

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

26 JUL. 2012

Granada

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

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

26 OCT 2012

Granada

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



REG.MPAL.Nº

277

REG.AUT.Nº

ESTUDIO DE DETALLE EN PLAZA DE MANUEL CANO 2 – GRANADA



MEMORIA



INDICE

1.-ENCARGO	2
2.-ÁMBITO.....	2
3.-SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	3
4.-OBJETO	4
5. Condiciones para la realización de Pasarelas de Conexión del Hotel y los Hoteles de Apartamentos existentes.	5
6.CONCLUSIONES.....	7
7.RESUMEN EJECUTIVO (19.3 L.O.U.A.).....	8



1.-ENCARGO

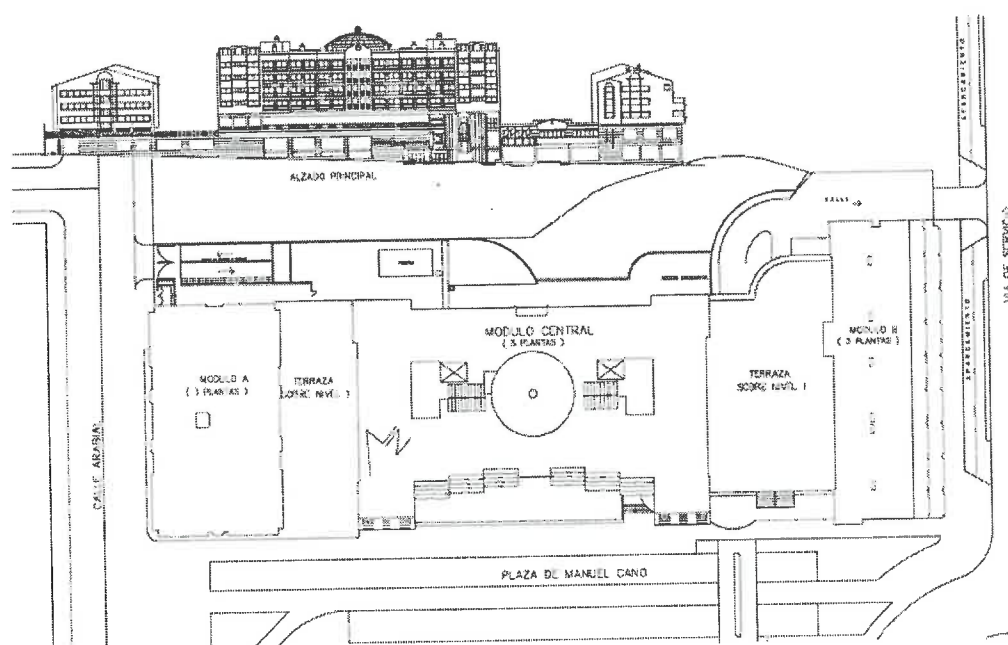
Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de U.N.I.C.O.S.A. con CIF: A-18010975 y Domicilio en C/Méndez Núñez 7 y 9 18003 GRANADA Representada por D. Vicente L. de Luna Quero, como entidad propietaria del Complejo Hotelero denominado LUNA DE GRANADA, situado en la Plaza de Manuel Cano nº 2 de Granada.

2.-ÁMBITO

El Estudio de Detalle se redacta para el ámbito de la Parcela ocupada por la Instalación Hotelera mencionada, con una superficie de 8.630m², calificada como urbana, con un uso pormenorizado de Residencial Singular y totalmente consolidada, de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial redactado en 1.989.

La edificación existente, con uso característico Residencial-Hotelero se dispone en tres cuerpos edificados en altura sobre una plataforma de dos plantas de altura que ocupa todo el frente de fachada de la Parcela a la Plaza de Manuel Cano. Los tres cuerpos en altura se componen de tres, cinco y tres plantas, ocupando los cuerpos de tres plantas dos Hoteles de Apartamentos de tres estrellas y el cuerpo central de cinco plantas un Hotel de cuatro estrellas. El conjunto cuenta con dos plantas de sótano destinadas a plazas de aparcamiento - Parking Público, con un total de 400 plazas.

La Plataforma que ocupa los denominados Nivel 0 y 1, tiene un uso Comercial en el Nivel 1 y Comercial y Hotelero en el Nivel 0. Se adjunta una Planta General de Ordenación y Alzado Principal a la Plaza de Manuel Cano.





3.-SITUACIÓN URBANÍSTICA

El Proyecto que sirvió de base para la construcción existente, se redactó en Noviembre de 1.990 en base al Plan Especial en prolongación de la calle Méndez Núñez aprobado en 1.989, cuyo objeto era la ordenación de volúmenes y usos en la Parcela objeto del presente Estudio de Detalle.

El uso definido en el Plan Especial era el de Residencial Singular de carácter hotelero, siendo el uso detallado característico el de Alojamiento Hotelero superior al 60% del total construido y, como uso compatible se establecía el de bajo Comercial hasta nivel 3, local de oficinas hasta nivel 4, local de espectáculos y reunión hasta nivel 3 y Garage hasta nivel 2.

La edificabilidad máxima establecida en el Plan Especial era de 25.889,76 m² equivalente a 3m²/m² y la normal de 1,5m²/m².

El proyecto consolidó la edificabilidad máxima mediante la transferencia de 8.409,56 unidades de aprovechamiento desde terrenos situados en el Parque García Lorca.

Las alineaciones y alturas consolidadas son las fijadas en el Plan Especial, si bien la ocupación es ligeramente inferior a la fijada.

La altura máxima fijada por el P.E. era de 14,75m. para los edificios laterales y 20,75m. para el central.

Las ocupaciones máximas fijadas eran:

Nivel	Ocupación
0	70%
1	70%
2	53%
3-4	50%
5-6	25%

La edificabilidad y usos por plantas es:

CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS

	HOTEL	DEPORTIVO HOTEL	INSTALAC. HOTEL	H.APART. A	INSTALAC. H.APART. A	H.APART. B	INSTALAC. H.APART. B	COMERCIAL	INSTALAC. COMERCIAL	PARKING	INSTALAC. PARKING	TRASTEROS	CENTRO TRANSFORM.	TOTALES M ²
SOTANO 2	—	189,60	252,88	—	79,00	—	69,02	—	442,04	8.103,96	131,27	271,83	—	7.519,30
SOTANO 1	—	106,75	297,92	—	85,60	—	32,46	—	25,55	6.054,40	129,95	271,83	103,44	7.107,60
NIVEL 0	2.373,00	—	162,00	11,00	—	166,50	—	1.683,00	137,00	249,40	—	—	—	5.003,90
NIVEL 1	370,60	—	—	160,44	—	1.200,28	—	3.591,78	—	—	—	—	—	5.323,30
PLANTA 1	2.023,00	—	—	1.010,20	—	1.112,50	—	—	—	—	—	—	—	4.145,70
PLANTA 2	2.128,30	—	—	1.010,20	—	996,50	—	—	—	—	—	—	—	4.135,00
PLANTA 3	2.088,50	—	—	1.010,20	—	822,00	—	—	—	—	—	—	—	3.930,70
PLANTA 4	2.090,50	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2.090,50
PLANTA 5	2.088,50	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2.088,50
ENTREP.L.	—	—	—	120,00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	120,00
CASETOS	288,44	—	—	71,23	—	69,38	—	—	—	—	—	—	—	448,05
TOTALES	13.441,04	275,25	712,80	3.393,27	164,60	4.408,18	101,48	5.474,78	604,69	12.407,76	261,22	543,66	103,44	41.892,95

En el PGOU vigente de 2.001, el solar se califica como Residencial Singular, consolidando el Uso existente.



4.-OBJETO

1. Definir las condiciones para la realización de Pasarelas de Conexión del Hotel y los Hoteles de Apartamentos existentes.
2. Definir las condiciones para la instalación de un sistema de lamas móviles de protección en la Terraza de la Planta 1 del Hotel.

Según la Ley del Suelo vigente (art. 15), los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

En nuestro caso, se trata de completar determinaciones del P.G.O.U. de Granada en las Condiciones Particulares de la Calificación Residencial Singular referidas al ámbito de éste Estudio de Detalle.

El P.G.O.U., establece en su artículo 7.15.2, epígrafe 3, relativo a las Condiciones particulares de la calificación Residencial singular asimilables a otras calificaciones residenciales:

"En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado residencial singular, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección."

La parcela objeto del Estudio de Detalle, se encuentra consolidada por una instalación Hotelera en funcionamiento desde el año 1.995

El Conjunto, se compone en la actualidad de un Hotel de 4 estrellas, dos Hoteles de Apartamentos, equipamiento comercial de la firma El Corte Inglés y dos plantas de sótano destinadas a aparcamiento, con una superficie construida total de 42.000 m².

Los dos hoteles de Apartamentos están clasificados con 3* y el Hotel con 4*, distribuidos en tres cuerpos de edificación de tres, cinco y tres plantas sobre la planta baja que los conecta. El módulo "A" Hotel de Apartamentos de 3*, tiene fachada a la Calle Arabial y a la Plaza de Manuel Cano, el "B" Hotel de Apartamentos de 3*, a la vía de servicio de la autovía de Circunvalación y a la Plaza de Manuel Cano y el módulo "C" ocupado por el Hotel de 4* está situado en el centro del Conjunto, con fachada a la Plaza de Manuel Cano. Después de más de 15 años de funcionamiento del Complejo Hotelero, se está procediendo a una puesta al día de sus instalaciones y servicios, considerando uno de los aspectos fundamentales para optimizar el funcionamiento de la oferta Hotelera, realizar las conexiones necesarias para la unificación funcional del Conjunto.

Según la Normativa vigente sobre Establecimientos Hoteleros (art. 34 de la ley 13/2011 y art. 7 del decreto 47/2004), será compatible la existencia en un mismo inmueble de hoteles y hoteles-apartamentos, siempre que estén clasificados en



idéntica categoría, inscribiéndose el establecimiento en el RTA por el grupo alojativo predominante.

Al realizarse la unidad funcional del Conjunto, se hace necesario unificar la clasificación de los dos Hoteles de Apartamentos a la categoría de 4* y realizar las conexiones entre los tres cuerpos de edificación para poder centralizar los servicios de Recepción, Conserjería, además de compartir las dotaciones de Salones y demás servicios existentes del Conjunto.

Dada la estructura física de la edificación, la conexión necesaria de los tres módulos existentes, es posible realizarla mediante pasarelas que conecten los Módulos A, B y C en la primera planta de Habitaciones, situada sobre cubierta de la Planta denominada Nivel 1, ocupada por el Uso Comercial.

5. Condiciones para la realización de Pasarelas de Conexión del Hotel y los Hoteles de Apartamentos existentes.

Las Pasarelas de conexión para acceso a las habitaciones de los Módulos A y B desde el módulo Central C, deben cumplir los requisitos del art. 6.10. Seguridad del decreto 47/2004 que establece:

"los hoteles deberán contar con un servicio de control y acceso que garantice el derecho reconocido al usuario en el art. 8.d del presente decreto", donde se establece el derecho a tener garantizada la seguridad, intimidad y tranquilidad en el Establecimiento.

Por ello se hace necesario proteger las pasarelas de conexión para garantizar el control de acceso a todas las habitaciones y dependencias del Establecimiento, además de la necesaria protección de los usuarios ante las inclemencias meteorológicas .

Se propone la realización de las mencionadas pasarelas mediante estructuras ligeras, con cubrición de elementos translúcidos, con un espacio perimetral que asegure la adecuada ventilación, no computables a efectos de ocupación ni edificabilidad, asimilando el artículo 7.3.26 de la Normativa del P.G.O.U. de Granada relativa a cubrición de los patios.

A continuación se describen las características de las pasarelas necesarias para realizar las conexiones propuestas:

Se propone instalar tres pasarelas denominadas 1, 2 y 3 con los siguientes parámetros:

PASARELA 1.- Conecta los módulos A y C

Longitud	14,17m.
Anchura	2.60m.
Superficie	38,95 m2

Esta pasarela tiene un pequeño ensanche de 2,11m2 en su zona central para permitir el paso entre las dos zonas de terraza que divide.

PASARELA 2.- Conecta los módulos B y C

Longitud	24,10m.
Anchura	2.60m.
Superficie	80,75 m2

La pasarela 2, en la zona de conexión con el Módulo B tiene un ensanche de 18,05m2 para albergar una rampa peatonal que salva la diferencia de cota de los edificios que conecta, también contiene accesos para permitir el paso entre las dos zonas de terraza que divide.



PASARELA 3.- Conecta la zona de SPA del Módulo C con la piscina exterior

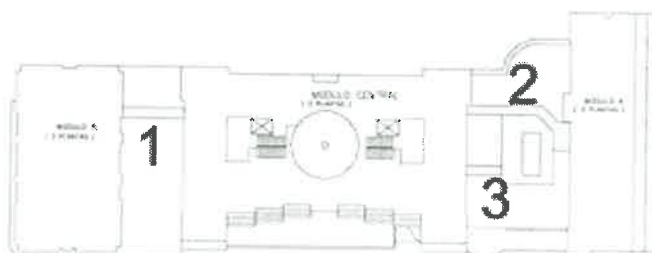
Longitud	10,70m.
Anchura	1,50m.
Superficie	16,05 m2

La pasarela 3 tiene una altura libre de 2,20m. para permitir el paso de personas debajo de la misma.

TOTAL SUPERFICIE DE PASARELAS 135,75 M2



SECCIÓN ESQUEMÁTICA DE PASARELAS DE CONEXIÓN





6.CONCLUSIONES

El contenido del Estudio de Detalle planteado se considera ajustado a las previsiones de la Ley del Suelo y a la Normativa del PGOU de Granada, y en ningún caso incurre en los supuestos del artículo 15 que enumera lo que no puede suponer su contenido:

- a. *Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- b. *Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- c. *Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- d. *Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes*

En nuestro caso, no se modifican los usos consolidados, no se incrementa el aprovechamiento urbanístico ni se altera el suelo dotacional público y, por último, no se alteran las condiciones de ordenación de terrenos ni construcciones colindantes.

Granada Mayo de 2.012

Por la Propiedad

El Arquitecto redactor

Fdo. Vicente de Luna Quero

Carlos Montoya Moreno



7. RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con el art. 19.3 de la L.O.U.A., el resumen del presente Estudio de Detalle contiene:

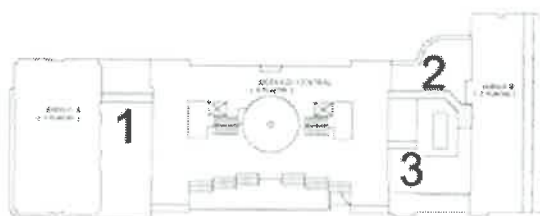
Objetivos y Finalidad del Estudio de Detalle:

-Definir las condiciones para la realización de Pasarelas de Conexión en el Conjunto Hotelero Luna de Granada, justificada por la necesidad funcional, al unificar las categorías de los tres edificios existentes a cuatro estrellas, y centralizar los servicios de recepción del Hotel, haciendo necesaria la construcción de pasarelas de conexión.

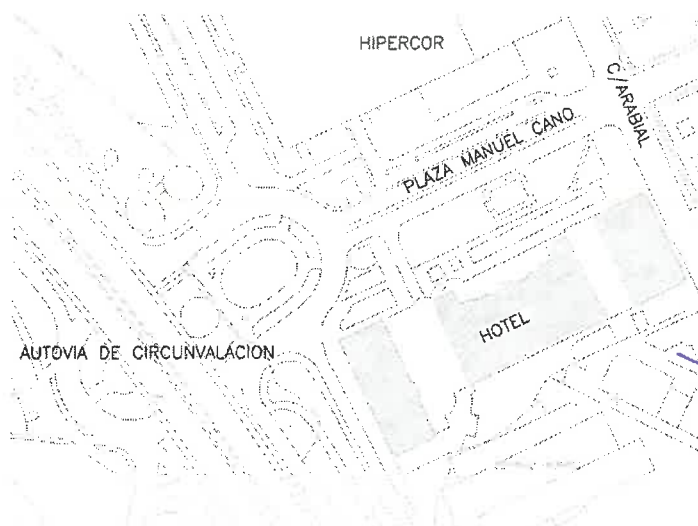
Para la calificación urbanística de la parcela como "Residencial Singular" el P.G.O.U. establece que se deberá asegurar la idoneidad para el uso pormenorizado, debiendo cumplir las determinaciones derivadas de las legislaciones sectoriales, en nuestro caso Turismo.

La legislación de turismo, al unificar los servicios hoteleros, exige que las conexiones se realicen cumpliendo la normativa de seguridad para los usuarios del Hotel.

Para el cubrimiento de las pasarelas no computables a efectos de ocupación y edificabilidad se ha asimilado lo establecido en el artículo 7.3.26 de la Normativa del P.G.O.U. de Granada relativa a la cubrición de Patios



Situación y planta de las tres pasarelas previstas



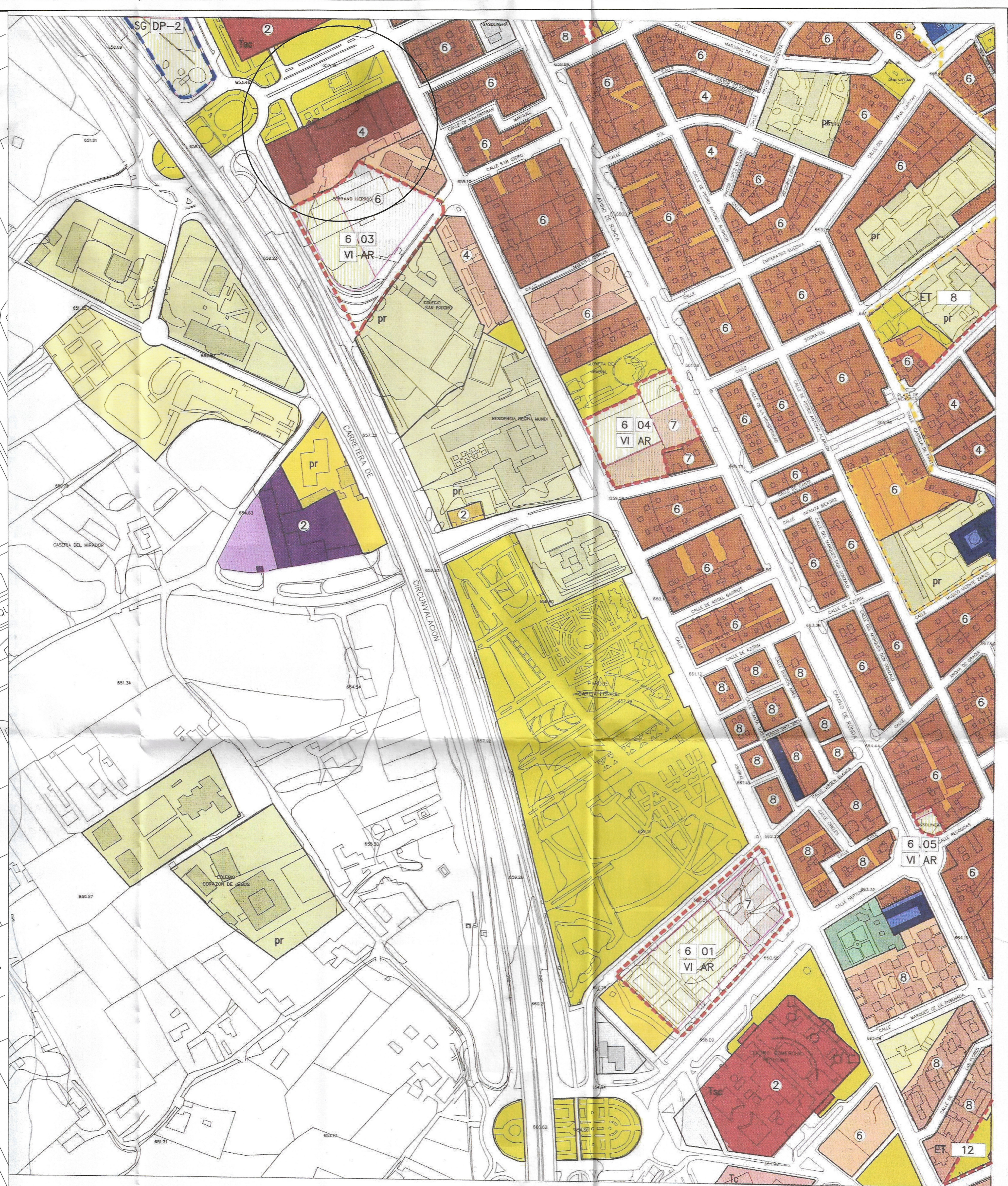


PLANOS

ED01 EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN URBANÍSTICA

ED02 ESTADO ACTUAL

ED03 SITUACIÓN Y DETALLES DE PASARELAS

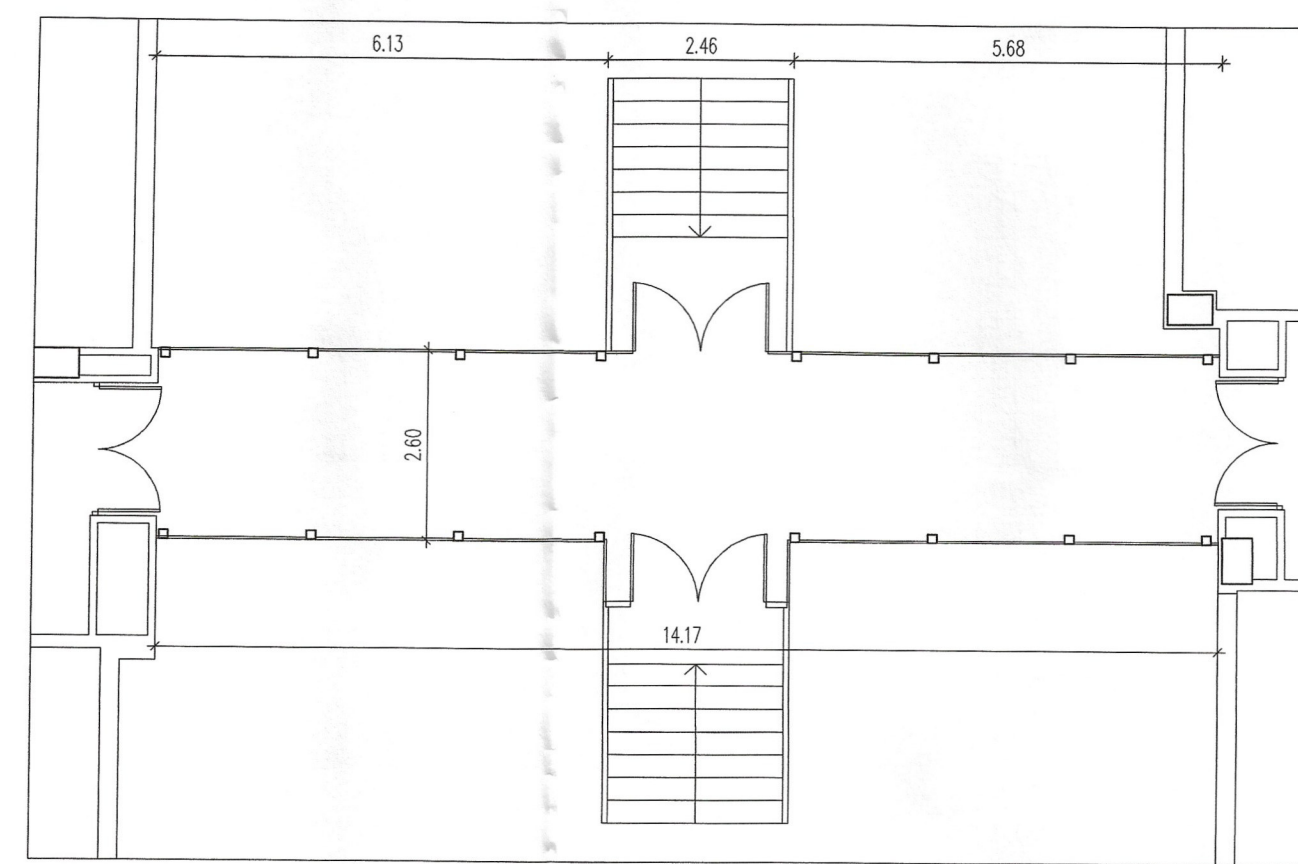


ESTUDIO DE DETALLE EN PLAZA MANUEL CAÑO 2
HOTEL LUNA DE GRANADA – GRANADA

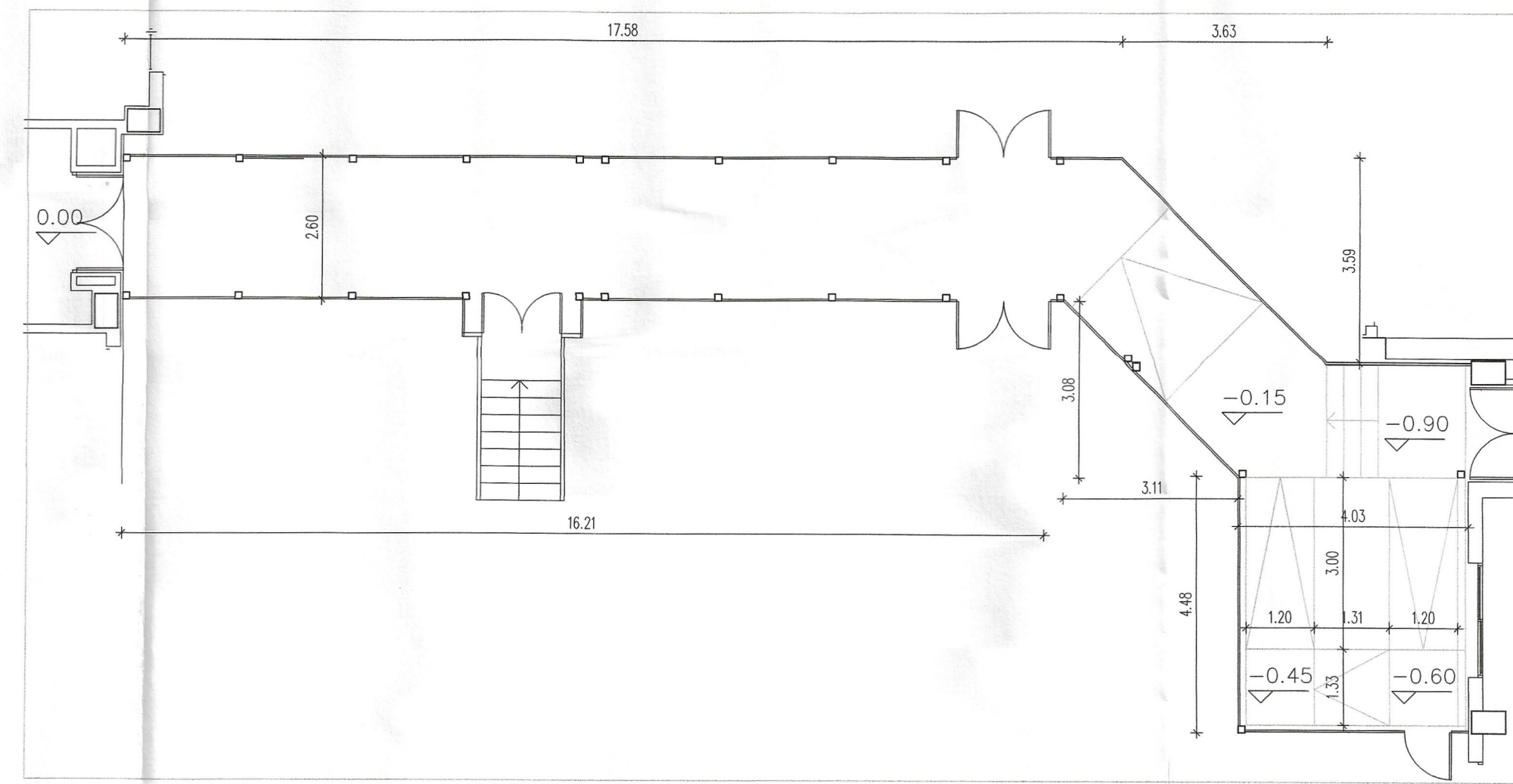
PROMOTOR U.N.I.C.O.S.A.

EMPLAZAMIENTO ESCALA 1=1.000

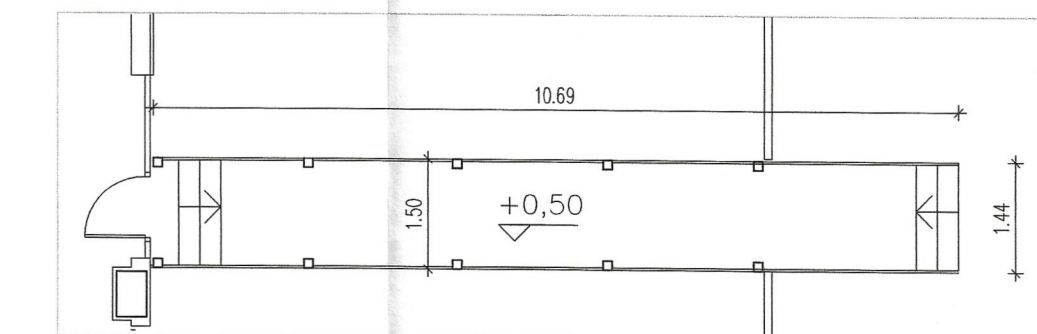




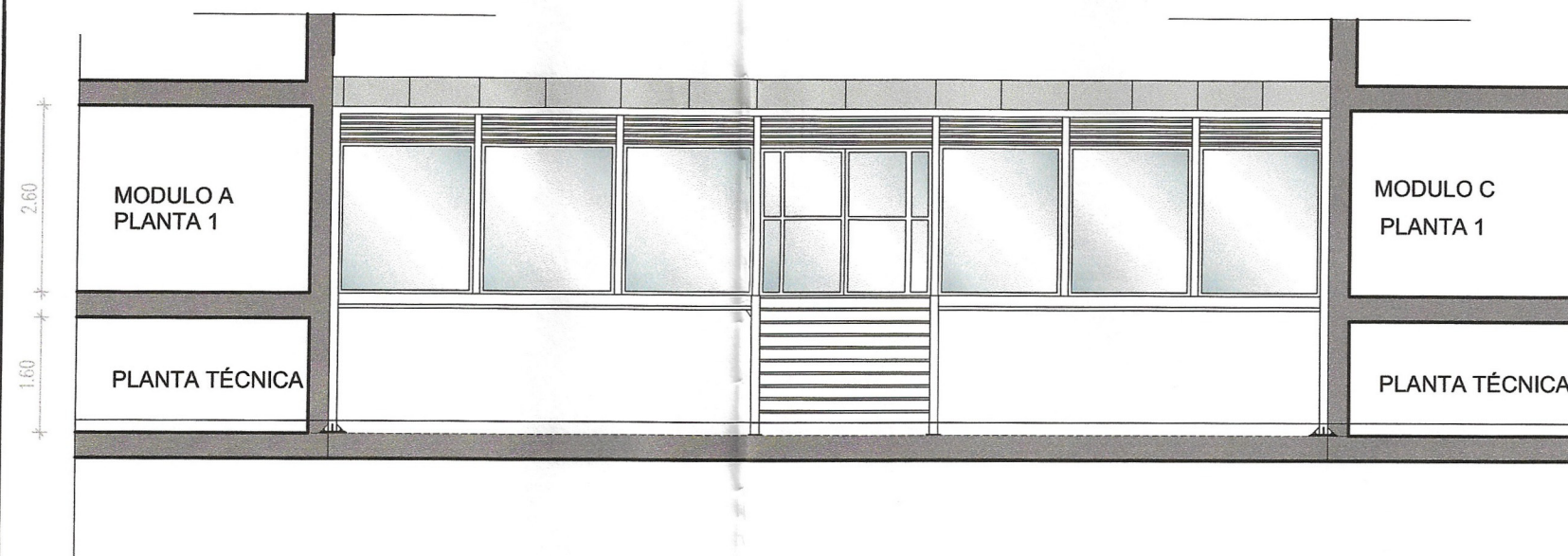
PLANTA



PLANTA

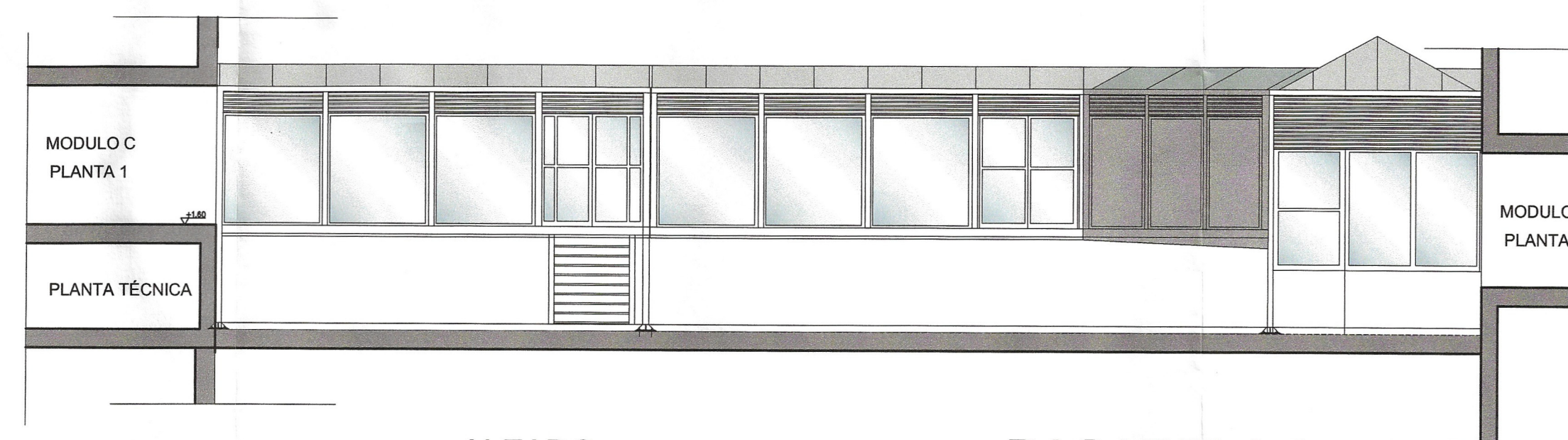


PLANTA



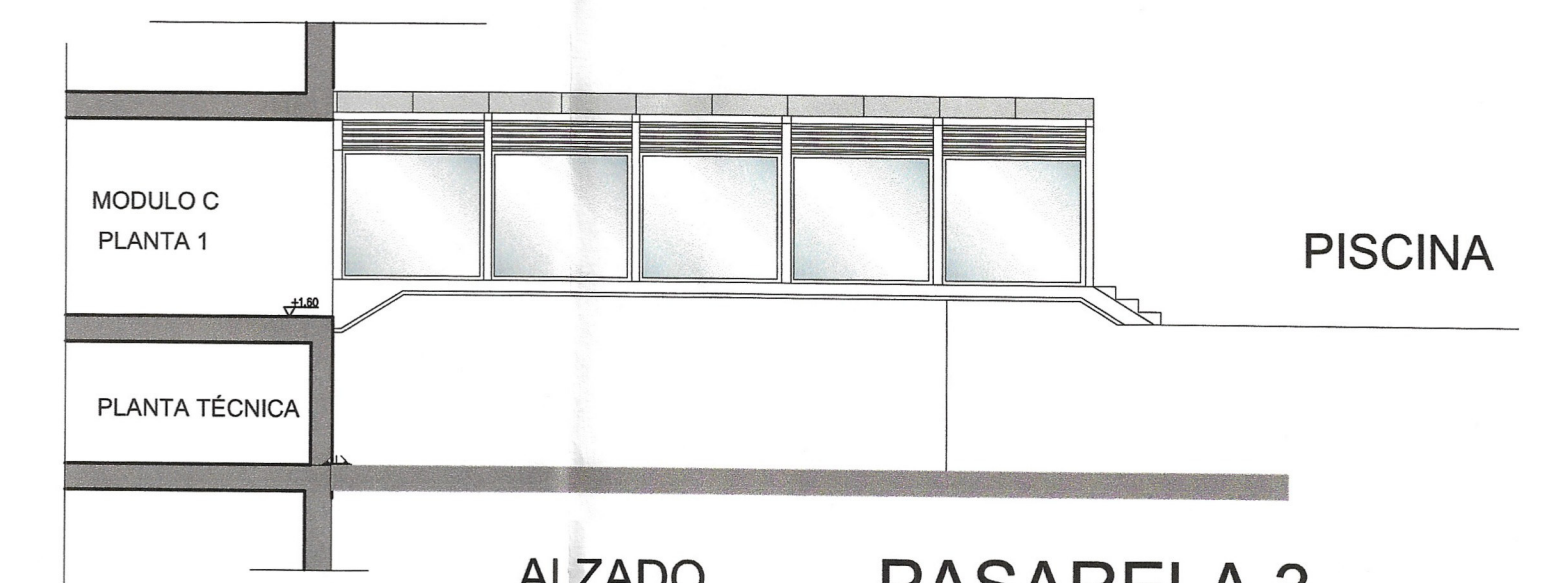
ALZADO

PASARELA 1



ALZADO

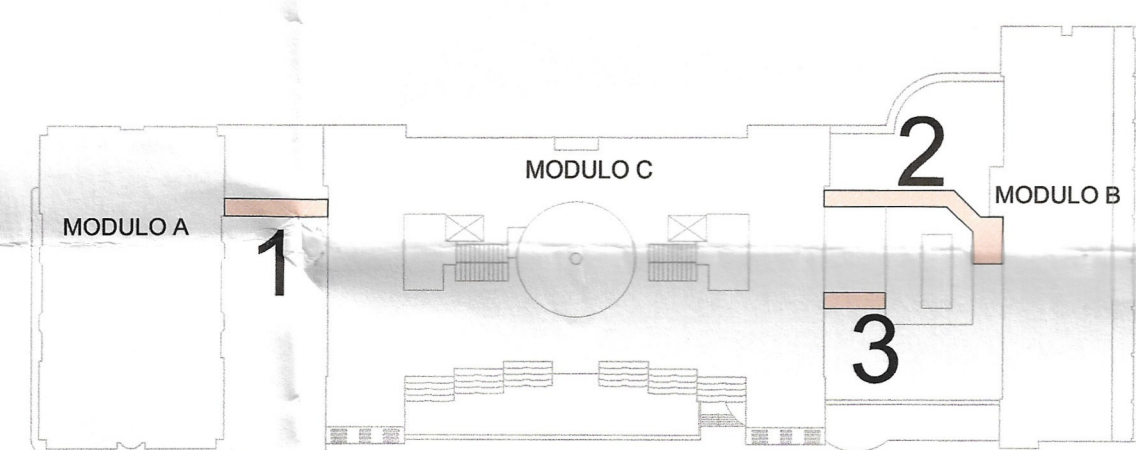
PASARELA 2



ALZADO

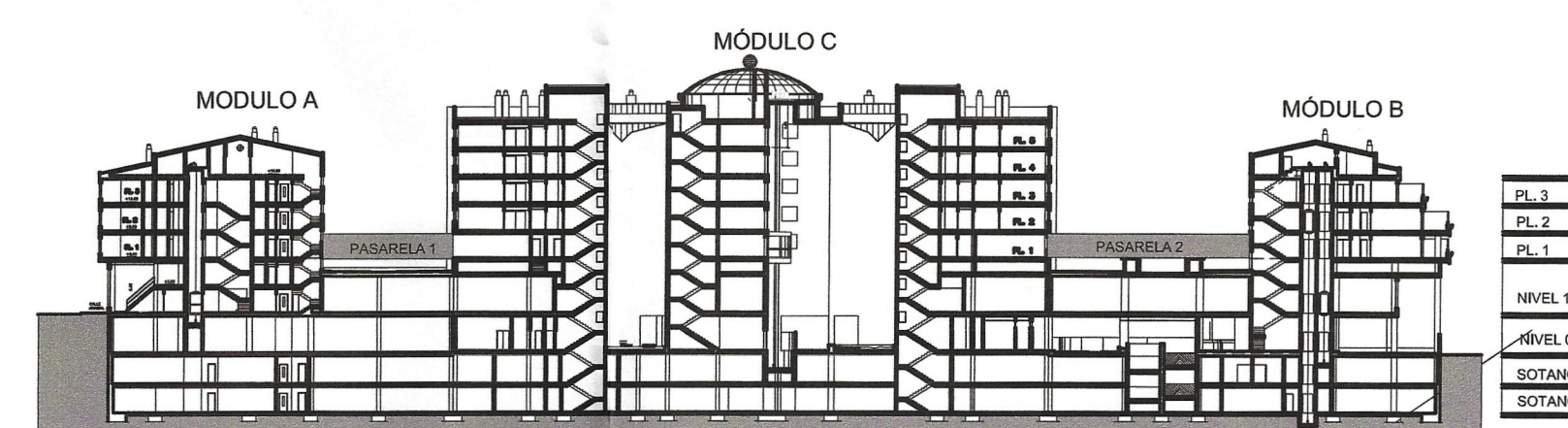
PASARELA 3

PLANTAS Y ALZADOS DE PASARELAS ESCALA 1:100

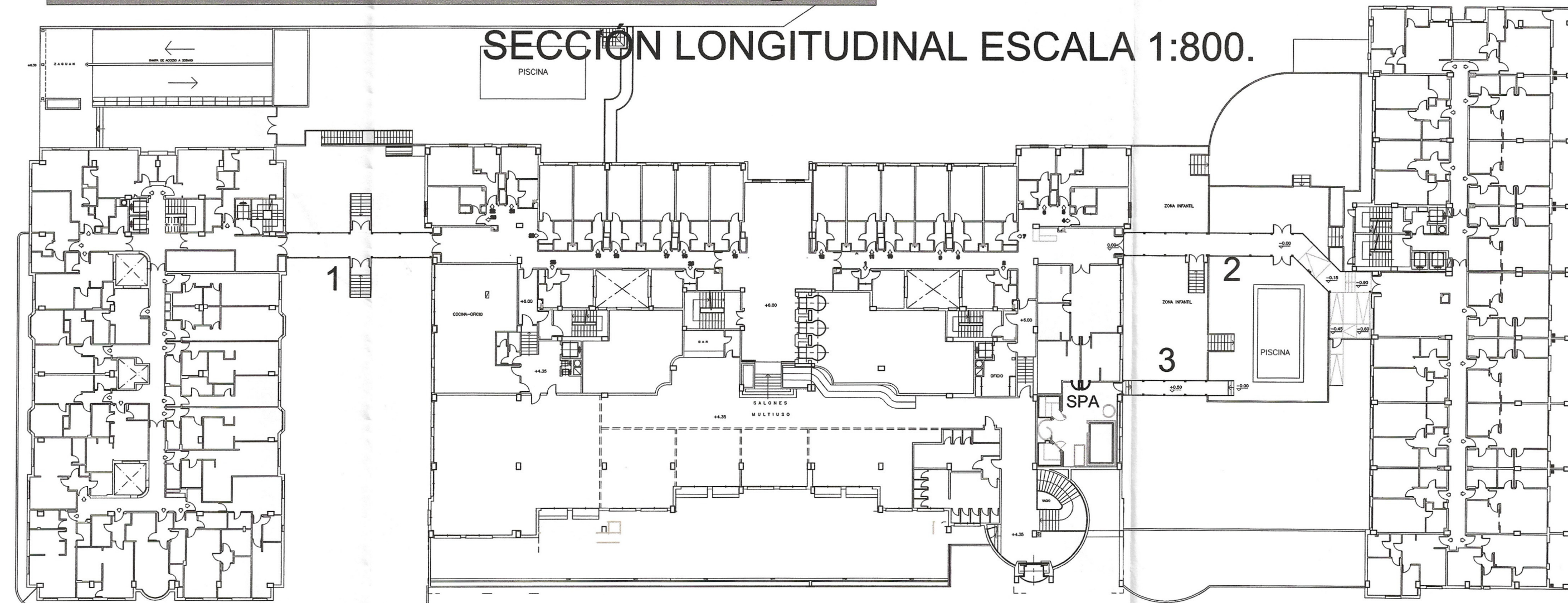


SECCIÓN ESQUEMÁTICA

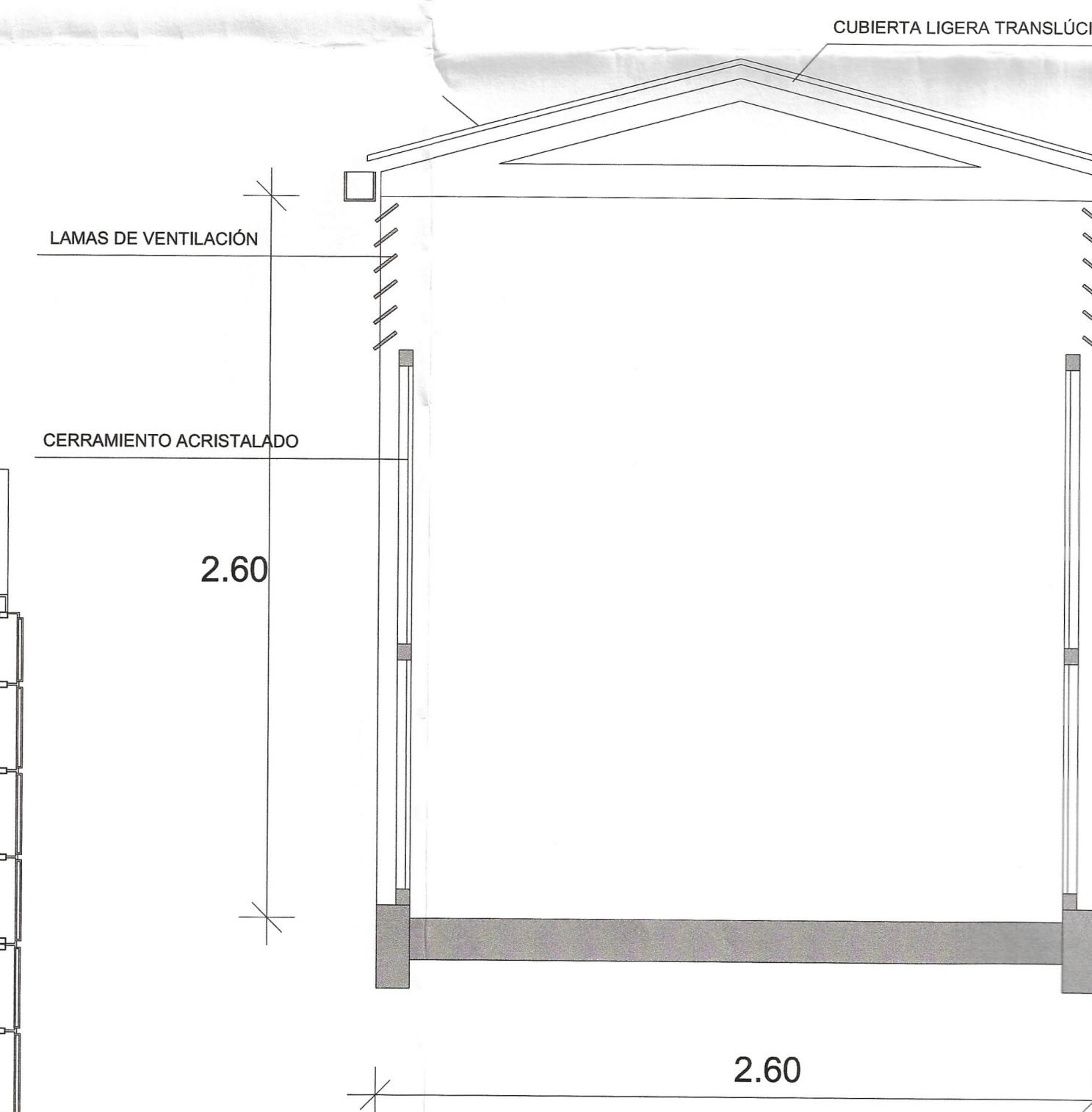
- 1 PASARELA CONEXIÓN MÓDULOS A-C
- 2 PASARELA CONEXIÓN MÓDULOS B-C
- 3 PASARELA CONEXIÓN SPA-PISCINA



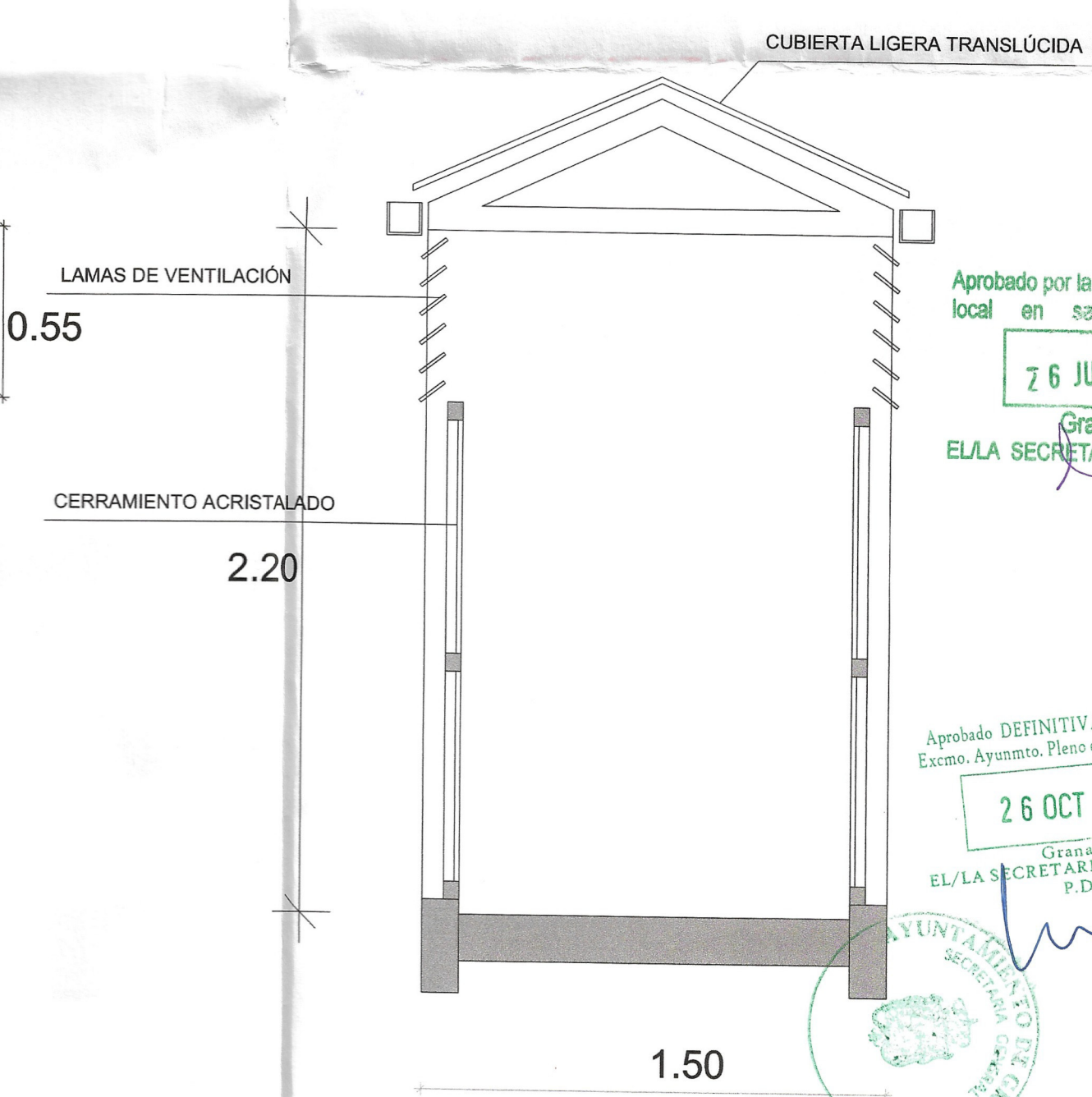
SECCIÓN LONGITUDINAL ESCALA 1:800.



PLANTA 1 CONEXIONES - SITUACIÓN DE PASARELAS ESCALA 1:400



PASARELAS 1 Y 2
CONEXIÓN MÓDULOS A, B Y C



PASARELA 3
CONEXIÓN ZONA SPA-PISCINA

SECCIÓN ESQUEMÁTICA ESCALA 1:20

ESTUDIO DE DETALLE EN PLAZA MANUEL CANO 2
HOTEL LUNA DE GRANADA - GRANADA

PROMOTOR U.N.I.C.O.S.A.

FECHA	MAYO 2012	PLANO N°	ED 03.0
NOMBRE	ARQUITECTO: CARLOS MONTAÑA MORENO	REF.	B-58
ESCALA	SITUACION Y DETALLES DE PASARELAS	SUSTITUYE:	
INDIC.		SUSTITUIDO:	

MONTAÑA ARQUITECTOS SAN MATEAS 33 1ºB 18009 GRANADA T+34 958 261 568 cmontaño@urmontaño.com

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha
7 6 JUL. 2012
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha
2 6 OCT 2012
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL P.D.

