

PLAN ESPECIAL.

PARCELA F PLAN PARCIAL S1. GRANADA
PROPIEDAD: HNAS. PEDRAZA VVA DE CÓRDOBA S.L.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

INDICE

06 MAYO 2005

MEMORIA

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

- 1.- Memoria Informativa
 - 1.1- Ámbito de actuación
 - 1.2- Objeto de la redacción del Plan Especial
 - 1.3- Promotor y autor del encargo
 - 1.4- Estructura de la propiedad del suelo y propietarios afectados
- 2.- Memoria Descriptiva
 - 2.1- Condiciones del planeamiento superior y preexistencias
 - 2.2- Nuevas condiciones particulares de parcelación.
 - 2.3- Propuesta formal
- 3.- Memoria Justificativa
 - 3.1- Justificación de la conveniencia del presente Plan Especial
 - 3.2- Justificación del contenido del P.E. y de la solución formal propuesta
 - 3.3- Justificación del cumplimiento del planeamiento
- 4.- Ordenanzas de edificación
 - 4.1- Condiciones particulares de parcelación
 - 4.2- Ocupación de parcela
 - 4.3- Ocupación bajo rasante
 - 4.4- Altura y número de plantas
 - 4.5- Edificabilidad máxima
 - 4.6- Patios
 - 4.7- Condiciones particulares de uso

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

16 SET. 2005

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

PLANOS

- 1.- Situación y calificación según P.P.S.1
- 2.- Ordenación de volúmenes.
- 3.- Alineaciones y alturas.
- 4.- Propuesta de división de parcela.
- 5.- Alzados.

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

25 NOV. 2005

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

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

25 NOV. 2005

PLAN ESPECIAL.

PARCELA F PLAN PARCIAL S1. GRANADA
PROPIEDAD: HNAS. PEDRAZA VVA DE CÓRDOBA S.L.

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- Ámbito de actuación.

El presente Plan Especial se desarrolla sobre la parcela F del Plan Parcial S1 perteneciente al P.G.O.U. de Granada de 2001. La parcela dispone de una superficie de 1.743,64 m² quedando tres de sus lados alineados con la vía pública y dejando un cuarto con una geometría quebradiza fruto de la adaptación al lindero privado que conforman las medianerías de dos edificios de viviendas preexistentes. Los lados de la parcela alineados con la vía pública presentan una longitud de 62.60 m en su lado de mayor dimensión (fachada Sur) y otros dos de 25.65 m (fachada Oeste) y 22.73 m (fachada Este), ambos perpendiculares al de mayor longitud y conformando dos esquinas con una posición singular en la futura escena urbana. Se sitúa al borde del P.P. en contacto con suelo ya consolidado, y actualmente tiene ejecutadas las infraestructuras y los servicios urbanísticos por lo que se considera suelo urbano de actuación directa.

La parcela está calificada como *Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto* (V.P.P.) por el P.P.-S1 del P.G.O.U. de Granada de 2001, siendo éste PP-S1 la figura de planeamiento que establece los derechos urbanísticos del suelo objeto del documento y que se encuentra aprobado definitivamente.

1.2.- Objeto de la redacción del Plan Especial.

La parcela objeto del Plan Especial se encuentra actualmente en una situación de *pro-indiviso*, estando la propiedad de la misma a nombre de HNAS. PEDRAZA VVA DE CÓRDOBA, S.L. y de varios miembros de una misma familia, la FAMILIA CALLEJÓN, con unos porcentajes de 55.97% y 44.03% respectivamente sobre el total de la misma.

Se pretende llevar a cabo por ambas partes, aunque con diferentes motivaciones e intereses, la construcción y promoción de Viviendas de Protección Pública en dicha parcela. Esta situación, hace necesaria la redacción del presente Plan Especial, con el fin establecer las condiciones necesarias que así lo permitan, pero de forma independiente. También se busca marcar unos parámetros constructivos, compositivos y estéticos que permitan la construcción del conjunto por ambas partes propietarias del solar, pero ofreciendo un resultado homogéneo.

De igual forma, se pretende que este Plan Especial constituya también un mecanismo de coordinación entre los arquitectos contratados por ambas partes, para llevar todo el conjunto a una buena solución arquitectónica y urbana, una vez deshecho el *pro-indiviso* que afecta a la parcela.

25 NOV. 2005

Por último, indicar que se van a realizar dos propuestas de división del solar en base a los coeficientes de participación de cada una de los dos propietarios, con el único fin de facilitar el reparto del solar y abrir así el camino de un desarrollo independiente.

1.3.- Promotor y autor del encargo.

El encargo lo realiza la sociedad HNAS. PEDRAZA VVA. DE CORDOBA, S.L., (CIF B 14484208) con domicilio en C/ Real nº 4, 1º Izq., Villanueva de Córdoba, Córdoba, representada por Anunciación Martos Pedraza, que es la empresa propietaria de una de las partes del terreno, y será la persona jurídica que tome la iniciativa del planeamiento cuya tramitación se solicitará mediante el presente Plan Especial.

1.4.- Estructura de la propiedad del suelo y propietarios afectados.

Como se ha indicado con anterioridad la parcela objeto del presente Plan Especial pertenece a varios propietarios en un *pro-indiviso* que se pretenden deshacer. A continuación se relacionarán los propietarios con los datos necesarios para que sean comunicados debidamente.

- HNAS. PEDRAZA VVA. DE CÓRDOBA S.L., con CIF B 14484208, y con domicilio en C/ Real nº 4, 1º Izq., Villanueva de Córdoba, Córdoba.
- Familia CALLEJÓN:
 - Los cónyuges DON JOSE ANTONIO CALLEJÓN FERNÁNDEZ y DOÑA VISITACIÓN GOMEZ JIMÉNEZ, mayores de edad, casados en régimen de gananciales, con domicilio en Granada, y NIF 587 – G y 282 – P, respectivamente.
 - Los cónyuges DON JAIME CALLEJÓN FERNÁNDEZ, y DOÑA CLARA ISABEL ALVAREZ CASTRO, mayores de edad, casados en régimen de gananciales, vecinos de Armilla, y NIF 473 – V y 916 – F.
 - Los cónyuges DON RAFAEL CALLEJON FERNÁNDEZ y DOÑA CELIA RUIZ ALARCÓN, mayores de edad, casados en régimen de gananciales, vecinos de Granada, y NIF 442 – X.
 - Los cónyuges DON JOSE CALLEJÓN GONZALEZ y DOÑA JOSEFA FERNÁNDEZ SUAREZ, mayores de edad, vecinos de Granada, y NIF 508 – A y 922 – E.

El desarrollo del presente documento hace referencia, en algún caso, a dos propiedades distintas, entendiéndose que una de ellas aglutina a todos los miembros de una misma familia, los señores Callejón.



25 NOV. 2005

PLAN ESPECIAL.

PARCELA F PLAN PARCIAL S1. GRANADA
PROPIEDAD: HNAS. PEDRAZA VVA DE CÓRDOBA S.L.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

2.1.- Condicionantes del planeamiento superior y preexistencias.

El solar objeto del presente Plan Especial está incluido en el Plan Parcial S1 ya redactado, y en las últimas fases de su desarrollo de la urbanización, por lo que el presente documento habrá de tener en cuenta sus consideraciones.

La parcela en concreto está calificada como *Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto* (V.P.P.) por dicho Plan Parcial, estableciendo las siguientes consideraciones para su desarrollo:

Parcela Mínima	1.000 m ²
Edificabilidad	3,322 m ² /m ² para V.P.P.
Altura (plantas)	PB+5
Altura máxima (m.)	21,10 m
Fondo máximo edificable	14 m
Vuelos de cuerpos salientes	1 m, 0.70 m, 0.40 m según viario
Ocupación bajo rasante	75 %
Ocupación	60 % para V.P.P.

Por otro lado, al situarse en el borde del sector, en contacto y como remate de una manzana de otro sector de planeamiento ya desarrollado con anterioridad, los edificios existentes en la actualidad condicionan la futura edificación a proyectar, por lo que han sido tenidos en cuenta a la hora de tomar las decisiones respecto a la propuesta definitiva.

Los dos lados más pequeños del solar, de los que ofrecen fachada a vía pública, son continuidad de la manzana anteriormente descrita, que se construyó en su día como un conjunto único, el cual presenta idéntica solución formal de fachada en ambas calles. Estas fachadas, con una altura de cuatro plantas (PB+3) y un ático retranqueado, han sido determinantes a la hora de ofrecer una solución formal en las proximidades de estas medianerías preexistentes.

2.2.- Nuevas condiciones particulares de parcelación.

Uno de los principales problemas para el desarrollo de la parcela objeto del presente Plan Especial es que pertenece a varios propietarios con intereses diversos, y en el Plan Parcial se fijó una parcela mínima de 1.000 m², impidiendo así cualquier división parcelaria que facilitara el desarrollo de la misma de acuerdo con la cuota de los distintos propietarios. Por ello el presente Plan Especial propone el cambio de parcela mínima para esta parcela en concreto, debido a sus particulares condiciones de titularidad.

El PGOU, en su artículo 7.13.2.1, fija para la ordenanza *Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto* un tamaño de parcela mínima de 500m², pero el Plan Parcial lo amplió hasta 1.000m² con

25 NOV. 2005

Granada
EL SECRETARIO GENERAL

la intención de generar grandes unidades arquitectónicas que ofrecieran determinada imagen de ciudad.

Se plantea mantener esta filosofía de planeamiento para no desvirtuar la voluntad del mismo, pero permitiendo conseguir el fin propuesto, que no es otro que se construyan las parcelas resultantes.

Se propone, por tanto, alcanzar el fin perseguido por el planeamiento mediante la combinación de varias determinaciones que a continuación se exponen. Por un lado se establece la parcela mínima en 500m², tal como permite el PGOU, pero se propone una solución formal concreta y definida a nivel de anteproyecto para que el conjunto ofrezca un resultado homogéneo.

Parcela Mínima según Plan Parcial S1	1.000 m ²
Parcela Mínima según PGOU	500 m ²
Parcela Mínima definitiva según Plan Especial	500 m²

La propuesta formal que pretende paliar la posible distorsión surgida por la disminución de la parcela mínima, plantea soluciones formales de volúmenes, alineaciones, materiales y acabados que definen claramente la manzana completa y que a continuación se expone.

2.3.- Propuesta formal.

Teniendo en cuenta la modificación de parcela mínima ya expuesta, las restantes determinaciones del planeamiento y las preexistencias, se ha decidido una propuesta concreta, que aun definiendo el resultado final a nivel de anteproyecto, permita cierto margen a los técnicos que desarrollen los proyectos definitivos.

La composición del conjunto se ha elaborado de forma que, con independencia de cómo se haga el reparto definitivo de la parcela tras en cambio de la parcela mínima, exista una coherencia entre todos sus elementos, tal y como se expresa en los planos correspondientes. Por ello, se propone una edificación homogénea en sus tres fachadas y bastante ordenada en altura.

Conforma la solución una pieza perimetral alineada obligatoriamente con el límite exterior de la parcela, practicando un juego de alturas que resuelve de forma ordenada el encuentro con las medianerías colindantes, ya existentes, tanto en su planta como en alzado.

La composición volumétrica del edificio, con una altura de Planta Baja+4+Ático y un fondo máximo de 14 m, se estructura claramente en altura en tres niveles a lo largo de todas sus fachadas. En un nivel inferior, a modo de basamento, se ubica una planta de locales comerciales comunicados directamente con el espacio público junto con los accesos a las plantas de viviendas y aparcamientos, estos últimos ubicados en planta sótano.

El segundo nivel compositivo lo conforman cuatro plantas de viviendas donde un juego ordenado de huecos y terrazas voladas contribuyen a marcar claramente la horizontalidad del edificio a la vez que se van mezclando con planos de ladrillo visto que actúan como fondo neutro.

El tercer nivel, como coronación del edificio, lo va a constituir una quinta planta, a modo de ático, donde un juego de retranqueos intencionados permiten articular las distintas alturas de la nueva propuesta con las alturas que presentan los edificios medianeros ya existentes, dando lugar a una continuidad rítmica y racional a lo largo de todo el conjunto.

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

25 NOV. 2005

Otro de los motivos de reflexión en la elaboración del alzado, lo ha constituido la composición de los distintos elementos secundarios como son la composición de huecos, las carpinterías exteriores, los balcones, celosías de posibles lavaderos, etc.

Los balcones se ejecutarán mediante fábricas de ladrillo terminados en revestimiento monocapa, de acuerdo a los detalles y vuelos indicados en los planos. El juego de balcones que se propone se organiza dependiendo de las plantas. Mientras que en la planta primera se plantea un balcón corrido a lo largo de todas las fachadas, en la cuarta planta se proponen varios balcones recogiendo cada uno varios de los huecos de fachada. En las plantas segunda y tercera no se permiten vuelos.

En la ubicación de las cocinas y/o posibles lavaderos, se plantean elementos volumétricos en vertical recogiendo todas las plantas. Estos elementos o celosías se construirán a base de chapas perforadas que conforman las zonas destinadas a tendederos, consiguiendo mediante esta solución un elemento de abstracción visual que contribuye a marcar el ritmo en la fachada, interrumpiendo los balcones de la planta cuarta.

Funcionalmente se puede plantear una distribución de plantas a base de núcleos de comunicación vertical con viviendas al exterior y hacia el interior del propio patio de manzana. La repetición seriada de tipologías de vivienda de dos y tres dormitorios da como resultado un alzado muy rítmico sujeto a variaciones mínimas en función del reparto definitivo que se haga de la parcela. Los huecos de fachada de estas viviendas se van agrupando horizontalmente mediante los dinteles y alféizares, de manera que se estructura la fachada acentuando la horizontalidad de cada una de las plantas.

Por otro lado, se ha tenido presente una cuidada elección de los materiales tales como los revestimientos, el ladrillo visto, y el aluminio de las carpinterías dando como resultado una composición racional y ordenada de toda la propuesta, que se detalla pormenorizadamente en los planos adjuntos.

Por último, el espacio libre de uso privado que se genera hacia el interior de la parcela, será igualmente objeto de proyecto para ser tratado como zonas verdes pertenecientes a las futuras viviendas.



PLAN ESPECIAL.

PARCELA F PLAN PARCIAL S1. GRANADA
PROPIEDAD: HNAS. PEDRAZA VVA DE CÓRDOBA S.L.



3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- Justificación de la conveniencia del presente Plan Especial

Como se ha indicado con anterioridad, la situación en cuanto a su titularidad, de la Parcela F del P.P.S1 es algo singular y se encuentra en la actualidad en una vía sin salida y con pocas posibilidades de avanzar, tanto en cuanto los distintos propietarios tienen intereses diversos respecto al desarrollo del suelo.

Se plantea el presente documento como alternativa a la situación actual de inmovilismo, para que la administración tome partido y permita iniciar un camino que concluya con la solicitud de las correspondientes licencias como paso previo a la construcción de los edificios.

Por tanto, se entiende como muy conveniente la tramitación y aprobación del Plan Especial que ahora se redacta para desbloquear la situación descrita sin alterar en modo alguno las intenciones del planeamiento superior respecto a la imagen definitiva de la ciudad que se propuso en su día para ésta ámbito.

3.2.- Justificación del contenido del P.E. y de la solución formal propuesta.

- a) La justificación del cambio de la parcela mínima no es otra que el permitir el desarrollo independiente de cada una de las dos propiedades existentes. Abrir una vía a la división parcelaria que permita tramitar de forma independiente las licencias y en definitiva las obras, adaptando en la medida de lo posible la estructura del suelo a la de su titularidad.

- b) En cuanto a la propuesta formal, el criterio inicial que ha prevalecido a la hora de realizarla ha sido el mantener la filosofía del planeamiento de rango superior en cuanto a imagen de ciudad pretendida, es decir, la parcela mínima establecida fue en su día de 1.000 m2 buscando una imagen de manzanas y edificios muy homogéneos, la cual no se romperá a pesar de haber disminuido dicha parcela mínima.

El futuro edificio, fruto del desarrollo del presente Plan Especial, constituirá una sola unidad, al margen de haber sido construido por dos promotoras independientes. Las tres fachadas que componen el volumen del edificio se resuelven de forma unitaria, sin que incidan excesivamente en su composición la distribución interior de las viviendas. Una organización de piezas de tamaño muy similar entre ellas (entre 2,50 m y 3,50 m) que permita una secuencia de ventanas muy homogénea facilitará la lectura como un único edificio.

Otro criterio importante que ha condicionado de gran manera la volumetría propuesta ha sido el de respetar, en la medida de lo posible las alturas de los edificios colindantes, de forma que no quedasen medianerías vistas. Así, junto a los colindantes, con una altura de PB+3-At, se ha limitado la altura a cinco plantas (PB+4), permitiéndose la sexta planta sólo en parte del edificio, en la zona de la fachada más larga y a bastante distancia de los colindantes.

25 NOV. 2005

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Para que este retranqueo en la última planta junto a los colindantes, que anteriormente se ha citado, no enturbie la imagen perseguida de unidad del edificio, esta sexta planta se resuelve como un elemento diferenciado del resto de plantas; las cuatro primeras plantas de viviendas se proponen como un todo, mientras que esta última planta se asienta sobre las demás de forma autónoma y caprichosa, sin respetar las alineaciones de las inferiores. Es por ello que se han propuesto alineaciones obligatorias y distintas para esta planta. Incluso, para reforzar esta idea, se ha volado este cuerpo superior sobre todo el edificio como si de un gesto proyectual caprichoso o una anécdota se tratase.

Los balcones se resuelven, como se ha expuesto con anterioridad, de dos formas distintas. En la planta primera se propone un balcón único y corrido a lo largo de toda la fachada con la intención de diferenciar funcionalmente la planta baja destinada a uso comercial de las plantas altas destinadas a viviendas. Este elemento constructivo permite atenuar la influencia del uso de planta baja del resto. Los balcones propuestos para la planta cuarta persiguen rematar el cuerpo central constituido por las cuatro plantas intermedias de viviendas, recogiendo horizontalmente los huecos de una o dos viviendas, según los casos, permitiendo así cierta composición de la fachada. En ambos casos los vuelos se ha llevado al máximo permitido por la ordenanza correspondiente y que depende del ancho de calle, considerándose la alineación de vuelos como obligatoria para estas dos plantas.

Las celosías correspondientes a las cocinas y/o lavaderos son otro elemento que ha sido determinante en la composición y que juega un papel importante en la imagen definitiva del futuro edificio. Teniendo en cuenta la necesidad de plantear cierto espacio para tendedero, y que éste debe estar reservado de las vistas, se ha optado por proponer unos elementos adosados al volumen principal del edificio, contruidos en chapa perforada y que disponiéndose verticalmente estructuran la fachada. Estos elementos se indican en los planos como orientativos, ya que su situación definitiva dependerá de la situación en las plantas de las cocinas y/o los lavaderos, pero como ya se ha expuesto, la tipología de vivienda de protección oficial va a permitir una composición similar a la representada gráficamente.

Los materiales elegidos para los exteriores del edificio condicionan en buena parte el resultado final del conjunto, es por ello, que se hace necesario una descripción detallada de cada uno de ellos con el fin de que, aún ejecutándose en distintas fases temporales, se pueda conseguir un resultado satisfactorio. En los planos de alzados se hace mención expresa de los materiales elegidos, que se proponen como obligatorios con las salvedades que establece la lógica racionalidad comercial.

3.3.- Justificación del cumplimiento del planeamiento

La parcela mínima prevista para esta parcela en concreto pasa de 1.000m² en el P.P. S-1 a 500m² según el P.E., circunstancia ésta permitida por el art. 7.13.2.1 del P.G.O.U.

Se propone una ordenación de volúmenes, tal y como se ha expresado anteriormente y se indica en los planos correspondientes, permitiendo disponer la edificabilidad asignada en seis plantas, sin llegar a superar la altura máxima marcada por el planeamiento.

Teniendo en cuenta que las edificaciones colindantes se han consolidado como medianerías y no como fachadas, se respeta la alineación marcada por el P.P. S-1, respecto a los



25 NOV. 2005

EL SECRETARIO GENERAL
F.D.

viales públicos, proponiéndola como obligatoria, y agotar la edificabilidad hacia el interior de la manzana hasta el fondo máximo edificable (14 m), que se propone como alineación máxima pero no obligatoria.

Se mantendrá tanto en planta baja como en las plantas superiores el límite de ocupación marcado por el planeamiento siendo éste de un 60 % para V.P.P.. En la planta ático, dada su posición singular, se mantendrá una ocupación del 32 %, de acuerdo a las alineaciones marcadas que se consideran obligatorias. La planta sótano de igual forma, alcanza el 75% de la ocupación, siendo este porcentaje el máximo permitido por el planeamiento.

Las superficies edificadas máximas posibles (total y por plantas) quedarían como a continuación se expone:

Superficie parcela	1743.64 m2
Edificabilidad asignada	5792.37 m2
Superficie en planta baja	1174.95 m2
Superficie en planta 1ª-4ª	4699.80 m2
Superficie en planta ático	550.60 m2
Edificabilidad posible	6425.35 m2

Se observa que la máxima superficie al interior de las alineaciones marcadas es algo superior a la resultante de aplicar el índice de edificabilidad, por lo que se demuestra que con la solución propuesta es posible agotar la edificabilidad asignada por el P.P. Haciendo extrapolación a cada una de las propuestas de división, se puede comprobar que ambas soluciones son perfectamente viables en cuanto a capacidad de agotar la edificabilidad asignada a cada propietario.

No se modifican viales públicos ni zonas libres. El ámbito del Plan Especial es exclusivamente una parcela privada no afectando por ello a otros propietarios o a zona pública alguna, y se mantienen las previstas por el planeamiento superior.

Como se puede comprobar en los cuadros comparativos que se exponen a continuación, no se excede la edificabilidad, altura, ocupación, ni otros parámetros urbanísticos.

	P.G.O.U.	P.P. S-1	P.E.
Parcela		1743.64 m2	1743.64 m2
Parcela Mínima	500 m2	1.000 m2	500 m2 (*)
Sup. Edificable		5792.37 m2	5792.37 m2
Ocupación P. Sótano		75 %	75 %
Ocupación P.B.		60 %	60 %
Ocupación P. 1ª-P.4ª		60 %	60 %
Ocupación P. Ático		60 %	32 %
Profundidad Edificable		14 m	14 m
Altura max. (m)		21.10 m	20.10 m
Altura max. (plantas)		PB+5	PB+5

(*) Parte del objeto del presente Plan Especial es cambiar las condiciones de parcela mínima al amparo del art. 7.13.2.1 del P.G.O.U.

25 NOV. 2005

EL SECRETARIO GENERAL
P.B.

PLAN ESPECIAL.

PARCELA F PLAN PARCIAL S1. GRANADA
PROPIEDAD: HNAS. PEDRAZA VVA DE CORDOBA S.L.

4.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Se resumen las ordenanzas de aplicación más significativas recogidas en el Plan Parcial S1.

4.1.- Condiciones particulares de parcelación.

4.1.1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de quinientos metros cuadrados. (500 m2).

4.1.2.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

4.2.- Ocupación de parcela.

4.2.1.- La ocupación máxima en planta será de un sesenta por ciento, 60%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja. En Vivienda V.P.P.

4.2.2.- Cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda, podrá aumentarse la ocupación de la misma hasta un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie total de parcela, respetando en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas para la presente calificación.

4.3.- Ocupación bajo rasante.

4.3.1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

4.3.2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ser el 75% de la superficie de parcela.

4.3.3.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.



4.3.4.- Cuando la ocupación bajo rasante exceda del perímetro ocupado sobre rasante dicho exceso se formalizará necesariamente en sótano, no pudiendo sobrepasársela cota del terreno previsto para los espacios libres interiores.

4.4.- Altura y número de plantas.

4.4.1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente documento urbanístico.

Número máximo de plantas: 6 plantas.

4.4.2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas, para seis plantas, se fija una altura máxima de dos mil ciento diez (2.110) centímetros.

4.5.- Edificabilidad máxima.

4.5.1.- La edificación tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

- Para edificios de seis plantas: 3,322 m²/m² Residencial Bloques Abiertos V.P.P. (Manzana F).

4.5.2.- En los supuestos de división de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a las parcelas resultantes de la división. (A través de la figura de planeamiento correspondiente).

4.6.- Patios.

4.6.1.- Se admiten patios de parcela y patios interiores, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el articulado del P.G.O.U.

No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

4.6.2.- El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total. Ya que se propone una división parcelaria no será necesaria la mancomunación de los espacios libres privados interiores.

4.7.- Condiciones particulares de uso.

Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a Residencial Vivienda Plurifamiliar, en Régimen Libre o de Protección Pública.

Además de estos usos, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario Comercial.
- Terciario de oficinas.



- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garaje.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario, docente, deportivo y SIPS



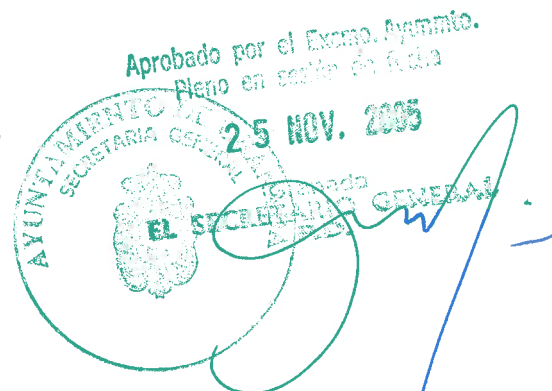
Granada, Abril de 2.005
EL ARQUITECTO



DELEGACION DE GRANADA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA ORIENTAL

DECLARACION DE CONDICIONES URBANISTICAS

PROYECTO: PLAN ESPECIAL
EMPLAZAMIENTO: PARCELA F, P.P. SECTOR S-1
LOCALIDAD: GRANADA
PROMOTOR: HNAS. PEDRAZA VVA. DE CÓRDOBA, S.L.



D. FRANCISCO SARABIA NIETO, arquitecto autor del presente proyecto, declara bajo su responsabilidad que las circunstancias y normativa urbanísticas reflejadas a continuación corresponden a las aplicadas en el mismo.

1. SITUACION URBANISTICA:

- 1.1. PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA: **P.G.O.U., PLAN PARCIAL S-1**
1.2. CLASIFICACION DEL SUELO: **URBANO.**
1.3. CALIFICACION DEL SUELO (zona, uso, ordenanza): **RES. PLURIFAMILIAR BL. ABIERTO, VPP**

2. CONDICIONES URBANISTICAS:

2.1. CONDICION DE SOLAR:

Calzada pavimentada	Si.
Encintado de aceras	Si
Suministro de agua	Si
Alcantarillado	Si
Electricidad	Si
Alumbrado público	Si

2.2. PARCELACION:

	NORMAS	PROYECTADO
Parcela Mínima	500 m2	500 m2
Superficie del solar	1743.64 m2	1743.64 m2

2.3. OBSERVACIONES:

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

3.1. OCUPACION:

	NORMAS	PROYECTADO
Ocupación planta baja	60%	60.00%
Ocupación otras plantas	60%	60.00%
Ocupación planta ático	60%	32.00%
Fondo máximo edificable	14 m	14 m
Dimensión patios	---	---

3.2. ALTURAS:

Altura máxima en metros	21.10 mts.	20.10 mts.
Número máximo de plantas	B+5	B+5
Semisótano, altura máx. s/ rasante	---	---

3.3. EDIFICABILIDAD:

3.4. SITUACION DE LAS EDIFICACIONES:

- Retranqueos a fachada (ático)
Otros retranqueos

3.5. OBSERVACIONES:

4. OTRAS CONDICIONES URBANISTICAS O DE LA EDIFICACION:

Granada, Abril 2005.

Fdo.: Francisco Sarabia Nieto.



La Delegación de Granada del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental ha cotejado los parámetros urbanísticos contenidos en la columna NORMAS de ésta Declaración con la documentación urbanística obrante en nuestros archivos.

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

25 NOV. 2005



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
PLAZA PADRE GRAMADA, N.º 3. TELÉFONO 958 008250 FAX 958 008175 18001 GRANADA

Informe de Visado

EXPEDIENTE N.º.....: 05-00642

N.º REGISTRO.....: 05-0003668

FASE DEL TRABAJO.: PLAN ESPECIAL / ÚNICO

OBRA.....: PLAN ESPECIAL

EMPLAZAMIENTO.....: PARCELA. F PP-SECTOR S-1

MUNICIPIO: GRANADA

PROMOTORES.....: HERMANAS PEDRAZA VVA. DE CORDOBA S.L

ARQUITECTO/S.....: 003153 SARABIA NIETO, FRANCISC

En el presente expediente, el Colegio de Arquitectos de Granada ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto a control de los siguientes aspectos:

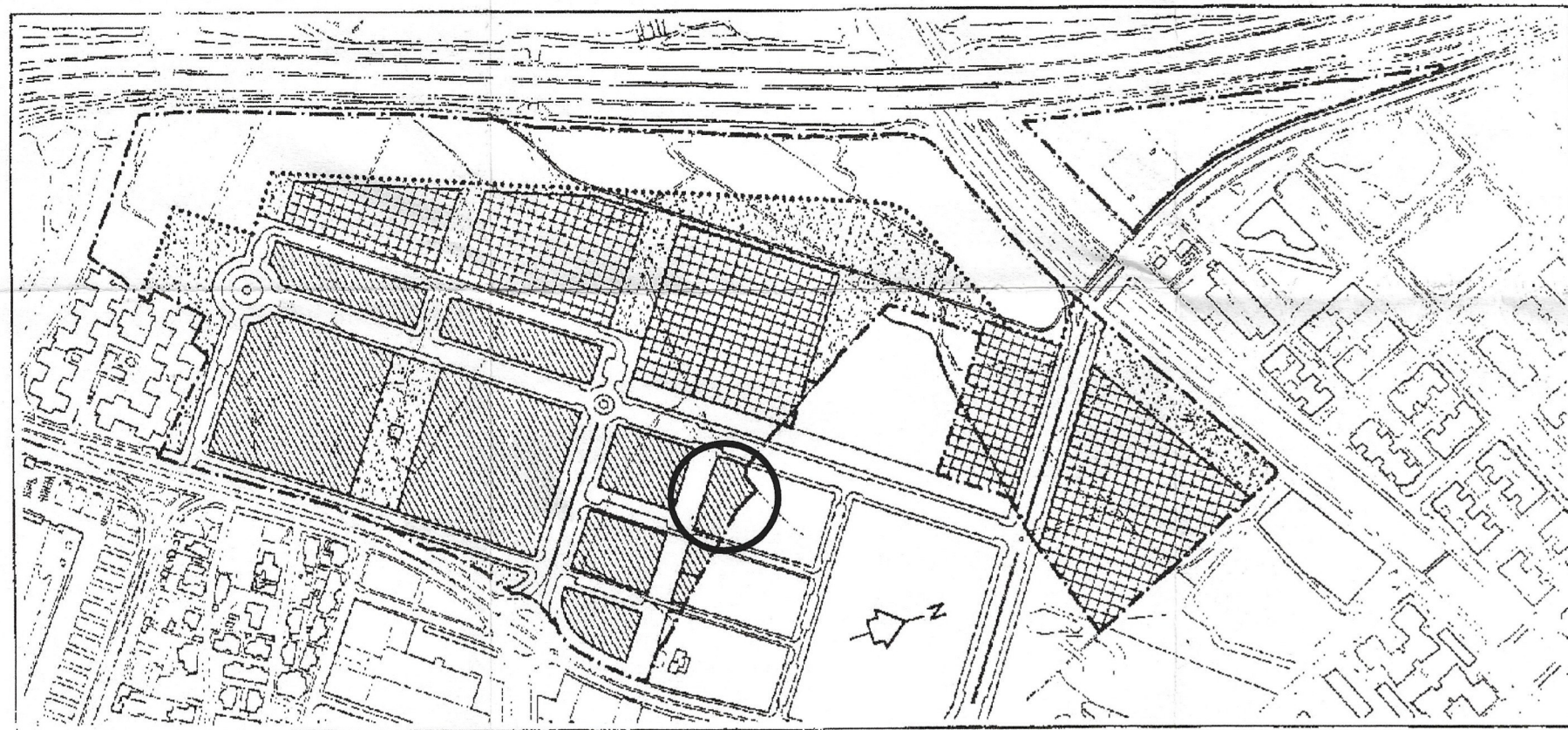
- * Identidad y habilitación legal del colegiado autor.
(Titulación, colegiación y firma)
- * Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Compatibilidad y demás normas internas)

Observaciones

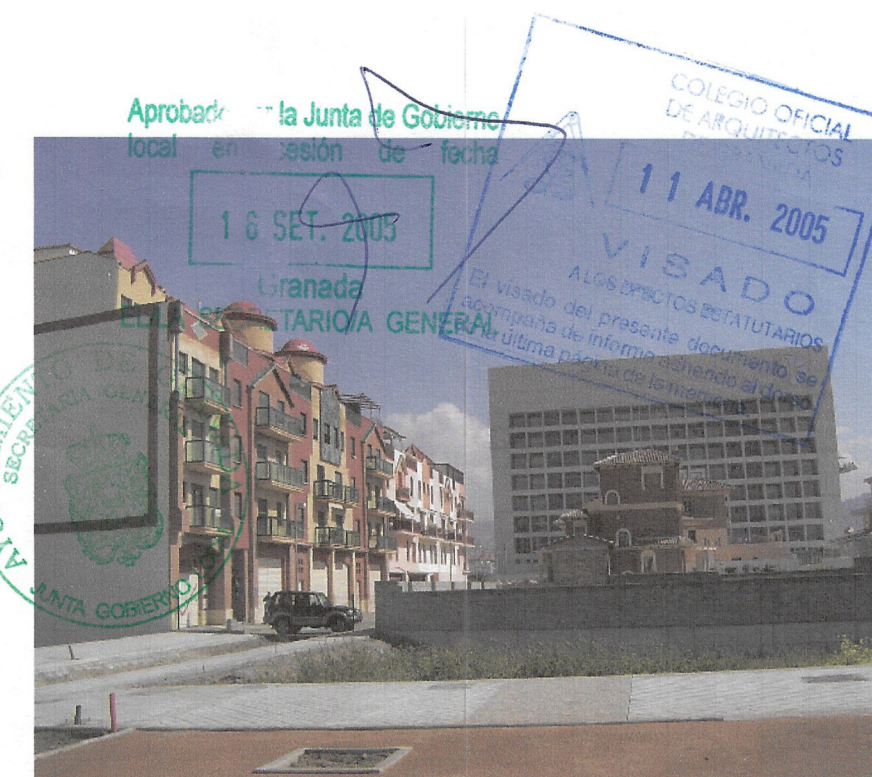
Se visa, si bien el Colegio Oficial de Arquitectos se reserva la posibilidad de presentar alegaciones al presente Plan Especial durante el tiempo de exposición al público, que debe tener en cumplimiento de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Granada, 11 de ABRIL de 2005

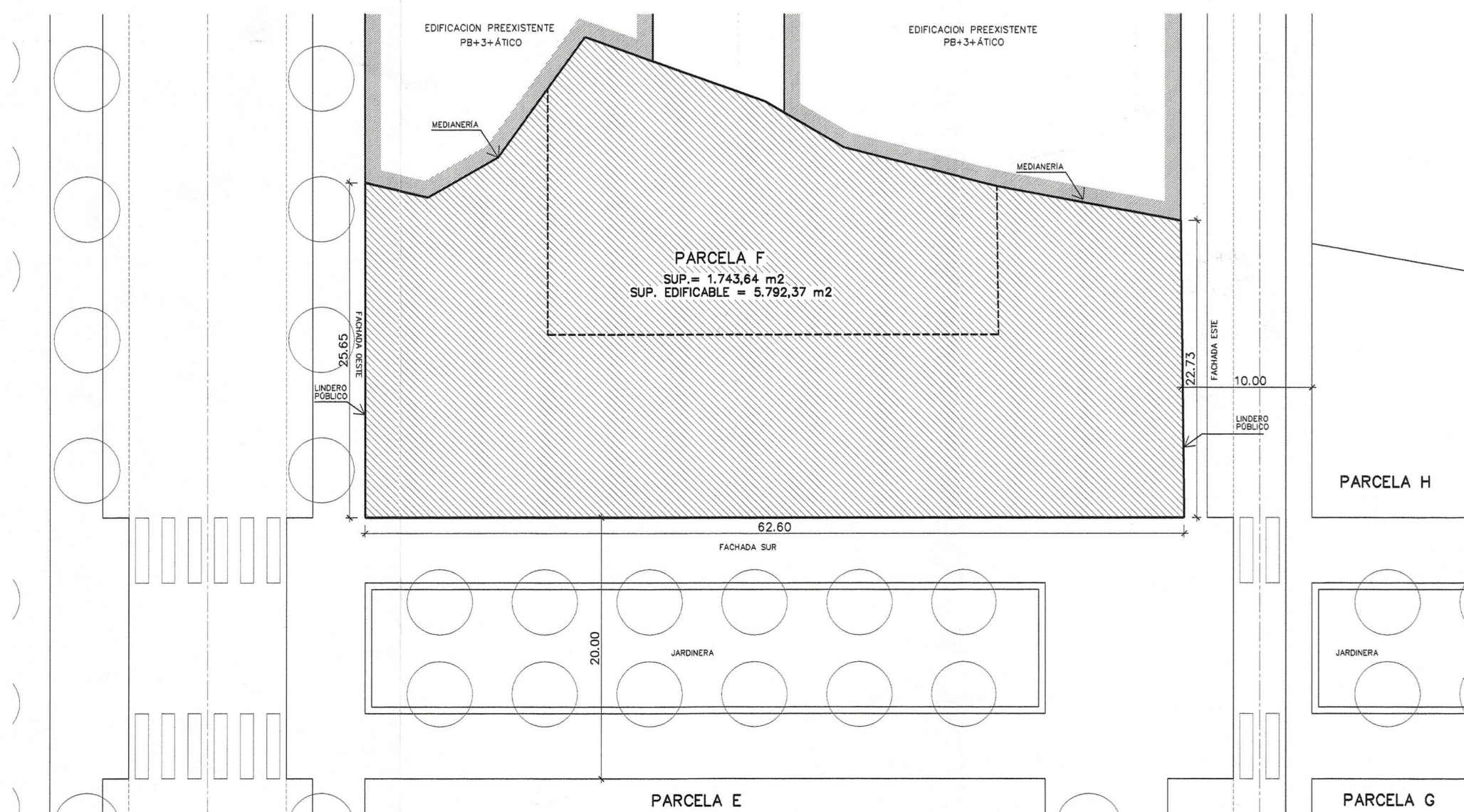




SITUACIÓN DEL P.P. S-1



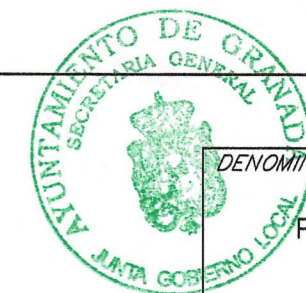
IMAGENES DEL ESTADO ACTUAL



PLANO DE SITUACIÓN DE PARCELA F 1/400

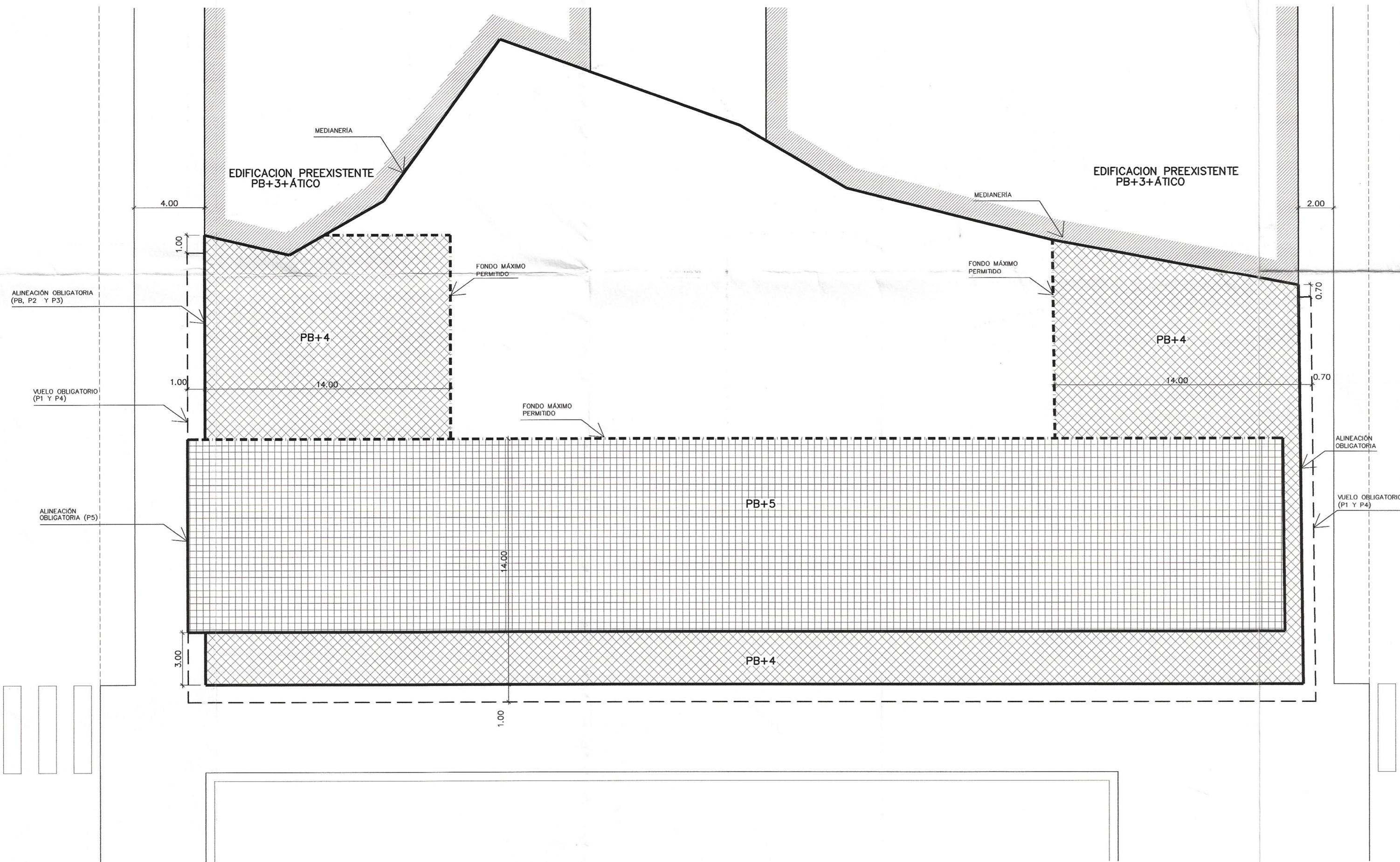
Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha 06 MAYO 2005
Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha 25 NOV. 2005
Granada
EL SECRETARIO GENERAL



DENOMINACIÓN:
PLAN ESPECIAL

SITUACIÓN: PARCELA F. P.P. S-1 GRANADA.	PLANO: SITUACIÓN Y CALIFICACION SEGUN PPS1	ESCALA:
PROPIEDAD: HERMANAS PEDRAZA VVA. DE CORDOBA S.L.	ARQUITECTO: FRANCISCO SARABIA NIETO	FECHA: ABRIL 2.005
		PLANO N° 1



ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

ALINEACIÓN OBLIGATORIA —————

VUELO MÁXIMO OBLIGATORIO (P1 Y P4) - - - - -

FONDO MÁXIMO PERMITIDO - - - - -

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

16 SET. 2005

Granada

EL LA SECRETARÍA GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

11 ABR. 2005

VISADO

El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al dorso de la última página de la memoria.

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

25 NOV. 2005

Granada

EL SECRETARIO GENERAL P.D.

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

06 MAYO 2005

Granada

EL LA VICESECRETARIO GENERAL



DENOMINACION:

PLAN ESPECIAL

SITUACION:

PARCELA F. P.P. S-1 GRANADA.

PLANO:

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

ESCALA:

1:200

FECHA:

ABRIL 2.005

PLANO N°

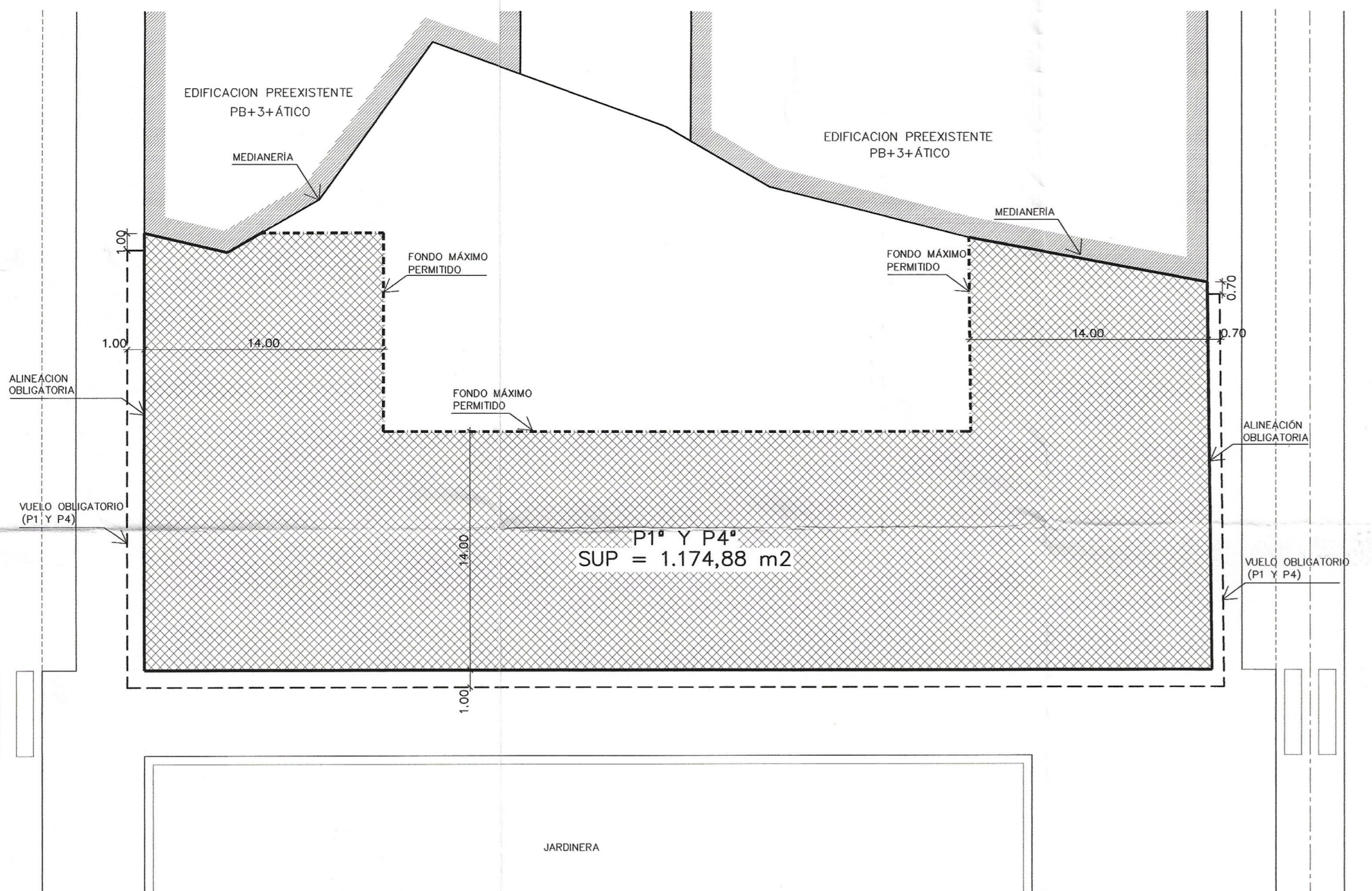
2

PROPIEDAD:

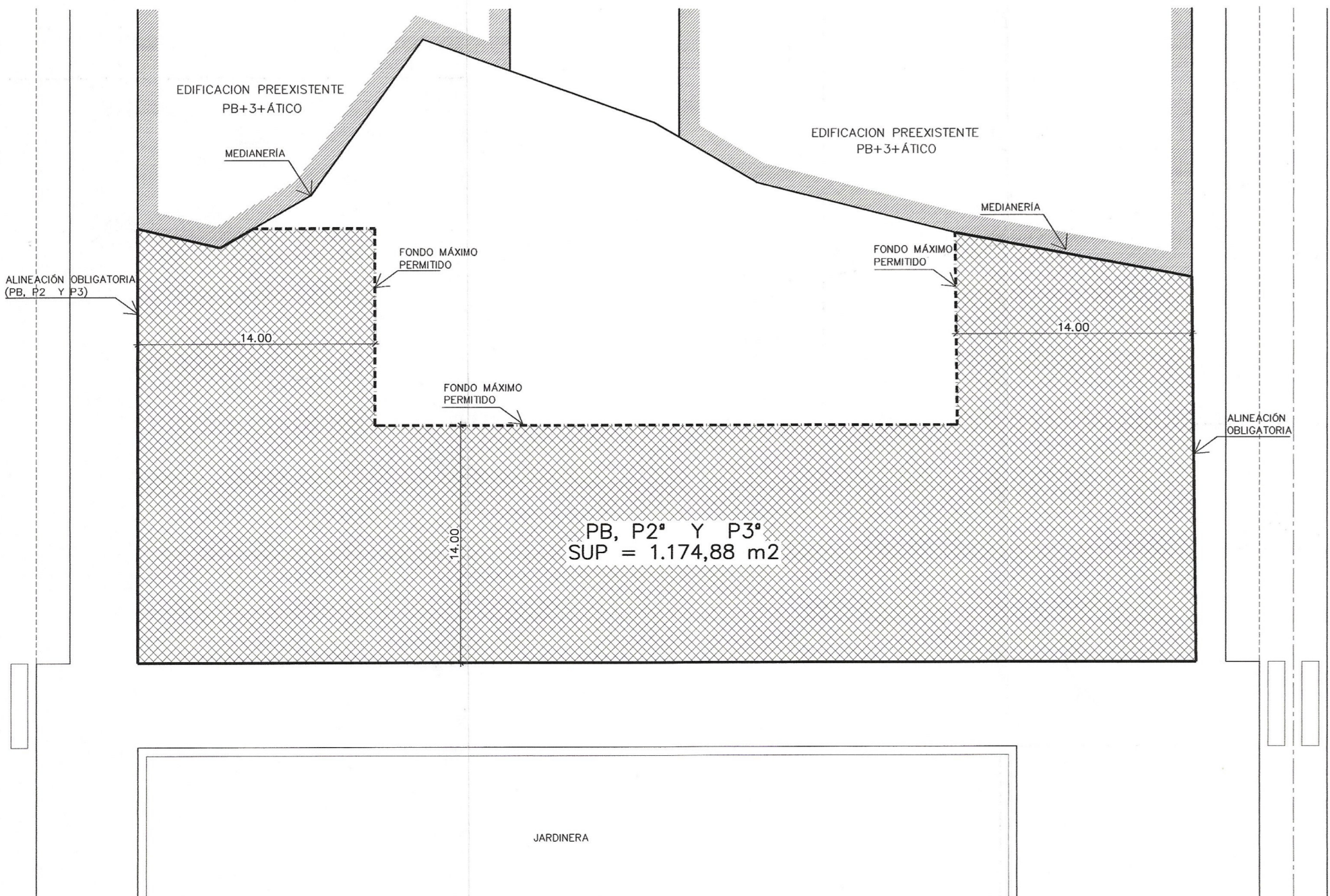
HERMANAS PEDRAZA VNA. DE CORDOBA S.L.

ARQUITECTO:

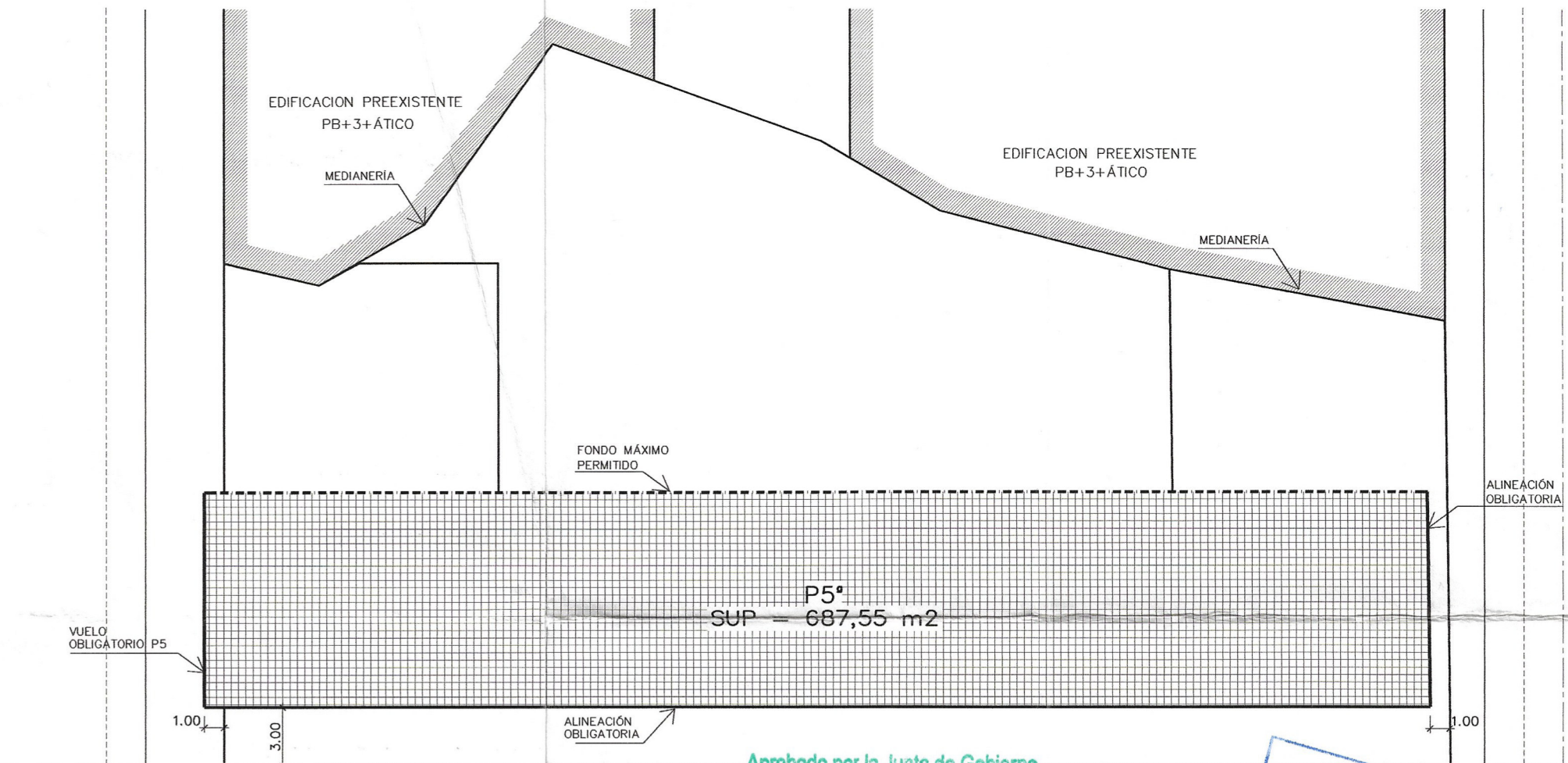
FRANCISCO SARABIA NIETO



ALINEACIONES Y ALTURAS. PLANTAS 1ª Y 4ª



ALINEACIONES Y ALTURAS PLANTA BAJA, P2ª Y P3ª



ALINEACIONES Y ALTURAS. PLANTA 5ª

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha
16 SET. 2005
 Granada
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha
06 MAYO 2005
 Granada
 EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



NOTA RESPECTO A LA ALINEACION OBLIGATORIA DE LOS VUELOS:

- EN PLANTA PRIMERA SERA UN ÚNICO VUELO CORRIDO A LO LARGO DE LAS TRES FACHADAS Y CON LAS DIMENSIONES INDICADAS
- EN PLANTA CUARTA SERAN VARIOS VUELOS RECOGIENDO ALGUNOS HUECOS EN FUNCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN INTERIOR, SEGÚN INDICACIÓN APROXIMADA RECOGIDA EN EL PLANO N° 5, SIEMPRE DENTRO DE LAS ALINEACIONES MARCADAS Y CON EL VUELO OBLIGATORIO INDICADO

DENOMINACION:
 PLAN ESPECIAL

SITUACION: PARCELA F. P.P. S-1 GRANADA.	PLANO: ALINEACIONES Y ALTURAS	ESCALA: 1:300
PROPIEDAD: HERMANAS PEDRAZA VNA. DE CORDOBA S.L.	ARQUITECTO: 	FECHA: ABRIL 2.005
		PLANO N° 3

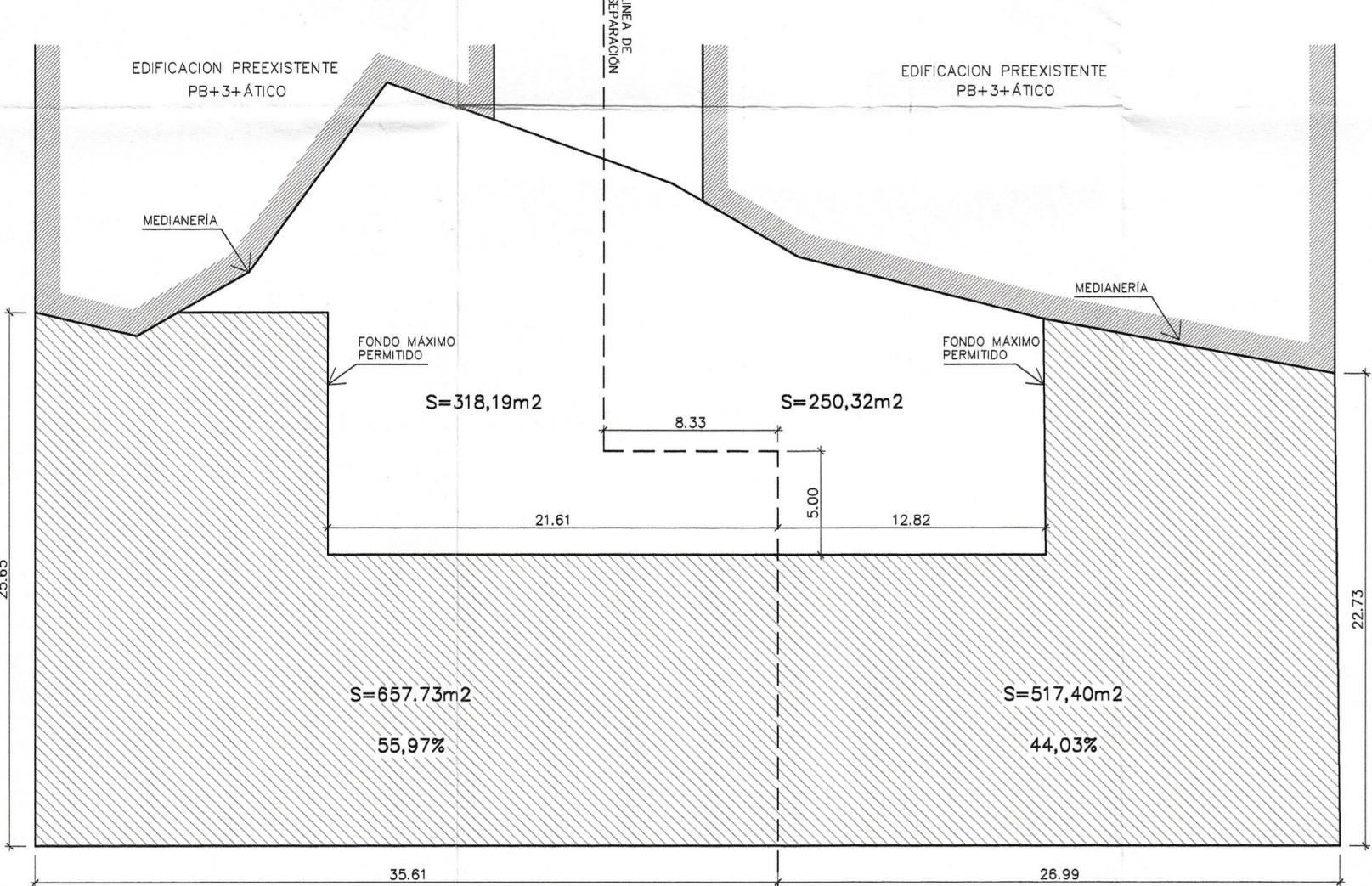
ALTERNATIVA A

PROPIEDAD HNAS. PEDRAZA

PROPIEDAD FAMILIA CALLEJÓN

A=975,92 m²

B=767,72 m²



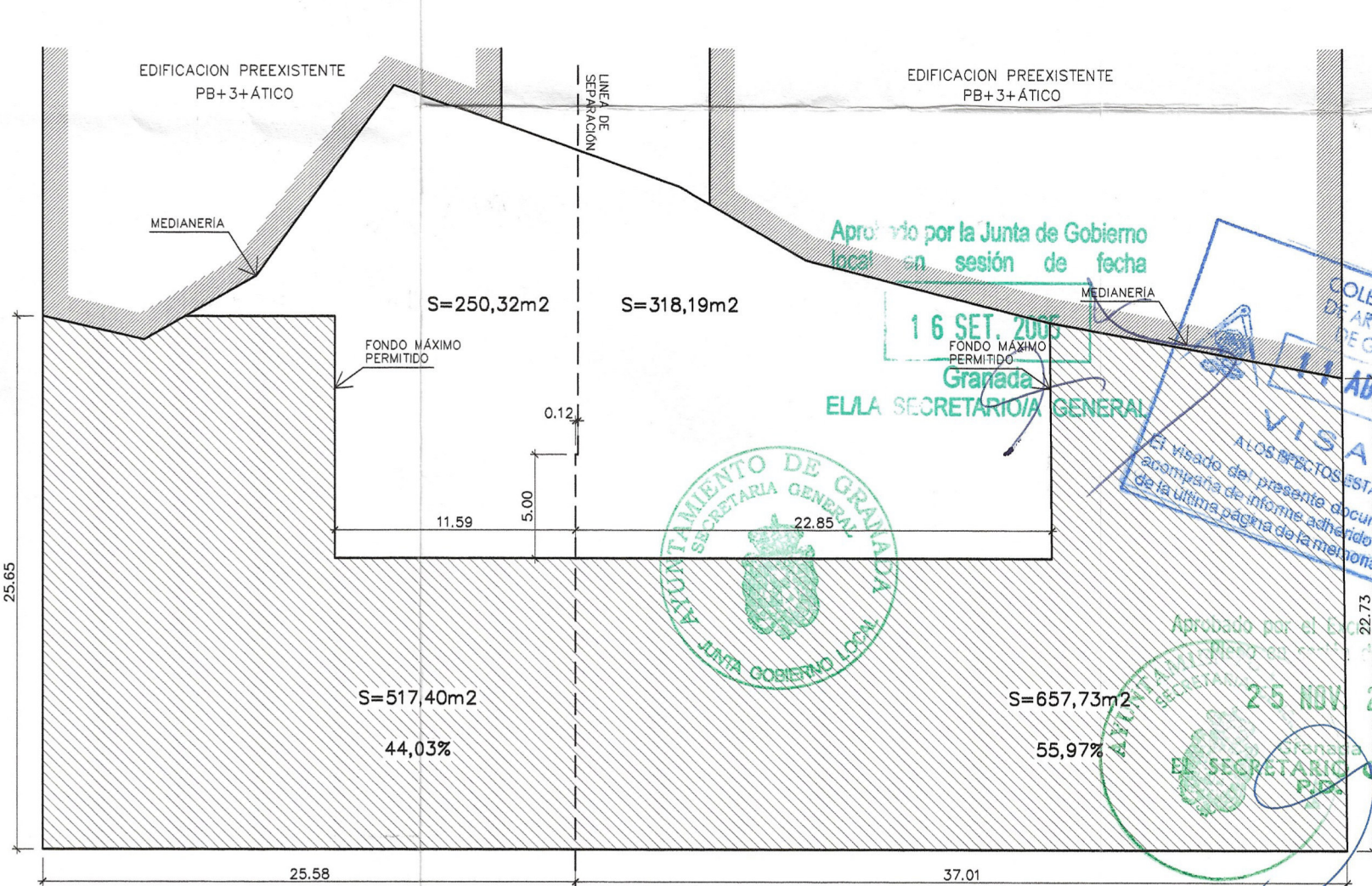
ALTERNATIVA B

PROPIEDAD FAMILIA CALLEJÓN

PROPIEDAD HNAS. PEDRAZA

A=767,72 m²

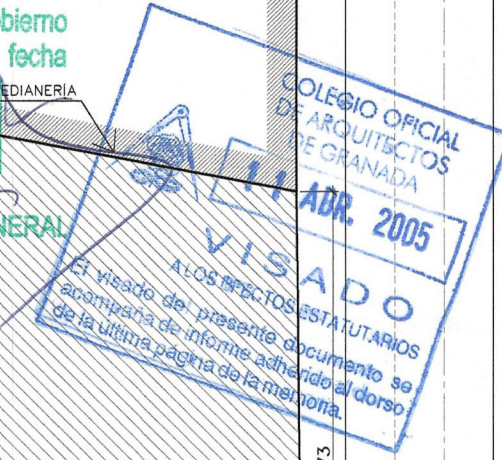
B=975,92 m²



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

16 SET. 2005

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha

2-5 NOV. 2005

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

06 MAYO 2005

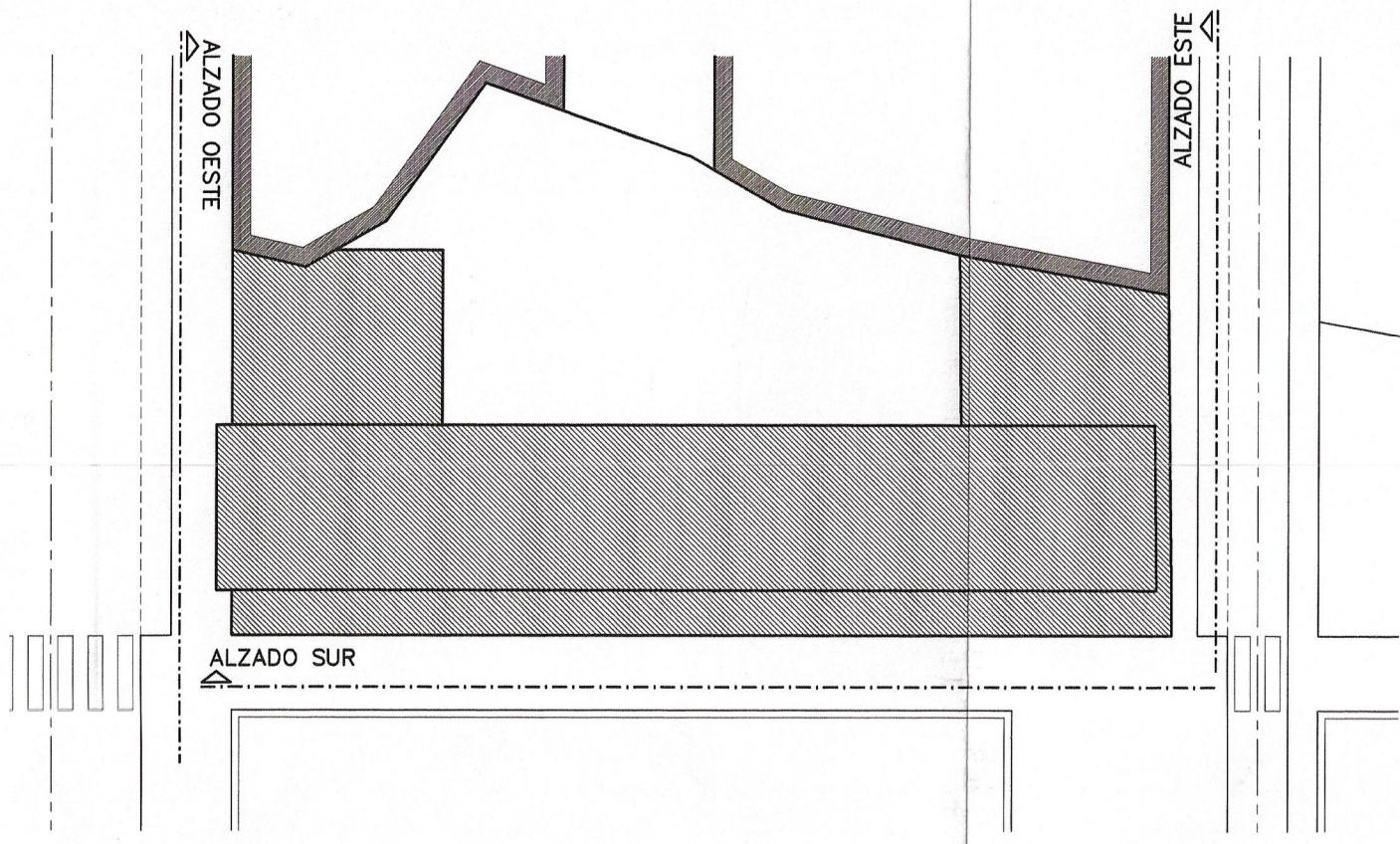
Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



DENOMINACION:

PLAN ESPECIAL

SITUACION: PARCELA F. P.P. S-1 GRANADA.	PLANO: ALTERNATIVAS DIVISION DE PARCELA	ESCALA: 1:300
PROPIEDAD: HERMANAS PEDRAZA VVA. DE CORDOBA S.L.	ARQUITECTO: FRANCISCO SARABIA NIETO	FECHA: ABRIL 2.005
		PLANO N° 4

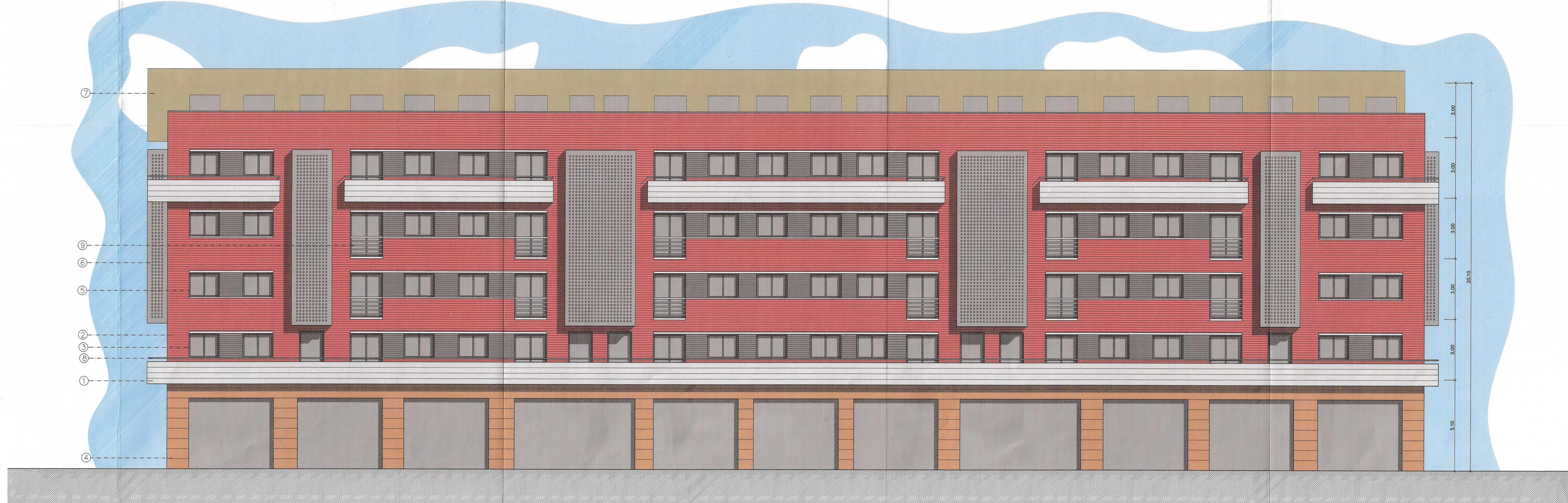


LEYENDA DE TEXTURAS Y ACABADOS

1. REVESTIMIENTO MONOCAPA MORCEMSEC BLANCO capa gruesa, acabado en capa fina. (GRUPO PUMA)
2. LADRILLO VISTO 7.5 CM COLOR SALMÓN, acabado corcho (ALCALA VILLALTA)
3. CARPINTERIA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO NEGRO (RAL 9011 satinado) DE LAMINEX, SERIE DIANA, VENTANA EN CORREDERA Y DIANA 94 EN ABATIBLE, CON DOBLE CRISTAL 4/10/4 Y PERSIANA DE ALUMINO LACADO NEGRO A JUEGO CON CARPINTERIA.
4. REVESTIMIENTO MONOCAPA MORCEMDUR, acabada raspado fino, color NARANJA ESPECIAL 451. (GRUPO PUMA)
5. ENFOSCADO FRATASADO CON TERMINACIÓN EN PINTURA PÉTREA RUGOSA en color RAL NEGRO 9011.
6. CELOSIA DE CHAPA PERFORADA DE ACERO PARA PINTAR COLOR GRIS. MODELO R30-T37 e=2 mm, (RECA, S.A.)
7. REVESTIMIENTO MONOCAPA MORCEMDUR, acabada raspado fino, color SIENA ESPECIAL 524. (GRUPO PUMA)
8. PASAMANOS TUBULAR EN ACERO #50mm PARA PINTAR, COLOR BLANCO CON APOYOS #20mm A FÁBRICA CADA 2 m.
9. BARANDA EN ACERO PARA PINTAR COLOR BLANCO. PASAMANOS #50mm Y TRAVESAÑOS #20mm c/12cm DE ALTURA.

NOTA: LOS HUECOS REPRESENTADOS SON ORIENTATIVOS Y QUEDARÁN DETERMINADOS POR LA DISTRIBUCIÓN INTERIOR DE LAS VIVIENDAS
IGUALMENTE LOS ELEMENTOS VOLADOS DE BALCONES Y CELOSÍAS QUEDAN CONDICIONADOS POR LA SITUACIÓN DE LOS HUECOS EXISTENTES.

ALZADO SUR



ALZADO OESTE



ALZADO ESTE



SECCION TIPO DE VALCON-ANTEPECHO

PLAN ESPECIAL

SITUACIÓN: PARCELA F. P.P. S-1 GRANADA.		PLANO: ALZADOS ORIENTATIVOS	ESCALA: 1:100
PROPIEDAD: HERMANAS PEDRAZA VNA. DE CORDOBA S.L.		ARQUITECTO: FRANCISCO SARABIA NIETO	FECHA: ABRIL 2.005
		PLANO Nº 5	