

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

29 JUL 2011



Aprobado por la Junta de Gobierno
Local en sesión de fecha

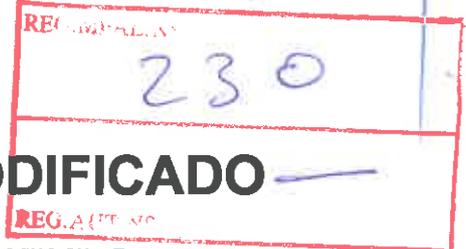
01 ABR. 2011



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Granada
SECRETARÍA GENERAL

Expte. 3.400/2011



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO

DE CALLE RIBERA DEL BEIRO, SAN AGAPITO Y CONCEPCIÓN ARENAL
PARA REORDENACION DE USOS DOTACIONALES



MARZO-2011



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



SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO.

Expte. 3.400/2.011.

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

GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES.

0.- ANTECEDENTES.

Con fecha 26 de Marzo de 2.010 se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Granada el Expte. 16.260/2.009, con la denominación de "ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO DE C/SAN AGAPITO, CONCEPCIÓN ARENAL Y RIBERA DEL BEIRO PARA REORDENACIÓN DE USOS DOTACIONALES". Era un expediente tramitado de oficio por la Gerencia de Urbanismo para ordenar usos dotacionales en una parcela propiedad del Ayuntamiento de Granada. Posteriormente, se ha detectado un error en la superficie de la parcela, comprobándose que se había actuado sobre una superficie mayor de la que en realidad es propiedad del Ayuntamiento, lo que obliga a hacer una reordenación nueva, volviendo a distribuir superficies de parcela y edificabilidades en cada una de ellas. La superficie utilizada en el anterior E.D. era 7.421,40 m²., siendo la real, que se aplica en este E.D., 6.934,54 m². Una vez aprobado definitivamente este Estudio de Detalle **modificado**, quedará derogado el anterior.

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.



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

Es rectangular, con una superficie de 6.934,54 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).

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.



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



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 6.934,54 m².

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: 2.027,93 m².

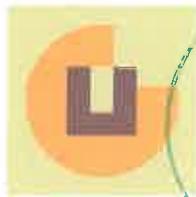
Uso: Equipamiento Deportivo.

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

Parcela nº 3. Equipamiento Social.

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

Este. Parcela nº 2 y C/Concepción Arenal.



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

Oeste. Instituciones Penitenciarias y C/Ribera del Beiro.

Parcela nº 2.

Superficie: 3.734,36 m².

Uso: Equipamiento Sin Especificar.

Linderos: Norte. C/San Agapito y Parcela nº 3.

Sur. Parcela nº 1 y C/Concepción Arenal.

Este. C/San Agapito y C/Concepción Arenal.

Oeste. Parcelas nº 1 y nº 3.

Parcela nº 3.

Superficie: 1.172,25 m².

Uso: Equipamiento Social.

Linderos: Norte. C/Ribera del Beiro y C/San Agapito.

Sur. Parcelas nº 1 y nº 3.

Este. Parcela nº 2 y C/San Agapito.

Oeste. Parcela nº 1 y C/Ribera del Beiro.

7.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS.

Parcela nº 1.-

Superficie: 2.027,93 m².

Uso: Equipamiento Deportivo.

Edificabilidad: 0,015 m²/m².

Edificabilidad total: $0,015 \times 2.027,93 = 29,14$ 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.



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

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: 1,62 m²/m².

Edificabilidad total: 1,62 x 3.734,36 = 6.049,66 m².t.

Condiciones de Ordenación:

Ocupación: 80%.

Nº de plantas: 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 alineaciones y linderos. Respecto a las alineaciones, 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: 0,73 m²/m².

Edificabilidad total: 0,73 x 1.172,25 = 855,74 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.



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

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 (m2)	EDIFICABILIDAD m2.t.
Parcela Nº 1	Equipº Depº	2.027,93	29,14
Parcela Nº 2	Equipº sin Especific.	3.734,36	6.049,66
Parcela Nº 3	Equipº Social	1.172,25	855,74
TOTALES	-----	6.934,54	6.934,54

10.- DOCUMENTACIÓN.

Memoria.

Planos:

- Situación.
- Topográfico.
- Parcelario actual.
- Parcelario resultante.
- Foto aérea. Estado actual.
- Planeamiento vigente.
- Usos pormenorizados. Edificabilidades.

11.- CONCLUSIÓN.

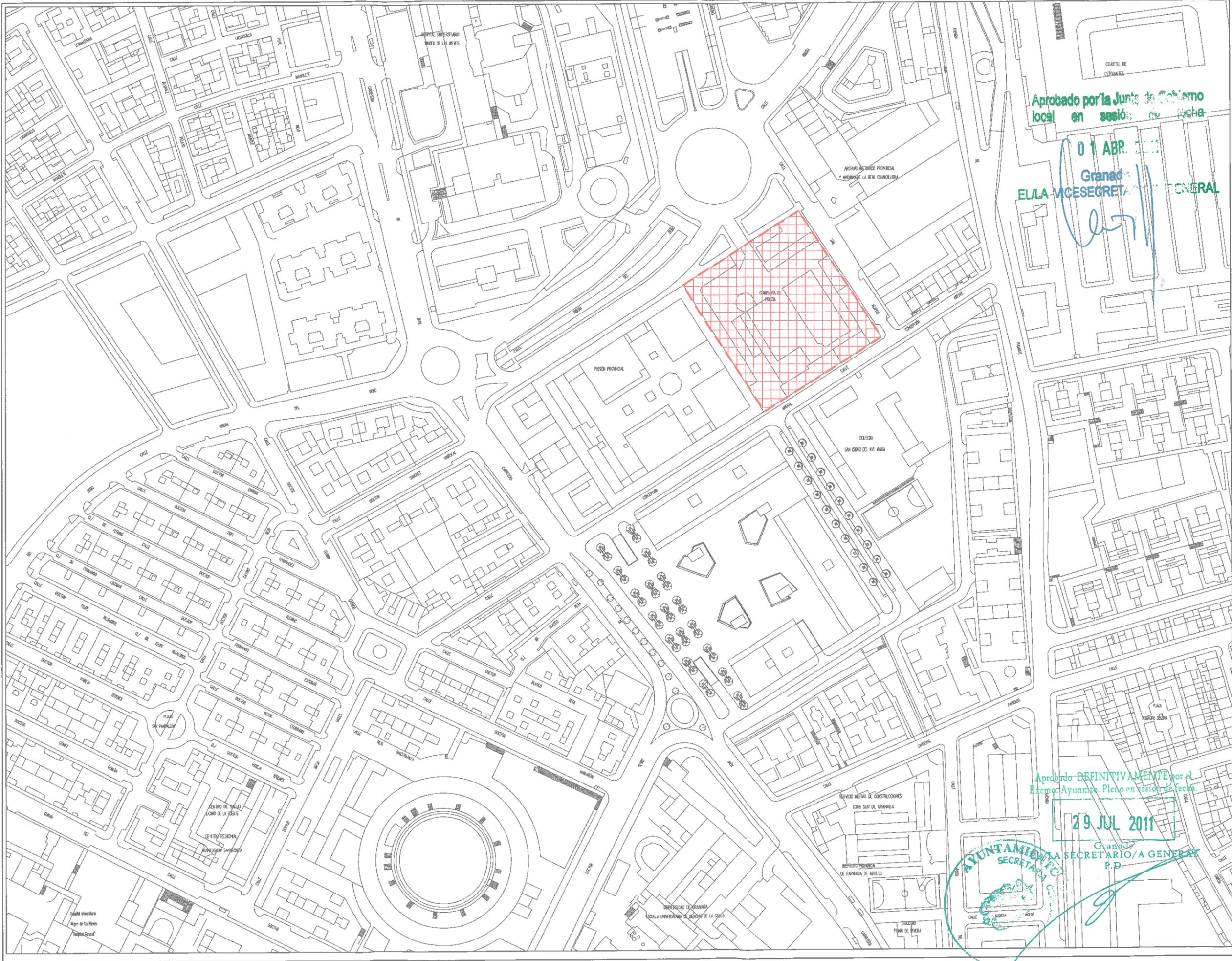
Se considera que está suficientemente explicado el alcance del Estudio de Detalle, por lo que se propone para su tramitación.

Granada, 16 de Marzo de 2.011.

Fdo. Mariano Pérez Benavides

Ingeniero de Caminos

Técnico Superior Urbanista



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

01 ABR 2011

Granada
ELLA VICESECRETARIA GENERAL

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

29 JUL 2011

Granada
LA SECRETARIA/A GENERAL
P.D.



Expte. 3.400/11

Marzo 2011

01
Escala 1/2000

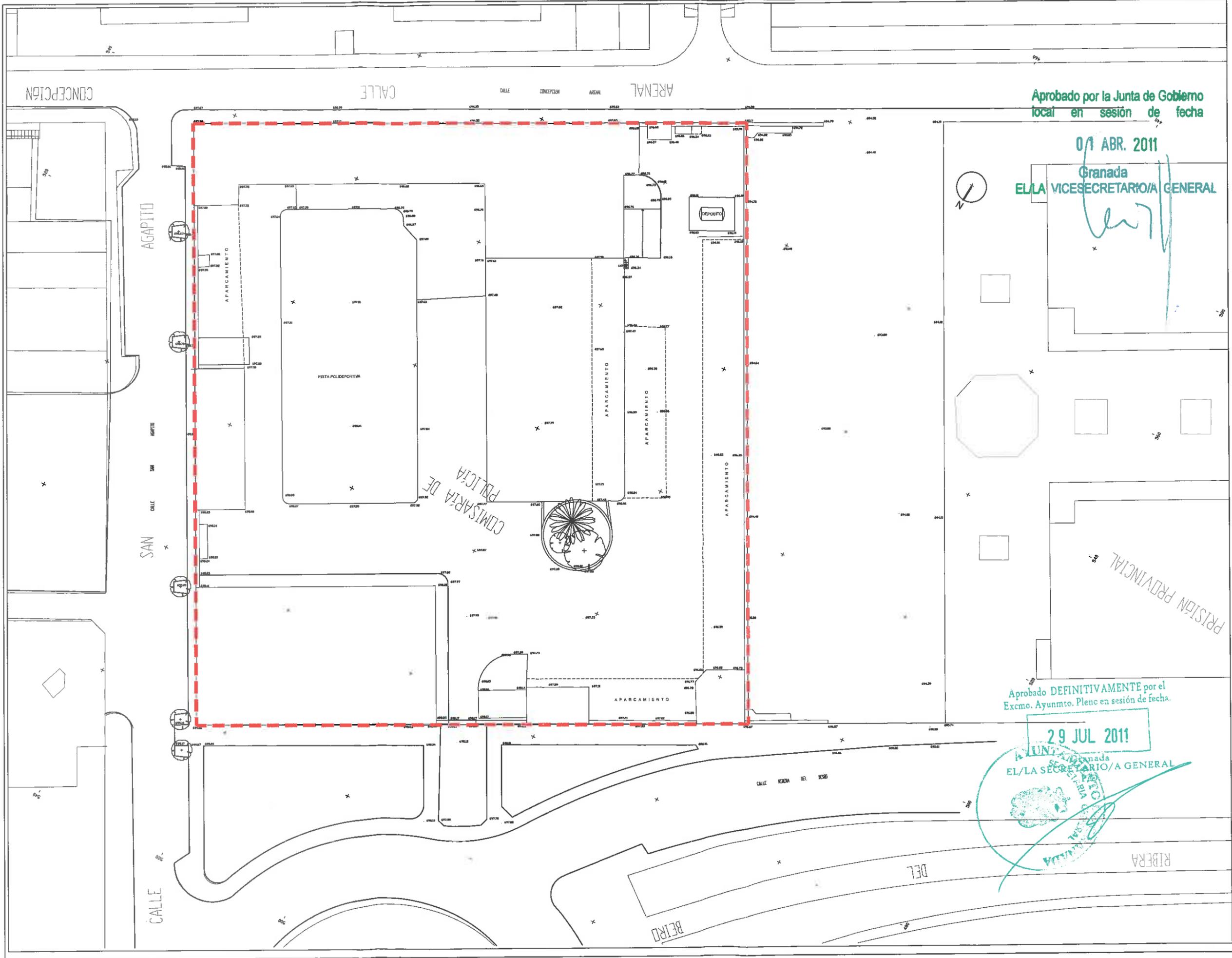
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO
EN CALLE RIBERA DEL BEIRO, SAN AGAPITO Y CONCEPCIÓN ARENAL
GRANADA

GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

SITUACION





Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

0/1 ABR. 2011

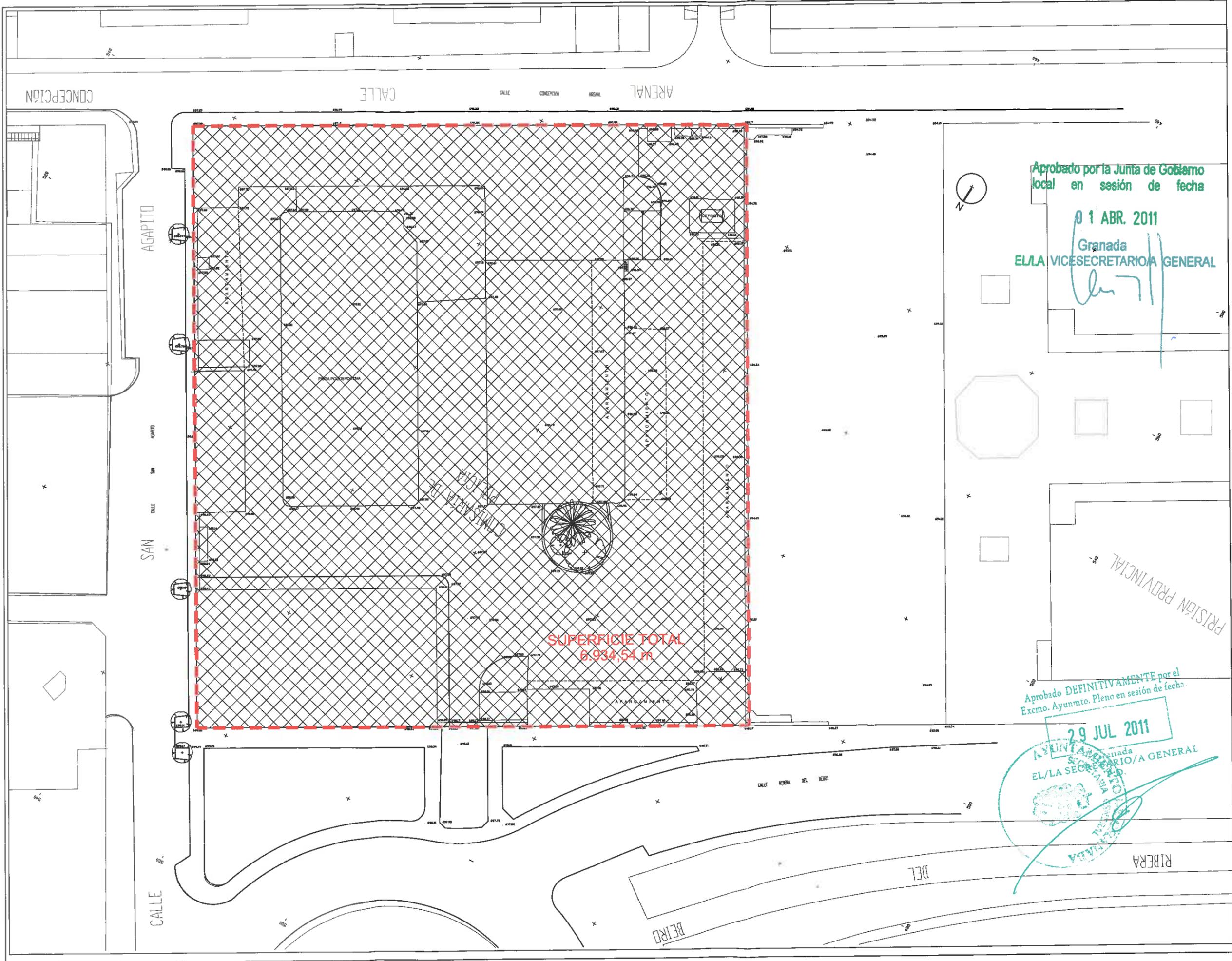
Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

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

29 JUL 2011

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL





Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha
01 ABR. 2011
 Granada
 EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

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

29 JUL 2011
 AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO EN CALLE RIBERA DEL BEIRO, SAN AGAPITO Y CONCEPCION ARENAL GRANADA

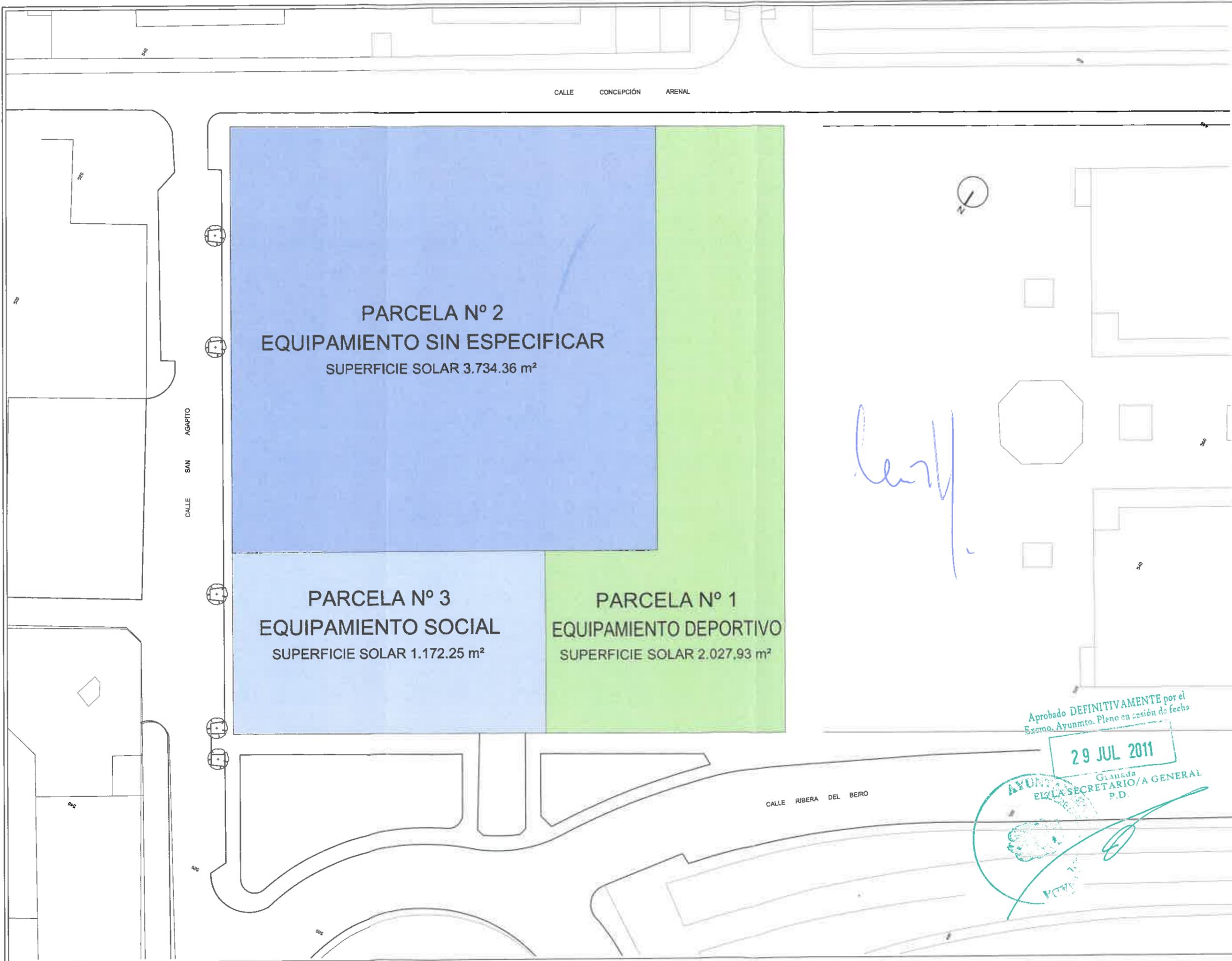
PARCELARIO ACTUAL

03

Escala 1/500

Expte. 3.400/11

Marzo 2011



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

29 JUL 2011

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





Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

01 ABR. 2011

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO EN CALLE RIBERA DEL BEIRO, SAN AGAPITO Y CONCEPCION ARENAL

GRANADA

FOTOGRAFIA AEREA

no DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha

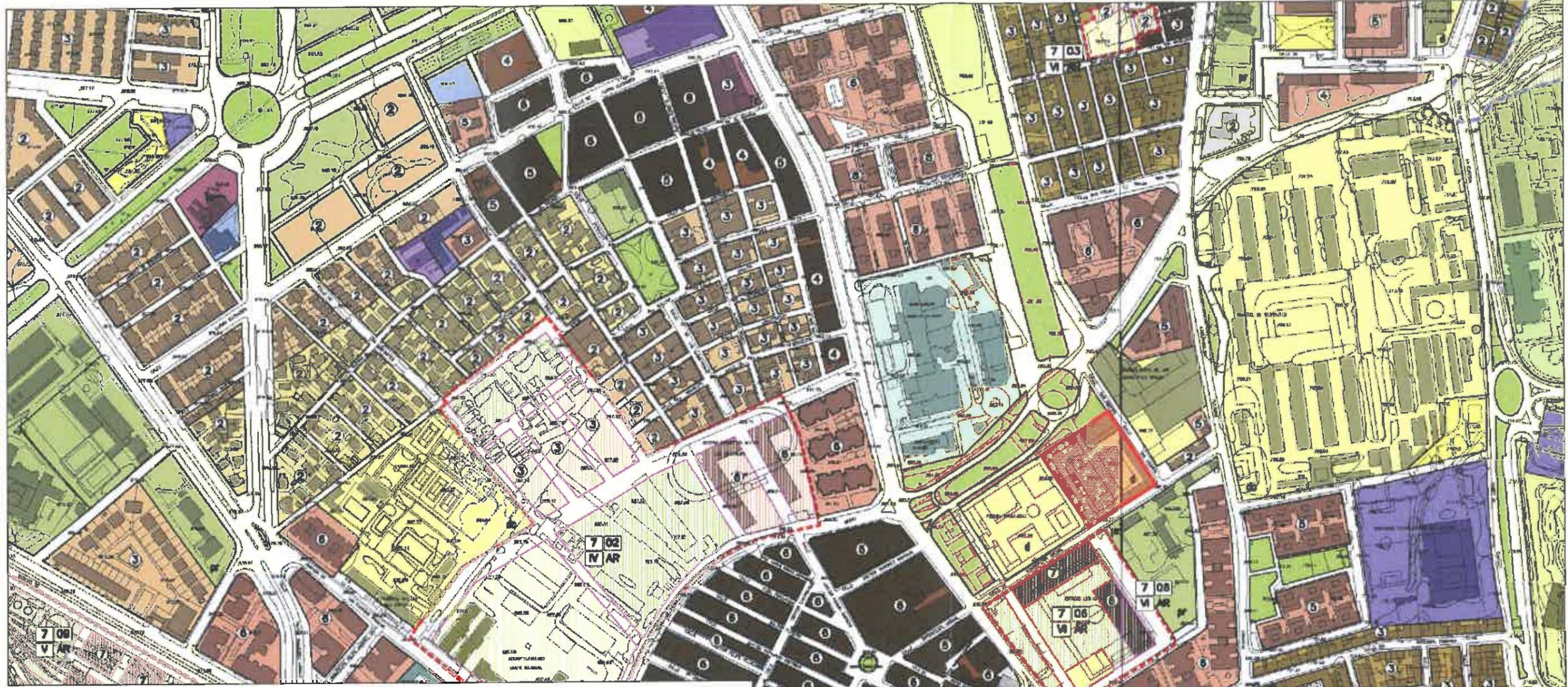
29 JUL 2011

Granada
SECRETARIO/A GENERAL

GERENCIA DE PLANEAMIENTO Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO



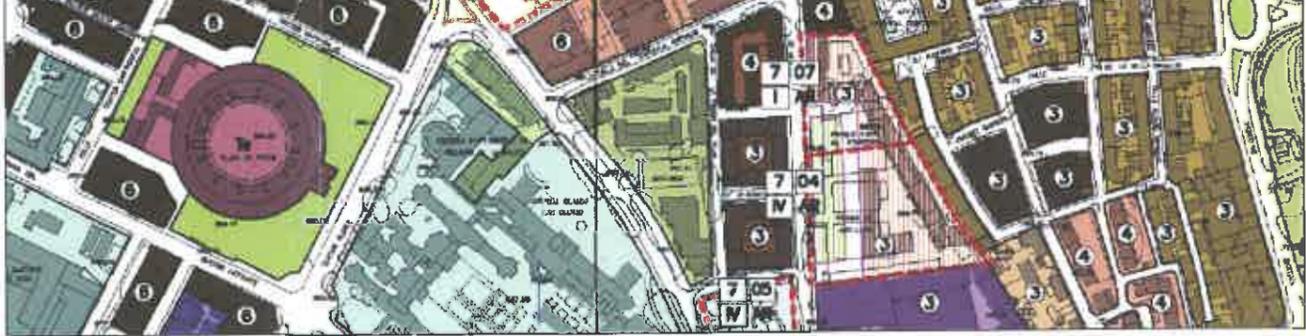
05
Escala 1:500



CALIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

AREAS REFORMA SUELO URBANO	AREAS RESERVA SUELO URBANO	AREAS REFORMA SUELO URBANO SUBORDINABLE
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA Ca GRANDES CARRIENES	EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	EQUIPAMIENTO DOCENTE
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	EQUIPAMIENTO SIPS RELIGIOSO	EQUIPAMIENTO SIPS SANITARIO
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS	EQUIPAMIENTO SIPS SOCIAL, CULTURAL Y ASISTENCIAL	EQUIPAMIENTO SIPS SERVICIOS DEFENSA-INTERIOR dc CUARTELAMIENTOS
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	EQUIPAMIENTO SIPS ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y MERCADOS MUNICIPALES	EQUIPAMIENTO CEMENTERIO
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA	EQUIPAMIENTO SIN ESPECIFICAR	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS: COMUNICACIONES-TRANSPORTES
RESIDENCIAL SINGULAR	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS: INFRAESTRUCTURAS URBANAS	
INDUSTRIAL EN MANZANA		
INDUSTRIAL AISLADA		
TERCIARIO Te Co To Of Co Ma Tc Co Ma Ts SINGULAR		
INSTRUCIONAL PRIVADO		
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS		

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE
AMBITOS DE PEPM VIGENTES Y EN TRAMITACION	DELIMITACION PLANES PARCIALES TRANSITORIOS
DELIMITACION AREAS DE REFORMA EN SUELO URBANO	PT P-* REFERENCIA A P.A.U.
DISTRITO 1 01 NUMERO DE ORDEN	DELIMITACION SUELO URBANIZABLE
M? AREA REPARTO 1 AR	PP N-* CODIGO DE IDENTIFICACION
DELIMITACION PLANES ESPECIALES TRANSITORIOS	ALINEACIONES VINCULANTES
ET 01 NUMERO DE ORDEN	DELIMITACION SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN SUELO URBANIZABLE
DELIMITACION AREA DE TRANSFORMACION Y MEJORA	SGI 0-* REFERENCIA A PLAN PARCIAL
ATM 01 NUMERO DE ORDEN	DELIMITACION SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS A SUELO URBANIZABLE
DELIMITACION AREA DE TRANSFORMACION Y MEJORA	SG EL-* ESPACIOS LIBRES. CODIGO DE IDENTIFICACION
SGU CT-* CODIGO DE IDENTIFICACION	SG DP-* DEPORTIVO. CODIGO DE IDENTIFICACION
ALINEACIONES	1 NUMERO DE PLANTAS



SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO Y SUELO NO URBANIZABLE

DELIMITACION AREAS DE RESERVA DE TERRENOS	ART 01 NUMERO DE ORDEN
DELIMITACION SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE	SGN EL-* ESPACIOS LIBRES. CODIGO DE IDENTIFICACION
	SGN IF-* INFRAESTRUCTURAS. CODIGO DE IDENTIFICACION
	SGN CT-* COMUNICACIONES Y TRANSPORTES. CODIGO DE IDENTIFICACION
	SGN CEM AMPLIACION DE CEMENTERIO
IND	INSTALACION INDUSTRIAL EN SUELO NO URBANIZABLE
	PERIMETRO DE SEGURIDAD, MINISTERIO DE DEFENSA
	DELIMITACION TERMINO MUNICIPAL

Expte. 3.400/11
Marzo 2011

06
Escala 1/5000

PLANEAMIENTO VIGENTE

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO
EN CALLE RIBERA DEL BEIRO, SAN AGAPITO Y CONCEPCION ARENAL
GRANADA

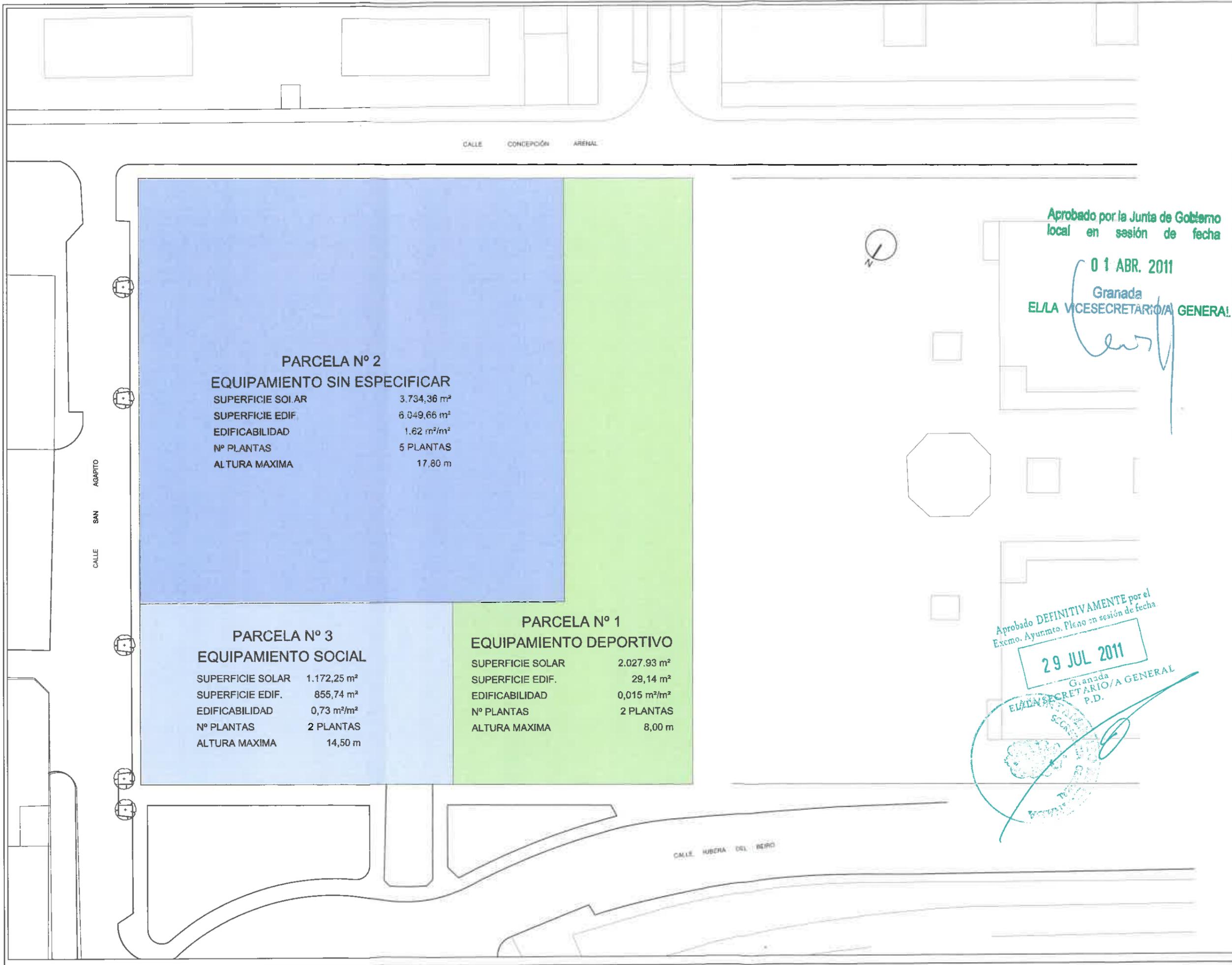
SUBDIRECCION DE PLANEAMIENTO

DEPARTAMENTO DE URBANISMO
DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha **01 ABR. 2011**
Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

29 JUL 2011
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.





PARCELA Nº 2
EQUIPAMIENTO SIN ESPECIFICAR
 SUPERFICIE SOLAR 3.734,36 m²
 SUPERFICIE EDIF. 6.049,66 m²
 EDIFICABILIDAD 1,62 m²/m²
 Nº PLANTAS 5 PLANTAS
 ALTURA MAXIMA 17,80 m

PARCELA Nº 3
EQUIPAMIENTO SOCIAL
 SUPERFICIE SOLAR 1.172,25 m²
 SUPERFICIE EDIF. 855,74 m²
 EDIFICABILIDAD 0,73 m²/m²
 Nº PLANTAS 2 PLANTAS
 ALTURA MAXIMA 14,50 m

PARCELA Nº 1
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
 SUPERFICIE SOLAR 2.027,93 m²
 SUPERFICIE EDIF. 29,14 m²
 EDIFICABILIDAD 0,015 m²/m²
 Nº PLANTAS 2 PLANTAS
 ALTURA MAXIMA 8,00 m

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha
01 ABR. 2011
 Granada
 EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha
29 JUL 2011
 Granada
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL P.D.

