

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

30 JUL 2010

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



Antonio Moreno

PLAN ESPECIAL PARA REDISTRIBUCION DE
APROVECHAMIENTO Y CAMBIO DE USO
PORMENORIZADO EN U.B. BA-2
DEL P.P. N.3 DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PROMOCIONES VERONA S.A.

PROMOTOR

FECHA DIC-09

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO
Plaza de San Lazaro, 2. 1º C. Tlf./Fax: 958 286911 18012 - Granada

22/03/10 - Nº 10-0002273 (Ref. 10-0002273-003-05973)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 1 de 5

002556 ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO





Informe de Visado



EXPEDIENTE N°.....: 10-00630

N° REGISTRO.....10-0002273

FASE DEL TRABAJO.....: ÚNICO

OBRA.....PLAN ESPECIAL U.B. BA-2

EMPLAZAMIENTO.....: PLAN PARCIAL. N-3

MUNICIPIOS.....: GRANADA

PROMOTOR /ES.....: PROMOCIONES VERONA S.A.

ARQUITECTO/S.....: 002556 ESPINAR MORENO, ANTONIO LUIS

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, 22 de MARZO de 2010

Ref. 10-0002273-002-00768)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 1 de 1

002556 ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO





**PLAN ESPECIAL PARA REDISTRIBUCION DE
APROVECHAMIENTO Y CAMBIO DE USO
PORMENORIZADO EN UNIDAD BASICA BA-2 DEL PLAN
PARCIAL N-3 DEL P.G.O.U. DE GRANADA**

PROMOTOR:

PROMOCIONES VERONA S.A.

Granada, diciembre de 2009

22/03/10 - Nº 10-0002273
El Visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 2 de 5

002556 ANTONIO LUIS ESPILAR MORENO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





1. ANTECEDENTES

El presente proyecto se redacta por encargo de la entidad PROMOCIONES VERONA S.A., con domicilio en Avda. García Lorca nº31, Bajo, 18014-Granada, y C.I.F. núm. A-18013585.

2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El objeto del presente documento de Plan Especial es la redistribución de los aprovechamientos asignados a la unidad básica BA-2 del Plan Parcial N-3 de Granada, así como el cambio de uso pormenorizado de la superficie correspondiente a la parcela BA-2.2 del mismo documento, que queda eliminada integrándola en la parcela BA-2.1.

3. AMBITO DE ACTUACION

El ámbito de actuación del presente documento se limita a la citada unidad básica BA-2 del Plan Parcial del sector N-3 del PGOU de Granada.

Dicha manzana tiene forma rectangular, con unas dimensiones de 139,68 x 136,78 m., y una superficie de 17.304,61 m².

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El presente documento afecta a un propietario único, Promociones Verona S.A., como adjudicataria en el Proyecto de Reparcelación del PP-N3 de la totalidad de la unidad básica BA-2, por su aportación a dicha unidad de ejecución.





5. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

Redistribución de aprovechamiento

Una vez definido el programa de edificación que se levantará en la manzana BA-2 queda sin sentido el desarrollo del pequeño edificio con uso residencial singular que aparecía en la parcela BA-2.2, por lo que se decide eliminar dicha parcela e integrar la totalidad del aprovechamiento urbanístico de la unidad básica BA-2 en una única parcela con uso Residencial plurifamiliar en bloques abiertos.

Por lo tanto, del aprovechamiento inicialmente asignado a la parcela BA-2.2, de 1.200 uua, se suma al de la parcela BA-2.1, que pasa a tener 29.512,15 uua, equivalente a 29.512,15 m²t, y pasa a denominarse parcela BA-2 al ser única parcela en la manzana.

Al tener las dos parcelas afectadas el mismo coeficiente de uso, esta redistribución no altera la edificabilidad inicialmente asignada a la manzana. Tampoco afecta a la imagen final de la misma, ya que al ser pequeña la entidad de la edificabilidad trasvasada, los volúmenes finales de la edificación definidos en el Plan Parcial tienen cabida para ella y no resultan alterados.

Granada, diciembre de 2009

Fdo. Antonio Luis Espinar Moreno





DISTRIBUCION DE USOS Y APROVECHAMIENTOS EN EL PLAN PARCIAL N3

PARCELA	USO	Superficie (m ² suelo)	Coef. Edificab. (m ² /m ²)	Edificabilidad Total (m ²)	Aprovecham. Total (m ²)	Aprovecham. Propietarios (m ²)	Cesión 10% A.M. (m ²)	Exceso Aprov. (m ²)
BA-2.1	Resid.Libre	17.304,61	1,636	28.312,15	24.294,93	28.312,15	0,00	0,00
	Terciario				4.017,22			
BA-2.2	Residencial Singular	1.800,00	0,667	1.200,00	1.200,00	1.200,00	0,00	0,00

DISTRIBUCION DE USOS Y APROVECHAMIENTOS RESULTANTE DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL

PARCELA	USO	Superficie (m ² suelo)	Coef. Edificab. (m ² /m ²)	Edificabilidad Total (m ²)	Aprovecham. Total (m ²)	Aprovecham. Propietarios (m ²)	Cesión 10% A.M. (m ²)	Exceso Aprov. (m ²)
BA-2	Resid.Libre	19.104,61	1,545	29.512,15	25.494,93	29.512,15	0,00	0,00
	Terciario				4.017,22			

(Ref. 10-0002273-003-05973)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 5 de 5

002556 ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





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

30 JUL 2010

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

PLAN ESPECIAL PARA REDISTRIBUCION DE
APROVECHAMIENTO Y CAMBIO DE USO
PORMENORIZADO EN U.B. BA-2
DEL P.P. N.3 DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PROMOCIONES VERONA S.A.
PROMOTOR

1. SITUACION EN PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA

ESCALA 1/5000 FECHA DIC-09

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO
Plaza de San Lázaro, 2. 1.º C. Tlf./Fax: 958 286911 18012 - Granada



USOS PORMENORIZADOS

(VPP)

(MC) MANZANA CERRADA (V.P.P.)

(BA) BLOQUE ABIERTO

(VPP)

(BA) BLOQUE ABIERTO (V.P.P.)

(RS) RESIDENCIAL SINGULAR

(EL) ESPACIOS LIBRES

(EQ) EQUIPAMIENTOS

DP

DOC

SOC

COM

DEPORTIVO

DOCENTE

SOCIAL

COMERCIAL

PARCELA	USO	Superficie (m² suelo)	Coef. Edificab (m²/m²)	Edificabilidad Total (m²)	Aprovecham Total (m²)	Aprovecham Propietarios (m²)	Cesión 10% A.M. (m²)	Exceso Aprov. (m²)
MC-1	Residencial VPP	617,96	4,094	2.529,88	2.023,90	0,00	0,00	2.023,90
MC-2	Residencial VPP	1.752,79	4,094	7.175,78	5.740,62	0,00	5.740,62	0,00
MC-3	Residencial VPP	7.018,72	4,094	28.734,06	22.987,26	9.122,80	1.017,01	12.847,45
BA-1	Resid.Libre	9.119,28	2,194	20.008,22	17.284,68	20.008,22	0,00	0,00
BA-2.1	Terciario	17.304,61	1,636	28.312,15	2.723,54	28.312,15	0,00	0,00
	Resid.Libre				24.294,93			
BA-2.2	Residencial Singular	1.800,00	0,667	1.200,00	1.200,00	1.200,00	0,00	0,00
BA-3	Residencial Libre	1.797,70	1,210	2.175,52	2.175,52	2.175,52	0,00	0,00
TOTAL LUCRATIVO		39.411,06		90.135,61	82.447,67	60.818,69	6.757,63	14.871,35
EL-1	Espacios Libres	12.924,78	---	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EL-2	Espacios Libres	2.290,22	---	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EL-3	Espacios Libres	6.363,13	---	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EL-4	Espacios Libres	4.890,73	---	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EL-5	Espacios Libres	1.806,75	---	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DOC	Equipamiento Docente	18.096,68	1,000	18.096,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEP	Equipamiento Deportivo	9.048,33	1,000	9.048,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOC-1	Equipamiento Social	5.469,50	1,000	5.469,50	0,00	0,00	0,00	0,00
SOC-2	Equipamiento Social	1.321,61	1,000	1.321,61	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Cesión Equipamiento		62.211,73						
Viario		39.214,10	---	---	---	---	---	---
SG-EL-05		24.791,34	---	---	---	---	---	---
TOTAL CESIONES		126.217,17	---	---	---	---	---	---
TOTAL		165.628,23	---	---	82.447,67	60.818,69	6.757,63	14.871,35

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

30 JUL 2010

Granada
EL/ LA SECRETARÍA GENERAL
P.D.

PLAN ESPECIAL PARA REDISTRIBUCION DE
APROVECHAMIENTO Y CAMBIO DE USO
PORMENORIZADO EN U.B. BA-2
DEL P.P. N.3 DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PROMOCIONES VERONA S.A.
PROMOTOR

2. ESTADO ACTUAL DEL
PLAN PARCIAL

ESCALA 1/2000 FECHA DIC-09

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO
Plaza de San Lázaro, 2. 1º C. Tlf./Fax: 958 286911 18012 - Granada

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

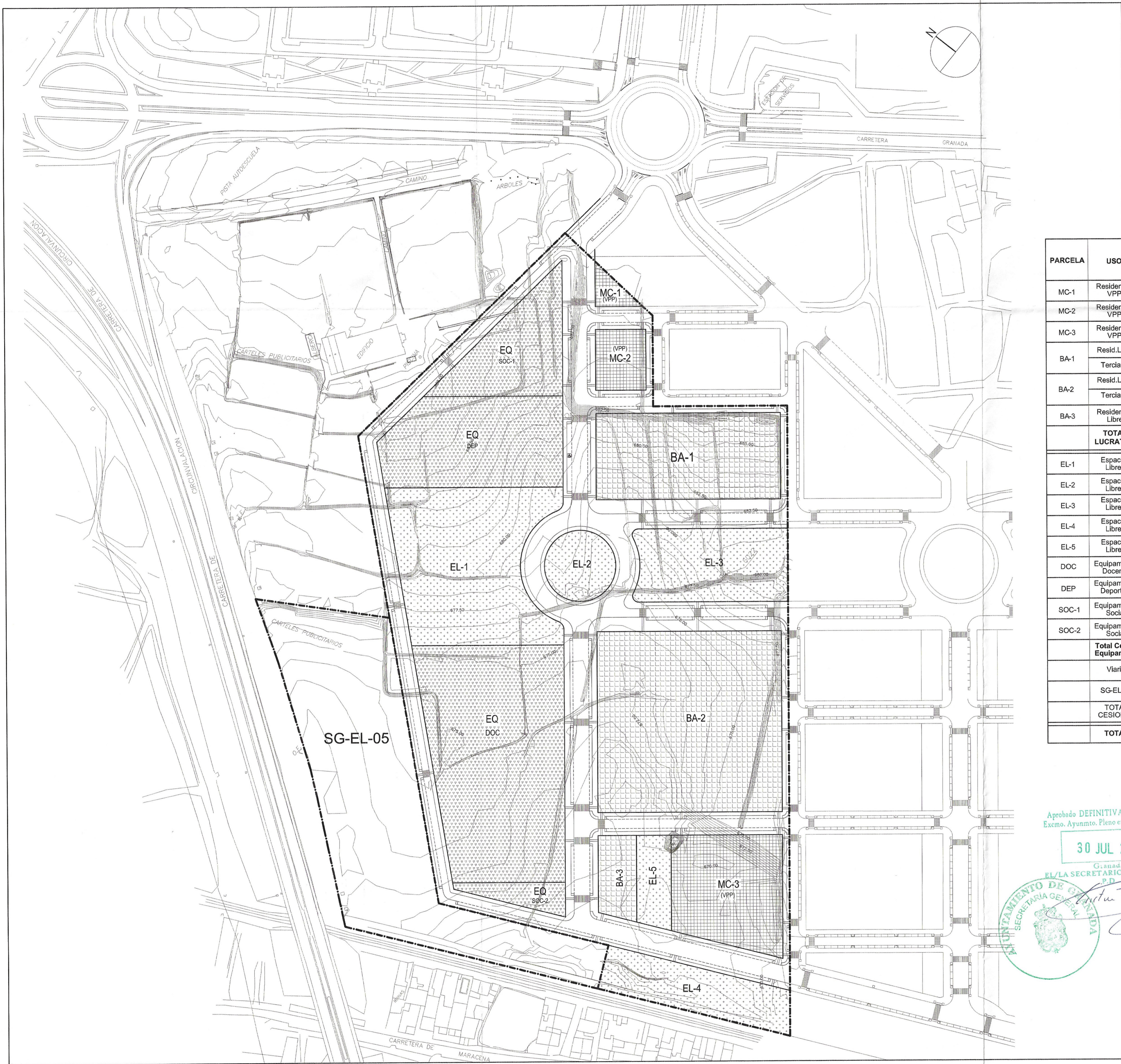
002556 ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO

22/03/10 - Nº 10-0002273 (Ref. 10-0002273-004-01382)

El Visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pag. 2 de 3

VISADO ESTATUTARIO



USOS PORMENORIZADOS

(VPP)

(MC) MANZANA CERRADA (V.P.P.)

(BA) BLOQUE ABIERTO

(VPP)

(BA) BLOQUE ABIERTO (V.P.P.)

(EL) ESPACIOS LIBRES

(EQ) EQUIPAMIENTOS

DP - DEPORTIVO

DOC - DOCENTE

SOC - SOCIAL

COM - COMERCIAL

PARCELA	USO	Superficie (m² suelo)	Coef. Edificab (m²/m²)	Edificabilidad Total (m²)	Aprovecham Total (m²)	Aprovecham Propietarios (m²)	Cesión 10% A.M. (m²)	Exceso Aprov. (m²)
MC-1	Residencial VPP	617,96	4,094	2.529,88	2.023,90	0,00	0,00	2.023,90
MC-2	Residencial VPP	1.752,79	4,094	7.175,78	5.740,62	0,00	5.740,62	0,00
MC-3	Residencial VPP	7.018,72	4,094	28.734,06	22.987,26	9.122,80	1.017,01	12.847,45
BA-1	Resid.Libre	9.119,28	2,194	20.008,22	17.284,68	20.008,22	0,00	0,00
	Terciario				2.723,54			
BA-2	Resid.Libre	19.104,61	1,545	29.512,15	25.494,93	29.512,15	0,00	0,00
	Terciario				4.017,22			
BA-3	Residencial Libre	1.797,70	1,210	2.175,52	2.175,52	2.175,52	0,00	0,00
TOTAL LUCRATIVO		39.411,06		90.135,61	82.447,67	60.818,69	6.757,63	14.871,35
EL-1	Espacios Libres	12.924,78	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EL-2	Espacios Libres	2.290,22	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EL-3	Espacios Libres	6.363,13	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EL-4	Espacios Libres	4.890,73	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EL-5	Espacios Libres	1.806,75	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DOC	Equipamiento Docente	18.096,68	1,000	18.096,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEP	Equipamiento Deportivo	9.048,33	1,000	9.048,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOC-1	Equipamiento Social	5.469,50	1,000	5.469,50	0,00	0,00	0,00	0,00
SOC-2	Equipamiento Social	1.321,61	1,000	1.321,61	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Cesión Equipamiento		62.211,73						
Viario		39.214,10	--	--	--	--	--	--
SG-EL-05		24.791,34	--	--	--	--	--	--
TOTAL CESIONES		126.217,17	--	--	--	--	--	--
TOTAL		165.628,23	--	--	82.447,67	60.818,69	6.757,63	14.871,35

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

30 JUL 2010

Granada

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SECRETARIA GENERAL

PLAN ESPECIAL PARA REDISTRIBUCION DE
APROVECHAMIENTO Y CAMBIO DE USO
PORMENORIZADO EN U.B. BA-2
DEL P.P. N.3 DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PROMOCIONES VERONA S.A.
PROMOTOR

3. PROPUESTA DE MODIFICACION

ESCALA 1/2000 FECHA DIC-09

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO
Plaza de San Lázaro, 2. 1º C. Tlf./Fax: 958 286911 18012 - Granada