AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL

VALIDE A. I

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

28 ABR. 2011

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

233

REG. ALT. 119

DOCUMENTO REFORMADO 20 ABRIL 2011

QUINTECT
Arquitectura y Urbanismo s.l.
Plaza Carretas nº.4 - Bajo GRANADA 18009
Tfno. : 958 22 61 21 Fax : 958 21 58 66
E-mail : arquitectura@quintect.com Web : www.quintect.com

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL P.P. T-2 "RONDA SUR" P.G.O.U. GRANADA

PROMOTOR:

INVERSIONES AREA SUR S.L.

GRANADA,20 ABRIL 2011 – N.EXP. 606/05

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION INTERNA DE VOLUMENES DE LA UA-1 DEL PLAN PARCIAL PP-T2 "RONDA SUR" DEL P.G.O.U. 2.000 DE GRANADA
ENERO 2.011

PROMOTOR: Inversiones Areasur S.L.
REDACTOR: Carlos Quintanilla Moreu (Quintect Arquitectura y Urbanismo S.L.)

MEMORIA

20 ABRIL 2011

INDICE

1. ANTECEDENTES

2. REDACTOR DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE

3. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES

4. DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE

5. CONCLUSIÓN

AYUNTAMIENTO SECRETARIA GENERAL JUNTA GOBIERNO LOCAL GRANADA

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION INTERNA DE VOLUMENES DE LA UA-1 DEL PLAN PARCIAL PP-T2 "RONDA SUR" DEL P.G.O.U. 2.000 DE GRANADA
ENERO 2.011

PROMOTOR: Inversiones Areasur S.L.
REDACTOR: Carlos Quintanilla Moreu (Quintect Arquitectura y Urbanismo S.L.)

MEMORIA

ANTECEDENTES.

En nuevo escenario en el que, debido a la actual crisis económica, se mueve el negocio de las implantaciones de Centros Comerciales y edificios de oficinas ha alterado en éstos dos últimos años de manera considerable las expectativas de la construcción y apertura de éstos edificios, muy especialmente de los edificios singulares de oficinas o usos similares.

La propuesta original que sobre la parcela que aquí se trata se aprobó por parte del Ayuntamiento de Granada con la inclusión de un edificio singular de 18 plantas con usos de oficina y ocio, ha vuelto a ser estudiada por la promotora del conjunto, Inversiones Areasur, S.L, decidiendo finalmente que se hacía imprescindible formalizar el proyecto con un nuevo enfoque en el que el Centro Comercial y de Ocio tuviera total preponderancia sobre la idea de la Torre de 18 plantas, desapareciendo ésta y distribuyendo su edificabilidad (7.425 m2) en el edificio de dicho Centro Comercial y Ocio, que pasa a ampliarse a un total de tres plantas como máximo, y una nueva imagen de cubierta.

El hecho de ampliarse su extensión en planta supone una nueva propuesta de ordenación de volumetría, corrigiendo alineaciones, retranqueos y áreas edificables, siempre dentro de las condiciones principales que establecían planeamientos anteriores.

Sobre el solar correspondiente con la Unidad de Actuación nº 1 del Plan parcial PP-T2 del P.G.O.U. de Granada, se redacta este Estudio de detalle cuyo objetivo es definir la ordenación volumétrica de los edificios del uso Terciario que sobre la parcela en la actualidad de están construyendo.

Como documentos de partida para el establecimiento de las condiciones urbanísticas de la parcela objeto de este documento nos encontramos, en primer lugar con la Innovación-Modificación Puntual de esta Unidad de Ejecución, aprobada definitivamente con fecha 27-7-2007 y publicada con fecha 26 de Octubre de 2.007 (B.O.P. nº 207) la cual se redactó con la intención de adaptar los usos definitivos de carácter comercial, ocio y oficinas, así como sus porcentajes, y definición general de la edificación. Nos basaremos en este documento para la redacción de este Estudio de Detalle.

Posteriormente se redacta un Estudio de Detalle con el fin de definir la ordenación interior de la parcela y de los edificios de Uso Terciario y Ocio que la componen, sin que ese documento produjera variación en cuanto a las condiciones urbanísticas fundamentales de edificabilidad, o alturas establecidas por la Modificación Puntual señalada. Estando este documento de Estudio de Detalle Aprobado también definitivamente el 30 de Enero de 2.009, (B.O.P. 5 marzo 2.009). Igualmente, nos basaremos en este documento para la redacción del presente Estudio de Detalle.

Igualmente, hemos de hacer notar que, basados en éstos documentos urbanísticos se desarrolló el Proyecto Básico y de Ejecución de las dos Fases que componían el conjunto, Fase 1 (Torre y Sótanos-aparcamiento) y Fase 2 (Centro Comercial y Ocio) concediéndose Licencia de Obras por este Ayuntamiento con fechas 14 de Julio de 2009 y 28 de Abril de 2010, respectivamente.

Basados en los documentos anteriores, especialmente en las condiciones urbanísticas que la Innovación-Modificación Puntual aprobada determinaba, y sin introducir modificaciones en las mismas, se pretende una nueva ordenación de los volúmenes construidos, sin alterar como ya se ha dicho, las condiciones urbanísticas fundamentales, (reparto de usos, edificabilidad, ocupación, etc...), pero regulando de nuevo alineaciones, retranqueos y volúmenes, así como las alturas de dichas edificaciones.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO LOCAL

1. PROMOTOR.

El presente documento se redacta, a petición de la Sociedad Inmobiliaria Inversiones Areasur S.L, con C.I.F. B-18.558.130, domicilio social en Acera del Darro, 30 de Granada, siendo su representante legal, D. Roberto García Arrabal, con N.I.F: 24.237.061-Y .

2. REDACTOR DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE

Este Estudio de Detalle se redacta por la sociedad Quintect Arquitectura y Urbanismo S.L. con domicilio social en plaza de Carretas nº4 en Granada, con nº de colegiado 304, dirigida por Carlos Quintanilla Moreu, Arquitecto colegiado nº 1.361, firmante del presente documento.

3. CONDICIONES URBANISTICAS ACTUALES

La parcela TSO-3, con superficie de suelo según Plan Parcial de 24.147 m2, tiene una forma sensiblemente triangular, situada junto con la parcela de Sistemas Generales SG-EL-11 en el polígono de la Unidad de Ejecución UA-1, entre la Ronda Sur, la carretera de subida a la urbanización Bola de Oro y la prolongación del bulevar Torre de la Pólvora, que desemboca en su vértice sur en la rotonda que enlaza con la carretera de Huétor Vega por debajo del tablero del viaducto de la Ronda Sur.

En la actualidad le es de aplicación las condiciones Urbanísticas establecidas en la Innovación-Modificación Puntual de la UA-1, aprobada definitivamente y a cuya redacción, por no extendernos, nos remitimos, y que se resumen en el siguiente cuadro:

	MODIFICACION-INNOVACION	
Uso característico	Terciario en Instalación Singular de Ocio	
Parcela minima	Unidad Morfológica Completa	
Tipología edificatoria	Bloque abierto	
Longitud máxima de edificación	No limitada	
Retanqueos	Sí Los definidos en el planos de la Innovacion. (Posibilidad de construcción a línea de fachada)	
Ocupación máxima	60%	
Ocupación bajo rasante	Sí	
Edificabilidad y Usos	22.986 m2	Ter. Sing. Ocio…12.647,25m2
		Ter. Comercial… 6.123,00m2
		Ter. Oficinas…… 4.215,75m2
Cómputo de edificabilidad	Se computará más edificabilidad por el incremento de altura de forma proporcional a este, a partir de los 8 metros	
Volumen máximo autorizado	115.905 m3	
Altura máxima (plantas)	2 plantas, edificio general.	
	18 plantas, torre de oficinas	
Altura máxima (metros)	10,80 metros, edificio general,	
	70,30 m Torre de oficinas	
Ordenación de edificios	La Ordenación de los Volúmenes se organizará directamente en Proyecto de Edificación	
Construcción de sótanos	Sí. Hasta 4	
Cotas de referencia	Tal como se especifica en Planos de la Innovacion	
	Las construcciones (semisótanos) situadas a una cota máxima de 4m bajo la rasante de la calle, siempre y cuando cuenten con acceso desde la plaza común descubierta de la planta baja, podrían tener los usos descritos en este documento, esto es, Ter. Comercial, Ter. Ocio, y Ter. Oficinas.	
Soportales	Se autorizan	
Torre de instalaciones	Con libertad de ubicación en la Planta Última	

En cuanto a la ordenación que se establecía en el Estudio de Detalle aprobado, esta será modificada por el presente documento, debido a los argumentos ya descritos en puntos anteriores.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL

4. DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle pretende la definición de máximos de los Volúmenes de la edificación sin entrar en los repartos de los usos Ocio, Comercial y Oficinas, los cuales, y dentro de los parámetros definidos por la Innovación-Modificación Puntual, deberá comprobarlos el reformado del proyecto de Edificación que se deberá de redactar una vez este Estudio de Detalle entre en vigor.

Por tanto, partiendo del esquema de la Innovación-Modificación Puntual, se mantiene la idea de una plataforma triangular de 2 plantas de suficiente altura para uso comercial y ocio, alcanzando en una zona determinada del edificio las tres plantas, tal como se refleja en planos (zona paralela al Sistema General) distribuyendo en este nuevo volumen los tres usos, Comercial, Ocio y Oficinas, en los porcentajes que fija la Innovación ya comentada. El vértice del edificio se rematará con una pieza singular a modo de "tótem" o "Hito", de mayor altura del resto del edificio, como punto de referencia urbano y porqué no, de atracción comercial.

En cuanto a la tercera planta descrita en párrafos anteriores además de los volúmenes que en el plano nº 7 se especifican, se podrán ubicar sobre las cubiertas del segundo nivel, posibles cuerpos de instalaciones a modo de casetones, con una altura máxima de 3.50 mts, y una ocupación, en total, que no superará el 15% del total de la planta anterior.

Bajo la descrita organización de volúmenes, se desarrollan los dos niveles de sótano-garaje ocupando una parte muy importante de la parcela neta, para absorber toda la afluencia de vehículos, así como un nivel de sótano destinado a carga descarga de mercancías, y a almacenes, imprescindibles para el buen funcionamiento de Centro Comercial y Ocio. Estos almacenes se encuentran a nivel del sótano de la plataforma de carga y descarga, y no computarán a efectos de edificabilidad.

El reparto de superficies propuesto en el conjunto de los volúmenes resulta:

Terciario Singular Ocio	16.863,00 m2 edificados.
Terciario Comercial	6.123,00 m2 edificados.
TOTAL	22.986,00 m2 edificados.

Ha desaparecido el Uso "Terciario Oficinas" que, con un máximo del 25% resultaba de parte del uso de Ocio, acumulándose en este ultimo uso los 4.215,75 m2 que poseía como uso oficinas.

Composición del volumen total máximo de la Innovación-Modificación Puntual aprobada:

Volumen total del modelo de edificio propuesto: 115.900 m^3 (con cálculos de ocupación y alturas diseñadas)
Volumen total de la Innovación Modificación-Puntual aprobada: 115.905 m2 (mayor al diseñado)

Estos usos se repartirán, en la volumetría propuesta en los planos adjuntos, de tal manera que el proyecto de edificación del conjunto será el documento que organice la ubicación, forma y funcionalidad de los usos definidos, y que podemos describir en los párrafos siguientes.

Sobre la base del triángulo antes descrito que compone el suelo neto edificable de la U.E-1 del Plan T-2, se ha ordenado un edificio igualmente triangular. En este edificio principal, extenso, de tres plantas con alturas máximas de 5 mts de suelo a techo, se desarrolla el total de la edificabilidad, con parte de Uso Comercial (6.123 m2), parte de uso de Ocio (12.647,25 m2) que acumula el uso Oficinas (4.215,75 m2) formalizando una suma de 22.986m2 de techo edificable máximo, representándose en los planos de este documento las áreas de máxima ocupación de estas edificaciones (volúmenes dentro de los cuales se materializará la edificabilidad máxima antes indicada), y matizando que estas áreas, a nivel de proyecto arquitectónico, sean los espacios de máximo movimiento, siempre que la superficie total se mantenga intacta en cada uso, y no se superen las alineaciones de parcela propia. Esta superficie de máximo movimiento viene definida por los retranqueos que en planos se describen (Planos nº4, nº5, nº6 y nº7) entendiendo que la línea definitiva de los edificios finalmente diseñados, podrá retranquearse a su vez libremente, siempre que estas bandas ya descritas se mantengan y hacia adentro, de la parcela.

Abundando más en la definición de alturas, hemos de señalar que la documentación gráfica de este Estudio de Detalle marca unas rasantes acabadas de las diferentes plantas de la edificación, entendidas éstas como rasantes máximas, pero existiendo la posibilidad de que el proyecto del edificio las ajuste, siempre y cuando no se superen las de este documento, que se entienden como máximas.

Igualmente, en cubierta podrán instalarse pistas deportivas descubiertas. Estas pistas podrán estar flanqueadas por redes, vidrios y alambradas de altura 4.50 mts como máximo para la práctica del deporte que en su momento convenga.

Hacemos especial mención a las pantallas que se instalarán para protección acústica y visual, que protegerán de ruidos y vistas antiestéticas en las cubiertas, realizándose en materiales ligeros con altura no superior a 3mts en cualquiera de sus puntos.

Los usos descritos se reparten en el anillo triangular que conforma el edificio a base de módulos que tendrán su ingreso por el patio interior. Este patio, en Planta Baja, servirá de reparto junto con los pasillos distribuidores que quedan en el citado "anillo triangular".

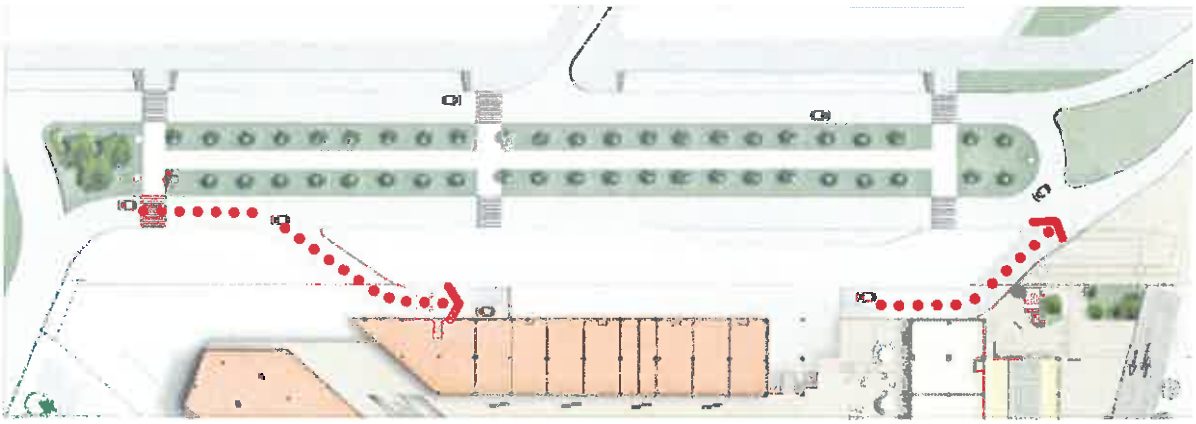
Estos pasillos comunes, en el caso de que queden cubiertos por sistemas ligeros transparentes, tratados con láminas de vidrio o elementos plásticos similares que dejan el paso de la luz. Los cómputos de edificabilidad de estos espacios interiores con cubiertas singulares serán los establecidos en la Innovación y Estudio de Detalle anteriores aprobados definitivamente.

Con la intención de definir mejor los castilletes de escaleras y ascensores, así como otros volúmenes a edificar sobre las últimas plantas de los edificios a proyectar, dado que en el actual Plan Parcial T-2 queda dudosa la interpretación y cuando menos, escasa en las necesidades actuales de piezas a ubicar en cubierta, se permitirá la elevación sobre el nivel máximo de volumen permitido de escaleras de salida a cubierta, salidas de ascensores y sus salas de máquinas, salas para maquinaria de climatización u otras instalaciones, Recintos RITS, pérgolas de protección y todas aquellas que ya el P.G.O.U. de Granada definía. Como en párrafos anteriores se aclara, todas estas construcciones podrán ocupar un máximo del 15% de la planta sobre la que se apoyan. Queda establecido este porcentaje como límite de superficie total, y también pero sí de altura, que no superará los 3,5mts, salvo instalaciones livianas de remate de cubiertas con intenciones estéticas sin uso habitable.

El nivel de Planta Baja coincidirá con el de la plaza de acceso en el vértice de la rotonda adyacente, de tal manera que el aumento de inclinación de la calle / bulevar que flanquea el conjunto, hace que se "sumerja" el conjunto en su zona norte, en donde existirá otra entrada a media altura. De esta manera, los usos propuestos en la planta baja se permitirán en todas aquellas zonas que tengan su acceso a través de dicha plaza central, independientemente de que después el terreno suba su rasante.

Es precisamente esta inclinación del terreno natural original, que se hace más pronunciada según nos acercamos a la ladera de "El Serrallo", lo que origina que surja una zona de sótano en este nivel, ya que la misma queda completamente bajo la rasante natural del terreno, zona esta de sótano que se destina a los usos de almacenes, instalaciones y área de carga-descarga de mercancías así como una zona de posible uso terciario, y que a su vez hace que el nivel de la Planta Primera conecte directamente en la zona Noreste, con el sistema General de Espacios Libres donde se ha concedido por parte del Ayuntamiento cesión de uso para un pequeño Parque Infantil de Atracciones abierto y así, la continuidad del uso se mantiene en la Planta Alta, conectando directamente, sin obstáculos con la ladera trasera.

Las entradas y salidas de vehículos quedaran resueltas siempre desde el bulevar Paseo Laguna de Cameros, en donde se plantean tres conexiones con el tráfico rodado, dos de ella de entrada y salida del aparcamiento subterráneo público, mediante el sistema de penetración a 45º en planta a través de la acera, y rampas de 7 mts paralelas a fachadas, y una entrada-salida más, al final de esta avenida coincidiendo con la "lagrima" de ordenación del trafico, y dedicada, con 8mts de ancho, a vehículos de carga y descarga de almacenamiento de los negocios del Centro Comercial, y por tanto sin uso publico.



La Planta Alta se ordena igualmente como un anillo triangular, pero, en este caso, con su zona de patio central totalmente abierto en su techo, (rematado con cubierta acristalada con posibilidad de apertura) y con tres grandes pastillas o módulos cerrados hacia la Ronda Sur, Bulevar, y ladera del Serrallo y un cuarto modulo en el centro de dicha plaza.

Por último, la segunda planta cuyo volumen máximo se representa en planos, coincide, en parte con el de la planta primera, y que igualmente resolverá edificaciones en unas zonas claramente definidas, al este del edificio, organizándose en torno al espacio central de distribución. Ya se ha indicado que existe una tercera planta que ocupará sólo una zona dedicada a uso de ocio-cines, que por su especial altura señalamos en planos.

Existe la posibilidad de plantear vuelos o cuerpos salientes (ya determinados por el actual diseño de las fachadas), para que se mantenga una cierta libertad de composición si se decide durante el proyecto de edificación algún cambio respecto a los voladizos, podrá libremente reformarse éstos, siempre que se encuentren dentro de la parcela privada y sus retranqueos y no suponga aumento de edificabilidad.

Hemos de insistir en que todos aquellos elementos pertenecientes al diseño de los edificios en cualquiera de sus consideraciones, y siempre que no suponga variación o reforma que necesite obligatoriamente de desarrollo de una figura de planeamiento (Estudio de Detalle, Plan Especial o Innovación) porque así las Leyes y Normas Urbanísticas lo obliguen, serán susceptibles de cambios con el proyecto de Edificación exclusivamente. Tal es el caso de patios, fondos y largos de pastillas cerradas en el Centro Comercial, diseño de plaza y sus ajardinamientos, distribuciones internas, escaleras, pasillos, huecos de fachada, etc...

5. CONCLUSIÓN.

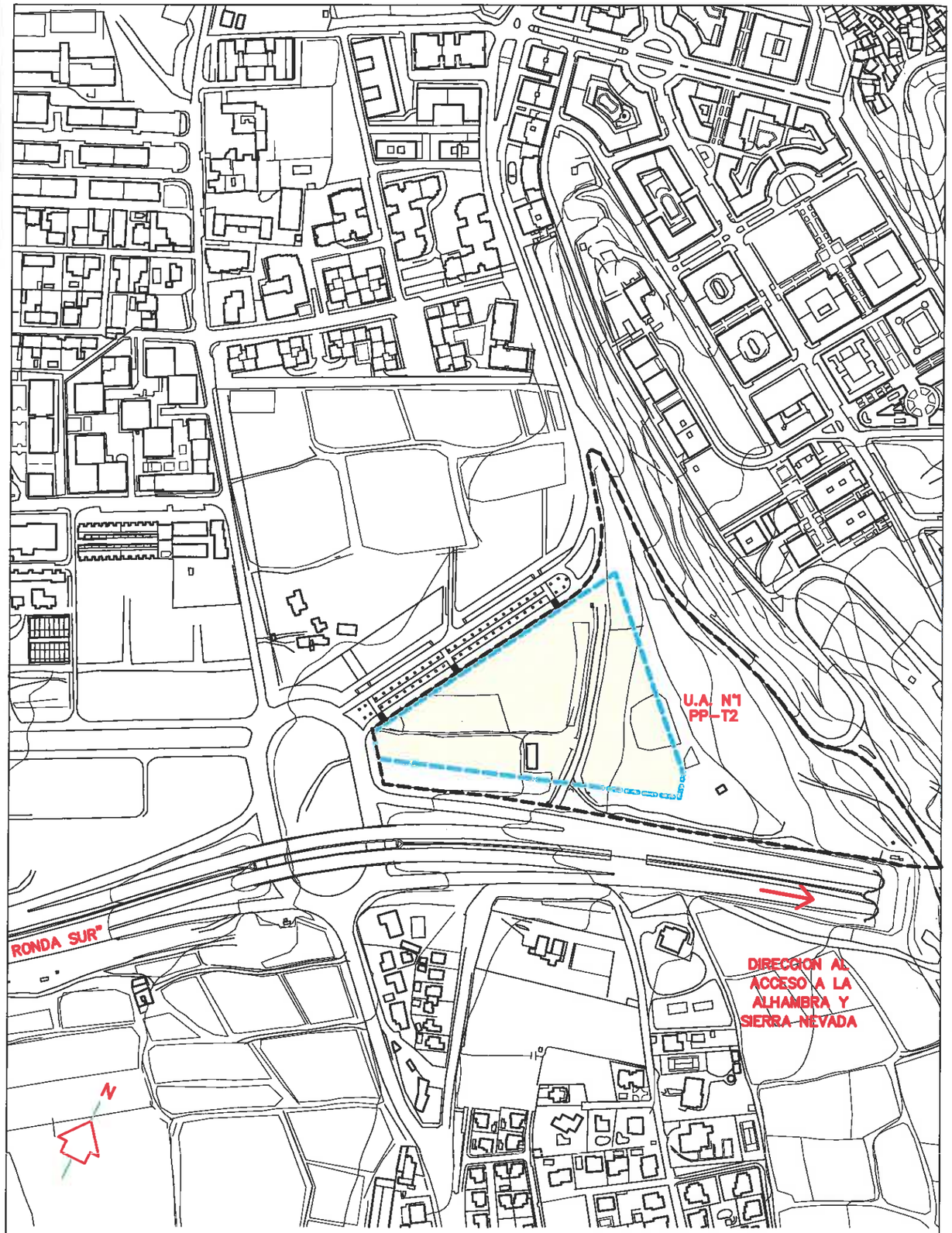
El presente Estudio de Detalle adapta, interpreta y corrige exclusivamente la ordenación de volúmenes de la edificación interna a desarrollar en la parcela TSO-3 de la Unidad de Ejecución UA-1 del PP-T2, sus alineaciones, altura y rasantes, sin modificar parámetros de carácter general que corresponden al propio PGOU, su Innovación y Estudio de Detalle ya aprobados, por lo que está dentro de los límites legales que a la figura del Estudio de Detalle le corresponde.

Por ello, consideramos suficiente y correcta la documentación que aquí se presenta, tanto en su extensión como en su fondo, para la tramitación urbanística correspondiente.

En Granada, 20 de Abril de 2.011

Fdo. Carlos Quintanilla Moreu.
El Arquitecto redactor. Quintect Arquitectura y Urbanismo S.L.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL



SITUACION

ESCALA 1/4.000

Aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha
7 JUN. 2011
Granada
EL/LA MI. SECRETARIO/A GENERAL

ESCALA 1/2.500

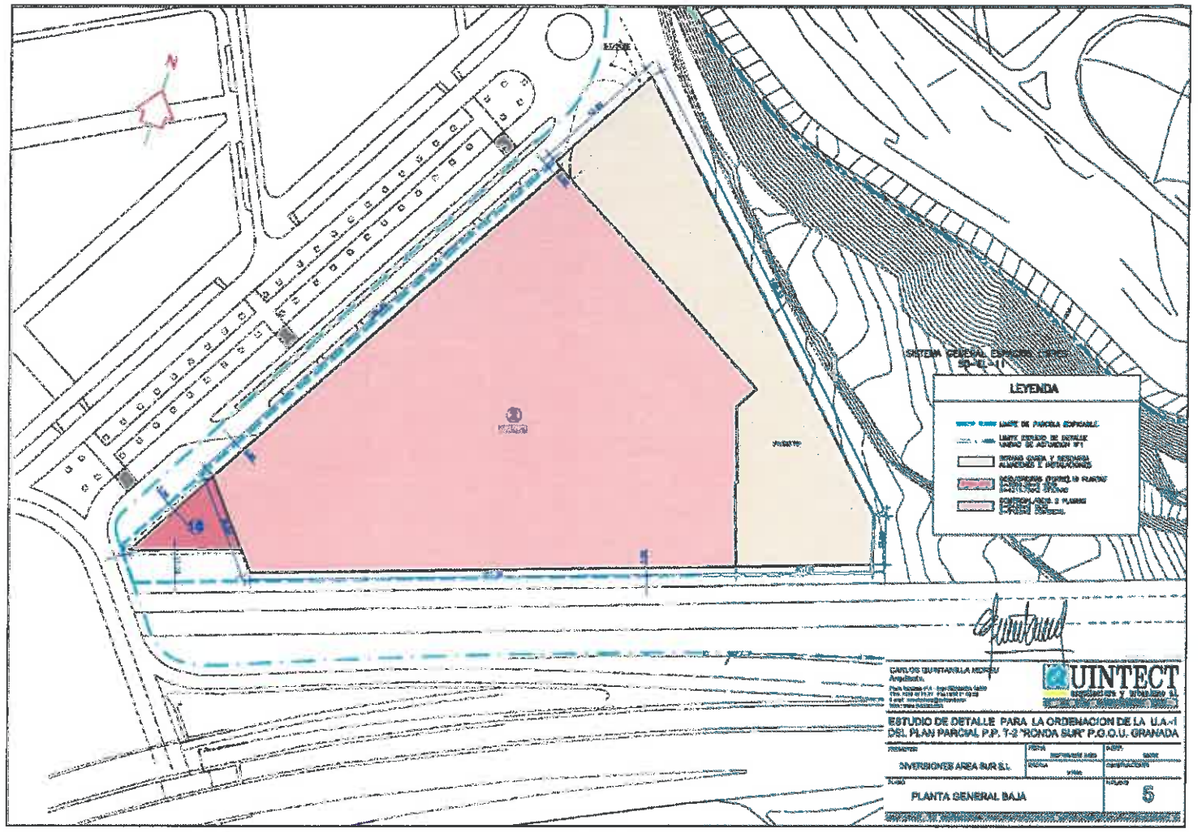
ZONIFICACION
(DEL PLAN PARCIAL-T2 DEL P.G.O.U./01)

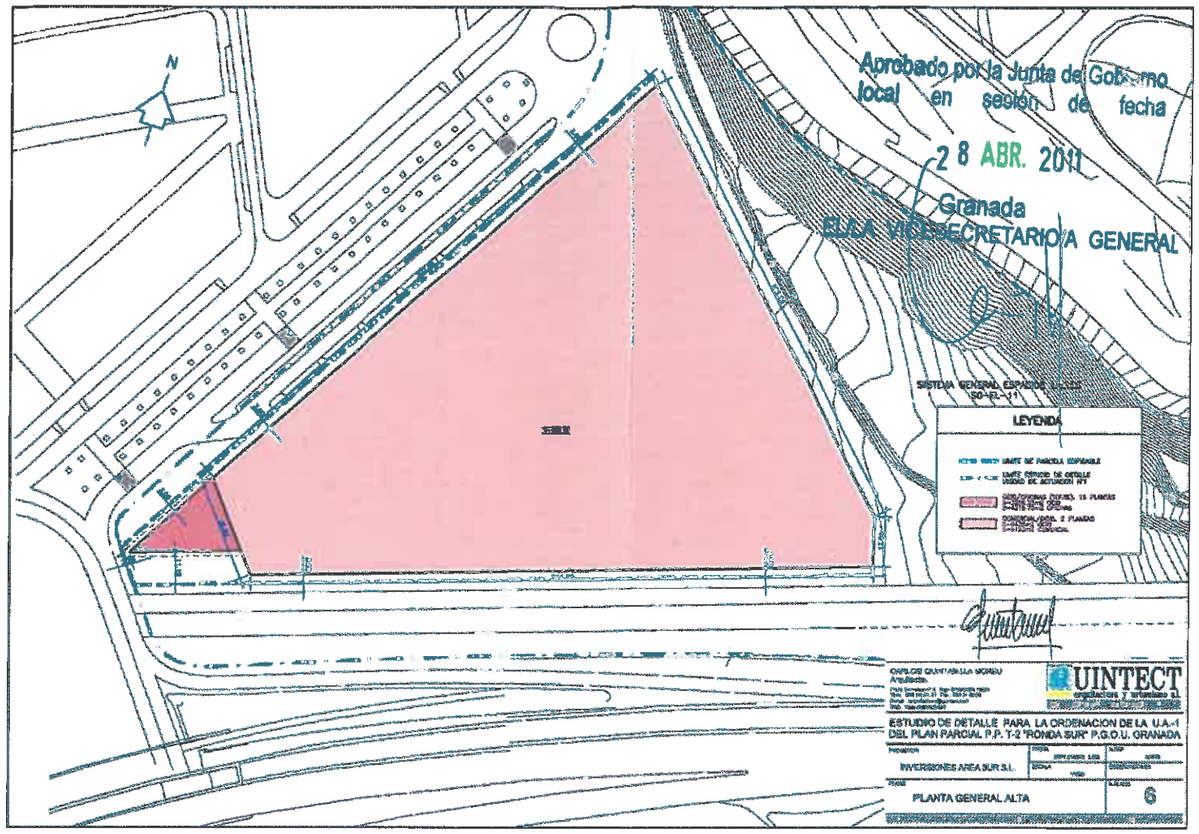
QUINTECT
Arquitectura y Urbanismo s.l.
Plaza Carretas nº4 - Bajo GRANADA 18009
Tfno. : 958 22 91 21 Fax : 958 21 58 66
E-mail : arquitectura@quintect.com Web : www.quintect.com

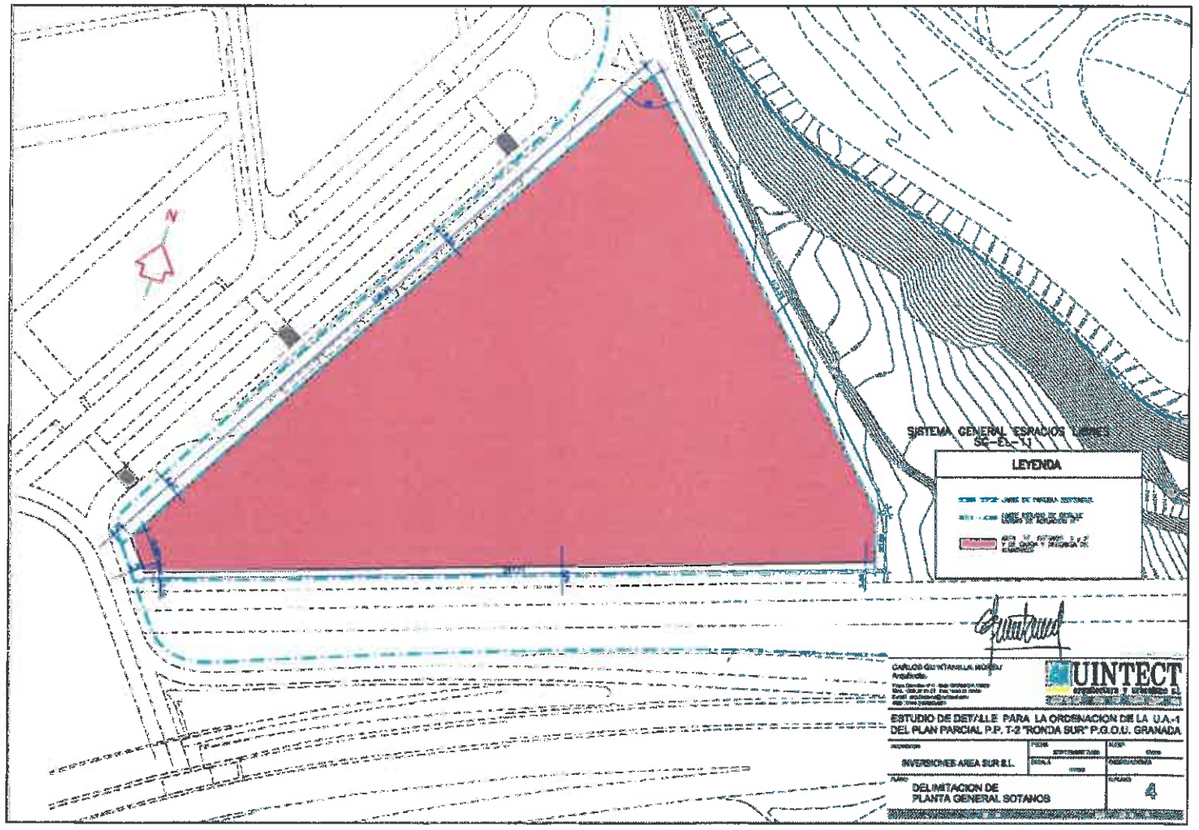
CARLOS QUINTANILLA MORELI
Arquitecto.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL P.P. T-2 "RONDA SUR" P.G.O.U. GRANADA

PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
INVERSIONES AREA SUR S.L.	ENERO 2011	606/05
	ESCALA: INDICADAS	OBSERVACIONES: REFORMADO 20 ABRIL 2011
PLANO: SITUACION Y ZONIFICACION		N.PLANO: 1







LEYENDA

- LIMITE DE PARCELA EDIFICABLE
- LIMITE ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE ACTUACION Nº1
- SOTANO CARGA Y DESCARGA ALMACENES E INSTALACIONES
- OCIO/OFICINAS (TORRE).18 PLANTAS S=3209.25m2 OCIO S=4215.75m2 OFICINAS
- COMERCIAL/OCIO. 2 PLANTAS S=9438m2 OCIO S=6123m2 COMERCIAL

QUINTECT
Arquitectura y Urbanismo s.l.
Plaza Carretas nº4 - Bajo GRANADA 18009
Tfno.: 958 22 61 21 Fax: 958 21 58 66
E-mail: arquitectura@quintect.com Web: www.quintect.com

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL P.P. T-2 "RONDA SUR" P.G.O.U. GRANADA

PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
INVERSIONES AREA SUR S.L.	ENERO 2011	606/05
	ESCALA: INDICADAS	OBSERVACIONES: REFORMADO 20 ABRIL 2011

PLANO
PLANO DE INFORMACION
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE LA U.A. -1
DEL PLAN PARCIAL P.P. T-2 "RONDA SUR" P.G.O.U. GRANADA

N.PLANO: 2

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

28 ABR. 2011

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

N

BULEVAR
(URBANIZACION EJECUTADA)

SOLAR
SUPERFICIE: 24.147m2

SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
SG-EL-11

154.13

28.11

28.00

20.02

LINEA DE TELEFONIA

A - 395

LEYENDA

- LIMITE DE PARCELA EDIFICABLE
- LIMITE ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE ACTUACION Nº1

QUINTECT
Arquitectura y Urbanismo s.l.
Plaza Carretas nº4 - Bajo GRANADA 18009
Tfno.: 958 22 61 21 Fax: 958 21 58 58
E-mail: arquitectura@quintect.com Web: www.quintect.com

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL P.P. T-2 "RONDA SUR" P.G.O.U. GRANADA

PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
INVERSIONES AREA SUR S.L.	ENERO 2011	606/05
	ESCALA 1-1000	OBSERVACIONES REFORMADO 20 ABRIL 2011
PLANO TOPOGRAFICO, ESTADO ACTUAL Y		N.PLANO 3

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

28 ABR 2011

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

N

SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
SG-EL-11

LEYENDA

- LIMITE DE PARCELA EDIFICABLE
- LIMITE ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE ACTUACION Nº1
- AREA DE SOTANOS 1 y 2 Y DE CARGA Y DESCARGA DE ALMACENES NO COMPUTABLE

238.98

169.33

247.71

A – 395

QUINTECT
Arquitecture y Urbanismo s.l.
Plaza Cervantes nº4 - Bajo GRANADA 18009
Tfno. : 958 22 81 21 Fax : 958 21 59 66
E-mail : arquitecture@quintect.com Web : www.quintect.com

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL P.P. T-2 "RONDA SUR" P.G.O.U. GRANADA

PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
INVERSIONES AREA SUR S.L.	ENERO 2011	606/05
	ESCALA 1/1000	OBSERVACIONES REFORMADO 20 ABRIL 2011
PLANO: DELIMITACION DE PLANTA GENERAL SOTANOS		N.PLANO 4

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

28 ABR. 2011

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

N

N+663.70

N+663.70

N+663.70

SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
SG-EL-11

TOTEM

A – 395

LEYENDA

- LIMITE DE PARCELA EDIFICABLE
- LIMITE ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE ACTUACION Nº1
- DELIMITACION CUBIERTA AREA DE TOTEM
- AREA CUBIERTA ACRISTALADA
- COMERCIAL/OCIO/OFICINAS. 3 PLANTAS.
  SUP OCIO= 16863.00 m2
  SUP COMERCIAL= 6123.00 m2

QUINTECT
Arquitectura y Urbanismo s.l.
Plaza Carretas nº4 - Bajo GRANADA 18009
Tfno.: 958 22 61 21 Fax: 958 21 56 68
E-mail: arquitectura@quintect.com Web: www.quintect.com

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL P.P. T-2 "RONDA SUR" P.G.O.U. GRANADA

PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
INVERSIONES AREA SUR S.L.	ENERO 2011	606/05
	ESCALA 1/1000	OBSERVACIONES REFORMADO 20 ABRIL 2011
PLANO: PLANTA GENERAL BAJA		N.PLANO 5

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

28 ABR. 2011

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

N

SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
SG-EL-11

N+669.10

144.20

68.20

7.35

169.33

28.50

7.35

TOTEM

11.45

25.45

8.00

11.45

29.34

221.75

A – 395

LEYENDA

- LIMITE DE PARCELA EDIFICABLE
- LIMITE ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE ACTUACION Nº1
- DELIMITACION CUBIERTA AREA DE TOTEM
- AREA CUBIERTA ACRISTALADA
- COMERCIAL/OCIO/OFICINAS. 3 PLANTAS.
  SUP OCIO= 16863.00 m2
  SUP COMERCIAL= 6123.00 m2

QUINTECT
Arquitectura y Urbanismo s.l.
Plaza Carretas nº4 - Bajo GRANADA 18009
Tfno. : 958 22 61 21 Fax : 958 21 58 66
E-mail : arquitectura@quintect.com Web : www.quintect.com

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL P.P. T-2 "RONDA SUR" P.G.O.U. GRANADA

PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
INVERSIONES AREA SUR S.L.	ENERO 2011	605/05
	ESCALA 1/1000	OBSERVACIONES REFORMADO 20 ABRIL 2011
PLANO		N.PLANO
PLANTA GENERAL PRIMERA		6

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha
28 ABR. 2011
Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

N

N+684.60

N+680.40

N+674.50

N+686.50

N+674.50

27.55
15.75
40.75
7.35
107.43
88.25
14.00
61.90
144.20
28.50
7.35
29.34
221.75
15.55

SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
SG-EL-11

LEYENDA

- LIMITE DE PARCELA EDIFICABLE
- LIMITE ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE ACTUACION Nº1
- DELIMITACION CUBIERTA AREA DE TOTEM
- AREA CUBIERTA ACRISTALADA
- COMERCIAL/OCIO/OFICINAS. 3 PLANTAS.
  SUP OCIO= 16863.00 m2
  SUP COMERCIAL= 6123.00 m2

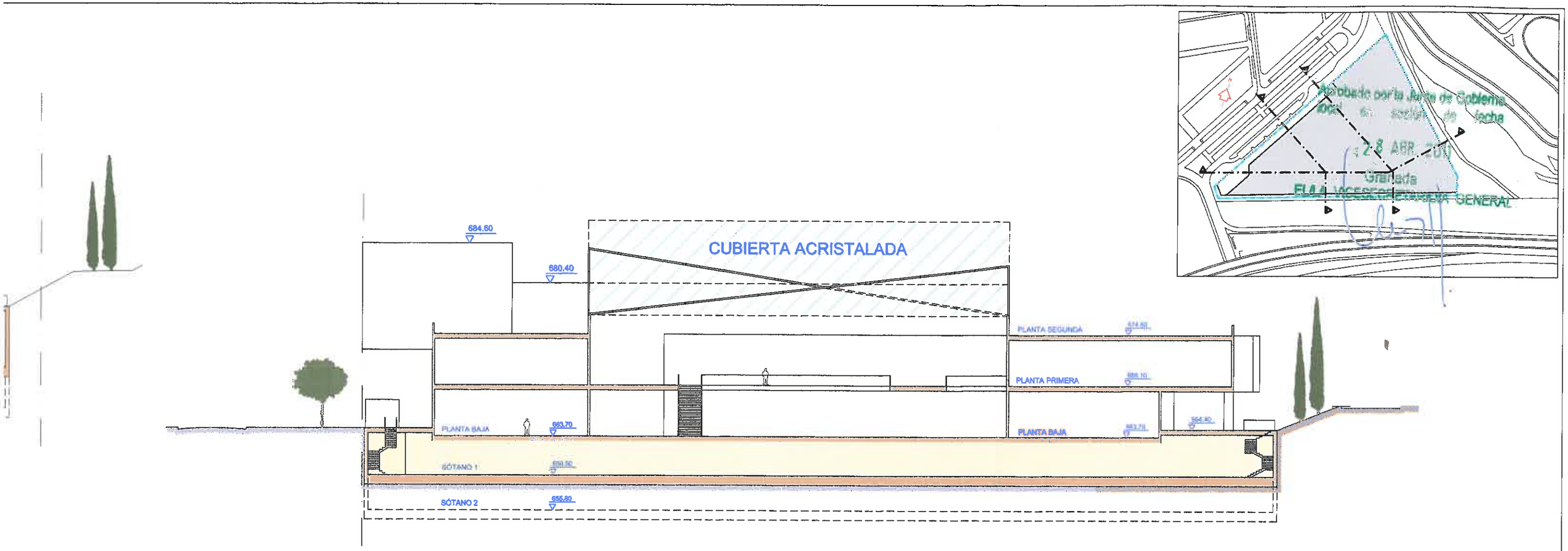
A – 395

QUINTECT
Arquitectura y Urbanismo s.l.
Plaza Carretas nº4 - Bajo GRANADA 18009
Tfno.: 958 22 61 21 Fax: 958 21 58 68
E-mail: arquitecture@quintect.com Web: www.quintect.com

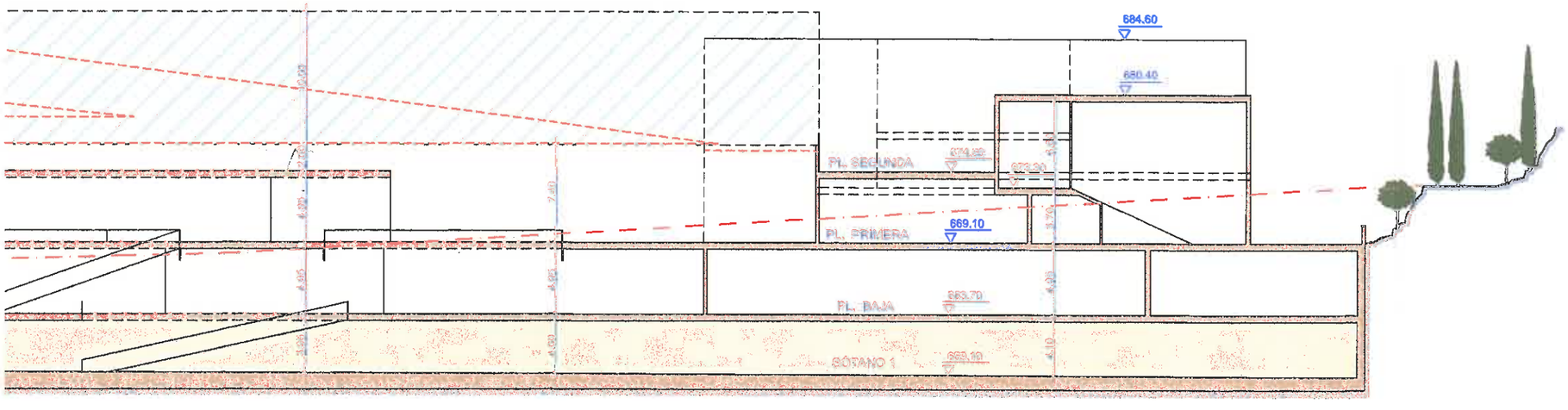
CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL P.P. T-2 "RONDA SUR" P.G.O.U. GRANADA

PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
INVERSIONES AREA SUR S.L.	ENERO 2011	606/05
	ESCALA 1/1000	OBSERVACIONES REFORMADO 20 ABRIL 2011
PLANO: PLANTA GENERAL SEGUNDA		N.PLANO 7



SECCION C -C



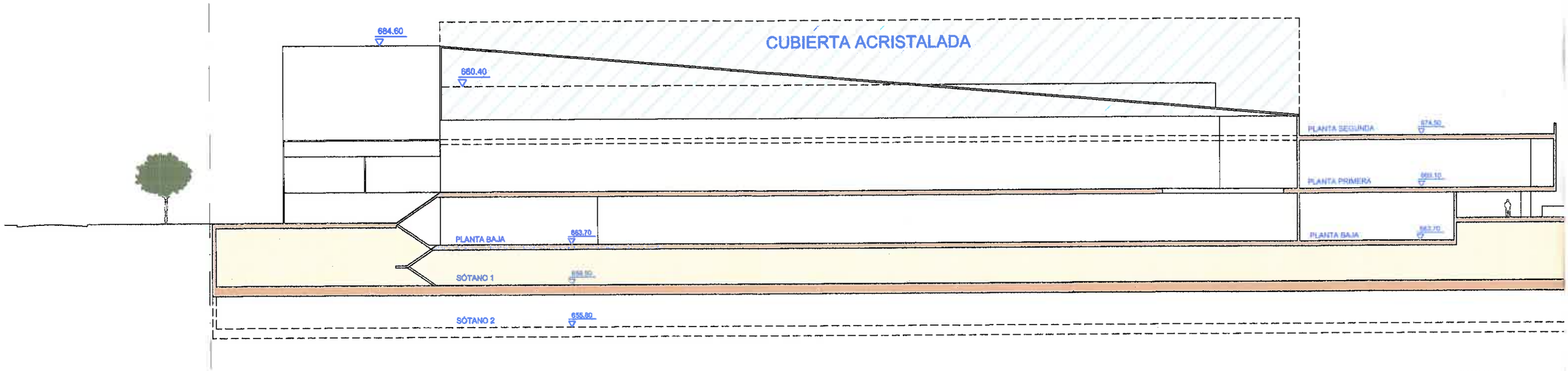
SECCION LONG A - A

QUINTECT
Arquitectura y Urbanismo s.l.
Plaza Carretas nº.4 - Bajo GRANADA 18009
Tfno.: 958 22 61 21 Fax: 958 21 58 86
E-mail: arquitectura@quintect.com Web: www.quintect.com

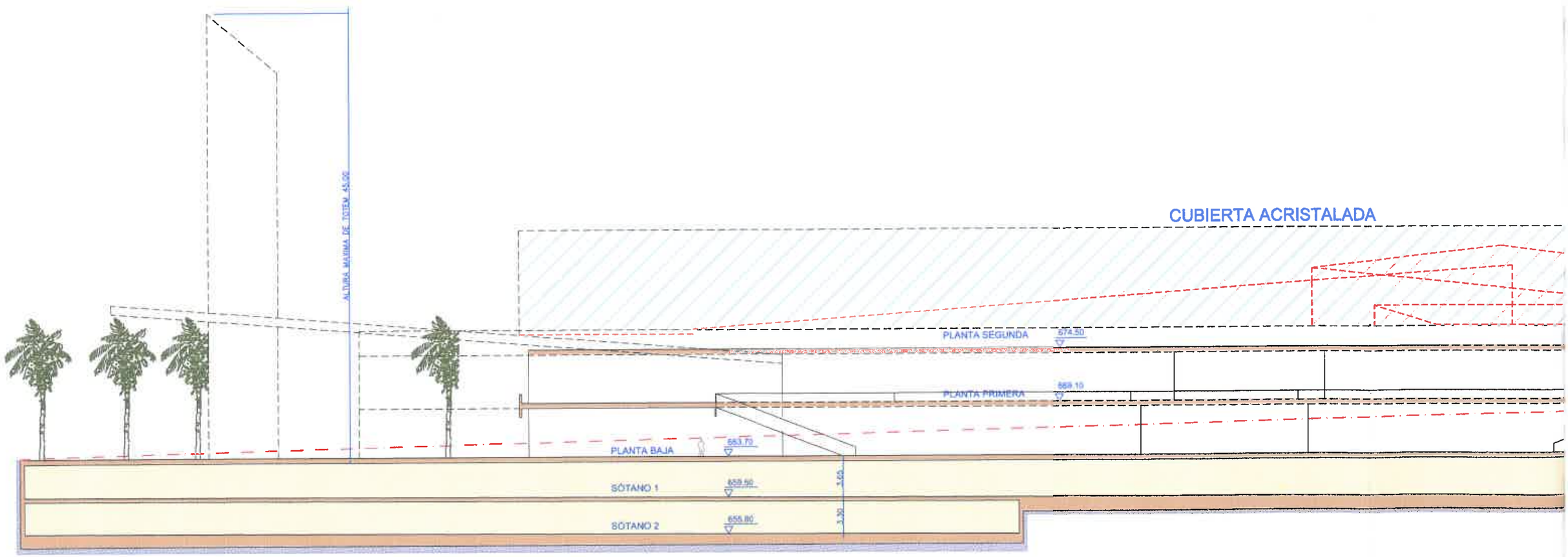
CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL P.P. T-2 "RONDA SUR" P.G.O.U. GRANADA

PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
INVERSIONES AREA SUR S.L.	ENERO 2011	606/05
	ESCALA 1/400	OBSERVACIONES REFORMADO 20 ABRIL 2011
PLANO: SECCIONES ESQUEMATICAS		N.PLANO 8


684.60
CUBIERTA ACRISTALADA
680.40
PLANTA SEGUNDA
674.50
PLANTA PRIMERA
669.10
PLANTA BAJA
663.70
PLANTA BAJA
663.70
SÓTANO 1
659.50
SÓTANO 2
655.80

SECCION B - B

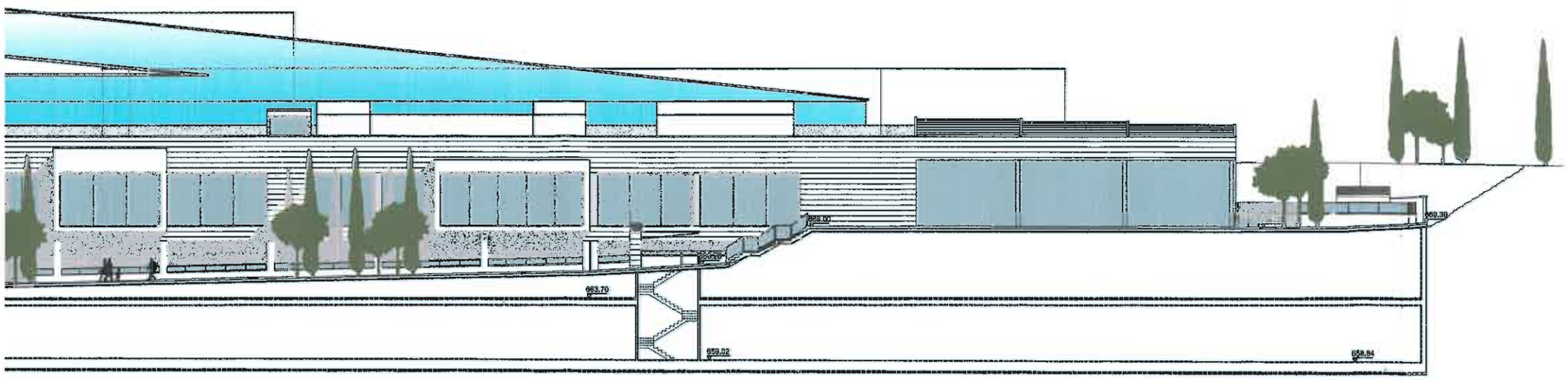

ALTURA MAXIMA DE TOTEM 45.00
CUBIERTA ACRISTALADA
PLANTA SEGUNDA
674.50
PLANTA PRIMERA
669.10
PLANTA BAJA
663.70
SÓTANO 1
659.50
3.60
SÓTANO 2
655.80
3.30

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

28 ABR. 2011

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



SUR-ESTE ESC 1/400

QUINTECT
Arquitectura y Urbanismo s.l.
Plaza Carretas nº4 - Bajo GRANADA 18009
Tfno. : 958 22 61 21 Fax : 958 21 58 88
E-mail : arquitectura@quintect.com Web : www.quintect.com

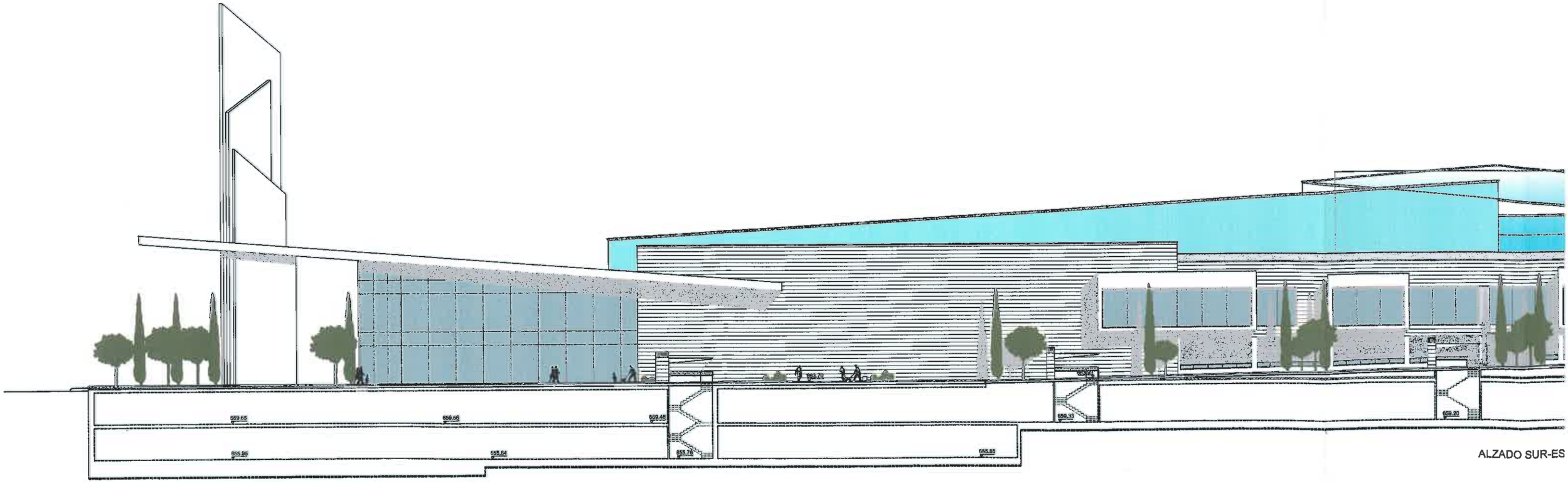
CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL P.P. T-2 "RONDA SUR" P.G.O.U. GRANADA

PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
INVERSIONES AREA SUR S.L.	ENERO 2011	608/05
	ESCALA: INDICADAS	OBSERVACIONES: REFORMADO 20 ABRIL 2011
PLANO: 3D IMAGEN GENERAL (INFORMATIVAS) ALZADO SUR-ESTE ESC 1/400		N.PLANO: 9

SERRALLO
PLAZA

ZARA HOME


ALZADO SUR-ES

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

28 ABR. 2011

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

QUINTECT
Arquitectura y Urbanismo sl
Plaza Cervantes nº4 - Bajo GRANADA 18009
Tfno.: 958 22 61 21 Fax: 958 21 00 99
E-mail: arquitectura@quintect.com Web: www.quintect.com

CARLOS QUINTANILLA MORELI
Arquitecto.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA U.A.-1 DEL PLAN PARCIAL P.P. T-2 "RONDA SUR" P.G.O.U. GRANADA

PROMOTOR INVERSIONES AREA SUR S.L.	FECHA ENERO 2011	N.EXP. 60M/5
	ESCALA S/E	OBSERVACIONES REFORMADO 20 ABRIL 2011
PLANO 3D IMAGEN PROPUESTA (INFORMATIVA)		N.PLANO 10