

REG.MPAL.Nº
301
REG.AUT.Nº

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

25 OCT 2013

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



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

25 JUL. 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EN CALLE TORRE DE LA PÓLVORA ESQUINA CON CALLE BALTASAR MARTÍNEZ

Promotor: FONTDEIS S.L.
Arquitecto redactor: Juan Antonio Escribano Ferreira
Granada, Junio 2013



ÍNDICE

MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE

1.- ANTECEDENTES

- 1.1.- Promotor.....
- 1.2.- Autor del encargo
- 1.3.- Antecedentes y objeto de la modificación del estudio de detalle

2.- SOLUCIÓN PROPUESTA

3.- NORMATIVA APLICABLE

4.- CUMPLIMIENTO CON LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.....

- 4.1.- Cumplimiento artículo 19.1 de la L.O.U.A.
- 4.2.- Cumplimiento artículo 32.1.2ª
- 4.3.- Cumplimiento artículo 15.1
- 4.4.- Cumplimiento artículo 19.1.

5.- CUMPLIMIENTO CON LAS NORMAS SOBRE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.....

6.-PLANOS

- 1. PLANO DE SITUACIÓN
- 2. PLANO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
- 3. PLANO TOPOGRÁFICO Y PLANO DEL SOLAR ACOTADO.
- 4. ESTADO ACTUAL Y UBICACIÓN DEL ÁREA DE MOVIMIENTO.

MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.- ANTECEDENTES

1.1.- Promotor:

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza a petición de FONTDEIS S.L., con C.I.F. B-18560094, y domicilio en calle Torre de la Cautiva, nº13 18008 de Granada,

1.2.- Autor del encargo:

Se redacta el presente Estudio de Detalle por el arquitecto, Juan Antonio Escribano Ferreira colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada con número 4429, con domicilio en Calle Torre de la Cautiva nº13, Granada.

1.3.- Antecedentes y objeto del estudio de detalle:

La parcela objeto del presente estudio de detalle se ubica en la Calle Torre de la Pólvora dando esquina también a Calle Escultor Baltasar Martínez y Paseo Emperador Carlos V. La parcela está calificada con uso de Equipamiento Deportivo y está incluida en una manzana en la que el resto de su superficie tiene un uso de Equipamiento Docente.

La parcela es de titularidad municipal y mediante concurso público se adjudica a una empresa privada para que a su cargo promueva la construcción de un pabellón polideportivo municipal. A cambio dicha empresa privada podrá explotar por un tiempo determinado la superficie de terciario que da derecho dicha parcela como uso compatible.

Dicha compatibilidad de usos de equipamiento deportivo y terciario viene recogida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Granada y en una innovación-modificación como más adelante se explica.

Existen dos estudios de detalle previos al presente. El primero redactado por los servicios técnicos de la Subdirección de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Granada. Dicho *Estudio de Detalle* con expediente nº 15.939/2006 cuenta con aprobación definitiva por el Excmo. Ayuntamiento en Pleno mediante acuerdo de 27 de Julio de 2007. El segundo, con nº de expediente 8.454/2011, redactado por el arquitecto que suscribe, cuenta con aprobación definitiva por el Excmo. Ayuntamiento en Pleno mediante acuerdo de 21 de diciembre de 2011.

Este último *Estudio de Detalle* aprobado ordenaba los volúmenes de las edificaciones, singularizando el edificio deportivo por un lado y la parte de terciario por otro. El edificio deportivo quedaba definido por un volumen con una altura máxima dada que daría cabida a un pabellón cubierto polideportivo. La parte de terciario se planteaba con una ocupación y unas alineaciones libres en planta condicionada a que se desarrollase en una única altura en el resto de parcela que dejaba libre la edificación deportiva.

Sobre estas directrices del instrumento de planeamiento se han basado los proyectos que, tras la correspondiente licencia municipal de obras se están desarrollando y construyendo en la parcela: el pabellón deportivo y un restaurante, tramitado con nº de expediente 13.418/2012



Dicho restaurante consume parte de la edificabilidad destinada a terciario. Se trata de una edificación exenta con aparcamiento perimetral en superficie que ha ocupado 2.542,73 m² de la parcela según documentación gráfica adjunta.

El resto de terciario deberá ir ubicado en el *área de movimiento* definida en la documentación gráfica adjunta, única zona disponible de la parcela una vez construido el pabellón y restaurante. Para poder materializar toda la edificabilidad destinada a terciario permitida se hace necesario cambiar la restricción de una sola altura que fijaba el anterior estudio de detalle, ya que en el *área de movimiento* referida no podría agotarse con una sola altura.

Dado que el pabellón, como edificación más próxima, consta de una altura de 9 metros más el canto de la estructura de su cubierta, y que los viales a los que da la zona de parcela en cuestión tienen una anchura generosa (bulevares de 50 metros o más), se puede concluir que el aumento de una altura en esta edificación no supone perjuicio a nadie, además de que encajaría en las proporciones de edificación que admite esta zona urbana.

2. SOLUCIÓN PROPUESTA

Lo construido en la parcela al día de la fecha se ha desarrollado conforme a lo dispuesto en el último estudio de detalle aprobado. Por un lado se está edificando un pabellón polideportivo dando fachada a Calle Torre de la Pólvora y Calle Baltasar Martínez, y por otro la parte de terciario correspondiente dando a la misma calle Torre de la Pólvora y al Paseo Emperador Carlos V.

La parcela tiene una superficie de 6.409,46 m², según ficha nº 1.358 de Inmuebles del Patrimonio Municipal. Su calificación urbanística es de Equipamiento Deportivo.

La edificabilidad de esta parcela según Plan General de Ordenación Urbana, como equipamiento deportivo cubierto, es de 1m²t/1m²s.

El primer Estudio de Detalle aprobado (exp 15.939/2006) fijaba una edificabilidad de 0.6 m²t/m²s. De esta edificabilidad resultante podría destinarse a terciario un 30% , de acuerdo con la innovación-modificación del PGOU, según BOP del 25 de mayo de 2006.

La innovación-modificación de PGOU establece la compatibilidad de usos permitida en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público que ha de equipararse a los usos permitidos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo privado, modificando el texto del Art. 6.2.19.1.1 en sus párrafos 3 y 4 introduciendo titularidad pública o privada. Por lo que según la innovación-modificación anterior y el articulado del PGOU, se admitirá el destino de un 30% de la superficie útil de la instalación para usos del tipo terciario comercial y/o terciario de espectáculos y reunión.

El presente *Estudio de Detalle* establece para las edificaciones de uso deportivo, la posibilidad de superar la edificabilidad de 0,6 m²t/m²s, prevista en el Estudio de Detalle inicial, teniendo como límite el 1 m²t/m²s que fija el Plan General de Ordenación Urbana, teniendo en cuenta la edificabilidad lucrativa ya prevista para la parcela, siempre que ésta no se modifique.



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES:

Superficie de parcela:	6.409,46 m ²
Edificabilidad de la parcela de Equipamiento Deportivo:	1m ² t/1m ² s
Edificabilidad de terciario según Estudio de Detalle (exp 15.939/2006):	6.409,46 m ² x 0,60 x 0,30 = 1.153,70 m ²
Máximo número de plantas para el terciario en el <i>área de movimiento</i> :	2 (dos)

La superficie destinada a uso terciario se desarrolla en parte por el restaurante ya edificado. El resto, hasta agotar la edificabilidad prevista, se desarrollará en el *área de movimiento* que delimita el presente estudio de detalle (definida en la documentación gráfica adjunta).

Se propone en este *área de movimiento* la posibilidad de alinearse o retranquearse respecto a las alineaciones de las calles colindantes y un máximo de 2 plantas. La altura máxima será la regulada por el Plan General de Ordenación Urbana para estos casos.

3.- NORMATIVA APLICABLE

Aparte de las determinaciones específicas de este Estudio de Detalle, para las demás determinaciones, se aplicarán las del PGOU.

Para los edificios resultantes, se aplicarán las condiciones tipológicas previstas en el PGOU para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto.

El edificio destinado a Pabellón Deportivo cubierto, no puede tener otros usos compatibles distintos al uso Deportivo, al materializarse todo el uso Terciario compatible en otras edificaciones específicas.

4.- CUMPLIMIENTO CON LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

4.1.- Cumplimiento artículo 19.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

De acuerdo con el artículo 19.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente Estudio de Detalle contiene los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de la conveniencia de su redacción y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Planos de Información y Ordenación.

Así mismo y de acuerdo con el artículo 15.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente Estudio de Detalle cumple los siguientes requisitos:

- No reduce la anchura del espacio destinado a viales
- No altera los espacios libres
- No suprime o reduce el suelo dotacional público
- No altera el aprovechamiento fijado por los instrumentos de planeamiento.
- No altera las condiciones de la Ordenación de los terrenos o construcciones colindantes
- No altera el uso, exclusivo o predominante, asignado por el planeamiento.
- No contiene determinaciones propias de planeamiento general.

4.2.- Cumplimiento artículo 32.1.2ª. (Estudio de Detalle)

Según lo dispuesto en el artículo 32.1.2ª y 39.1, la apertura del trámite de la información pública se anunciará en el "Boletín Oficial" de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

Dentro del periodo de información pública que no será inferior a veinte días, podrá ser examinado por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

A la vista del resultado de la información pública, la corporación municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede introduciendo en su caso las modificaciones que resulten pertinentes.

Dicho acuerdo se comunicará a la Junta de Andalucía, en el acuerdo de aprobación definitiva en el "Boletín Oficial" de la Provincia.

4.3.- Cumplimiento artículo 15.1 (Estudio de Detalle)

Este Estudio de Detalle establece la reordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento de desarrollo y general que le afecta.

4.4.- Cumplimiento artículo 19.1. (Estudio de Detalle)

El presente trabajo contiene memoria justificativa y documentos gráficos que expresan las determinaciones de este Estudio de Detalle.

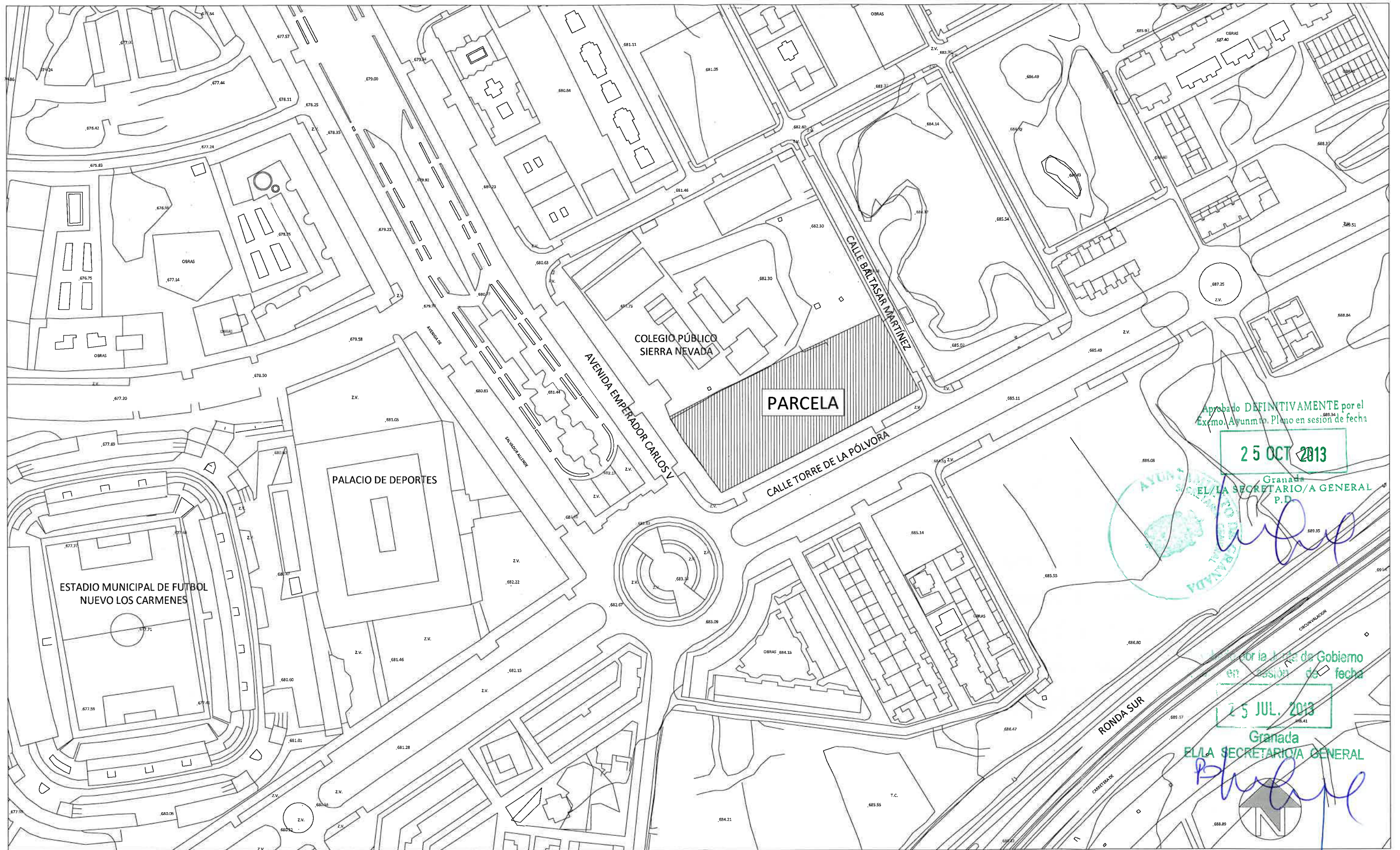
5.- CUMPLIMIENTO CON LAS NORMAS SOBRE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

La ordenación gráfica de este documento cumple con las Normas sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas, establecidas por la Junta de Andalucía, estableciendo en este punto que el correspondiente proyecto deberá detallar cada una de las condiciones establecidas en dichas Normas, así como lo establecido en este Estudio de Detalle.



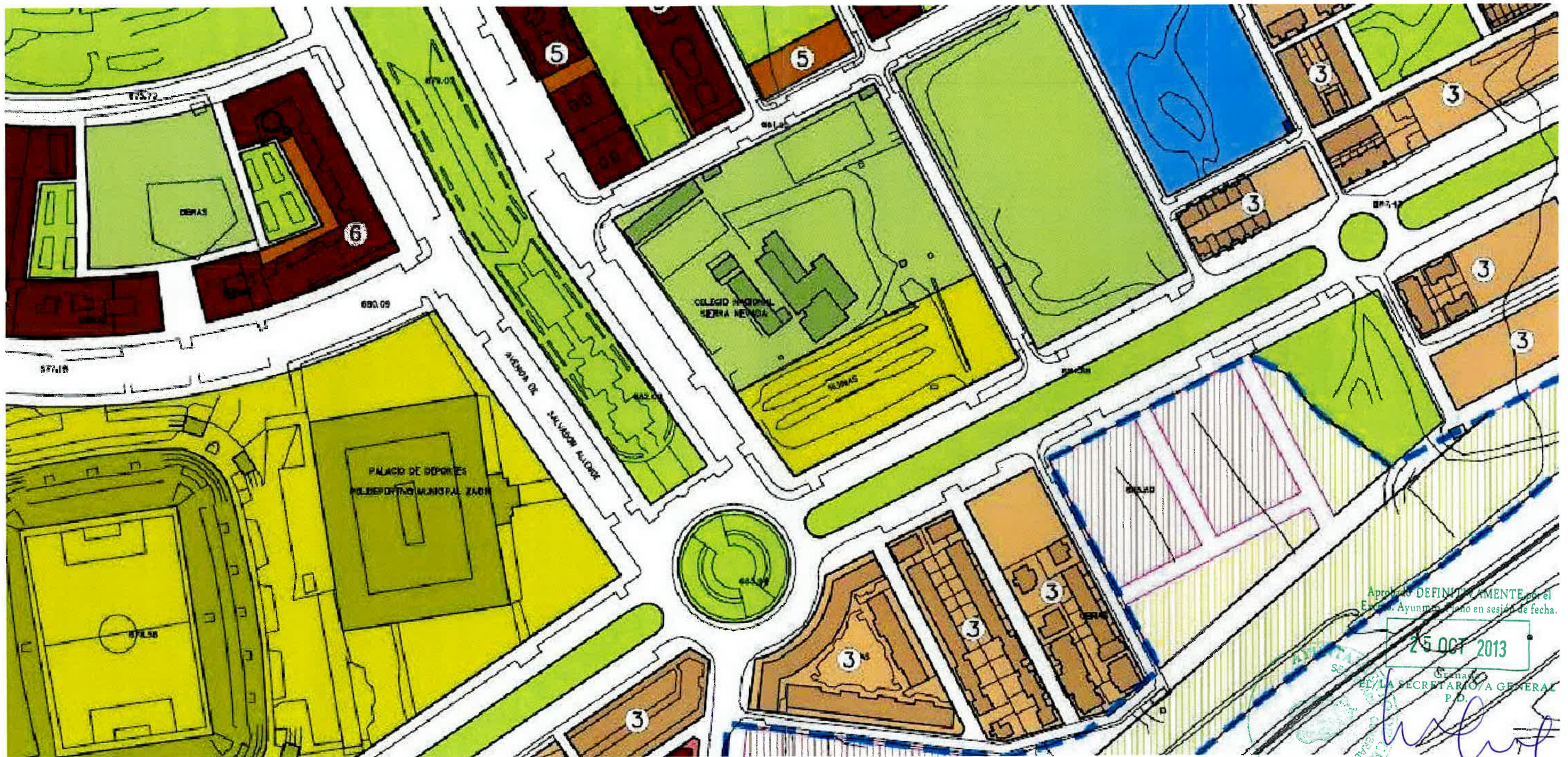
Granada, 20 de junio de 2013

Juan Antonio Escribano Ferreira
ARQUITECTO



PLANO DE SITUACIÓN E: 1/2000

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO UBICADA EN CALLE TORRE DE LA PÓLVORA esquina PASEO EMPERADOR CARLOS V esquina CALLE BALTASAR MARTINEZ, GRANADA	
PLANO DE SITUACIÓN E:1/2000	nº plano 1
Arquitecto: JUAN ANTONIO ESCRIBANO FERREIRA Promotor: FONTDEIS S.L.	JUNIO 2013



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento en sesión de fecha **25 OCT 2013**
 Granada
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL P.D.
[Signature]

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

25 JUL. 2013

Granada
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
[Signature]

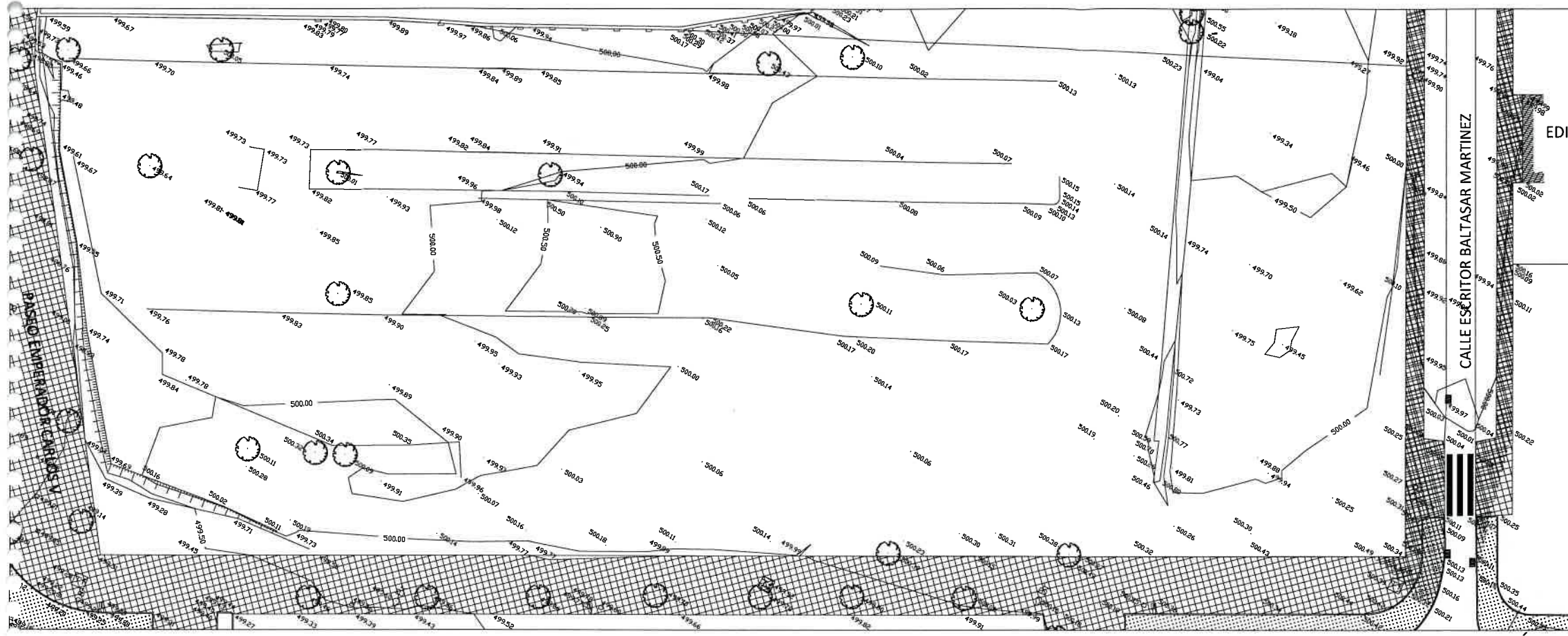
CALIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

ÁMBITO RESERVA
 S. VEREDICIÓN SUELO LIBRE

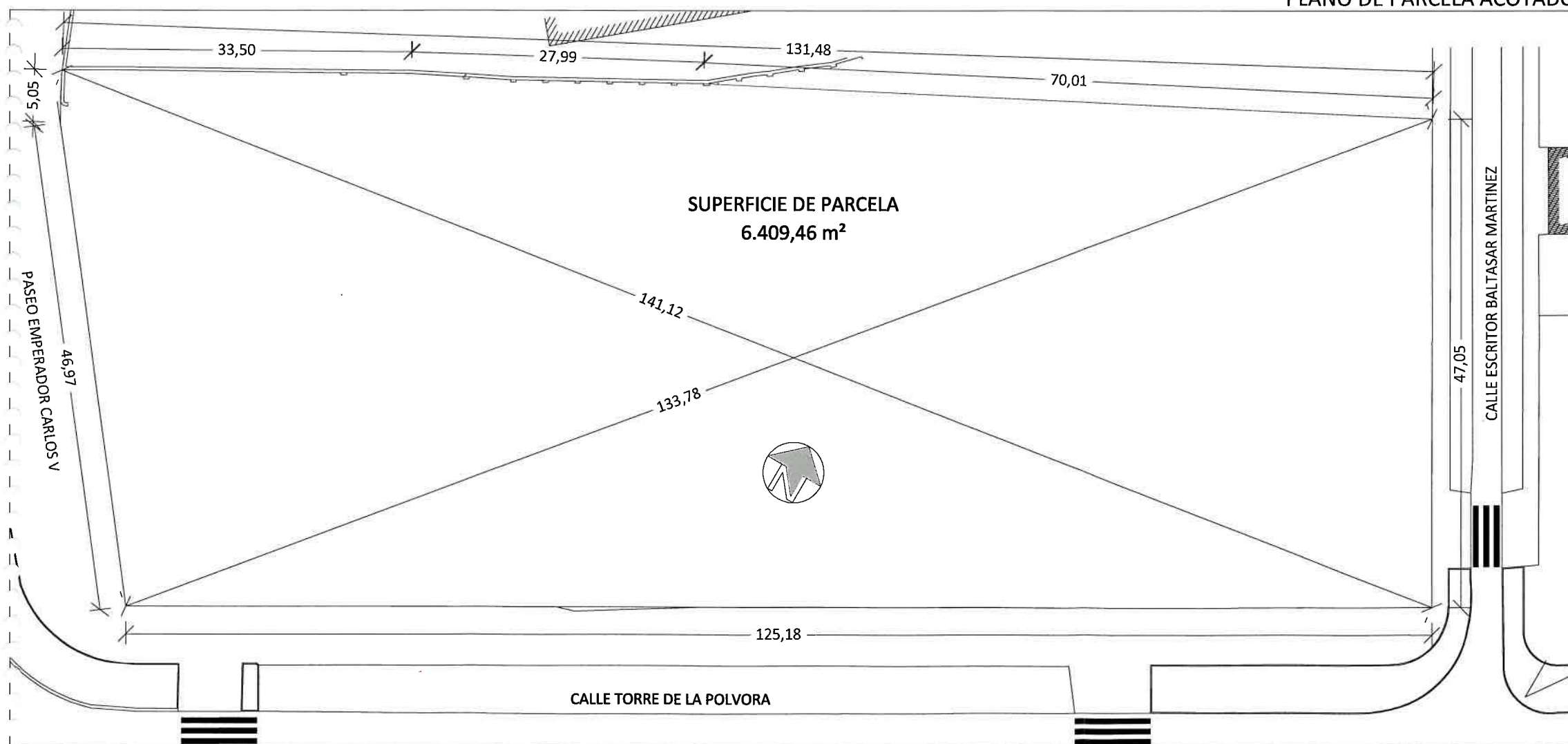
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA Co GRANDES CÁRMENES
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA
- RESIDENCIAL SINGULAR
- INDUSTRIAL EN MANZANA
- INDUSTRIAL AISLADA
- TERCARIO TcofICINA TcofCOMERCIAL Ts SINGULAR
- INSTITUCIONAL PRIVADO

- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO pr PRIVADO
- EQUIPAMIENTO DOCENTE pr PRIVADO
- EQUIPAMIENTO SIPS RELIGIOSO
- EQUIPAMIENTO SIPS SANITARIO pr PRIVADO
- EQUIPAMIENTO SIPS SOCIAL, CULTURAL Y ASISTENCIAL
- EQUIPAMIENTO SIPS SERVICIOS DEFENSA-INTERIOR dc ACUARTELAMIENTOS
- EQUIPAMIENTO SIPS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y MERCADOS MUNICIPALES
- EQUIPAMIENTO CEMENTERIO
- EQUIPAMIENTO SIN ESPECIFICAR
- TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS: COMUNICACIONES-TRANSPORTES
- TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS: INFRAESTRUCTURAS URBANAS

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO UBICADA EN CALLE TORRE DE LA PÓLVORA esquina PASEO EMPERADOR CARLOS V esquina CALLE BALTASAR MARTINEZ, GRANADA	
PLANO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PGOU E:1/2000	nº plano 2
Arquitecto: JUAN ANTONIO ESCRIBANO FERREIRA Promotor: FONTDEIS S.L.	JUNIO 2013



PLANO TOPOGRÁFICO



PLANO DE PARCELA ACOTADO

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

25 OCT 2013

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



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

25 JUL. 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



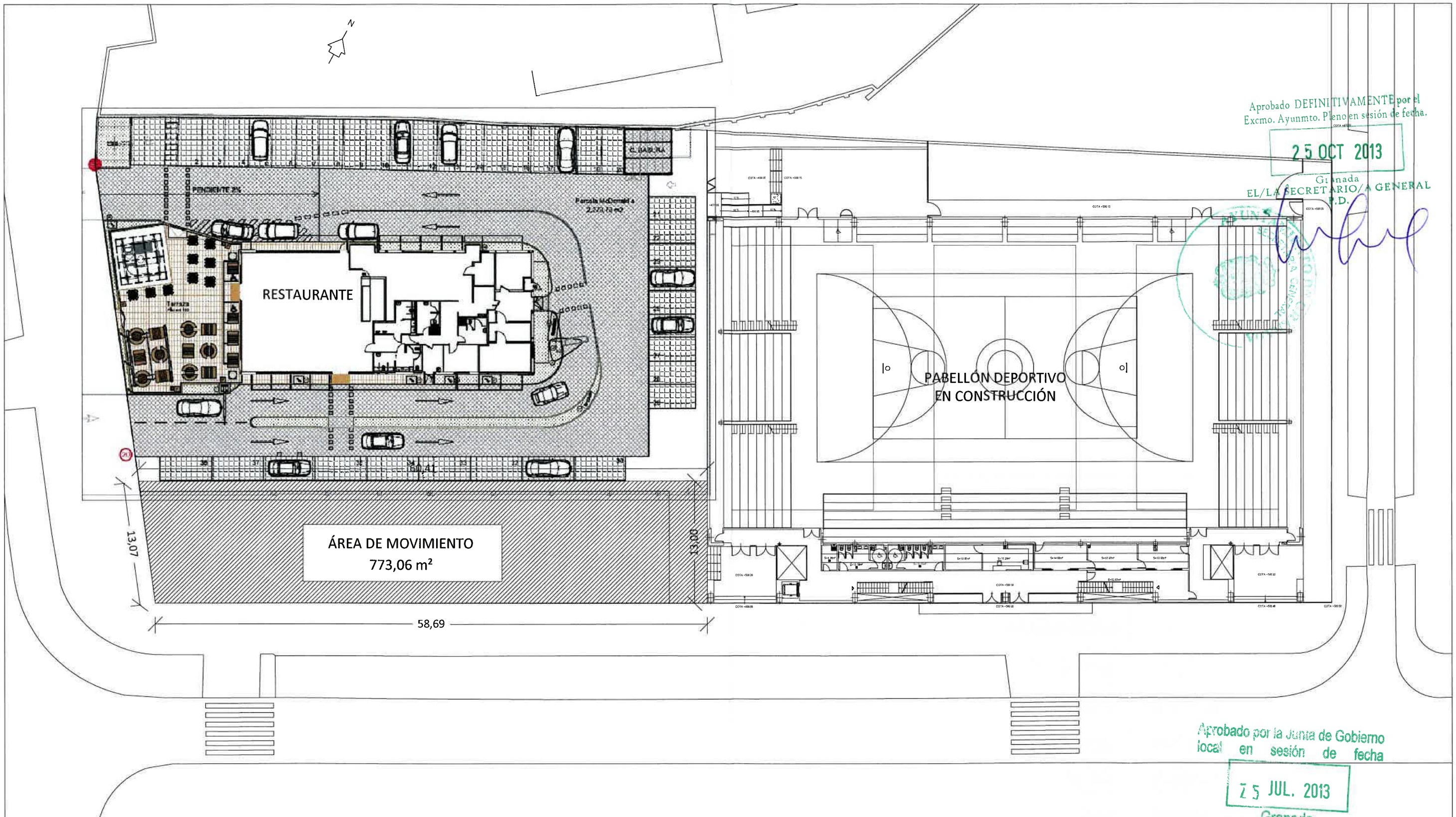
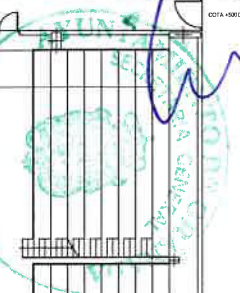
ESTUDIO DE DETALLE	
PARCELA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO UBICADA EN CALLE TORRE DE LA PÓLVORA esquina PASO EMPERADOR CARLOS V esquina CALLE BALTASAR MARTINEZ, GRANADA	
PLANO TOPOGRÁFICO Y PLANO DE SOLAR ACOTADO E:1/500	nº plano 3
Arquitecto: JUAN ANTONIO ESCRIBANO FERREIRA Promotor: FONTDEIS S.L.	JUNIO 2013

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

25 OCT 2013

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

[Handwritten signature]



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

25 JUL. 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO UBICADA EN CALLE TORRE DE LA PÓLVORA esquina PASEO EMPERADOR CARLOS V esquina CALLE BALTASAR MARTINEZ, GRANADA	
ESTADO ACTUAL Y UBICACIÓN DE ÁREA DE MOVIMIENTO E:1/400	nº plano 4
Arquitecto: JUAN ANTONIO ESCRIBANO FERREIRA Promotor: FONTDEIS S.L.	JUNIO 2013