

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

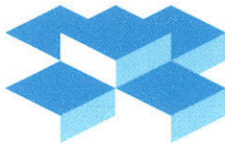
Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha

31 MAR. 2006



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

7/3 DIC. 2005



Parque
Tecnológico
de Ciencias de la
Salud
GRANADA

MEMORIA

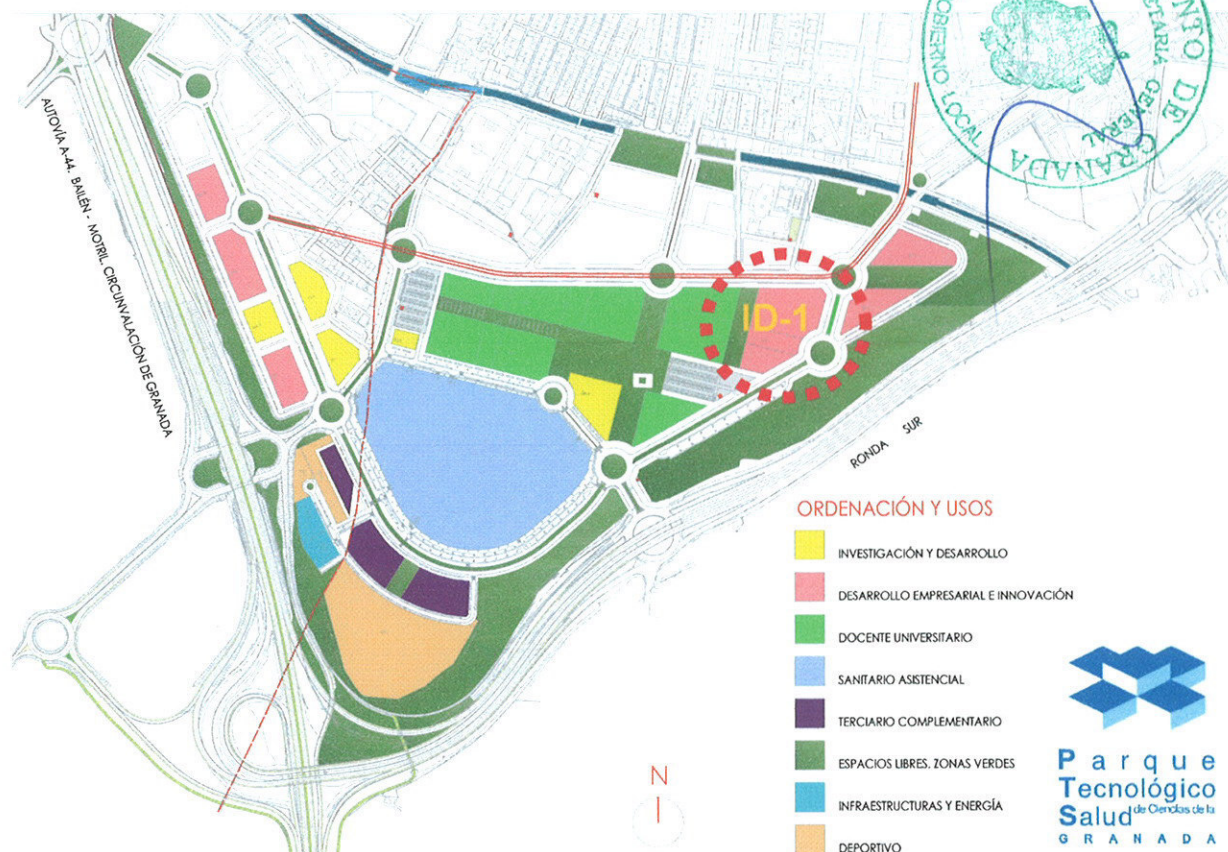
ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD BÁSICA "ID-1" DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP-S2 "CAMPUS DE LA SALUD" DEL PGOU DE GRANADA

ENTIDAD
PROMOTORA



JUNTA DE ANDALUCÍA

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



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 1ª 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 m².**

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.

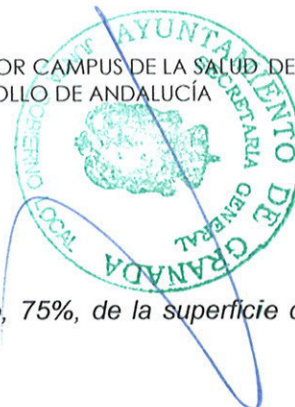
Artículo 7.3.3. Alineaciones y separación a linderos.

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 m²t/m²s.
- b) Parcela ID-2: 1,381 m²t/m²s.
- b) Parcela ID-3: 3,011 m²t/m²s.



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 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.

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 Nº	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	nv. y Desarr.Tecn.	Ord. Abierta	5	14.274	1,609				22.962
Instituto de Fomento de Andalucía		ID2	nv. y Desarr.Tecn.	Ord. Abierta	5	4.550	1,381				6.282
Instituto de Fomento de Andalucía		ID3	nv. y Desarr.Tecn.	Ord. Abierta	5	6.018	3,011				18.120
						24.842	1,91				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	1,29				16.000

INFRAESTRUCTURAS. Reserva Red Transportes y Aparcamiento

	PK-1	Parking Subterráneo				7.618					
	PK-2	Parking Subterráneo				6.761					
						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 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.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 sobrepasarán 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 ²
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 alineaciones 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 m²t/m²s**.

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 m ²	Edificabilidad m ² t/m ² s	Coefficiente Edificabilidad
PARCELA ORIGINAL ID-1.	14.274,00	22.962,00	1,609
Parcela ID-1.1	9.160,00	6.000,00	0,655
Parcela ID-1.2	5.114,00	16.962,00	3,317
Total ID-1.1 e ID-1.2	14.274,00	22.962,00	

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 m ²	Ocupación m ² t/m ² s	Ocupación máx planta	Edif máxima naterizalizable 5 plantas	Edificabilidad asignada E.D
Parcela ID-1.2	5.114,00	75,00%	3.835,50	19.177,50	16.962,00

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

SUP CONSTRUIDA (m2) POR PLANTA				
EDIFICACION	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 SUPERFICES CONSTRUIDAS	1.215,00	3.857,00	1.478,00	6.550,00
TOTAL SUPERFICES COMPUTABLES	0,00	3.857,00	965,00	4.822,00

URBANIZACION	
APARCAMIENTOS	1.000,00
VIALES	2.448,00
JARDINES	1.430,00
TOTAL URBANIZACIÓN	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 grafían 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*".



FDO.: José Ibáñez Berbel
Granada, Noviembre de 2005



COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA
PLAZA DE SAN AGUSTÍN Nº 3. TELÉFONO: 958 80 62 66 FAX: 958 20 91 75. 18001 GRANADA

Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 05-05993 Nº 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:

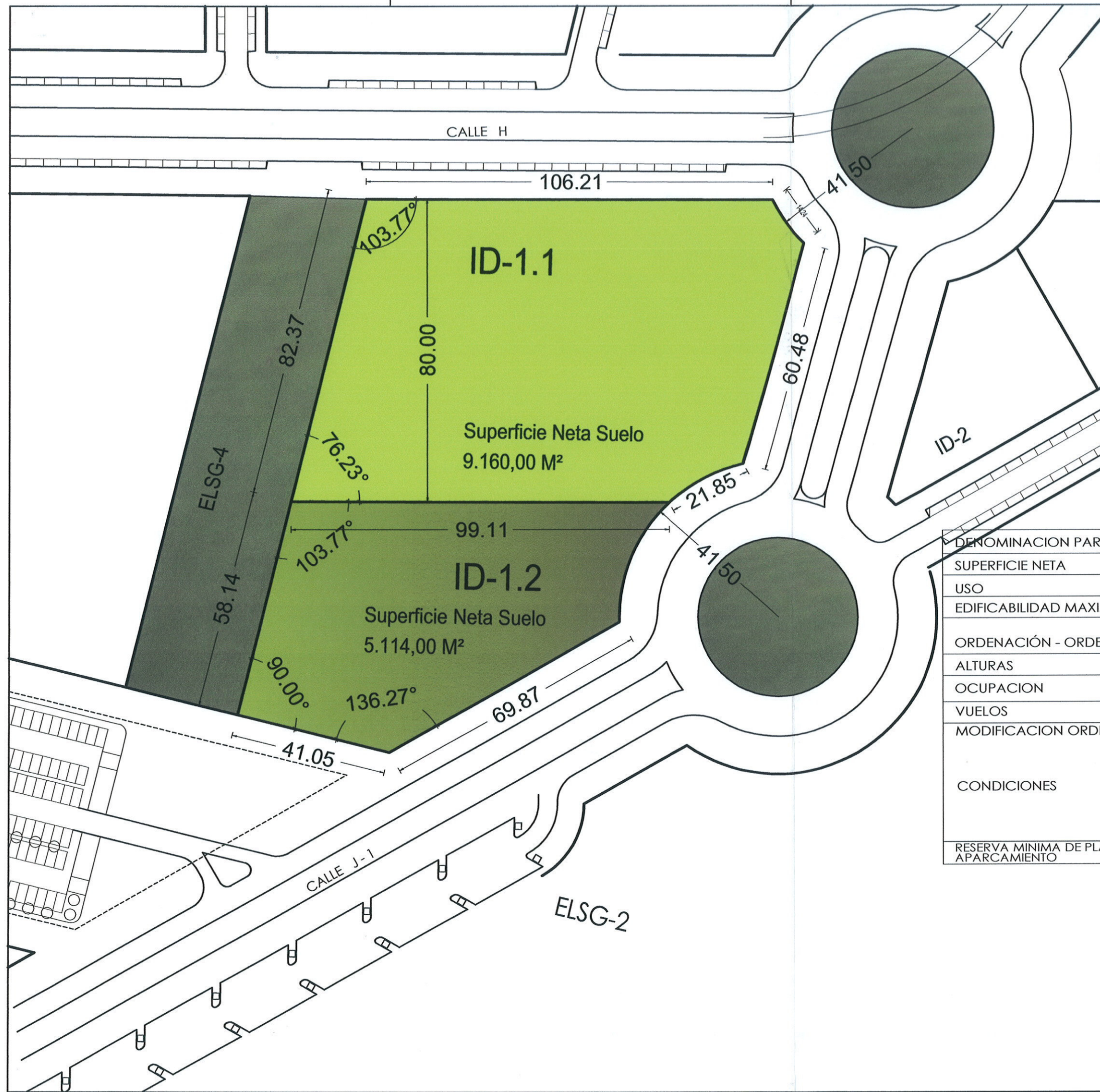
- * Identidad y habilitación legal del colegiado autor.
(Titulación, colegiación y firma)
- * Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Compatibilidad y demás normas 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
29 DIC. 2005
Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

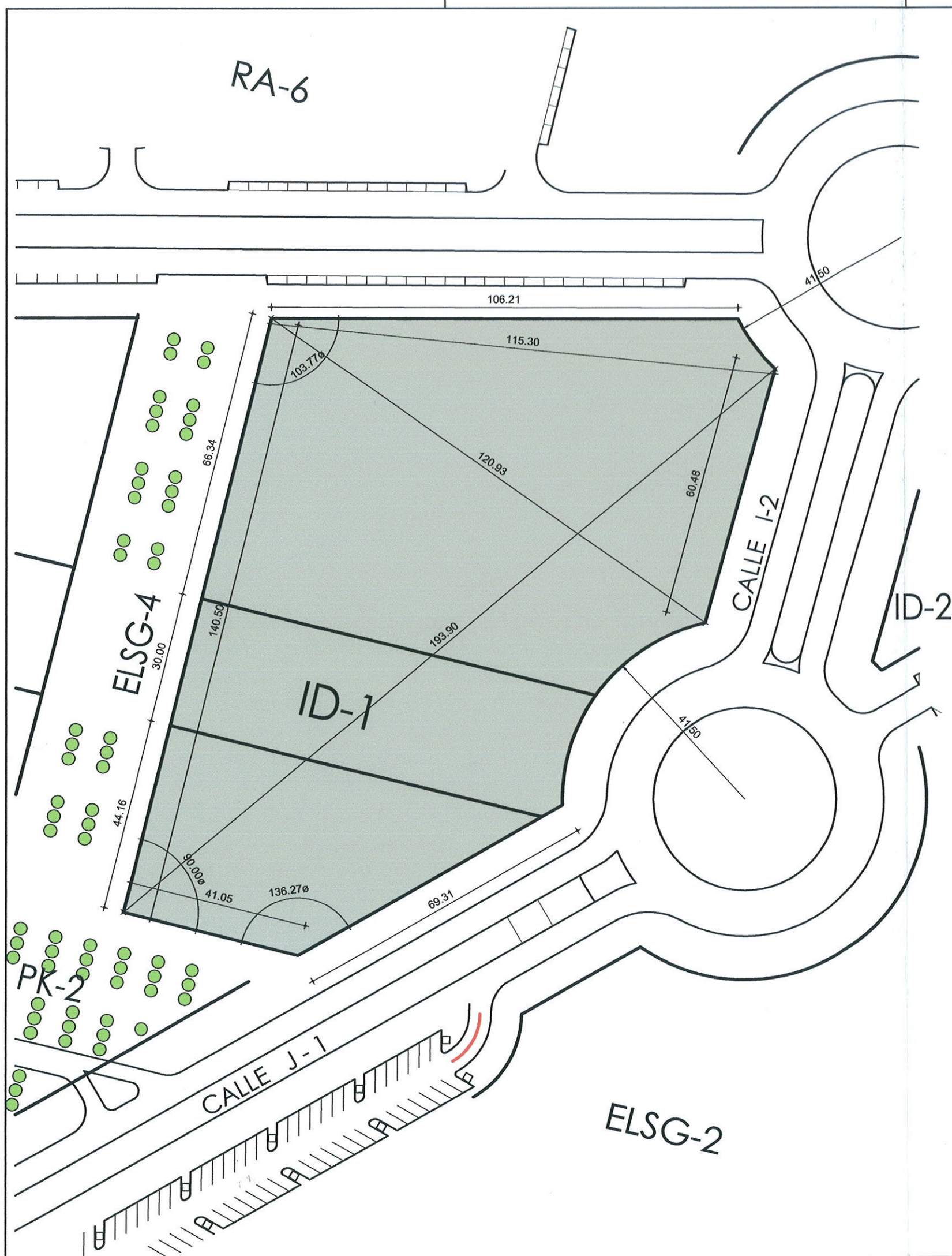


Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha
31 MAR. 2006
Granada
EL SECRETARIO GENERAL

DENOMINACION PARCELA	ID-1.1	ID-1.2
SUPERFICIE NETA	9.160,00 M ²	5.114,00 M ²
USO	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO	
EDIFICABILIDAD MAXIMA	6.000,00 M ² .†	16.962,00 M ² .†
ORDENACIÓN - ORDENANZA	ORDENACIÓN ABIERTA	ORDENACIÓN ABIERTA
ALTURAS	CINCO PLANTAS	CINCO PLANTAS
OCUPACION	75 %	75 %
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 SERA DE BLOQUE ABIERTO LINEAL. 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
PARCELA ID-1
PLAN PARCIAL DE ORDENACION
SECTOR PP-S2. PGOU GRANADA
PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD
GEOMTERÍA Y SUPERFICIES
CONDICIONES URBANISTICAS
RESULTANTES DE LA SUBDIVISIÓN
ESCALA 1:1.000
PROMOTOR: AGENCIA DE INOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA
ARQUITECTO: JOSE BAÑEZ BERBEL. COLEGIADO Nº 1.955 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA





DENOMINACION PARCELA	ID-1
SUPERFICIE NETA	14.274,00 M2
USO	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO
EDIFICABILIDAD MAXIMA	22.962,00 M2
FORMA PARTE DE LAS CONDICIONES DE 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 PODRAN SER MODIFICADAS MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE
ORDENACION	ORDENACIÓN ABIERTA
ORDENANZA	CINCO PLANTAS
ALTURAS	RESULTANTE DE ORDENACION
OCUPACION	
ALINEACIÓN INTERIOR	II
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 SERA DE BLOQUE ABIERTO LINEAL. NO PODRA AUMENTARSE LA OCUPACION GRAFIADA NI LA EDIFICABILIDAD MAXIMA ASIGNADA.
RESERVA MINIMA DE PLAZAS APARCAMIENTO	1 PLAZA / 100 M2 CONSTRUIDOS

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
31 MAR. 2006
Granada
SECRETARIO GENERAL
P.D.

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
20 DIC. 2005
VISADO
A los efectos estatutarios se
acompaña de informe adjunto al dorso
de la última página de la memoria.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
SECTOR PP-S2. PGOU GRANADA
CAMPUS DE CIENCIAS DE LA SALUD DE GRANADA
EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE GRANADA
TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACION PROVISIONAL
ABRIL 2.002
PARCELA UN-4
ORDENACIÓN Y CONDICIONES URBANISTICAS

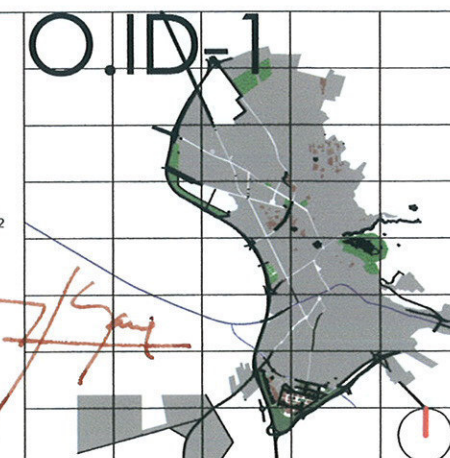


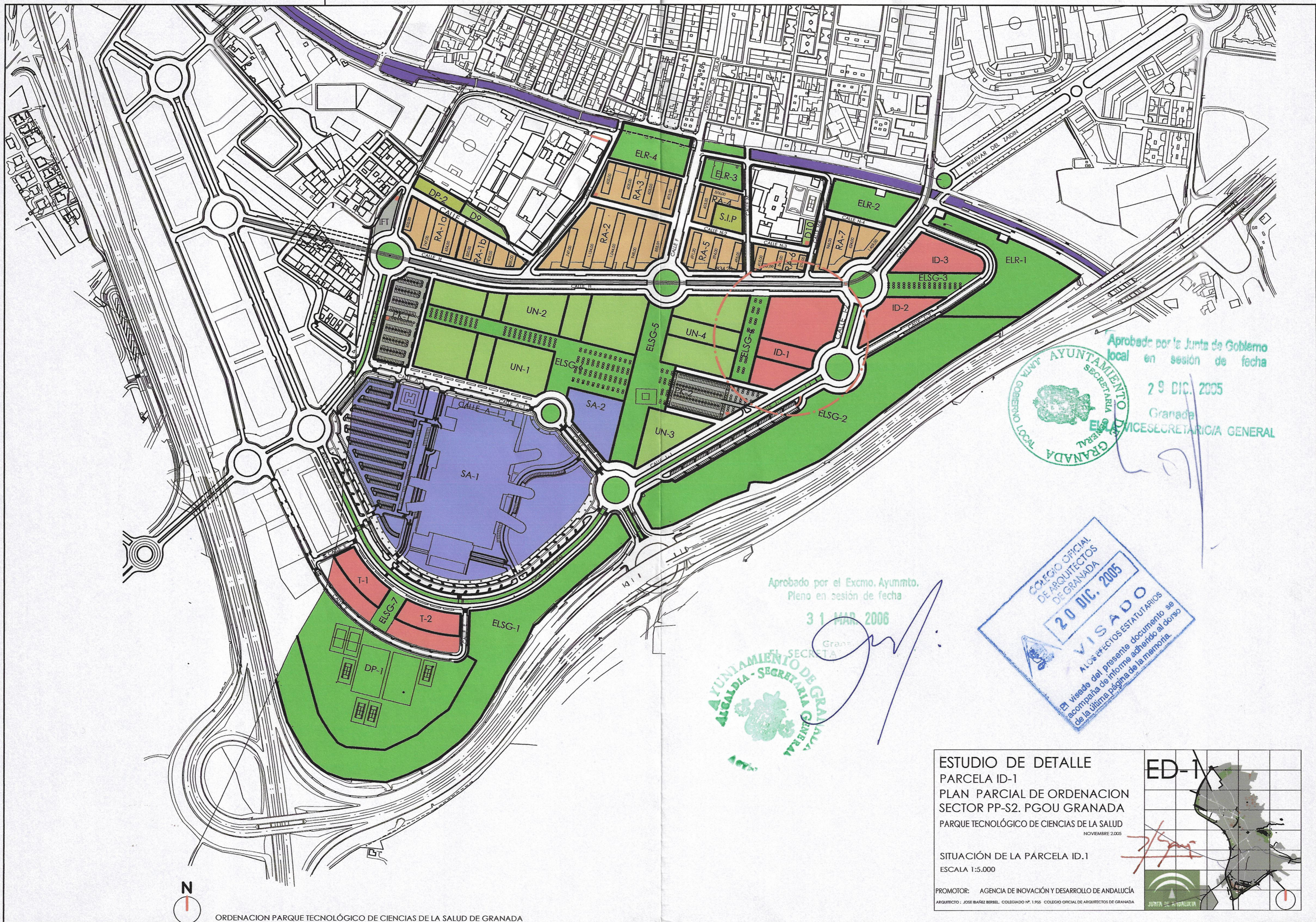
ESCALA 1 : 1.000

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





ORDENACION PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD DE GRANADA

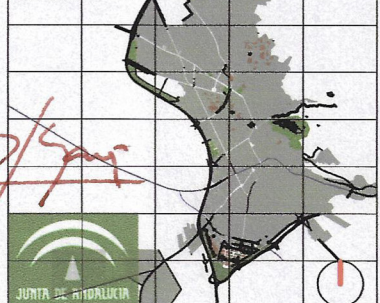
An/Al= 297.0 / 420.0 (0.12m²)

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA ID-1
PLAN PARCIAL DE ORDENACION
SECTOR PP-S2. PGOU GRANADA
PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD
NOVIEMBRE 2005

SITUACIÓN DE LA PARCELA ID.1
ESCALA 1:5.000

PROMOTOR: AGENCIA DE INOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA
ARQUITECTO: JOSE IBÁÑEZ BERRIEL COLEGIADO Nº. 1.955 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

ED-1



Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
31 MAR. 2006





PARCELA COLINDANTE
ID-1.2

LIMITE PARCELA

SECCION TRANSVERSAL

ACCESO MAQUINAS
Y EQUIPOS INSTALACIONES

RODADURA
-4.20

7.00 m

RODADURA
-4.20

AREA DE DESCARGA CAMIONES CISTERNA

RODADURA
-4.20

DISOLVENTES

-4.20

AREA DE CARGA DE CAMIONES

RODADURA
-4.20

ALMACEN
DEPURADORA

AREA DE
RESIDUOS

TERRENO
-4.00

AREA DE RESERVA
PARA TRATAMIENTO Y
DEPURADORA AGUAS

25.22

S.O.S.

REJILLA TRAMEX VENTILACION PLANTA SOTANO

ACERA
-0.525

ACERA
-0.525

RODADURA
-0.70

EXPEDICIONES
PRODUCTO TERMINADO

RODADURA
-0.70

SECCION TRANSVERSAL

21.12

RODADURA
-0.70

ACERA
-0.525

RAMPA DE ACCESO (PEND. 7.5%)
PERSONAS MINUSVALIDAS

ACERA
-0.525

ACERA
-0.525

14.97

LIMITE PARCELA


ACCESO VEHICULOS

VALLADO

ACCESO CAMIONES

AVENIDA DE LA ILUSTRACION

PROYECTO BÁSICO

PROYECTO BÁSICO							Granada EULA VICESECRETARIA GENERAL			
A	PARA INFORMACION URBANISTICA								25.11.05	
REV.	DESCRIPCION				DIBUJADO	COMPROB.	IMP. RESPON.	JEFE DEPART.	JEFE PROYECTO	FECHA
TITULO					PROPIEDAD					
ARQUITECTURA					LABORATORIOS ROVI					
ESQUEMA IMPLANTACION					PROYECTO					
PLANTA BAJA					PLANTA DE INVESTIGACION Y DESARROLLO TECNOLÓGICO DE BEMIPARINA					
 JACOBS PASEO DE LA CASTELLANA, 184 MADRID					Nº <u>352.02-D-49.002</u>					
					ESCALA 1/200					

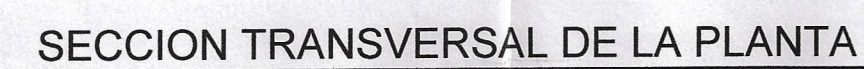
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento,
Pleno en sesión de fecha

31 MAR. 2006

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
20 DIC. 2005
VISADO
A los efectos de esta ley, el documento se considera firmado por el autor de la obra.

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA ID-1
PLAN PARCIAL DE ORDENACION
SECTOR PP-S2. PGOU GRANADA
PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD
DOCUMENTACIÓN PROYECTO BÁSICO
PLANTA BAJA. OCUPACIÓN
USOS Y RETRANQUEOS PREVISTOS.
ESCALA 1:200
PROMOTOR: AGENCIA DE INOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA
ARQUITECTO: JOSE MARÍA BERRIL, COLEGIADO Nº 1.955 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA





Aprobado por el Excmo. Ay.
Pleno en sesión de fe
31 MAR. 2006

Pleno en Sesión de Honor

31 MAR. 2006

Granada

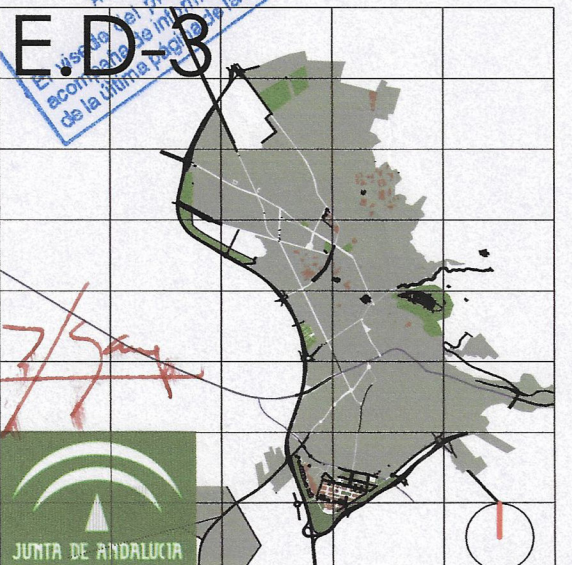
EL SECRETARIO GENERAL

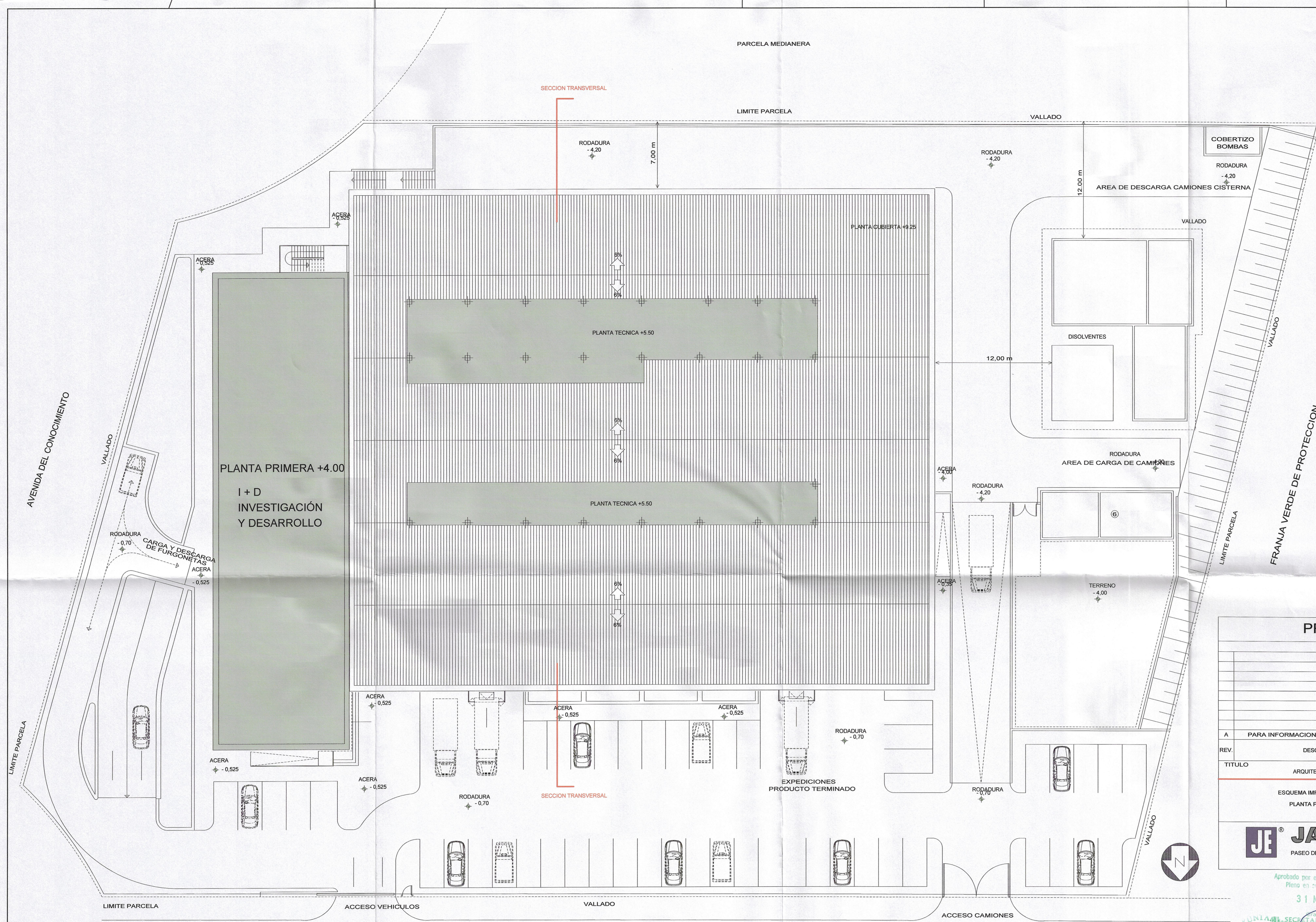
P.D.

SECRETARIA DE GRADUADOS

TRABAJO

ESCALA 1:200





PROYECTO BÁSICO

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha 25.11.05

25.11.05

Granada

ELA VICELULARIA GENERAL

A	PARA INFORMACION URBANISTICA	25.11.05
REV.	DESCRIPCION	DIBUJADO COMPROB. ING. RESPON. JEFE DEPART. JEFE PROYECTO FECHA
TITULO	ARQUITECTURA	PROPIEDAD
	ESQUEMA IMPLANTACION	LABORATORIOS ROVI
	PLANTA PRIMERA	PROYECTO
		PLANTA DE INVESTIGACION Y DESARROLLO
		TECNOLÓGICO DE BEMIPARINA
		Nº 352.02-D-49.003
		ESCALA 1/200

JE JACOBS

PASEO DE LA CASTELLANA, 184 MADRID

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha 31 MAR. 2006

SECRETARIO GENERAL P.D.

20 DIC. 2005

VISADO

ALOS EFECTOS DE REGISTRO SE PRESENTA EL PRESENTE DOCUMENTO EN UNO DE LOS SIGUIENTES MODELOS

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA ID-1

PLAN PARCIAL DE ORDENACION

SECTOR PP-S2. PGOU GRANADA

PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD

NOVIEMBRE 2005

DOCUMENTACIÓN PROYECTO BÁSICO

PLANTA 1ª Y CUBIERTA. OCUPACIÓN

USOS Y RETRANQUEOS PREVISTOS.

ESCALA 1:200

PROMOTOR: AGENCIA DE INOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA

ARQUITECTO: JOSE BAÑEZ REBEL. COLEGIO Nº 1.955 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

E.D-5

75A

JUNTA DE ANDALUCÍA

AN/Al= 594.0 / 841.0 (0.50m²)

Allplan 2005