

REG.MPA. N°	361
REG.AUT. N°	

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

22 FEB 2019

Granada
SECRETARIO/A GENERAL



INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE A-11” DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y CATÁLOGO DEL ÁREA CENTRO DE GRANADA

Promovido por: Arzobispado de Granada
Arquitecta: Elisa Valero Ramos

Aprobado por el Ayuntamiento de Granada
en sesión de fecha

29 JUN. 2018



Mayo 2018



ÍNDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1. Objeto de la Innovación-Modificación
- 1.2. Antecedentes
- 1.3. Propuesta modificación
- 1.4. Ficha modificada
- 1.5. Documentación gráfica



1. MEMORIA DESCRIPTIVA



1.1. Objeto de la Innovación-Modificación

El objeto de la Innovación-Modificación puntual de la Unidad de Ejecución "UE A-11" del PEPR y Catálogo del ÁREA de Centro de Granada es ajustar las alineaciones, configuración volumétrica y uso en la ficha urbanística "UE A-11" del citado PEPR y Catálogo del ÁREA de Centro de Granada, actualmente en vigor.

El encargo lo realiza el Arzobispado de Granada, con CIF: R-1800047-A y domicilio en c/ Gracia, 48 de Granada, CP: 18002.

Redactada la Innovación-Modificación por Elisa Valero Ramos, con nº de colegiada 3869 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con domicilio profesional en c/ Belén, 17 de Granada, CP: 18009, teléfono 958223873, email: info@elisavalero.com

1.2. Antecedentes

La presente memoria de Innovación recoge las condiciones vigentes, que son las de la modificación aprobada el 27 de febrero de 2009 (Expte. 21670/07, BOP nº 102 de 1 de junio de 2009). Se adjuntan como anexo y que en definitiva suponen que en la parcela "B" se pueden edificar 4.953,75 m².

1º -Se detecta un problema en la ficha actual con las medianeras. En la actualidad el edificio B se alinea parcialmente y en consecuencia abre vistas directas sobre una parte del patio de juegos del colegio Virgen de Gracia.

2º- Se requiere por parte de la propiedad el cambio de uso del edificio C de religioso a docente y en el edificio B aunque se mantiene el uso de equipamiento religioso, que el equipamiento se pueda compartir funcionalmente con el Colegio.

3º- La presente memoria de Innovación se quiere aclarar la rasante del terreno en el edificio C para la consideración como dependencias habitables las situadas en la planta inferior del edificio existente del antiguo seminario de san Cecilio.

1.3. Propuesta modificación

1º Se propone el retranqueo de las plantas superiores del cuerpo 2 de la zona B para evitar apertura de vistas desde la medianera sobre el patio de juego del colegio. El volumen 5 se mantiene en planta baja. La adecuación a los edificios existentes medianeros de la zona B, de forma que coincidan los respectivos patios de luces para aumentar la luz en los mismos y permitir una planta más en el volumen 2 para compensar la edificabilidad. Siempre considerando que el volumen resultante es de altura inferior a las medianeras que cubre y que no se genera ninguna nueva medianera.

2º Se propone el cambio de uso parcial de la parcela "C" (Seminario) de equipamiento religioso a docente; amparándose en el art. 7.1.3.3 del Plan Especial Centro que permite el cambio de un uso obligatorio como es el religioso a otro de equipamiento comunitario docente, previo informe de la administración competente (en este caso, sería el propio Arzobispado quien deba informar sobre la necesidad de ampliar el colegio).

3º Se solicita que se acepte, tal y como indican los criterios de interpretación de la norma, la planta inferior como dependencias habitables, en toda la planta la diferencia de cota respecto al perímetro de planta es de 50 cms por lo que toda la planta se puede considerar sobre rasante. Además toda la planta inferior puede considerarse planta baja ya que su techo está a más de 1,30m por encima de la rasante. Todo ello amparándose en el apartado 4º de los Criterios de interpretación de la Normativa y Ordenanzas del PGOU aprobados el 26 de julio de 2002 (BOP nº 241 de 19 de octubre de 2002).

Se pueden producir situaciones en las que la planta semisótano reúne condiciones de planta baja en una porción significativa de la superficie por lo que se adopta el siguiente criterio de interpretación.

Si por razones de adaptación a la topografía y previa tramitación del estudio de detalle, resultase que una planta asomase en cierta longitud de su perímetros por encima de 1,30m respecto a la cota de referencia del terreno, podrían ubicarse dependencias habitables en dicha zona con los siguientes requisitos:

El estudio de detalle para ordenación de volúmenes y fijación de rasantes establecerá cuales zonas de la edificación tendrán la consideración de sobre y bajo rasante en función de las condiciones de sobre y bajo rasante en función de las condiciones del perímetro de planta al que se vinculen y la profundidad de las mismas.

En todo su perímetro el edificio asoma una media de 2,20 m sobre la rasante estando en la zona del jardín a cota del mismo, que era su cota natural como se manifiesta por las puertas que le dan acceso. Se aprecia que se ha producido un relleno posterior, probablemente de excavaciones de los vecinos colindantes de 85 cm de altura. Esta Innovación fijaría la rasante según la cota de su acceso desde la calle Casillas de Prats o en el interior de la parcela.

Por último, en la ficha UE A-11 aprobada en 2009, existe un error relativo a la superficie total de las parcelas afectadas y edificabilidad. En la suma de m² de suelo indicaba 5.791m² (sumando 3.537m² de resid. plurifamiliar manzana, 954m² de espacio libre interior, y 1.321m² de equipamiento religioso) Lo cual es claramente un error de suma de cantidades, ya que la suma total es 5.812m², que se corrige en la nueva ficha propuesta.

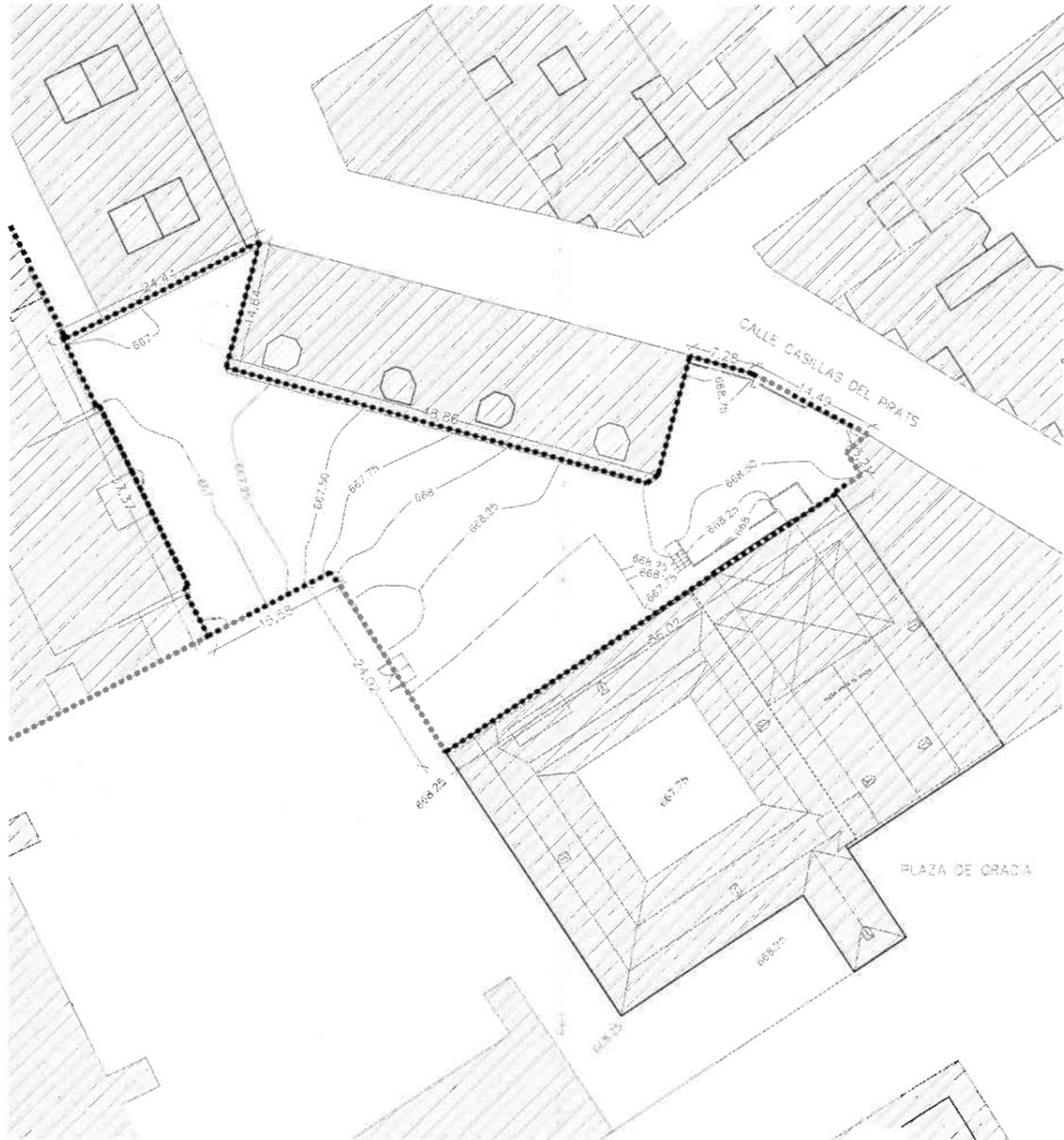
Aplicando el coeficiente de edificabilidad reflejado en la ficha aprobada en 2009 a cada uso sale un total de 20.516,55m², lo que supone que el coeficiente medio total para la parcela también se ha detectado un error. En la ficha de 2009 indicaba 4,07m²/m², cuando en realidad tendría que poner 3,53m²/m².

Estos dos errores, junto con el plano que aparece en la ficha se recogen en la propuesta para la nueva ficha de la UE A-11

Para que así conste lo firmo en Granada a 22 de Mayo de 2018



Fdo: Elisa Valero Ramos, dra. arquitecta



PLANO DE SITUACIÓN

El objeto de la innovación-Modificación puntual de la Unidad de Ejecución "UE A-11" del PEPR y Catálogo del ÁREA de Centro de Granada es ajustar las alineaciones, configuración volumétrica y uso en la ficha urbanística "UE A-11 Seminario" del citado PEPR y Catálogo del ÁREA de Centro de Granada.

- 1º Se propone el retranqueo de las plantas superiores del cuerpo 2 de la zona B para evitar apertura de vistas desde la medianera sobre el patio de juego del colegio. El volumen 5 se mantiene en planta baja. La adecuación a los edificios existentes medianeros de la zona B, de forma que coincidan los respectivos patios de luces para aumentar la luz en los mismos y permitir una planta más en el volumen 2 para compensar la edificabilidad. Siempre considerando que el volumen resultante es de altura inferior a las medianeras que cubre y que no se genera ninguna nueva medianera.
- 2º Se propone el cambio de uso parcial de la parcela "C" (Seminario) de equipamiento religioso a docente; amparándose en el art. 7.1.3.3 del Plan Especial Centro que permite el cambio de un uso obligatorio como es el religioso a otro de equipamiento comunitario docente.
- 3º Se solicita que se acepte, tal y como indican los criterios de interpretación de la norma, la planta inferior como dependencias habitables, amparándose en el apartado 4º de los Criterios de Interpretación de la Normativa y Ordenanzas del RDOU aprobados el 26 de julio de 2002 (BOP nº 241 de 19 de octubre de 2002).

4º Por último, en la ficha UE A-11 aprobada en 2009, existe un error relativo a la superficie total de las parcelas afectadas y edificabilidad. En la suma de m² de suelo indicaba 5.791m² (sumando 3.537m² de resid. plurifamiliar manzana, 954m² de espacio libre interior, y 1.321m² de equipamiento religioso) Lo cual es claramente un error de suma de cantidades, ya que la suma total es 5.812m², que se corrige en la nueva ficha propuesta. Aplicando el coeficiente de edificabilidad reflejado en la ficha aprobada en 2009 a cada uso sale un total de 20.516,55m², lo que supone que el coeficiente medio total para la parcela también se ha detectado un error. En la ficha de 2009 indicaba 4,07m²/m², cuando en realidad tendría que pasar 3,53m²/m². Estos dos errores, junto con el plano que aparece en la ficha se recoge en la propuesta para la nueva ficha de la UE A-11.

El plazo de suspensión de esta ficha desde su aprobación inicial, o hasta la aprobación definitiva.

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

22 FEB 2019
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha.

29 JUN 2018
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL LOCAL

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

22 FEB 2019



DISTRITO CENTRO / ÁREA REPARTO C-7 / HOJA N° 0-5 / SEMINARIO C-7

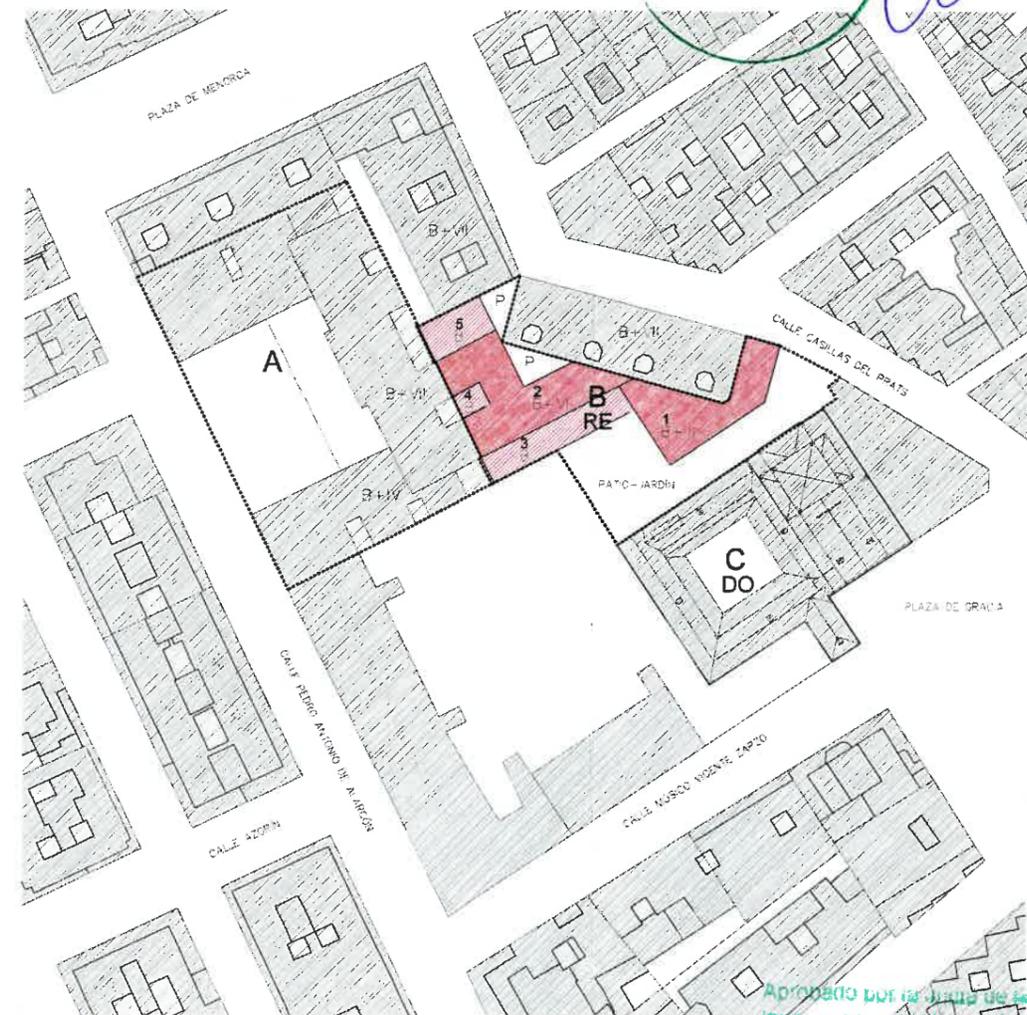


ESTADO ACTUAL DE PLAN ESPECIAL CENTRO

CONDICIONES URBANÍSTICAS:

USO RESID. PLURIFAMILIAR MANZANA (A)	15.563,00 UA
USO EQUIPAMIENTO RELIGIOSO (B)	4.953,75 UA
PARTE 1	326,35 M2 4 ALTURAS 1.306,40 UA
PARTE 2	698,75 M2 5 ALTURAS 3.491,75 UA
PARTE 3	154,60 M2 1 ALTURA 154,60 UA
TOTAL	4.953,75 UA

DISTRITO CENTRO / ÁREA REPARTO C-7 / HOJA N° 0-5 / SEMINARIO C-7



PROPUESTA

CONDICIONES URBANÍSTICAS:

USO RESID. PLURIFAMILIAR MANZANA (A)	15.563,00 UA
USO EQUIPAMIENTO (B)	4.953,75 UA
PARTE 1	352,65 M2 4 ALTURAS 1.410,60 UA
PARTE 2	455,10 M2 7 ALTURAS 3.185,70 UA
PARTE 3	200,30 M2 1 ALTURA 200,30 UA
PARTE 4	34,35 M2 1 ALTURA 34,35 UA
PARTE 5	122,20 M2 1 ALTURA 122,20 UA
TOTAL	4.953,75 UA

TIPOS DE EQUIPAMIENTO:
USO DO: DOCENTE
USO RE: RELIGIOSO

Aprobado por el Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha:

29 JUN. 2018



INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE A-11" DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y CATALOGO DEL ÁREA CENTRO DE GRANADA

ARQUITECTO: Elisa Valero Ramos

Mayo 2018

escala 1:1500



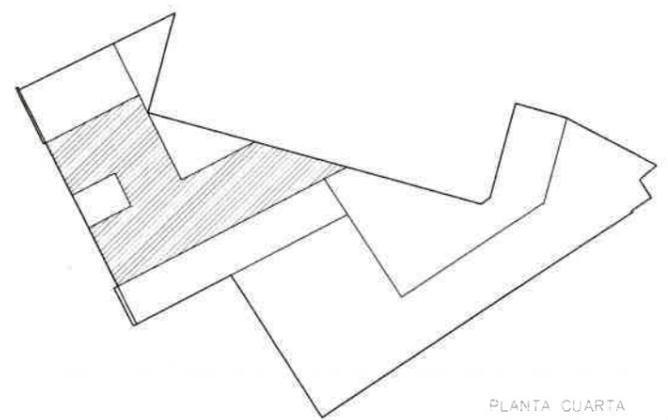
ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA: PLANO DE SITUACIÓN 02

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento de Granada a fecha:

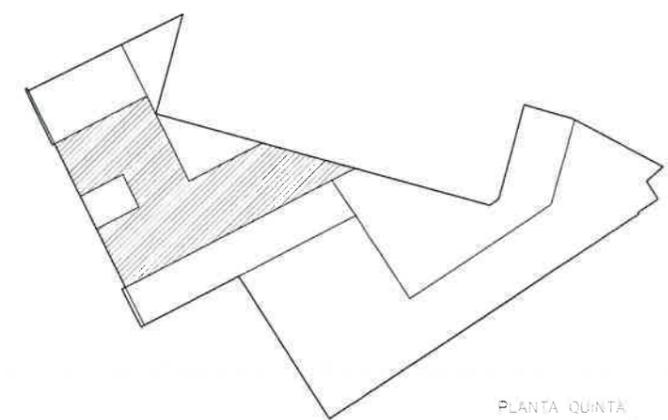
22 FEB 2019



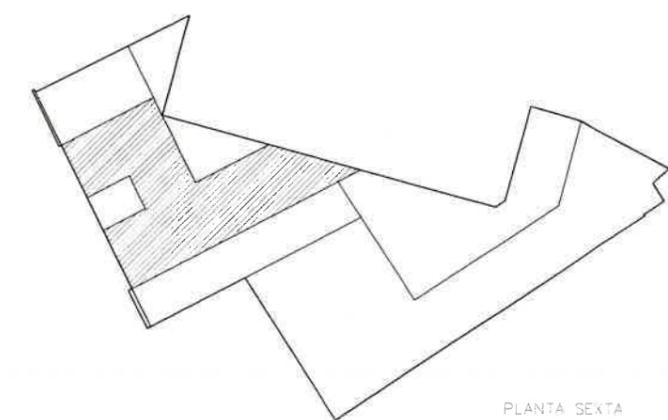
[Handwritten signature]



PLANTA CUARTA
SUPERFICIE: 455,15 M2



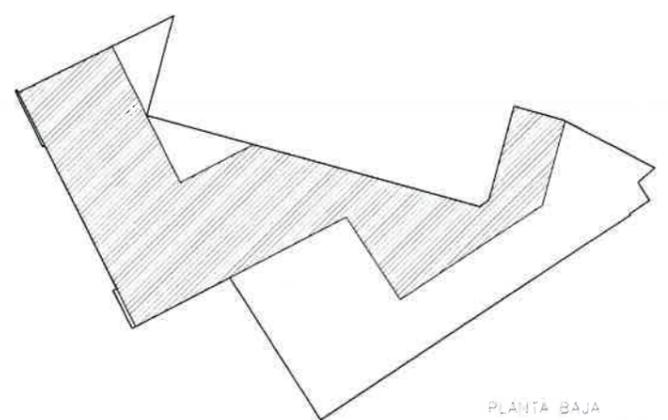
PLANTA QUINTA
SUPERFICIE: 455,15 M2



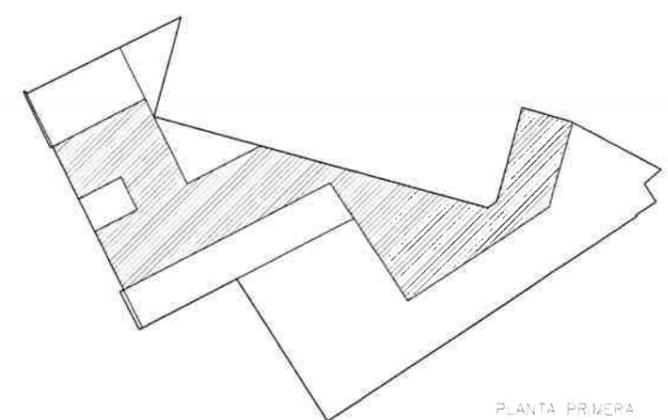
PLANTA SEXTA
SUPERFICIE: 455,15 M2

SUPERFICIES POR PLANTAS

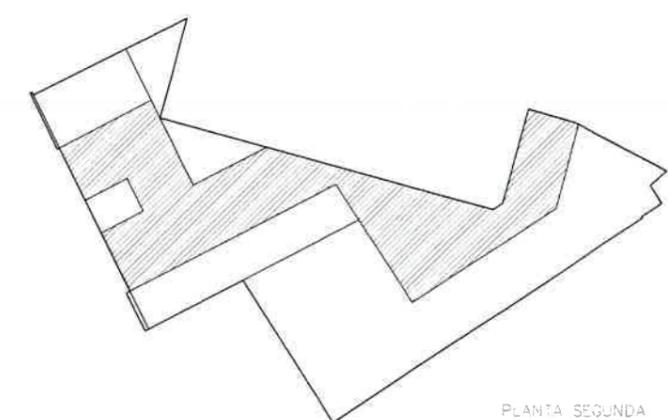
PLANTA BAJA:	1.165,05 m2
PLANTA PRIMERA:	807,75 m2
PLANTA SEGUNDA:	807,75 m2
PLANTA TERCERA:	807,75 m2
PLANTA CUARTA:	455,15 m2
PLANTA QUINTA:	455,15 m2
PLANTA SEXTA:	455,15 m2
TOTAL:	4.953,75 m2



PLANTA BAJA
SUPERFICIE: 1.165,15 M2



PLANTA PRIMERA
SUPERFICIE: 807,75 M2



PLANTA SEGUNDA
SUPERFICIE: 807,75 M2



PLANTA TERCERA
SUPERFICIE: 807,75 M2

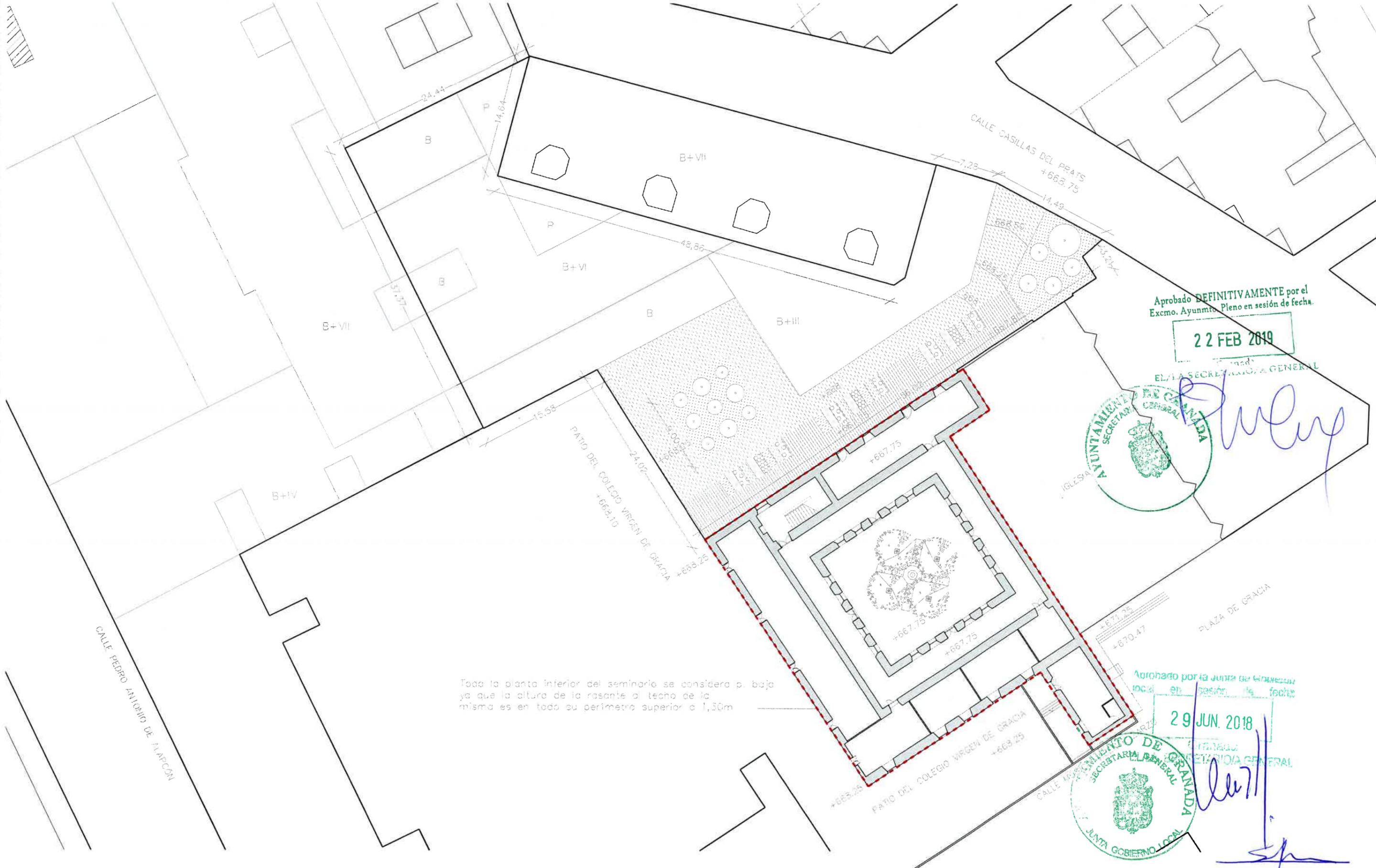
Aprobado por la Junta de Gobierno Local de Granada a fecha:

29 JUN. 2018



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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

22 FEB 2019

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha.

29 JUN 2018



Toda la planta inferior del seminario se considera p. baja
ya que la altura de la rasante al techo de la
misma es en todo su perímetro superior a 1,30m

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento de Granada

22 FEB 2019

EL/LA SECRETARIO



Handwritten signature in blue ink over the stamp.



Toda la planta inferior del Seminario se considera p. baja ya que la altura de la rasante al techo de la misma es en todo su perímetro superior a 1.30m

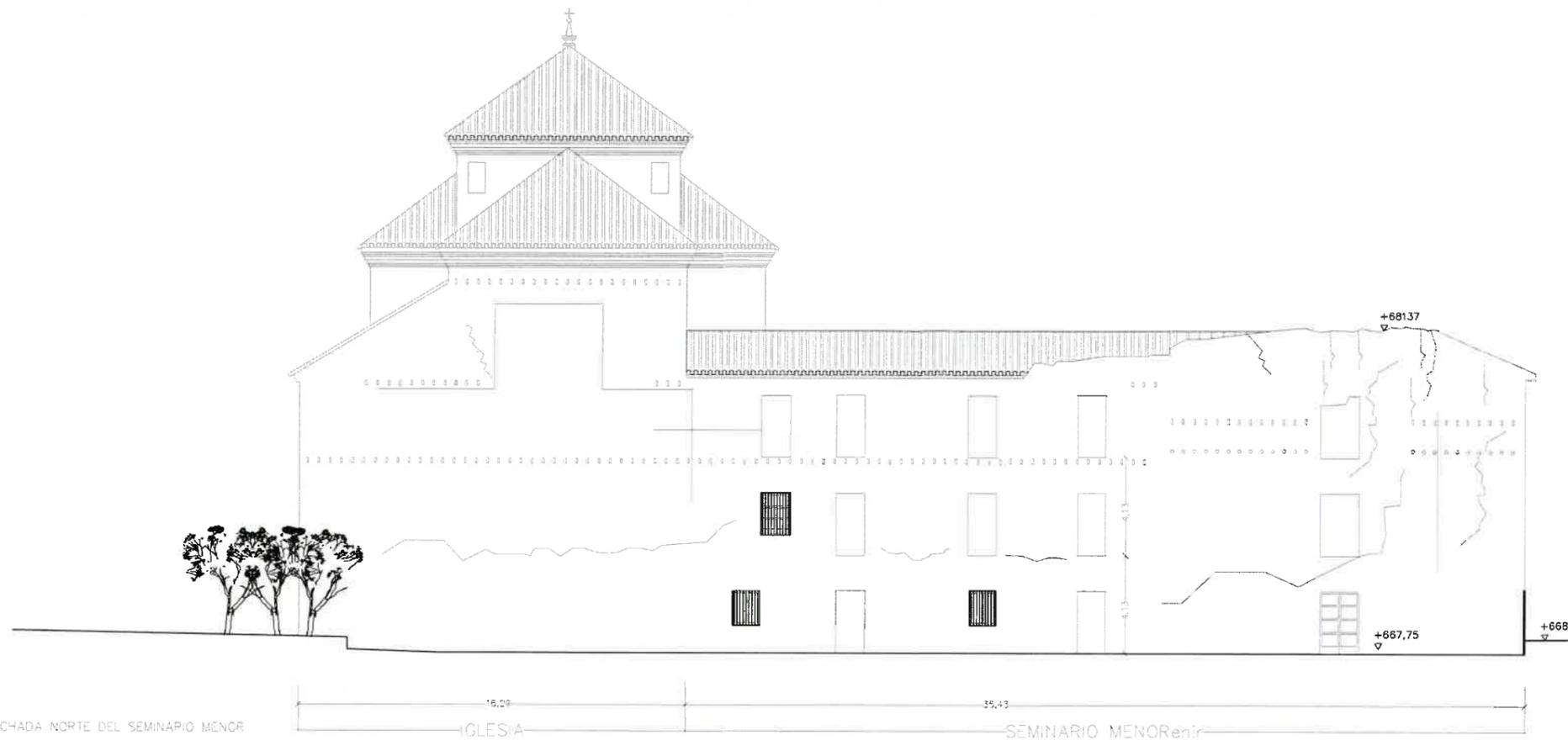
Aprobado por el Junta de Gobierno Local en sesión de fecha

29 JUN 2018



Handwritten signature in blue ink over the stamp.

SECCIÓN TRANSVERSAL POR EDIFICIO C (SEMINARIO)

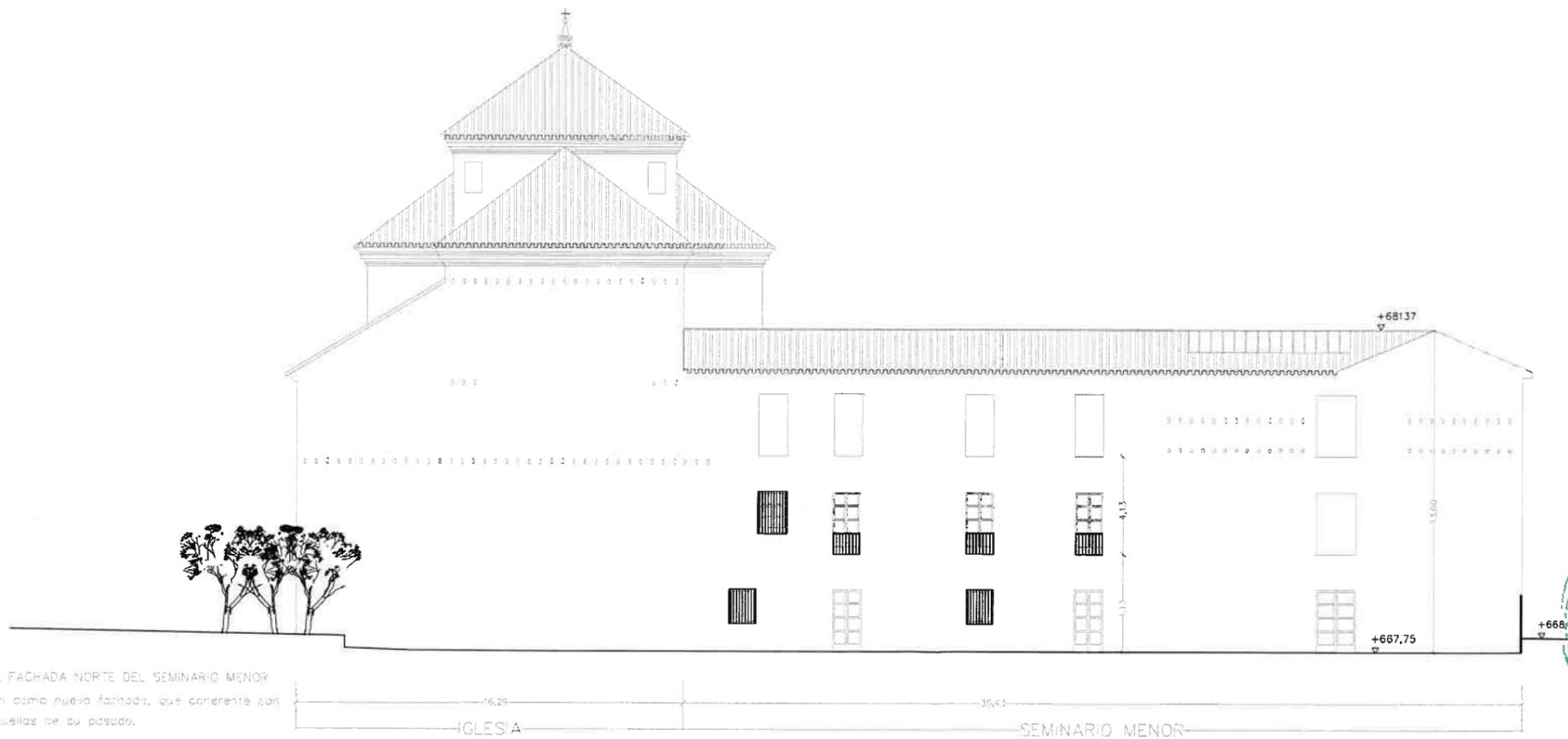


ESTADO ACTUAL DE LA FACHADA NORTE DEL SEMINARIO MENOR

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

22 FEB 2019

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



ESTADO REFORMADO DE LA FACHADA NORTE DEL SEMINARIO MENOR

Se propone su conceptualización como nueva fachada, que coherente con su historia deja intuir las huellas de su pasado.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

29 JUN. 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



INNOVACIÓN — MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE A-11" DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y CATALOGO DEL ÁREA CENTRO DE GRANADA

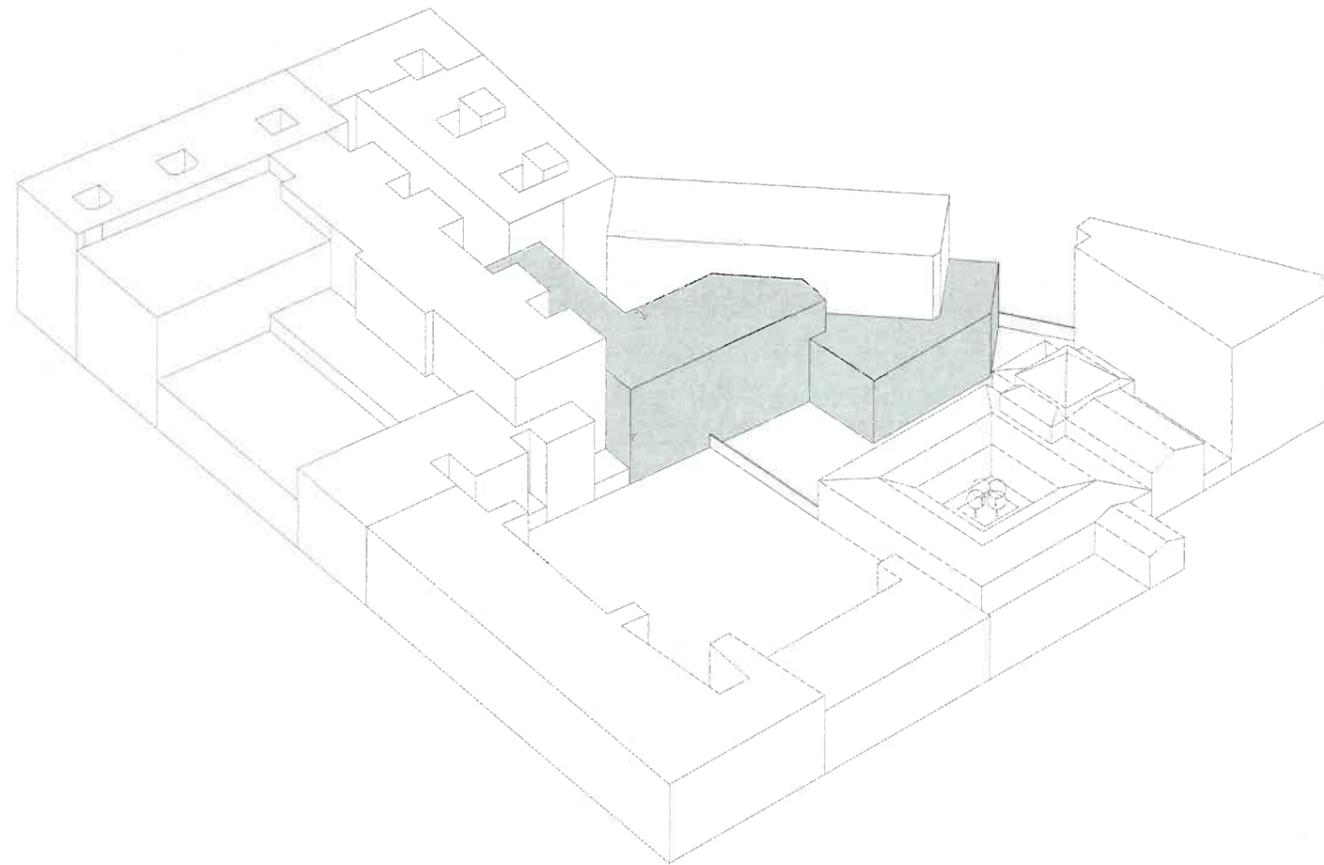
ARQUITECTO: Elisa Valera Ramos

Mayo 2018

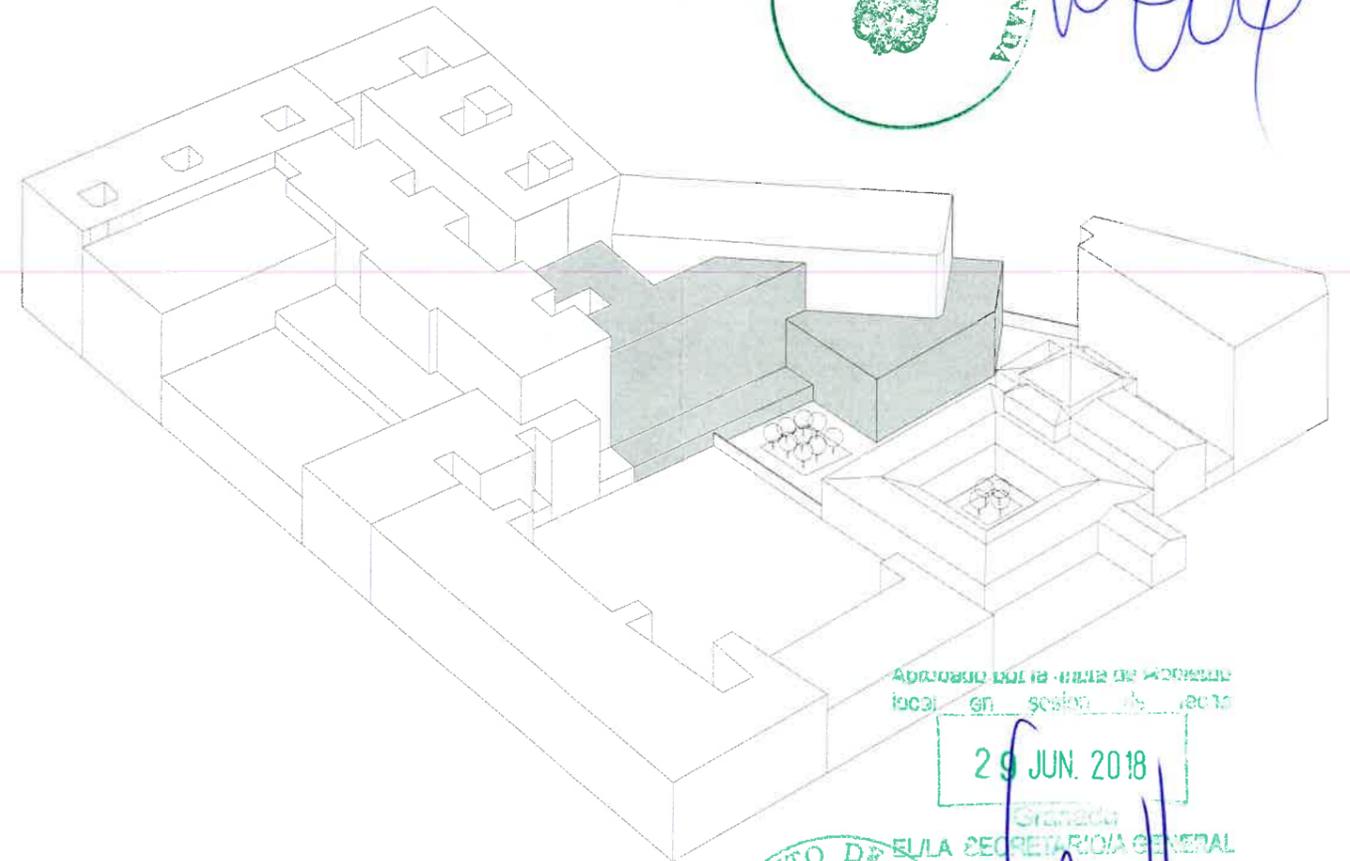
escala 1:250



ALZADO TRASERO SEMINARIO 06



ESTADO ACTUAL DE PLAN ESPECIAL CENTRO



PROPUESTA

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

22 FEB 2019



Granada
SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

Aprobado por la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL en sesión de fecha

29 JUN. 2018



Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]