PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA AF DEL PLAN PARCIAL PP-41. GRANADA

PROMOTOR: HOSPEDERÍA GRANADINA S.L.
ARQUITECTOS: JUAN A. GARCIA-GIRALDA RUIZ Y FERNANDO VALLEJO MONTES.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. pleno en sesión de fecha
27 ENE. 2006
Granada
EL SECRETARIO GENERAL

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

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

DOCUMENTACIÓN

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
21 JUL. 2005
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adhiendo al dorso de la última página de la memoria.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA AF DEL PLAN PARCIAL PP-41. GRANADA

PROMOTOR: HOSPEDERÍA GRANADINA S.L.
ARQUITECTOS: JUAN A. GARCIA-GIRALDA RUIZ Y FERNANDO VALLEJO MONTES.

MEMORIA

.- OBJETO Y ANTECEDENTES

1.- AUTOR Y DEFINICION DEL ENCARGO.

Por encargo de D. Joaquín Tovar Rodríguez, con N.I.F 266-E, y domicilio en Granada, , en nombre y representación de la mercantil "HOSPEDERIA GRANADINA S.L." con C.I.F. B-18.591.461 se realiza el presente trabajo consistente en la redacción de un Plan Especial de Ordenación que establezca los volúmenes y alturas definitivos que servirán como envolvente de la edificación así como las bases de cómputo urbanístico de superficies.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL

2.- PARCELA. ENTORNO Y ACCESOS. TOPOGRAFIA ORIENTACION Y SERVIDUMBRES.

SITUACIÓN

Se sitúa en la zona norte del Plan Parcial P.P.-41 del P.G.O.U. 1.985 de Granada.

GEOMETRÍA

La parcela es sensiblemente triangular y tiene una superficie total de 1.250 m2, con tres frentes de fachada.

- Fachada a vial superior con longitud aproximada de 57 m.
- Fachada a vial inferior con longitud aproximada de 52 m.
- Fachada orientación Este con 32 m. de longitud.

TOPOGRAFIA

Existe un desnivel máximo de hasta 16 m. entre los viales superior (Norte) e inferior (Sur) que delimitan el solar. El vial superior presenta además una diferencia de cota entre sus extremos de aproximadamente 6 metros en sentido descendente en la dirección Este-Oeste.

Por otro lado, el vial Sur presenta una diferencia de cota de unos 4 metros en sentido ascendente en la dirección Este-Oeste.

ORIENTACIÓN

El vial superior tiene orientación N y el inferior S.

ACCESOS

Todas las calles poseen acceso rodado.

SERVIDUMBRES

No se aprecia ningún tipo de servidumbre sobre la parcela.

3.- SUBSUELO. ACOMETIDAS A REDES DE SERVICIOS. INFRAESTRUCTURAS.

Actuaciones próximas dan idea suficiente de la calidad del subsuelo de la parcela. Se prevé pues, cimentar sobre terreno de conglomerado Alhambra de resistencia superior a 2,00 kg/cm2. El nivel freático se encuentra sin duda en estrato muy inferior. Salvo causas hoy desconocidas o imprevisibles es, pues, factible que el terreno soporte adecuadamente el edificio a ubicar. No obstante estos extremos deberán ser comprobados y documentalmente aceptados en el momento oportuno.

Las calles a las que da la parcela poseen todos los servicios de infraestructura necesarios para servir al fin a que se destina el edificio.

4.- NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE, CONDICIONANTES.

Es de aplicación la normativa específica del Plan Parcial P-41 del P.G.O.U. 1.985.

El Plan General de 2.000 considera el suelo perteneciente a dicho sector P-41 como suelo urbano en transición, manteniéndose los criterios y aplicación de derechos de aprovechamiento de las parcelas conforme al P.G.O.U 1.985. (Art. 4.2.1.e del P.G.O.U. 2.000).

5.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS EN VIGOR.

Denominación de parcela:	Parcela AF
Uso pormenorizado:	Terciario/Comercial
Aprovechamiento de derecho:	2.062,50 u.a.
Coeficiente de edificabilidad:	1,65 m2/m2
Porcentaje mínimo de uso característico:	60%
Condiciones de edificación:	las que se fijen en Estudio de Detalle al no ser la manzana uniforme en usos.
Altura máxima:	3 plantas
Ocupación en planta:	100% P.baja, 80% resto.
Alineación y rasante:	las indicadas en los planos de Plan Parcial.
Aparcamientos:	1 plaza por cada 100 m2.
Patios:	según P.G.O.U. 1.985.
Otros condicionantes:	según P.G.O.U. 1.985.

Observaciones: El Plan Parcial define unas líneas envolventes que, según la pendiente aproximada del terreno, ha de contener la edificación.

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La solución adoptada prevé una ordenación de volúmenes coherente con el conjunto previsto en el resto de la zona.

Para ello, la disposición de la edificación se realiza alineada en parte al vial superior y retranqueada del resto de sus linderos.

Los volúmenes se encuentran siempre dentro de la envolvente definida por la ordenanza del Plan Parcial P-41, si bien se procura favorecer la ordenación escalonada en ladera.

La especial casuística que radica a la actividad definitiva de la edificación (uso asistencial) hace que se prevea también que los patios profundicen por debajo de las rasantes del terreno a fin de cubrir las necesidades de ventilación e iluminación de las instalaciones y servicios propios del uso geriátrico.

Es evidente que aunque las rasantes se consideren respecto de los viales y del terreno natural, los patios deberán cumplir con las dimensiones mínimas previstas por el PP-41.

El conjunto de alturas se realizará a partir de las rasantes definidas por el PP-41.

7.- DETERMINACIONES CUANTITATIVAS.

La planimetría refleja las condiciones de ordenación física, delimitando una envolvente que responde a un edificio escalonado y retranqueado en algunos linderos.

La complejidad orográfica hace que se obligue a definir niveles de edificación, cada uno de los cuales tendrá unos límites máximos de ocupación y de retranqueos respecto de los mismos.

Dichos niveles se reflejan a su vez en una serie de secciones del edificio en el sentido de la ladera a fin de comprobar que la mera envolvente es bastante más restrictiva que la permitida por el planeamiento parcial.

Por consiguiente, la edificación deberá contenerse dentro de la mera envolvente, no pudiendo ser superada salvo por instalaciones y cuerpos permitidos por el P.G.O.U 1.985 sobre la altura máxima.

Todo ello hace que como consecuencia se establezca el siguiente cuadro justificativo.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIA GENERAL

	PLAN PARCIAL PP-41	PLAN ESPECIAL PROPUESTO
Denominación de parcela	AF	AF
Uso pormenorizado	Terciario/Comercial	Terciario/Comercial
Aprovechamiento de derecho	2.062,50 u.a.	2.062,50 u.a.
Coeficiente edificabilidad	1,65	1,65
Porcentaje mínimo uso característico	60%	60%
Altura máxima	3 plantas	3 plantas
Ocupación en planta	100% P.B, 80% resto	Inferior a PP-41 según planimetría
Aparcamiento	1 plaza/100 m2	1 plaza/100 m2
Condicionantes de edificación	Según Estudio Detalle	Las definidas en planimetría del Plan Especial.

Otros condicionantes: Los patios podrán profundizar en el terreno cumpliendo dimensiones obligatorias. Las rasantes se consideran según PP-41, a partir de las cuales se consideran las alturas.

La edificabilidad máxima sobre rasante será 2.062,50 m2.

La edificabilidad computable bajo rasantes será valorada conforme Estudio Económico financiero del Plan Especial.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARÍA GENERAL

8.- ORDENANZAS.

El plan especial se remite a las ordenanzas previstas por el plan parcial P.P.-41 Teniendo en cuenta los parámetros volumétricos expresados en este documento.

9.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO R.D.72/92 DE 5 DE MAYO. PARA LA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANISTICAS.

El Plan Especial no ordena espacios de publica concurrencia y por tanto se determina que la edificación deberá cumplir con el Decreto R.D.72/92 de 5 de mayo para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

2.062,50
+ 2.028,45
4.090,95

10.- PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

El ámbito del Plan Especial contiene una sola parcela para una sola edificación por lo que se considera una sola etapa.

El estudio económico financiero se analiza en función de la edificabilidad total prevista en la parcela y la respectiva urbanización interior.

Así mismo habrá de incluirse los costes derivados de los excesos de aprovechamiento que se produzcan por conjunto urbanístico bajo rasante, valorando el metro cuadrado de techo a 167,628 €/m2.

Costes edificación	2.950.000 €.
Costes urbanización interior	20.000 €.
Costes generales	750.000 €.
Excesos de aprovechamiento	
(Estimación) 2.028,45 m2 x 167,628 € =	340.008,79 €.
TOTAL	4.060.008,79 €.

Los costes no incluyen tasas ni licencias, ni impuestos, y serán sufragados íntegramente por el promotor.

Granada, Julio de 2.005

Los arquitectos:

Juan A. García-Giralda Ruiz

Fernando Vallejo Montes.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
21 JUL. 2005
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se adjunta conforme adherido al dorso de la última página de la memoria.

Conforme, el promotor:
HOSPEDERIA GRANADINA S.L.

Fdo.: Joaquín Tovar Rodríguez.
Administrador.

COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA

PLAZA DE SAN AGUSTÍN [illegible] 62 65 FAX: 958 20 91 25 18001 GRANADA

Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: **05-03657** *Nº REGISTRO.....:* **05-0008777**

FASE DEL TRABAJO.: **PLAN ESPECIAL / ÚNICO**

OBRA.....: **PLAN ESPECIAL**

EMPLAZAMIENTO.....: **PARCELA. AF DEL PLAN PARCIAL PP 41**

MUNICIPIO .....: **GRANADA**

PROMOTOR/ES.....: **HOSPEDERIA GRANADINA, S.L.**

ARQUITECTO/S.....: **002423 GARCIA-GIRALDA RUIZ, JUAN ANTONIO**
003390 VALLEJO MONTES, FERNAND

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

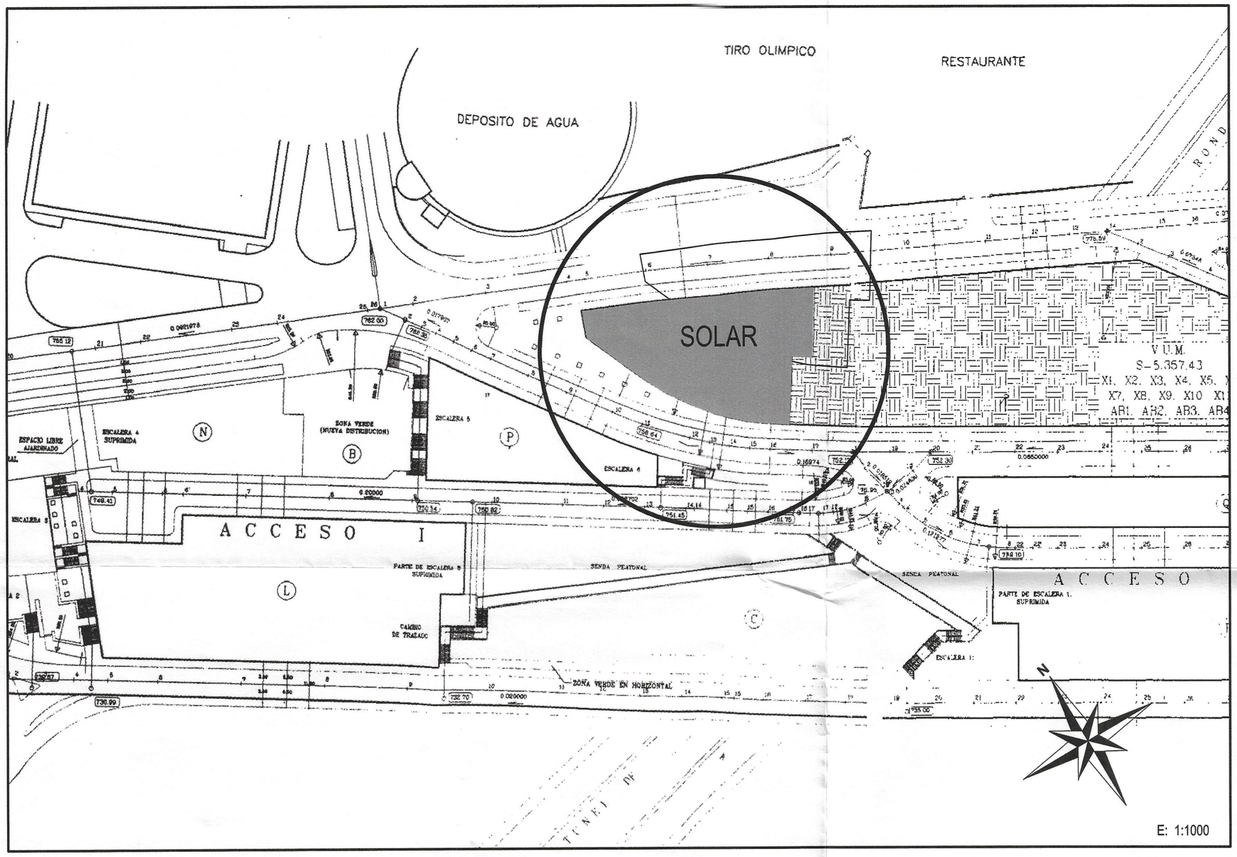
* Identidad y habilitación legal del colegiado autor. (Titulación, colegiación y firma)
* Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Compatibilidad y demás normas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

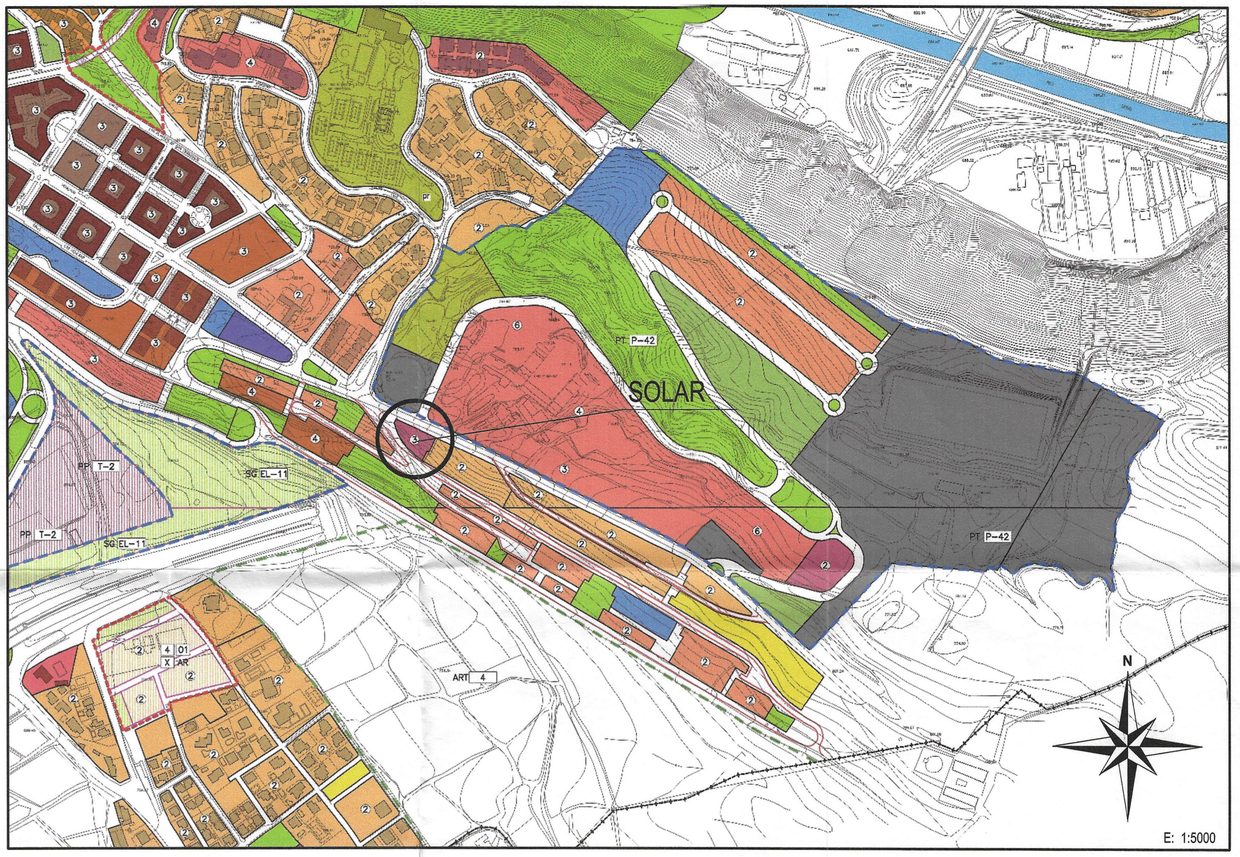
Observaciones

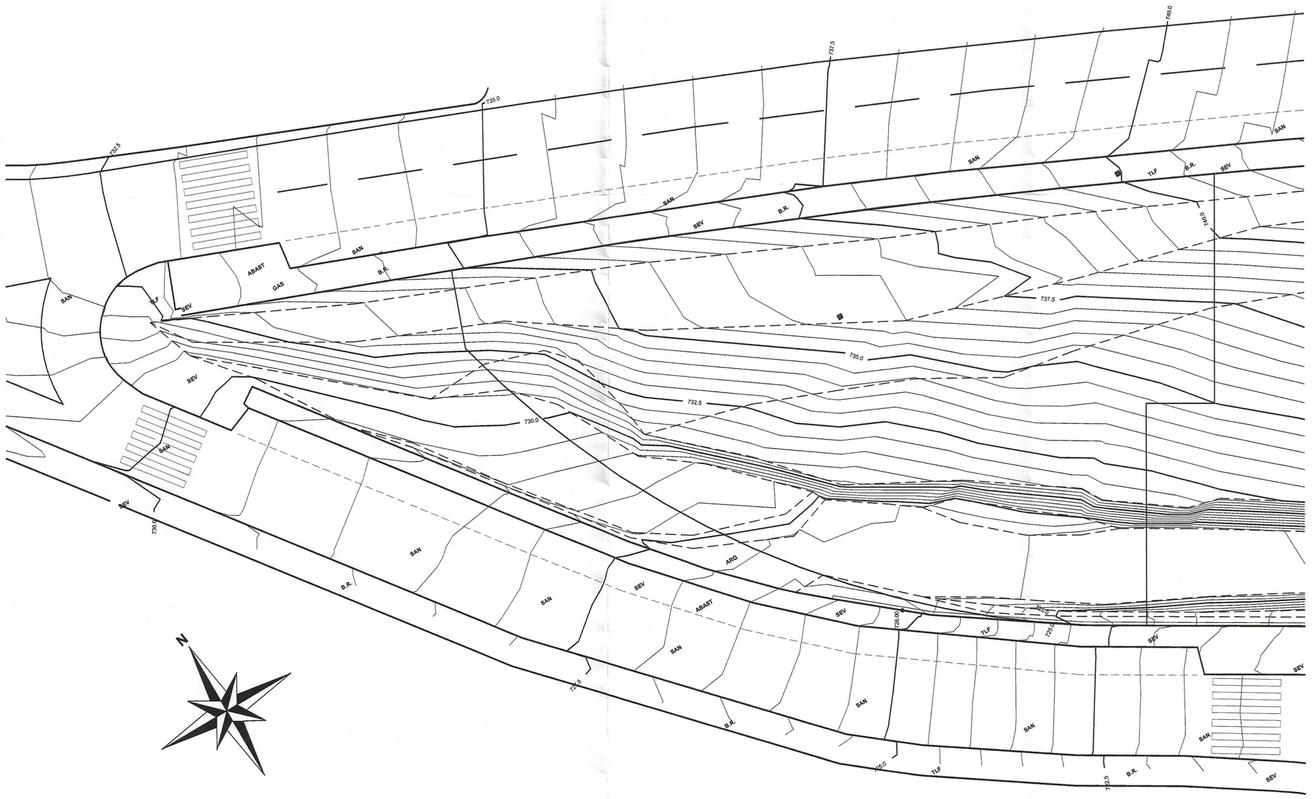
Se visa, si bien el Colegio Oficial de Arquitectos se reserva la posibilidad de presentar alegaciones al presente Estudio de Detalle durante el tiempo de exposición al público, que debe tener en cumplimiento de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Granada, 21 de JULIO de 2005

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
21 JUL. 2005
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al dorso de la última página de la memoria







TOPOGRAFICO
E: 1:300

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. pleno en sesión de fecha
27 ENE. 2006
Granada
EL SECRETARIO GENERAL

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

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL

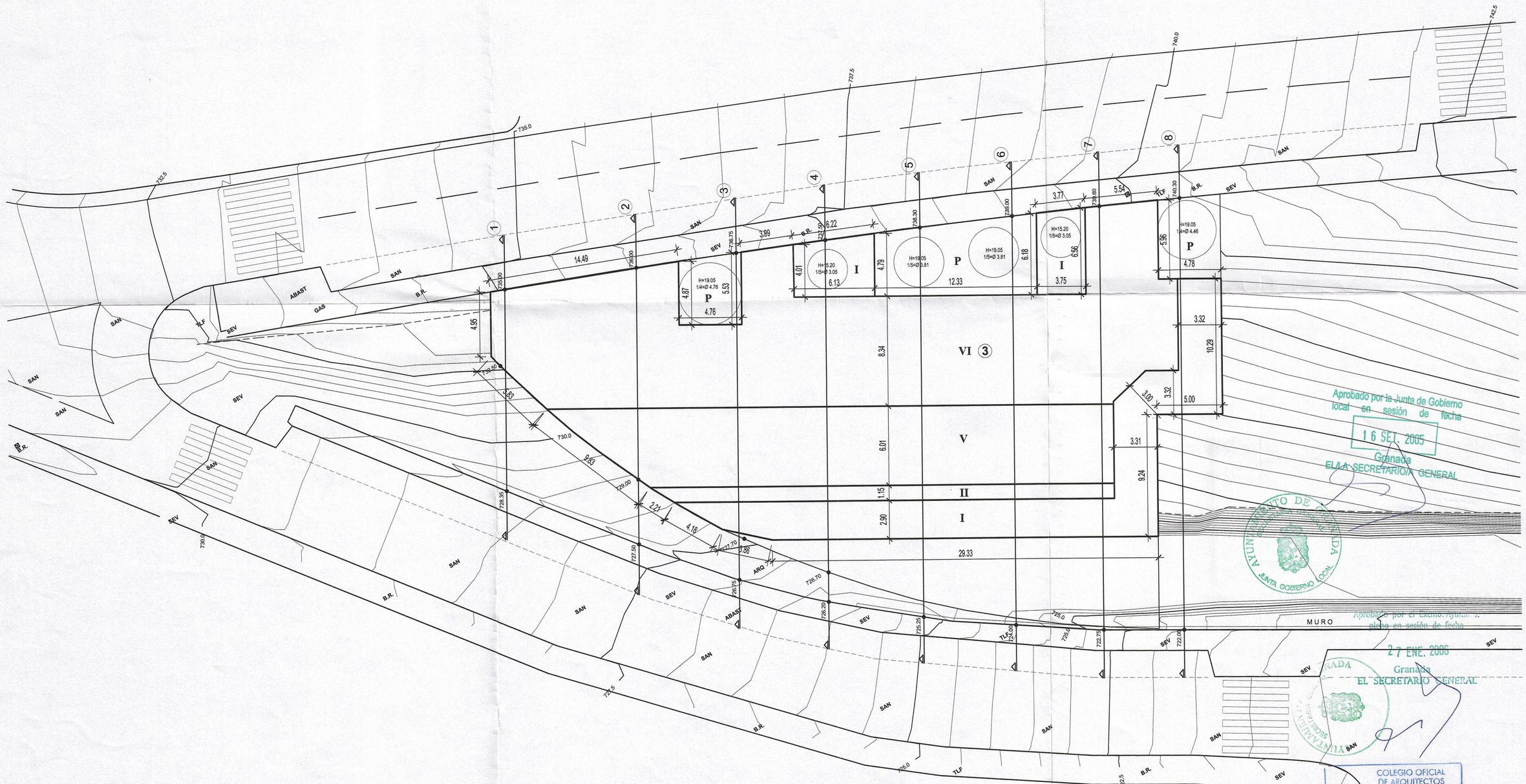
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
21 JUL. 2005
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe armando al dorso de la última carpeta [illegible]

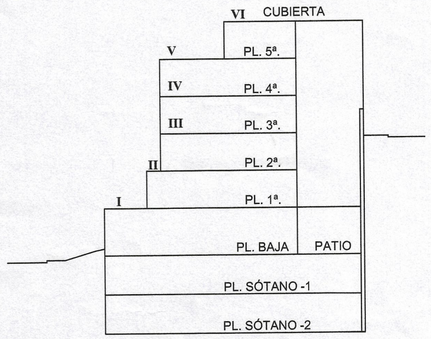
C/ Cerro de los Machos 38.
Edificio Atrium
Portal 4, Bajo B
Teléfono: 958 133 731 Fax: 958 135 542
arquitectos@giralda-vallejo.com
18008-GRANADA

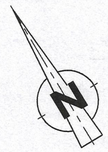
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DE LA PARCELA AF-PP-41. GRANADA.

PLANO:	SITUACIÓN, USOS Y TOPOGRAFICO
PROMOTOR:	HOSPEDERÍA GRANADINA S.L.
ARQUITECTOS:	Juan García-Giralda Ruiz / Fernando Vallejo Montes

PLANO N.	I - 01 INFORMACION
SUSTITUYE	
ESCALA	varias
EXPEDIENTE	GR-563
FECHA	JULIO 2005







Nº MAXIMO DE PLANTAS ③

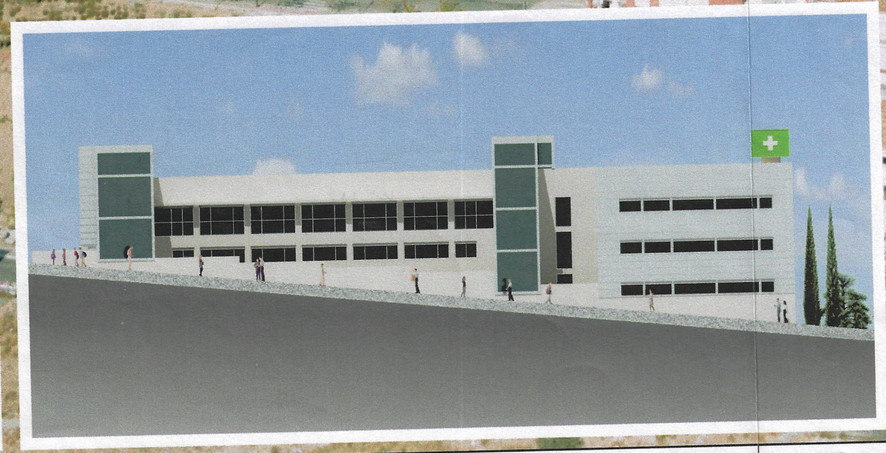
NIVEL DE EDIFICACION I

LOS PATIOS CERRADOS SE LIMITARAN A 1/5 DE LA ALTURA, SEGUN EL ARTICULO 2.1.5C DEL P.G.O.U. DE 1985

C/ Cerro de los Machos 38.
Edificio Atrium
Portal 4, Bajo B
Teléfono: 958 133 731 Fax: 958 135 542
arquitectos@giralda-vallejo.com
18008-GRANADA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA AF-PP-41. GRANADA.

PLANO N.	P - 01 PROPUESTA
SUSTITUYE	
PLANO:	ORDENACION FISICA
ESCALA	1:200
PROMOTOR:	HOSPEDERÍA GRANADINA S.L.
EXPEDIENTE	GR-563
ARQUITECTOS:	Juan García-Giralda Ruiz / Fernando Vallejo Montes
FECHA	JULIO 2005



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento pleno en sesión de fecha
27 ENE. 2006
Granada
EL SECRETARIO GENERAL

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

AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARÍA GENERAL JUNTA GOBIERNO LOCAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
21 JUL. 2005
VISADO
EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adjunto al dorso / última página de la memoria

C/ Cerro de los Machos 38.
Edificio Atrium
Portal 4, Bajo B
Teléfono: 958 133 731 Fax: 958 135 542
arquitectos@giralda-vallejo.com
18008-GRANADA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA AF-PP-41 GRANADA

PLANO N.: I - 01 IMAGEN

SUSTITUYE:

ESCALA:

PLANO: IMAGEN "NO VINCULANTE"

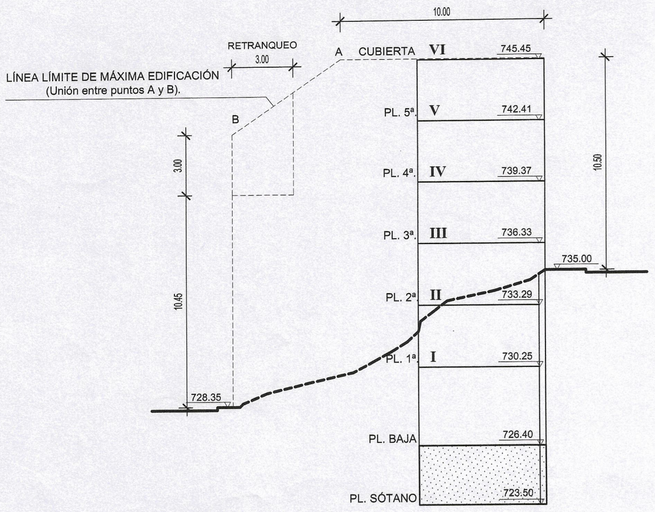
PROMOTOR: HOSPEDERÍA GRANADINA S.L.

EXPEDIENTE: GR-563

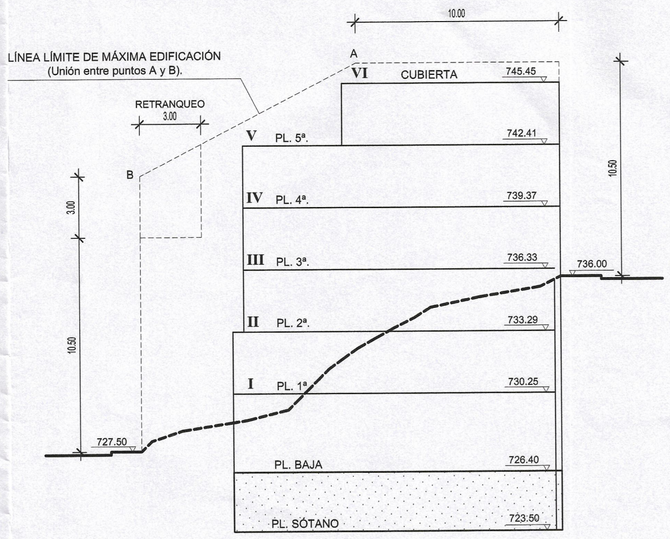
ARQUITECTOS: Juan García-Giralda Ruiz / Fernando Vallejo Montes

FECHA: JULIO 2005

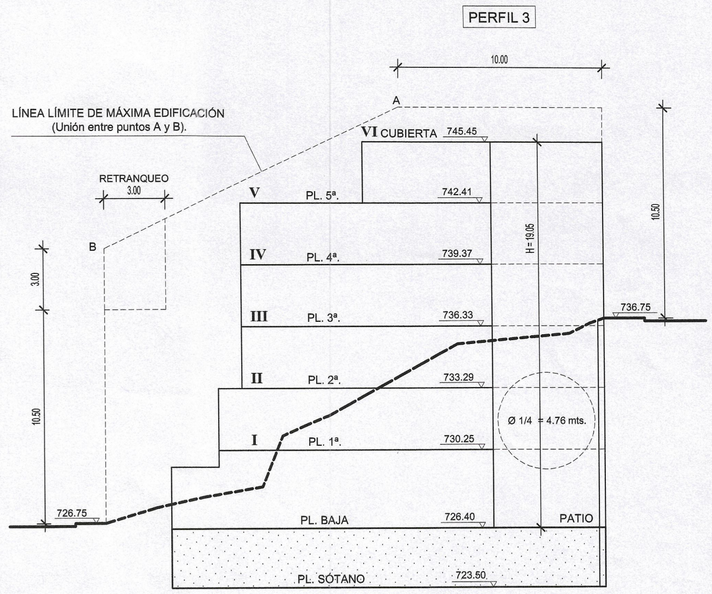
PERFIL 1



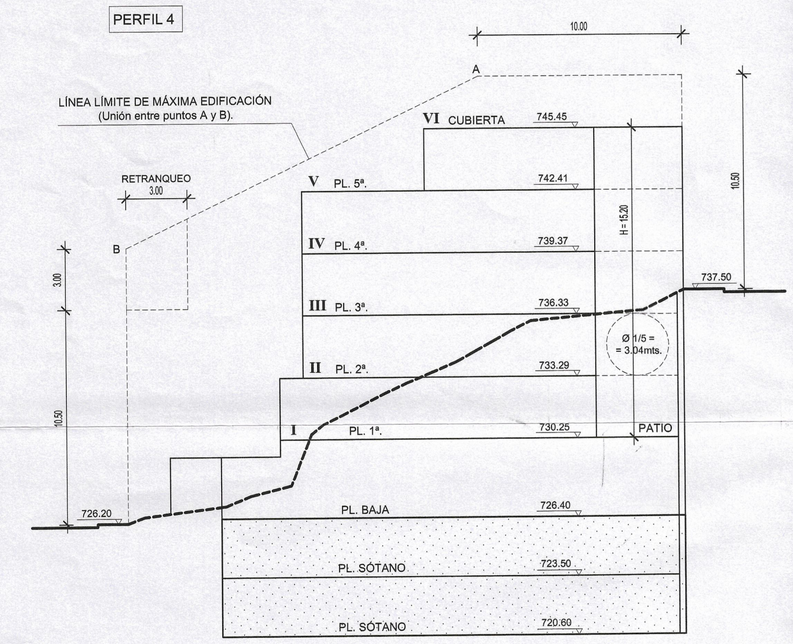
PERFIL 2



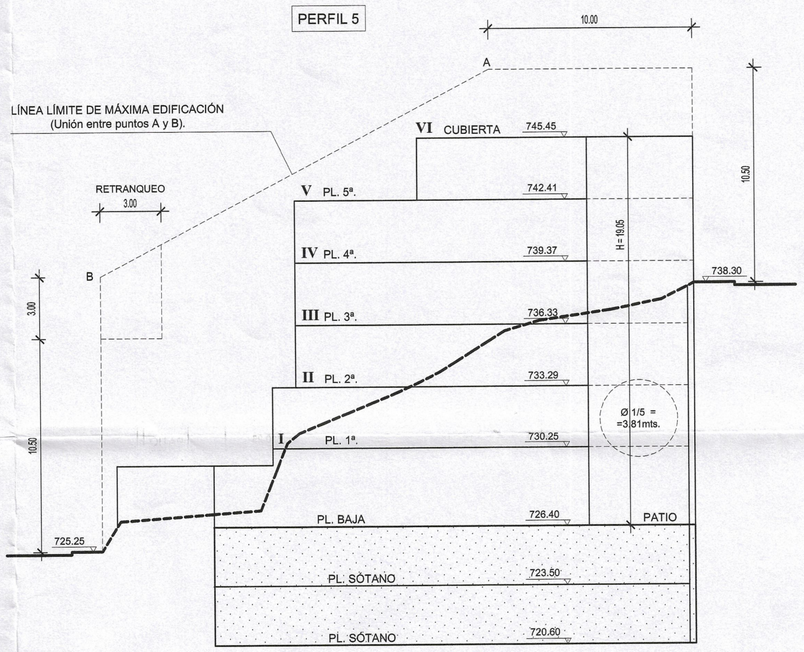
PERFIL 3



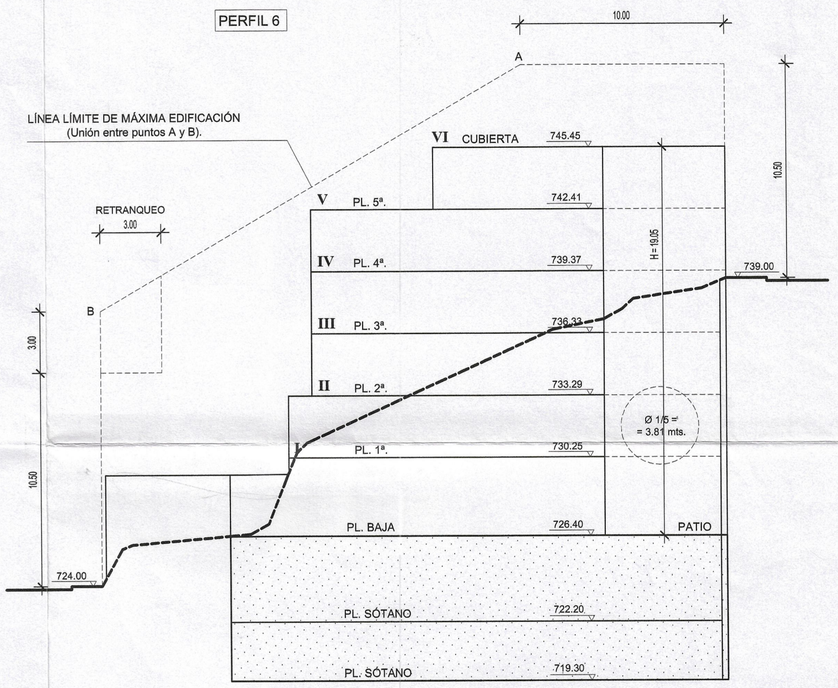
PERFIL 4



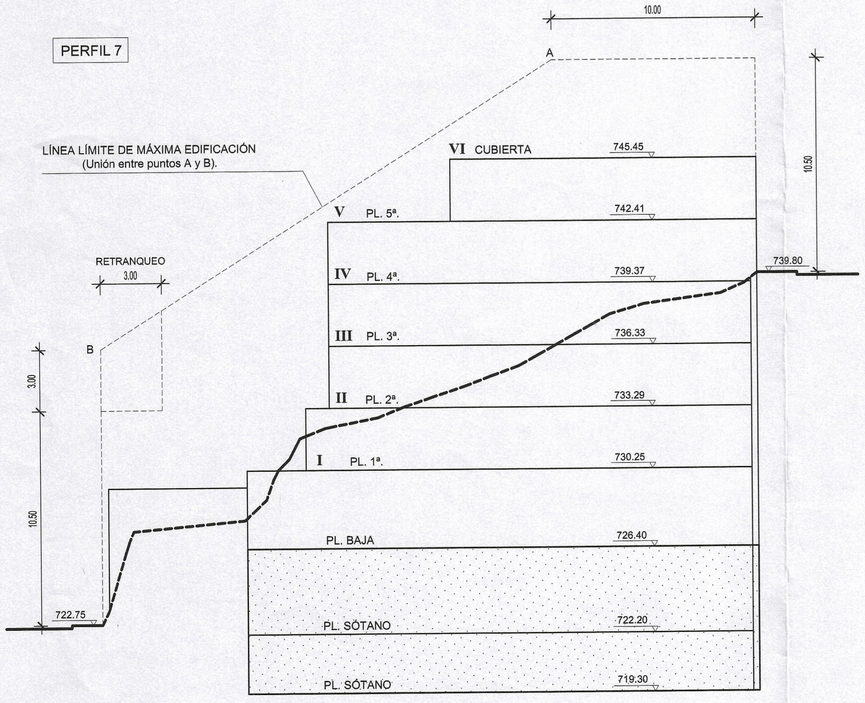
PERFIL 5



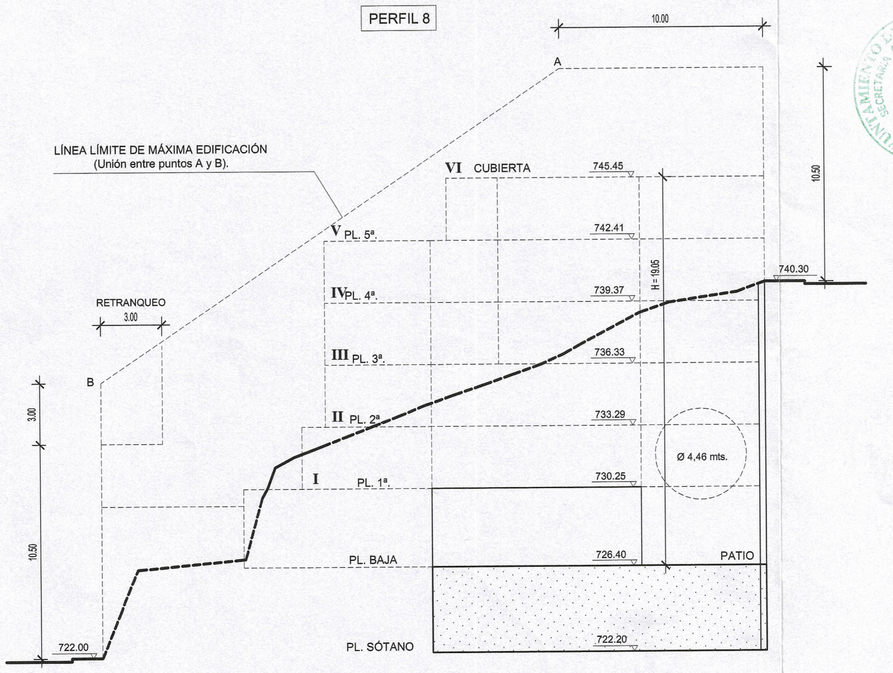
PERFIL 6



PERFIL 7



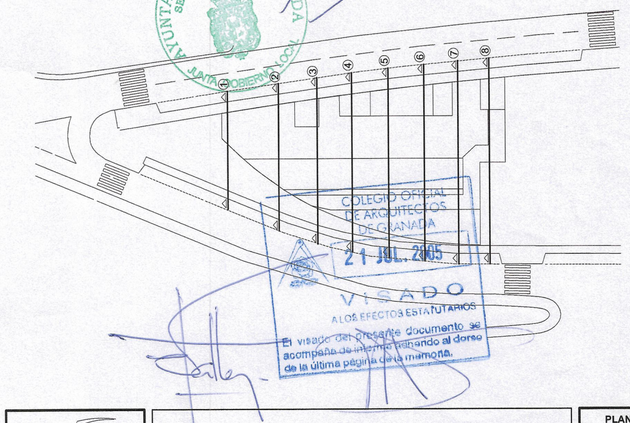
PERFIL 8



Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. pleno en sesión de fecha 27 ENE. 2006 Granada EL SECRETARIO GENERAL

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

AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARÍA GENERAL JUNTA DE GOBIERNO



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
21 JUL. 2005
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe remitido al dorso de la última página de la memoria.

C/ Cerro de los Machos 38.
Edificio Atrium
Portal 4, Bajo B
Teléfono: 958 133 731 Fax: 958 135 542
arquitectos@giralda-vallejo.com
18008-GRANADA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA AF-PP-41. GRANADA.

PLANO N.: P - 02 PROPUESTA

SUSTITUYE

PLANO: PERFILES JUSTIFICATIVOS DE LOS VOLUMENES SOBRE Y BAJO RASANTE.

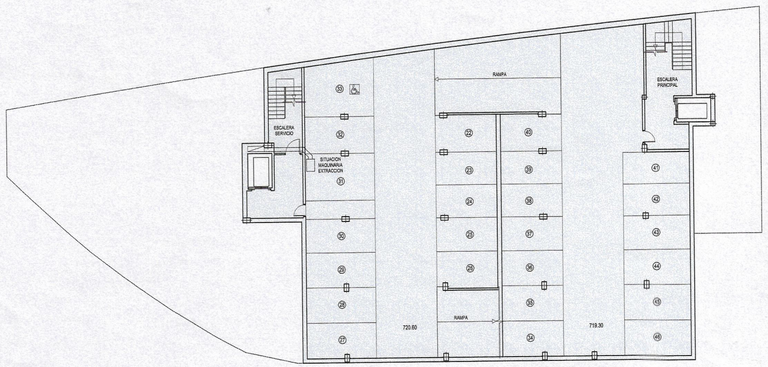
ESCALA: 1:200

PROMOTOR: HOSPEDERÍA GRANADINA S.L.

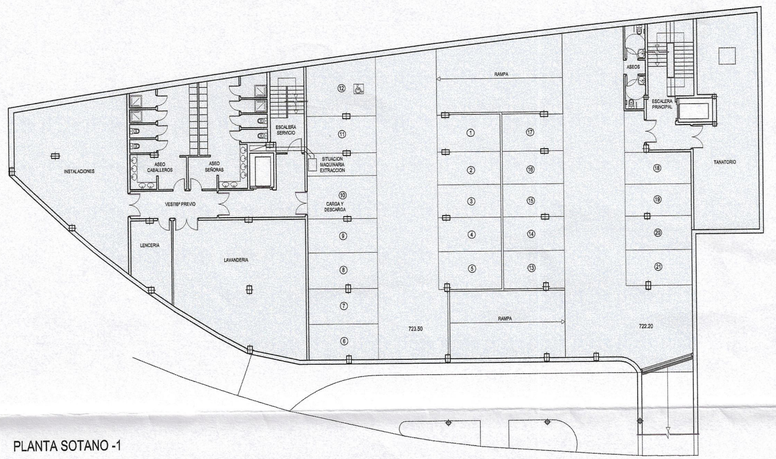
EXPEDIENTE: GR-563

ARQUITECTOS: Juan García-Giralda Ruiz / Fernando Vallejo Montes

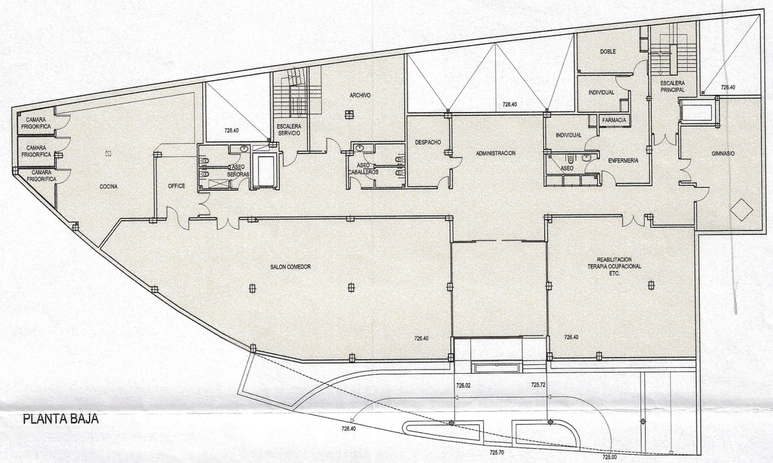
FECHA: JULIO 2005



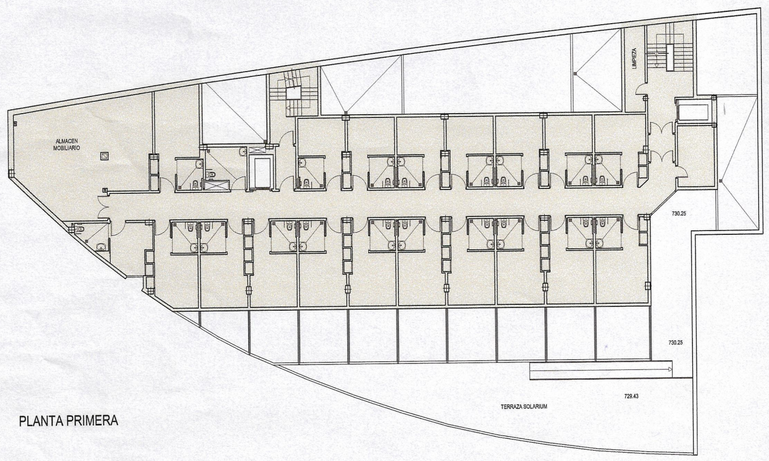
PLANTA SOTANO -2



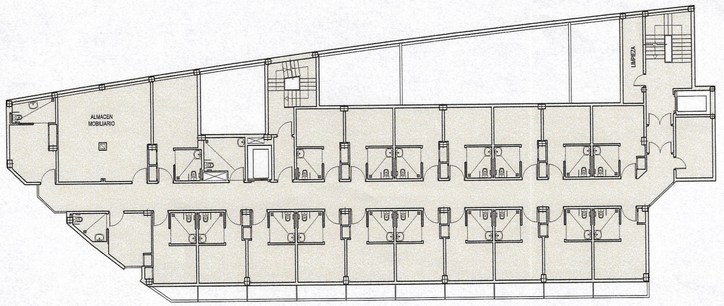
PLANTA SOTANO -1



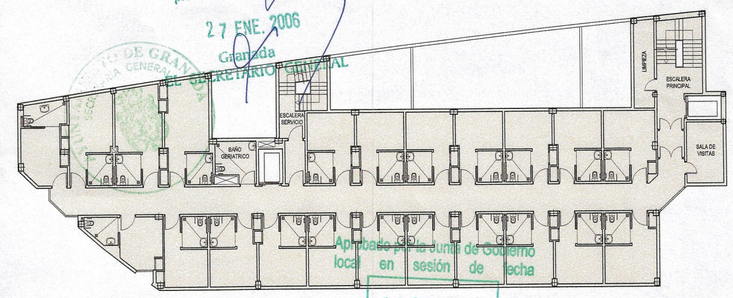
PLANTA BAJA



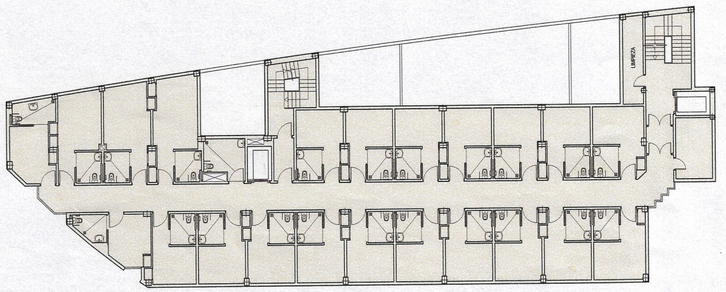
PLANTA PRIMERA



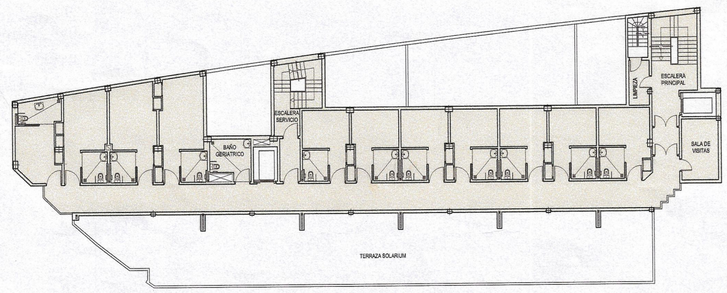
PLANTA SEGUNDA



PLANTA TERCERA



PLANTA CUARTA



PLANTA QUINTA

Aprobado por el Excmo. Ayuntmo. pleno en sesión de fecha 27 ENE. 2006 Granada EL SECRETARIO GENERAL

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

AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIA GENERAL

ORDENANZAS DEL EQUIPAMIENTO TERCIARIO

SOLAR	1.250,00 m²
EDIFICABILIDAD	1,65 m²/m² x 1.250 = 2.062,50
ALTURA MAXIMA	3 Plantas
OCUPACION EN PLANTA	BAJA 100 %
	RESTO 80 %

PLANTA	Sup. construida
Sótano -2	728,99
Sótano -1	1.098,36
Baja	959,99
Primera	709,89
Segunda	667,88
Tercera	667,88
Cuarta	668,40
Quinta	446,91
TOTALES	5.948,30

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA 21 JUL. 2005 VISADO A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS El visado del presente documento se acompaña de informe adjunto al dorso de la última página de la memoria

C/ Cerro de los Machos 38.
Edificio Atrium
Portal 4, Bajo B
Teléfono: 958 133 731 Fax: 958 135 542
arquitectos@giralda-vallejo.com
18008-GRANADA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA PARCELA AF-PP-41. GRANADA.

PLANO N.: P - 03 PROPUESTA

SUSTITUYE

PLANO: PLANTAS DE USOS PREVISTOS (NO VINCULANTE)

ESCALA: 1:300

PROMOTOR: HOSPEDERÍA GRANADINA S.L.

EXPEDIENTE: GR-563

ARQUITECTOS: Juan García-Giralda Ruiz / Fernando Vallejo Montes

FECHA: JULIO 2005