



**ESTUDIO DE DETALLE
PARA LA MODIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN BAJO
RASANTE DE LA UNIDAD BÁSICA ID-3**

Plan Parcial PP-S2

“Sector Campus de la Salud” del PGOU de GRANADA

Febrero 2.012



INDICE DE LA MEMORIA

1. DATOS GENERALES

1.1. ENCARGO Y AUTORES

1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.3. ANTECEDENTES

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. DATOS DE LAS PARCELAS

2.2. CUADRO DE PROPIEDAD

2.3. NORMATIVA APLICABLE

2.4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

3. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICADA

3.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

3.2. DETERMINACIONES

INDICE DE PLANOS

ED-01. SITUACIÓN

ED-02. CONDICIONES URBANÍSTICAS MODIFICADAS

ANEXO: RESUMEN EJECUTIVO Y FINALIDAD DE ESTE INSTRUMENTO



1. DATOS GENERALES

1.1. ENCARGO Y AUTORES

Se redacta el presente documento por encargo de Vircell S.L. con CIF: B-18290346 y dirección actual en Pl. Domínguez Ortiz, 1. Polígono 2 de Octubre. Santa Fe. Granada.

El contenido del encargo es la redacción de un Estudio de Detalle en la parcela ID-3 del Plan Parcial PP-S2, sector Campus de la Salud del PGOU de Granada, calificada como suelo urbano según la normativa municipal actualmente vigente.

El presente documento es redactado por el Arquitecto Juan Antonio Torres-Lacal Echevarría, colegiado 1470, Andalucía Oriental, y por la Arquitecta Blanca Nuria Cano Ruano, colegiada 1270, Colegio de Arquitectos de Málaga.

1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente documento es la redacción del documento preceptivo, según lo recogido en el artículo 15 la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 140 del Real Decreto 2159/78 del Reglamento de planeamiento urbanístico, para la tramitación del cambio de ocupación bajo rasante.

1.3. ANTECEDENTES

Sobre la parcela ID 3.3, se va a construir un edificio con uso de laboratorios, según proyecto redactado por D. Juan Antonio Torre-Lacal Echevarría, colegiado nº 1470 de Andalucía Oriental y Dª Blanca Nuria Cano Ruano, colegiada 1270 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, y visado con fecha de 21-06-2011. Dicho proyecto cuenta con la correspondiente licencia urbanística aprobada por la Comisión Ejecutiva de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras celebrada con fecha del 11-10-2011, y cumple con todas las condiciones urbanísticas que le exige el planeamiento vigente.

Con fecha 9 de febrero de 2012, se ha presentado ante el Ayuntamiento un Estudio de Detalle en Parcela ID-3.3 del Plan Parcial PP-S2 "Campus de la Salud", cuyo objeto era variar la ocupación bajo rasante, del 80 % al 100%. Dicho cambio se justifica en que facilita y optimiza el sistema constructivo, evita posibles asentamientos en la cimentación, y se obtiene con ello más espacio para uso de aparcamiento y/o almacenaje.

Dicho Estudio de Detalle ha sido informado por la Subdirectora de Planeamiento, Dª María Paz Spínola Merino, con fecha 15 de febrero de 2.012.



Según se recoge textualmente en dicho informe, *“el único parámetro para la tramitación del Estudio de Detalle que no se ajusta a las previsiones del planeamiento anterior es que no afecta a la manzana completa.”* Y concluye: *“..., por lo que es viable urbanísticamente proceder a su tramitación, pero para ello sería necesario que afectase al ámbito completo de la manzana ID-3, por establecerlo así el planeamiento vigente, considerando el estado de consolidación en el que se encuentran el resto de las parcelas afectadas.”*

Por todo ello se redacta ahora el presente ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN BAJO RASANTE DE LA PARCELA ID-3, cuyo ámbito abarca la manzana completa. Los propietarios de las cuatro parcelas que componen la manzana se detallan en el apartado 2.2 de la presente memoria.

En el momento de redacción del presente Estudio de Detalle, las parcelas ID-3.0 e ID-3.2. se encuentran en estado avanzado de ejecución de sus respectivas obras. La parcela ID-3.3 se encuentra en la etapa inicial de su ejecución, y sobre la parcela ID-3.1. no ha comenzado aún ninguna actuación.

25

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. DATOS DE LAS PARCELAS Y CONDICIONES

La parcela ID-3 del Plan Parcial PP-S2 "Sector Campus de la Salud" del PGOU de GRANADA, fue objeto del "Estudio de Detalle para subdivisión y ordenación de volúmenes en unidad básica ID-3", aprobado definitivamente con fecha 19 de Mayo de 2005), dando lugar a cuatro parcelas con las características que se detallan a continuación:



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.

2.2. CUADRO DE PROPIEDAD

PARCELA	DATOS DE LA PROPIEDAD			
	NOMBRE	C.I.F.	DOMICILIO	TELÉFONO
ID-3.0	Máster Diagnóstica S.L.	B18340497	Avda. Constitución, 20. Granada	958 271 449
ID-3.1	Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía	Q9150009J	C/ Torneo, nº 26. Sevilla	955 030 784
ID-3.2	Neuron Biopharma, S.A.	A18758300	Avda. de la Innovación, 1. Edificio BIC. 18100 Armilla. Granada	958750598
ID-3.3	Vircell S.L.	B18290346	Pl. Domínguez Ortiz, 1. Polígono 2 de Octubre. Santa Fe. Granada.	958 441 264



2.3. NORMATIVA APLICABLE

. PLANEAMIENTO VIGENTE

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

- . Texto refundido de la Ley de Suelo
- . Reglamento de Planeamiento
- . Plan General de Ordenación Urbana de Granada 2001
- . Plan Parcial del sector PP-S2 Campus de la Salud del PGOU de Granada.
- . Estudio de detalle de la unidad Básica ID-3 del anterior Plan Parcial.

. CLASIFICACIÓN

Según el planeamiento vigente, la parcela se encuentra en SUELO URBANO, para un uso correspondiente a Investigación y Desarrollo Tecnológico.

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

. DETERMINACIONES

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

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

2.4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Las condiciones urbanísticas de ordenación para la parcela ID-3, están definidas en el Texto Refundido de la Innovación del Plan Parcial PP-S2, aprobada definitivamente por Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de 31 de octubre de 2008, y en el Estudio de Detalle aprobado para la manzana ID.3 por Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de 31 de julio de 2009, BOP 158 de 19 de agosto de 2009, siendo las recogidas en el siguiente cuadro, extraído del citado Estudio de Detalle, y las descritas a continuación:



DENOMINACION PARCELA	ID-3.0	ID-3.1	ID-3.2	ID-3.3
SUPERFICIE NETA	973,00 M ² s	2.338,63 M ² s	1.797,46 M ² s	908,91 M ² s
SUP.NETA INIC. ID-3: 6.018,00 M ² s				
USO	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO			
EDIFICABILIDAD MAXIMA	2.205,19 M ² .†	10.170,00 M ² .†	4.117,99 M ² .†	3.065,32 M ² .†
ORDENACIÓN - ORDENANZA	ORDENACIÓN ABIERTA			
ALTURAS	SIETE PLANTAS			
OCUPACION S/Rasante	75 %			
OCUPACION B/Rasante	80 %			
VUELOS	NO SE PERMITEN SOBRE LA ALINEACIÓN EXTERIOR			
SUBDIVISIÓN PARCELA ORIGINAL ID-3				
MODIFICACIÓN ORDENACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPLETA			
CONDICIONES	OBJETO MODIFICACION, MEJORA Y ADAPTACIÓN ORDENACION LA ORDENACION DE CADA MANZANA DEBE JUSTIFICARSE EN EL CONJUNTO DE LA ORDENACION. NO PODRA AUMENTARSE LA OCUPACION GRAFIADA NI LA EDIFICABILIDAD MAXIMA ASIGNADA.			
RESERVA MINIMA DE PLAZAS APARCAMIENTO	1 PLAZA / 100 M ² CONSTRUIDOS			

Otras condiciones:

. Alineaciones y separaciones a linderos. No se establece obligatoriedad de ajustarse a las alineaciones y lindes de las parcelas definidas en los planos de la documentación gráfica del plan parcial PP-S2. Según el estudio de detalle para la parcela ID3 se establecen los retranqueos mínimos en medianeras en función del número de plantas, concretamente en el plano ED-06 de la documentación gráfica de dicho detalle, siendo estos:

- . PL. Baja $H/2 \geq 3$ m.
- . PL.1ª $H/2 \leq 4,25$ m.
- . PL.2ª $H/2 \leq 6,375$ m.
- . PL.3ª $H/2 \leq 8,5$ m.
- . PL.4ª $H/2 \leq 10,625$ m.
- . PL.5ª $H/2 \leq 12,75$ m.
- . PL.6ª $H/2 \leq 14,875$ m.

. Edificación bajo rasante. Máximo 80% de ocupación de la parcela neta. Hasta 4 plantas. Aparcamientos y zonas no habitables.

. Altura semisótano. Máximo de 1,30 m sobre rasante.

. Espacio ajardinado. 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.

. Construcciones sobre la altura máxima. Castilletes de menos de 17 m² y 3,30 m. de altura máxima sobre el forjado anterior.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICADA

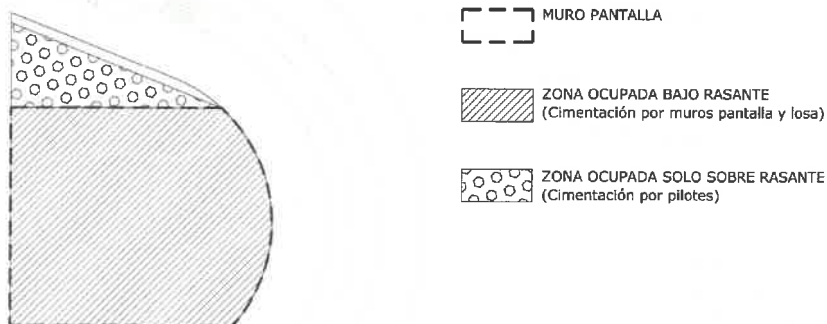
3.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

La iniciativa de redactar el presente Estudio de Detalle, surge de la propiedad de la parcela ID-3.3, al encontrarse en el momento de ejecutar la obra, con la situación que se describe a continuación:

La edificación propuesta para la parcela se compone básicamente de un edificio exento de siete plantas sobre rasante y tres bajo rasante, incluyendo el semisótano. La planta baja del edificio, alberga espacios comunes, zonas administrativas y vestíbulo de acceso del edificio. Las plantas primera, segunda y tercera se destinan a uso exclusivo de laboratorios. Las plantas cuarta, quinta y sexta, con una superficie más reducida que las anteriores se destinan a oficinas. Las plantas sótano y semisótano se destinan al uso exclusivo de aparcamiento y zonas no habitables (almacenes y locales de instalaciones).

Según los datos aportados por el estudio geotécnico, dada la gran profundidad que se alcanza bajo rasante y la posición esquinada de la parcela, se hace necesario recurrir al sistema de **muros pantalla**, para poder realizar el vaciado de las tierras.

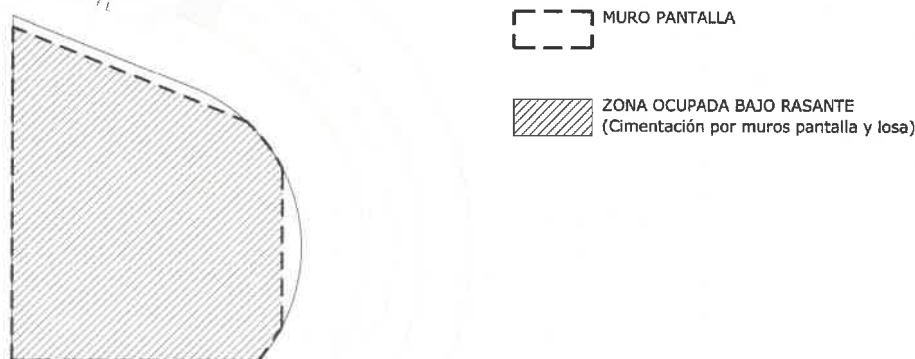
La zona situada más al norte del edificio proyectado, presenta forma triangular y cuenta con un total de cuatro plantas sobre rasante, mientras que no está ocupada bajo rasante. Esto da lugar a una situación compleja en cuanto a sistema constructivo, ya que supone dos cotas de cimentación distintas, con características del terreno distintas, y que por tanto pueden dar lugar a asentamientos diferenciales y daños en el edificio. Para solucionar esta circunstancia, en el proyecto se había planteado para esta zona norte, la cimentación sobre pilotes. Así se conseguía igualar la cota de cimentación de todo el edificio. (Ver Esquema 1)



ESQUEMA 1.

Sin embargo, surge ahora la dificultad constructiva que supone realizar el muro pantalla con tramos cortos y ángulos cerrados, que se dan en la solución propuesta en el proyecto. Además de la complejidad y el coste añadido que implican movilizar dos tipos de maquinarias distintas (pilotes y muro pantalla) para la cimentación de un mismo edificio.

Por todo ello, la propiedad junto con la dirección técnica, han tomado la decisión de modificar el sistema constructivo de cimentación, eliminando los pilotes, y unificando todo el edificio al sistema de muros pantalla. (Ver Esquema 2)



ESQUEMA 2.

Este cambio motivado por necesidades constructivas, no afecta a la configuración del edificio sobre rasante, ni a la imagen del mismo, ni modifica la configuración de los espacios ajardinados previstos en el proyecto.

Únicamente da lugar a un espacio vacío de forma triangular, situado bajo rasante, que no estaba previsto en el proyecto inicial.

Dicho espacio podría ser ocupado como parte de la zona de almacenaje del edificio sin que se pueda considerar en ningún modo un aumento de aprovechamiento, ya que se trata de ocupación bajo rasante. Se plantea ahora por tanto la posibilidad de dar legalidad a ese futuro espacio. Con este fin se redacta el presente Estudio de Detalle, para modificar el parámetro de la ocupación bajo rasante, ya que es el único que sería incompatible con este cambio.



Para ello se propone aumentar la ocupación bajo rasante permitida por el planeamiento vigente, pasando del 80 % al 100%, para el ámbito de la manzana completa. Esto afectaría a las parcelas ID-3.0, ID-3.1, ID-3.2 e ID-3.3.

La solución propuesta consiste en aumentar la ocupación bajo rasante limitada por el artículo 1.7.2. del Estudio de detalle para la subdivisión y ordenación de volúmenes de la unidad básica ID-3, en el que se modifica el artículo 7.3.6. del Plan Parcial PP-S2 Campus de la Salud del PGOU de Granada.

MOD. 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). Si parte de dichas plantas fuesen ocupadas por otro tipo de dependencias destinadas a Laboratorios, oficinas u otros espacios habitables, computarán a efectos de edificabilidad.

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 80% 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.

Para el ámbito de la parcela ID-3, el artículo anterior queda modificado como figura a continuación:

2ª MOD. 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). Si parte de dichas plantas fuesen ocupadas por otro tipo de dependencias destinadas a Laboratorios, oficinas u otros espacios habitables, computarán a efectos de edificabilidad.

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante, **llegando a ocupar el 100 % 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.

El resto de condiciones se atenderán a lo recogido en el Estudio de Detalle para la subdivisión y ordenación de volúmenes de la unidad Básica "ID-3" del texto refundido de la Innovación del sector PP-S2 "Campus de la Salud" del PGOU de Granada.

El cambio propuesto no supone ningún perjuicio para ninguna de las parcelas que forman la unidad ID-3, independientemente de su estado de consolidación.

Esta modificación cumple las condiciones establecidas en la normativa del TR de la Innovación del Plan Parcial PP-S2. (Apartado 7.3.13 y plano ED-05).



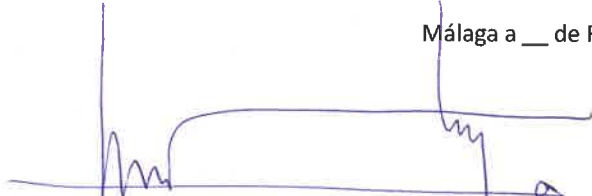
3.2. DETERMINACIONES

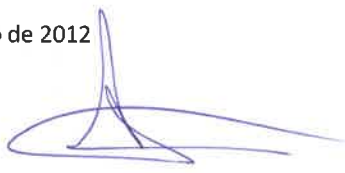
Debido al carácter y objetivo del estudio de detalle, ya definidos con anterioridad, sus determinaciones se reducen a lo reflejado en los planos de ordenación que se adjuntan.

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

	Normativa vigente según ED para la subdivisión y ordenación de volúmenes de la unidad Básica ID-3	Normativa propuesta según el presente ED
Ocupación sobre rasante	75%	75%
Altura	7 plantas (29,75 m)	7 plantas (29,75 m)
Edificabilidad (m ² t)	19.558,50 m ²	19.558,50 m ²
Alineaciones	Libre sin vuelo sobre límite de parcela	Libre sin vuelo sobre límite de parcela
Linderos	Altura/2	Altura/2
Edificación bajo rasante	80%	100%
Altura semisótano	1,30 m	1,30 m
Espacio ajardinado	50% de la superficie libre	50 % de la superficie libre
Construcciones sobre altura máxima	Castillete máximo de 17 m ² y 3,3 m. de altura	Castillete máximo de 17 m ² y 3,3 m. de altura
Plazas de aparcamiento	1 cada 100 m ²	1 cada 100 m ²

Málaga a __ de Febrero de 2012


Fdo. Juan Antonio Torres-Lacal Echevarria
Arquitecto


Fdo. Blanca Nuria Cano Ruano
Arquitecta

ANEXO. RESUMEN EJECUTIVO Y FINALIDAD DE ESTE INSTRUMENTO

1. OBJETIVO:

Este Estudio de Detalle, tiene por objeto, **únicamente aumentar la ocupación en las plantas bajo rasante, hasta el 100% DE LA de la parcela neta**, sin que ello implique en ningún caso aumentar edificabilidad, ni ocupación en las plantas sobre rasante.

El resto de condiciones se atenderán a lo recogido en el Estudio de Detalle para la subdivisión y ordenación de volúmenes de la unidad Básica "ID-3" del texto refundido de la Innovación del sector PP-S2 "Campus de la Salud" del PGOU de Granada.

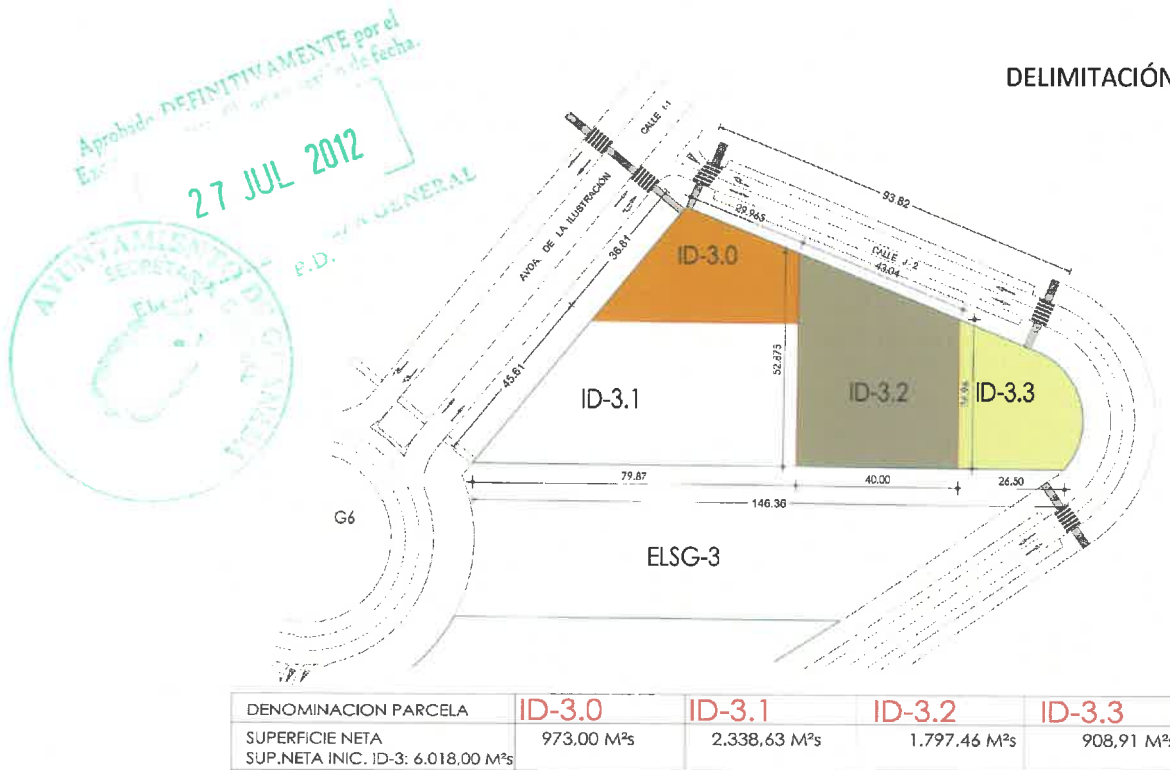
2. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN

La parcela ID-3 del Plan Parcial PP-S2 "Sector Campus de la Salud" del PGOU de GRANADA.

PLANO DE SITUACIÓN



DELIMITACIÓN



3. SUSPENSIÓN DE APROBACIONES Y ORTOGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIAS URBANISITICAS.

En cumplimiento del artículo 27 de la LOUA, el acuerdo de **aprobación inicial** de este instrumento de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo de **un año**, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el área de la parcela ID-3 cuando las nuevas determinaciones para ella previstas supongan modificaciones del régimen urbanístico vigente, o contravengan las determinaciones de este Estudio de Detalle.

Esta suspensión quedará extinguida con la **aprobación definitiva** de este Estudio de Detalle.

Málaga a ___ de Febrero de 2012

Fdo. Juan Antonio Torres-Lacal Echevarria
Arquitecto

Fdo. Blanca Nuria Cano Ruano
Arquitecta