



GERENCIA MUNICIPAL DE ~~URBANISMO~~ Y OBRAS

REG.MPAL.Nº
182
AYUNTAMIENTO DE GRANADA



REG.AUT.Nº

- SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

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

26 MAR 2010

Granada
EL/LA SECRETARIO GENERAL
P.D.



ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMIENTOS
DE C/ SAN AGAPITO PARA ORDENACIÓN DE USOS DOTACIONALES
TEXTO REFUNDIDO
EXPEDIENTE 16260/2009



**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO.

Expte. 16.260/2.009.

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO DE C/SAN AGAPITO,
CONCEPCIÓN ARENAL Y RIBERA DEL BEIRO PARA REORDENACIÓN DE USOS
DOTACIONALES.

TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES.

1.- SITUACIÓN. SUPERFICIE Y LINDEROS DE LA PARCELA. TITULARIDAD.
USOS.

La parcela se encuentra entre las calles Ribera del Beiro, S. Agapito y Concepción Arenal, en el Distrito Beiro.

Es rectangular, con una superficie de 7.421,40 m². La referencia catastral es 6365001VG4166E0001MI.

Los linderos son:

Norte. Calle S. Agapito y Zona Verde (Ribera del Beiro).

Sur. Calle de Concepción Arenal y Parcela de Instituciones Penitenciarias.

Este. Calles S. Agapito y Concepción Arenal.

Oeste. Parcela de Instituciones Penitenciarias y C/Ribera del Beiro.

Es propiedad del Ayuntamiento de Granada.

Hasta fechas recientes, ha estado cedida al Ministerio del Interior (Comisaría de Policía).

Hay que indicar que de la parcela de Instituciones Penitenciarias colindante, está en trámite de cesión al Ayuntamiento una parte a segregar de 2.050,00 m².,sobrante de la parcela considerada para la edificación del nuevo Centro de Inserción Social. No se cuenta en el Estudio de Detalle con esta superficie, por no estar cedida.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA



2.- FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se formula por la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Ayuntamiento de Granada.

3.- OBJETO.

Tiene los siguientes objetivos:

Aprovechar al máximo las condiciones de la parcela, de una superficie considerable, para construir equipamientos necesarios en la zona, para lo que se propone la división en tres parcelas independientes para tres equipamientos.

Definición de tres tipos de Equipamiento, cada uno de ellos de edificabilidad y condiciones de ordenación distintas, según necesidades previstas, que se les asignan en el Estudio de Detalle, con la condición de que la suma de edificabilidades no exceda de la edificabilidad total de la parcela original.

4.- IDONEIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El E.D. es la figura de planeamiento adecuada, al estar destinado en la LOUA para Ordenación de volúmenes, fijación de alineaciones y rasantes, apertura de viario secundario y localización de equipamientos (Artº 15 de la LOUA).

5.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES.

La parcela tiene, según el PGOU 2.000, las siguientes características urbanísticas:

Clasificación: Urbano Consolidado.

Uso pormenorizado: Equipamiento SIPS. Servicios Defensa e Interior.

Edificabilidad: 1,00 m²/m².

Por tanto, la edificabilidad total es 7.421,40 m².



**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

Condiciones de ordenación: Las de la tipología dominante en la manzana o en otro caso, las de Bloque Abierto (Artº 7.20.2.2. de la Normativa).

Otras circunstancias: **Mediante Estudio de Detalle se pueden modificar los parámetros de ocupación y alturas, sin que ello suponga aumento de edificabilidad, y siempre que no afecte a la integración en el entorno ni a la imagen urbana (Artº 7.20.2.3.).**

6.- PARCELAS RESULTANTES.

Tras la división parcelaria, las resultantes son:

Parcela nº1.

Superficie: 2.514,79 m2.

Uso: Equipamiento Deportivo.

Linderos: Norte. Parcela nº 2. Equipamiento sin especificar.

Parcela nº 3. Equipamiento Social.

Sur. Parcela de Instituciones Penitenciarias y C/Concepción Arenal.

Este. C/Concepción Arenal.

Oeste. C/Ribera del Beiro.

Parcela nº 2.

Superficie: 3.734,36 m2.

Uso: Equipamiento Sin Especificar.

Linderos: Norte. C/San Agapito y Concepción Arenal.

Sur. Parcela nº 1, Equipamiento Deportivo.

Parcela nº 3, Equipamiento Social.

Este. C/Concepción Arenal.

Oeste. C/San Agapito y Parcela nº 3, Equipamiento Social.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Parcela nº 3.

Superficie: 1.172,25 m².

Uso: Equipamiento Social.

Linderos: Norte. C/San Agapito y Parcela nº 2, Equipamiento Sin Especificar.

Sur. C/Ribera del Beiro y Parcela nº 1, Equipamiento Deportivo.

Este. Parcela nº 1, Equipamiento Deportivo.

Parcela nº 2, Equipamiento Sin Especificar.

Oeste. C/San Agapito y C/Ribera del Beiro.

7.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS.

Parcela nº 1.-

Superficie: 2.514,79 m².

Uso: Equipamiento Deportivo.

Edificabilidad: 0,04 m²/m².

Edificabilidad total: 0,04 x 2.514,79 = 100,59 m².t.

Condiciones de Ordenación:

Ocupación: 5%.

Nº de plantas: 1.

Altura máxima: 8,00 m.

Retranqueos: Se permite adosar la edificación a alineaciones y linderos.

Nº de plantas bajo rasante: 4.

Compatibilidad de usos: Según Normativa del PGOU 2.000 (Artº. 6.2.19.1.) e Innovación del PGOU (Expte. 14.437/2.005).

Parcela nº 2.-

Superficie: 3.734,36 m².

Uso: Equipamiento Sin Especificar.

Edificabilidad: 1,68 m²/m².

Edificabilidad total: 1,68 x 3.734,36 = 6.265,79 m².t.



**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

Condiciones de Ordenación:

Ocupación máxima: 80%.

Nº de plantas: CINCO (5)..

Altura máxima: 17,80 m. Las alturas libres superiores a las normales computan en todo caso 1,00 m²/m².

Retranqueos: Se permite adosar la edificación a linderos y alineaciones. **Respecto a estas últimas, deberá cumplirse en cualquier caso que la distancia al eje de la calle sea como mínimo la mitad de la altura.**

Nº de plantas bajo rasante: 4.

Compatibilidad de usos: Según Normativa del PGOU 2.000 (Artº. 6.2.19.1.).

Parcela nº 3.-

Superficie: 1.172,25 m².

Uso: Equipamiento Social.

Edificabilidad: 0,90 m²/m².

Edificabilidad total: 0,90 x 1.172,25 = 1.055,02 m².t.

Condiciones de Ordenación:

Ocupación: 100%.

Nº de plantas: 2.

Altura máxima: 14,50 m. Si es altura libre, hasta 14,50 m., sólo computará 1,00 m²/m².

Retranqueos: Se permite adosar la edificación a alineaciones y linderos.

Nº de plantas bajo rasante: 4.

Compatibilidad de usos: Según Normativa del PGOU 2.000 (Artº. 6.2.19.1.).

8.- RESUMEN DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)
Parcela Nº 1	Equipº Depº	2.514,79	100,59
Parcela Nº 2	Equipº sin Especific.	3.734,36	6.265,79
Parcela Nº 3	Equipº Social	1.172,25	1.055,02
TOTALES	-----	7.421,40	7.421,40



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

10.- DOCUMENTACIÓN.

Memoria.

Planos:

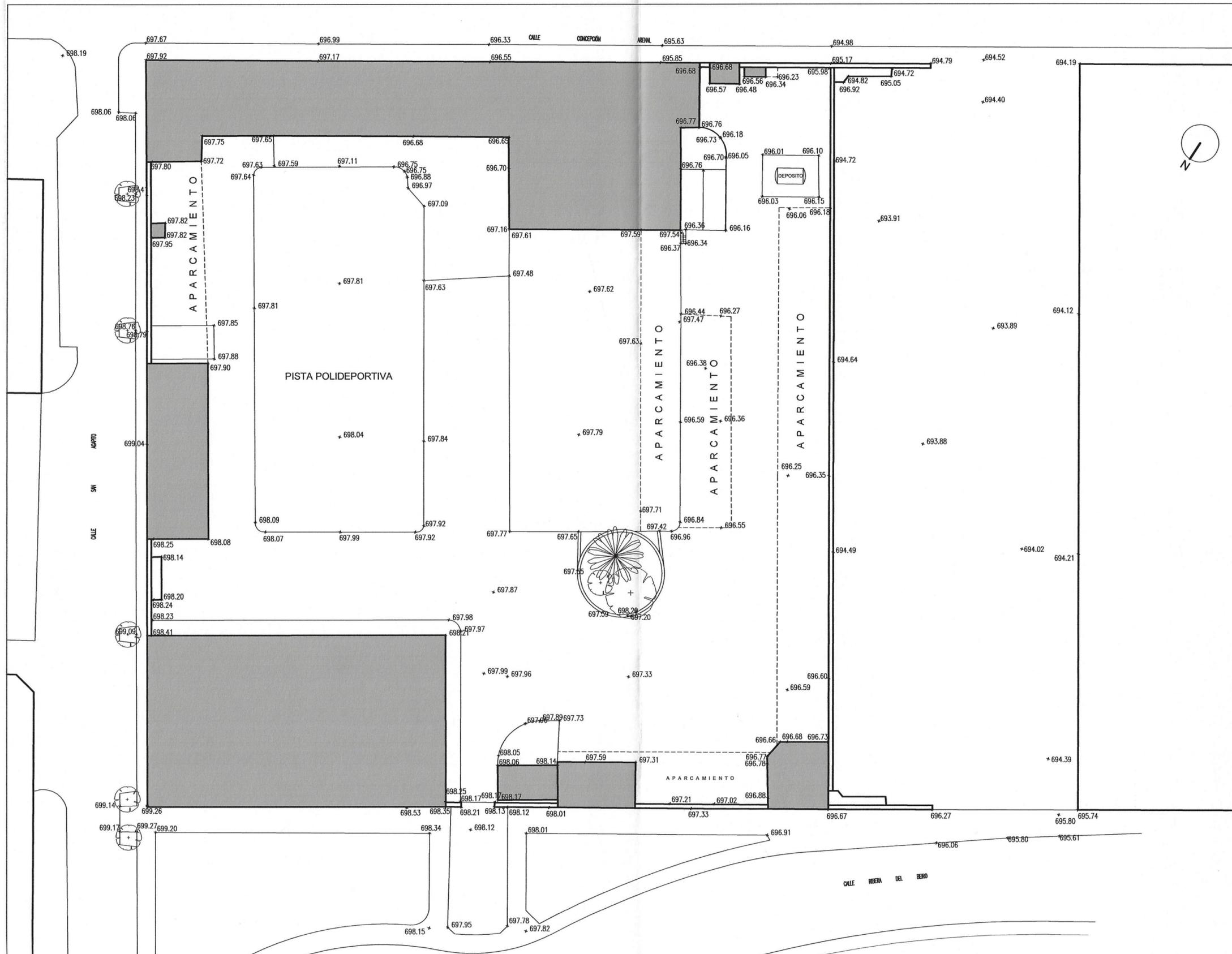
01. Emplazamiento.
02. Topográfico.
03. Parcelario actual y resultante.
04. Foto aérea. Estado actual.
05. Planeamiento vigente.
- 06(1). Usos pormenorizados resultantes.

11.- CONCLUSIÓN.

Se considera que está suficientemente explicado el alcance del Estudio de Detalle (Texto Refundido), por lo que se propone para su Aprobación Definitiva.

Granada, 10 de Marzo de 2.010.

Fdo. Mariano Pérez Benavides
Ingeniero de Caminos
Técnico Superior Urbanista



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

26 MAR 2010



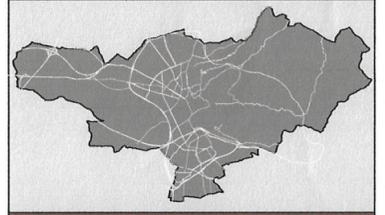
Granada SECRETARIO/A GENERAL P.D.

[Handwritten signature]



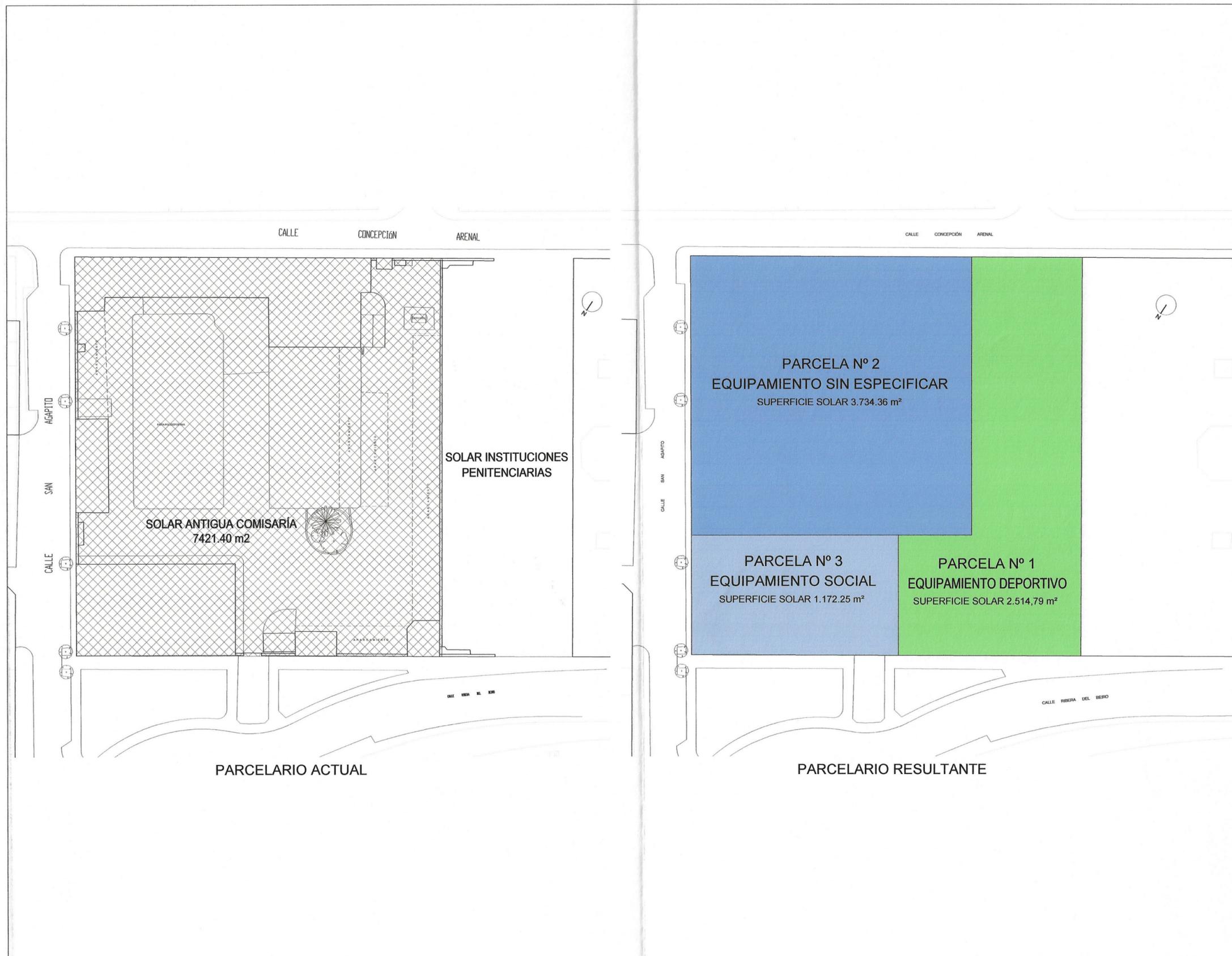
TOPOGRAFICO

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMIENTOS DE C/ SAN AGAPITO PARA ORDENACIÓN DE USOS DOTACIONALES



HOJA Nº
02

ESCALA: 1/400
FECHA: DICIEMBRE 2009
EXPEDIENTE: 16260/2009



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

26 MAR 2010

Granada
EL/LA SECRETAR/Ó/A GENERAL
P.D.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

PARCELARIO ACTUAL Y RESULTANTE

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE
EQUIPAMENTOS DE C/ SAN AGAPITO
PARA ORDENACIÓN DE USOS DOTACIONALES



HOJA Nº
03

ESCALA: 1/750
FECHA: DICIEMBRE 2009
EXPEDIENTE: 16260/2009



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

26 MAR 2010

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



FOTO AEREA. ESTADO ACTUAL.

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE
EQUIPAMIENTOS DE C/ SAN AGAPITO
PARA ORDENACIÓN DE USOS DOTACIONALES

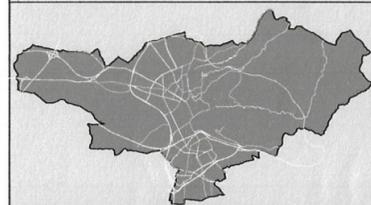
HOJA Nº

04

ESCALA: 1/2000

FECHA: DICIEMBRE 2009

EXPEDIENTE: 16260/2009



CALLE CONCEPCIÓN ARENAL

PARCELA Nº 2
EQUIPAMIENTO SIN ESPECIFICAR

SUPERFICIE SOLAR	3.734,36 m ²
SUPERFICIE EDIF.	6.265,79 m ²
EDIFICABILIDAD	1,68 m ² /m ²
Nº PLANTAS	5 PLANTAS
ALTURA MAXIMA	17,80 m

PARCELA Nº 3
EQUIPAMIENTO SOCIAL

SUPERFICIE SOLAR	1.172,25 m ²
SUPERFICIE EDIF.	1.055,02 m ²
EDIFICABILIDAD	0,90 m ² /m ²
Nº PLANTAS	2 PLANTAS
ALTURA MAXIMA	14,50 m

PARCELA Nº 1
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

SUPERFICIE SOLAR	2.514,79 m ²
SUPERFICIE EDIF.	100,59 m ²
EDIFICABILIDAD	0,04 m ² /m ²
Nº PLANTAS	2 PLANTAS
ALTURA MAXIMA	8,00 m

CALLE SAN AGAPITO

CALLE RIBERA DEL BEIRO

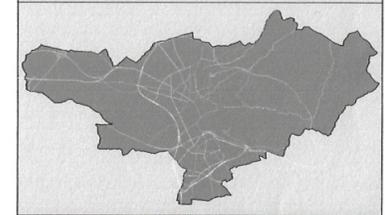
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
 Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha

26 MAR 2010

Granada
 LA SECRETARÍA GENERAL
 P/D.

USOS PORMENORIZADOS RESULTANTES

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMENTOS DE C/ SAN AGAPITO PARA ORDENACIÓN DE USOS DOTACIONALES



HOJA Nº
06(1)

ESCALA: 1/500
FECHA: DICIEMBRE 2009
EXPEDIENTE: 16260/2009