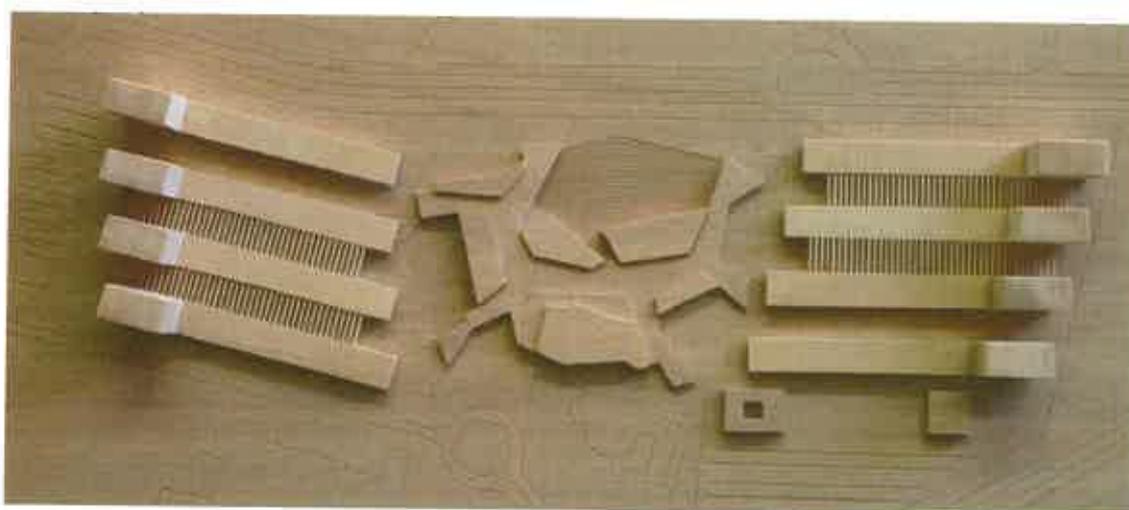


**TEXTO REFUNDIDO INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP-S2  
"Campus de la Salud" del PGOU de GRANADA en su ORDENACIÓN DE LA ZONA DOCENTE UNIVERSITARIA**  
ENTIDAD PROMOTORA: **UNIVERSIDAD DE GRANADA**



## **DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**TEXTO REFUNDIDO INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR PP-S2 "Campus de la Salud" del PGOU de GRANADA en su  
ORDENACIÓN de la ZONA DOCENTE UNIVERSITARIA**

ENTIDAD PROMOTORA:

**UNIVERSIDAD DE GRANADA**



**TEXTO REFUNDIDO INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA ZONA  
DOCENTE UNIVERSITARIA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP-S2 "Campus  
de la Salud" del PGOU de GRANADA**

**ÍNDICE GENERAL DE DOCUMENTOS**

<b>I.</b>	<b>MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES</b>	<b>Pág. nº:03</b>
<b>II.</b>	<b>PLANOS DE INFORMACIÓN</b>	
	<b>O-1.</b> GENERAL, REPLANTEO Y ALINEACIONES DEL PLAN PARCIAL ORIGINAL.	Escala 1:1.000
	<b>O-0.</b> CALIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS DEL PLAN PARCIAL ORIGINAL.	Escala 1:1.000
	<b>M.O-3.</b> GRADO DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.	Escala 1:2.000
	<b>M.O-4.</b> ORDENACIÓN GANADORA DEL CONCURSO INTERNACIONAL DE IDEAS.	
<b>III.</b>	<b>PLANOS DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y LOS CORRESPONDIENTES DEL PLAN PARCIAL ORIGINAL</b>	
	<b>M.O-0.</b> PLANO DE CALIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS DE LA MODIFICACIÓN.	E. 1:2.000
	<b>M.O-1.</b> PLANO GENERAL, ALINEACIONES. DE LA MODIFICACIÓN.	E. 1:2.000
	<b>M.O-2.</b> REPLANTEO DE LA MANZANA DOCENTE.	E. 1:1.000
	<b>M. O-UN-1-2.</b> ORDENACIÓN EN DETALLE. UNIDADES BÁSICAS UN-1, UN-2, UN-EL-01 y UN-EL-2.	E. 1:1.000
	<b>M. O-UN-3.</b> ORDENACIÓN EN DETALLE. UNIDAD BÁSICA UN-3.	E. 1:1.000
	<b>M. O-UN-4-5.</b> ORDENACIÓN EN DETALLE. UNIDAD BÁSICA UN-3.	E. 1:1.000
	<b>M. O-ID-1.1, 1.2.</b> ORDENACIÓN EN DETALLE. UNIDADES BÁSICAS ID-1.1, ID-1.2.	E. 1:1.000
	<b>M. O-ID-2.1, 2.2 e ID-3.</b> ORDENACIÓN EN DETALLE. UNIDADES BÁSICAS ID-2.1, ID-2.2 e ID-3	E. 1:1.000
	<b>M. O.T1 y T2.</b> ORDENACIÓN EN DETALLE. UNIDADES BÁSICAS T1 y T2.	E. 1:1.000
	<b>M. O-PK-1, PK-2.</b> ORDENACIÓN EN DETALLE. UNIDADES BÁSICAS PK-1 y PK-2.	E. 1:1.000
	<b>M. O-SIP-1 y SIP-2.</b> ORDENACIÓN EN DETALLE. UNIDADES BÁSICAS SIP-1 y SIP-2	E. 1:1.000
	<b>M. O-URB.</b> DETERMINACIÓN DE ZONAS PARA MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN.	E. 1:2.000
<b>IV.</b>	<b>PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS.</b>	
<b>V.</b>	<b>MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS.</b>	
<b>VI.</b>	<b>ANEJOS.</b>	

**ANEJO.1** Copia del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, aprobando la segunda Addenda al Convenio Urbanístico de colaboración entre el Ayuntamiento de Granada, la Fundación Campus de la Salud y la Consejería de innovación y Ciencia de la Junta de Andalucía para la concreción de la materialización de edificabilidades en las parcelas, DP-1, ID-1.1, ID-1.2, ID-2.1, ID-2.2, T1 y T2 del Plan Parcial del Sector PP-S2 (Campus de la Salud) del PGOU de Granada.

**ANEJO.2** Criterios para el Mantenimiento de la Urbanización del Sector PP-S2.



**DOCUMENTO I.**

**Memoria**

**INDICE DE LA MEMORIA**

<b>1. MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES.</b>	
1.1. ANTECEDENTES	Pág. nº:03
1.2. DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE REDACCIÓN DE LA PRESENTE INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-S2 DEL PGOU DE GRANADA.	Pág. nº: 06
1.3. ASPECTOS CONCRETOS DEL PLAN PARCIAL QUE VAN A SER MODIFICADOS CON EL PRESENTE DOCUMENTO.	Pág. nº:07
1.4. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL CON RELACIÓN A LA LEY 7/2.002 de 17 de Diciembre, DE ORDENACIÓN	Pág. nº:09
<b>2. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.</b>	Pág. nº:12
2.1. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO Y EQUIPAMIENTOS REALIZADAS EN PLAN PARCIAL.	Pág. nº:12
2.2. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO MÁXIMO ASIGNADO AL SECTOR. REDISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS DESTINADAS A UNIDADES BÁSICAS CALIFICADAS CON EL USO "TR".	Pág. nº:13
2.3. VIARIO E INFRAESTRUCTURAS.	Pág. nº:13
2.4. RESERVA DE APARCAMIENTOS.	Pág. nº:13
2.5. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.	Pág. nº:13
2.6. REFERENCIA AL PLAN DE ETAPAS DEL PLAN PARCIAL ORIGINAL.	Pág. nº:13
2.7. REFERENCIA AL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL PLAN PARCIAL ORIGINAL.	Pág. nº:13
<b>3. INFRAESTRUCTURAS</b>	Pág. nº: 14
3.1. Infraestructuras Existentes de la Galería Subterránea de Servicios.	
3.2. Modificaciones en el Trazado de la Galería Subterránea de Servicios.	
<b>4. MEMORIA FICHAS (RESUMEN Y JUSTIFICATIVAS)</b>	
4.1.- FICHA RESUMEN DEL PLAN PARCIAL ORIGINAL	Pág. nº:15
4.2.- FICHA RESUMEN DE LA INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN DEL PARCIAL ORIGINAL	Pág. nº:17



## 1.- MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA.

### 1.1.- ANTECEDENTES.

Cruz y Ortiz Arquitectos, han recibido el encargo de redactar la presente Innovación - Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable PP-S2 (Campus de la Salud) del PGOU de Granada, actualmente denominado Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud de Granada. La redacción del presente documento es suscrita por D. Antonio Cruz y D. Antonio Ortiz Arquitectos y por D. José Ibáñez Berbel, como Arquitecto Colaborador.

El encargo de la redacción de este documento fue realizado por la Vicerrectora de Infraestructuras y Patrimonio de la Universidad de Granada con domicilio a efectos de notificación en el edificio del Rectorado de la Universidad, Hospital Real, Cuesta del Hospicio, Granada.

#### El Plan Parcial del Sector PP-S2, proceso de su desarrollo.

- El **Plan Parcial** del Sector **PP-S2** con EXPTE. Mcpal. 8887/2001, fue redactado por quien suscribe y aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Granada con fecha 27 de septiembre de 2.002.
- El **Proyecto de Urbanización** (EXPTE. Mcpal. 1996/2003) que desarrollaba el mencionado sector fue aprobado definitivamente con fecha 28 de JULIO DE 2003.
- El **Proyecto de Reparcelación** (EXPTE. Mcpal. 7758/2001), correspondiente al sector fue aprobado definitivamente el 3 de febrero de 2003.
- **Estudio de Detalle** en unidad básica "ID-1". del Plan Parcial PP-S2 Sector Campus de la salud del PGOU de Granada, promovido por la Agencia para la Innovación y Desarrollo de Andalucía. Expte. Mcpal. Nº. 17389/2005. Aprobado Definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Granada el 31 de Marzo de 2.006, publicándose dicha aprobación en el BOP Nº. 97 de fecha 24 de mayo de 2.006.
- **Estudio de Detalle** en unidad básica "ID-2". del plan parcial PP-S2 Sector Campus de la salud del PGOU de Granada, promovido por la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía. Expte. Mcpal. Nº. 17614/2005. Aprobado Definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Granada el 31 de Marzo de 2.006, publicándose dicha aprobación en el BOP nº. 97 de fecha 24 de mayo de 2.006.
- Segunda Addenda al **Convenio Urbanístico** suscrito entre el Ayuntamiento de Granada, Fundación Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud de Granada y Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, Expte. Mcpal. Nº. 9.580/2002, aprobado en Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Granada en su sesión ordinaria de fecha nueve de febrero de 2.006. Ver Documento Anexo a esta Memoria.

Con posterioridad a estas tramitaciones y aprobaciones se procedió a la redacción de una serie de documentos que afectaban a la redacción del Plan Parcial original, así como a la Convocatoria de un Concurso Internacional de Ideas, convocado por la Universidad de Granada, para la ordenación de la Zona docente Universitaria (parcelas UN-1, UN-2, UN-3 y UN-4), que exigen en virtud de la ordenación ganadora del mencionado Concurso, la Modificación de algunos aspectos del Plan Parcial.

Dado que la UNIVERSIDAD DE GRANADA es la titular de las parcelas UN-1, UN-2, UN-3 y UN-4 del Plan Parcial Original sobre las que se centra la Innovación-Modificación del Plan Parcial, no afectando la misma a otros propietarios más que al Ayuntamiento de Granada (Titular de los Espacios Libres afectados EL-SG-4, EL-SG-5 y EL-SG-6, dicha Institución se encuentra facultada para incoar ante el Excmo. Ayuntamiento de Granada la presente INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN del Plan Parcial ya mencionado.



**Grado de Desarrollo del Plan Parcial en la urbanización y la edificación.**

Desde el punto de vista de desarrollo del Plan Parcial en cuanto a urbanización y edificación es el siguiente:

Actualmente se encuentran en fase de terminación (pendientes de recepción) las obras de urbanización de las Fases 1-A y Puente sobre el río Monachil, así como las Fases 1-B y 1-C. Con ello se puede afirmar que la urbanización estructurante del Parque Tecnológico está concluida.

Se encuentra pendiente de adjudicación la denominada fase 3 de urbanización de la zona residencial del Campus.



**Visitas aéreas del grado de desarrollo de la Urbanización y edificación.**



En cuanto a la **edificación** el grado de desarrollo es el siguiente:

**ZONA USO SANITARIO:**

- Unidad Básica **SA-1:** Hospital Universitario en avanzado estado de ejecución
- Unidad Básica **SA-2:** Centro de Altas Tecnologías en Emergencias sanitarias (CMAT). Concluido y en funcionamiento.
- Unidad Básica **SA-3:** Instituto Andaluz de Medicina Legal. Iniciadas las obras de edificación, estando prácticamente concluidas las obras de cimentación.

**ZONA USO INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO:**

- Unidad Básica **ID-1.1:** Planta de fabricación y desarrollo tecnológico de Bemiparina. Laboratorios ROVI S.A. en avanzado estado de ejecución
- Unidad Básica **ID-1.2:** Urbanizada y pendiente desarrollo la edificación.
- Unidad Básica **ID-2.1:** Sede Central de Servilens Fit&Cover. Pendiente de concesión de Licencia Municipal de obra para iniciar la obra.
- Unidad Básica **ID-2.2:** Instituto de Oncología Genética. En proceso de Redacción de Proyecto.
- Unidad Básica **ID-3:** Urbanizada y pendiente desarrollo la edificación.

**ZONA DEPORTIVA:**

- Unidad Básica **DP.1:** Adjudicada por la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía mediante Concurso, para el desarrollo del Proyecto NES-SALUD y DEPORTE. Actualmente Se redacta el proyecto de ejecución de dicho Centro

**ZONA DOCENTE UNIVERSITARIA:**

- Completamente desarrolladas las infraestructuras viaria, de abastecimiento de agua, alcantarillado y de la Galería Subterránea de servicios, quedando por tanto completamente formalizada y dotada la gran manzana de uso docente universitario que contiene a las Unidades Básicas UN-1, UN-2 UN-3 y UN-4.
- El Proyecto de urbanización que desarrolló el Plan Parcial no procedió a tratar los Espacios Libres del Sistema General ELSG-4, ELSG-5, y ELSG-6, ya que dicho tratamiento será ejecutado por la Universidad de Granada en el marco de la actuación que definirá la ordenación derivada del Concurso de Ideas ya mencionado.



**1.2.- DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE REDACCIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-S2 DEL PGOU DE GRANADA.**

El desarrollo del Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud, inició hace tiempo y de forma paralela al proceso urbanizador en el T.M. de Granada, una serie de edificaciones que ya hemos descrito con anterioridad. No obstante, la ordenación interior de la zona docente universitaria, ha sido la última en concretarse debido a la necesidad de adoptar los acuerdos necesarios, en cuanto al establecimiento de los programas funcionales definitivos de los Centros, entre los representantes de las diversas Facultades que se trasladarán al nuevo Campus.

Tras definirse los mencionados programas funcionales, la Universidad de Granada, como ya hemos mencionado, convocó un Concurso Internacional de Ideas, para la ordenación de la zona docente, así como para la selección de la formalización arquitectónica de los siguientes Centros:

Facultad de Medicina  
Facultad de Farmacia.  
Facultad de Odontología  
Escuela Universitaria de Ciencias de la salud.  
Edificio de Servicios Generales del Campus.

La ordenación resultante, se adjunta como documento Anexo a esta Modificación.



Cruz y Ortiz. Arquitectos.



Santas Patronas 36. 41001 Sevilla



### 1.3.- ASPECTOS CONCRETOS DEL PLAN PARCIAL QUE VAN A SER MODIFICADOS CON EL PRESENTE DOCUMENTO.

Fundamentalmente el contenido de la presente MODIFICACIÓN DEL PAN PARCIAL atenderá a:

1. Nueva ordenación de la zona docente Universitaria. Modificando la geometría, extensión superficial y aprovechamiento asignado a cada unidad básica "UN" (no sobrepasando el total asignado a la zona docente universitaria de **98.010,00 m<sup>2</sup>**) para adaptarlo a las necesidades específicas de cada Centro Universitario a desarrollar sobre las mismas.
2. Creación de una Nueva unidad Básica denominada "UN-5", para dar cabida a la definición final del programa funcional de la zona docente.
3. Creación de nuevas unidades Básicas denominadas "UN-EL", para ordenar los espacios libres privativos de la zona docente y distinguirlos de los Espacios Libres de uso público. EL-SG. Estas unidades básicas carecen de aprovechamiento sobre rasante, permitiéndose su uso bajo rasante tal y como se expondrá de forma pormenorizada más adelante en este documento.
4. Modificación de la Geometría y extensión superficial de los Espacios Libres del Sistema general EL-SG-4, EL-SG-5 y EL-SG-6, aunque como se justifica más adelante la suma de la superficie resultante de la presente Innovación- Modificación supera a la contemplada en el Texto refundido del Plan Parcial original.
5. Recoger en la planimetría del Plan Parcial las modificaciones de trazado realizadas de las medianas del viario derivadas de la futura implantación de la plataforma para el acceso del metro ligero, con lo que se ha evitado afecciones de nuevas obras sobre el viario de urbanización ya ejecutado. Así mismo se replantea ligeramente la situación de la parcela SA-3 debido a la incidencia sobre una de sus alineaciones por la galería Subterránea de Servicios y de la red de alcantarillado.
6. Modificación de la geometría y superficie de las unidades Básicas PK-1 y PK-2, debido a la inserción de la ordenación de la zona docente universitaria y a la convocatoria, por el Excmo. Ayuntamiento de Granada, del concurso para la explotación del aparcamiento a ejecutar en la Parcela PK-1, procediéndose a recoger en la presente Innovación Modificación la geometría que la Gerencia de Urbanismo de la mencionada Corporación determinó a tal efecto. Se crea la Calle UN-1 sobre la parcela PK-1 de carácter público.
7. Recoger en la planimetría del Plan Parcial las afecciones derivadas de la ejecución por el Ministerio de Fomento de las obras del viario de conexión Ronda – Sur con Circunvalación de Granada A-44 (Bailén-Motril). Rotonda y paso a desnivel bajo Circunvalación para la conexión de la vía anteriormente mencionada con los nuevos desarrollos urbanísticos del Término Municipal de Armilla.
8. Recoger como parcela o unidad básica segregada del Espacio Libre del Sistema General EL-SG-4, la correspondiente al Cortijo Nuevo de las Angustias, que en la Aprobación Definitiva del Plan Parcial se estableció fuese conservada, aunque en aquel momento quedó integrada en el mencionado espacio libre. La nueva parcela se destina a Servicio de Interés Público y Social y se denomina S.I.P.-1 y la denominada S.I.P.-2, recoge el aprovechamiento equivalente a la superficie construida de las edificaciones destinadas a naves que formaban parte del conjunto del Cortijo y que no fueron protegidas expresamente en la Aprobación Definitiva del Texto Refundido del Plan Parcial. Asimismo se graña y acota la ocupación que bajo rasante, y que con una sola planta como máximo bajo la misma, del EL-SG-4, es necesario contemplar para poder ejecutar la unión entre las mencionadas parcelas S.I.P.S.-1 y S.P.S.-2.



El uso o usos a situar en dicha planta bajo el ELSG-4, serán de carácter no lucrativo, no alterando en ningún caso el carácter demanial del suelo. En el mismo sentido se procede con las conexiones, bien destinadas a galerías de servicios técnicos que bajo rasante se graña uniendo la parcela UN-3 con las UN-EL-2 y con las UN-EL-3.

9. Proceder a recoger en la presente Innovación – Modificación el ajuste de edificabilidades en las parcelas DP-1, ID-3, ID-1.2 T-1 y T-2 derivadas de la Segunda Addenda al Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Granada, Fundación Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud de Granada y Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, Expte. Mcpal. N.º. 9.580/2002, aprobado en Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Granada en su sesión ordinaria de fecha nueve de febrero de 2.006. Ver Documento Anexo a esta Memoria.

En este sentido y debido al incremento de edificabilidad que se produce en algunas parcelas, se procede a incrementar la altura prevista en el Plan Parcial en las parcelas ID-3, ID-1.2 T-1 y T-2 , como puede observarse en el Plano de Alineaciones, en las ordenanzas y en las Fichas Justificativas de la Innovación – Modificación.

10. Proceder a la Revisión de los siguientes Artículos recogidos en las Ordenanzas del Plan Parcial:

7.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO EN ORDENACIÓN ABIERTA, para recoger la singularidad de la ordenación ganadora del concurso e incluir la parcelas de nueva creación UN-5.

Creación de la nueva ordenanza 7.1-BIS. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVATIVO, al objeto de definir las actuaciones en las parcelas de nueva creación, destinadas a Espacios Libres de carácter privativo UN-EL-1 y UN-EL-2, derivadas de la Ordenación ganadora del Concurso de ordenación de la zona docente.

7.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN ORDENACIÓN ABIERTA, recogiendo tanto las estipulaciones de los Estudios de Detalle aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Granada, redactados sobre las parcelas ID-1 e ID-2 del Plan Parcial Original.

7.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN EQUIPAMIENTO TERCIARIO COMPLEMENTARIO EN ORDENACIÓN ABIERTA, para recoger los nuevos aprovechamientos del Acuerdo de la Junta de gobierno Local con relación a las parcelas T1 y T2.

7.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EN ORDENACIÓN ABIERTA, para recoger los nuevos aprovechamientos del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local con relación a la parcela DP-1.

11. Creación de la Calle UN-2 de carácter público entre las parcelas ID-1.1, ID-1.2 y las UN-4 y UN-5.

12. Incorporar como documentación informativa complementaria el Anteproyecto ganador del Concurso Internacional de ordenación de la zona docente.

#### **1.4. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL CON RELACIÓN A LA LEY 7/2.002 de 17 de Diciembre, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.**

La procedencia y posibilidad de redacción de la Modificación se fundamenta en el **TÍTULO I. La ordenación urbanística, CAPÍTULO II. Los Instrumentos de Planeamiento. SECCIÓN QUINTA. Vigencia e Innovación**, en su **Artículo 36**, que literalmente se recoge a continuación:

**Artículo 36.** Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

*Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, Publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.*

*La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.*

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

**a) De ordenación:**

1.ª *La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.*

2.ª *Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.*

*En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones Públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.*



3.<sup>a</sup> Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4.<sup>a</sup> Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

**b) De documentación:**

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

**c) De procedimiento:**

1.<sup>a</sup> La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.C) de esta Ley.

2.<sup>a</sup> Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

3.<sup>a</sup> En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3.c) del artículo 35. Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación. La Consejería competente en materia de urbanismo podrá, en todo caso, proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.

Atendiendo a los aspectos del Plan Parcial que van a ser modificados o matizados por el presente documento y que se recogen pormenorizadamente en el **Apartado 1.3.** de esta Memoria, y atendiendo así mismo al lo estipulado en el Apartado a) de este Artículo 36, el presente documento se definirá como "INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DEL PP-S2 DEL PGOU DE GRANADA".



## 2. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

El Plan Parcial Original se redactó en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Pulianas de 2004, y de acuerdo con la legislación urbanística nacional y autonómica vigente:

- Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones
- Ley 7/2002, de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana.
- Demás Legislación Urbanística Nacional y Autonómica, actualmente vigente, como se desprende de lo que sigue.

Esta Innovación – Modificación tal y como se justifica en la Ficha Resumen recogida en el Apartado 3.2. de esta memoria, no altera ninguno de los aspectos esenciales establecidos por el Plan Parcial original aprobado definitivamente ni de la Legislación Urbanística vigente.

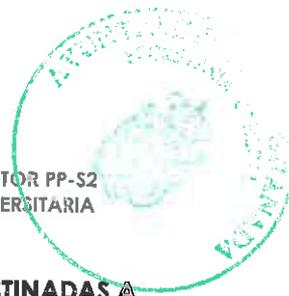
### 2.1. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO Y EQUIPAMIENTOS REALIZADAS EN PLAN PARCIAL.

Con independencia de los datos que se recogerán y justificarán en la documentación gráfica y en la nueva ficha justificativa de las reservas de suelo para equipamientos y espacios libres de uso público de la presente Innovación – Modificación, se procede a continuación a recoger los cuadros comparativos de reservas de Espacios Libres del Sistema General, originales y resultantes, así como de las edificabilidades asignadas a las Unidades Básicas "UN" en el Texto refundido del Plan Parcial y en la actual Innovación-Modificación.

#### CUADRO COMPARATIVO DE RESERVAS DE ESPACIOS LIBRES DEL SISTEMA GENERAL AFECTOS POR LA PRESENTE INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

TEXTO REFUNDIDO		INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN		
Denominación	Superficie M <sup>2</sup>	Denominación	Superficie M <sup>2</sup>	Afección Geometría por Innov-Mod.
EL-SG-1	45.934,00	EL-SG-1	45.934,00	NO
EL-SG-2	43.458,00	EL-SG-2	43.458,00	NO
EL-SG-3	4.545,00	EL-SG-3	4.545,00	NO
EL-SG-4	4.116,00	EL-SG-4	1.639,75	SI
EL-SG-5	11.988,00	EL-SG-5	22.638,20	SI
EL-SG-6	14.822,00	EL-SG-6	12.171,90	SI
EL-SG-7	1.858,00	EL-SG-7	1.858,00	NO
<b>TOTAL</b>	<b>126.721,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>132.244,85</b>	

SE INCREMENTA LA RESERVA DE ESPACIOS LIBRES DEL SISTEMA GENERAL CON LA PRESENTE INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN EN: **5.523,85 M<sup>2</sup>**



## 2.2. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LAS SUPERFICIES CONSTRUIDAS DESTINADAS A UNIDADES BÁSICAS CALIFICADAS CON EL USO "UN" DOCENTE UNIVERSITARIO EN ORDENACIÓN ABIERTA.

### CUADRO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES ASIGNADAS A LAS UNIDADES BÁSICAS "UN" DOCENTE UNIVERSITARIO EN ORDENACIÓN ABIERTA

TEXTO REFUNDIDO		INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN	
Denominación	Sup. Const. M <sup>2</sup>	Denominación	Sup. Const. M <sup>2</sup>
UN-1	39.500,00	UN-1	11.400,00
UN-2	24.000,00	UN-2	28.600,00
UN-3	13.110,00	UN-3	13.210,00
UN-4	21.400,00	UN-4	10.500,00
		UN-5	34.300,00
		UN-EL-1	0,00
		UN-EL-2	0,00
		UN-EL-3	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>98.010,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>98.010,00</b>

SE MANTIENE EL APROVECHAMIENTO ASIGNADO  
CON LA PRESENTE INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN EN LAS UNIDADES BÁSICAS "UN":

## 2.3. VIARIO E INFRAESTRUCTURAS.

La presente Innovación – Modificación no afecta a la ordenación del viario, ni al diseño de las infraestructuras proyectada en el Plan Parcial Original aprobado definitivamente.

## 2.4. RESERVA DE APARCAMIENTOS.

La presente Innovación – Modificación no afecta a la reserva de aparcamientos realizadas en el Plan Parcial Original aprobado definitivamente.

## 2.5. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

La presente Innovación – Modificación no afecta a las determinaciones que el Plan Parcial Original aprobado definitivamente realizaba con relación a este Decreto.

## 2.6. REFERENCIA AL PLAN DE ETAPAS DEL PLAN PARCIAL ORIGINAL

La presente Innovación – Modificación no afecta a las determinaciones que el Plan Parcial Original aprobado definitivamente realizaba con relación al Plan de Etapas de desarrollo del mismo, que por otro lado se encuentra completamente desarrollado a falta de la edificación y ordenación interior de la gran manzana destinada al uso Docente Universitaria.

## 2.7. REFERENCIA AL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL PLAN PARCIAL ORIGINAL

La presente Innovación – Modificación no afecta a las determinaciones que el Plan Parcial Original aprobado definitivamente realizaba con relación al Estudio Económico Financiero del mismo.

## 3. INFRAESTRUCTURAS

### 3.1. Infraestructuras Existentes.

La urbanización ya ejecutada desarrolló las infraestructuras previstas por el Plan Parcial, por ello la gran manzana en la que se construirán las nuevas facultades y edificio de servicios generales se encuentra completamente dotada, en su perímetro, de las mismas. Ahora bien, la nueva y singular distribución de las edificaciones proyectadas en la ordenación ganadora de la zona docente deberá prever la ejecución de las conexiones con las redes generales perimetrales implantadas (abastecimiento de agua, media y baja tensión, telecomunicaciones, alcantarillado y gas natural).

### 3.2. Modificaciones en el Trazado de la Galería Subterránea de Servicios.

La ordenación inicial del Plan Parcial hacía una previsión de conexión de la galería subterránea de servicios con las parcelas calificadas como equipamiento universitario. La nueva ordenación que se recoge en la presente Innovación – modificación debe prever nuevas conexiones de la mencionada infraestructura, tanto con las nuevas unidades básicas, como entre ellas y fundamentalmente con la nueva UN-3 (Edificio de servicios generales). Se procederá a grafiar estas conexiones subterráneas, tanto el plano correspondiente de infraestructuras como en los planos de ordenación en detalle.



PLANO DEL TRAZADO DE LA GALERÍA SUBTERRÁNEA DE SERVICIOS YA EJECUTADA.



TEXTO REFUNDIDO INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP-S2 "Campus de la Salud" del PGOU de GRANADA en su ORDENACIÓN DE LA ZONA DOCENTE UNIVERSITARIA ENTIDAD PROMOTORA: UNIVERSIDAD DE GRANADA



SISTEMA GENERAL INTERIOR										
ZONA SANITARIA										
Tipo del Uso	Parcela N°	Usos	Tipo de Ordenación	Altura Máx. N° Plantas	Sup. Neto Parcela (m²)	Edificab. (m²/m²)	Sup. Constr. (m²)			
CONSEJERÍA DE SALUD	No Lucrativo	SA1	HOSPITAL	Ord. Abierta	5	83.326	1,436			
E.P.E.S	No Lucrativo	SA2	Sanitario	Ord. Abierta	5	5.881	1,190		121.000	
CONSEJERÍA DE JUSTICIA	No Lucrativo	SA3	Sanitario (ST. AND.MED.LEON)	Ord. Abierta	5	1.134	2,513		7.000	
							<b>91.346</b>	<b>1,439</b>		<b>138.000</b>
ZONA DOCENTE UNIVERSITARIA										
Universidad/Cons.Educación	No Lucrativo	UN-1	Docente Univ.	Ord. Abierta	5	15.679	2,619		39.500	
Universidad/Cons.Educación	No Lucrativo	UN-2	Docente Univ.	Ord. Abierta	5	29.263	1,186		24.000	
Universidad/Cons.Educación	No Lucrativo	UN-3	Docente Univ.	Ord. Abierta	5	5.402	2,427		13.119	
Universidad/Cons.Educación	No Lucrativo	UN-4	Docente Univ.	Ord. Abierta	5	13.321	1,606		21.490	
							<b>54.665</b>	<b>1,798</b>		<b>68.618</b>
INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO										
FUNDACION Campus de la Salud		IS1	Inv. y Desar.Tecn.	Ord. Abierta	5	14.274	1,609		22.962	
FUNDACION Campus de la Salud		IS2	Inv. y Desar.Tecn.	Ord. Abierta	5	4.530	1,391		5.282	
FUNDACION Campus de la Salud		IS3	Inv. y Desar.Tecn.	Ord. Abierta	5	6.018	3,011		16.120	
							<b>24.822</b>	<b>1,91</b>		<b>47.364</b>
TERCIARIO COMPLEMENTARIO I+D										
FUNDACION Campus de la Salud		T1	Terciario	Ord. Abierta	4	6.069	1,319		8.000	
FUNDACION Campus de la Salud		T2	Terciario	Ord. Abierta	4	5.381	1,254		8.000	
							<b>12.450</b>	<b>1,29</b>		<b>16.000</b>
INFRAESTRUCTURAS. Reserva Red Transportes y Aparcamiento										
		PK-1	Parking Subterráneo				7.619			
		PK-2	Parking Subterráneo				6.761			
							<b>14.379</b>			
ZONA DEPORTIVA										
FUNDACION		DP-1	Deportivo	Ord. Abierta	2	31.576	0,300		9.473	
							<b>31.576</b>	<b>0,300</b>		<b>9.473</b>
ESPACIOS LIBRES										
	No Lucrativo	ELSG-1	Espacios Libres				46.934			
	No Lucrativo	ELSG-2	Espacios Libres				43.458			
	No Lucrativo	ELSG-3	Espacios Libres				4.546			
	No Lucrativo	ELSG-4	Espacios Libres				4.116			
	No Lucrativo	ELSG-5	Espacios Libres				11.989			
	No Lucrativo	ELSG-6	Espacios Libres				14.822			
	No Lucrativo	ELSG-7	Espacios Libres				1.969			
							<b>126.721</b>			
<b>RED VIARIA RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN</b>							<b>160.820</b>	<b>MF.</b>		
CÁLCULO RESERVAS DE SUELO										
DOTACIONES DERIVADAS DEL USO RESIDENCIAL Y DOTACIONAL - TERCIARIO										
Edificabilidad Residencial				100.100	m² (A)					
Suelo Bruto adscrito Sistema general interior				478.772	m² (B)					
RESERVAS STANDARD PGOU	STANDARD RESERVA	PGOU	RESERVAS PLAN PARCIAL							
ESPACIOS LIBRES	m²/m²	Edificab.	m² Suelo neto	ELR-1	m² Suelo neto					
De uso residencial	25	27.278	ELR-2	6.796,00						
De uso dotacional terciario	15%	71.816	ELR-3	3.383,00						
			ELR-4	6.543,00						
			ELR-5	1.252,00						
			ELSG-1	46.934,00						
			ELSG-2	43.458,00						
			ELSG-3	4.546,00						
			ELSG-4	4.116,00						
			ELSG-5	11.989,00						
			ELSG-6	14.822,00						
			ELSG-7	1.969,00						
<b>TOTAL RESERVA OBLIGATORIA</b>			<b>99.892</b>	<b>Reserva PPS2</b>	<b>160.303,00</b>					
CENTROS DOCENTES										
				D1	1.730					
				D2	685					
				UN-1	15.679					
				UN-2	20.263					
<b>TOTAL RESERVA OBLIGATORIA</b>			<b>18</b>	<b>MF</b>	<b>17.457</b>					
<b>Reserva PPS2</b>					<b>36.347</b>					
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (Derivado Residencial)										
	9	8.728	DP1	31.576						
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (Derivado Terciario)										
	2%	9.575	DP2	1.939						
<b>TOTAL RESERVA OBLIGATORIA</b>			<b>12.304</b>	<b>Reserva PPS2</b>	<b>33.515</b>					
EQUIPAMIENTO SOCIAL Y CULTURAL Derivado Uso I										
	6	8.048	UN-4	13.321						
EQUIPAMIENTO SOCIAL Y CULTURAL Derivado Uso II										
	2%	5.575	UN-3	5.402						
<b>TOTAL RESERVA OBLIGATORIA</b>			<b>16.122</b>	<b>S.L.P.</b>	<b>1.791</b>					
<b>Reserva PPS2</b>					<b>20.514</b>					



TEXTO REFUNDIDO INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP-S2 "Campus de la Salud" del PGOU de GRANADA en su ORDENACIÓN DE LA ZONA DOCENTE UNIVERSITARIA ENTIDAD PROMOTORA: UNIVERSIDAD DE GRANADA



SISTEMA GENERAL INTERIOR									
ZONA SANITARIA									
	Tipo del Uso	Parcela	Usos		Tipo de Ordenación	Altura Máx. (M. Pícamo)	Sup. Neta Parcela (m <sup>2</sup> )	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. (m <sup>2</sup> techo)
CONSEJERÍA DE SALUD	No Lucrativo	SA1	Sanitario	HOSPITAL	Ord. Abierta	8	84.325,00	1.435	121.000
E.P.E.S	No Lucrativo	SA2	Sanitario	CSAT SA2	Ord. Abierta	5	5.881,00	1.190	7.000
CONSEJERÍA DE JUSTICIA	No Lucrativo	SA3	Sanitario	CSAT MED LEGA	Ord. Abierta	5	1.134,00	2,613	2.850
							<b>91.340</b>	<b>1.430</b>	<b>130.850</b>
ZONA DOCENTE UNIVERSITARIA									
Universidad/Ceas.Educación	No Lucrativo	UN-1	Docente Univ.		Ord. Abierta	11	2.577,15	4.423	11.400,00
Universidad/Ceas.Educación	No Lucrativo	UN-2	Docente Univ.		Ord. Abierta	11	12.303,70	2.328	28.600,00
Universidad/Ceas.Educación	No Lucrativo	UN-3	Docente Univ.		Ord. Abierta	5	11.814,50	1.118	13.210,00
Universidad/Ceas.Educación	No Lucrativo	UN-4	Docente Univ.		Ord. Abierta	11	2.172,70	4.833	18.900,00
Universidad/Ceas.Educación	No Lucrativo	UN-5	Docente Univ.		Ord. Abierta	11	10.627,80	3.188	32.300,00
Universidad/Ceas.Educación	No Lucrativo	UN-EL-1	Docente Univ.		Ord. Abierta	0	1.558,00	0,000	0,00
Universidad/Ceas.Educación	No Lucrativo	UN-EL-2	Docente Univ.		Ord. Abierta	0	2.512,00	0,000	0,00
Universidad/Ceas.Educación	No Lucrativo	UN-EL-3	Docente Univ.		Ord. Abierta	0	1.543,70	0,000	0,00
							<b>45.307,25</b>	<b>2.183</b>	<b>99.310,00</b>
INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO									
LABORATORIOS RONI S.A		IR1-1	Inv. y Desar.Tecn.		Ord. Abierta	5	9.180,00	0,858	6.000,00
AGENCIA INNOVACIÓN		IR1-2	Inv. y Desar.Tecn.		Ord. Abierta	7	5.470,00	3,478	18.000,00
SERVICES FIT&COVER		IR2-1	Inv. y Desar.Tecn.		Ord. Abierta	5	1.872,74	0,877	1.822,00
AGENCIA INNOVACIÓN		IR2-2	Inv. y Desar.Tecn.		Ord. Abierta	5	2.817,28	1,733	4.840,00
AGENCIA INNOVACIÓN		IR3	Inv. y Desar.Tecn.		Ord. Abierta	7	8.018,00	3,280	19.558,50
							<b>25.198</b>	<b>2,02</b>	<b>60.641</b>
TERCIARIO COMPLEMENTARIO I+D									
AGENCIA INNOVACIÓN		T1	Terciario		Ord. Abierta	7	8.089,00	2,335	14.188,75
AGENCIA INNOVACIÓN		T2	Terciario		Ord. Abierta	7	6.387,00	2,221	14.188,75
							<b>12.450,00</b>	<b>2,29</b>	<b>28.338,50</b>
INFRAESTRUCTURAS. Reserva Red Transportes y Aparcamiento									
		PK-1	Parking Subterráneo				6.176,57		
		PK-2	Parking Subterráneo				7.587,95		
							<b>13.764,52</b>		
ZONA DEPORTIVA									
AGENCIA INNOVACIÓN		DP-1	Deportivo		Ord. Abierta	2	31.578,00	0,300	11.473
							<b>31.578,00</b>	<b>0,388</b>	<b>11.473</b>
ESPACIOS LIBRES									
	No Lucrativo	EL-SG-1	Espacios Libres				45.834,00		
	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				1.838,75		
	No Lucrativo	EL-SG-5	Espacios Libres				22.838,20		
	No Lucrativo	EL-SG-6	Espacios Libres				12.177,80		
	No Lucrativo	EL-SG-7	Espacios Libres				1.859,00		
							<b>132.244,86</b>		
RED VIARIA RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN							<b>171.908,96</b> (M <sup>2</sup> )		
CÁLCULO RESERVAS DE SUELO. DOTACIONES DERIVADAS DEL USO RESIDENCIAL Y DOTACIONAL - TERCIARIO									
	Edificabilidad Residencial						406.408	m <sup>2</sup> (A)	
	Suelo Bruto adscrito Sistema general Interior						478.772	m <sup>2</sup> (B)	
RESERVAS STANDARD PGOU									
ESPACIOS LIBRES									
De uso residencial	28%						27.278	ELR-1	15.885,00
De uso dotacional terciario	18%						71.818	ELR-2	8.786,00
								ELR-3	3.383,00
								ELR-4	8.543,00
								ELR-5	1.252,00
								EL-SG-1	45.834,00
								EL-SG-2	43.458,00
								EL-SG-3	4.545,00
								EL-SG-4	1.838,75
								EL-SG-5	22.838,20
								EL-SG-6	12.177,80
								EL-SG-7	1.859,00
TOTAL RESERVA OBLIGATORIA							<b>99.092</b> Reserva PPS2		<b>166.896,86</b>
CENTROS DOCENTES									
								D1	1.730,00
								D2	685,00
								UN-1	2.494,85
								UN-2	13.488,00
								UN-3	11.814,60
								UN-4	2.204,00
								UN-5	11.314,00
TOTAL RESERVA OBLIGATORIA							<b>16</b> M <sup>2</sup>		<b>43.716,45</b>
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (Derivado Residencial)									
							8.729	DP1	31.578,00
							8.575	DP2	1.838,00
TOTAL RESERVA OBLIGATORIA							<b>18.304</b> Reserva PPS2		<b>33.416,00</b>
EQUIPAMIENTO SOCIAL Y CULTURAL (Derivado Uso R)									
							8.548	UN-4	1.543,70
							8.575	UN-5	11.514,50
TOTAL RESERVA OBLIGATORIA							<b>18.122</b> M <sup>2</sup>		<b>13.058,20</b>
TOTAL									<b>17.244,60</b>
							Reserva PPS2		



## DOCUMENTO II.

## PLANOS DE INFORMACIÓN

Los Planos que se relacionan a continuación se incluyen en formato A-1 en el contenedor del documento de Innovación-Modificación.

<b>O-1.</b> GENERAL, REPLANTEO Y ALINEACIONES DEL PLAN PARCIAL ORIGINAL.	Escala 1:1.000
<b>O-0.</b> CALIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS DEL PLAN PARCIAL ORIGINAL.	Escala 1:1.000
<b>M.O-3.</b> GRADO DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.	Escala 1:2.000
<b>M.O-4.</b> ORDENACIÓN GANADORA DEL CONCURSO INTERNACIONAL DE IDEAS.	

## DOCUMENTO III.

## PLANOS DE ORDENACIÓN

Los Planos que se relacionan a continuación se incluyen en formatos A-1, A-2 y A-3 en el contenedor del documento de Innovación-Modificación.

<b>M.O-0.</b> PLANO DE CALIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS DE LA MODIFICACIÓN.	E. 1:2.000
<b>M.O-1.</b> PLANO GENERAL, ALINEACIONES. DE LA MODIFICACIÓN.	E. 1:2.000
<b>M.O-2.</b> REPLANTEO DE LA MANZANA DOCENTE.	E. 1:1.000
<b>M. O-UN-1-2.</b> ORDENACIÓN EN DETALLE. UNIDADES BÁSICAS UN-1, UN-2, UN-EL-01 y UN-EL-2.	E. 1:1.000
<b>M. O-UN-3.</b> ORDENACIÓN EN DETALLE. UNIDAD BÁSICA UN-3.	E. 1:1.000
<b>M. O-UN-4-5.</b> ORDENACIÓN EN DETALLE. UNIDAD BÁSICA UN-3.	E. 1:1.000
<b>M. O-ID-1.1, 1.2, 1.3.</b> ORDENACIÓN EN DETALLE. UNIDADES BÁSICAS ID-1.1, ID-1.2 e ID-3.	E. 1:1.000
<b>M. O-ID-2.1, 2.2.</b> ORDENACIÓN EN DETALLE. UNIDADES BÁSICAS ID-2.1 e ID-2.2.	E. 1:1.000
<b>M. O-PK-1, PK-2.</b> ORDENACIÓN EN DETALLE. UNIDADES BÁSICAS PK-1 y PK-2.	E. 1:1.000
<b>M. O-SIP-1 y SIP-2.</b> ORDENACIÓN EN DETALLE. UNIDADES BÁSICAS SIP-1 y SIP-2.	E. 1:1.000
<b>M. O-URB.</b> DETERMINACIÓN DE ZONAS PARA MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN.	E. 1:2.000

## DOCUMENTO IV.

## PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS

No se aportan Planos de infraestructuras al mantener su validez los del Plan Parcial original, advirtiéndose que en el desarrollo de los Proyectos de edificación de las parcelas UN y de la urbanización de los ELSG, deberán modificarse las acometidas de la Galería Subterránea de servicios proyectadas y ya ejecutadas con el Proyecto de Urbanización. Por tanto, y en función de las demandas funcionales de ejecución de las conexiones de los diversos edificios con la galería ejecutada, deberán proyectarse unas nuevas así como las previstas y ya comentadas de inter – conexión entre las parcelas UN.

DOCUMENTO V.  
Modificación de las Ordenanzas Regulatoras

**NUEVAS CONDICIONES DERIVADAS DE LA REDACCIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

Se procede a continuación a recoger aquellos aspectos contemplados, en la presente Innovación-Modificación, que matizan las condiciones urbanísticas recogidas en los Artículos:

**M.7.1.** CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN **EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO EN ORDENACIÓN ABIERTA**, al objeto de poder desarrollar la ordenación derivada del Concurso de Ideas ya mencionado.

**M.7.1-BIS.** CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN **ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO DE CARÁCTER PRIVATIVO**. Al objeto de poder desarrollar la ordenación derivada del Concurso de Ideas ya mencionado.

**M.7.3.** CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN **INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN ORDENACIÓN ABIERTA**. En la que recoge tanto la subdivisión de las parcelas ID-1 e ID-2, mediante sendos Estudios de Detalle, ya aprobados definitivamente, como de la nueva distribución de aprovechamientos derivada del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, aprobando la segunda Addenda al Convenio Urbanístico de colaboración entre el Ayuntamiento de Granada, la Fundación Campus de la Salud y la Consejería de Innovación y Ciencia de la Junta de Andalucía para la concreción de la materialización de edificabilidades en las parcelas, DP-1, ID-1.1, ID-1.2, ID-2.1, ID-2.2, T1 y T2 del Plan Parcial del Sector PP-S2 (Campus de la Salud) del PGOU de Granada.

**M.7.4.** CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN **EQUIPAMIENTO TERCIARIO COMPLEMENTARIO EN ORDENACIÓN ABIERTA**. En la que se recoge la nueva distribución de aprovechamientos derivada del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, aprobando la segunda Addenda al Convenio Urbanístico de colaboración entre el Ayuntamiento de Granada, la Fundación Campus de la Salud y la Consejería de Innovación y Ciencia de la Junta de Andalucía para la concreción de la materialización de edificabilidades en las parcelas, DP-1, ID-1.1, ID-1.2, ID-2.1, ID-2.2, T1 y T2 del Plan Parcial del Sector PP-S2 (Campus de la Salud) del PGOU de Granada.

**M.7.5.** CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN **EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EN ORDENACIÓN ABIERTA**. En la que se recoge la nueva distribución de aprovechamientos derivada del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, aprobando la segunda Addenda al Convenio Urbanístico de colaboración entre el Ayuntamiento de Granada, la Fundación Campus de la Salud y la Consejería de Innovación y Ciencia de la Junta de Andalucía para la concreción de la materialización de edificabilidades en las parcelas, DP-1, ID-1.1, ID-1.2, ID-2.1, ID-2.2, T1 y T2 del Plan Parcial del Sector PP-S2 (Campus de la Salud) del PGOU de Granada.

**M.7.1. NUEVAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO EN ORDENACIÓN ABIERTA.**

**Artículo 7.1.1. Ámbito de aplicación.**

1. Las determinaciones establecidas en el presente apartado serán de aplicación a las parcelas calificadas como Equipamiento Universitario 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 docentes de carácter universitario y con una tipología de edificaciones exentas separadas entre sí por espacios libres, ya sean públicos o privados.

**Artículo 7.1.2. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Parcela mínima.

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

**Artículo 7.1.3. Alineaciones y separación a linderos.**

básicas "UN-1", "UN-2", "UN-3", "UN-4" y "UN-5".

**Artículo 7.1.4. Separación entre Edificios.**

en las

**Artículo 7.1.5.- Ocupación de parcela.**

Queda recogida en las fichas de Ordenación en detalle de las parcelas o unidades básicas "UN-1", "UN-2", "UN-3", "UN-4" y "UN-5".

**Artículo 7.1.6.- Ocupación bajo rasante.**

1.- Podrán construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos, servicios complementarios de la edificación y zonas de instalaciones y/o anejos no habitables. Las superficies de estas dependencias no computarán a efectos de edificabilidad. La única excepción a lo expuesto anteriormente se establece para la parcela "UN-3" destinada a la construcción del "Edificio de Servicios Generales" ya que debido al singular diseño del mismo y de la formalización de sus accesos a través de grandes rampas descendentes, que conducen desde la rasante de los espacios libres hacia el nivel de la planta de semisótano, no se computará a efectos de



edificabilidad la superficie de esta planta (considerada como de semisótano) de acceso al mismo aunque existan dependencias 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 establecido en la ficha de ordenación en detalle de cada parcela o unidad básica. 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.- Dada la singularidad de la intervención, 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 setenta (170) centímetros** respecto de la cota de referencia.

#### **Artículo 7.1.7.- Altura y número de plantas.**

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

- a) Parcela **UN-1**: Once, seis y tres plantas, atendiendo a la ficha de ordenación en detalle de esta unidad básica.
- b) Parcela **UN-2**: Once, seis y tres plantas, atendiendo a la ficha de ordenación en detalle de esta unidad básica.
- c) Parcela **UN-3**: Cinco Plantas.
- d) Parcela **UN-4**: Once, seis y tres plantas, atendiendo a la ficha de ordenación en detalle de esta unidad básica.
- e) Parcela **UN-5**: Once, seis y tres plantas, atendiendo a la ficha de ordenación en detalle de esta unidad básica.

2.- Debido a la gran componente de instalaciones de las edificaciones a proyectar y a la incidencia del nuevo Código Técnico de la Edificación, se han adoptado como alturas máximas en unidades métricas las determinadas a continuación:

Para <b>Tres</b> Plantas: Mil doscientos setenta y cinco centímetros	1275 cms.
Para <b>Cinco</b> Plantas: Dos mil quinientos cincuenta centímetros	2125 cms.
Para <b>Seis</b> Plantas: Dos mil quinientos cincuenta centímetros	2550 cms.
Para <b>Doce</b> Plantas: Cuatro mil seiscientos setenta y cinco centímetros	4675 cms.

#### **Artículo 7.1.8.- 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 la presente Innovación - Modificación del 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 7.1.9. Edificabilidad máxima.**

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)

la  
la

**Artículo 7.1.10.- Patios.**

se

un  
de

**edificios.**

**Artículo 7.1.12.- Condiciones particulares de estética.**

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura derivada de la idea ganadora del Concurso Internacional de Ideas convocado para la ordenación de la zona docente, adecuándose a sus valores y principios de composición.

2.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación siempre se realizará atendiendo a la ordenación ganadora del Concurso. Preferentemente se emplearán 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 7.1.13.- Ordenación Detallada.**

1.- La presente Innovación- Modificación del Plan Parcial establece la Ordenación Detallada de las parcelas con la presente calificación a través de la correspondiente Ficha que se incluye en la documentación gráfica del mismo.

2.- En la citada Ficha, además de los parámetros urbanísticos asignados a las parcelas, se grafían tanto las alineaciones oficiales con carácter vinculante, como las alineaciones secundarias o interiores que configuran la ordenación interior de las manzanas. Esta Ordenación Detallada podrá ser directamente desarrollada mediante la redacción de los pertinentes proyectos de edificación.

3.- No obstante, dicha ordenación podrá ser objeto de modificación, incluso reajustando o suprimiendo las alineaciones interiores establecidas, siempre que se justifique una mejora en la coherencia arquitectónica y urbanística del conjunto, en la relación entre las distintas dependencias docentes o la adecuación a los requisitos funcionales de las instalaciones. En este caso se deberá tramitar un Estudio de Detalle que cumplirá los siguientes requisitos:

a) El ámbito del Estudio de Detalle se extenderá a la totalidad de la manzana con calificación de Equipamiento Universitario.

b) No podrá superarse la edificabilidad máxima del conjunto, que será la suma de la indicada para cada parcela en el presente capítulo.

c) En ningún caso se disminuirá la superficie destinada a espacios libres, tanto públicos como privados.

d) No se sobrepasarán las alineaciones oficiales vinculantes.

#### **Artículo 7.1.14.- Condiciones particulares de uso.**

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO.

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

- Residencial singular: Residencia Comunitaria Universitaria.
- Institucional público.
- Equipamiento comunitario docente.
- 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.



**M.7.1-BIS. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVATIVO. UN-EL**

**Artículo 7.10.1. Ámbito de aplicación.**

1. Las determinaciones establecidas en el presente apartado serán de aplicación a las parcelas calificadas como Espacios Libres Privativos ligados a la Calificación Docente Universitario en Ordenación Abierta en los documentos gráficos de la presente Innovación - Modificación del Plan Parcial del Sector PP-S2 del PGOU de Granada y que tienen la siguiente denominación: **UN-EL-1, UN-EL-2, UN-EL-3.**

2. Se trata de parcelas incluidas en el ámbito de la manzana calificada como EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO EN ORDENACIÓN ABIERTA, de titularidad privada y destinadas a Espacios Libres.

**Artículo 7.10.2. Condiciones particulares de ordenación.**

1. No se podrán realizar más obras o construcciones que las contempladas en el artículo 6.1.19 del Plan General.

2. En cualquier caso, las construcciones e instalaciones auxiliares que sobre estos espacios libres se pudieran ubicar no ocuparan una superficie mayor del dos por ciento (2%) de la superficie neta de la parcela. A estos efectos, las marquesinas o porches abiertos computarán edificabilidad al 50%.

3. Podrán desarrollarse construcciones bajo rasante, restringiéndose su ocupación máxima al 30% de la parcela.

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

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.



**M.7.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN EQUIPAMIENTO TERCARIO COMPLEMENTARIO EN ORDENACIÓN ABIERTA.**

**Artículo 7.4.1. Ámbito de aplicación.**

1. Las determinaciones establecidas en el presente apartado serán de aplicación a las parcelas calificadas como Equipamiento Terciario Complementario 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 prestación y suministro de servicios complementarios de carácter terciario ligados al desarrollo de la actividad hospitalaria y educativa en parcelas de titularidad pública, sin perjuicio del régimen de explotación posterior.

**Artículo 7.4.2. 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 7.4.3. 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 queda expresamente prohibido cualquier tipo de vuelo exterior a las mencionadas alineaciones.

**Artículo 7.4.4. 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 7.4.5. 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 7.4.6. 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 7.4.7. 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 T-1: Siete Plantas
- b) Parcela T-2: 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.

#### **Artículo 7.4.8. 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 7.4.9. Edificabilidad máxima.**

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

a) Parcela T-1: 2,335 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.	<b>14.169,75</b> m <sup>2</sup> construidos de techo
b) Parcela T-2: 2,221 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.	<b>14.169,75</b> m <sup>2</sup> construidos de techo

#### **Artículo 7.4.10. 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 7.4.11. Dimensiones máximas de las edificaciones.**

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

#### **Artículo 7.4.12. 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 7.4.13. 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 7.4.14. Condiciones particulares de uso.**

- Equipamiento
- Equipamiento
- Equipamiento
- Equipamiento
- Equipamiento



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

**M.7.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EN ORDENACIÓN ABIERTA.**

**Artículo 7.5.1. Ámbito de aplicación.**

1. Las determinaciones establecidas en el presente apartado serán de aplicación a las parcelas calificadas como Equipamiento Deportivo 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 tanto dentro del Sistema General Campus de la Salud como en el sector residencial anejo, destinadas al desarrollo de actividades deportivas para el ocio y disfrute de los ciudadanos y con una tipología de edificaciones exentas de baja densidad sobre parcelas donde predominan los espacios libres.

**Artículo 7.5.2. 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 7.5.3. 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 queda expresamente prohibido cualquier tipo de vuelo exterior a las mencionadas alineaciones.



#### **Artículo 7.5.4. 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.

#### **Artículo 7.5.5.- Ocupación de parcela.**

1.- La ocupación máxima en planta será de un veinticinco por ciento, 25%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

#### **Artículo 7.5.6.- 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 no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

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 7.5.7.- 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 **DP-1**: Dos Plantas
- b) Parcela **DP-2**: Dos Plantas.

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

Para **dos** plantas, se fija una altura máxima de ochocientos cincuenta (850) centímetros.

#### **Artículo 7.5.8.- 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 7.5.9.- Edificabilidad máxima.**

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

a) Parcela DP-1: **0,363** m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. **11.473,00** m<sup>2</sup> construidos de techo

b) Parcela DP-2: **0,250** m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

#### **Artículo 7.5.10.- 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.

#### **Artículo 7.5.11.- Dimensiones máximas de las edificaciones.**

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

#### **Artículo 7.5.12.- 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 7.5.13.- 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:

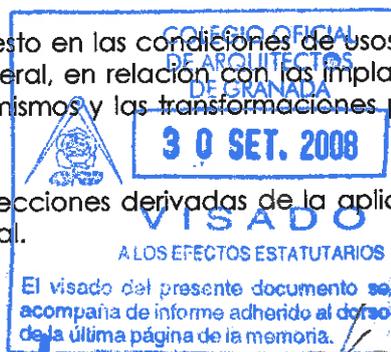
- a) El ámbito del Estudio de Detalle se extenderá a la totalidad de la manzana.
- b) No podrá superarse la edificabilidad máxima indicada para la parcela en el presente documento.
- c) Se deberá cumplir que la separación con los edificios colindantes sea siempre superior a la semisuma de las alturas 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 7.5.14.- Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado dominante de la presente calificación es el correspondiente a EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO.

2. En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos del Título Sexto de la Normativa del vigente Plan General, en relación con las implantaciones de usos, el carácter de obligatorios de los mismos y las transformaciones permitidas para los usos de equipamiento comunitario.

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



U. Cruz  
Antonio Cruz, Antonio Ortiz y José Ibáñez Berbel. Arquitectos  
Granada, julio de 2007

**ANEJO.1.** Copia del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, aprobando la Segunda Addenda al Convenio Urbanístico de colaboración entre el Ayuntamiento de Granada, la Fundación Campus de la Salud y la Consejería de Innovación y Ciencia de la Junta de Andalucía para la concreción de la materialización de edificabilidades en las parcelas, DP-1, ID-1.1, ID-1.2, ID-2.1, ID-2.2, T1 y T2 del Plan Parcial del Sector PP-S2 (Campus de la Salud) del PGOU de Granada.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARIA GENERAL

**DON JAIME SÁNCHEZ-LLORENTE ILLESCAS, CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

**CERTIFICO:** Que la Junta de Gobierno Local, en su sesión ordinaria celebrada el día nueve de febrero de dos mil siete, entre otros acuerdos, adoptó el que con el núm. 286, literalmente dice:

"Examinado expediente núm. 9.580/2002 del Area de Planificación Urbanística, relativo a la Adenda al Convenio Urbanístico de Colaboración entre el Ayuntamiento de Granada, la Fundación Campus de la Salud y la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico para una reordenación de parcelas y cargas de urbanización en el Plan Parcial Campus de la Salud, y aceptando propuesta del Servicio de Gestión y Patrimonio, de conformidad con lo establecido en el artículo 95 de la Ley 7/02, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en virtud de las competencias que establece el artículo 127 de la Ley 7/85, de 2 de abril, introducido por la Ley 57/03, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, y artículo 18 del Reglamento Orgánico Municipal, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los presentes, acuerda:

**PRIMERO.-** Aprobar nueva Adenda entre este Ayuntamiento de Granada, la Fundación Campus de la Salud y la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa que obra en el expediente y que consta de dos expondos y dos estipulaciones.

**Objeto del Convenio:** Concreción de la materialización de las edificabilidades, en las parcelas DP-1, ID-1.1, ID-1.2, ID-2.1, ID-2.2, ID-3, T-1, T-2 no superando en ningún caso las condiciones máximas de ordenación previstas en el Plan Parcial PP-S2 del P.G.O.U. de Granada.

**Plazo de vigencia del Convenio:** Hasta el cumplimiento del mismo.

**SEGUNDO:** Facultar al Teniente de Alcalde Delegado de Planificación Urbanística, para la firma de la documentación que sea necesaria para cumplimentar este expediente.

**TERCERO:** Inscribir, tras su firma, el presente Convenio en el Registro público de Convenios Urbanísticos de este Ayuntamiento, publicándose posteriormente el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, según lo dispuesto en el artículo 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía."

Se certifica con la salvedad a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente.

Y para que así conste, expido la presente de orden y con el Visto Bueno del Excmo. Sr. Alcalde, en Granada a quince de febrero de dos mil siete.

Vº Bº  
EL ALCALDE



SUBSANACIÓN DE ERROR MATERIAL EN EL NÚMERO DE ALTURAS Y ALTURA MÉTRICA DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA SA-1 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP-S2 "Campus de la Salud" del PGOU de GRANADA

SUBSANACIÓN DE ERROR MATERIAL EN EL NÚMERO DE ALTURAS Y ALTURA MÉTRICA DE LA PARCELA SA-1 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-S2 "Campus de la Salud" del PGOU de GRANADA

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

27 ENE. 2012

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.



ÍNDICE DEL DOCUMENTO



1.- MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1.- ANTECEDENTES.

1.2.- OBJETO Y CONCRECIÓN DE LA SUBSANACIÓN DE ERROR MATERIAL DETECTADO.

1.3.- SUBSANACIÓN DEL ERROR MATERIAL DETECTADO.



2. FICHAS (RESUMEN Y JUSTIFICATIVAS)

2.1. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

3. SOLICITUD DE CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL



## 1.- MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA.

### 1.1.- ANTECEDENTES.

En la sesión del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Granada celebrada el Con fecha 26 de septiembre de 2.008, con el número de acuerdo 694, se aprobó definitivamente del TEXTO REFUNDIDO INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA ZONA DOCENTE UNIVERSITARIA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP-S2 "Campus de la Salud" del PGOU de GRANADA, Expte. Mcpal.: **8.734/2007**.

Con posterioridad a esta aprobación definitiva, y a petición de la Subdirección de Edificación, Servicio de de Licencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras Municipales del Ayuntamiento de Granada, se redacta el presente documento, por quien suscribe y en calidad de Redactor del Plan Parcial de ordenación del sector PP-S2, de su texto refundido y de su ulterior Innovación-Modificación, con el fin de proceder a la subsanación de un error material recogido en el Texto de del Artículo 7.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN EQUIPAMIENTO SANITARIO EN ORDENACIÓN ABIERTA, en su apartado 7.2.7.- Altura y número de plantas.

### 1.2.- OBJETO Y CONCRECIÓN DE LA SUBSANACIÓN DE ERROR MATERIAL DETECTADO.

Procedo a poner de manifiesto la discrepancia detectada con relación al número de plantas asignadas a la parcela o unidad básica **SA-1** del Plan Parcial.

1. En el plano de ordenación **O-1**, ORDENACIÓN FÍSICA, ALINEACIONES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, del Texto refundido del Plan Parcial así como en el plano **MO-1** de la Innovación-Modificación del Texto refundido del Plan Parcial se recoge para la parcela **SA-1** un número de plantas igual a **nueve (9)**.
2. En la ficha de condiciones urbanísticas, tanto del Texto Refundido del Plan Parcial, como de su ulterior Innovación se asigna a la unidad básica **SA-1**, **NUEVE PLANTAS (9)**.
3. Ahora bien, en el **artículo, 7.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN EQUIPAMIENTO SANITARIO EN ORDENACIÓN ABIERTA**, se recogía por error en su desarrollo lo siguiente:

#### Artículo 7.2.7.- 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 **SA-1**: **Ocho** Plantas.
- b) Parcela **SA-2**: **Cinco** Plantas.
- c) Parcela **SA-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.
- b) Para ocho plantas, se fija una altura máxima de dos mil setecientos setenta (2770) centímetros.



### 1.3.- SUBSANACIÓN DEL ERROR MATERIAL DETECTADO.

Si bien queda absolutamente claro en los documentos ya mencionados, tanto del Plan Parcial Original como de su Innovación-Modificación, así como en la prelación de los mismos, que el número de plantas en los edificios afectos por la CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN EQUIPAMIENTO SANITARIO EN ORDENACIÓN ABIERTA, a petición del Servicio de Licencias de la Subdirección de Edificación de la Gerencia de Obras Públicas y Urbanismo del Ayuntamiento de Granada quedaría definido como:

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

Y por tanto el de la

a) Parcela **SA-1**: **Nueve (9)** Plantas.

Procedo a recoger y reiterar esta cuestión en este documento específico de subsanación.

Aprovechando esta cuestión y haciendo referencia a la Innovación-modificación del texto refundido del Plan Parcial, he de mencionar así mismo que en el mismo se procedió, atendiendo a: "Debido a la gran componente de instalaciones de las edificaciones a proyectar y a la incidencia del nuevo Código Técnico de la Edificación, se han adoptado como alturas máximas en unidades métricas las determinadas a continuación":

Para <b>Tres</b> Plantas: Mil doscientos setenta y cinco centímetros	1275 cms.
Para <b>Cinco</b> Plantas: Dos mil quinientos cincuenta centímetros	2125 cms.
Para <b>Seis</b> Plantas: Dos mil quinientos cincuenta centímetros	2550 cms.
Para <b>Siete</b> Plantas: Dos mil novecientos setenta y cinco centímetros	2975 cms.
Para <b>Once</b> Plantas: Cuatro mil seiscientos setenta y cinco centímetros	4675 cms.

Recogiéndose estas alturas máximas en unidades métricas en todas las CONDICIONES DE ORDENACIÓN SALVO EN LA CALIFICACIÓN EQUIPAMIENTO SANITARIO EN ORDENACIÓN ABIERTA.

Por tanto y para el caso de altura máxima de **nueve (9)** plantas siguiendo lo recogido y aprobado en la Innovación-Modificación del Texto Refundido del Plan Parcial tendríamos:

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

a) Para **nueve (9)** plantas, se fija una altura máxima de tres mil ochocientos veinticinco (**3825**) centímetros.





**SISTEMA GENERAL INTERIOR**

**ZONA SANITARIA**

Tipo del Uso	Parcela Nº	Usos pormenor.	Tipos de Ordenación	Altura Máx. N.º Plantas	Sup. Neta Parcela (m <sup>2</sup> )	Edificab. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. (m <sup>2</sup> .techo)
CONSEJERÍA DE SALUD E.P.E.S	SA1	HOSPITAL	Ord. Abierta	9	64.325,00	1,435	121.000
	SA2	Sanitario	Ord. Abierta	5	5.881,00	1,190	7.000
CONSEJERÍA DE JUSTICIA	SA3	Sanitario	Ord. Abierta	5	1.134,00	2,513	2.850
					<b>91.340</b>	<b>1,433</b>	<b>130.850</b>

**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	4,833	10.500,00
Universidad/Cons. Educación	UN-5	Docente Univ.	Ord. Abierta	11	10.827,60	3,168	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
					<b>45.307,35</b>	<b>2,163</b>	<b>98.010,00</b>

**INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO**

LABORATORIOS ROMI S.A	ID1.1	Inv. y Desar. Techn.	Ord. Abierta	5	9.160,00	0,655	8.000,00
AGENCIA INNOVACIÓN	ID1.2	Inv. y Desar. Techn.	Ord. Abierta	7	5.470,00	3,473	19.000,00
SERVILENS RT&COVER	ID2.1	Inv. y Desar. Techn.	Ord. Abierta	5	1.872,74	0,877	1.642,00
AGENCIA INNOVACIÓN-LAB. PRZER	ID2.2	Inv. y Desar. Techn.	Ord. Abierta	5	2.677,26	1,733	4.640,00
AGENCIA INNOVACIÓN	ID3	Inv. y Desar. Techn.	Ord. Abierta	7	6.018,00	3,250	19.556,50
					<b>25.198</b>	<b>2,02</b>	<b>50.841</b>

**TERCIARIO COMPLEMENTARIO I+D**

AGENCIA INNOVACIÓN	T1	Terciario	Ord. Abierta	7	6.069,00	2,335	14.169,75
AGENCIA INNOVACIÓN	T2	Terciario	Ord. Abierta	7	5.381,00	2,221	14.169,75
					<b>12.450,00</b>	<b>2,28</b>	<b>28.339,50</b>

**INFRAESTRUCTURAS. Reserva Red Transportes y Aparcamiento**

PK-1	Parking Subterráneo	6.176,57
PK-2	Parking Subterráneo	7.587,95
		<b>13.764,52</b>

**ZONA DEPORTIVA**

INVERSIONES AREA SUR S.L	DP-1	Deportivo	Ord. Abierta	2	31.576,00	0,300	11.473
					<b>31.576,00</b>	<b>0,363</b>	<b>11.473</b>

**ESPACIOS LIBRES**

No Lucrativo	ELSG-1	Espacios Libres	45.934,00
No Lucrativo	ELSG-2	Espacios Libres	43.458,00
No Lucrativo	ELSG-3	Espacios Libres	4.545,00
No Lucrativo	ELSG-4	Espacios Libres	1.639,75
No Lucrativo	ELSG-5	Espacios Libres	22.638,20
No Lucrativo	ELSG-6	Espacios Libres	12.171,90
No Lucrativo	ELSG-7	Espacios Libres	1.866,00
			<b>132.244,85</b>

**RED VIARIA RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN**

		<b>171.768,91 M<sup>2</sup>.</b>
--	--	----------------------------------

**CALCULO RESERVAS DE SUELO.**

**DOTACIONES DERIVADAS DEL USO RESIDENCIAL Y DOTACIONAL - TERCIARIO**

Edificabilidad Residencial	108.108 m <sup>2</sup> (A)
Suelo Bruto adscrito Sistema general interior	478.772 m <sup>2</sup> (B)

**RESERVAS STANDARD PGOU**

ESPAacios LIBRES	STANDARD RESERVA m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> Edificab.	PGOU m <sup>2</sup> Suelo neto	RESERVAS PLAN PARCIAL m <sup>2</sup> Suelo neto
De uso residencial	25	27.276	ELR-1 15.668,00
De uso dotacional terciario	15%	71.816	ELR-2 6.796,00
			ELR-3 3.383,00
			ELR-4 6.543,00
			ELR-5 1.252,00
			ELSG-1 45.934,00
			ELSG-2 43.458,00
			ELSG-3 4.545,00
			ELSG-4 1.639,75
			ELSG-5 22.638,20
			ELSG-6 12.171,90
			ELSG-7 1.866,00
			<b>TOTAL 166.666,85</b>

**TOTAL RESERVA OBLIGATORIA**

		<b>99.092 Reserva PP82</b>	<b>166.666,85</b>
--	--	----------------------------	-------------------

**CENTROS DOCENTES**

D1	1.730,00
D2	685,00
UN-1	2.484,65
UN-2	13.486,00
UN-3	11.814,90
UN-4	2.204,00
UN-5	11.314,00
<b>TOTAL</b>	<b>43.718,15</b>

**EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (Derivado Residencial)**

DP1	8.728	31.576,00
DP2	9.575	1.939,00
<b>TOTAL</b>	<b>18.304</b>	<b>33.515,00</b>

**EQUIPAMIENTO SOCIAL Y CULTURAL Derivado Uso Resid**

UN-4	6.546	1.543,70
UN-3	9.575	11.814,90
<b>TOTAL</b>	<b>16.122</b>	<b>4.024,37</b>

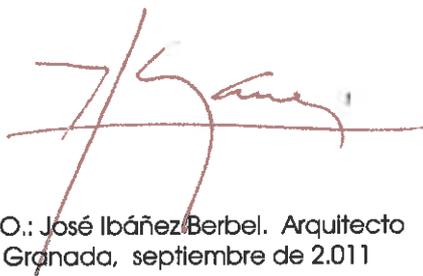
**TOTAL RESERVA OBLIGATORIA**

		<b>17.457 Reserva PP82</b>	<b>43.718,15</b>
--	--	----------------------------	------------------



### 3. SOLICITUD DE CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL

Una vez realizadas en este documento las argumentaciones y justificaciones recogidas en el presente documento, se solicita a la Subdirección de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo y Obras Públicas del ayuntamiento de Granada, inicie los trámites para la corrección del error material relativo al número de plantas y altura libre que afecta a la parcela SA-1 del Plan Parcial del Sector PP-S2.



FDO.: José Ibáñez Berbel. Arquitecto  
Granada, septiembre de 2.011