

VÁLIDO

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

27 FEB 2009

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



[Handwritten signature]



PLAN ESPECIAL



EUM

PLAN ESPECIAL PARCELA 1 SECTOR 11 DEL PERI
ALMANJAYAR PARA FIJAR ALINEACIONES Y CONDICIONES
DE LA EDIFICACIÓN DEL EDIFICIO NUEVA SEDE DE LA
ESCUELA UNIVERSITARIA DE MAGISTERIO DE GRANADA

PROMOTOR: ESCUELA UNIVERSITARIA DE MAGISTERIO "LA INMACULADA" (ARZOBISPADO DE GRANADA)

REG.MPAL.Nº

149

REG.AUT.Nº

Ramón Fernández-Alonso y Asociados SL

AVDA DE LA CONSTITUCIÓN, 14 GRANADA, ESPAÑA



EUM

PLAN ESPECIAL PARCELA 1 SECTOR 11 DEL PERI ALMANJAYAR
PARA FIJAR ALINEACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DEL
EDIFICIO NUEVA SEDE DE LA ESCUELA UNIVERSITARIA DE
MAGISTERIO "LA INMACULADA". GRANADA

Promueve: Escuela Universitaria de Magisterio "LA INMACULADA" (Arzobispado de Granada) Hoja núm. 1



INDICE DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

I MEMORIA

- 1 ANTECEDENTES
 - 1.1 PARCELA AFECTADA
 - 1.2 PLANEAMIENTO VIGENTE
- 2 NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL. OBJETIVOS
- 3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA
 - 3.1 ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA PREVISTA POR EL PLAN
 - 3.2 UBICACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA
- 4 RESERVAS DE SUELO Y CESIONES
- 5 ORDENANZAS DE APLICACIÓN

II PLANOS

- | | |
|-------|---|
| PE 01 | PLANEAMIENTO VIGENTE |
| PE 02 | ALINEACIONES Y ÁREAS DE DOMINIO PÚBLICO |



EUM

PLAN ESPECIAL PARCELA 1 SECTOR 11 DEL PERI ALMANJAYAR
PARA FIJAR ALINEACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DEL
EDIFICIO NUEVA SEDE DE LA ESCUELA UNIVERSITARIA DE
MAGISTERIO "LA INMACULADA". GRANADA

Promueve: Escuela Universitaria de Magisterio "LA INMACULADA" (Arzobispado de Granada) Hoja núm. 2



MEMORIA

1 ANTECEDENTES

El PERI Almanjayar fue promovido por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) y cuenta con aprobación definitiva del 25 de marzo de 1994 y 30 de septiembre de 1994 para la documentación modificada. Actualmente se encuentra muy desarrollado en la zona donde se localiza la Parcela objeto de este Plan Especial. Encontrándose finalizado todo el frente a la calle Joaquina Eguaras a excepción de la citada parcela que tiene uso Docente.

Es precisamente la adecuación del uso Docente asignado a esta Parcela al programa específico previsto para el edificio de la nueva Escuela de Magisterio lo que aconseja la tramitación del Presente Plan Especial que modifica las alineaciones e incrementa la edificabilidad inicialmente prevista dentro de los parámetros que el PGOU de Granada asigna a este uso.

1.1. PARCELA AFECTADA

La parcela afectada por este Plan Especial es la número 1 dentro del sector 11 del PGOU (sector XI del Plan Parcial), siendo sus límites a norte calle Pintor Joaquín Capulino Jauregui , a sur c. Casería del Cerro, a este parcela 4 del mismo sector 11 y a oeste c. Joaquina Eguaras.

Las alineaciones de estas calles de borde, así como la alineación este, límite medianero con la parcela 4, presentan unas diferencias de cotas apreciables, conformando una pendiente este-oeste hacia la c. Joaquina Eguaras

Todos estos viales que limitan la parcela objeto de este Plan Especial se encuentran ejecutados y en servicio. Así mismo el sector 11 donde se ubica la parcela 1, se encuentra ejecutada en su totalidad a excepción de la citada parcela 1 y la parcela 6, ambas parcelas son de uso de Equipamiento Comunitario, docente y religioso respectivamente.

1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

En la actualidad el Plan Especial de Reforma Interior de Almanjayar constituye uno de los suelos desarrollados por Planes especiales calificados por el PGOU como suelo urbano en transición. La normativa de aplicación es la desarrollada en el PERI Almanjayar y PGOU de 1985.

Las ordenanzas que fija el PERI para la parcela 1 sobre una superficie bruta asignada de 8.434 m² son las siguientes:



EUM

PLAN ESPECIAL PARCELA 1 SECTOR 11 DEL PERI ALMANJAYAR
PARA FIJAR ALINEACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DEL
EDIFICIO NUEVA SEDE DE LA ESCUELA UNIVERSITARIA DE
MAGISTERIO "LA INMACULADA". GRANADA

Promueve: Escuela Universitaria de Magisterio "LA INMACULADA" (Arzobispado de Granada) Hoja núm. 3



Uso genérico:	Equipamiento comunitario
Uso pormenorizado:	Centro docente extensivo
Sector nº 11	
Parcela nº 1	
Superficie bruta:	8.434 m ²
Superficie neta:	8.434 m ²
Altura nº de plantas:	3 pl
Edificabilidad:	0,50 m ² /m ²
Superficie construida computable:	4.217 m ²

En la actualidad, dado que la urbanización del sector se encuentra totalmente ejecutada y en servicio, se ha podido medir con precisión la parcela resultante, obteniéndose una medida real de superficie de 8.884,40 m².

2 NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL. OBJETIVOS

La oportunidad de la redacción del presente Plan Especial en el momento en que se produce se argumenta en los siguientes puntos:

- 1 Sobre esta parcela 1 Sector 11 del PERI Almanjayar se proyecta la ubicación del edificio que albergará la nueva sede de la Escuela Universitaria de Magisterio "La Inmaculada". A tenor de la demanda funcional y la especificidad de sus espacios, se plantea la necesidad de optimizar las condiciones de edificación que permita poder construir un edificio lógico y adecuado en sus espacios al fin al que se destina como Centro docente.
- 2 El edificio de la nueva Escuela de Magisterio con capacidad para 1200 alumnos, requeriría materializar más edificabilidad en la parcela que actualmente le otorga el PERI Almanjayar del 0,50 m²/m². por aplicación de los estándares de ocupación para este tipo de centros,
- 3 La compatibilidad de estas condiciones con la normativa del Plan General sobre las Ordenaciones de carácter Institucional o de Equipamiento Comunitario – Centro Docente – vienen a reforzar el carácter público y social de dichos centros asignando una edificabilidad máxima de 1 m²/m². Edificabilidad en todo caso materializable una vez transferido el suelo
- 4 La disposición geométrica de la parcela, formando un trapecio irregular, plantea a su vez la necesidad de regularizar unas alineaciones interiores contenidas en la normativa del PERI, que si bien han sido adecuadas en la resolución formal del resto de edificaciones de carácter residencial en el frente de la avenida Joaquina Equaras, carecen de utilidad cuando como es el caso no ayudan a regularizar un edificio singular en su interior.

Se plantea a tenor de lo referido anteriormente un Plan Especial con un doble objetivo:

- 1 Por un lado el reconocimiento de la edificabilidad máxima que el PGOU le confiere de 1 m²/m². para las Ordenaciones de Equipamiento Comunitario Docente



EUM

PLAN ESPECIAL PARCELA 1 SECTOR 11 DEL PERI ALMANJAYAR
PARA FIJAR ALINEACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DEL
EDIFICIO NUEVA SEDE DE LA ESCUELA UNIVERSITARIA DE
MAGISTERIO "LA INMACULADA". GRANADA

Promueve: Escuela Universitaria de Magisterio "LA INMACULADA" (Arzobispado de Granada) Hoja núm. 4



Art 3.4.2.b. de las ordenanzas del PGOU de 1985 y Art. 7.20.1. de la normativa del PGOU actual del 2000.

2 La modificación de las alineaciones interiores de la parcela sin que ello suponga una alteración en la superficie del espacio de dominio público que asigna el PERI. La oportunidad de plantear esta modificación mediante el documento de Plan Especial integral, se establece en la normativa del PGOU de 1985 art 6.4.1.a.2.

3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

La solución propuesta se documenta gráficamente en los planos de alineaciones propuestas por el PERI Almanjayar contrastados con el levantamiento planimétrico de las edificaciones actuales que ocupan el frente de la avenida Joaquina Eguaras.

3.1. ASIGNACION DE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE 1 M2/M2. PREVISTA POR EL PLAN.

La dotación de programas adecuados en superficie y número para el desarrollo de las actividades docentes previstas en el edificio de la Escuela de Magisterio requieren de una superficie estimada en torno a los 7,5 m2/alumno lo que supone una demanda de superficie en torno a los 9.000 m2. Esto hace que dicha edificabilidad sea estrictamente necesaria para la viabilidad de este proyecto. Por otro lado la posibilidad de establecer un plan de etapas en la construcción del edificio de tal manera que se materializara en un primer momento el 0,50 m2/m2 que fija el Plan Especial para posteriormente, en una segunda fase, llegar al 1 m2/m2 una vez asumidos los aprovechamientos que determina el PGOU, es inviable en este tipo de edificios, donde la parte del aulario precisa del área dotacional y de servicios, común y esta no es susceptible de fasearse.

3.2. UBICACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Por otro lado la dotación de espacios dimensionalmente adecuados que cumplan la convergencia europea determina la configuración de un edificio donde la regularidad es un factor definitorio de una tipología derivada del uso racional de los espacios, en este caso destinados a la docencia y a la investigación, donde el aulario plantea una estructura de lógica axialidad.

Actualmente, la alineación interior de la parcela que determina el PERI en la línea de fachada a Joaquina Eguaras reproduce 14 metros al interior de esta el descuadre del solar debido a la inflexión que la citada calle realiza a su altura, esto hace que esta parcela deba tener un tratamiento específico con respecto al resto de los edificios que dan fachada a esa avenida, que supla esta carencia de regularidad de la que gozan el resto de las parcelas.

En la planimetría del estado actual del Plan Especial en el área de la avenida Joaquina Eguaras, se advierte que las edificaciones existentes toman la alineación de primer orden como línea de contención de la edificación, produciéndose retranqueos mayores en muchos casos, y por tanto no supeditando sus fachadas a esta alineación interior no creando un frente continuo.

En la planimetría que desarrolla el presente Plan Especial se sitúa el proyecto del nuevo edificio de la Escuela de Magisterio. Su ubicación, retranqueándose de manera importante en ángulo recto de la alineaciones de la parcela a Joaquina Egúaras y Casería del Cerro y estableciendo una zona de dominio público y titularidad privada de mayor superficie en términos generales que la que el PERI prevé, resuelve además de una forma adecuada la implantación de un edificio apropiado para el uso docente en los términos anteriormente descritos. Dada la posición de la parcela al final de esta avenida donde se sitúa el entronque con el Parque P.28, la disposición que plantea el edificio da solución de continuidad a la zona verde en ese tramo donde se produce una inflexión en su tramo de fachada a Joaquina Egúaras.

Para el cálculo de la superficie de dominio público entre alineaciones interiores y de parcela se ha tenido en cuenta tanto el retranqueo a la avenida principal de Joaquina Egúaras como el planteado a la transversal Casería del Cerro. La superficie realmente computable según las determinaciones del PGOU es la resultante del área inscrita entre la línea de alero del edificio y el límite de la parcela más el vuelo permitido según la dimensión del ancho de vía, es decir 1,20 m. a la avda. Joaquina Egúaras y 1 m. a Casería del Cerro. Aparentemente esta superficie es mayor ya que la fachada real del edificio se sitúa más al interior produciendo un potente vuelo.

4 RESERVAS DE SUELO Y CESIONES

Las determinaciones previstas en el presente Plan Especial no suponen variación en la superficie total de dominio público previsto en el PERI Almanjayar.

5 ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Son las que previstas en el PERI y en el PGOU sobre la parcela, si bien esta presenta una superficie distinta a la que figura en el cuadro de ordenanzas contenida en la documentación del citado PERI Almanjayar, quedando de la siguiente forma:

Uso genérico:	Equipamiento comunitario
Uso pormenorizado:	Centro docente
Sector nº 11	
Parcela nº 1	
Superficie bruta:	8.884,40 m2(*)
Superficie neta:	8.884,40 m2
Altura nº de plantas:	3 pl+SSot+Sot (**)
Edificabilidad:	1 m2/m2
Superficie construida computable:	8.884,40 m2(*)

(*) La edificabilidad de 1 m2/m2 se medirá sobre superficie real de solar. Adjuntándose plano del levantamiento específico de la parcela (Art.3. Edificabilidad)

(**) La altura del semisótano en el punto medio de la Avenida Joaquina Egúaras es de 1.76 m aprox. La altura de planta baja más semisótano será igual o inferior a 5,70 m.



EUM

PLAN ESPECIAL PARCELA 1 SECTOR 11 DEL PERI ALMANJAYAR
 PARA FIJAR ALINEACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DEL
 EDIFICIO NUEVA SEDE DE LA ESCUELA UNIVERSITARIA DE
 MAGISTERIO "LA INMACULADA" . GRANADA

Promueve: Escuela Universitaria de Magisterio "LA INMACULADA" (Arzobispado de Granada) Hoja núm. 6



resultante de la suma de la altura de planta baja más la del semisótano en el punto más desfavorable (Art. 1. Altura de la edificación)

- **Artículo 1. Altura de la edificación.**

La altura de la planta baja será igual o inferior a 5,70 m. resultante de la suma de la altura de planta baja más la del semisótano en el punto más desfavorable.

- **Artículo 2. Altura campanario.**

La altura de este elemento singular será de 21.90 m

- **Artículo 3. Edificabilidad.**

La edificabilidad se medirá sobre la superficie real del solar que es de 8.884,40 m. según levantamiento planimétrico adjunto.



Semisótano y sótano

Se propone con carácter general el uso de aparcamiento en estas plantas bajo rasante.

En planta semisótano, además se establecen otros usos como los de archivos, almacenes y vestuarios que complementan la actividad principal del edificio. (1) Estos usos no consumen edificabilidad (2)

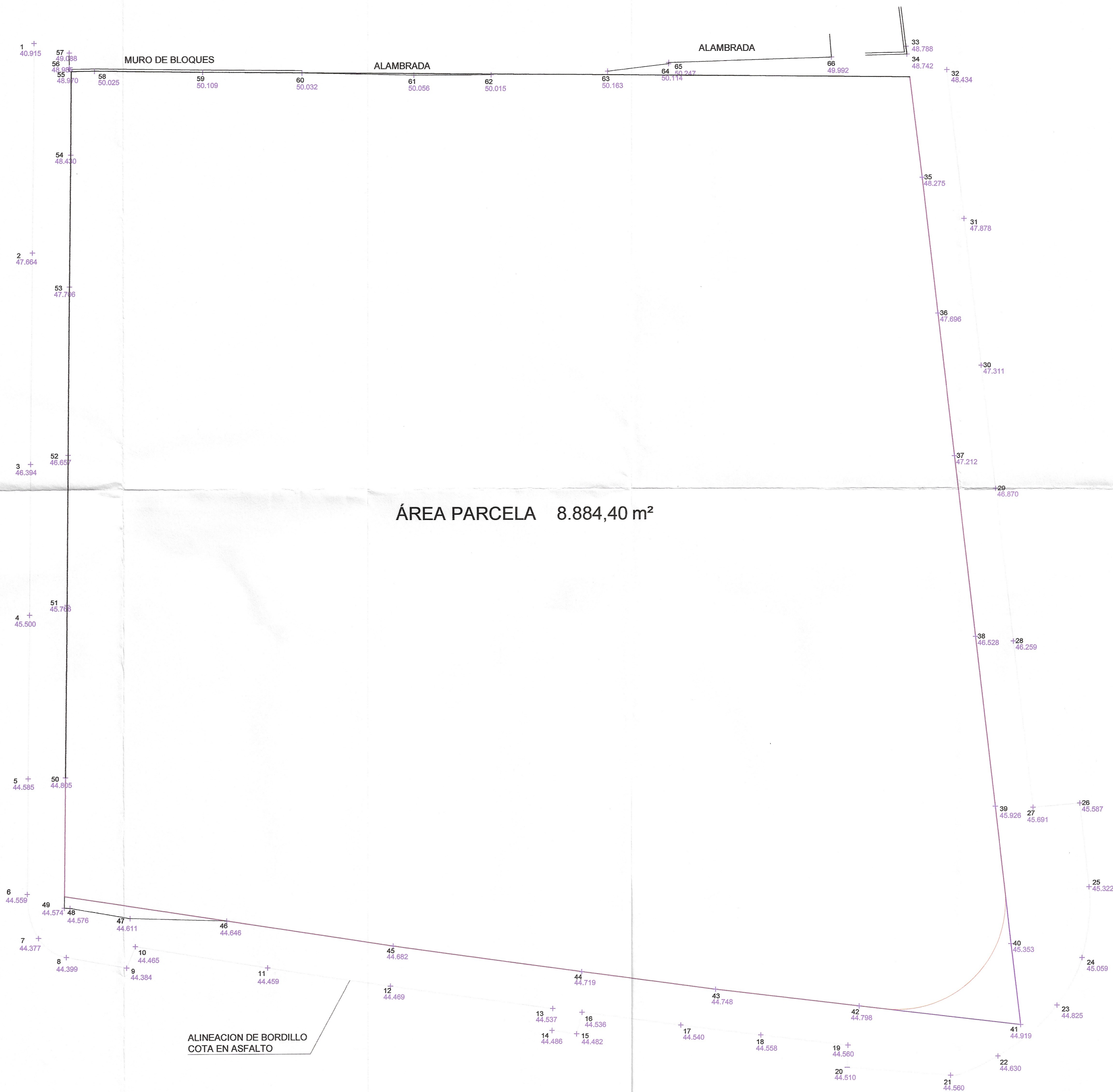
- (1) En sintonía con el art. 6.2.4.c) Usos de la edificación . Normativa del PGOU 2000, donde se define como usos posibles de la edificación bajo rasante " Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro uso que se implantase en el mismo edificio sobre la rasante, y siempre que contasen ambos con accesos comunes."
- (2) Según se desprende del art. 7.3.13. a) Cómputo de la superficie edificada, de la Normativa del PGOU 2000, donde dice que " No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante de sótanos y/o semisótanos"

Vuelos

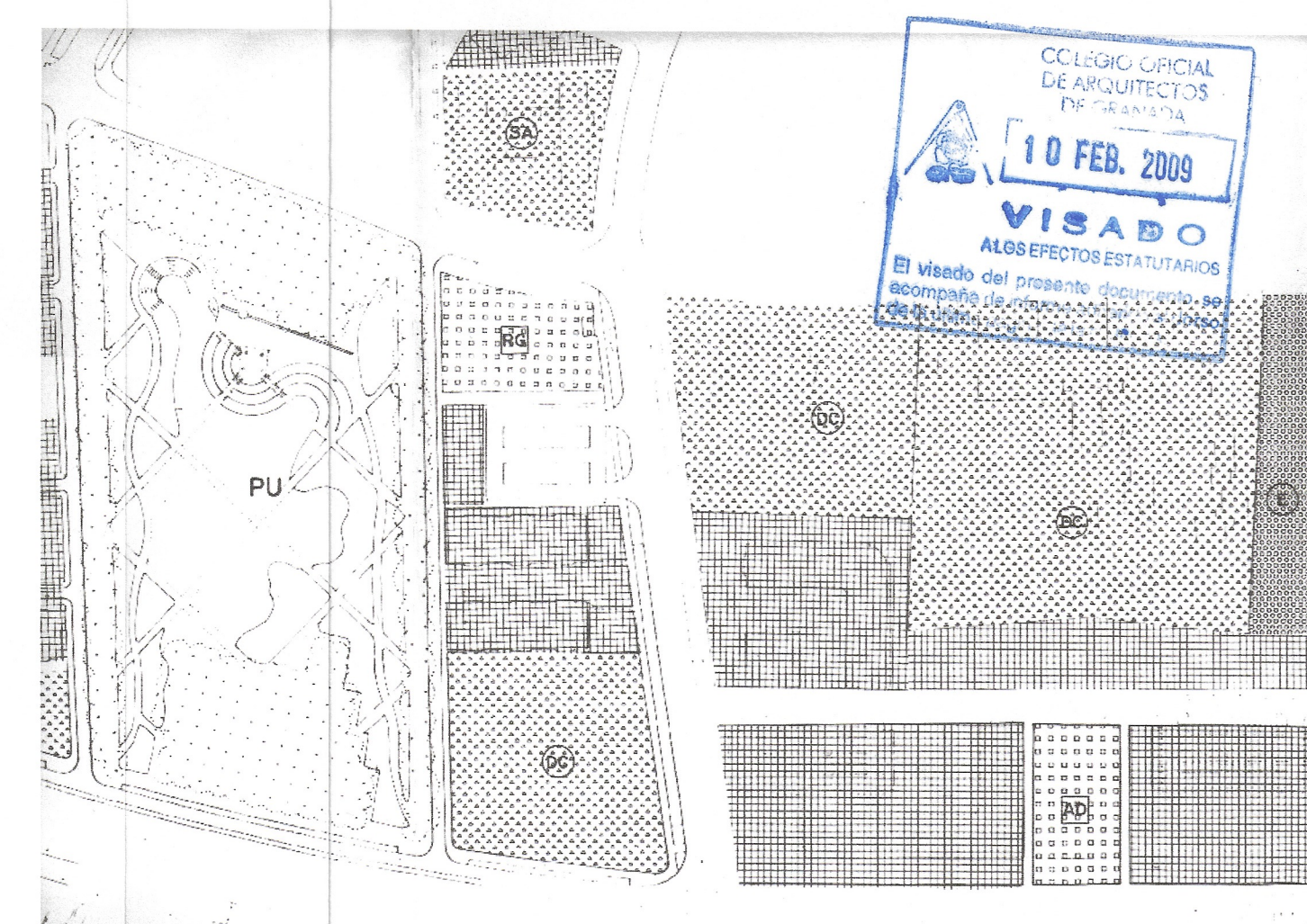
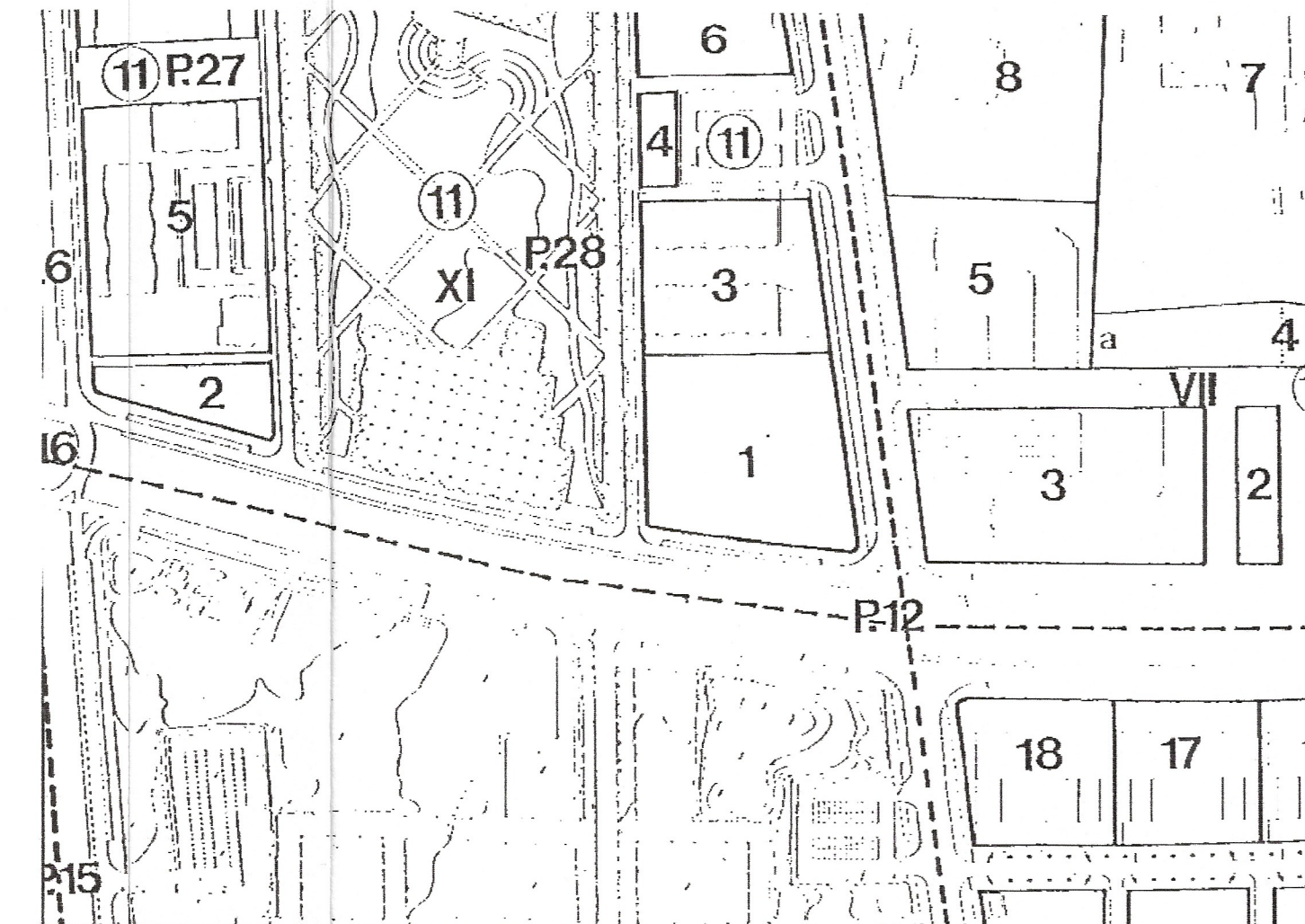
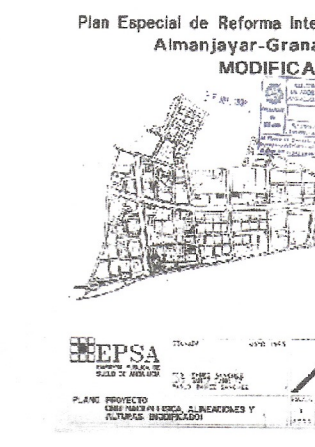
Los voladizos no computaran edificabilidad, dada la singularidad del edificio, estructurado en base a grandes vuelos, y teniendo en cuenta que en un porcentaje muy elevado se establecen sobre los espacios exteriores de la parcela en continuidad con la calle e interiormente como complemento del patio central del edificio.


 Fdo. Ramón Fernández-Alonso Borrajo, arquitecto

Ramón Fernández-Alonso y Asociados S L



e: 1/300



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

10 FEB. 2009
VISADO
ALOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El Visado del presente proyecto se otorga en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17.1 de la Ley 16/2002, de 13 de junio, de acceso a la información pública.

27 FEB 2009
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

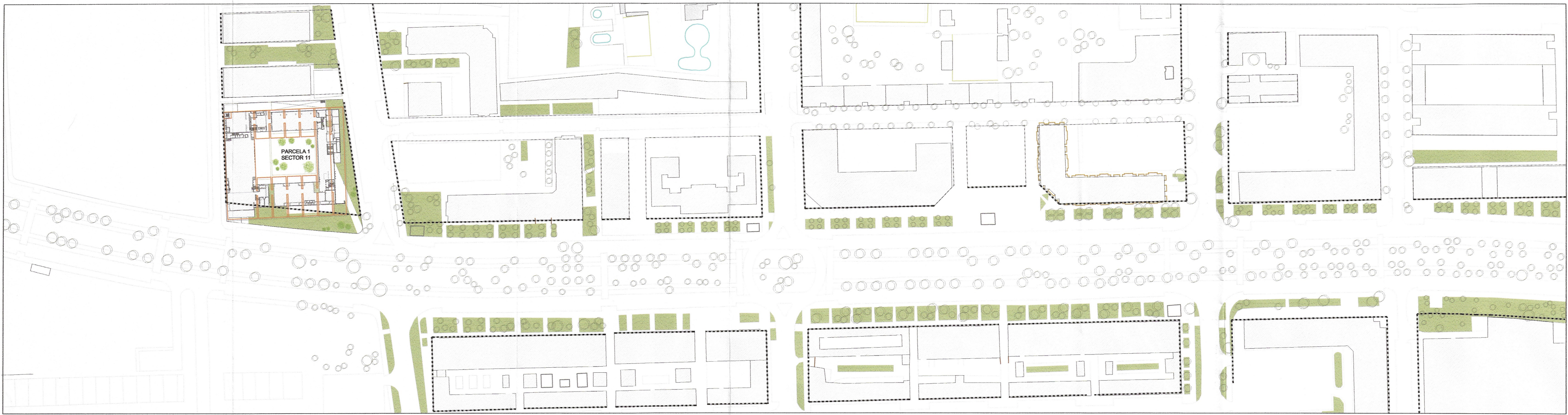
EUM

PLAN ESPECIAL
PE01

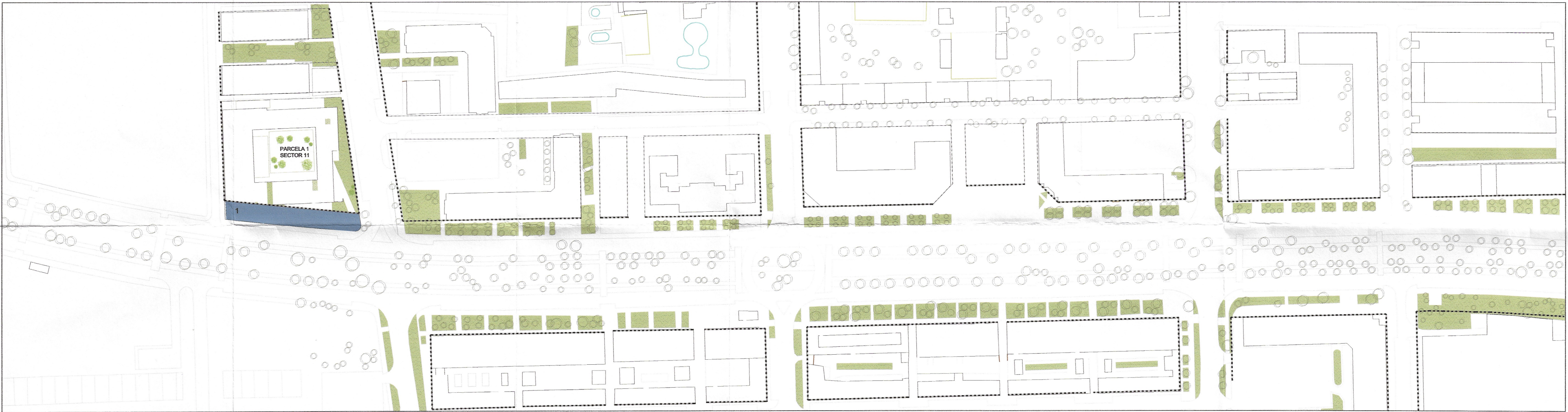
16.09.08
e: 1/3000

PLAN ESPECIAL PARCELA 1 SECTOR 11 DEL PERI ALMANJAYAR PARA FLUJAR ALINEACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DEL EDIFICIO NUEVA SEDE DE LA ESCUELA UNIVERSITARIA DE MAGISTERIO "LA INMACULADA" PROMUEVE: ESCUELA UNIVERSITARIA DIOCESANA DE MAGISTERIO "LA INMACULADA" (Arzobispado de Granada)

SOLAR Y ALINEACIONES
Ramón Fernández-Alonso y Asociados SL
CAIDERO 14. 18009 - GRANADA 958 21 03 36
RAMÓN FERNÁNDEZ-ALONSO BORRAJO, ARQUITECTO f.alonso@coagranada.org

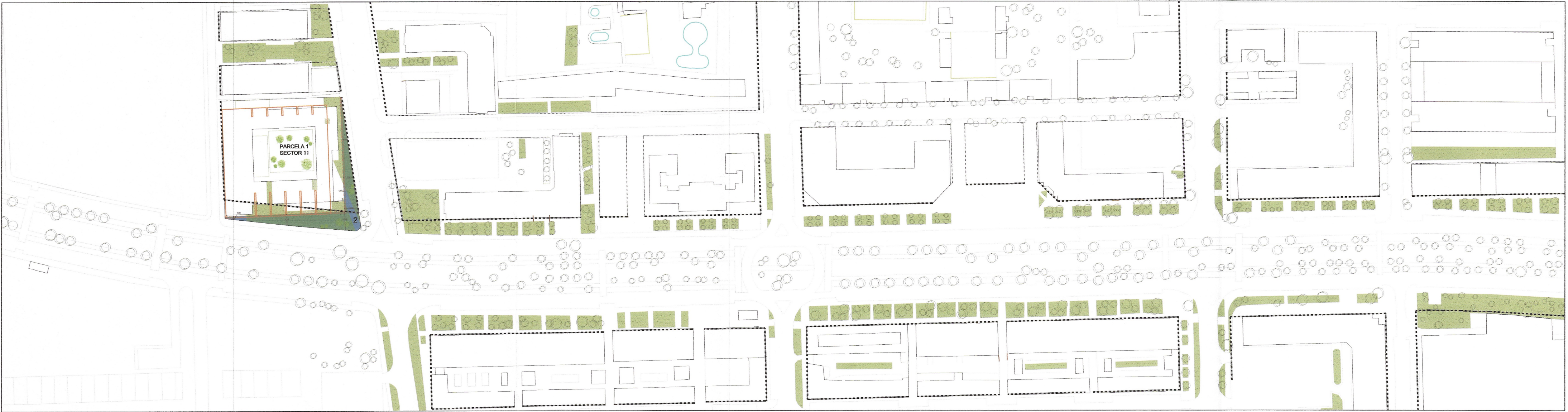


----- ALINEACIÓN INTERIOR SEGÚN PERI ALMANJÁYAR



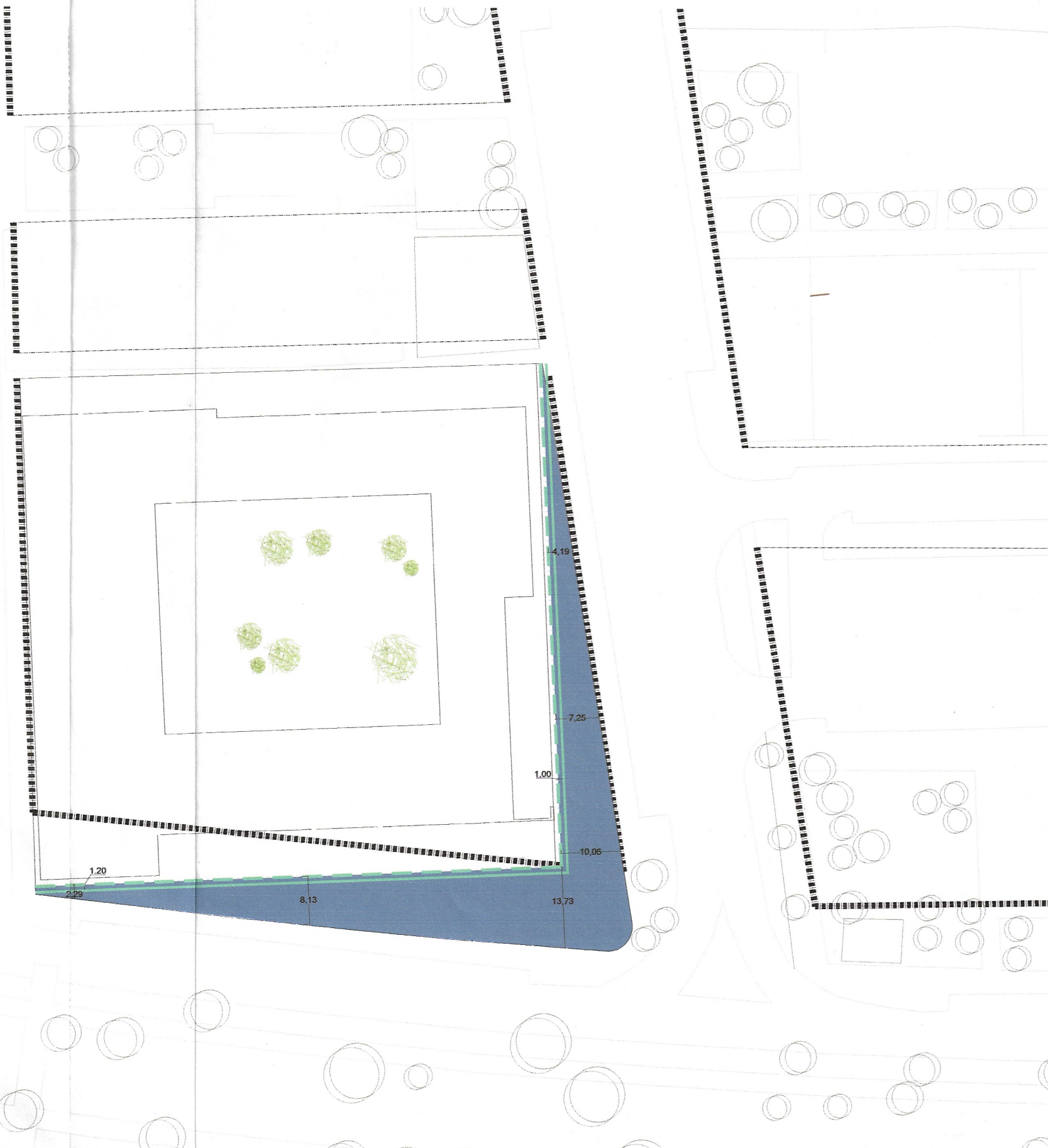
1 SUPERFICIE DE USO PÚBLICO PARCELA 1 SECTOR 11 SEGÚN PERI ALMANJÁYAR

ÁREA DOMINIO PÚBLICO



2 SUPERFICIE DE USO PÚBLICO PARCELA 1 SECTOR 11 PROPUESTA SEGÚN PLAN ESPECIAL

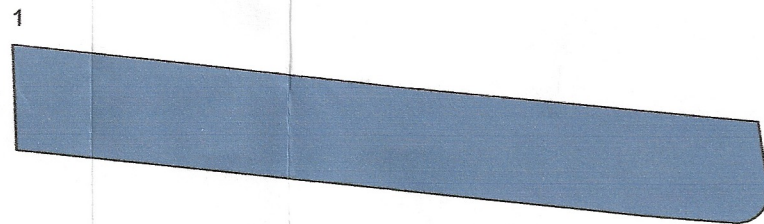
ÁREA DOMINIO PÚBLICO



PARCELA 1. SECTOR 11

e: 1/500

-----	ALINEACIÓN INTERIOR SEGÚN PERI ALMANJÁYAR
---	LÍNEA DE MÁXIMA OCUPACIÓN
---	LÍNEA DE VUELO PERMITIDO DE 1 m. SOBRE ESPACIO PÚBLICO
■	ÁREA DE USO PÚBLICO
SUPERFICIE APROXIMADA	
1 SUPERFICIE PERI	1.300,00 m ²
2 SUPERFICIE PROYECTADA	1.300,00 m ²



1

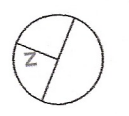
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha.

27 FEB 2009

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



EUM



PLAN ESPECIAL
PE02

16.09.08
e: 1/2000

PLAN ESPECIAL PARCELA 1 SECTOR 11 DEL PERI ALMANJAYAR PARA FIJAR ALINEACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DEL EDIFICIO NUEVA SEDE DE LA ESCUELA UNIVERSITARIA DE MAGISTERIO "LA INMACULADA"
PROMUEVE: ESCUELA UNIVERSITARIA DE MAGISTERIO "LA INMACULADA" (Arzobispado de Granada)

ALINEACIONES Y ÁREAS DE USO PÚBLICO

Ramón Fernández-Alonso y Asociados SL

CAIDERO 14, 18009 - GRANADA 958 21 03 36

RAMÓN FERNÁNDEZ-ALONSO BORRAJO, ARQUITECTO f.alonso@coagranada.org