

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha
27 JUN. 2008



SECRETARÍA GENERAL
P.D.



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

24 ENE. 2008

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

PLAN ESPECIAL

REG.MPAL.Nº

127

REG.AUT.Nº

PLAN ESPECIAL PARA CAMBIO A USO
COMUNITARIO S.I.P.S. EN SOLAR CON
USO COMUNITARIO DOCENTE EN EL
PGOU DE GRANADA

SITUACION

C/ PEDRO MACHUCA 23, GRANADA

PROMOTOR



FUNDACION PURISIMA CONCEPCION
HERMANAS HOSPITALARIAS
SAGRADO CORAZON DE JESUS

ARQUITECTOS

RUBEN CARRILLO MARTINEZ
ANTONIO GALISTEO CANO

RUBEN CARRILLO, Arquitectura. ANTONIO GALISTEO

10/12/07 - Nº 07-0016825 (Ref. 07-0016825-004-06539)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 1 de 11

BOLETIN OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





Colegio Oficial de Arquitectos de Granada



Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 07-04940

Nº REGISTRO.....07-0016825

FASE DEL TRABAJO.....: ÚNICO

OBRA.....PLAN ESPECIAL PARA CAMBIO DE USO

EMPLAZAMIENTO.....: CALLE. PEDRO MACHUCA

MUNICIPIOS.....: GRANADA

PROMOTOR /ES.....: FUNDACION PURISIMA CONCEPCION

ARQUITECTO/S.....: 002761 GALISTEO CANO, ANTONIO
002100 CARRILLO MARTINEZ, RUBE

En el presente expediente, el Colegio de Arquitectos de Granada ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto a control de los siguientes aspectos:

- * Identidad y habilitación legal del colegiado autor.
(Titulación, colegiación y firma)
- * Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Compatibilidad y demás normas internas)

Observaciones

Se visa, si bien el Colegio Oficial de Arquitectos se reserva la posibilidad de presentar alegaciones al presente Plan Especial durante el tiempo de exposición al público, que debe tener en cumplimiento de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Granada, 10 de DICIEMBRE de 2007

10/12/07 - Nº 07-0016825
El Visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 1 de 1

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. OBJETO, SITUACION Y PROMOTOR.

1.2. DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL.

1.3. ACTUACION PROPUESTA.

1.4. INTERPRETACION DE USO.

1.4.1. JUSTIFICACION DE APTITUD DEL EDIFICIO PARA EL NUEVO USO
PROPUESTO

1.5. LEGISLACION URBANISTICA APLICABLE.

1.6. EQUIPO REDACTOR.

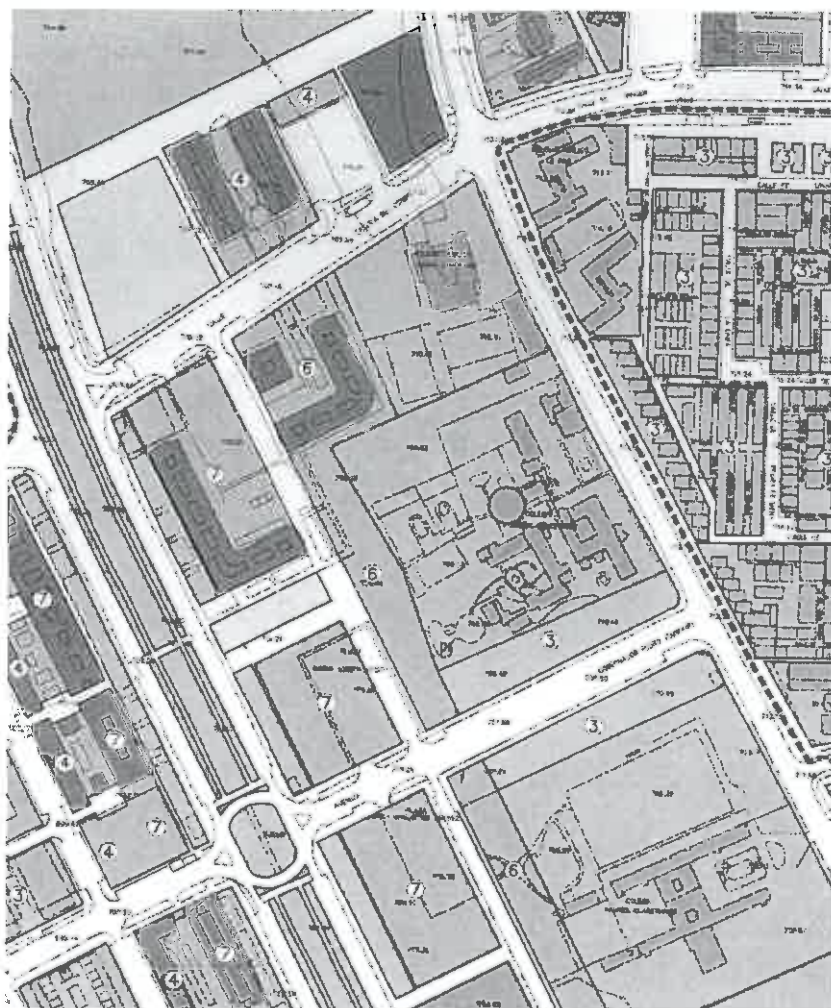




1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. OBJETO, SITUACION Y PROMOTOR.

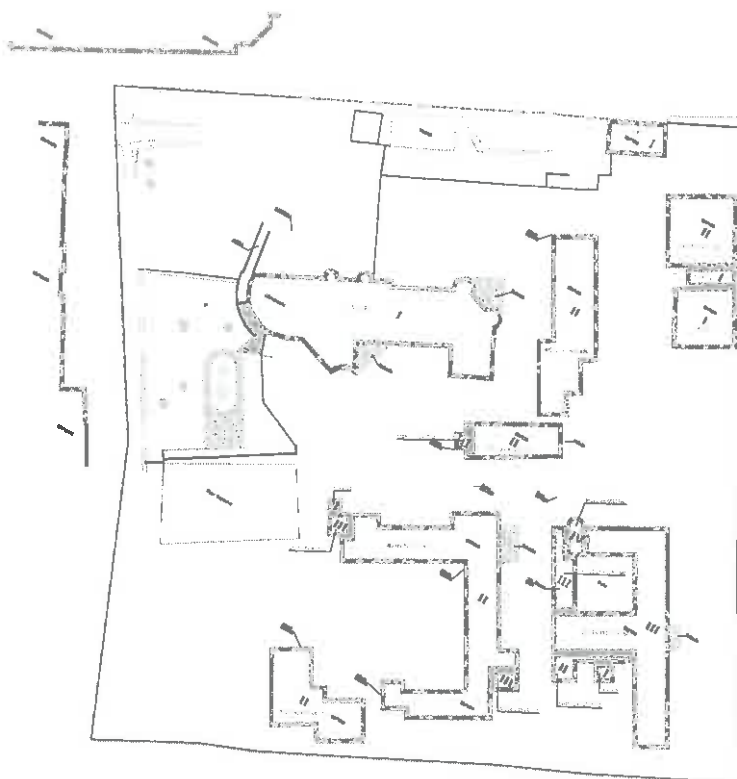
El presente Documento tiene por objeto el cambio de Uso Comunitario Docente a Uso Comunitario S.I.P.S.-subtipo Asistencial- para la implantación de Edificio en un solar situado en calle Pedro Machuca nº 23 de Granada con Uso Comunitario Docente del PGOU de Granada, propiedad de **FUNDACION PURISIMA CONCEPCION - HERMANAS HOSPITALARIAS DEL SAGRADO CORAZON DE JESUS -**, domiciliada en calle Pedro Machuca nº 23, 18.013 Granada, y N.I.F. G-18.049.544.





1.2. DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL.

Actualmente en el solar se encuentra clasificado por el Plan General de Granada como suelo urbano con la calificación de Uso Global de Equipamiento Comunitario y Uso Pormenorizado de Equipamiento Comunitario Docente.



La parcela que posee la FUNDACION PURISIMA CONCEPCION de Granada se ubica en la zona Norte del municipio; es de forma aproximada rectangular y con una superficie de 23.519 m², encontrándose edificados dentro de la misma varias edificaciones como son : Unidades de Día, Talleres de Integración Social, Edificio Multifuncional, Residencia Hermanas Hospitalarias, Centro Ocupacional, Residencia Alumnos, etc.





Todas las edificaciones giran en torno a una actividad educativa y de formación, con distintos niveles de asistencia para personas que poseen diferentes grados de discapacidad psíquica. Tan variado como es el grado de intelecto de los usuarios acogidos en el centro como son las dependencias que a tal menester se enclavan en el recinto. Según la capacidad de respuesta de cada grupo se enfocan las distintas materias de manera reglada para consecución de máximos y diferentes objetivos.

Así pues, dentro del complejo existen distintos edificios, unos destinados exclusivamente a la docencia, otros a actividades de relación, áreas sociales, deportivos, otros conforman la residencia para los internos, comedores, estancias, otro edificio destinado a la cocina y la lavandería, residencia para la Congregación que rige el centro, etc., y todo constituye una unidad indisoluble.

Las **superficies construidas** por edificio y uso son las que siguen:

Edificio Administrativo, Capilla, Comedores y Residencia H.	2.868,97 m2
Edificio Colegio	1.926,20 m2
Edificio Talleres	682,44 m2
Edificio Área Recreativa y Unidad de Día	1.032,03 m2
Edificio Residencia Alumnos	959,32 m2
Edificio Servicios Cocina y Lavandería	398,38 m2
Edificio Centro Ocupacional	604,52 m2
Edificio Estancias y Comedor Centro Ocupacional	228,57 m2
Total Superficie Construida Actual	8.926,77 m2



1.3. ACTUACIÓN PROPUESTA.

Se ha proyectado una Edificación Aislada integrada en el entorno que ofrece el solar de la Fundación, donde se ubican diferentes centros destinados a la atención social alternados con grandes espacios y zonas libres y de recreo tan necesarias para los usuarios de los mismos.

El edificio es un módulo más de los que integran el conjunto en cuanto a actividad se refiere. Se trata de un centro de acogida para usuarios con importantes cambios de conducta en su comportamiento y que requieren un tratamiento más especializado. En la actualidad no existen más que dos centros de idénticas características en la Comunidad Autónoma Andaluza.

Se trata de un edificio aislado de tres plantas de altura. Las actividades que se desarrollan en el mismo se distinguen en dos zonas. Una, propiamente de actividad docente terapéutica en la planta baja, contemplando la residencia en las dos plantas superiores, para dar respuesta a lo establecido por la normativa específica de aplicación.

La existencia de la zona de residencia dentro del inmueble, queda fuera de los usos obligatorios que se contemplan el Capítulo Vigésimo, Condiciones Particulares De La Calificación De Equipamiento Comunitario y en lo dispuesto en las Condiciones del Título Sexto de la presente normativa en relación con las implantaciones de usos, el carácter, en su caso, de obligatorios de los mismos, y las transformaciones permitidas para los usos de equipamiento comunitario, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Granada.”.

Consideremos el atropello que supone una determinación como la citada, para el desarrollo de intervenciones como la propuesta al amparo de una normativa en continuo cambio y adaptación a las demandas sociales en materia educativa, donde su especialización y especificación administrativa, generan rupturas de los modelos tradicionales para hacer más amplio su espectro. Por tanto, resulta imprescindible redactar un documento como el presente, que facilite la incorporación e integración del edificio con la actuación prevista en el solar.



10/12/07 - N° 07-0016825
El Visado del presente proyecto se acompaña de (Informe de Visado)

Pág. 6 de 11

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





10/12/07 - N° 07-0016825 (Ref. 07-0016825-004-06539)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 7 de 11

CORRECTION OF RECORDS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTADISTARIO



RUBEN CARRILLO. Arquitectura, ANTONIO GALISTEO

Por tanto el uso residencial que existe en el complejo está justificado por el tipo de alumno al que se destina el centro. Estamos tratando el caso de un internado que requiere indefectiblemente de su existencia para poder desarrollarse y desempeñar la función encomendada con la mayor garantía de éxito.



La sociedad en su evolución demanda este tipo de centros educativos de características diferentes a los modelos establecidos, pero tan imprescindibles como singulares. El perfil psíquico del alumnado responde a unos parámetros dignos de un tratamiento único y pormenorizado y que en determinados casos requieren de una atención continuada a lo largo de la jornada.

Estas situaciones motivan la implantación y creación de nuevos módulos de aplicación en los avances en materia de educación para este tipo de alumnos. Intentar discernir los límites de la actividad docente, asistencial o sanitaria para esta población dentro del complejo mundo formativo es tarea harto infructuosa. Por este hecho, las parcelas de este tipo recogidas dentro del ámbito del uso docente son absolutamente correctas, pero entendiendo por tal el amplio espectro de posibilidades que pueden llegar a plantearse en esta globalización, sin tener que limitarse a la concepción más primitiva de las mismas.

Toda la intervención que se lleve a cabo en el conjunto sin provocar alteración general alguna en el mismo debe ser bienvenida. Es prioritario integrar su adaptación al nuevo uso en aquellos apartados puntuales que precisan de una transformación para su adecuación al cumplimiento de las normativas vigentes, que le sean de aplicación, y que lejos de alterar su imagen, faciliten su implantación dando respuesta a estas nuevas solicitudes.





1.4.1. JUSTIFICACION DE APTITUD DEL EDIFICIO PARA EL NUEVO USO PROPUESTO

Por todo lo expuesto anteriormente, se propone mediante el presente Plan Especial de Reforma Interior, la aceptación correspondiente para implantación en este solar con calificación de equipamiento comunitario con uso docente, de edificios que dentro del mismo criterio de construcciones dedicadas a la enseñanza y educación, puedan asumir la existencia de otras dependencias intrínsecas e ineludibles con la actividad del mismo.

La diversificación actual de determinadas materias en el marco administrativo provoca al día de hoy comprobadas incongruencias como la que se refleja en el caso que nos ocupa. Las exigencias recogidas por la normativa específica de obligado cumplimiento para la homologación de nuevos centros se encuentran frontalmente con el marco del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, en suelos con calificación de equipamiento comunitario muy restrictivo para las actividades, tratadas de manera exclusiva.

Es por esto que los múltiples y variados requisitos que deben contemplar este tipo de intervenciones para su puesta en funcionamiento, no tienen cabida al amparo de los **usos obligatorios** que se recogen en el vigente PGOU de Granada. No parece lógico como respuesta a una actividad, pues no pueden ni deben entenderse como exclusivos y mucho menos intolerantes con otros complementarios e indispensables en el desarrollo de los primeros, sin los que no tendría sentido la implantación y existencia de éstos.

Si para mayor abundamiento, estudiamos pormenorizadamente la parcela sobre la que se pretende llevar a cabo la propuesta, tal y como se ha detallado en el capítulo anterior, la actividad que se propone se viene realizando en la misma desde sus comienzos, pues la finalidad de este centro docente, entre otras, es la de acogida, tal y como el propio nombre de la Congregación recoge, **Hermanas Hospitalarias**, es decir, *hospitalidad*.

Hoy que los requisitos administrativos han dado la razón a la impagable labor en el tiempo de esta Fundación, necesitamos vehículos urbanísticos que no paren el proceso.



1.5. LEGISLACION URBANISTICA APLICABLE.

La presente propuesta de interpretación de Uso se redactará al amparo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En particular en lo recogido en su artículo 14. Planes Especiales, donde en su apartado 1. párrafo a) se establecen las siguientes finalidades: *"Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos..."*, como es el motivo que no ocupa.

Se estará a todo lo determinado en la citada Ley en cuanto a su procedimiento, desarrollo y tramitación en la misma se contempla y le sea de aplicación, como también a toda la normativa de aplicación de los vigentes Reglamentos de Planeamiento y Gestión, en todo aquello que le afecte.

Así también se adapta a lo recogido en el Capítulo Vigésimo, Condiciones Particulares De La Calificación De Equipamiento Comunitario, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

En el art.7.20.4. del mismo documento se establecen las condiciones particulares de uso, apartado 2.- se determina que: *"En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones del Título Sexto de la presente normativa en relación con las implantaciones de usos, el carácter, en su caso, de obligatorios de los mismos, y las transformaciones permitidas para los usos de equipamiento comunitario"*.

Y continúa con su art.7.20.4. apartado 3.- donde se estipula que: *"En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial"*.

Así pues, con la aceptación y aprobación por parte de la Corporación Municipal de Granada del presente documento, se podría dar respuesta a nuestra pretensión, que consideramos absolutamente lógica dentro del marco de la legalidad.

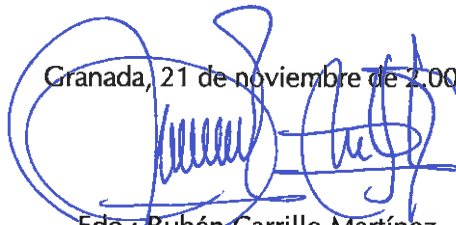


Como no podía ser de otro modo, además del presente Plan Especial, se han redactado un proyecto para solicitud de Licencia de obras y otro para solicitud de Licencia de Apertura en los que se han reflejado e intentado dar contestación a todos los apartados correspondientes sobre las distintas Normas de obligado cumplimiento que le afectan y sin cuyas preceptivas aceptaciones por parte de los Servicios Técnicos correspondientes no sería viable la propuesta.

1.6. EQUIPO REDACTOR.

Este documento lo redactan los arquitectos Rubén Carrillo Martínez y Antonio Galisteo Cano, colegiados nº 2.100 y 2.761, respectivamente, del C.O.A. de Granada.

Granada, 21 de noviembre de 2007



Fdo.: Rubén Carrillo Martínez
Antonio Galisteo Cano
Arquitectos

