

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA C/ del Rejón – C/ del Capote
SECTOR P-23 DEL PGOU DE GRANADA



MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. MEMORIA EXPOSITIVA
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA
4. ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS DE APLICACIÓN
5. RESUMEN EJECUTIVO

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

26 ABR 2013



PLANOS

1. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
2. PARCELA ORDENANZA ACTUAL
3. PARCELA ORDENANZA PROPUESTA.

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA C/ del Rejón – C/ del Capote
SECTOR P-23 DEL PGOU DE GRANADA



1. ANTECEDENTES

Se nos encarga por parte de la empresa concesionaria "ESCUELA DE ALTO RENDIMIENTO NOVASCHOOL, S.L", el proyecto básico y de ejecución de la ampliación de la Escuela Infantil "JUAN LATINO" en La Chana - Granada.

Durante el desarrollo del mismo, se hace una consulta a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Granada.

Tras esta consulta, se determina solicitar la modificación del parámetro de Ocupación determinado por el PGOU de Granada, para lo que se redacta el presente Estudio de Detalle.

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA C/ del Rejón – C/ del Capote
SECTOR P-23 DEL PGOU DE GRANADA



2 MEMORIA EXPOSITIVA

2.1 OBJETO DEL PROYECTO

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el objeto de modificar el parámetro de ocupación de las parcelas calificadas como Equipamiento Comunitario al objeto de adaptarnos a las exigencias propias de una Escuela de Educación Infantil en la que parece recomendable el desarrollo de su programa en una sola planta de altura.

Este trabajo se desarrolla tras consulta con los servicios técnicos municipales y siguiendo el procedimiento que se establece en art. 7.20.2.3 del P.G.O.U de Granada.

2.2 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

"URBANA. PARCELAS 1 Y 2 de la Parcela 1537 del Patrimonio Municipal, en término de Granada, Sector P-23 del Plan General de ordenación urbana, de forma sensiblemente trapezoidal, con una superficie de mil ochocientos treinta y cuatro con treinta metros cuadrados (1.834,30 m2), y dos mil ciento noventa metros cuadrados (2.190,00 m2) respectivamente.

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA C/ del Rejón – C/ del Capote
SECTOR P-23 DEL PGOU DE GRANADA



Uso: Destinado a Equipamiento con uso pormenorizado Docente.

Linda: al Norte con C/ Monosabio; al Sur, con Calle del Coso; al Oeste con Calle Rejón; al Este, con Calle Capote."

DATOS REGISTRALES: Parcela inscrita a favor del Excmo. Ayuntamiento de Granada en el Registro de la propiedad nº 2 de Granada, al Tomo 973, Libro 477, Folio 211, Finca nº 34979, Inscripción 1ª.

DATOS URBANÍSTICOS Y GENERALES:

Parcela nº 1984 del Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo.

Calificación urbanística: Equipamiento docente.

Superficie de PARCELA 1: 1834,30 m².

Superficie de PARCELA 2: 2.190,00 m².

3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE

Son de aplicación a la parcela objeto del presente Estudio de Detalle las condiciones particulares de la calificación de Equipamiento Comunitario establecidas en el capítulo vigésimo del PGOU DE Granada:

ORDENANZA DE APLICACIÓN	Equipamiento Comunitario
EDIFICABILIDAD	1.00 m ² /m ²
OCUPACION sobre rasante	(según art. 7.20.2.2)
OCUPACION bajo rasante	(según art. 7.20.2.2)
ALTURA MAXIMA	(según art. 7.20.2.2)
RETRANQUEO	(según art. 7.20.2.2)

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA C/ del Rejón – C/ del Capote
SECTOR P-23 DEL PGOU DE GRANADA



3.2 DESCRIPCION DE LA PARCELA

La parcela objeto de este Estudio de Detalle es de forma trapezoidal y tiene una superficie total de 4.024,30 m², ocupando la totalidad de la manzana.

Dicha parcela se encuentra dividida en la actualidad en dos solares quedando de la siguiente forma:

- SOLAR 1 con una superficie de 1834,30 m², ocupado en la actualidad por la escuela infantil "Juan Latino".
- SOLAR 2 con una superficie de 2.190,00 m², en el que está previsto construir un colegio de Educación Infantil y Primaria.

3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA

Según determina el artículo 7.20.2.2 del PGOU de Granada, al ser una parcela aislada calificada de Equipamiento Comunitario, atenderá a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos por lo que resultan las siguientes condiciones:

ORDENANZA DE APLICACIÓN	Equipamiento Comunitario
EDIFICABILIDAD	1.00 m ² /m ²
PARCELA MÍNIMA	500,00 m ²
OCUPACION sobre rasante	50% (75% P.B para uso distinto vivienda)
OCUPACION bajo rasante	igual ocupación sobre rasante
ALTURA MAXIMA	(según planos PGOU)
RETRANQUEO	alineación a vial (art.7.13.3)

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA C/ del Rejón – C/ del Capote
SECTOR P-23 DEL PGOU DE GRANADA



Según conversaciones con los técnicos de la Delegación de Educación, es recomendable el desarrollo del programa de los Centros de Educación Infantil en un solo nivel, dado que facilita mucho el uso a los niños para los que está destinado, por lo que para acometer la ampliación de la Escuela "Juan Latino" que se nos ha encargado, sería necesario modificar el parámetro de ocupación que fija el PGOU de Granada según se determina en su artículo 7.20.2.3.- *"No obstante, para edificaciones destinadas a equipamiento comunitario, en las que por características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos valores podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana"*.

De forma que los parámetros de la ordenanza que proponemos para la parcela en cuestión quedarían de la siguiente manera:

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA C/ del Rejón – C/ del Capote
SECTOR P-23 DEL PGOU DE GRANADA



ORDENANZA DE APLICACIÓN	Equipamiento Comunitario
EDIFICABILIDAD	1.00 m2/m2
PARCELA MÍNIMA	500,00 m2
OCUPACION sobre rasante	75%
OCUPACION bajo rasante	100%
ALTURA MAXIMA	(según planos PGOU)
RETRANQUEO	alineación a vial (art.7.13.3)

Como puede observarse, tan sólo se modifican los parámetros de ocupación sin que ello suponga un impacto en la imagen urbana, cumpliendo así lo que determina el artículo 7.20.2.3. anteriormente expuesto.

4 ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS DE APLICACIÓN

4.1 PARÁMETROS DE APLICACIÓN ORDENANZA ACTUAL

ORDENANZA DE APLICACIÓN	Equipamiento Comunitario
EDIFICABILIDAD	1.00 m2/m2
PARCELA MÍNIMA	500,00 m2
OCUPACION sobre rasante	50% (75% P.B para uso distinto vivienda)
OCUPACION bajo rasante	igual ocupación sobre rasante
ALTURA MAXIMA	(según planos PGOU)
RETRANQUEO	alineación a vial (art.7.13.3)

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA C/ del Rejón – C/ del Capote
SECTOR P-23 DEL PGOU DE GRANADA



5.2 PARÁMETROS DE APLICACIÓN ORDENANZA PROPUESTA

ORDENANZA DE APLICACIÓN	Equipamiento Comunitario
EDIFICABILIDAD	1.00 m ² /m ²
PARCELA MÍNIMA	500,00 m ²
OCUPACION sobre rasante	75%
OCUPACION bajo rasante	100%
USO bajo rasante	Servicios complementarios a uso docente
ALTURA MAXIMA	(según planos PGOU)
RETRANQUEO	alineación a vial (art.7.13.3)

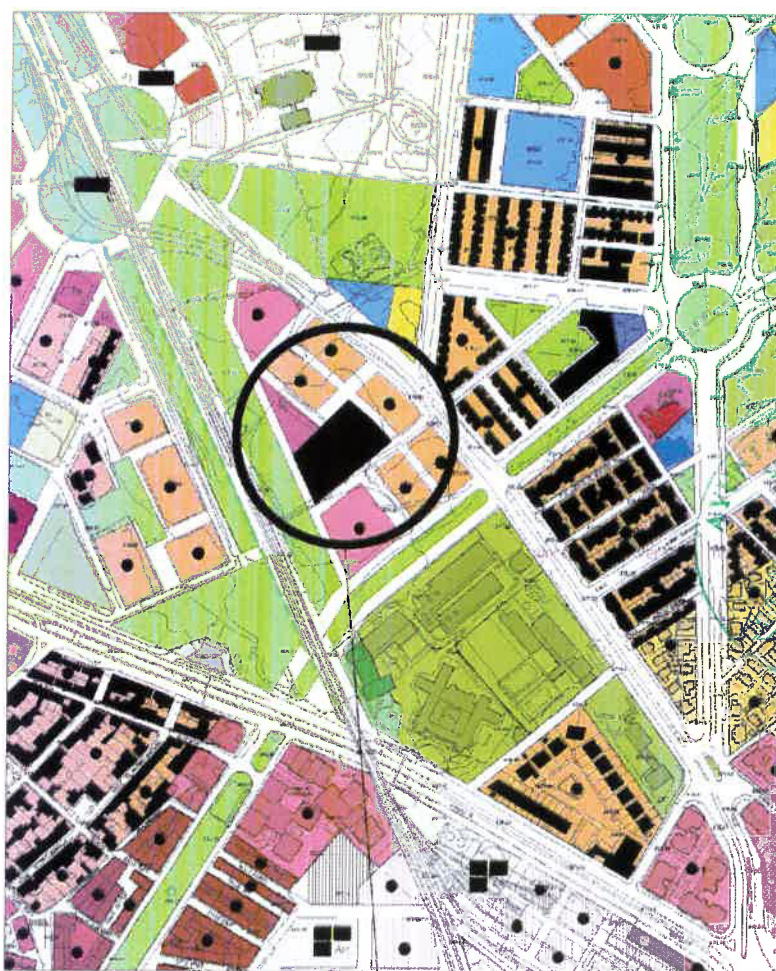
ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA C/ del Rejón – C/ del Capote
SECTOR P-23 DEL PGOU DE GRANADA

5 RESUMEN EJECUTIVO

5.1. ÁMBITO

5.1.1. SITUACIÓN



SITUACIÓN

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

13 NOV. 2012

Granada

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

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

26 ABR 2013

Granada

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

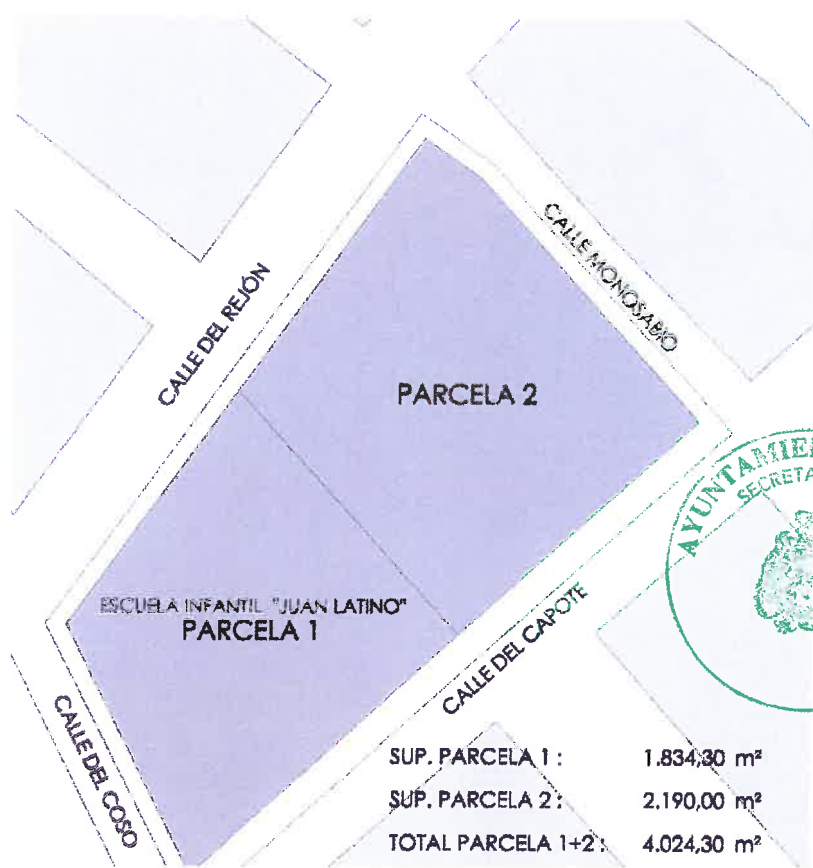


[Handwritten signature]

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA C/ del Rejón – C/ del Capote
SECTOR P-23 DEL PGOU DE GRANADA

5.1.2. EMPLAZAMIENTO



EMPLAZAMIENTO

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

15 NOV. 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Signature]

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

26 ABR 2013

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

[Signature]



ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA C/ del Rejón – C/ del Capote
SECTOR P-23 DEL PGOU DE GRANADA



5.2. PARÁMETROS AFECTADOS

PARCELA C/ del Rejón – C/ del Capote

PARÁMETROS	ORDENANZA ACTUAL	ORDENANZA PROPUESTA
Ordenanza de aplicación	Equipamiento comunitario	Equipamiento comunitario
Edificabilidad	1,00 m ² /m ²	1,00 m ² /m ²
Parcela mínima	500,00 m ²	500,00 m ²
Ocupación sobre rasante	50% (75% P.B para uso distinto vivienda)	75%
Ocupación bajo rasante	Igual ocupación sobre rasante	100%
Uso bajo rasante	Servicios de educación	Servicios complementarios a uso docente
Altura máxima	Según planos PGOU	Según planos PGOU
Retranqueo	Alineación a vial (art.7.13.3)	Alineación a vial (art.7.13.3)

Rincón de la Victoria, Julio de 2012.

Salvador Caparrós Martínez / Paco Caparrós Martínez
Arquiestudio DA-3 S.L.P.

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA C/ del Rejón – C/ del Capote
SECTOR P-23 DEL PGOU DE GRANADA



JUSTIFICACIÓN MODIFICACIÓN DE PARÁMETRO DE OCUPACIÓN BAJO RASANTE

La parcela objeto de el presente Estudio de Detalle está calificada por el PGOU de Granada como Equipamiento Comunitario. En una parte de la misma se encuentra construida una Escuela de Educación Infantil, actualmente gestionada por Escuela de Alto Rendimiento Novaschool, S.L., mientras que el resto se encuentra sin edificar, sobre la que está prevista la construcción de un Colegio de Educación Primaria.

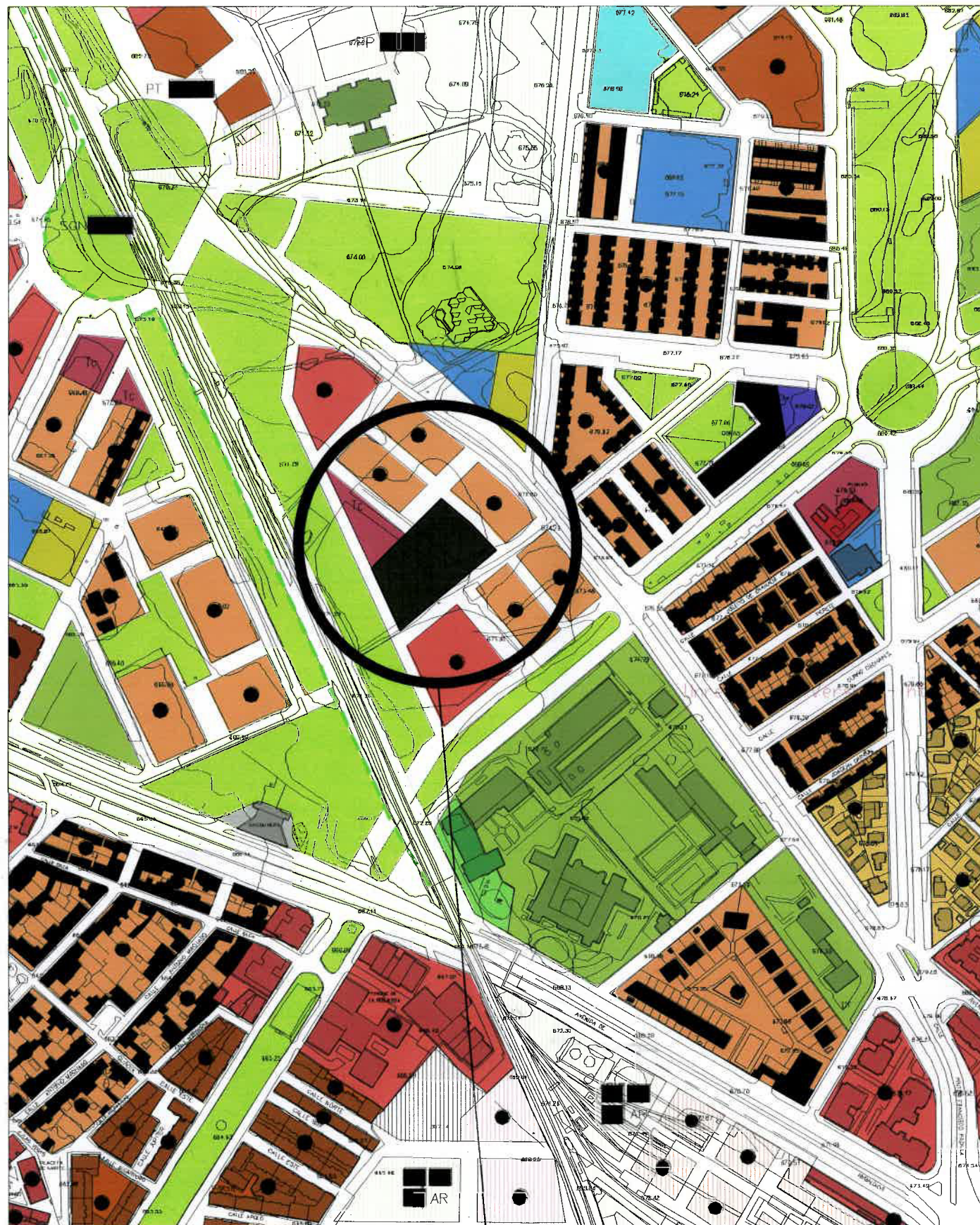
Esta parte de la parcela se encuentra a una cota aproximada de 1.80 m por debajo de la rasante de las calles que la rodean.

Se propone una ocupación de 100% bajo rasante en base a los siguientes objetivos:

- Evitar la necesidad de una mejora del terreno dada la cota a la que se encuentra el actual respecto de la cota de los viales a los que da. Esta situación llevaría a un coste importante.
- Utilizar los espacios que se originan bajo rasante para usos complementarios al principal de Colegio de Educación Primaria, pudiendo albergar en la planta semisótano los de aparcamientos, almacenes, instalaciones y gimnasio, dando así respuesta a la normativa específica. Sin utilizar estos espacios para los usos previstos se haría imposible albergar en las plantas sobre rasante los que demanda la normativa para este tipo de colegios, dado que la pista polideportiva impide utilizar gran parte de la parcela.
- La planta que se propone bajo rasante tendrá el carácter de semisótano, ventilando la misma a través de los huecos que se pueden practicar en los cerramientos sobre rasante. No se prevé bajar la cota de cimentación por debajo de la actual. (Estrictamente la necesaria desde el punto de vista estructural).

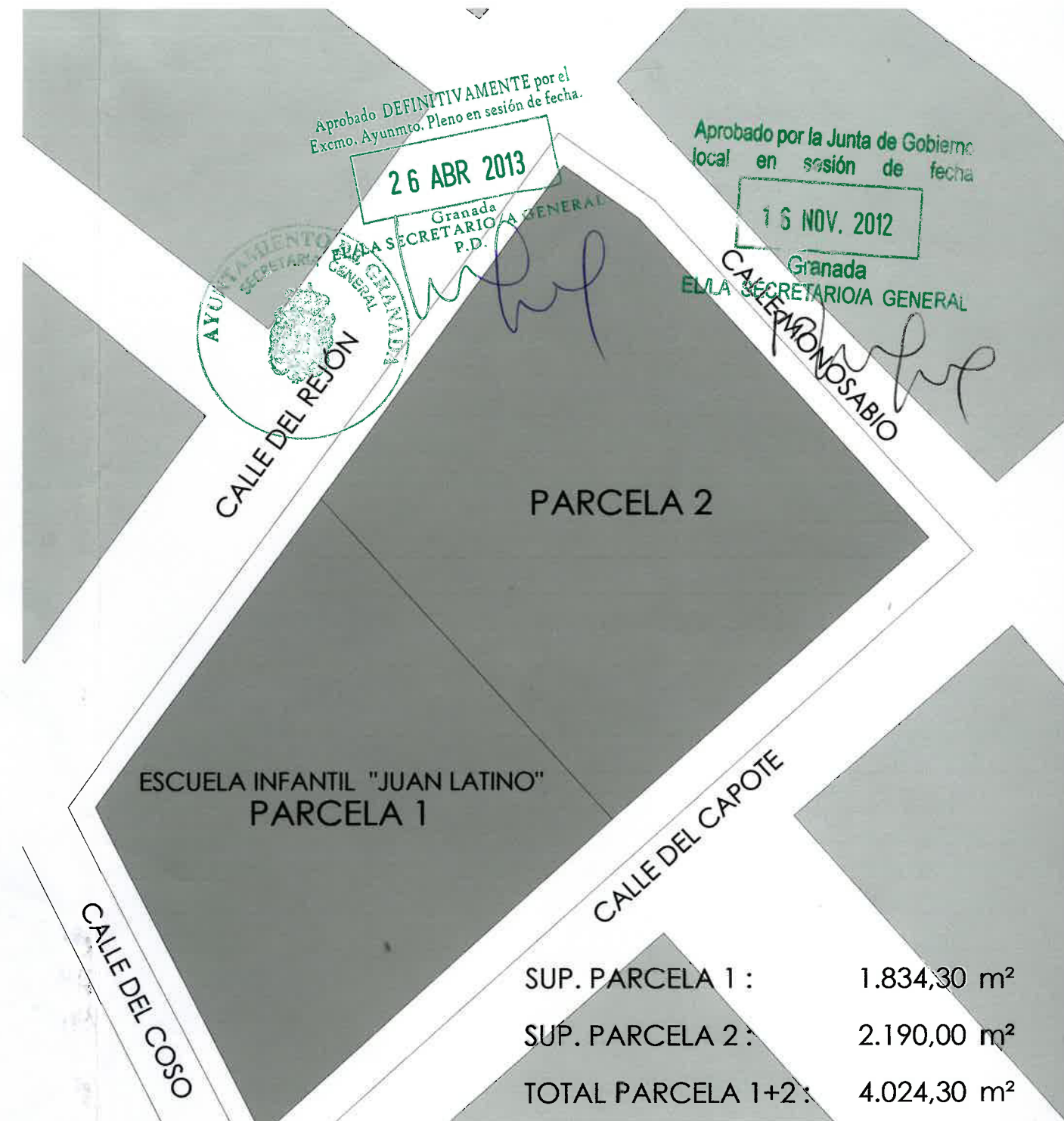
Rincón de la Victoria, Julio de 2012.

Salvador Caparrós Martínez / Paco Caparrós Martínez
Arquiestudio DA-3 S.L.P.



SITUACIÓN
ESCALA 1/4000

SITUACIÓN



ESTUDIO DE DETALLE. ORDENACIÓN DE PARCELA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE
CALLES DEL REJON / MONOSABIO / DEL CAPOTE / DEL COSO GRANADA

SITUACIÓN

ESCALA. VARIAS

JULIO 2.012

ARQUITECTOS:

SALVADOR CAPARRÓS MARTÍNEZ

PACO CAPARRÓS MARTÍNEZ / arquitectura D A 3

ENCARGANTE:

ESCUELA DE
ALTO RENDIMIENTO
NOVASCHOOL, S.L.





ESTUDIO DE DETALLE. ORDENACIÓN DE PARCELA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE
 CALLES DEL REJON / MONOSABIO / DEL CAPOTE / DEL COSO GRANADA

ORDENANZA ACTUAL

2

ESCALA. 1:600

JULIO 2.012

ARQUITECTOS:

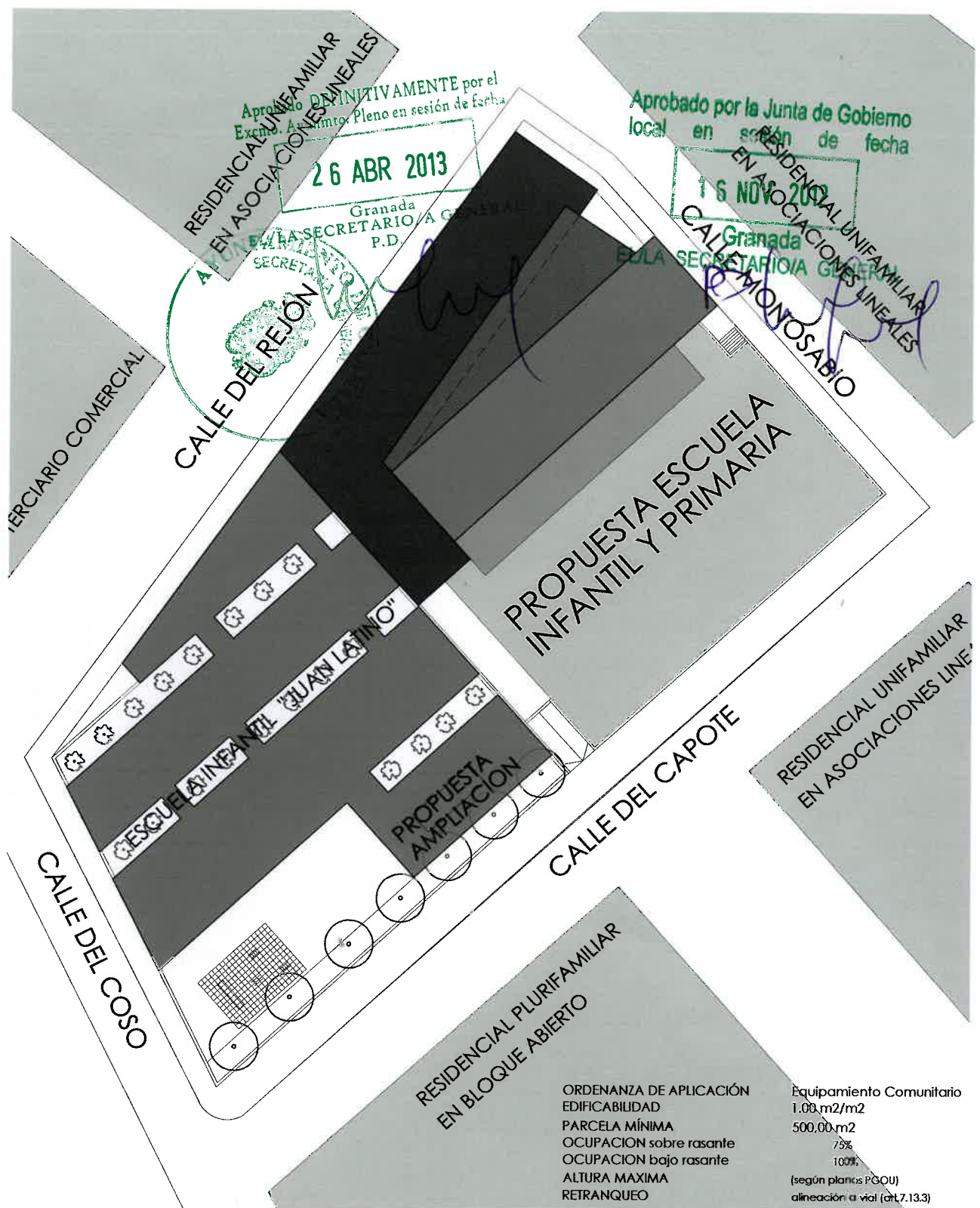
SALVADOR CAPARRÓS MARTÍNEZ

PACO CAPARRÓS MARTÍNEZ / arquitectura D A 3

ENCARGANTE:

ESCUELA DE
 ALTO RENDIMIENTO
 NOVASCHOOL, S.L.





ESTUDIO DE DETALLE. ORDENACIÓN DE PARCELA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE
CALLE DEL REJÓN / MONOSABIO / DEL CAPOTE / DEL COSO GRANADA

ORDENANZA PROPUESTA

3

ESCALA. 1:600

JULIO 2.012

ARQUITECTOS:

SALVADOR CAPARRÓS MARTÍNEZ

PACO CAPARRÓS MARTÍNEZ / arquitectura D A 3

ENCARGANTE:

ESCUELA DE
ALTO RENDIMIENTO
NOVASCHOOL, S.L.

