



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

Administración

APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE AVDA DEL CONOCIMIENTO, NÚM. 22-24-26

APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE AVDA DEL CONOCIMIENTO, NÚM. 22-24-26

La Alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de Armilla (Granada)

HACE SABER: Que el Ayuntamiento Pleno en Sesión Extraordinaria celebrada el 15 de julio de 2024, prestó aprobación definitiva al Estudio de Detalle que se tramita con expediente 2024/2425 para modificación de alineaciones y ordenación de volúmenes en la parcelas sitas en Avda. Del Conocimiento, núm. 22-24-26 de esta localidad, promovido por Aikon Logist SL, y redactado por el Arquitecto D. Luís Ceres Ruiz

Por lo que, una vez se ha procedido a su depósito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con la referencia **A-031**, y en virtud de lo previsto en el artículo 52.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y artículos 8,10, 45 y 46 de la Ley 29/1198, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo con Sede en Granada, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente edicto en el BOP.

[...]A. MEMORIA

A.1.- MEMORIA INFORMATIVA:

A.1.1.- ANTECEDENTES:

Existe Estudio de Detalle de Mayo de 2010, firmado por D. Antonio Marañón Galán, sobre la parcela denominada INV-2 del Plan Parcial Campus de la Salud de Armilla, desarrollado para la segregación de la parcela original en 4 parcelas menores, con el objetivo, según se menciona en el ese Estudio de Detalle, de adecuar la formalización a las necesidades de desarrollo de empresas que se preveían se implantasen en esa manzana.

Posteriormente se desarrolla una edificación en la parcela 4 resultante de la reparcelación, se implanta una edificación (Instituto Internacional de Flebología), quedando libres las parcelas 1,2 y 3.

Recientemente la empresa AIKON LOGIST adquiere las mencionadas parcelas libres a la Agencia de Innovación Ciencia y Desarrollo de Andalucía, para la implantación de una edificación única, compatible con las condiciones urbanísticas establecidas en el PGOU de Armilla.

A.1.2.- AGENTES:

Promotor: AIKON LOGIST S.L. CIF: B***955**

Proyectista: Ceres Arquitectura S.L.P. CIF B***150**

Luis Ceres Ruiz, Arquitecto, N.º Colegiado: 4215 COA Granada

NIF: ***786***

A.1.3.- RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD

Aikon Logist S.L. actúa como propietaria única de las parcelas INV2.1, INV2.2 e INV2.3, del Plan Parcial Campus de la Salud de Armilla, con una superficie total de suelo de 4.518 m² y una edificabilidad total máxima de 11.295 m²

Parcela	Ref. Catastral	Superficie Neta	Edificabilidad
INV2.1	5918802VG4151H	1381.56 m ²	3453,90 m ²
INV2.2	5918803VG4151H	1568.22 m ²	3920,55 m ²
INV2.3	5918804VG4151H	1568.22 m ²	3920,55 m ²

A.1.4.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El objeto de redactar este Estudio de Detalle, viene de la necesidad de modificar la parcelación y ordenación de volúmenes establecidos en el Estudio de Detalle vigente indicado, para permitir la implantación de una edificación única que atienda oportunamente al desarrollo empresarial previsto por el programa planteado para el proyecto del futuro edificio, dando unidad a la composición volumétrica, y definiendo una solución de desarrollo óptimo para la zona en lo referente a relación con los espacios públicos y edificaciones colindantes.

Por lo tanto el objeto es ordenar los volúmenes, la disposición de la edificación, fijar la tipología de la edificación y establecer los retranqueos en el interior de la parcela resultante de la unión de las 3 parcelas existentes.

Cabe hacer hincapié que el presente Estudio de Detalle sólo se propone para ordenación de volúmenes, sin modificar en ningún caso los usos ni la edificabilidad asignada por el Plan General de Ordenación Urbanística para la manzana INV-2

A.1.5.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS:

El terreno objeto del presente estudio de detalle se corresponde, como se ha indicado, a la agregación de 3 parcelas denominadas INV2.1, INV2.2 e INV2.3, del P.P. Campus de la Salud de Armilla, en Avenida del Conocimiento, números 22, 24 y 26.

La información catastral de las parcelas es la siguiente:

Referencia catastral: 5918802VG4151H0001RG

Localización: Avda. Del Conocimiento 22 Suelo INV-2.1 (37-1) 18100 Armilla (Granada)

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie gráfica: 1.382 m².

Referencia catastral: 5918803VG4151H0001DG

Localización: Avda. Del Conocimiento 24 Suelo INV-2.2 (37-2) 18100 Armilla (Granada)

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie gráfica: 1.567 m².

Referencia catastral: 5918804VG4151H0001XG

Localización: Avda. Del Conocimiento 26 Suelo INV-2.3 (37-3) 18100 Armilla (Granada)

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie gráfica: 1.567 m².

Las parcelas 2 y 3 tienen una forma regular, rectangular, de lados prácticamente paralelos. La parcela 1 es muy similar a las anteriores, pero pierde la regularidad por la configuración de los viales y la rotonda próximos, que afecta a una de las esquinas (la noreste) generando una curva.

La parcela 3 (INV2.3) limita en el lado sur con la parcela INV2.4, que actualmente es la ubicación del Instituto de Flebología (clínicas Cabrera).

Las parcelas tienen una edificabilidad según el vigente Plan General de Armilla de 2.5m²/m², lo que resulta en una edificabilidad máxima para la agrupación de las 3 parcelas de 11.295 m².

En la documentación gráfica quedan definidas las parcela objeto de este estudio y la parcela resultante de la agrupación de las mismas, donde se detalla su forma, dimensiones, topografía, así como todos los datos referentes a fachadas y linderos.

Se encuentra en zona urbana y dispone de todos los servicios de abastecimiento, saneamiento, acerado y alumbrado, por lo que el proyecto solo contempla la edificación en sí misma.

No se conocen servidumbres que limiten sus posibilidades edificatorias.

A.1.6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y MORFOLÓGICAS.

Al tratarse de un enclave urbano donde ya existen edificaciones de las mismas o similares características de la que se pretende realizar, no cabe ningún dato desde el punto de vista físico ni geomorfológico que deba resaltarse o que no haya sido ya contemplado en las figuras urbanísticas superiores.

Existe estudio geotécnico donde se indica la inexistencia de problemas para poder realizar la edificación de la edificación que se plantea, ni por la capacidad portante del terreno, ni por la presencia de nivel freático o posibilidad de deslizamientos.

No existe vegetación o arbolado en la parcela de interés.

A.1.7.- ELECCIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.

[...]

La elección de la figura de planeamiento se realiza en base a los objetivos planteados, y es la de "**ESTUDIO DE DETALLE**", ya que lo que se pretende es modificar las determinaciones establecidas en el Estudio de Detalle vigente, por lo tanto referidas a la ordenación detallada de los volúmenes en la parcela, **sin modificar usos, edificabilidad ni aprovechamiento, en ningún caso.**

A.2.- MEMORIA DESCRIPTIVA JUSTIFICATIVA:

A.2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA FORMAL PLANTEADA:

Además de la información urbanística planteada por este Estudio de Detalle se acompaña una propuesta formal a nivel esquemático, de tal forma que queda perfectamente definido el resultado final de la Ordenación.

El suelo correspondiente a las parcelas objeto del estudio son partes de la original denominada INV-2 en el Plan Parcial Campus de la Salud de Armilla, por lo que las ordenanzas de aplicación son las que recogen tal Plan Parcial, y en lo que no quede determinado en el mismo, lo correspondiente al PGOU de Armilla.

En primer lugar, como se ha mencionado en puntos anteriores, se agregan las tres parcelas para permitir el desarrollo de la futura edificación de forma que no quede condicionada por la división del terreno, volviendo a una formalización mas próxima a la establecida en el Plan Parcial, y cumpliendo la agregación los condiciones de parcela que se recogen en el Plan General.

En cualquier caso, la LISTA recoge que no tienen consideración de parcelación los actos de agregación de fincas, parcelas o solares conforme a la ordenación territorial o urbanística, estando sujetos a comunicación previa al municipio, por lo que se considera que en el presente documento, así como en otros ya presentados relativos a intervenciones en el emplazamiento, se produce tal comunicación.

Se plantea un edificio único con 5 niveles mas ático sobre rasante, semisótano y hasta cuatro niveles de sótano, ocupando los niveles bajo rasante (incluso el semisótano) toda la planta del solar resultante de la agregación de las 3 parcelas anteriormente descritas, y estableciéndose un volumen único a partir de los niveles sobre rasante, que apoyándose en la normativa vigente, puede generar entrantes, salientes y voladizos sobre la parcela propia y puntualmente, según las ordenanzas, sobre los viales.

El uso de los diferentes niveles, tanto sobre rasante y bajo rasante, se ajustarán a lo establecido en las figuras del Plan Parcial Campus de la Salud de Armilla y el Plan General de Ordenación Urbanística de Armilla, siendo el uso principal establecido para las parcelas **Comercial/Terciario**, contemplándose así mismo todos aquellos compatibles con el principal.

El PGOU de Armilla define el uso Terciario como "el uso global que incluye al conjunto de aquellas actividades desarrolladas en centros y/o servicios terciarios que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y organismos, tales como los correspondientes al comercio, la hostelería, la administración, la gestión, las actividades intermediarias, los seguros, etc."

Dentro de las calificaciones pormenorizadas del PGOU de Armilla, en su apartado 4.3 define como la ordenación de carácter terciario la que se corresponden con "instalaciones dedicadas a actividades que, con carácter lucrativo, se orienten al comercio de bienes de consumo o prestación de servicios privados al público (incluso hoteles) y a toda actividad administrativa, burocrática o similar de empresas privadas o particulares (despachos profesionales) así mismo de carácter lucrativos"

Sin existir condicionantes materiales y estéticos, la edificación se solucionará con estructuras y envolventes mas apropiadas para el uso al que se destinarán los distintos espacios.

La principal consideración que se debe hacer es que la formalización del edificio, cumpliendo con las condicionantes urbanísticas de aplicación, podrá configurarse dentro de la parcela de una forma no regular, al igual que se han desarrollado otras edificaciones próximas, atendiendo a la relación con el espacio público, y los viales circundantes. Por ello, lo mas conveniente es grafiar en la documentación gráfica anexa el área de movimiento dentro de la cual se deberá implantar la futura edificación.

En la mencionada documentación gráfica se deja de manifiesto que de partida se cumplen las condiciones del Plan Parcial y el PGOU de ocupación máxima, siendo las limitaciones 100% en planta baja y plantas bajo rasante, y del 80% en el resto de plantas sobre la planta baja, pudiéndose desarrollar un nivel ático siempre que se respete el retranqueo a nivel inmediatamente inferior establecido en el Plan General.

Fuera de tales áreas de implantación del edificio solo se permitirán construcciones descubiertas y pequeñas edificaciones de una sola planta no habitables para configurar accesos, piezas de finalidad compositiva, y si fuese necesario la implantación de centros de seccionamiento o de transformación que en su momento determinen necesarios la empresa suministradora, que en todo caso se deben considerar elementos de urbanización y no edificación, por lo que se podrán alinear a vía pública y otros linderos.

A.2.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA:

Las normas que son de aplicación en el ámbito de este Estudio de Detalle, son:

- **PLAN PARCIAL CAMPUS DE LA SALUD DE ARMILLA**, con fecha de 21 de Julio de 2003 y publicado en el BOP de Granada con fecha de 23 de agosto de 2003.

- **PGOU ARMILLA**, adaptado a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobado definitivamente con fecha de 1 de marzo de 2007, publicado en el BOJA num. 98 con fecha de 19 de mayo de 2008 en enero de 2001.

USOS

El Plan General de Ordenación Urbana de Armilla, define los usos globales de aplicación sobre la parcela INV-2 como COMERCIAL/TERCIARIO

El presente Estudio de Detalle no cambia el uso definido.

TIPOLOGÍA

Edificación con uso pormenorizado COMERCIAL/TERCIARIO

EDIFICABILIDAD

Según el P.G.O.U. la edificabilidad para la parcela INV-2 es de 2.5 m²/m².

Resultando en la parcela de aplicación un total edificable de 11.295 m²

El presente Estudio de Detalle no cambia la edificabilidad establecida.

PARCELA MÍNIMA

La parcela resultante de la agregación de las 3 parcelas objeto del presente Estudio de detalle supone un total de parcela de 4.518 m², por lo que se cumple con lo mínimo exigido.

La agrupación de parcelas no requiere de documento de reparcelación, únicamente de comunicación al municipio, por lo que se considera este documento como tal.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima en cualquier planta de la edificación será la máxima envolvente de la edificación grafiada en los planos de alineaciones del presente Estudio de Detalle.

Según el PGOU, las ocupaciones máximas son las siguientes:

100 % en planta baja: La volumetría propuesta ocupa un máximo del 45%.

80% en otras plantas sobre rasante distintas a planta baja: la volumetría propuesta ocupará un máximo del 80% en los niveles sobre rasante sobre la planta baja.

100 % en plantas bajo rasante: los niveles bajo rasante podrán ocupar el 100% de la parcela.

La solución de volumetría propuesta cumple con las condiciones de ocupación de parcela establecidas.

Se permite la construcción bajo rasante sin límite de plantas, aunque se proponen hasta 4 niveles en la documentación gráfica.

El perímetro de la planta semisótano podrá exceder de la superficie ocupada por la edificación sobre rasante, llegando hasta el 100% de la parcela resultante.

ALINEACIONES A RASANTES

Serán las recogidas en los planos de alineaciones del presente Estudio de Detalle y se definen como las áreas máximas de movimiento del futuro edificio que se proyecte.

Se permitirán todo tipo de retranqueos y vuelos dentro del área de movimiento propuesta para la edificación, y los vuelos abiertos o cerrados sobre los linderos de la parcela en cada uno de los planos de alineaciones permitidos, serán como máximo de 1.20, tal como establece el PGOU.

Los posibles vuelos hacia colindantes, en este caso únicamente hacia la parcela INV2.4, siempre quedarán retranqueados de la línea de medianería con la otra propiedad al menos 5 metros.

ALTURAS:

B+4+Ático

Las alturas se definen en el PGOU y en el Estudio de Detalle actualmente en vigor. La solución de volumetría propuesta no cambia el número de alturas establecido en el Estudio de Detalle vigente.

La altura máxima vendrá determinada en función del número de plantas según las especificaciones del PGOU de Armilla.

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA:

Se atenderá a lo señalado en el apartado 3.3.4 de las Ordenanzas de la Edificación del PGOU de Armilla.

CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA

Para uso pormenorizado terciario, tal como recoge el Estudio de Detalle vigente sobre las parcelas, en virtud de una mejor integración de los espacios ajardinados privados con los espacios libre públicos y conseguir una imagen integrada para el edificio y el entorno, se podrá prescindir del vallado perimetral exterior de la parcela, o emplazarlo donde sea oportuno dentro de la misma

A.2.3.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA:

Debido al alcance del instrumento de planeamiento, la naturaleza del suelo y la estructura de la propiedad, no se considera necesario el desarrollo de un informe de sostenibilidad económica.

A.2.4.- CONCLUSIÓN:

El ámbito de aplicación son las parcelas INV2-1, INV2-2 E INV2-3 del Plan Parcial Campus de la Salud de Armilla.

Se plantea la agrupación de parcelas en una única de superficie total 4.518 m² y 11.295 m² de edificabilidad.

El objeto de este Estudio de Detalle es ordenar la volumetría, con la finalidad de recoger gráficamente la edificación que se pretende ejecutar dentro de la parcela, señalando la disposición del edificio y las secciones tipo, dando cumplimiento al planeamiento superior que le es de aplicación.

No se varían ninguna de las condiciones señaladas en el Art. 71 de la LISTA (Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía): ni el uso urbanístico de suelo, ni se incrementa el aprovechamiento urbanístico, y no se afecta de ningún modo a las dotaciones, construcciones ni terrenos colindantes.

La propuesta establece un volumen único, de forma variable según el nivel, siendo el de planta baja el de menor superficie para permitir la configuración de unos espacios exteriores de carácter accesible al público en relación directa con los viales adyacentes.

El Estudio de Detalle se acompaña de una propuesta formal gráfica que deja definido el resultado final de la Ordenación...]

[...]

ANEXO 1.-

RESUMEN EJECUTIVO

El objeto de este Estudio de Detalle es ordenar la volumetría, con la finalidad de recoger gráficamente la edificación que se pretende ejecutar dentro de la parcela, señalando la disposición del edificio y las secciones tipo, dando cumplimiento a las ordenanzas del planeamiento superior que le es de aplicación.

El ámbito de aplicación son las parcelas INV2-1, INV2-2 E INV2-3 del Plan Parcial Campus de la Salud de Armilla.

Se plantea la agrupación de parcelas en una única de superficie total 4.518 m² y 11.295m² de edificabilidad.

No se varían ninguna de las condiciones señaladas en el Art. 71 de la LISTA (Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía); ni el uso urbanístico de suelo, ni se incrementa el aprovechamiento urbanístico, y no se afecta de ningún modo a las dotaciones, construcciones ni terrenos colindantes.

La propuesta establece un volumen único, desarrollado en 5 alturas más ático, de forma variable según el nivel, siendo el de planta baja el de menor superficie para permitir la configuración de los espacios exteriores de carácter accesible al público en relación directa con los viales adyacentes. Se plantean varios niveles de bajo rasante, incluido nivel de semisótano.

El Estudio de Detalle se acompaña de una propuesta formal gráfica que deja definido el resultado final de la Ordenación, donde se establecen las alineaciones, retranqueos y área de movimiento de la edificación.

El acuerdo de aprobación inicial de este Estudio de Detalle determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años. La suspensión se extinguirá con la publicación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle. En Granada, a 16 de febrero de 2024...]

Fdo. La Alcaldesa
(Documento firmado electrónicamente)

En Armilla a 18 de julio de 2024

Firmado por D^a. Dolores Cañavate Jiménez