

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

26 MAR 2010

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



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

28 DIC. 2009

Granada
EL/LA CONCEJAL/A SECRETARIO/A
Pd

REG.MPAL.Nº

181

REG.AUT.Nº

GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

**PLAN ESPECIAL PARA ORDENACIÓN DE PARCELA
PARA AMPLIACIÓN DEL CENTRO DE SERVICIOS
SOCIALES DE LA CHANA**



MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
3. PROPUESTA DE REDISTRIBUCIÓN DE USOS
4. CONDICIONES DE ORDENACIÓN PROPUESTAS
5. PLAN DE ETAPAS
6. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. SITUACIÓN, PROPUESTA DE REORDENACIÓN DE USOS



MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES

El suelo afectado por el presente Plan Especial se sitúa en el Barrio de la Chana de la zona noroeste de la ciudad, en el cruce de las calles Virgen de la Consolación con calle Doctor Medina Olmos siendo la referencia catastral: 4566302.

La parcela es de forma irregular con una superficie de 782,13 m² y dos fachadas: a la Calle Doctor Medina Olmos con una longitud de 42,70 m, y a la Calle Virgen de la Consolación de 27,51 m., según queda grafiado en los planos que se acompañan.

En el citado solar se encuentra construido un edificio, propiedad municipal destinado a Centro de Servicios Sociales del Barrio de la Chana. El edificio existente está en uso, presentando las deficiencias y carencias de una instalación que lleva funcionando más de veinte años. Se organiza en dos plantas y un semisótano parcialmente habilitado para talleres y almacenes, ocupando un 58,45% de la parcela. La superficie construida computable asciende a 751,11 m², lo que supone una edificabilidad actual consumida de 0,97 m²/m². Linda con un Colegio privado que ocupa el resto de la manzana, toda ella de uso de equipamiento.

Las condiciones urbanísticas establecidas para dicha parcela por el PGOU:

Clasificación:	Suelo urbano consolidado
Calificación:	Equipamiento docente
Edificabilidad:	1m ² /m ²
Parcela mínima:	500 m ²
Ocupación:	50%
Alineaciones:	H/2, con un mínimo de 3 m., pudiendo llegar a adosarse en lindero frontal, en caso de existir medianería se adosará a ella.
Alturas:	No se especifican

Como se puede comprobar la edificabilidad permitida está prácticamente agotada.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El Objeto de la tramitación del presente Plan Especial es ajustar el planeamiento a las determinaciones necesarias para la ampliación del actual edificio del Centro de Servicios Sociales de la Chana, que se ha quedado pequeño para las actividades que en él se desarrollan, ya que no ha sido posible encontrar un solar en la zona que permitiera resolver estas necesidades con un nuevo edificio.



La parcela donde está situado dicho Centro de Servicios Sociales de la Chana (Granada) y en la que se pretende construir la ampliación propuesta, se encuentra actualmente calificada como EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE. El edificio actual data de los años 80 y fue realizado para tal fin por el propio Ayuntamiento. El intenso uso del Centro y su buena situación en el barrio, aconseja mantener la ubicación pero ampliando la superficie construida para dar cabida a las nuevas necesidades.

Por otra parte, el solar y el edificio no responden tipológicamente a lo edificado en la parcela colindante, que presenta una importante medianería vista en un lateral y una alta tapia en la otra. Estas circunstancias permiten proponer una ampliación de la edificación existente completando ésta con tres cuerpos de edificación nuevos adosados al existente y con pequeñas adaptaciones interiores. Además, se propone una mejora de la imagen del conjunto, más acorde con el carácter de la zona donde se ubica. En consecuencia no se modifica el uso consolidado actual, ni su carácter de equipamiento comunitario, sino que solamente se amplía el volumen construido, adaptándose a las condiciones del entorno.

Una vez realizados los estudios necesarios para adaptar el programa de necesidades a las condiciones de la parcela y el entorno se ha propuesto aumentar la edificabilidad a 1,80 m²/m², (se consumen 1,67 m²/m² en el anteproyecto) y la ocupación al 80% en planta alta y al 100% en planta baja, asimilable a la tipología de Residencial Plurifamiliar en manzana cerrada, tal como se presenta en el resto de la manzana.

3. PROPUESTA DE REDISTRIBUCIÓN DE USOS

Los usos que actualmente se desarrollan en dicho edificio son los propios de un Centro Servicios Sociales: Locales de reuniones, oficinas de atención personalizada, aulas de formación y seguimiento, salas de usos múltiples. Asimismo se plantean las necesarias dotaciones de servicios adaptados, almacenes, aulas, aulas de usos múltiples, instalaciones de climatización, de fontanería, de electricidad...

La propuesta es destinar la planta alta del edificio a la función de Servicios Sociales, mientras que en la planta baja está previsto el uso de centro de Día, dotándolo de salas de reunión ajustables a las necesidades.

En concreto se propone un incremento de edificabilidad según las ampliaciones grafiadas en la documentación gráfica, en los siguientes términos: un cuerpo de edificación ocupando el espacio libre entre el edificio actual y la medianería de la calle Virgen de la Consolación de dos planta sobre rasante, un cuerpo en planta baja junto a la otra medianería donde se sitúa el nuevo vestíbulo de acceso, otro de dos plantas en la esquina del solar, donde hoy se produce el acceso y por último se proyecta una sala polivalente en segunda planta en la fachada de la calle Medina Olmos. Las superficies actuales y resultantes se expresan en el cuadro siguiente:




CUADRO SUPERFICIES ESTADO ACTUAL			
PLANTA	Superficie Construida		
	Computable	No computable	Total
Semisótano		407,81	
Baja	448,66		
Alta	313,59		
Cubierta		34,73	
TOTAL	762,25	442,54	1.204,79

CUADRO SUPERFICIES ESTADO MODIFICADO			
PLANTA	Superficie Construida		
	Computable	No computable	Total
Semisótano		463,24	
Baja	726,82		
Alta	579,17		
Cubierta		62,84	
TOTAL	1.305,99	526,08	1.832,07

4. CONDICIONES DE ORDENACIÓN PROPUESTAS

Las condiciones de ordenación aplicables a una parcela de equipamiento que no se incluya en una manzana donde domine un uso residencial son según establece el artículo 7.20.2.2 las propias de la tipología de Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto.

El edificio ya implantado supera ya parte de los parámetros aplicables como son la ocupación y los retranqueos de la edificación. Por tanto, con objeto de ajustar las ampliaciones propuestas a una tipología mas acorde con la realidad se establecen las condiciones propias del Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, que se resumen en:

Edificabilidad: 1,80 m²/m²
 Parcela mínima: 120 m²
 Ocupación: 100% en planta baja y 80% en el resto
 Alineaciones: sobre las alineaciones exteriores de parcela
 Alturas: No se especifican

En todo caso, la implantación de la nueva edificabilidad propuesta atenderá a la ordenación grafiada en los planos.

5. PLAN DE ETAPAS

La ejecución del presente instrumento de planeamiento se lleva a cabo con la urbanización y consolidación de los usos descritos en la parcela afectada, considerándose todo el procedimiento una única etapa. Las obras de urbanización

de las calles a la que da fachada el edificio y del entorno próximo están totalmente desarrolladas.

El equipamiento comunitario SIPS, se ejecutará con arreglo al uso previsto de equipamiento comunitario de acuerdo con la normativa que le es de aplicación reflejada en el presente documento.

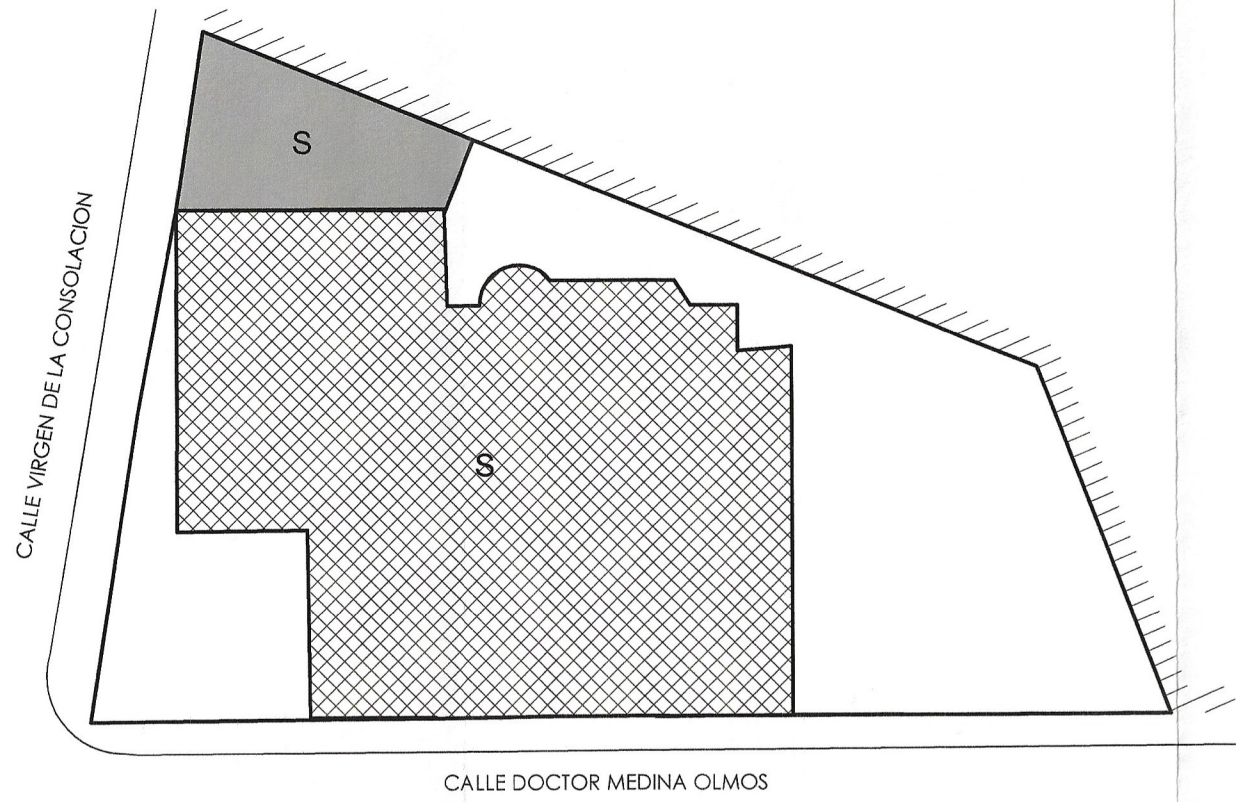
La situación jurídica de las parcelas no se modifica con el presente proyecto, siendo la totalidad del suelo propiedad del Ayuntamiento de Granada.

5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

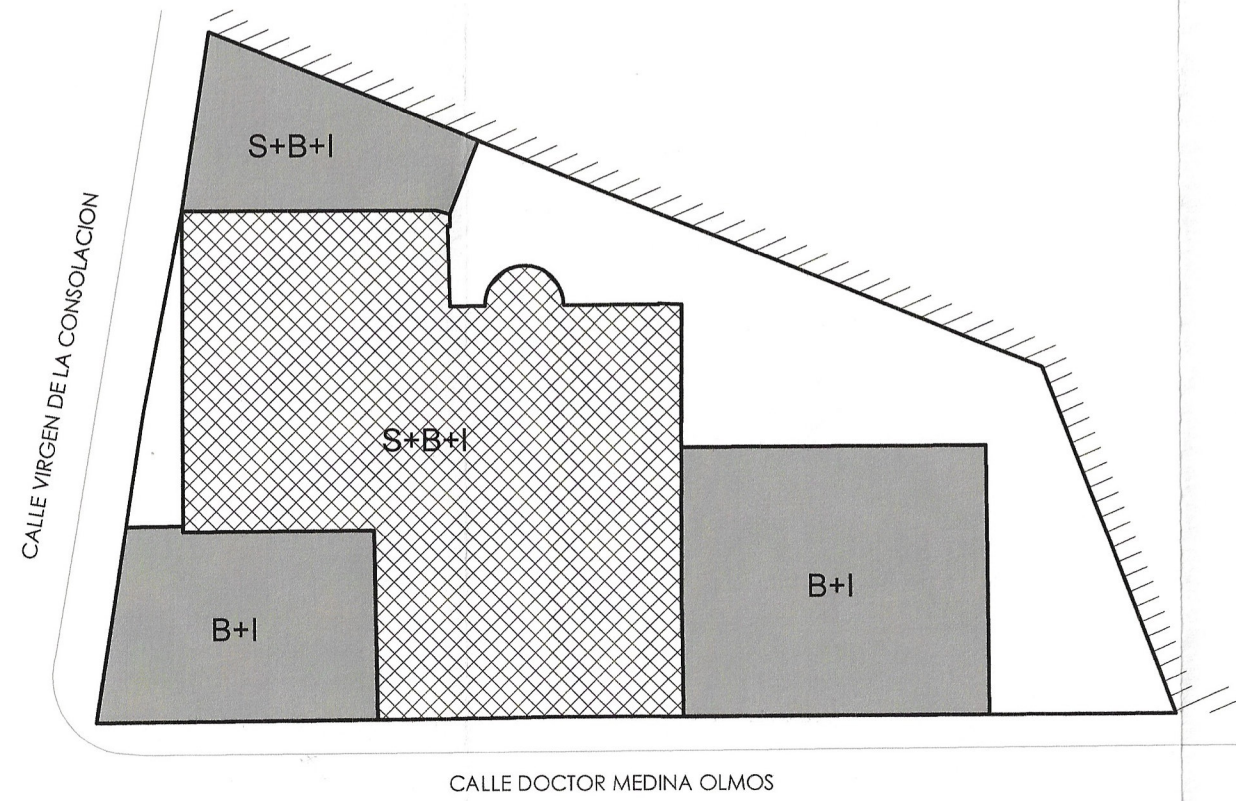
Con la ejecución de este documento no se generan nuevas economías en relación con las previsiones del planeamiento anterior.

En Granada, a 16 de Diciembre de 2009
La Subdirectora de Planeamiento

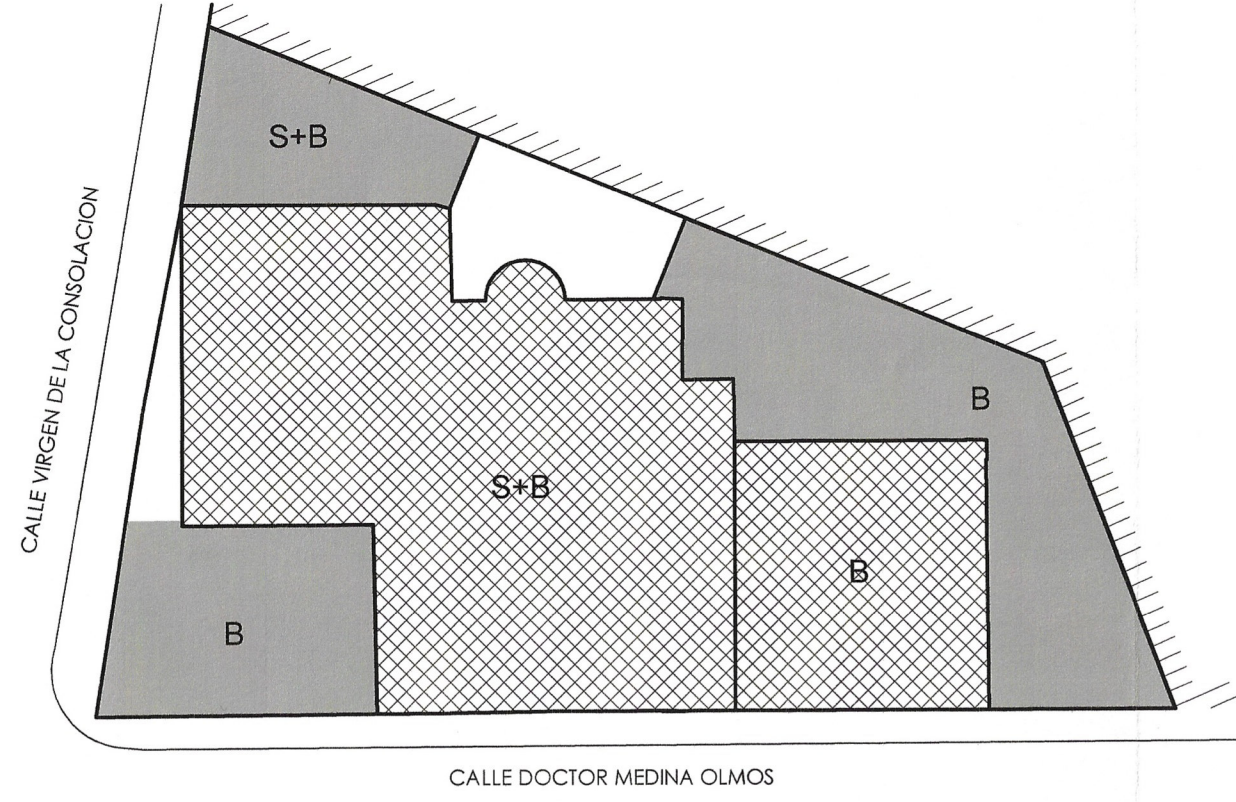
Fdo.: María Paz Spínola Merino.



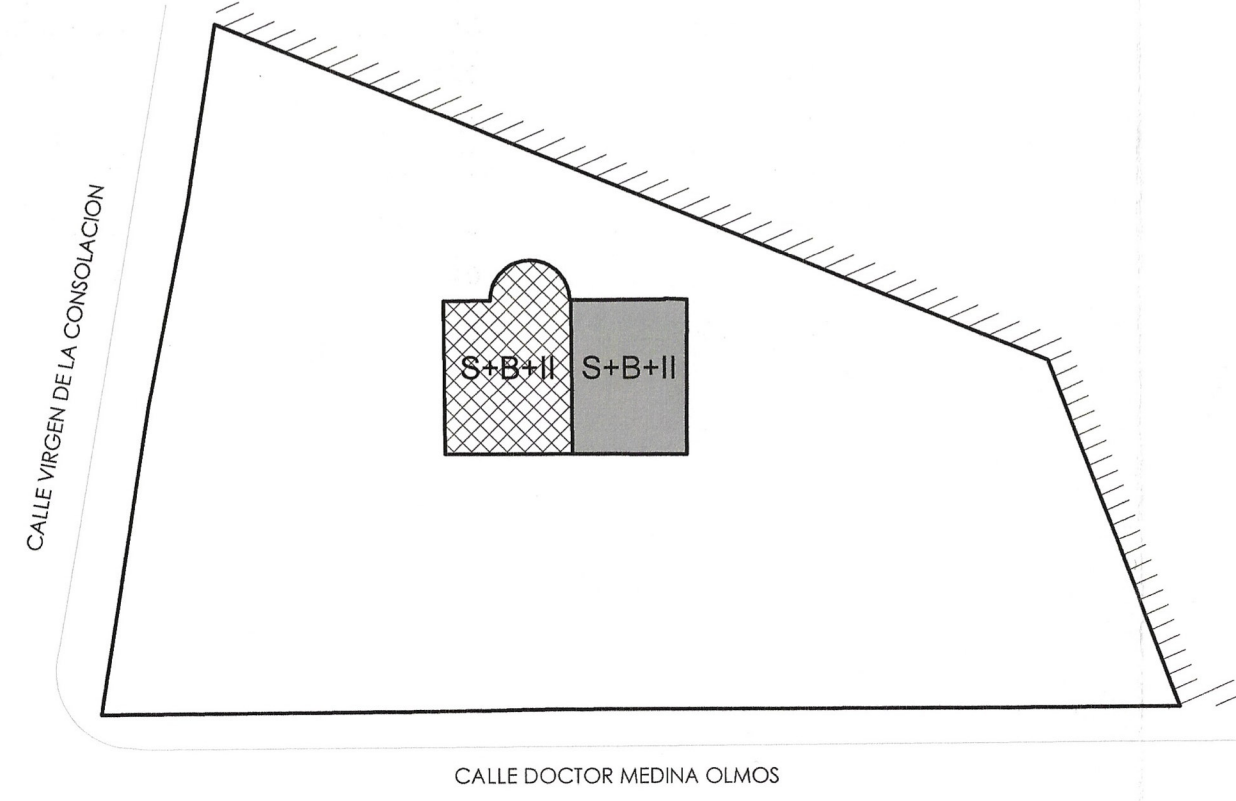
PLANTA SEMISOTANO



PLANTA ALTA



PLANTA BAJA



PLANTA CUBIERTA

CUADRO DE SUPERFICIES		
PLANTA	ESTADO ACTUAL	AMPLIACION
SEMISOTANO	407.81 m2	55.43 m2
BAJA	448.66 m2	278.16 m2
ALTA	313.59 m2	265.58 m2
CUBIERTA	34.73 m2	28.11 m2
TOTAL	1204.79 m2	627.28 m2

SUPERFICIE DEL SOLAR 782.14 m2



Aprobado por la Junta de Gobierno en sesión de fecha:

28 DIC. 2009

Granada

EL/LA CONCEJAL/A-SECRETARIO/A

PD

HOJA Nº 01

ESCALA: 1/2000 1/300

FECHA: DICIEMBRE 2009

SUBDIRECCION DE PLANEAMIENTO

ERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS

SITUACION Y ORDENACION PROPUESTA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN PARA AMPLIACIÓN DEL CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES DE LA CHANA

AYUNTAMIENTO DE GRANADA