

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

29 JUL 2011



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

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

01 ABR. 2011

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA ID-2.2
DEL PLAN PARCIAL PP-S2
SECTOR CAMPUS DE LA SALUD DEL PGOU DE GRANADA



planho



INDICE DE LA MEMORIA

1. DATOS GENERALES

- 1.1.- Encargo y Autores
- 1.2.- Objeto del Estudio de Detalle
- 1.3.- Antecedentes

2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1.- Datos de la parcela
- 2.2.- Normativa Urbanística Aplicable
- 2.3.- Servicios Existentes

3. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 3.1.- Descripción y justificación de la solución adoptada
- 3.2.- Determinaciones

INDICE DE PLANOS

- 1. SITUACION
- 2. GEOMETRIA Y SUPERFICIE
- 3. IMPLANTACION EN LA PARCELA



1.- DATOS GENERALES

1.1. ENCARGO Y AUTORES

Se redacta el presente documento por encargo de la Dirección-Gerencia del la Fundación Progreso y Salud.

El contenido del encargo es la redacción de un Estudio de Detalle en la parcela ID-2.2 del Plan Parcial PP-S2, sector Campus de la Salud del PGOU de Granada, calificada como suelo urbano según la normativa municipal actualmente vigente.

El presente documento se redacta por el Arquitecto Enrique Vallecillos Segovia, colegiado en Sevilla con el número 2.940.

1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente documento es la redacción del documento preceptivo, según lo recogido en el artículo 91 del Real Decreto legislativo 1/1992 y artículo 140 del Real Decreto 2159/78 del Reglamento de planeamiento urbanístico, **para la tramitación del cambio de la ocupación bajo rasante**. Así mismo, se aprovecha el documento, para ordenar los volúmenes y señalar las rasantes del forjado de planta baja en relación a sus linderos, de forma que sirvan para justificar la continuidad de rasantes con la avenida que contiene los espacios libres designados como ELSG-3.

En cualquier caso el proyecto final tendrá que cumplir con el resto de parámetros urbanísticos que afectan a la parcela.



2.- MEMORIA INFORMATIVA

La parcela es la denominada ID2-2 (segregada de la ID-2 mediante estudio de detalle), del Plan Parcial PP-S2 "Sector Campus de la Salud" 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.

Las condiciones urbanísticas de aplicación, entre otras, fijadas por el mencionado Plan Parcial, que afectan a la ID-2, son las que recoge el ***Artículo 7.3. del Texto refundido del Plan Parcial*** "CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN ORDENACIÓN ABIERTA.

La parcela, prácticamente plana, tiene forma de triángulo rectángulo, con su hipotenusa orientada en sentido este-oeste. El vértice de encuentro con su lado menor adquiere forma ligeramente curva por la afección de la rotonda del viario adyacente.

Sus linderos son los siguientes:

- Lado mayor (orientación sur-este) presenta fachada a la calle J-2.
- Lado menor (orientación sur-oeste) lindero con la parcela ID-2.1.
- Hipotenusa (orientación norte) Fachada a sistema de espacios libres ELSG-3

Tiene las siguientes características:

- Superficie2.677,26 m2.
- Ocupación máxima..... 75%. (2007,95 m2).



- Altura máxima 5 plantas (17,80 m.).
- Edificabilidad asignada 4.640 m2 (coef. 1,733).
- edificabilidad máxima materializable 10.039,73 m2.
- Alineaciones. Libre disposición de la edificación en la parcela pero sin posibilidad de vuelo sobre el límite de la parcela.
- Linderos. Separación a linderos de la mitad de la altura de la edificación.
- Edificación Bajo Rasante. Máximo 75% de ocupación de la parcela neta. Hasta 4 plantas. Aparcamiento y zonas no habitables.
- Altura semisótano: Máximo de 1,30 metros sobre rasante.
- Espacio ajardinado: 50% del espacio libre. Al menos el 12,5 % de la superficie de la parcela.
- Construcciones sobre la altura máxima: castilletes de menos de 17 m2 y 3,30 m. de altura máxima sobre el forjado anterior.
- Plazas de aparcamiento: 1 plaza por cada 100 m2 construidos.
-

2.2. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE

★ PLANEAMIENTO VIGENTE

Las normativas que actualmente enmarcan las posibilidades y otras limitaciones del presente documento son las siguientes:

- ▬ Texto refundido de la Ley de Suelo
- ▬ Reglamento de Planeamiento
- ▬ Plan Parcial del sector PP-S2 Campus de la Salud del PGOU de Granada.
- ▬ Estudio de Detalle de la unidad Básica ID-2 del anterior Plan Parcial.

* CLASIFICACION

Según el planeamiento vigente la parcela se encuentra en SUELO URBANO, para



un uso correspondiente a Investigación y Desarrollo Tecnológico.

El planeamiento vigente establece la obligación de la redacción de ESTUDIO DE DETALLE para autorizar el cambio de ocupación bajo rasante de la parcela.

★ DETERMINACIONES

Los principales objetivos y determinaciones establecidos en las normas para la redacción de estudios de detalle son entre otros los siguientes:

- Adecuar la ordenación existente a la implantación de nuevos usos del suelo.
- Señalar alineaciones y rasantes. Ordenar los volúmenes resultantes, respetando las tipologías predominantes.

2.3. SERVICIOS EXISTENTES

La parcela dispone de todas las redes de infraestructura para que pueda ser considerada solar.



3.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICADA

3.1.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION

La solución propuesta consiste en aumentar la ocupación bajo rasante limitada por el art. 7.3.6 de las ordenanzas del plan parcial que la limita a:

Artículo 7.3.6.- Ocupación bajo rasante. (del PP-S2)

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

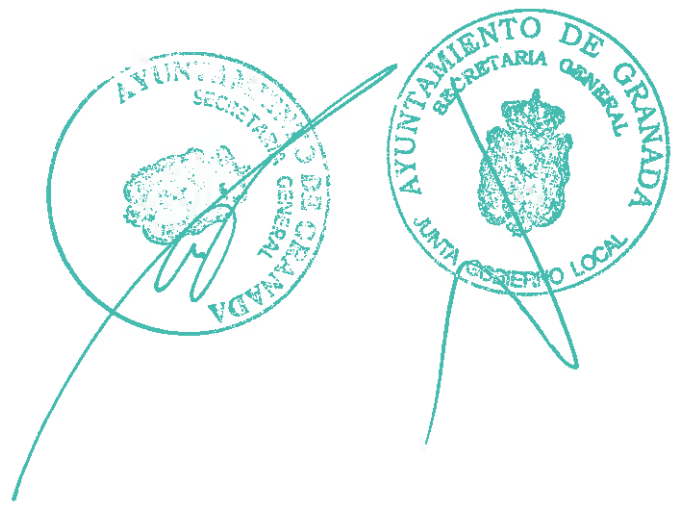
La edificación propuesta para esta parcela básicamente se trata de un bloque lineal en 4 alturas (bajo +3) ajustado al lado mayor del triángulo, formalizando la fachada a la calle J-2. La planta baja se extiende a modo de basamento albergando espacios comunes y el vestíbulo de acceso al edificio.

El diseño de la planta sótano, destinada exclusivamente a aparcamiento y zonas no habitables (almacenes y locales de instalaciones), aun cuando se ha previsto que ocupe prácticamente el 100% de la parcela, permite una completa integración con los espacios libres de la misma ya que se dispone el forjado enrasado con las rasantes naturales de la misma en su fachada norte, de esta forma, la existencia del sótano no evidencia volumetría alguna en el exterior.

Ya en la planta baja del edificio, esta se sobreeleva aproximadamente 1.00 m. en lo



que es la proyección interior del mismo lo que permitira su iluminación y ventilación natural ademas de conseguir el efecto deseado en la composición volumetrica del edificio.



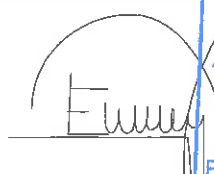
3.2.- DETERMINACIONES

Debido al carácter y objetivo del estudio de detalle, ya definidos con anterioridad, sus determinaciones se reducen a lo reflejado en los planos de ordenación que se adjuntan.

A continuación se aporta un cuadro comparativo con las modificaciones propuestas en la normativa urbanística vigente:

	Normativa vigente según Plan Parcial PP-S2	Normativa propuesta según el presente ED
Superficie	2677.26	2677.26
Ocupación	75 %	75 %
Altura	5 Plantas	5 Plantas
Edificabilidad	1.733 m2/m2	1.733 m2/m2
Alineaciones	Libre sin vuelo sobre limite de parcela	Libre sin vuelo sobre limite de parcela
Linderos	altura/2	altura/2
Edificación bajo rasante	75 %	100 %
Altura semisótano	1.30 m	1.30 m
Espacio ajardinado	50 % de la superficie libre	50 % de la superficie libre
Construcciones sobre altura máxima	Castillete máximo de 17 m2 y 3.3 m de altura.	Castillete máximo de 17 m2 y 3.3 m de altura.
Plazas de aparcamiento	1 cada 100 m2	1 cada 100 m2

Sevilla a 22 de Diciembre de 2006



Sevilla, Diciembre de 2006

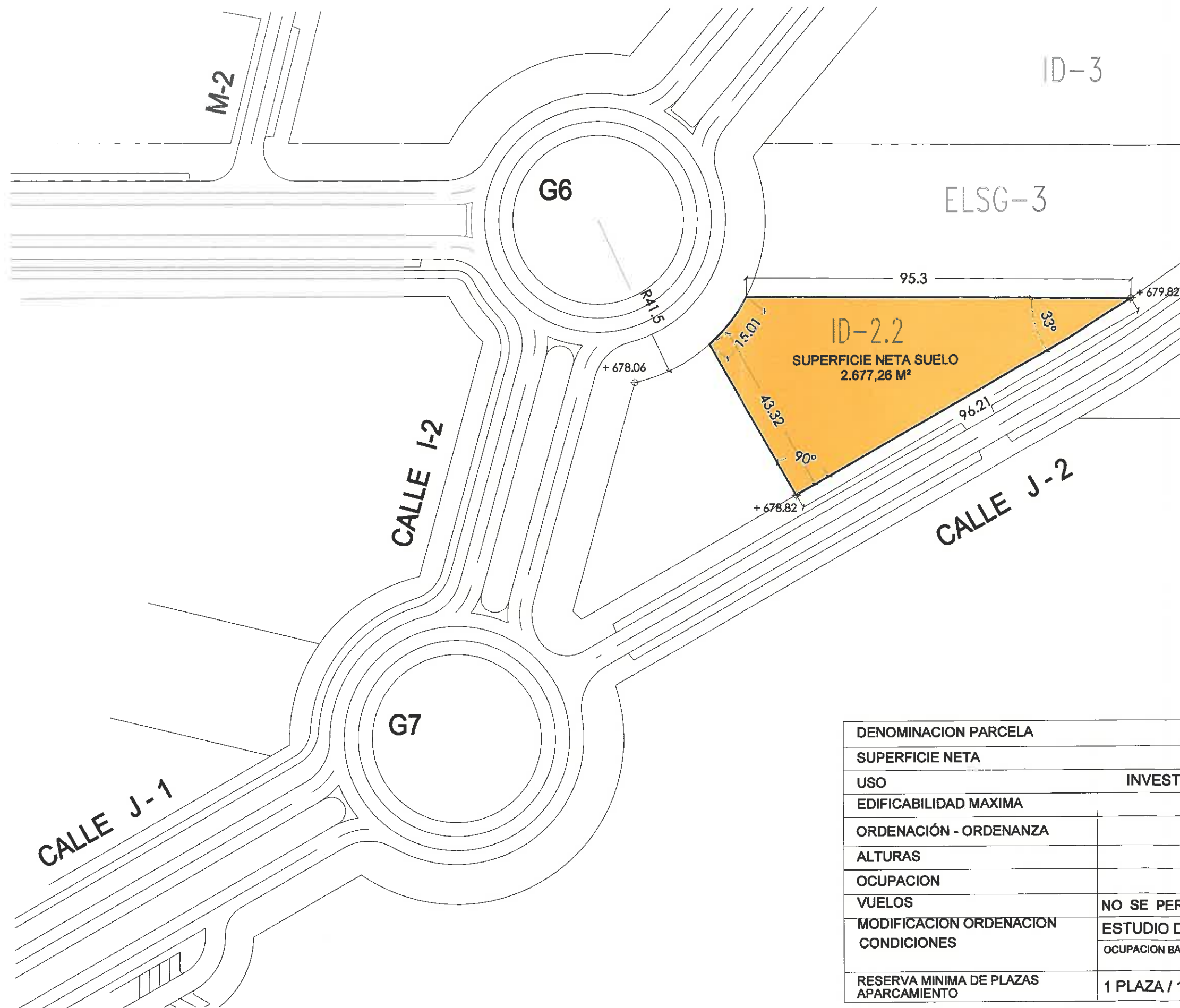
Fdo. Enrique Vallecillos Segovia
Arquitecto





INDICE DE PLANOS

1. SITUACION
2. GEOMETRIA Y SUPERFICIE
3. IMPLANTACION EN LA PARCELA



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

29 JUL 2011

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

FIP-1
Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

01 ABR. 2011

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



DENOMINACION PARCELA	ID-2.2
SUPERFICIE NETA	2.677,26 M ²
USO	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO
EDIFICABILIDAD MAXIMA	4.640,00 M ²
ORDENACIÓN - ORDENANZA	ORDENACIÓN ABIERTA
ALTURAS	CINCO PLANTAS
OCUPACION	75 %
VUELOS	NO SE PERMITEN SOBRE LA ALINEACIÓN EXTERIOR
MODIFICACION ORDENACION CONDICIONES	ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA ID 2.2 OCUPACION BAJO RASANTE DEL 100 % DE LA PARCELA
RESERVA MINIMA DE PLAZAS APARCAMIENTO	1 PLAZA / 100 M ² CONSTRUIDOS

ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA ID-2.2
del PLAN PARCIAL PP-S2.
SECTOR CAMPUS DE LA SALUD DEL PGOU DE GRANADA

GEOMETRIA Y
SUPERFICIES

Esc. 1:1000

02



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

29 JUL 2011

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

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

01 ABR. 2011

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
- 3 ENE. 2007
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adhiriendo al dorso de la última página de la memoria.

IMPLANTACION EN PARCELA

03

Esc. 1:500

ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA ID-2.2
del PLAN PARCIAL PP-S2.
SECTOR CAMPUS DE LA SALUD DEL PGOU DE GRANADA

