

REG.MPAL.Nº
360
REG.AUT.Nº

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

22 FEB 2019



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN EDIFICIO COMERCIAL EN GRANADA

Avenida de Juan Pablo II nº 23. Granada

Referencia catastral: 5772504VG4157B0001XJ

Promotor: LIDL SUPERMERCADOS SAU

Miguel Martin Heredia y Francisco Peña Fernández. Arquitectos

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN EDIFICIO COMERCIAL EN GRANADA



INDICE

1. MEMORIA

1.1 Introducción y Antecedentes

- 1.1.1 Objeto del Estudio de Detalle
- 1.1.2 Promotor y técnicos redactores
- 1.1.3 Marco Normativo y legal para su desarrollo
- 1.1.4 Antecedentes urbanísticos del suelo

1.2 Descripción y Justificación del Estudio de Detalle

- 1.2.1 Delimitación y condiciones físicas del suelo.
- 1.2.2 Determinaciones del PGOU de Granada
- 1.2.3 Determinaciones a establecer por el Estudio de Detalles
- 1.2.4 Alternativas a la propuesta.
- 1.2.5 Justificación de su procedencia y oportunidad.

1.3 Determinaciones y contenido del Estudio de Detalle

- 1.3.1 En cuanto a Alineaciones rasantes
- 1.3.2 En cuanto a Ordenación de volúmenes
- 1.3.3 En cuanto a la asignación de usos pormenorizados de la parcela
- 1.3.4 Cuadro Resumen de características.

. Anexo

- Datos Catastrales de la parcela

2. RESUMEN EJECUTIVO

3. PLANOS

- 01. Situación y emplazamiento, PGOU.
- 02. Topográfico Estado Actual.
- 03. Señalamiento de Alineaciones y rasantes.
- 04. Ordenación y uso del suelo.
- 05. Condición de ordenación
- 06. Posición de la edificación respecto a las rasantes.

Granada Septiembre de 2.018



1. MEMORIA

1.1 Introducción y Antecedentes

1.1.1 Objeto del Estudio de Detalle

La formulación y tramitación del presente Estudio de Detalle tiene por objeto fijar con precisión las condiciones urbanísticas de la parcela situada en la Avenida de Juan Pablo II nº 23 (antiguo camping Sierra Nevada) de Granada, en materia de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes a las que deben ajustarse los proyectos de edificación correspondientes.

Referencia catastral: 5772504VG4157B0001XJ

La singularidad del proyecto de edificación de un Edificio Comercial a que se destina, compacto, con exigencias funcionales y técnicas muy concretas aconsejan que las condiciones de la edificación se fijen de modo lo más preciso posible, para evitar condicionantes urbanísticos imprevistos en la tramitación y obtención de las correspondientes licencias.

1.2.2 Promotor y técnicos redactores

Promotor del encargo es la sociedad LIDL SUPERMERCADOS SAU.B92365980 con domicilio en calle Beat Oriol s/n, Polígono Industrial LA GRANJA. 08130 Montcada, Barcelona.

Representado por Rafael Bernal Rioboo, DNI 2429001L.

Los redactores del Estudio de Detalle son los Arquitectos D. Miguel Martin Heredia, NIF. 24082452A, Arquitecto del COA de Granada, Nº de Colegiado: 1.737 y D Francisco Peña Fernández, NIF. 23675602T, Arquitecto del COA de Granada, Nº de Colegiado: 751, ambos con domicilio profesional en Calle Párraga nº 6, 3º A - 18002 Granada.

1.1.3 Marco Normativo y legal para su desarrollo

Los Estudios de Detalle se encuentran regulados por:

A. El Artículo 15 de la LOUA (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, texto consolidado a 5 de agosto de 2016), que establece:

Artículo 15. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

La finalidad de este Estudio de Detalle es precisamente determinar las condiciones correspondientes a las recogidas en la letra b) del artículo 15.

B. Los Artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto consolidado a 23 de diciembre de 2014).

Artículo 65.

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.



Artículo 66.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.
3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

En Andalucía, al no contar con un Reglamento de Planeamiento propio, se aplica de manera supletoria y en lo que no contradiga a la LOUA el Reglamento de Planeamiento de 1978.

C. El Artículo 8.2. Estudios de Detalle. Del PGOU de Granada 2.001, adaptado a la LOUA, dice.

[...] Podrán redactarse cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- a) *Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en suelo urbano.*
- b) *Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señalados por el en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, sin reducir la superficie de viario espacios públicos sin incrementar las edificabilidades o aprovechamientos asignados por los planes*
- c) *Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo en su caso el viario interior de dominio privado y espacios libres.*

El Artículo 7. 3. 2. 2, Condiciones particulares de parcelación

Para el caso de parcelas de superficie superior a 5.000 m², será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se contemplen las determinaciones indicadas en el presente apartado.

El Estudio de Detalle que se formula mediante este documento se hace al amparo del marco normativo antes descrito y que ha de aplicarse con el criterio de compatibilidad entre normas y en función del rango de cada disposición.

1.1.4 Antecedentes urbanísticos del suelo

La parcela es una de las resultantes de la división en dos de la parcela del antiguo Camping Sierra Nevada, esta nueva parcela tiene la Referencia Catastral 5772504VG4157B0001XJ, con fachada a la Avenida Juan Pablo II, es decir, en su día formó parte y se segregó de la finca matriz, ocupada en su totalidad por el Camping Sierra Nevada.

La finca matriz tenía asignada por el PGOU de Granada la clasificación de Suelo Urbano Consolidado y la calificación pormenorizada de Residencial Singular, el complejo del Camping Sierra Nevada incorpora también otra parcela con fachada a la Avenida de La Argentinita con el uso pormenorizado de Equipamiento Deportivo Privado.

El Estudio de Detalle tiene como ámbito la parcela catastral referenciada con clasificaciones de Suelo Urbano Consolidado y calificación pormenorizada de RESIDENCIAL SINGULAR establecidas por el PGOU de Granada.

1.2 Descripción y Justificación del Estudio de Detalle

1.2.1 Delimitación y condiciones físicas del suelo.

Identificación de la Parcela.

. Situación Av. Juan Pablo nº 23. 18014, Granada

. Superficie: 7.749,00 m²

. R. Catastral: 5772504VG4157B0001XJ

. Linda:

Al Norte con parcela segregada de la finca matriz y Referencia Catastral 5772543VG4157B0001SJ.

A Este con la Av. Juan Pablo II

Al Sur con parcela del servicio de Carreteras de la J.A, y viviendas de la c/ Clarines.

Al Oeste con otra parcela del antiguo Camping calificada con uso de Equipamiento Deportivo Privado, Ref. Catastral 5772510VG4157B0001EJ

El terreno presenta una superficie homogénea con una ligera pendiente de Este a Oeste, de 2,73%.

Los suelos, son los característicos de vega, gravas y arenas bajo capa vegetal. Existen plantaciones de arbustos y árboles adecuadas al uso preexistente.

1.2.2 Determinaciones del PGOU de Granada

El PGOU de Granada, como se citaba, califica la parcela como RESIDENCIAL SINGULAR con las siguientes determinaciones, Artículo 7.15.2.

1. Asimilables a otras calificaciones residenciales con las Condiciones Urbanísticas Particulares, Artículo 7.15.2.

Condiciones Urbanísticas Particulares Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como Residencial Singular integradas en unidades morfológicas superiores, manzanas, donde la calificación dominante sea alguna de las reguladas en los capítulos noveno a catorce de este Título, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación Residencial Plurifamiliar en bloque abiertos, en lo que se refiere las siguientes condiciones

. Parcelación

. Alineaciones

. Ocupación bajo y sobre rasante

. Altura y nº de plantas.

Y las siguientes condiciones particulares de uso Artículo 7.15.4

Además de las expresamente grafadas en los planos de documentación gráfica del presente Plan General, se permiten los siguientes usos pormenorizados.

. Terciario Comercial

. Terciario Oficinas

. Terciario espectáculos o centros de reunión

. Terciario garajes

. Equipamiento Comunitario universitario

. Equipamiento Comunitario docente

. Equipamiento Comunitario deportivo

. Equipamiento Comunitario SIPS

En consecuencia las condiciones urbanísticas de la parcela serán las correspondientes a la calificación de RESIDENCIALPLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS. Capitulo Decimotercero del PGOU, salvo las establecidas expresamente para la calificación RESIDENCIAL SINGULAR.

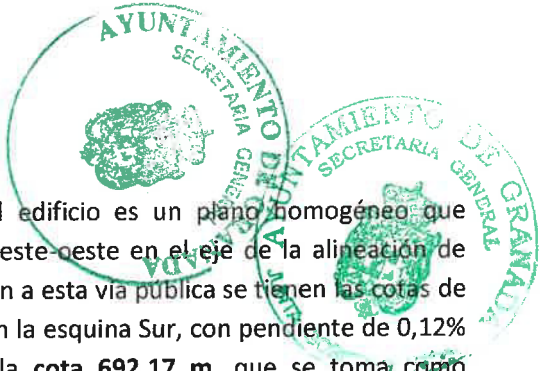
PARCELA MINIMA	500m2
SEPARACIÓN A LINDEROS	H/2, MINIMO 3 m
OCUPACIÓN MAXIMA	50%
	75% en planta baja no residencial
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	Igual que s/ rasante
ALTURA	1 Planta, 4,60 m. (A. 7.13.8) + 2,00 m. (A. 7.3.17)
EDIFICABILIDAD	0,50 m2t/m2s
USOS PERMITIDOS	Los establecidos en el A. 7.15.4

1.2.3 Determinaciones a establecer por el Estudio de Detalle

A la Edificación Comercial que se proyecta se le asigna la totalidad de la parcela descrita, aunque no agota la edificabilidad, ni la ocupación máxima determinada por el PGOU Y y el Estudio de Detalle. La ocupación y edificabilidad máxima que no se consume, queda disponible para futuras actuaciones.

Reúne la edificación a promover las condiciones y características adecuadas de este tipo de instalaciones, gran dimensión superficial, suelo homogéneo y horizontal del plano de exposición y venta, incluido zona de abastecimiento y reposición. Requiere también, una altura añadida considerable para alojamiento de la estructura portante de grandes luces y de las instalaciones técnicas.

Por otro lado las características de los terrenos y las Ordenanzas urbanísticas municipales establecen unos límites físicos de compleja y a veces discrecional interpretación.



En este caso, el solar de emplazamiento del edificio es un plano homogéneo que presenta una pendiente de 2,73% en sentido este-oeste en el eje de la alineación de fachada a la Av. De Juan Pablo II. En la alineación a esta vía pública se tienen las cotas de 692,13 m, en la esquina Norte y de 692,21m, en la esquina Sur, con pendiente de 0,12%. El punto central de la fachada se sitúa en la **cota 692.17 m**, que se toma como referencia.

Ahora bien la alineación fijada por el PGOU para esta parcela y la colindante que configuraban la finca matriz, sobresale de la alineación general de la vía en 14,00m, generando una situación anómala para un vial de primer orden, resoluble a nuestro juicio con este mismo instrumento de Estudio de Detalle. Pero en cualquier caso la cota de la edificación la define, la rasante de la Avenida de Juan Pablo II en su encuentro con el punto medio de fachada de la edificación.

Establecidas las alineaciones y rasantes, la definición de retranqueos a linderos, los parámetros de altura de la edificación y máxima edificabilidad (aprovechamiento) son determinaciones regladas por la Ordenanzas del PGOU de inequívoca interpretación. Restaría como contenido del Estudio de Detalle la definición del uso pormenorizado de la parcela conforme al Artículo 7.15.4 del PGOU

1.2.4. Alternativas a la propuesta.

El objeto de Estudio de Detalle es de carácter finalista para la definición de las condiciones urbanísticas de la parcela donde se promueve la construcción de un edificio destinada a la actividad terciaria y comercial, cuyo uso es el permitido por el PGOU.

En consecuencia no procede el planteamiento de alternativa que se referirían a cualquier otro uso de los permitidos.

1.2.5. Justificación de su procedencia y oportunidad.

La formulación de ese instrumento de Planeamiento es necesaria desde el punto de vista legal y normativo para definir las condiciones de implantación de la edificación comercial que se promueve. La asignación del uso terciario comercial genera una concentración de este tipo de servicios en la zona que redundara en unos niveles de competencia beneficiosos para el usuario y la población residente.

1.3 Determinaciones y contenido del Estudio de Detalle

1.3.1 En cuanto a alineaciones

La alineación de la Parcela con la Avenida Juan Pablo II se encuentra fijada por el PGOU al que corresponde por tratarse de suelo urbano consolidado.

. La *Alineación de parcela* se encuentra definida en la documentación gráfica del Estudio de detalle (E: 1/500) y materializada físicamente por un cerramiento.

. El Estudio de Detalle define también la *Alineación de fachada de la edificación*, retranqueada a 14,00 m de la anterior, dentro de la parcela.

1.3.2 En cuanto a rasantes

La rasante longitudinal de la alineación a la Avenida de Juan Pablo II, tomada en cota de acera discurre entre el vértice Norte (692,13m) y el vértice Sur (692,21m) con una pendiente homogénea de 0,12%.

- . La **cota de referencia para la edificación** queda fijada en el punto 692,17m (punto medio de la fachada) conforme a lo establecido por el Artículo 7.3.8 del PGOU

La rasante del terreno la determina la línea trazada ortogonalmente a la Av. Juan Pablo II que discurre desde el punto medio de la fachada del edificio, (692,17), antes definido, hasta el punto de intercesión con el testero de la manzana en su fachada a la Av. de La Argentinita (682,85) con una pendiente homogénea de 2,82%.

- . La **rasante** queda fijada por la línea que une la cota de referencia de fachada y un punto situado en la intersección con el testero de la manzana, resulta una pendiente de 2,82%, que constituye la referencia para la medición de alturas de las edificaciones.

1.3.3 En cuanto a Ordenación de volúmenes

La ordenación de la parcela queda delimitada por los retranqueos a la Avenida Juan Pablo II (14 m.) y a los linderos de las fincas colindantes ($h/2$, $\geq$ de 3m.). El viario interior de dominio privado se define en los proyectos de edificación.

Las condiciones de Ordenación son las reseñadas en el Apartado 1.2.2

<u>TOTAL PARCELA NETA</u>	<u>7.749,11 m2</u>
<i>Coeficiente de edificabilidad</i>	<i>0,50m2t/s</i>
<i>Superficie máxima de edificación</i>	<i>3.874,55 m2</i>
<i>Ocupación máxima</i>	<i>75%</i>
<i>Altura máxima</i>	<i>1 pl /4,60+2,00m*</i>
<i>Retranqueo .Alineación</i>	<i>14,00 m</i>
<i>. Linderos</i>	<i>1/2 H$\geq$3,00 m</i>

**Desde la cota de referencia.*

<u>CESIÓN A VIA PUBLICA</u>	<u>98,35 m2</u>
------------------------------------	------------------------

1.3.4 En cuanto a la asignación de usos pormenorizados de la parcela

El PGOU de Granada, califica la parcela como RESIDENCIAL SINGULAR. Estableciendo las condiciones particulares de uso Artículo 7.15.4 dela Normativa, que además de este uso, se permiten los siguientes usos pormenorizados.

- . Terciario Comercial
- . Terciario Oficinas
- . Terciario espectáculos o centros de reunión
- . Terciario garajes
- . Equipamiento Comunitario universitario
- . Equipamiento Comunitario docente
- . Equipamiento Comunitario deportivo

1.3.4 En cuanto a la asignación de usos pormenorizados de la parcela

El PGOU de Granada, califica la parcela como RESIDENCIAL SINGULAR. Estableciendo las condiciones particulares de uso Artículo 7.15.4 dela Normativa, que además de este uso, se permiten los siguientes usos pormenorizados.

- . Terciario Comercial
- . Terciario Oficinas
- . Terciario espectáculos o centros de reunión
- . Terciario garajes
- . Equipamiento Comunitario universitario
- . Equipamiento Comunitario docente
- . Equipamiento Comunitario deportivo
- . Equipamiento Comunitario SIPS

La asignación que determina el Estudio de Detalle, es para el uso **Terciario- Comercial**.

Granada, Septiembre de 2018



Los Arquitectos.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5772504VG4157B0001XJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV JUAN PABLO II 23
18014 GRANADA (GRANADA)

USO PRINCIPAL
Ocio, Hostelería

AÑO CONSTRUCCIÓN
1897

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
8.377

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
AV JUAN PABLO II 23
GRANADA (GRANADA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
8.377

SUPERFICIE GRANICA PARCELA (m²)
7.748

TIPO DE FINCA
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
HOTELERO	1	00	01	773
OFICINA	1	00	02	60
ALMACEN	1	00	03	124
ALMACEN	1	00	04	63
VIVIENDA	1	00	05	72
HOTELERO	1	01	01	60
HOTELERO	1	01	02	773
HOTELERO	1	02	01	164
ALMACEN	1	00	06	63
HOTELERO	1	00	08	6.225

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

445,700

Coordenadas U.T.M. Huso 3N ETRS89

Límite de Manzana

Límite de Parcela

Límite de Construcciones

Mobiliario y aceros

Límite zona verde

Hidrografía

Jueves , 16 de Agosto de 2018

Anexo. Datos Catastrales de la parcela



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN EDIFICIO COMERCIAL EN GRANADA

2. RESUMEN EJECUTIVO

Conforme a lo establecido en el Artículo 19.3 se redacta el resumen ejecutivo correspondiente a este instrumento de planeamiento.

Objeto del Estudio de Detalle

La formulación y tramitación del presente Estudio de Detalle tiene por objeto fijar con precisión las condiciones urbanísticas de la parcela situada en la Avenida de Juan Pablo II (antiguo camping Sierra Nevada), en materia de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes a las que deben ajustarse los proyectos de edificación correspondientes. Asignar también el uso pormenorizado específico a la parcela de entre los usos permitidos por el PGOU, Artículo 7.15.2, para la misma.

Ámbito de la Ordenación

Identificación de la Parcela.

- . Situación Av. Juan Pablo nº 23. 18014, Granada
- . Superficie. 7.749,00 m2
- . R. Catastral. 5772504VG4157B0001XJ
- . Linda:

Al Norte con parcela segregada de la finca matriz y Referencia Catastral 5772543VG4157B0001SJ.

A Este con la Av. Juan Pablo II

Al Sur con parcela del servicio de Carreteras de la J.A, y viviendas de la c/ Clarines.

Al Oeste con otra parcela del antiguo Camping calificada con uso de Equipamiento Deportivo Privado, Ref. Catastral 5772510VG4157B0001EJ

Alteración de la Ordenación vigente.

No se produce alteración de la Ordenación vigente establecida en el PGOU, la edificación existente se sustituye por la nueva proyectada cuyas condiciones, se fijan en el Estudio de Detalle.

Se suspende en ámbito descrito, la ordenación o procedimiento de ejecución, o de intervención urbanística hasta la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento y en su caso por el plazo de un año desde la formulación de la iniciativa

Las licencias de edificación que se soliciten se atenderán a las condiciones establecidas.

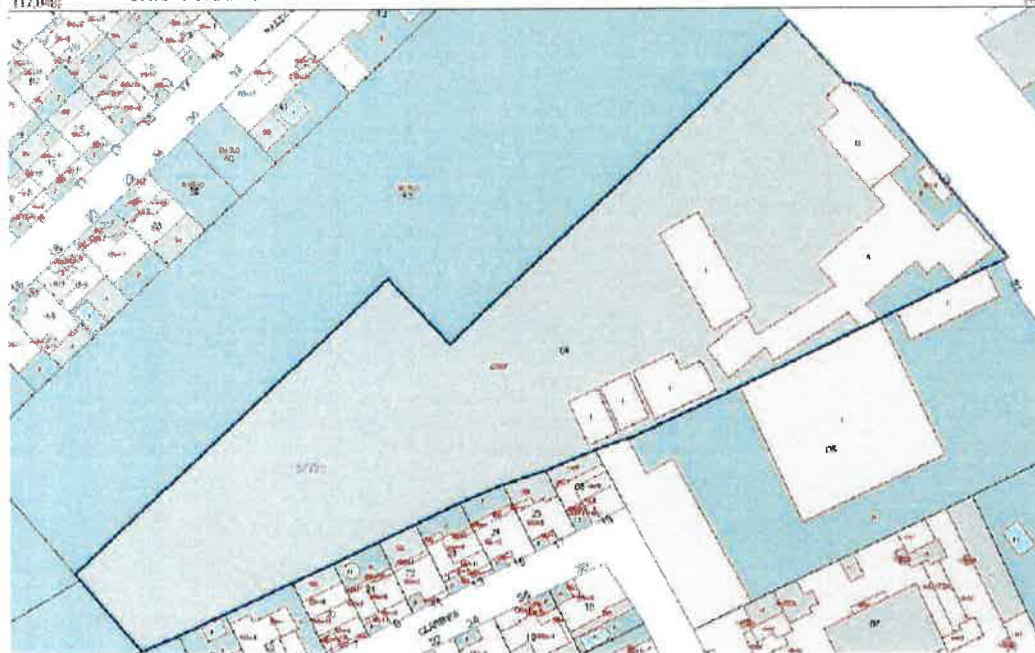
Planos de situación y alcance de la Ordenación

Se incluyen como Anexo en las páginas siguientes

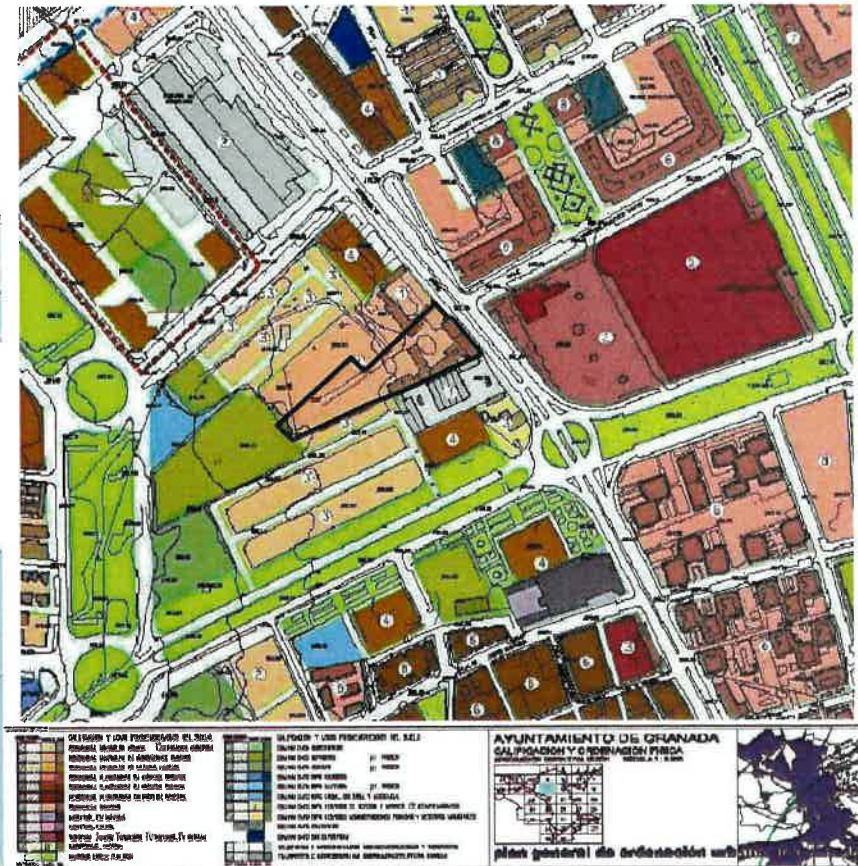
Granada, Septiembre de 2018

Los Arquitectos.

CARTOGRAFIA CATASTRAL Parcela Catastral: 5772504VG4157B



PARCELA, REF. CATASTRAL
1/1.000



SITUACIÓN Y PGOU
Calificación y Ordenación Física
1/5.000

ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL

AV. Juan Pablo II, 23 (GRANADA)

PARCELA / SITUACIÓN Y PGOU

Promotor:

LIDL SUPERMERCADOS SAU

Arquitectos Proyectistas:

Francisco Peña Fernández
Miguel Martín Heredia

Plano

01

09/18

Escala

1/1.000

1/5.000

SUPERFICIE NETA 7.749,11 m²

PARCELA TERCIARIO COMERCIAL 7.749,11 m²



Área Edificable
6.883,56 m²



Acceso Y Aparcamientos en superficie
865,55 m²

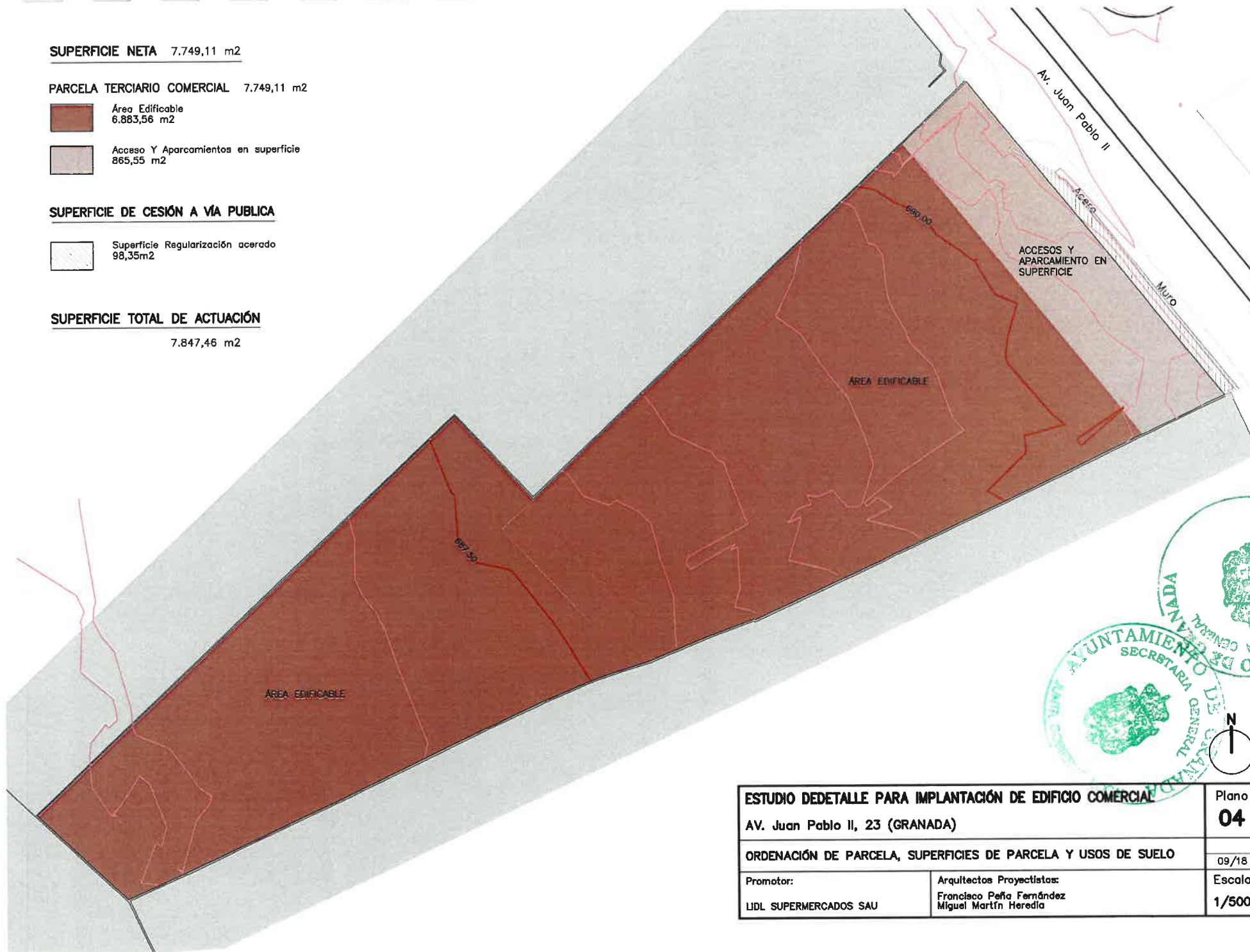
SUPERFICIE DE CESIÓN A VÍA PÚBLICA



Superficie Regularización acerado
98,35m²

SUPERFICIE TOTAL DE ACTUACIÓN

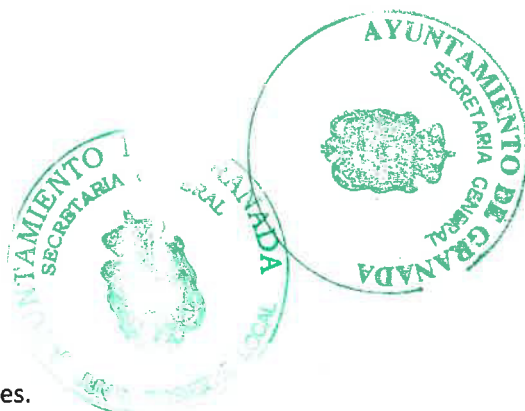
7.847,46 m²

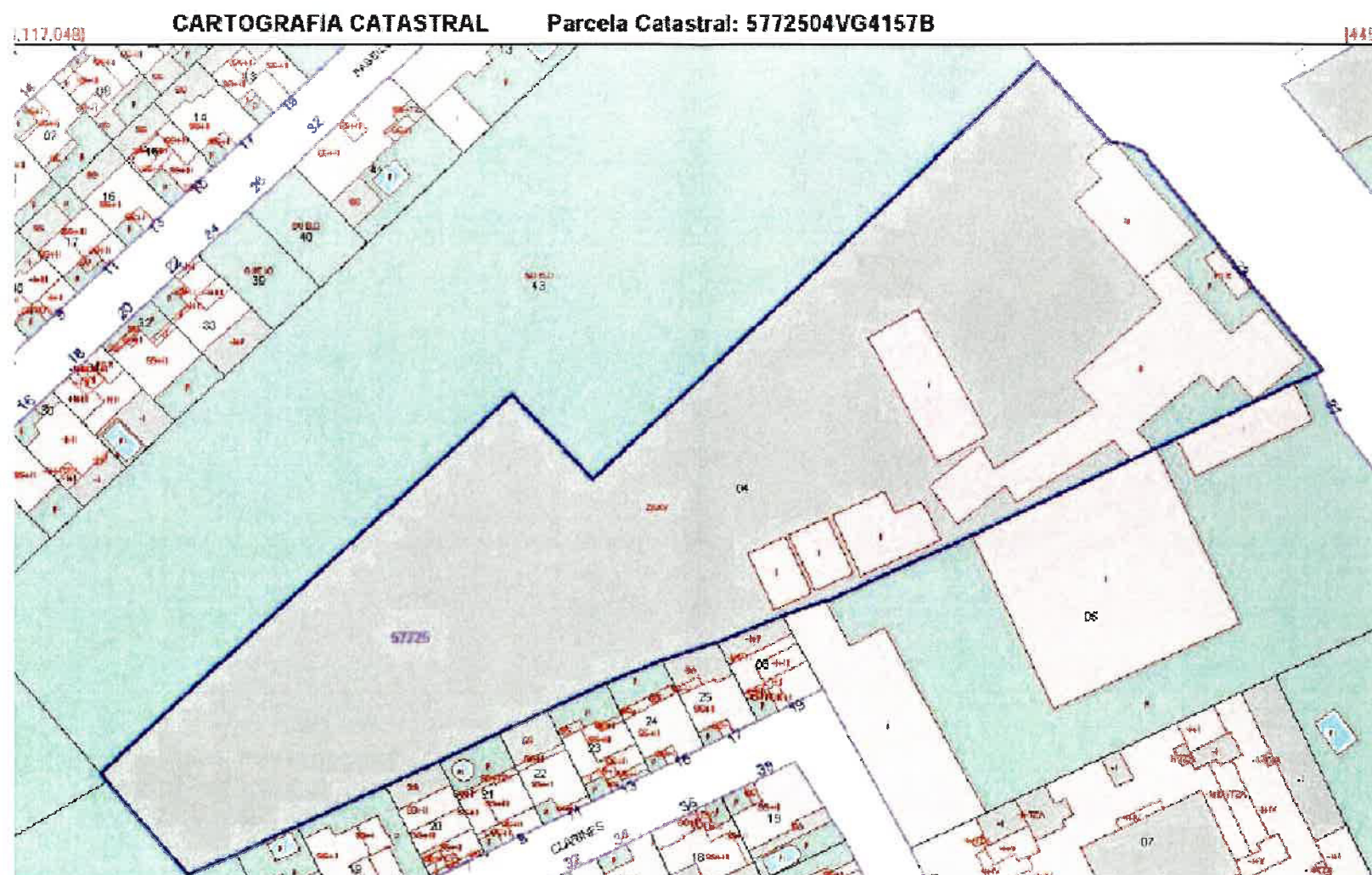


ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL		Plano
AV. Juan Pablo II, 23 (GRANADA)		04
ORDENACIÓN DE PARCELA, SUPERFICIES DE PARCELA Y USOS DE SUELO		09/18
Promotor:	Arquitectos Projectistas:	Escala
UDL SUPERMERCADOS SAU	Francisco Peña Fernández Miguel Martín Heredia	1/500

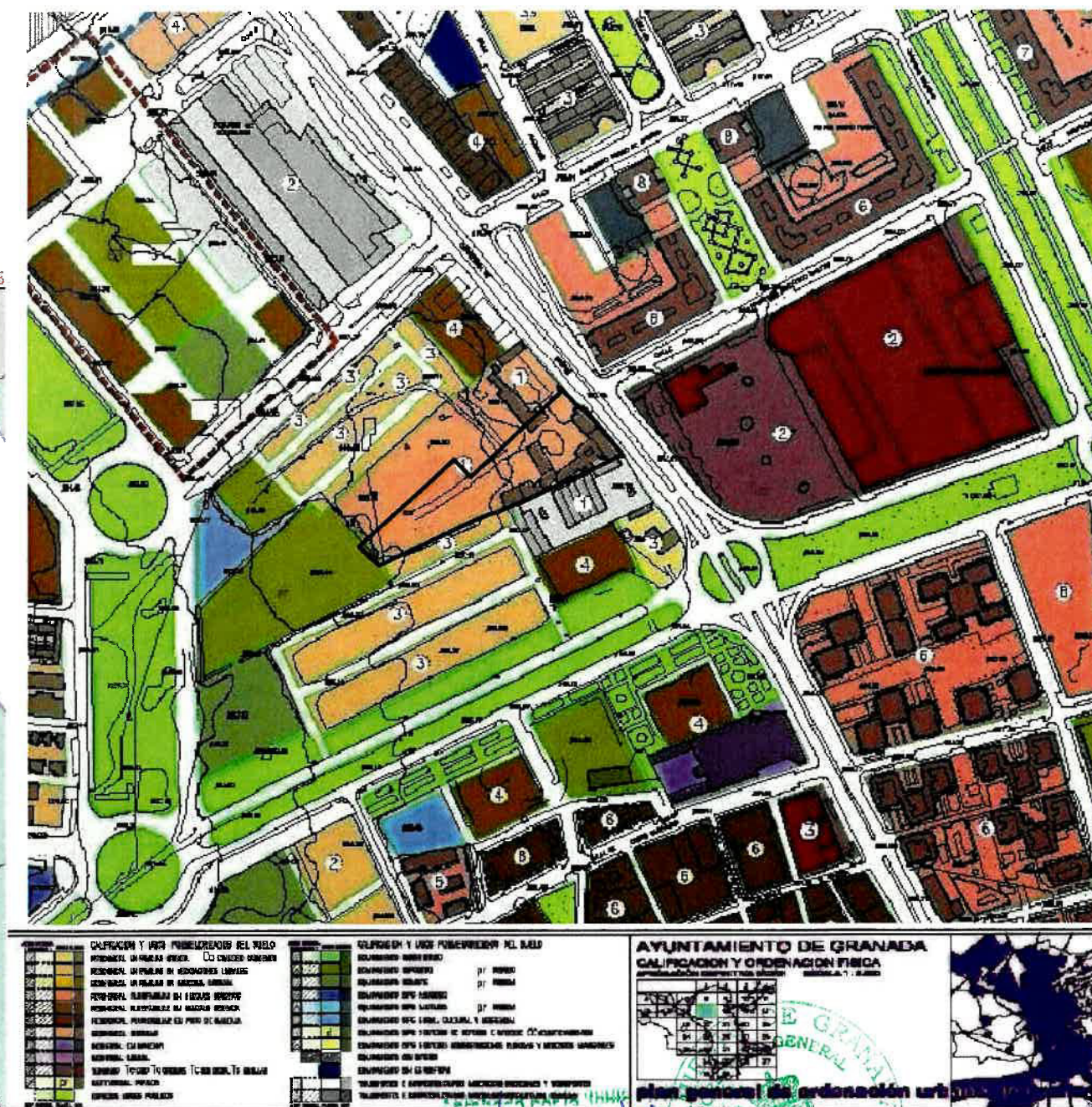
3. PLANOS

01. Situación y emplazamiento, PGOU.
02. Topográfico Estado Actual.
03. Señalamiento de Alineaciones y rasantes.
04. Ordenación y uso del suelo.
05. Condición de ordenación
06. Posición de la edificación respecto a las rasantes.





PARCELA, REF. CATASTRAL
1/1.000



SITUACIÓN Y PGOU FINALITIVAMENTE
Calificación y Ordenación Física
1/5.000

22 FEB 2019

16 NOV. 2018

EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL
AV. Juan Pablo II, 23 (GRANADA)

PARCELA / SITUACIÓN Y PGOU

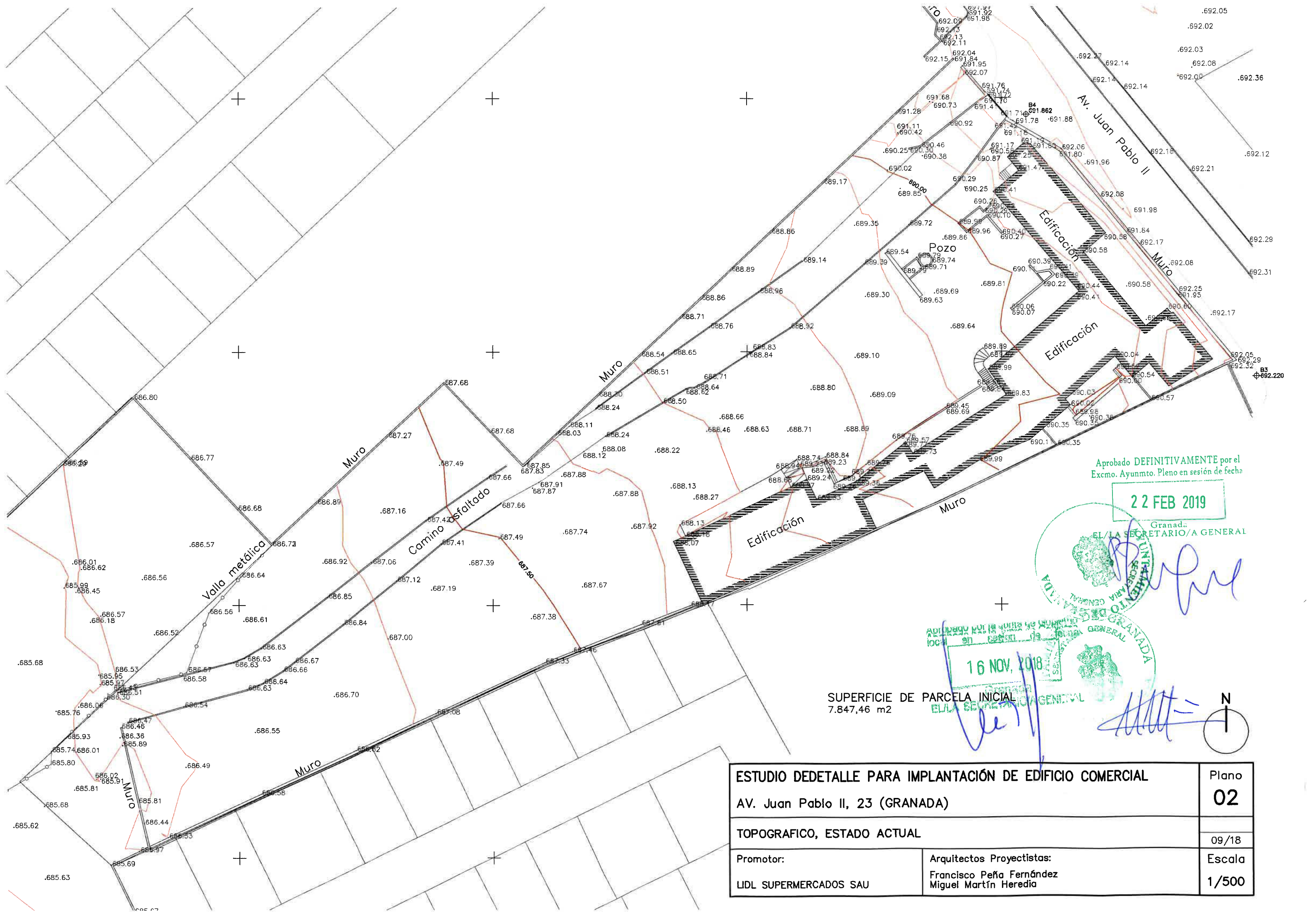
Promotor:
LIDL SUPERMERCADOS SAU

Arquitectos Proyectistas:
Francisco Peña Fernández
Miguel Martín Heredia

Plano
01

09/18

Escala
1/1.000
1/5.000



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

22 FEB 2019

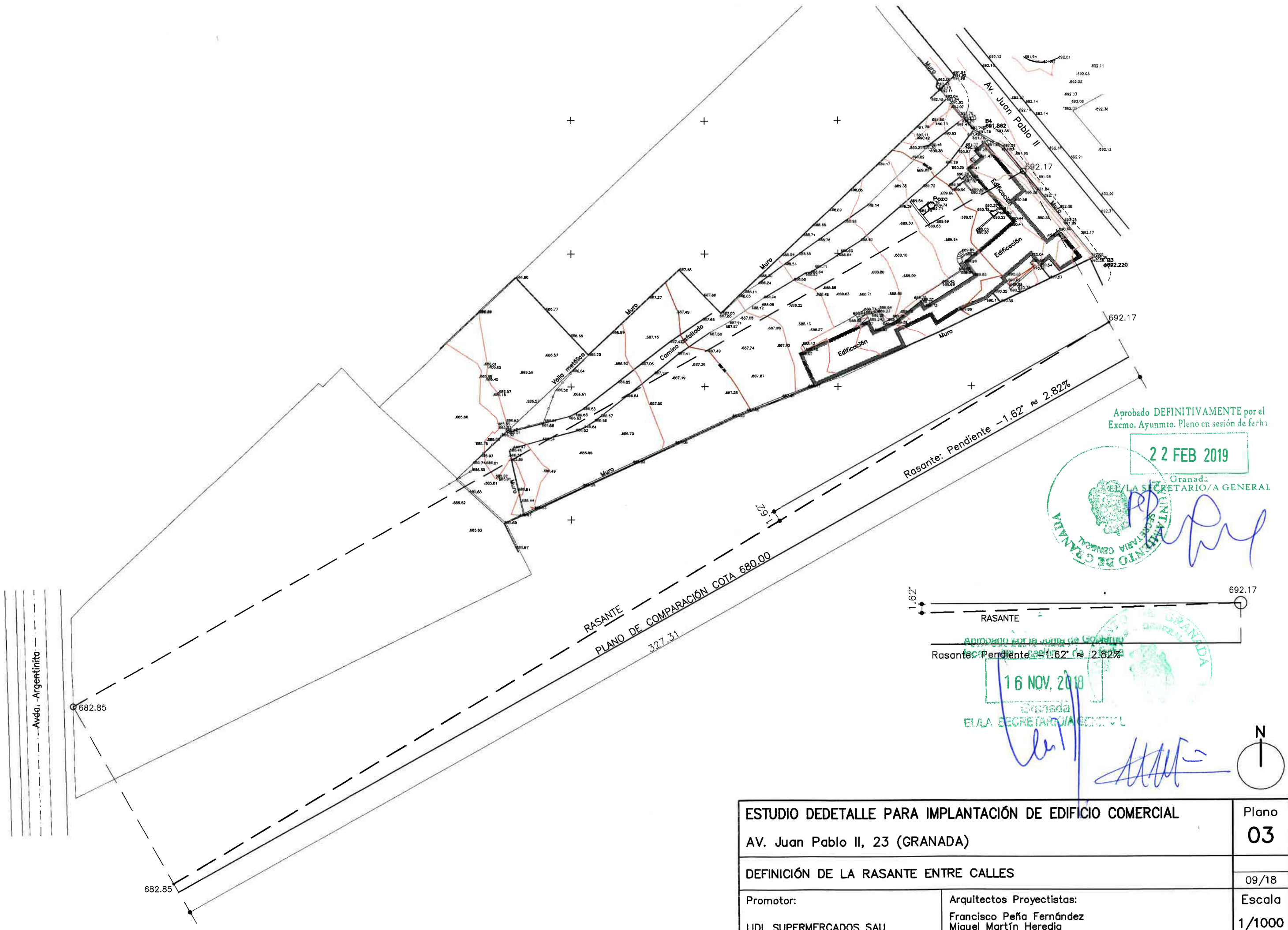
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



ADJUDICADO POR LA JUNTA DE AYUNTAMIENTO
LOCALIDAD: GRANADA
16 NOV, 2018
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

SUPERFICIE DE PARCELA INICIAL
7.847,46 m2

ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL		Plano
AV. Juan Pablo II, 23 (GRANADA)		02
TOPOGRAFICO, ESTADO ACTUAL		09/18
Promotor:	Arquitectos Proyectistas:	Escala
LIDL SUPERMERCADOS SAU	Francisco Peña Fernández Miguel Martín Heredia	1/500



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

22 FEB 2019

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Signature]

1.62' 692.17

RASANTE

Aprobado por el Ayuntamiento de Granada

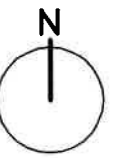
Rasante: Pendiente -1.62' ≈ 2.82%

16 NOV 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Signature]

[Signature]



ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL		Plano
AV. Juan Pablo II, 23 (GRANADA)		03
DEFINICIÓN DE LA RASANTE ENTRE CALLES		09/18
Promotor:	Arquitectos Proyectistas:	Escala
LIDL SUPERMERCADOS SAU	Francisco Peña Fernández Miguel Martín Heredia	1/1000

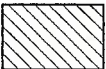
SUPERFICIE NETA 7.749,11 m²

PARCELA TERCIARIO COMERCIAL 7.749,11 m²

 Zona Edificable con aplicación retranqueos correspondientes (Plano P05) 6.883,56 m²

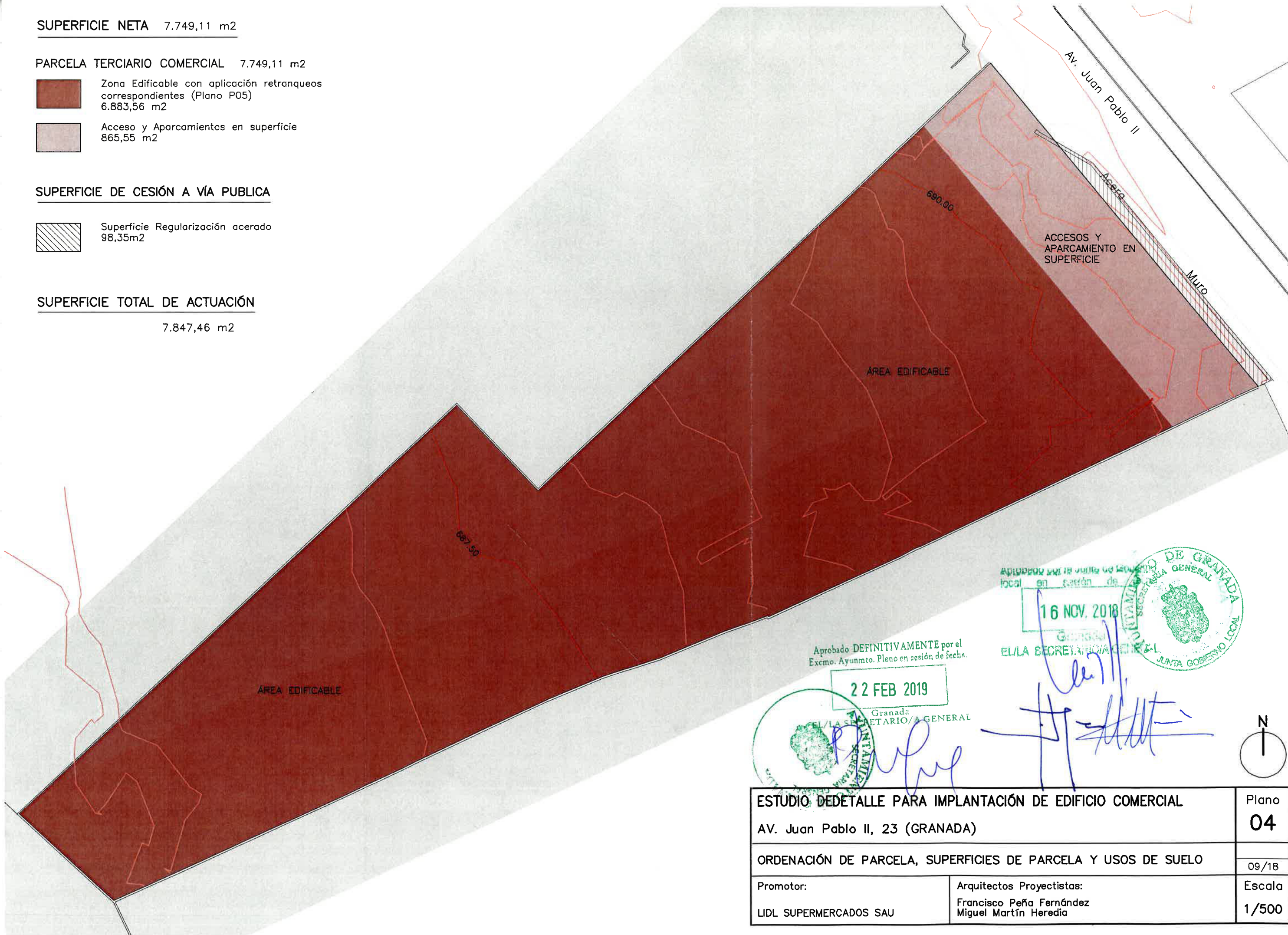
 Acceso y Aparcamientos en superficie 865,55 m²

SUPERFICIE DE CESIÓN A VÍA PÚBLICA

 Superficie Regularización acerado 98,35m²

SUPERFICIE TOTAL DE ACTUACIÓN

7.847,46 m²



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

22 FEB 2019

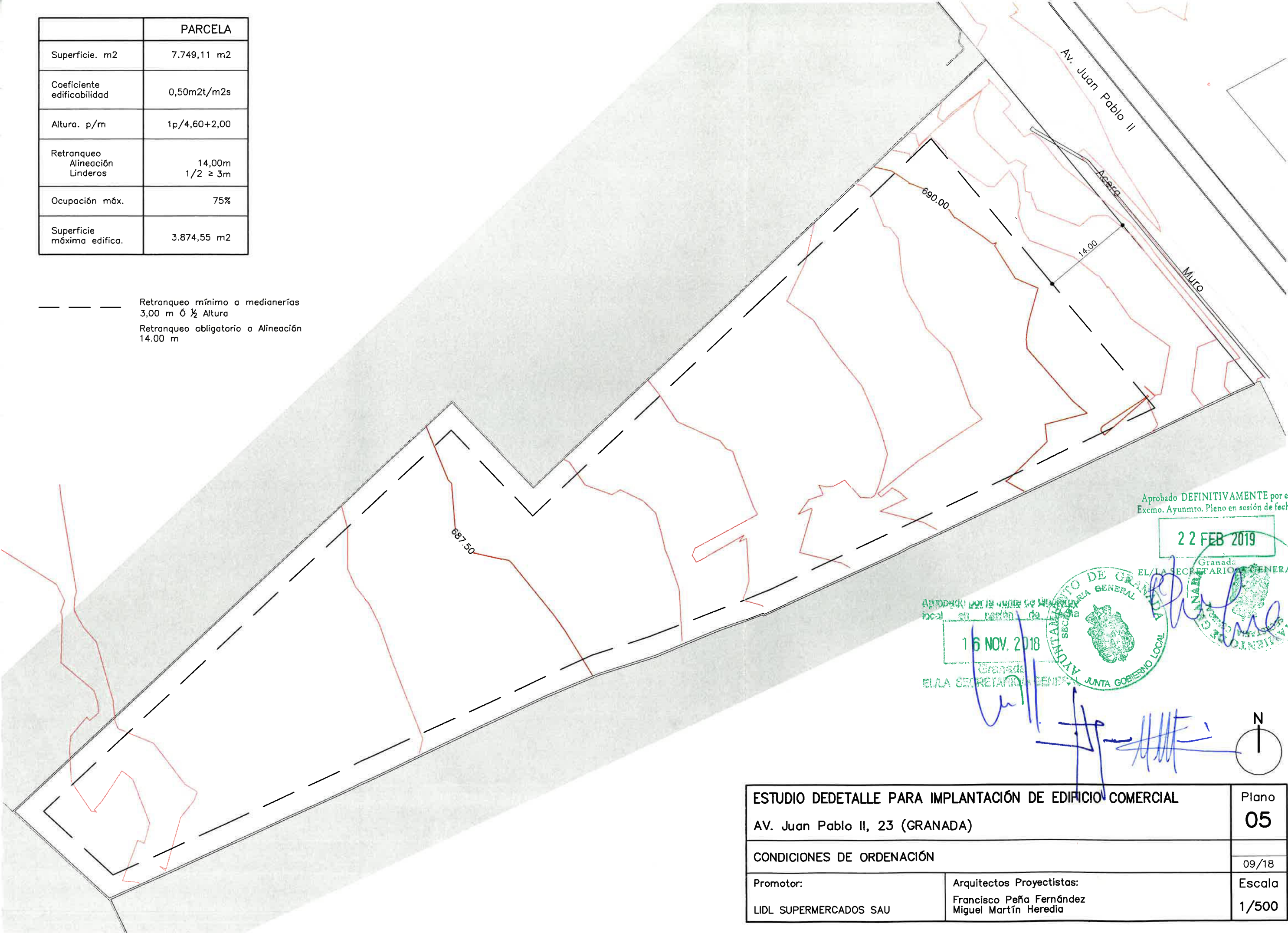
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



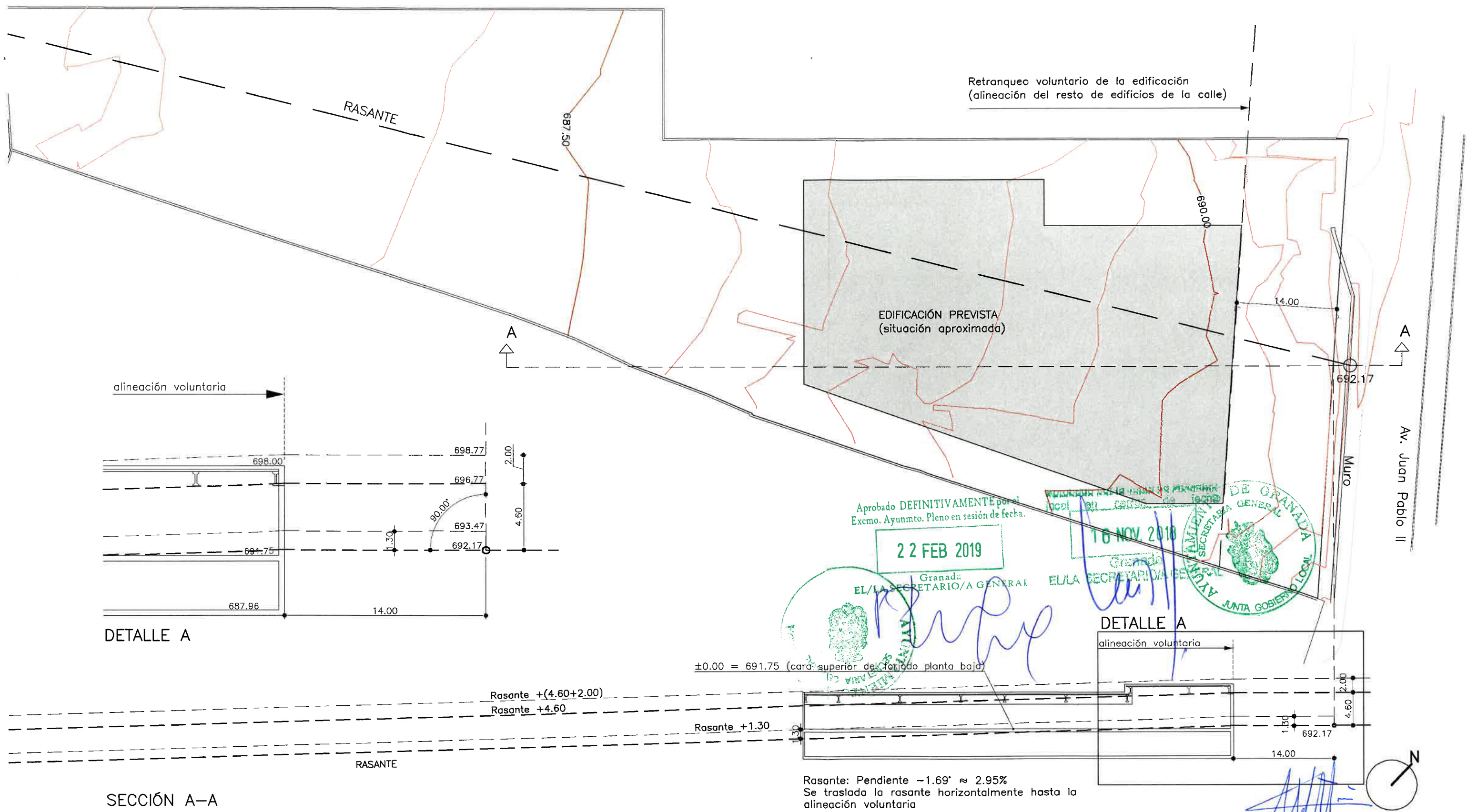
ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL		Plano
AV. Juan Pablo II, 23 (GRANADA)		04
ORDENACIÓN DE PARCELA, SUPERFICIES DE PARCELA Y USOS DE SUELO		09/18
Promotor:	Arquitectos Proyectistas:	Escala
LIDL SUPERMERCADOS SAU	Francisco Peña Fernández Miguel Martín Heredia	1/500

	PARCELA
Superficie. m2	7.749,11 m2
Coefficiente edificabilidad	0,50m2t/m2s
Altura. p/m	1p/4,60+2,00
Retranqueo Alineación Linderos	14,00m 1/2 ≥ 3m
Ocupación máx.	75%
Superficie máxima edifica.	3.874,55 m2

--- Retranqueo mínimo a medianerías
 3,00 m ó ½ Altura
 Retranqueo obligatorio a Alineación
 14.00 m



ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL		Plano
AV. Juan Pablo II, 23 (GRANADA)		05
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		09/18
Promotor:	Arquitectos Proyectistas:	Escala
LIDL SUPERMERCADOS SAU	Francisco Peña Fernández Miguel Martín Heredia	1/500



DETALLE A

SECCIÓN A-A

- NOTAS: 1. Todas las cotas de rasante se refieren a cara superior del forjado.
2. La planta y sección del edificio es una representación aproximada del edificio definitivo, este deberá ajustarse en el proyecto a las rasantes de los diferentes niveles.

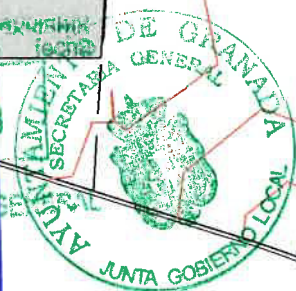
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

22 FEB 2019

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

16 NOV 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



DETALLE A

Rasante: Pendiente $-1.69' \approx 2.95\%$
Se traslada la rasante horizontalmente hasta la alineación voluntaria

ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL

AV. Juan Pablo II, 23 (GRANADA)

IMPLANTACIÓN DE EDIF. COMERCIAL RESPECTO DE LA RASANTE.
ALTURAS MAXIMAS

Promotor:
LIDL SUPERMERCADOS SAU

Arquitectos Projectistas:
Francisco Peña Fernández
Miguel Martín Heredia

Plano
06

09/18

Escala
1/500