

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

29 NOV 2013

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



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

76 SET. 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE
VOLUMENES BAJO RASANTE EN PARCELA
RA-1b2 DEL PLAN PARCIAL S2 "CAMPUS DE LA
SALUD" DE GRANADA**

REG.MPAL.Nº

306

REG.AUT.Nº

PROMOTOR:

CERPER RESIDENCIAL S.L.

Granada, septiembre de 2013



1. ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la entidad CERPER RESIDENCIAL S.L., con domicilio en Cortijo Los Morrones. Ctra. GR-3105 s/n, 18568 – Piñar (Granada), y CIF B -18948406.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle es la reordenación de los volúmenes previstos bajo rasante (ocupación de sótano) en el Plan Parcial S2 “Campus de la Salud” del P.G.O.U. de Granada para la parcela denominada RA-1b2 del Proyecto de Reparcelación del referido Plan Parcial S2.

El Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con las determinaciones recogidas en el art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.).

3. ESTADO ACTUAL

El vigente Plan Parcial S2 “Campus de la Salud” define los volúmenes bajo rasante u ocupación de sótano de la edificación para la Manzana RA-1, y se recogen en el plano *O.RA-1. Parcela RA-1. Ordenación en Detalle*. Dicha ordenación contempla la realización de sótanos hasta cuatro plantas de profundidad bajo la edificación y en la zona marcada (trama rayada) en la planimetría citada. La ordenación prevista inicialmente en el Plan Parcial se adjunta en el *Plano 2. Ordenación del Plan Parcial S2*.

El proyecto de Reparcelación del Plan Parcial S2 divide la Manzana RA-1 en cuatro parcelas edificables, denominadas RA-1a, RA-1b1, RA-1b2 y RA-1c. En la actualidad se encuentran edificadas las parcelas RA1-a y RA1-c.

En el edificio levantado sobre la parcela RA1-a ya se modificó la superficie ocupada bajo rasante a través de un Estudio de Detalle (Exp. 10801/03), aprobado definitivamente con fecha 25-jun-2004 (BOP 07-09-2004).

La parcela RA1-c se encuentra también edificada. En ella, la rampa de entrada al garaje, con acceso desde la Avda. de la Ilustración, se encuentra adosada a la medianería con nuestra parcela.

Las parcelas RA1-b1 y RA1-b2 se encuentran aún sin edificar. El estado actual de la manzana se ha representado en el *Plano 3. Estado actual*.

El ámbito del presente estudio de detalle lo constituye la parcela RA-1b2, con una superficie total de 2.631,53 m². La parcela tiene forma aproximadamente trapezoidal. Linda: por el sur, con la Avda. de la Ilustración, con una longitud de fachada de 56,50 m; al norte, con la calle “Peatonal K” del Plan Parcial, con una longitud de fachada de 58,78 m; al este, con la parcela RA-1c, con longitud de 37,51 m; y al oeste, con la parcela RA-1a, en una longitud de 54,67 m. La referencia catastral del solar es 6419603-VG4161G-0001-JP.



4. PROPUESTA DE ORDENACION

Dada la configuración del sótano de la parcela RA-1c con la rampa de garaje adosada a la medianería con la parcela que nos ocupa, la RA-1b2, entendemos que la ordenación más lógica de nuestra parcela es llevar nuestra rampa junto a la vecina y ocupar con sótano de garaje el espacio de 8 m de separación con la parcela RA-1c previsto en el Plan Parcial S2.

Al realizar esta operación se libera de sótano la zona prevista en el Plan Parcial dentro de la zona verde interior de la parcela, resultando un considerable aumento de 310 m² en la superficie de dicha zona verde. La nueva superficie ocupada bajo rasante es inferior a esta superficie liberada. La totalidad de superficie ocupada bajo rasante en la parcela es inferior al 75% permitido en el Plan Parcial.

Esta ordenación de ocupación de las plantas sótano se refleja en el Plano 4. *Ordenación Propuesta.*

5. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE ACCESIBILIDAD EN ANDALUCIA

El presente estudio de detalle se redacta de acuerdo con las determinaciones del Decreto 293/2009 que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

No obstante, dado que el ámbito de este documento se limita a una única parcela edificable, sin afección al viario público circundante, la incidencia de este aspecto en las determinaciones del estudio de detalle son mínimas. En todo caso, será el proyecto de edificación sobre la parcela afectada el que contemplará las medidas necesarias para asegurar la accesibilidad al edificio.

6. DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

En anejo adjunto se aportan fotografías del estado actual de los edificios existentes en la manzana que afectan al objeto del Estudio de Detalle.

Granada, septiembre de 2013

El Arquitecto:

Fdo. Antonio Luís Espinar Moreno

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



Edificio recientemente terminado en la parcela RA-1c. La rampa de garaje se encuentra adosada a la parcela RA-1b2.

TIVO

RDENACION DE VOLUMENES

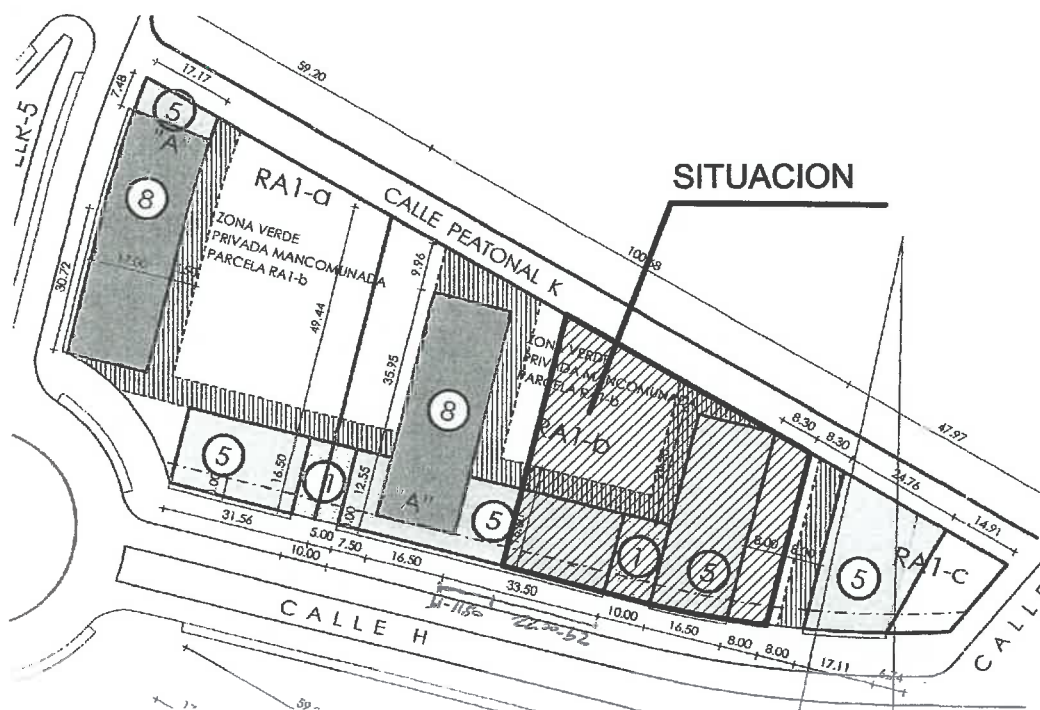
A 410 DEL PLAN PARCIAL

Promotor: CERPER RESIDENCIAL S.L.

Reordenación de los volúmenes previstos bajo rasante (ocupación de sótano) en el Plan Parcial S2 "Campus de la Salud" del P.G.O.U. de Granada para la parcela RA-1b2 del mismo.

Modificación de la ocupación de sótano previsto por el Plan Parcial en la parcela RA-1b2, llevando el mismo hasta la medianera con la parcela RA-1c y aumentando la superficie de zona verde interior de la parcela.

El ámbito del estudio de detalle se limita al interior de la parcela RA-1b2 del Plan Parcial S-2, no afectando al viario exterior de la misma.



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

26 SET. 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

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

29 NOV 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
P.D.

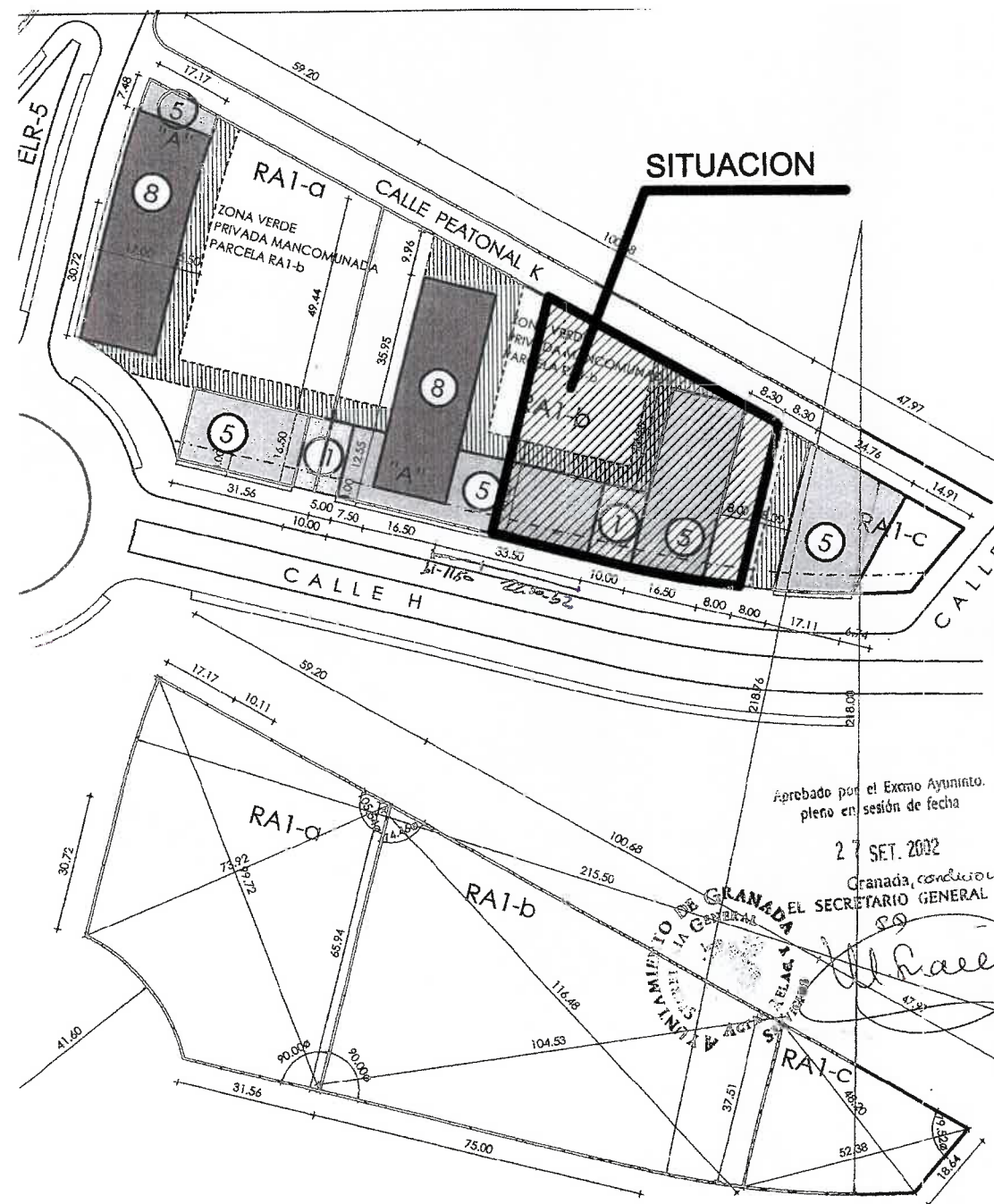
ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION
DE VOLUMENES BAJO RASANTE EN LA
PARCELA RA-1b2 DEL PLAN PARCIAL S-2
"CAMPUS DE LA SALUD" DE GRANADA

CERPER RESIDENCIAL S.L.
PROMOTOR

1. SITUACION

ESCALA 1/1500 FECHA SEPT 2013

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO
Plaza de San Lázaro, 2. 1º C. 18012 - Granada



DENOMINACION PARCELA	RA1		
SUPERFICIE NETA	10.220,00 M2		
USO	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR		
	RA1-a	RA1-b	RA1-c
SUPERFICIE NETA	3.973,00 M².	5.074,00 M².	1.173,00 M².
EDIFICABILIDAD MAXIMA	7.785,00 M².	9.978,84 M².	2.328,05 M².
ORDENACION	BLQ. ABIERTO	BLQ. ABIERTO	BLQ. ABIERTO
USO PORMENORIZADO	PURIF. LIBRE	PURIF. LIBRE	PURIF. VPP
ALTURAS	8 PLANTAS		
VUELOS	SEGUN ORDENANZA APLICACIÓN DEL PGOU		
OCUPACION	RESULTANTE DE ORDENACION		
OCUPACION SOTANO	SEGUN SE GRAFIA Y ACOTA		
MODIFICACION ORDENACION	ESTUDIO DE DETALLE		
CONDICIONES	OBJETO MODIFICACION: MEJORA ORDENACION LA ORDENACION DE CADA MANZANA DEBE JUSTIFICARSE EN EL CONJUNTO DE LA ORDENACION. EN TODO CASO EL TIPO DE ORDENACION SERA DE BLOQUE ABIERTO LINEAL. NO PODRA AUMENTARSE LA OCUPACION GRAFIADA NI LA EDIFICABILIDAD MAXIMA ASIGNADA.		
RESERVA MINIMA DE PLAZAS APARCAMIENTO	1 PLAZA / 100 M² CONSTRUIDOS		

LA ALINEACIÓN "A" PODRA ADAPTARSE
EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO.
LA DISTANCIA MÍNIMA A LA ALINEACIÓN
DE LA CALLE "H Y K" SERÁ IGUAL O MAYOR A 4 MTS.

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

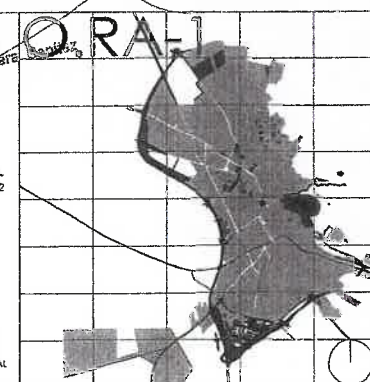
22 MAYO 2002

Granada, 22 de mayo de 2002
El Secretario General P.D.
LA JEFA DE LA SECRETARIA TECNICA
DEL AREA DE PLANIFICACION URBANISTICA

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
SECTOR PP-S2. PGOU GRANADA
CAMPUS DE CIENCIAS DE LA SALUD DE GRANADA
EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE GRANADA
TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACION PROVISIONAL
ASR 2.002

PARCELA RA-1. ORDENACION EN DETALLE
ORDENACION Y CONDICIONES URBANISTICAS

ESCALA 1 : 1.000
Fundación CAMPUS DE LA SALUD
OFICINA TECNICA FUNDACION CAMPUS DE LA SALUD DE GRANADA
ARQUITECTO DIRECTOR: JOSE MARCEL REBEL
D. RICARDO RUEDA INGENIERO DE C.C. Y PUERTOS D. ESTEBAN VARIOS INGENIERO INDUSTRIAL



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

26 SET. 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

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

29 NOV 2013

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

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION
DE VOLUMENES BAJO RASANTE EN LA
PARCELA RA-1b2 DEL PLAN PARCIAL S-2
"CAMPUS DE LA SALUD" DE GRANADA

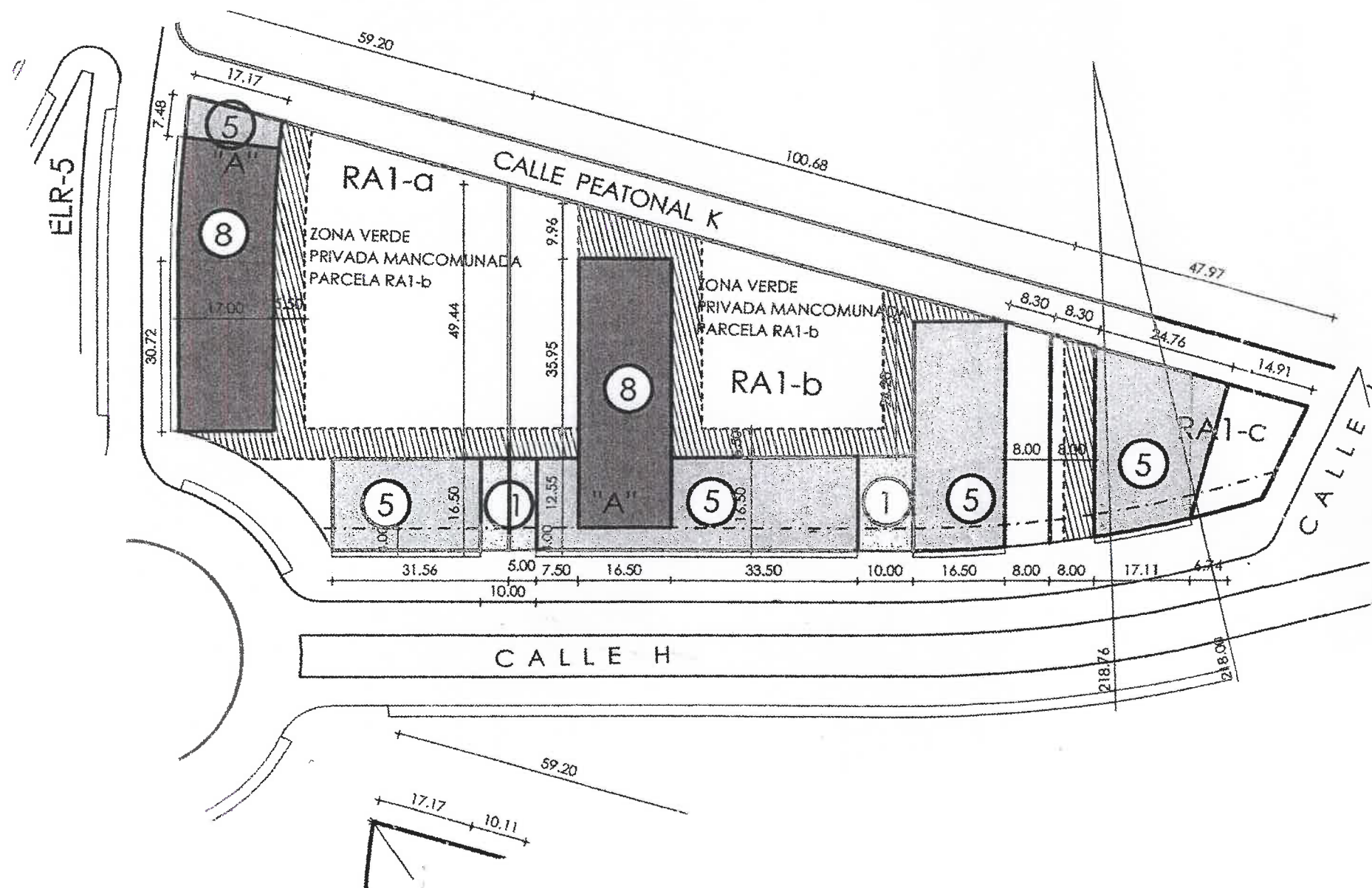
CERPER RESIDENCIAL S.L.
PROMOTOR

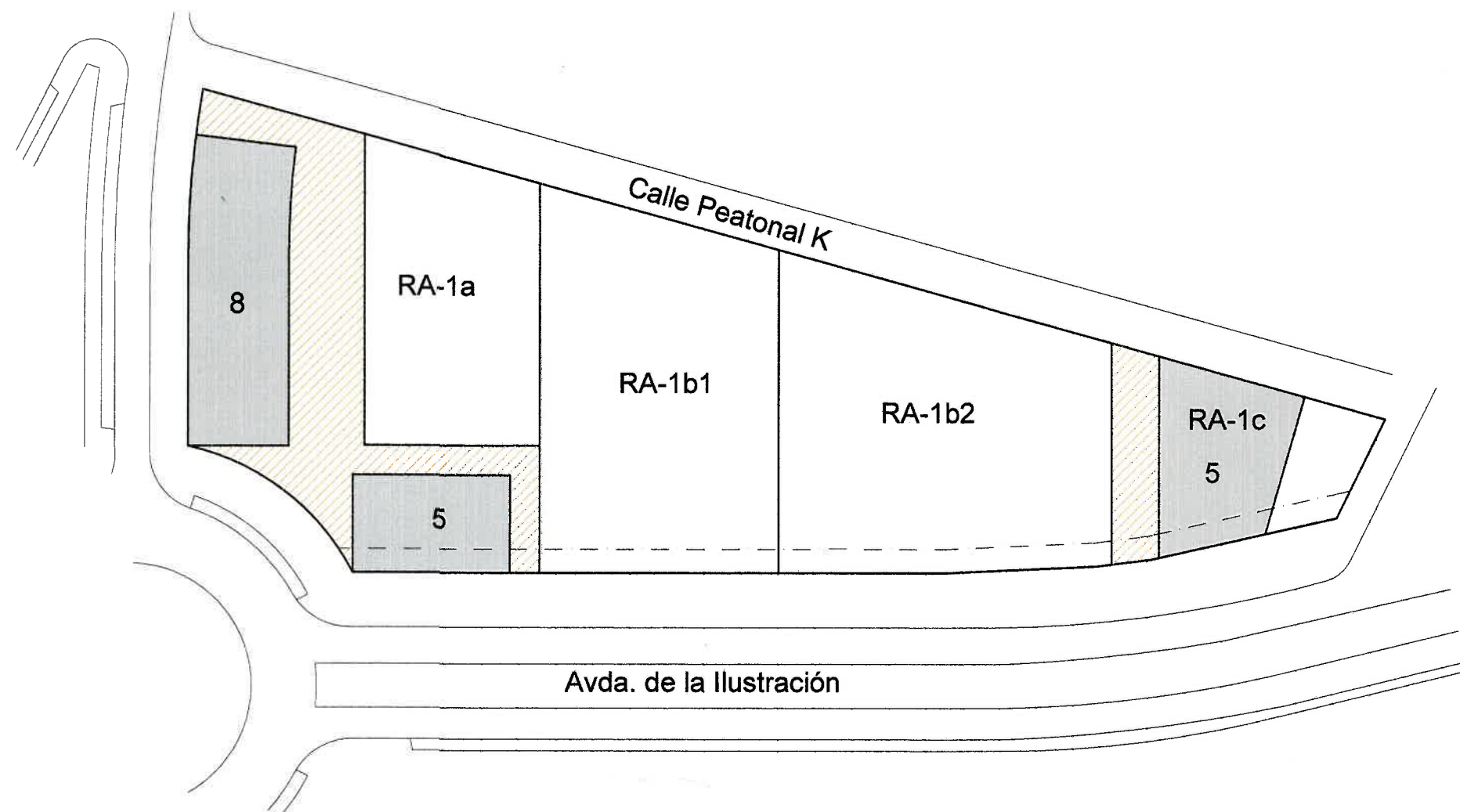
2. ORDENACION DEL PLAN PARCIAL S-2

ESCALA 1/1000

FECHA SEPT 2013

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO
Paseo de San Lázaro, 2. 1º C. M.º 18012 - Granada





Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

7 6 SET. 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

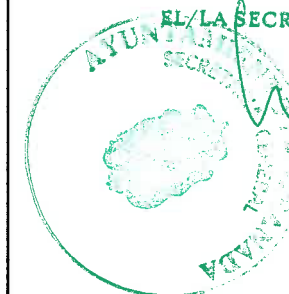


OCUPACION
BAJO RASANTE

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

2 9 NOV 2013

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



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION
DE VOLUMENES BAJO RASANTE EN LA
PARCELA RA-1b2 DEL PLAN PARCIAL S-2
"CAMPUS DE LA SALUD" DE GRANADA

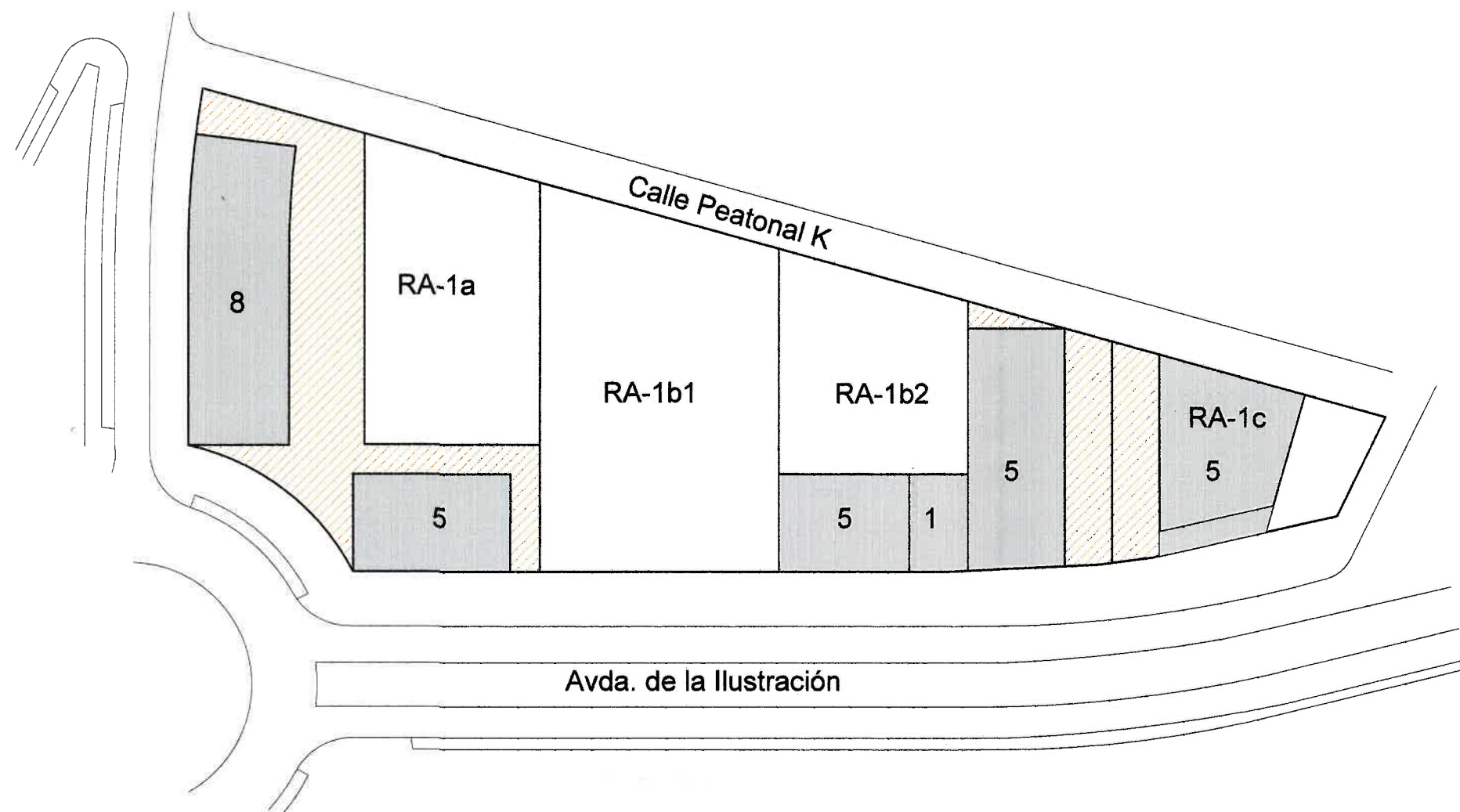
CERPER RESIDENCIAL S.L.
PROMOTOR

3. ESTADO ACTUAL

ESCALA 1/1000

FECHA SEPT 2013

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO
Plaza de San Lezaro, 2. 1º C. Tel/Fax 958 266911 18012 - Granada



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

26 SET. 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

OCUPACION
BAJO RASANTE

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

29 NOV 2013

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



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION
DE VOLUMENES BAJO RASANTE EN LA
PARCELA RA-1b2 DEL PLAN PARCIAL S-2
"CAMPUS DE LA SALUD" DE GRANADA

CERPER RESIDENCIAL S.L.
PROMOTOR

4. ORDENACION PROPUESTA

ESCALA 1/1000

FECHA SEPT 2013

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO
Plaza de San Lezaro, 2. 1º C. Tel/Fax 958 286911 18012 - Granada