.005.



#### **1.4.- DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN QUE AFECTAN A LA PARCELA ID-1 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 el mencionado Plan Parcial, que afectan a la ID-1, son las siguientes procediendo a recogerse íntegramente el **Artículos 7.3. del Texto refundido del Plan Parcial "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 del presente Plan Parcial.

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 consuma.

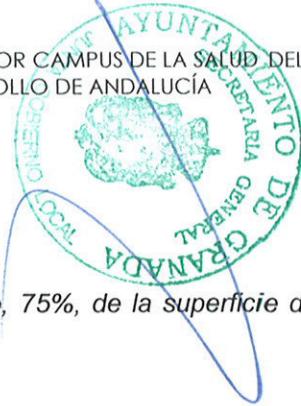
##### **Artículo 7.3.3. Alineaciones y separación a linderos.**

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 quedan expresamente prohibidos 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: Cinco Plantas.
- b) Parcela ID-2: Cinco Plantas.
- c) Parcela ID-3: Cinco Plantas.

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

- a) Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil setecientos ochenta (1780) centímetros.

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: 1,609 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- b) Parcela ID-2: 1,381 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- b) Parcela ID-3: 3,011 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.



#### 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.

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

ARTICULO 7.3.15. CUMPLIMIENTO DE LAS BARRERAS ARQUITECTONICAS

CUMPLE TODOS LOS REQUISITOS DEL DECRETO 72/1992 DEL 5 DE MAYO SOBRE BARRERAS ARQUITECTONICAS.



## CUADRO EXTRACTADO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE AFECCIÓN E LA PARCELA ID-1 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-S2 CAMPUS DE LA SALUD DEL PGOU DE GRANADA.



SISTEMA GENERAL INTERIOR										
ZONA SANITARIA										
	Tipo del Uso	Parcela N°	Usos pormenor.	Tipos de Ordenación	Altura Máx. Nº Plantas	Sup. Neta Parcela (m².)	Edificab. (m²/m².)			Sup. Constr. (m².techo)
CONSEJERÍA DE SALUD	No lucrativo	SA1	Sanitario	Ord. Abierta	9	84.325	1.435			121.000
E.P.E.S	No lucrativo	SA2	Sanitario	Ord. Abierta	5	5.881	1.190			7.000
CONSEJERÍA DE JUSTICIA	No lucrativo	SA3	Sanitario	Ord. Abierta	5	1.134	2.513			2.850
						91.340	1.433			130.850
ZONA DOCENTE UNIVERSITARIA										
Universidad/Cons.Educación	No Lucrativo	UN-1	Docente Univ.	Ord. Abierta	5	15.679	2.519			39.500
Universidad/Cons.Educación	No Lucrativo	UN-2	Docente Univ.	Ord. Abierta	5	20.253	1.185			24.000
Universidad/Cons.Educación	No Lucrativo	UN-3	Docente Univ.	Ord. Abierta	5	5.402	2.427			13.110
Universidad/Cons.Educación	No Lucrativo	UN-4	Docente Univ.	Ord. Abierta	5	13.321	1.606			21.400
						54.655	1.793			98.010
INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO										
Instituto de Fomento de Andalucía	ID1	Inv. y Desarr.Tecn.	Ord. Abierta	5	14.274	1.609				22.962
Instituto de Fomento de Andalucía	ID2	Inv. y Desarr.Tecn.	Ord. Abierta	5	4.550	1.381				6.282
Instituto de Fomento de Andalucía	ID3	Inv. y Desarr.Tecn.	Ord. Abierta	5	6.018	3.011				16.120
						24.842	1.911			47.364
TERCIARIO COMPLEMENTARIO I+D										
Instituto de Fomento de Andalucía	T1	Terciario	Ord. Abierta	4	6.069	1.318				8.000
Instituto de Fomento de Andalucía	T2	Terciario	Ord. Abierta	4	6.381	1.254				8.000
						12.450	1.291			16.000
INFRAESTRUCTURAS. Reserva Red Transportes y Aparcamiento										
	PK-1	Parking Subterráneo				7.618				
	PK-2	Parking Subterráneo				6.781				
							14.379			
ZONA DEPORTIVA										
Instituto de Fomento de Andalucía	DP-1	Deportivo	Ord. Abierta	2	31.576	0,300				9.473
					31.576	0,300				9.473
ESPACIOS LIBRES										
	No Lucrativo	ELSG-1	Espacios Libres			45.934				
	No Lucrativo	ELSG-2	Espacios Libres			43.458				
	No Lucrativo	ELSG-3	Espacios Libres			4.545				
	No Lucrativo	ELSG-4	Espacios Libres			4.116				
	No Lucrativo	ELSG-5	Espacios Libres			11.988				
	No Lucrativo	ELSG-6	Espacios Libres			14.822				
	No Lucrativo	ELSG-7	Espacios Libres			1.858				
						126.721				
RED VIARIA RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN										
						169.920 M².				



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

Las diversas necesidades de implantación de las empresas que van a radicarse en el Parque Tecnológico hace necesaria la revisión de algunos de los parámetros recogidos en el Plan Parcial, 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 desarrollos de productos como en este caso farmacéuticos, demandan una distribución de la edificabilidad mucho más en horizontal y por tanto con mayores ocupaciones de suelo.

El caso que nos ocupa viene derivado de la futura implantación en el Parque Tecnológico y concretamente en parte de la parcela original ID-1 de LABORATORIOS ROVI, que va a construir una Planta de Investigación y Desarrollo Tecnológico del Principio Activo BEMIPARINA. Este tipo de instalación exige una implantación con importante ocupación de suelo y desarrollos horizontales de producción. Por ello se hace necesario:

1. En primer lugar proceder a la división de la parcela ID-1 en dos parcelas, permitiendo que una de ellas que denominaremos ID-1.1, permita esta implantación tanto por geometría, superficie, ocupación y resto de condiciones urbanísticas.
2. La otra parcela resultante de la división que denominaremos ID-2, sería receptora del resto de edificabilidad de la total asignada a la parcela original ID-1 y no consumida en la ID-1.1.

Por todo ello, se redacta el presente Estudio de Detalle, que ateniéndose y respetando a la normativa del Plan Parcial, establece las nuevas condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes ID-1.1 e ID-1.2.

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

La procedencia y posibilidad de redacción del presente E.D. se fundamenta en el **Artículos 7.3. del Texto refundido del Plan Parcial “CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN ORDENACIÓN ABIERTA**, recogido en el apartado 1.4 de esta memoria y que más concretamente en su apartado 7.3.13 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 sobrepondrán las alineaciones oficiales vinculantes.

Ya que el presente Estudio de Detalle se extiende a la totalidad de la Manzana, en este caso la ID.1.

- No se supera la edificabilidad máxima asignada por el Plan Parcial a la ID-1.
- Se mantendrá la separación entre edificios situados en parcelas colindantes establecida en la normativa del Plan Parcial.
- No se disminuirá la superficie destinada a espacios libres ni públicos ni privados.
- Y no se sobrepondrán la alineaciones oficiales vinculantes.

Se redacta el presente Estudio de Detalle, amparado en le presente artículo 7.3.13. del Plan Parcial.



### 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:

#### 1.7.0. DIVISIÓN DE LA PARCELA ID-1 EN LA ID-1.1 Y EN LA ID-1.2.

Se procede a realizar esta división que geométricamente queda definida en el plano A-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 <sup>2</sup>
PARCELA ORIGINAL ID-1.	14.274,00
Parcela ID-1.1	9.160,00
Parcela ID-1.2	5.114,00

#### 1.7.1. ALINEACIONES EXTERIORES E INTERIORES. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

Se mantienen las condiciones recogidas en la ordenanza correspondiente del Plan Parcial en su **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 quedan expresamente prohibidos cualquier tipo de vuelo exterior a las mencionadas alineaciones.

**ALINEACIONES INTERIORES NO VINCULANTES** RECOGIDAS EN LA FICHA DE LA PARCELA ID-1 DEL PLAN PARCIAL.

Se recogían en la ficha de condiciones urbanísticas de la mencionada parcela, que formaba parte del Texto refundido del Plan Parcial, previendo la posibilidad de ordenar los volúmenes a ejecutar en la Parcela ID-1 y crear una perspectiva hacia Sierra Nevada.

Al procederse a la subdivisión de esta parcela en las ya mencionadas ID-1.1 e ID-1.2, el presente E.D. **elimina las mencionadas Alineaciones** No vinculantes.

#### 1.7.2. EDIFICABILIDAD. (**Artículo 7.3.9. del Plan Parcial PP-S2**).



Se mantienen las condiciones recogidas en la ordenanza correspondiente del Plan Parcial en su **Artículo 7.3.9. Edificabilidad máxima**, que en lo que afectaba a la ID-1 era:

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: 1,609 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.**

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

	Suelo neto	Edificabilidad	Coeficiente
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Edificabilidad
<b>PARCELA ORIGINAL ID-1.</b>	14.274,00	22.962,00	<b>1,609</b>
<b>Parcela ID-1.1</b>	9.160,00	6.000,00	0,655
<b>Parcela ID-1.2</b>	5.114,00	16.962,00	3,317
<b>Total ID-1.1 e ID-1.2</b>	<b>14.274,00</b>	<b>22.962,00</b>	

Así mismo procedemos a justificar que en la parcela ID-1.2 es materializable la nueva edificabilidad asignada manteniendo el resto de condiciones de ordenación:

	Suelo neto	Ocupación	Ocupación	Edif maxima	Edificabilidad
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	máx planta	naterizable	asignada ED
<b>Parcela ID-1.2</b>	<b>5.114,00</b>	<b>75,00%</b>	<b>3.835,50</b>	<b>19.177,50</b>	<b>16.962,00</b>

Para el cómputo de la edificabilidad y dada la singularidad de la implantación a desarrollar en la parcela ID-1.1 la zona destinada a climatizadores que en otras edificaciones se sitúa sobre la cubierta del edificio, en este caso debe estar encerrada por motivos de esterilidad, no computándose a efectos del cálculo de la edificabilidad por tanto la zona de la planta alta destinada a tal fin. VER PLANO ED-5.

Con relación a la planta de sótano y con referencia nuevamente a la parcela ID-1.1, ha y que poner de manifiesto que el uso proyectado es de acceso de vehículos y de mantenimiento de las conducciones colgadas de su techo que alimentan a la maquinaria de producción situadas en el nivel de planta baja, tratándose por tanto de una zona de mantenimiento, almacenamiento y acceso de vehículos y por tanto no se computará a efectos de edificabilidad.

Se procede a continuación a cuantificar las superficies construidas de la edificación a desarrollar en la parcela ID-1.1 así como las superficies computables a efectos urbanísticos.



#### SUPERFICIES CONSTRUIDAS APROXIMADAS PREVISTAS PARA EL PROYECTO

EDIFICACION	SUP CONSTRUIDA ( m2 ) POR PLANTA			
	SOTANO	BAJA	PRIMERA	TOTAL
UTILITIES/	790	0	0	
LABORATORIO Y OFICINAS	0	3.857	0	
I+D	0	0	965	
AREA DISOLVENTES	325	0	0	
AREA RESIDUOS	100	0	0	
PLANTA TECNICA	0	0	513	
TOTAL SUPERFICIES CONSTRUIDAS	1.215,00	3.857,00	1.478,00	6.550,00
TOTAL SUPERFICIES COMPUTABLES	0,00	3.857,00	965,00	4.822,00
<b>URBANIZACION</b>				
APARCAMIENTOS		1.000,00		
VIALES		2.448,00		
JARDINES		1.430,00		
<b>TOTAL URBANIZACIÓN</b>		4.878,00		
superficies no computables a efectos de edificabilidad				

#### 1.7.3. OCUPACIÓN.

En lo relativo a las prescripciones que sobre la ocupación de la parcela se realizan tanto en la ficha O. ID-1 del Plan Parcial y en los artículos 7.3.5 y 7.3.6 de sus ordenanzas no se realiza ninguna matización en este Estudio de Detalle.

#### 1.7.4. ALTURAS.

Se mantienen las previstas en las ordenanzas 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.*

a) *Parcela ID-1: Cinco Plantas.*

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

a) *Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil setecientos ochenta (1780) centímetros.*

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

Parcela ID-1.1: Cinco Plantas.

Parcela ID-1.2: Cinco Plantas.



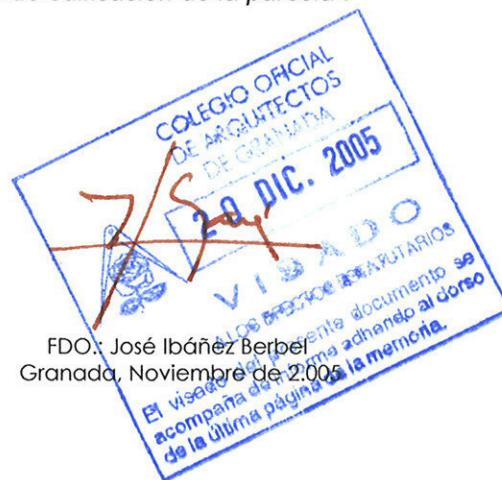
En la parcela ID-1.1, y sólo para ella debido a la singularidad del proyecto a desarrollar, el presente estudio de detalle prevé que en la planta baja pueda alcanzarse en la zona de arranque de las cerchas una altura de **8,35 mts**, tal y como se recoge en la sección transversal del Proyecto Básico, recogida en el plano ED-3 del presente E.D. No obstante y como puede observarse en el mencionado plano, la altura máxima del edificio de la zona de producción tanto en cumbre como en petos de cubierta alcanza una altura de **10,25 mts**. Muy inferior en cualquier caso a los **1780 cms** que prevé como máximos la ordenanza.

#### 1.7.5. REFERENCIAS al Artículo 7.3.10. Patios.

Por clarificar este aspecto el presente E.D. y nuevamente para la parcela ID-1.1, aporta en la documentación del Proyecto Básico a desarrollar en la misma la planta de sótano en la cual se grafian unas dependencias a cota de sótano en la que se ubicarán ciertas instalaciones y depósitos, no siendo de los denominados "patios ingleses" sino contenedores de dichos elementos, bien por motivos de seguridad, bien por motivos estéticos para que no emerjan y sean visibles desde el exterior de la parcela.

#### 1.7.6. OCUPACIÓN BAJO RASANTE.

Con relación a este apartado de las ordenanzas y así mismo para la parcela ID-1.1 las zonas de destinadas a depósitos y depuración mencionadas en el apartado anterior, se sitúan fuera de la vertical de la edificación principal, no obstante y atendiendo a lo recogido en la ordenanza de aplicación "*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*".





COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA  
PLAZA DE SAN AGUSTÍN N.º 3. TELÉFONO: 958 80 62 66 FAX: 958 20 91 75. 18001 GRANADA

### Informe de Visado

EXPEDIENTE N.º.....: 05-05993

N.º REGISTRO.....: 05-0014519

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

OBRA.....: ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO.....: PLAN PARCIAL. PP-S2 PARCELA ID-1 CAMPUS DE LA SALUD

MUNICIPIO .....: GRANADA

PROMOTOR/ES.....: AGENCIA DE INNOVACION Y DESARROLLO DE AND.

ARQUITECTO/S.....: 001955 IBAÑEZ BERBEL, JOS

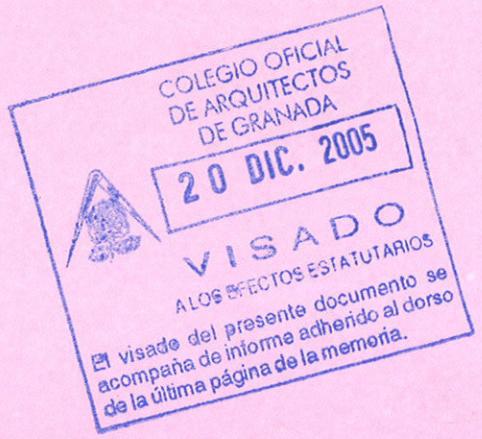
En el presente expediente, el Colegio de Arquitectos de Granada ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto a control de los siguientes aspectos:

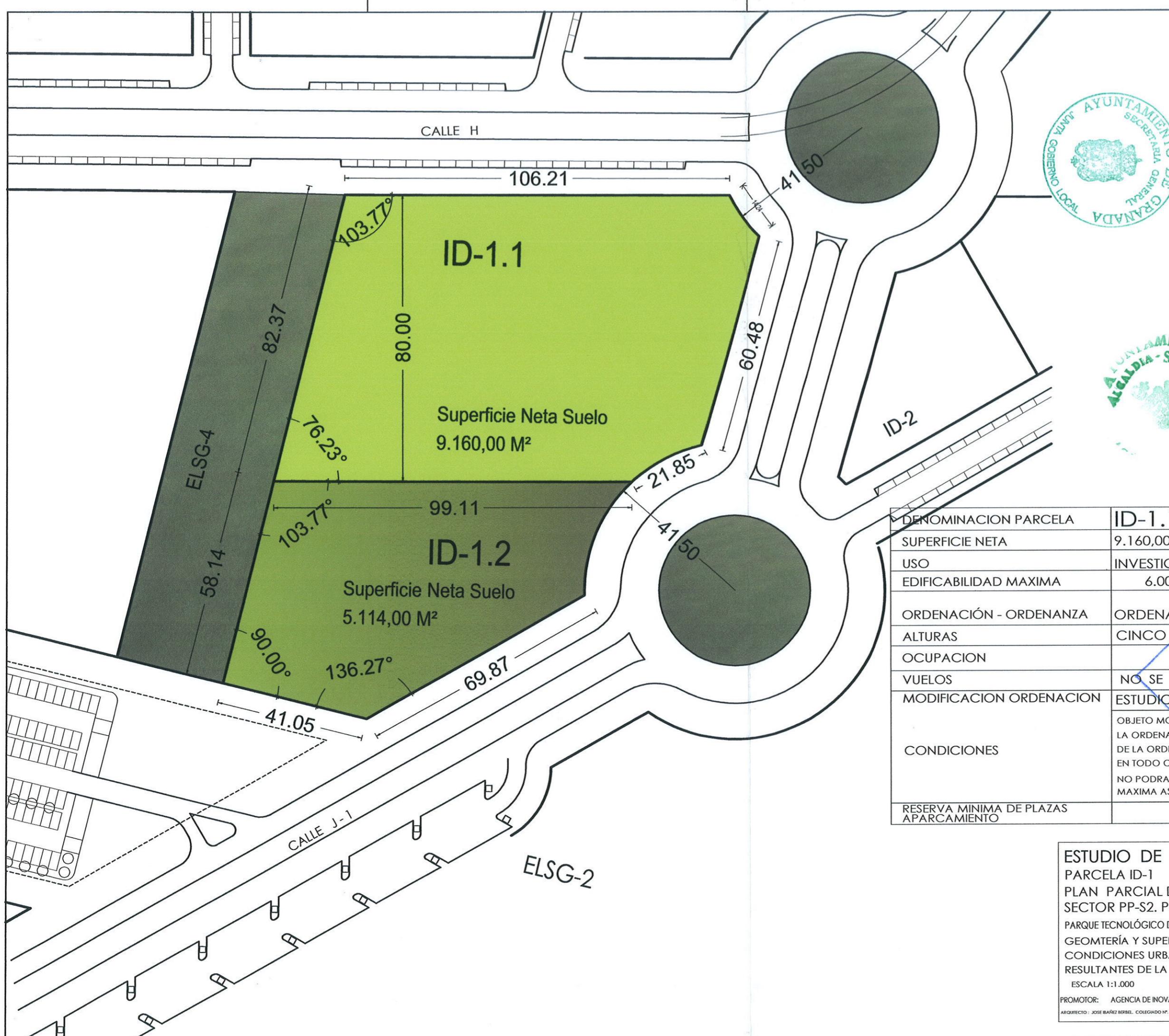
- \* Identidad y habilitación legal del colegiado autor.  
(Titulación, colegiación y firma)
- \* Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Compatibilidad y demás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

### Observaciones

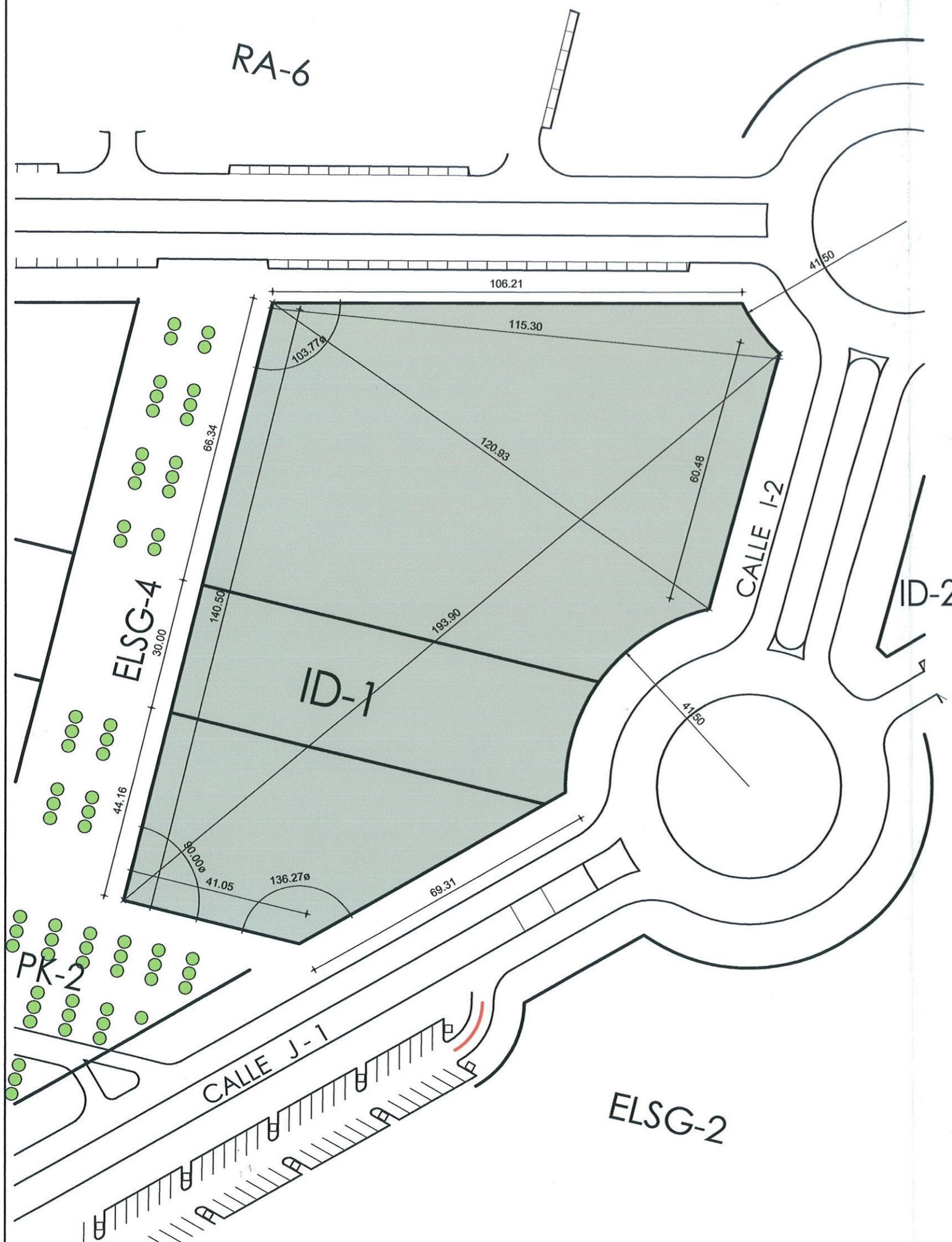
Se visa, si bien el Colegio Oficial de Arquitectos se reserva la posibilidad de presentar alegaciones al presente Estudio de Detalle durante el tiempo de exposición al público, que debe tener en cumplimiento de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Granada, 20 de DICIEMBRE de 2005





Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

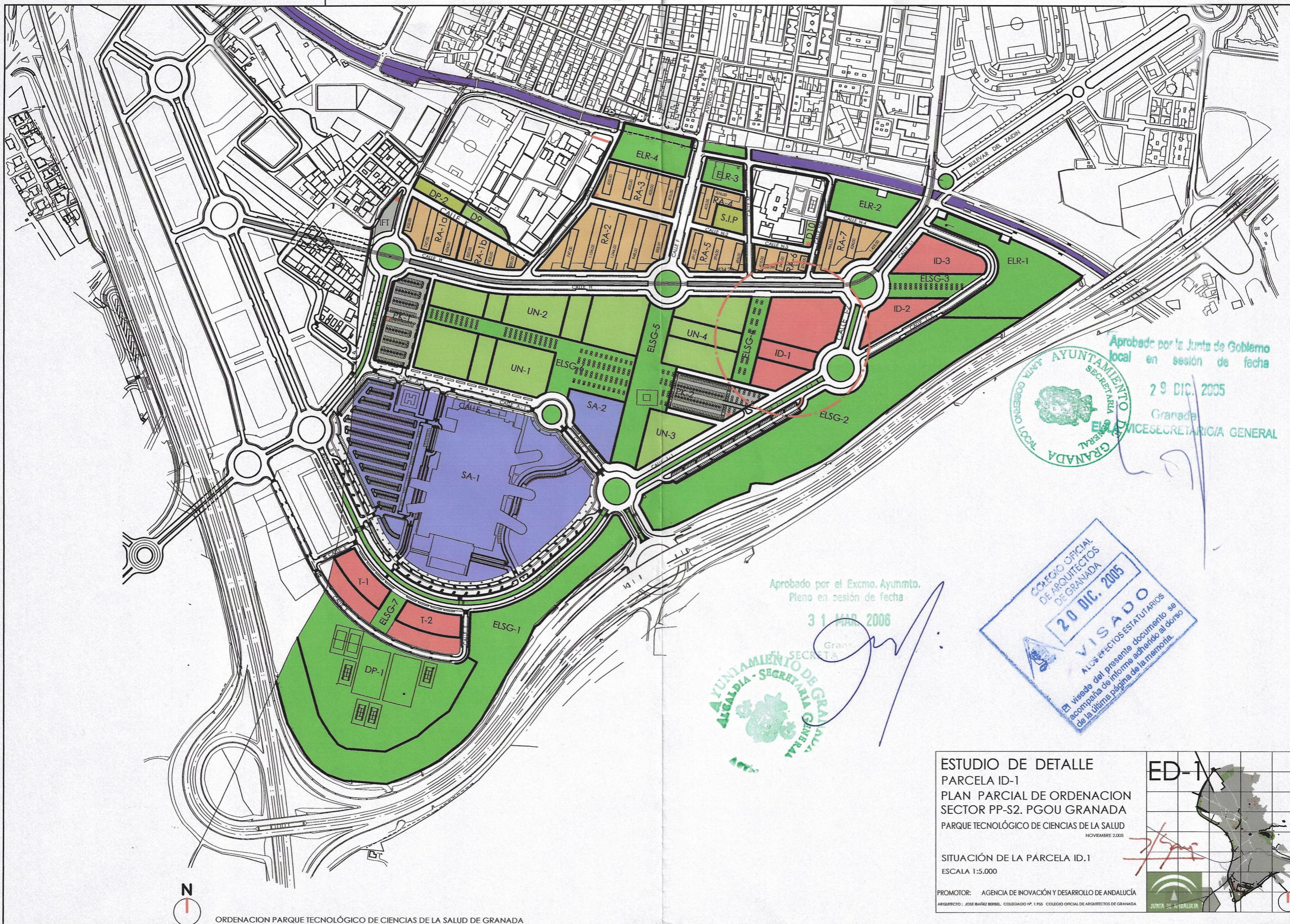


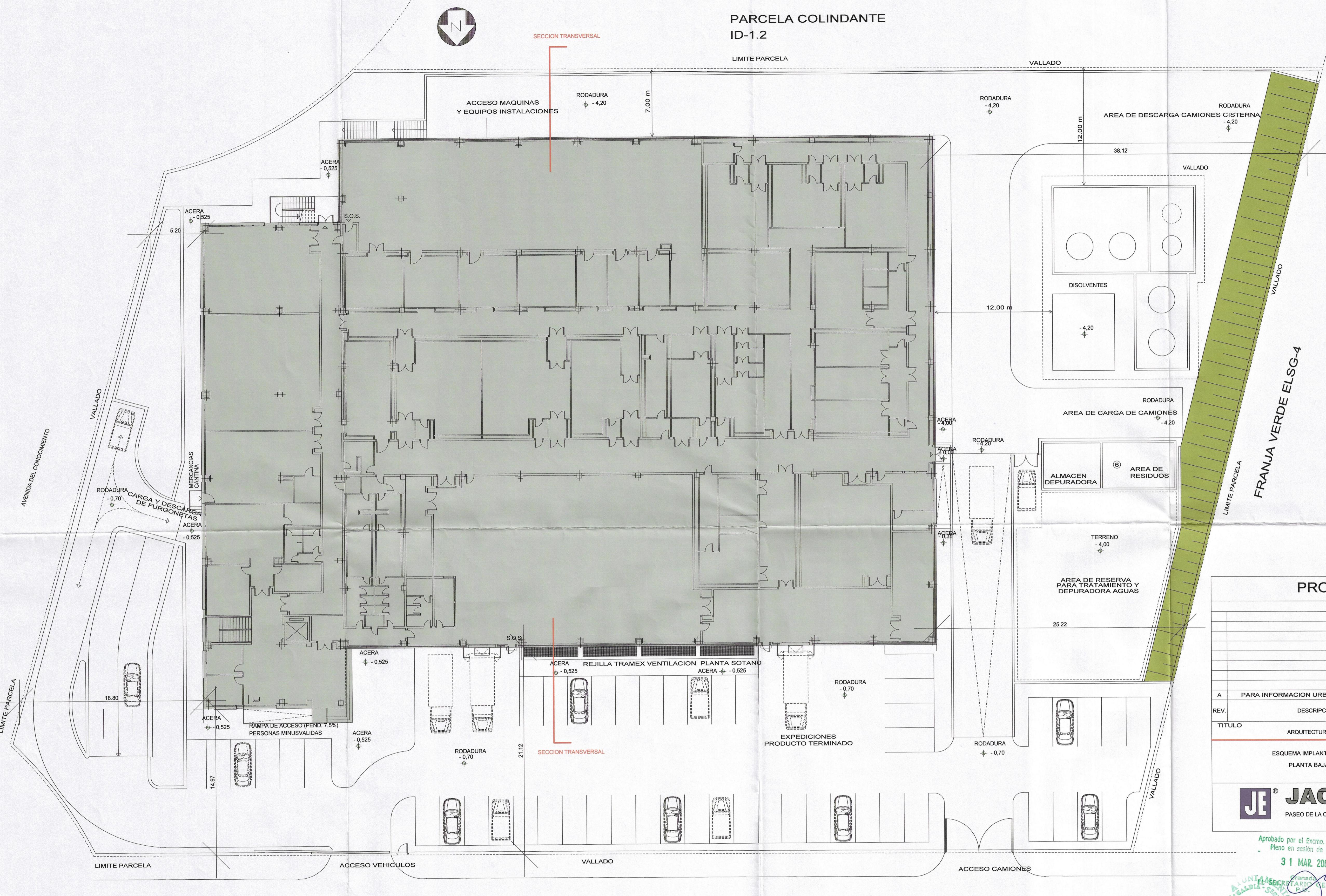
DENOMINACION PARCELA	ID-1
SUPERFICIE NETA	14.274,00 M <sup>2</sup>
USO	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO
EDIFICABILIDAD MAXIMA	22.962,00 M <sup>2</sup>
FORMA PARTE DE LAS	
CONDICIONES DE ORDENACION	
ORDENACION	SE PROYECTA UNA MANZANA COMPLETA PARA FLEXIBILIZAR LAS FUTURAS INTERVENCIONES EDIFICATORIAS. SE PROYECTAN UNAS ALINEACIONES INTERIORES PARA ESTABLECER UNA SEPARACIÓN DE ZONA LIBRE ENTRE LOS FUTUROS EDIFICIOS QUE PODRÁN SER MODIFICADAS MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE
ORDENANZA	ORDENACIÓN ABIERTA
ALTURAS	CINCO PLANTAS
OCCUPACION	RESULTANTE DE ORDENACION
ALINEACIÓN INTERIOR	III
VUELOS	NO SE PERMITEN SOBRE LA ALINEACIÓN EXTERIOR
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. EN TODO CASO EL TIPO DE ORDENACION SERÁ DE BLOQUE ABIERTO LINEAL. NO PODRÁ AUMENTARSE LA OCCUPACION GRAFIADA NI LA EDIFICABILIDAD MAXIMA ASIGNADA.
RESERVA MINIMA DE PLAZAS APARCAMIENTO	1 PLAZA / 100 M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS



PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
SECTOR PP-S2. PGOU GRANADA  
CAMPUS DE CIENCIAS DE LA SALUD DE GRANADA  
EXCELENTE AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACION PROVISIONAL  
ABRIL 2002  
PARCELA UN-4  
ORDENACION Y CONDICIONES URBANISTICAS  
Fundación CAMPUS de SALUD de Granada  
OFICINA TECNICA FUNDACION CAMPUS DE LA SALUD DE GRANADA  
ARQUITECTO DIRECTOR: JOSE IBÁÑEZ BERBEL  
D. RICARDO RUEDA, INGENIERO DE C.C. Y PUERTOS. D. ESTEBAN VARGAS, INGENIERO INDUSTRIAL  
ESCALA 1 : 1.000  
7/5 Gay



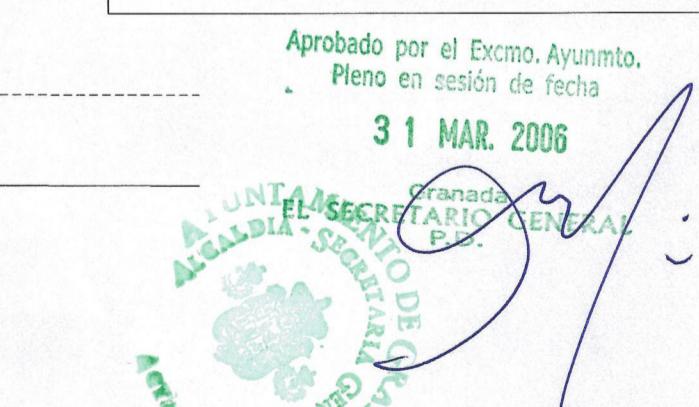




PROYECTO BÁSICO						
 <span style="float: right;">29 DIC. 2005</span> <span style="float: right; color: green;">Granada</span> <span style="float: right; color: green;">ELLA VICESECRETARIA GENERAL</span>						
A	PARA INFORMACION URBANISTICA	DIBUJADO	COMPROB	ING. RESPONS	JEFE DEPART.	JEFE PROYECTO
REV.	DESCRIPCION					FECHA
	TITULO	PROPIEDAD				
	ARQUITECTURA	LABORATORIOS ROVI				
	ESQUEMA IMPLANTACION	PROYECTO				
	PLANTA BAJA	PLANTA DE INVESTIGACION Y DESARROLLO				
		TECNOLOGICO DE BEMIPARINA				
 <b>JACOBS</b> PASEO DE LA CASTELLANA. 184 MADRID		<input type="checkbox"/> A Nº 352.02-D-49.002 ESCALA 1/200				

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
Pleno en sesión de fecha

B1 MAR 2006



# ESTUDIO DE DETALLE PARCELA ID. 1

**PARCELA ID-1**  
**PLAN PARCIAL DE ORDENACION**  
**SECTOR PP-S2. PGOU GRANADA**  
**PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD**  
**NOVIEMBRE 2.005**  
**DOCUMENTACIÓN PROYECTO BÁSICO**  
**PLANTA BAJA. OCUPACIÓN**  
**USOS Y RETRANQUEOS PREVISTOS.**

ESCALA 1:200  
PROMOTOR: AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA  
ARQUITECTO : JOSE IBAÑEZ BERBEL. COLEGIADO N.º 1.955 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

