

**INNOVACION-MODIFICACION PUNTUAL DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN
UA-1 DEL PLAN PARCIAL PP-T2
P.G.O.U. 2.000 DE GRANADA**



MEMORIA

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

01 DIC. 2006

Granada
EL/LA CONCEJAL/A-SECRETARIO/A
VICESECRETARIO GENERAL



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

27 JUL. 2007,

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



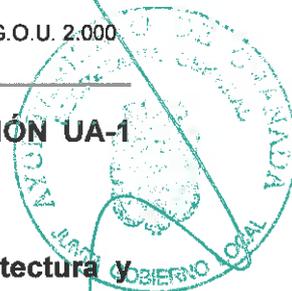
**PROMOTOR: Inversiones Areasur S.L.
ARQUITECTO REDACTOR: Carlos Quintanilla Moreu (Quintect Arquitectura y Urbanismo S.L.)/ Chapman Taylor, Colaborador**

REFORMADO JULIO 2.006

INNOVACION-MODIFICACION PUNTUAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1 DEL PLAN PARCIAL PP-T2 DEL P.G.O.U. 2.000 DE GRANADA

PROMOTOR: Inversiones Areasur S.L.

ARQUITECTO REDACTOR: Carlos Quintanilla Moreu (Quintect Arquitectura y Urbanismo S.L.)/ Chapman Taylor, Colaborador



MEMORIA



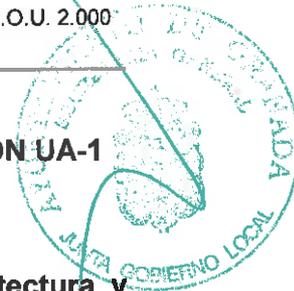
Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha

27 JUL. 2007

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

INDICE

1. ANTECEDENTES
2. REDACTOR DE LA INNOVACION-MODIFICACION
3. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES
4. DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE ESTA INNOVACION-MODIFICACION PUNTUAL
5. ORDENANZAS URBANÍSTICAS REGULADORAS
 - 5.1. Normativas de referencia
 - 5.2. Edificación: Parámetros de la calificación de uso terciario singular de ocio.
 - 5.3 Otros parámetros definidos
6. CONCLUSIÓN



INNOVACION-MODIFICACION PUNTUAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1 DEL PLAN PARCIAL PP-T2 DEL P.G.O.U. 2.000 DE GRANADA

PROMOTOR: Inversiones Areasur S.L.

ARQUITECTO REDACTOR: Carlos Quintanilla Moreu (Quintect Arquitectura y Urbanismo S.L.)/ Chapman Taylor, Colaborador

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

El Plan Parcial Sector PP-T2 del actual P.G.O.U. de Granada quedó redactado y aprobado definitivamente con fecha 18-12-1.992.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada
Pleno en sesión de fecha
27 JUL. 2007

Dicho Plan, dividía en dos Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2, sendas áreas claramente diferenciadas que se ubican en lugares cercanos, pero distintos.

La Unidad de Ejecución UE-1, después de diferentes avatares Urbanísticos con otros propietarios como titulares, queda en propiedad de la Sociedad Inmobiliaria Inversiones Areasur S.L., que promueve esta Innovación-Modificación Puntual, y que pretende enfocar al día de hoy los usos y distribuciones volumétricas de lo edificable en la parcela resultante después de dejar definido el trazado de las calles circundantes, e incluso, al día de hoy ejecutada en su totalidad la Urbanización correspondiente.

Esta adaptación de los Usos que ya describía primero la ficha del PGOU de Granada, posteriormente el Plan Parcial aprobado, y finalmente el Convenio Urbanístico de 15 de Octubre de 2004 firmado por los anteriores propietarios (City Grove Leisure y Desarrollo de Ocio Urbanístico) con el Ayuntamiento, supone un cambio lo suficientemente importante como para la redacción de la presente Innovación-Modificación Puntual, que adapte, finalmente, tanto Usos como Ordenación interna de volúmenes.

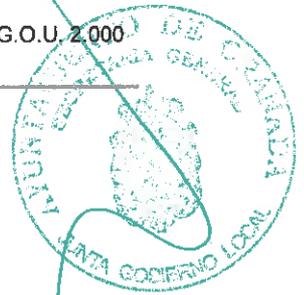
2. REDACTOR DE LA INNOVACION-MODIFICACION

Esta Innovación-Modificación Puntual es redactada por la sociedad Quintect Arquitectura y Urbanismo S.L. con domicilio social en plaza del Campillo nº 1, 6º A, en Granada, con nº de colegiado 304, dirigida por Carlos Quintanilla Moreu, Arquitecto colegiado nº 1.361, colaborando el Estudio Chapman Taylor España S.L., con domicilio en Madrid, C/ Goya nº4, 2º planta, y cuyo representante es D. Mikel Barriona Azaldegui, con DNI 162-C.

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 E1, 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.

Para plantear la ya citada Innovación-Modificación Puntual hemos de partir de la actual situación urbanística que afecta a la gran y única parcela de la Unidad de la Unidad de Ejecución UA 1 del PP.T2.

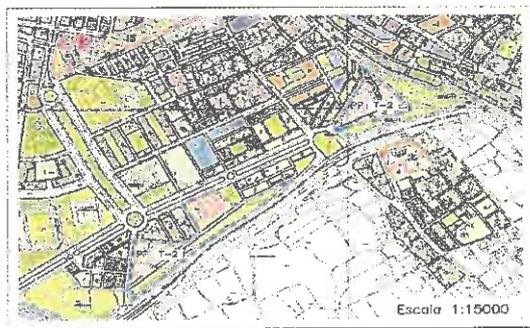


Estas condiciones las podemos resumirlas en los siguientes datos:

Uso característico actual: Terreno en instalación Singular de Ocio.
 Unidad Morfológica completa (parcela mínima completa)
 Tipología de Edificación: Bloque abierto
 Long. Máx. De bloque: 60mts.
 Ocupación máxima: 60%
 Edificabilidad máxima actual: 22.986 m²
 Volumen máximo: 115.905m³ (Condición especial: computara doblemente la edificabilidad a partir de una altura de planta de 8 mts).
 Altura máxima, en plantas= B+2 plantas. (15mts).
 Otros datos, según convenio Urbanístico de 15 de Octubre de 2004 por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha
 Uno Global Ocio: 16.863m² (73.36%)
 Uso Global Comercial= 6.123m² (26.64%)

27 JUL. 2007

FICHA DEL PGOU PP-T2 "RONDA SUR"



Condiciones de Desarrollo. Programación.

Quadrante	Primero	Documento	Plazo
Año inicio	1	Planoamiento	12 meses
		Gestión:	24 meses
		Urbanización:	36 meses

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:		Reporte por agentes de inversión		
		Privada	Municipal	Supramunicipal
Ambito del Sector:				
Pod. Vial:	+ 1.751.723			
Espacios Libres:	+ 364.724			
Subtotal:	2.076.447	1.868.800	207.647	
Sist. General:	+ 304.018	+ 271.806	+ 32.212	
Total:	2.380.465	2.140.606	239.859	

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
 P.D. Ronda Sur PP-T2

Distrito	Zaioán	Uso Global	Terciario	Quadrante	Primero	Aplicación	Sup 1
Foja N°	35	Edif. Total Lucrativ	0,79				

Condiciones Particulares

Objetivos: Crecimiento de suelo para usos terciarios con capacidad de incorporar zonas de ocio, hoteleras, comerciales, etc.

Condiciones Urbanísticas

Ámbito del Sector	80.011	Apr. Derecho	90% ASA	10% Gestión
		(3)	33.012	29.711
		(2)	30.685	27.617
				3.069

Sistemas Generales de Incentivos

Total S.G. Adsc.	76.206	(2)	30.685	27.617	3.069	UAs
SG EL 10	41.882					
SG EL 11	33.268					

Programa de Usos y Edificabilidades

Usos Pormenorizados	%Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso Aprov.	Lucrativo	Nº Viviendas
Residencial Singular	20.00%	12.739	1,00	12.739	
Terciario	60.00%	38.218	1,00	38.218	
Plurifamiliar Libre	20.00%	12.739	1,00	12.739	127
Total Usos Lucrativos	100.00%	63.696		63.696	127

S.G. Interior

Aprovechamiento Real	63.696	UAs (3)
Aprovechamiento Derecho	63.697	UAs (1-2)
Exceso de Aprovechamiento	0	UAs (4)

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp. Libr	12.137	Docente	
Deportivo	1.618	Social	1.618
Total	13.755		

Observaciones

El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamiento:

- 20% mínimo para el Residencial Singular.
- Debe garantizarse un 40% mínimo de uso pormenorizado terciario.
- Residencial de Ocio.
- 20% máximo para el Residencial Plurifamiliar.
- Se podrán disminuir los espacios libres libres con un máximo del 10% sobre la superficie neta, siempre se prevean espacios libres privados y libres si los casos propuestos en cuanto superior al doble de la disminución de la reserva propuesta.

4. DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE ESTA INNOVACION-MODIFICACION PUNTUAL

Como puede comprobarse, el Acuerdo con los anteriores propietarios quedó en establecer un reparto de 73,36% de Ocio (16.863m²) y 26,64% (6.123m²) de Comercial, porque así se convino en su momento, de acuerdo con la política y enfoque que City grove Leisure pretendía establecer en este área.

La actual situación de desarrollo de centros de Ocio y Comerciales han marcado una tendencia distinta, a la que no podemos ser ajenos, ya que el urbanismo real debe ser, finalmente, reflejo de los cambios o nuevos enfoques de entender el tiempo libre del habitante urbano, y que hoy por hoy apunta a una clara disminución del concepto de Ocio como se ha entendido hasta finales del siglo pasado, reforzándose el uso Terciario y apareciendo de manera muy importante, especialmente en esta ciudad, una expectativa de uso terciario-oficinas que en este área de desarrollo encaja como motor de vida diaria, y que responde a un repunte de



la actividad de servicios de la que principalmente esta inmersa y destaca la Ciudad de Granada.

Por todo ello, la presente Innovación-Modificación Puntual pretende enfocar un nuevo reparto de los usos ocio, comercial y oficinas que encaje en los planteamientos del PGOU de Granada, y se adapte a estos nuevos tiempos citados, además de ordenar volumetricamente con una idea distinta de la presentada hasta hoy por los anteriores propietarios: Una plataforma triangular de 2 plantas de suficiente altura para uso comercial y ocio, y una torre de oficinas de 18 plantas, en la plaza principal de acceso al Centro comercial y Ocio, que concentre el citado uso de oficinas, y un porcentaje de ocio.

27 JUL. 2007

La plataforma, dedicada a usos de ocio y comercial, se desarrolla junto con una gran plaza abierta que supone el espacio urbano y punto de encuentro que ordena las edificaciones.

Bajo la descrita organización de volúmenes, se desarrollan dos niveles de sótano-garaje ocupando una parte muy importante de la parcela meta, para absorber toda la afluencia de tráfico que pudiera plantearse en horas-punta de fin de semana.

Para definir las superficies que correspondan a cada uno de los tres usos antes mencionados (ocio, comercial y oficinas) nos remitimos al máximo de uso Terciario que el PGOU y el Plan Parcial admiten, es decir, un 25% del total, en este caso, del Uso de Ocio.

Así, el máximo de este uso de Oficinas sería:

$$25\% \text{ sobre } 16.863 \text{ m}^2 \dots\dots\dots 4.215,75 \text{ m}^2$$

Quedando para Uso Ocio:

$$16.863 \text{ m}^2 - 4.215,75 \text{ m}^2 = 12.647,25 \text{ m}^2$$

Por ello, la suma del Terciario-Comercial-Oficinas, resulta:

$$4.215,75 \text{ m}^2 \text{ (oficinas)} + 6.123 \text{ m}^2 \text{ (Comercial)} = 10.338,75 \text{ m}^2.$$

Es decir, queda un cuadro de reparto de usos:

Terciario Singular Ocio	12.647,25 m2 edificados.
Terciario Comercial	6.123,00 m2 edificados.
<u>Terciario Oficinas</u>	<u>4.215,75 m2 edificados.</u>
TOTAL	22.986 m2 edificados.

Estos usos se repartirán, como compatibles, 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 con una zona central de reparto, vacía en su planta primera, y ocupada parcialmente en su Planta Baja.

En este edificio principal, extenso, de dos plantas con alturas de 5 mts de suelo a techo, se desarrolla el total de Uso Comercial (6.123 m2) y parte del Uso de Ocio (9.438 m2) formalizando una suma de 15.561m2 de techo, representándose en los planos de este documento las áreas máxima de ocupación de estas edificaciones (volúmenes máximos dentro de los cuales se materializará la edificabilidad máxima antes indicada).

Los usos descritos se reparten en el anillo triangular que conforme el edificio a base de módulos que tendrán su ingreso por el patio interior. Este patio, en Planta

Baja, tiene una "isla" central también dedicada a uso comercial-ocio, produciéndose el reparto por los pasillos distribuidores que quedan entre la "isla" y el "anillo triangular".

Estos pasillo comunes, unas veces cubiertos (y contabilizados con edificabilidad) y otras veces descubiertos, tratados con tramas de pérgolas en techo (no contabilizando edificabilidad, por tanto) se adjudican proporcionalmente entre los usos de OCIO y de COMERCIAL.

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

El nivel de esta 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.

Precisamente esta inclinación del terreno natural original, que se hace más fuerte según nos acercamos a la ladera de "El Serrallo", hace que el nivel de la Planta Primera conecte, en la zona Noreste, con el sistema General de Espacios Libres donde se ha solicitado cesión de uso para un pequeño Parque Infantil de Atracciones abierto.

Así, la continuidad del uso del Ocio se mantiene en la Planta Alta, conectando directamente, sin obstáculos con la ladera trasera.

Esta 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 por una gran pérgola) y con huecos entre los módulos cerrados hacia la Ronda Sur, para prever la visualización, a esa altura, tanto de fuera hacia dentro como a la inversa.

Finalmente, como remate, hito urbano y foco arquitectónico del conjunto, el uso de Oficinas (y parte del Ocio) se concentra en la definición de una torre de planta triangular y de 18 niveles en la "proa" del triángulo, completando con un atractivo diseño la pieza arquitectónica que forma el total de los volúmenes planteados. La planta baja de este edificio tendrá una altura especial de 7 mts. para mayor permeabilidad.

Esta torre, para no entorpecer visualmente en Planta Baja (a nivel de peatón) la visión de la entrada del Centro Comercial / Ocio, queda reducida en su nivel de calle a un triángulo mínimo para vestíbulo, ascensores y escalera, volando espectacularmente el resto de las 17 plantas.

La torre poseerá un total de 7.425m² sobre rasante dividido en Uso Oficinas con 4.215,75 m² y Uso Ocio con 3.209,25m², que junto con el edificio Comercial/Ocio completarán los 22.986 m² de techo totales.



Resolución por el Excmo. Ayuntamiento.
Plazo en sesión de fecha

27 JUL. 2007

5. ORDENANZAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.

5.1 NORMATIVAS DE REFERENCIA.

Los documentos que regulan las condiciones de usos, de parcela y de edificación son, en orden jerárquico de documento, las siguientes:

P.G.O.U de Granada de 2.001:

En particular, Título Sexto. Regulación de Usos

Capítulo Primero. Clases y tipos del Suelo
Sección 4ª. Uso del suelo terciario.

Capítulo Segundo. Usos de la Edificación
Sección 3ª. Usos Terciarios de la edificación.

Título Séptimo. Regulación de la Edificación.

Capítulo Decimoctavo. Condiciones Particulares de la Calificación de Terciario

Anexo III. Ordenanza Reguladora de los Usos y Condiciones de los Locales de Espectáculo y Reunión.

Plan Parcial T2 Ronda Sur:

En particular, Ordenanzas Reguladoras

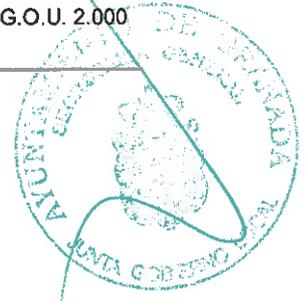
B) Régimen Urbanístico del Suelo
1.6.- Uso de Suelo Terciario

C) Normas de Edificación
1.2.4.- Usos terciarios de la edificación.
1.5.4.- Condiciones para poder edificar una parcela

Granada
SECRETARÍA GENERAL



Handwritten signature in blue ink.



- 1.6.3.- Condiciones de posición del edificio en la parcela
- 1.7.1.- Superficie edificada
- 1.7.2.- Cómputo de superficie edificada
- 1.7.3.- Coeficiente de Edificabilidad
- 1.8.1.- Altura de la edificación
- 1.8.2.- Establecimiento de la cota de referencia
- 1.8.3.- Tipos de patios
- 1.8.4.- Dimensiones mínimas de los patios de la parcela

- 2.4.- Condiciones Particulares Terciario Singular Ocio
- 2.4.1.- Parcela mínima
- 2.4.2.- Alineación a vial o espacio público
- 2.4.3.- Ocupación de parcela
- 2.4.4.- Ocupación bajo rasante
- 2.4.5.- Altura y número de plantas
- 2.4.6.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima
- 2.4.7.- Condiciones particulares de estética
- 2.4.8.- Condiciones particulares de uso
- 2.4.9.- Resumen de Condiciones Particulares Terciario Singular Ocio

por el Excmo. Ayuntamiento,
Pleno en sesión de fecha

27 JUL. 2007

Granada
SECRETARIO GENERAL



* en aquellas normas que se superpongan a la aquí referenciadas a continuación, tendrán preferencia las definidas en esta Innovación-Modificación Puntual.

5.2 EDIFICACIÓN:

PARÁMETROS DE LA CALIFICACIÓN DE USO TERCIARIO SINGULAR DE OCIO.

La tipología edificatoria que propone el Plan Parcial para este Sector queda recogida en las Normas de Edificación, de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial T2, Ronda Sur del P.G.O.U de Granada.

A continuación se expone un cuadro resumen de las Condiciones Particulares de la calificación de Uso Terciario Singular Ocio, extraído del Plan Parcial, corregidos en los puntos donde se producen cambios.

CONDICIONES PARTICULARES, CALIFICACIÓN DE USO TERCIARIO SINGULAR OCIO.

Uso característico	Terciario en Instalación Singular de Ocio
Parcela mínima	Unidad Morfológica Completa
Tipología edificatoria	Bloque abierto
Longitud máxima de edificación	No limitada
Retanqueos	Sí Los definidos en el plano del presente documento. (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 adjuntos. 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



Referente al resto de parámetros de la nueva Innovación-Modificación Puntual, se estará a lo definido tanto en el Plan Parcial T-2 aprobado definitivamente, anulándose todo aquello que se refiere a los documentos gráficos de planos anteriores.

En relación, finalmente, con el Sistema General SG.EL-11, en la actualidad se tramita una propuesta de ordenación de dicho Espacio Libre, para utilización de una parte del mismo como Espacio de Ocio abierto, a modo de pequeño parque infantil de atracciones.

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

27 JUL. 2007

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.





COMPARATIVO DE CONDICIONES PARTICULARES, CALIFICACIÓN DE USO TERCIARIO SINGULAR OCIO.

	PLAN PARCIAL	MODIFICACION-INNOVACION
Uso característico	Terciario en instalación Singular de Ocio	Terciario en Instalación Singular de Ocio
Parcela mínima	Unidad Morfológica completa	Unidad Morfológica Completa
Tipología edificatoria	Bloque Abierto	Bloque abierto
Longitud máxima de edificación	60 metros	No limitada
Retanqueos	si	Si Los definidos en el plano del presente documento. (Posibilidad de construcción a línea de fachada). <i>Asignado por el Excmo. Ayuntamiento. Pícnico en sesión de fecha 27 JUL. 2007</i>
Ocupación máxima	60%	60%
Ocupación bajo rasante	Si	Si
Edificabilidad y Usos	22.986 m ²	Ter. Sing. Ocio... 2.647,25m ²
		Ter. Comercial... 6.123,00m ²
		Ter. Oficinas..... 4.215,75m ²
Cómputo de edificabilidad	Se computará más edificabilidad por el incremento de altura de forma proporcional a este, a partir de los 8 metros	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 m ³	115.905 m ³
Altura máxima (plantas)	3 plantas	2 plantas, edificio general
		18 plantas, torre de oficinas
Altura máxima (metros)	15 metros	10,80 metros, edificio general,
		70,30 m Torre de oficinas
Ordenación de edificios	Se exigirá un estudio de Ordenación de Volúmenes	La Ordenación de los Volúmenes se organizará directamente en Proyecto de Edificación
Construcción de sótanos	Si. Hasta 4	Si. Hasta 4
Cotas de referencia	Tal y como se sepecifica en memoria adjunta	Tal como se especifica en Planos adjuntos
		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	Se autorizan
Torre de instalaciones	---	Con libertad de ubicación en la Planta Última



5.3 OTROS PARAMETROS DEFINIDOS

La ordenación que se propone necesita llegar a definir con mayores matizaciones algunas de las interpretaciones de parámetros importantes a tener en cuenta en esta Innovación-Modificación Puntual, en aras de una mayor y mejor comprensión posterior del proyecto, que posteriormente se redactará para definir el conjunto arquitectónico.

Pasamos a desarrollar estas interpretaciones singulares.

5.3.1.- Dado que los usos de Oficinas y Comercial se encuentran claramente definidos, y además, la experiencia urbanística interpreta fácilmente dichas funciones por ser reconocibles en su concepto, insistimos exclusivamente en el uso de Ocio, cuyo concepto es más reciente y por su función, entremezcla otros usos quedando más indefinido.

Así, consideramos que en esta Innovación-Modificación Puntual se definirá el uso de Ocio según otros casos similares.

5.3.2.- Aunque ya se especifica en puntos anteriores, los distribuidores y pasillos del Centro Comercial-Ocio, computarán a todos los efectos proporcionalmente entre los usos de Ocio y comercial, y siempre que se encuentren cubiertos por estructura o techo de arquitectura fija y definitiva.

No contabilizarán como edificabilidad aquellas superficies cubiertas en pérgolas, tramas de protección desmontables, lamas fijas o móviles, brise-soleil, o sistemas similares.

5.3.3.- 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 P-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. No se establece límite de superficie total, pero sí de altura, que no superará los 3,5mts, salvo instalaciones livianas de remate de cubiertas con intenciones estéticas sin uso habitable.

6. CONCLUSIÓN.

La presente Innovación-Modificación Puntual adapta, interpreta y corrige exclusivamente tanto la distribución de usos compatibles, como la ordenación volumétrica de la parcela TSO-3 y las descritas de la Unidad UA1, sin influir en otros importantes parámetros como edificabilidad o delimitación.

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.

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

27 JUL. 2007

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



PROMOTOR
AREASUR
INVERSIONES



UINTECT
arquitectura y urbanismo s.l.

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto
Plaza Camilón, nº4 Bajo GRANADA 18009.
T. 958 226 121-958 226 968 F. 958 226 121.
arquitectura@uintec.com www.uintec.com

ESTUDIO DE INTEGRACION AMBIENTAL Y PAISAJISTICA

MODIFICACION PUNTUAL-INNOVACION DE LA UE-1 DEL
PLAN PARCIAL PP T-2. GRANADA



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA UA-1 DEL PLAN PARCIAL PP-T2. GRANADA

PROMOTOR: INVERSIONES AREASUR S.L.
REDACTOR: Carlos Quintanilla Moreu, Arquitecto.

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

27 JUL. 2007

1.- ANTECEDENTES

El artículo 7.18.9 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada incluye, en su punto 4, la necesidad de redactar un *"Estudio de Integración Ambiental y Paisajística en aquellos casos en que, de manera singular, se rebasan lo límites de la altura máxima establecida para los Usos Pormenorizados Terciarios tanto comerciales como de ocio en instalación singular"*.

Es el caso de la presente Modificación, se ha planteado una torre de 18 plantas como contrapunto del edificio de dos plantas, más identificado como un centro comercial y de ocio en su concepto más clásico y habitual de desarrollo en extensión horizontal.

El promotor de la Modificación a la que acompaña el presente Estudio de Integración, la sociedad Inversiones Areasur S.L., propone al técnico aquí firmante, Carlos Quintanilla Moreu, Colegiado nº 1.361 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, la redacción del Estudio citado que aquí se presenta.





2.- EXPLICACIÓN DE LA PROPUESTA. IMPLANTACIÓN EN EL PAISAJE.

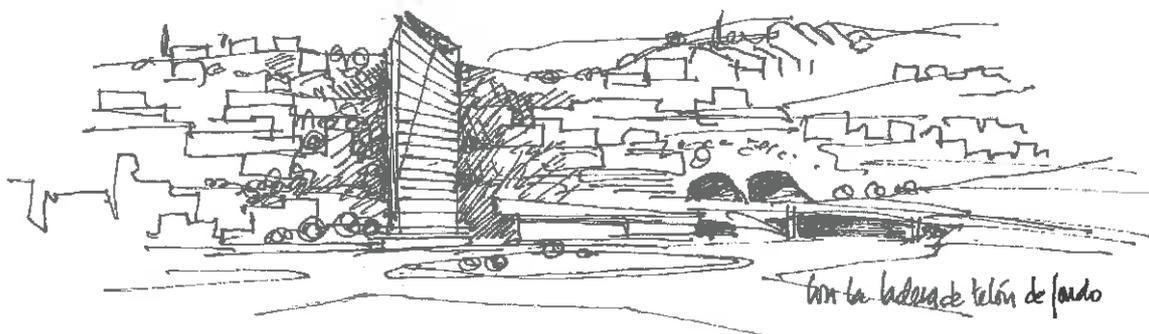
Ha de hacerse destacar, en primer lugar, que la ubicación del edificio de 18 plantas para usos de oficinas y ocio se plantea en una zona de bordé de la ciudad de Granada, en un área de crecimiento urbano reciente, y que principalmente queda rodeada por elementos que definen la ubicación como claramente urbana, de ciudad.

27 JUL. 2007

Así, se apoya en una avenida de reciente creación cuyo lado opuesto al Centro Comercial ya está edificado por viviendas unifamiliares en hilera, y contiguo a una media ladera (ladera del Serrallo) espaldas del Centro Comercial la "Ronda Sur" de Granada, autovía de circunvalación que conexiona la Carretera de Sierra Nevada con las redes de acceso a Granada.

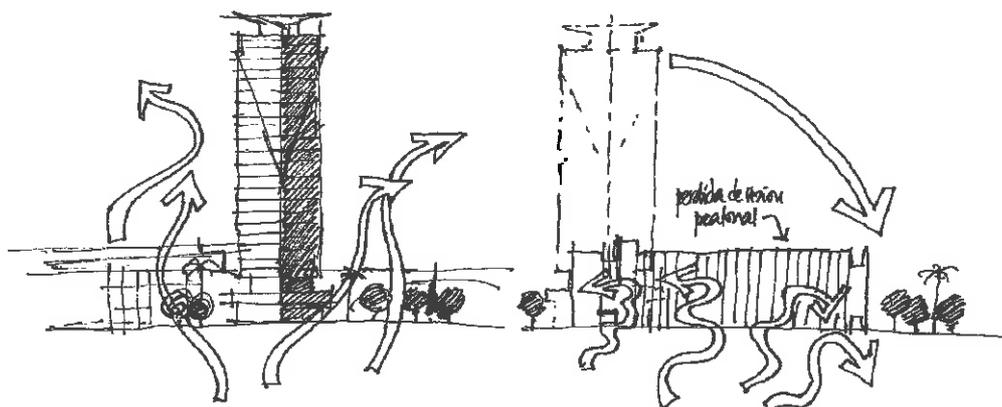
Por ello, la clara vocación como edificio urbano está más que presente en el conjunto, además de en su entorno inmediato como en el intermedio.

La cuestión que se plantea es hasta qué punto el edificio de 18 plantas (70,30 mts) puede distorsionar en exceso el paisaje urbano del área sur de Granada en contacto con el eje Huetor-Vega, y si a su vez, necesitaría de medidas correctoras de algún tipo.



La inclusión del edificio diseñado parte de la base de un concepto bien sencillo:

El volumen que se desarrolla como masa edificatoria, podría estar "tumbado" horizontalmente formando un compacto y alargado bloque de dos plantas. Si giramos esa volumetría, apoyándola en una de sus bases extremas, el edificio queda erguido y con un apoyo en superficie francamente reducido, si lo comparamos con el de la solución "tumbada".





Evidentemente, el impacto a nivel de paseante, o vehículo resulta más dañoso al cerrar el paisaje urbano inmediato con una larga pantalla horizontal de 8 mts.

La percepción, igualmente, desde los edificios residenciales cercanos, en su mayoría unifamiliares, vuelve a ser la pérdida de visión de una importante panorámica.

De esta manera, al convertir el edificio en un hito vertical con una superficie por planta de 325 m2 de media minimizamos la pérdida de panorámica urbana, y ocupamos sobre rasante una superficie igualmente mínima, de tal forma que el resto de lo que como edificio "tumbado" se hubiera ocupado, queda como espacio libre exterior de carácter peatonal, disfrutándose por todos los usuarios de la zona.

3.- VISIÓN DESDE EL EXTERIOR

Hemos de hacer un análisis de la implantación del edificio desde un posible impacto más lejano; no tanto como barrio sino más bien de distrito, o visión lejana.

La singularidad de este edificio estriba, además de otras cosas, en que está al pie de una ladera en su lado norte, que "abriga" su volumen de tal manera que no quede como una solitaria torre sobre tejados.

La visión lejana e intermedia desde el sur, y el surroeste, tomando el eje de la vía "Ronda Sur" siempre se encontrará en el telón de fondo de la "Ladera del Serrallo", salpicada de viviendas y bloques plurifamiliares, de tal manera que desde estas visiones externas a la ciudad, el contacto del edificio con su paisaje no rompe delimitaciones de "Sky-line", línea del cielo, ya que los 70 mts de altura son igualados o superados por las crestas de la ya citada ladera del Serrallo.

Hemos de hablar, en este momento, de la implicación de los materiales de fachada, sus texturas y colores, su tecnología, como elementos vitales en el concepto del edificio y por tanto, en la proyección de su imagen en el paisaje urbano.





El edificio, básicamente, se desarrollará mediante grandes paneles de vidrio de fachada, con un cierto grado de reflexión que crea el efecto, ya conocido, de duplicidad del cielo nuboso o azul, en los paramentos acristalados, transformándose el impacto de la volumetría en un conjunto de transparencias, luces y colores azulados y verdosos habitualmente de singular belleza.

Este efecto se multiplica igualmente con una forma como es la del prisma que da volumen al edificio, y que no es otro que una base triangular, cuyo ángulo más agudo señala cual punta de flecha hacia la ciudad, hacia el camino de entrada, situándose el volumen a su vez en vértice del triángulo que conforma el espacio definido en el Plan Parcial para el uso Terciario ya nombrado, y resultando a la vez faro y remate del conjunto completo.

27 JUL. 2007

4.- EL EDIFICIO COMO HITO ESTRATÉGICO DE CIUDAD

Insertado el edificio en el punto que acabamos de referenciar en el párrafo anterior, comprendemos que su ubicación dentro de la UA-1 no es casual, sino más bien al contrario, absolutamente meditada.

Gracias
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.





Hemos entendido este edificio además de cómo una continuación del resto del centro Comercial, y una volumetría que acoja usos de oficina y ocio, como un punto de referencia urbano de la modernidad de la ampliación urbanística de la zona sur de Granada.

No en vano se han desarrollado recientemente los planes P-41, P-42, P-3, P-4 y P-5, así como el PP-T2 y Bola de Oro en esta área de crecimiento, y todos se encuentran ya prácticamente construidos. Y ciertamente, no existen un hito o elemento referenciador que sirva de guía visual del paisaje urbano de esta zona; pero aún más; que además se implante en una rotonda de red viaria que ordena el tráfico de entrada y salida de Granada (por 3 puntos), entrada y salida de Huetor Vega, y de paso, entrada y salida de la Carretera de Sierra Nevada, en su acceso por el túnel adyacente a la UA-1 del PP-T2.



Aquí, los 70 mts de altura se transforman en el equivalente al campanario de la ciudad histórica, que a sus pies tenía la plaza principal: el edificio triangular de tres caras acristaladas refleja de día el caleidoscopio de su propio entorno, cielo, ladera y edificios, y de noche, se transforma en vigilante de cien ojos encendidos mostrando su vida interior de laborioso trabajo.

Por ello, entendemos igualmente que al asumir la condición de hito urbano y su papel como tal, contribuye a la historia diaria de la ciudad, y ésta, como conjunto, lo acepta cediéndole el papel de elemento singular vertical.

5.- CONCLUSIONES: MEDIDAS CORRECTORAS

Hemos de insistir, finalmente, en que las posibilidades de integración paisajística del edificio aquí estudiado están, básicamente, en su concepto y ubicación, y que podemos resumir:

- El edificio-torre como elemento diferenciador del conjunto, tanto en forma como en texturas y piel acristalada.
- El edificio-torre como referencia e hito urbano, señal volumétrica del dónde y el hacia dónde.



- El edificio-torre como implantación favorable a la ocupación (desocupación) del terreno circundante, revalorizando y ampliando el espacio libre peatonal.
- El edificio-torre como parte de un paisaje con telón de fondo de ladera edificada.



Desde nuestro punto de vista, concluimos que esta área de Granada, casi “recién estrenada” en la ciudad nueva y novedosa, con trazados de rotondas y paseos arbolados (que suponemos crecerán) acoge con facilidad la propuesta de un edificio-torre singular, y que la ciudad lo hará suyo formando parte de un paisaje que, en parte todavía está generándose.





Estas conclusiones responden por sí mismas al resultado final que ha de tener este Estudio, es decir, las posibles medidas correctoras que la implantación del edificio puedan sugerir.

Largamente se ha explicado el concepto de hito vertical urbano referencia de un área determinada, y que el papel que se le pretende hacer jugar es precisamente su singularidad destacada; es decir, el concepto no admite otras medidas que las propias del resultado estético y volumétrico del propio prisma triangular prácticamente acristalado en su totalidad, asumiéndolo la ciudad como un nuevo icono más (dicho sea esto sin pretensiones) de arquitectura moderna para Granada.

Granada, julio de 2.007

Fdo. Carlos Quintanilla Moreu



Excmo. Ayuntamiento.
Comisión de fecha

27 JUL. 2007

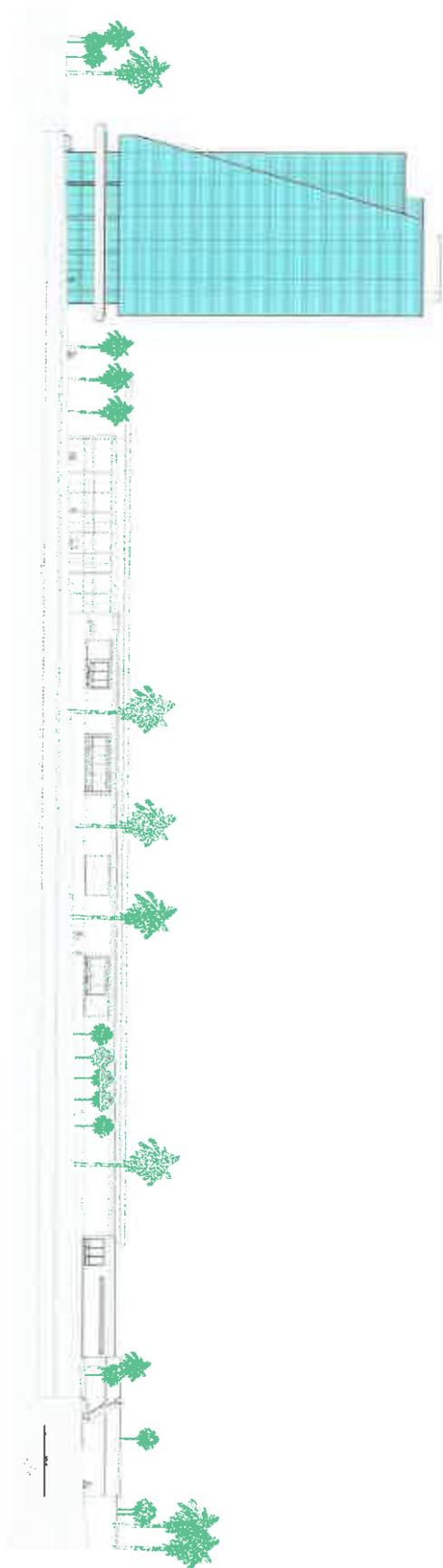
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



PLANTA GENERAL
ESC: 1/1500

ESTUDIO DE INTEGRACION AMBIENTAL Y PAISAJISTICA

MODIFICACION PUNTUAL-INNOVACION DE LA UE-1 DEL
PLAN PARCIAL PP T-2. GRANADA



Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
en sesión de fecha

27 JUL. 2007

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



ALZADO PRINCIPAL PROPUESTO
ESC: 1/750

ESTUDIO DE INTEGRACION AMBIENTAL Y PAISAJISTICA

MODIFICACION PUNTUAL-INNOVACION DE LA UE-1 DEL
PLAN PARCIAL PP T-2. GRANADA



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
PLAZA DE SAN AGUSTIN Nº 3. TELÉFONO 941 80 62 66 FAX 941 80 91 251800 GRANADA

Informe de Visado



EXPEDIENTE Nº.....: 06-03947 N° REGISTRO.....: 06-0009668
FASE DEL TRABAJO.: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO / ÚNICO
OBRA.....: MODIFICACION PUNTUAL DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº1 DEL P.P.-T
EMPLAZAMIENTO.....: U. EJECUC.. UNIDAD DE ACTUACION Nº1 PLAN PARCIAL -T2"RONDA SU
MUNICIPIO: GRANADA
PROMOTOR/ES.....: AREASUR INVERSIONES S.L.
ARQUITECTO/S.....: 001361 QUINTANILLA MOREU, CARLO

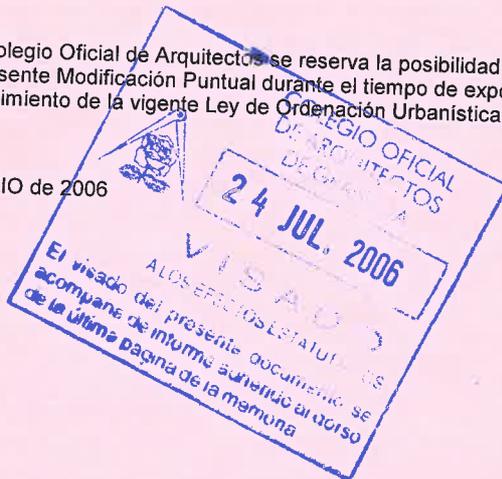
En el presente expediente, el Colegio de Arquitectos de Granada ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto a control de los siguientes aspectos:

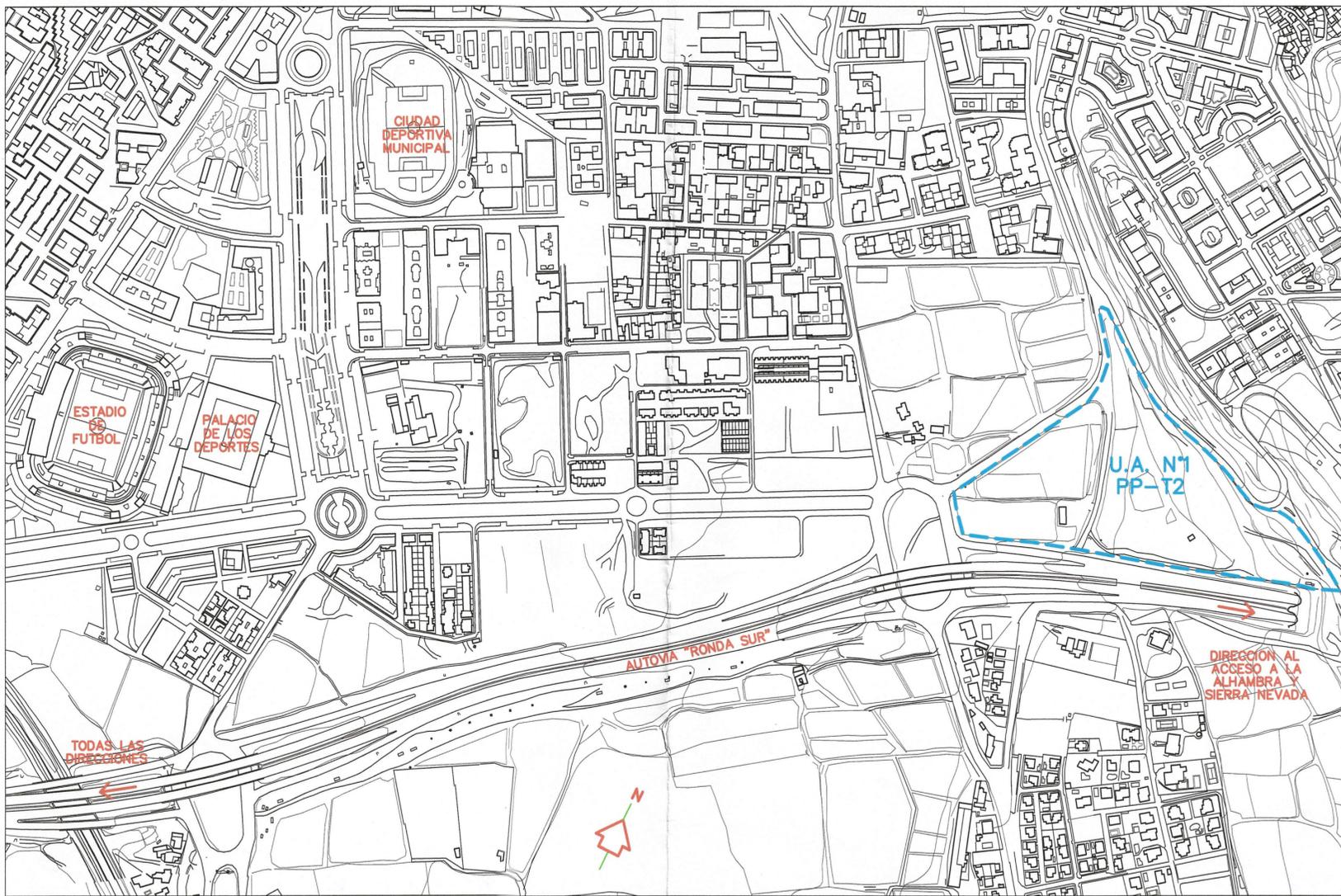
- * Identidad y habilitación legal del colegiado autor. (Titulación, colegiación y firma)
- * Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Compatibilidad y demás normas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

Observaciones

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

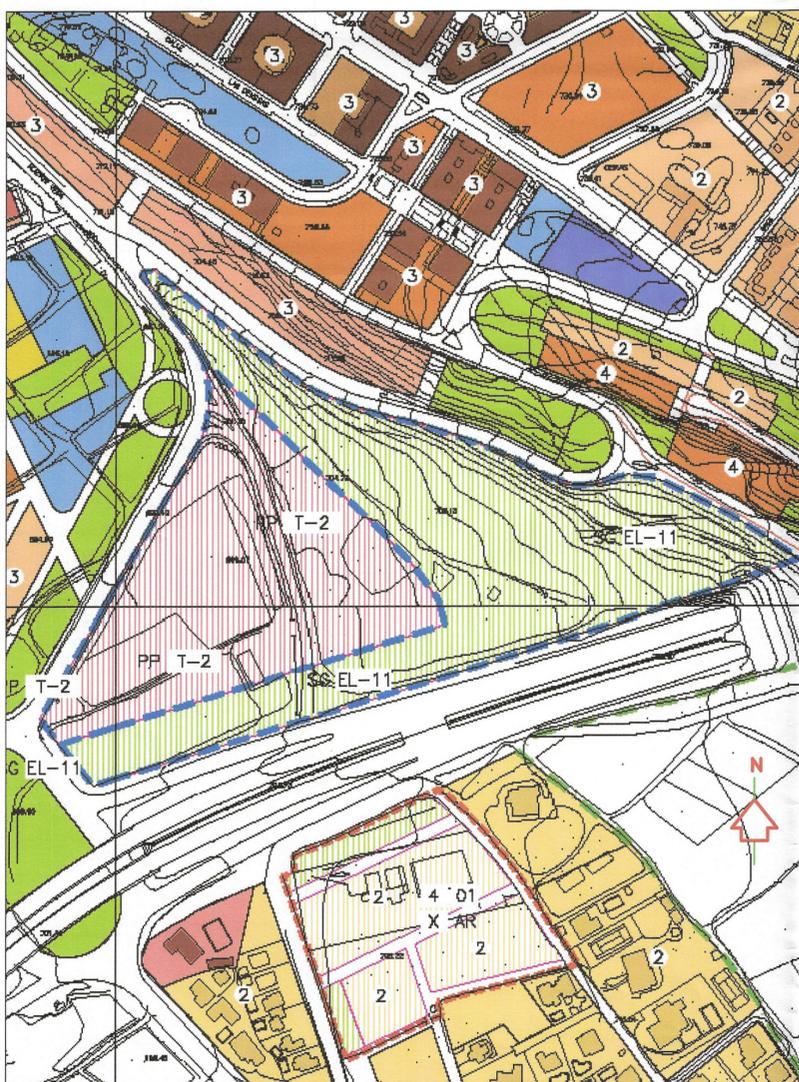
Granada, 24 de JULIO de 2006





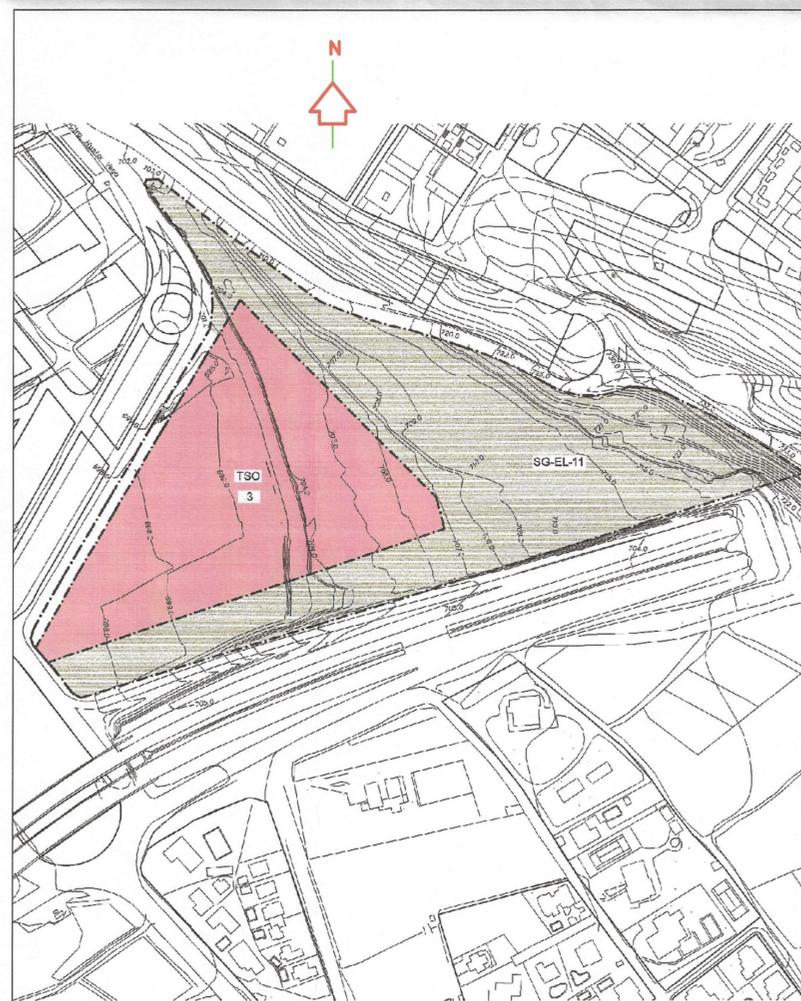
SITUACION

ESCALA 1/4.000



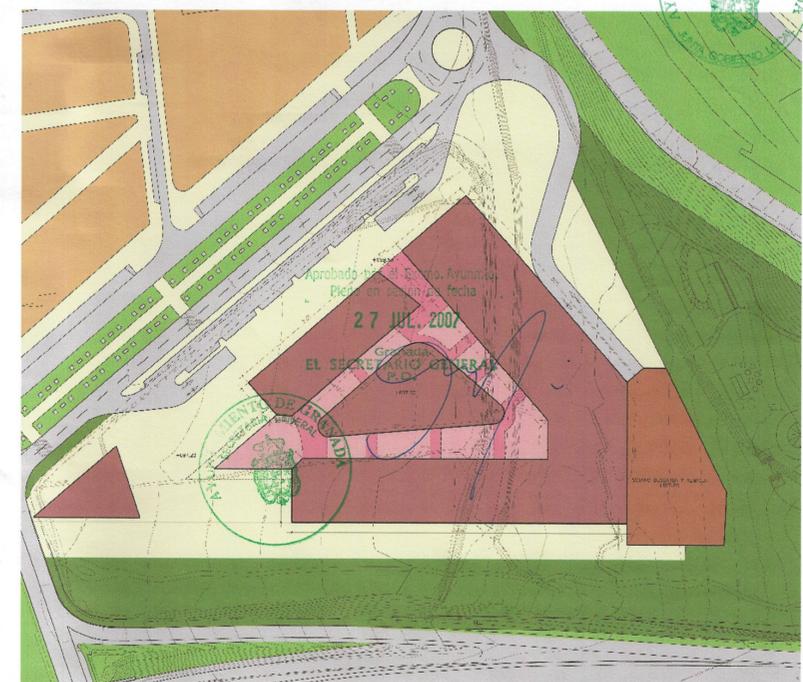
CALIFICACION Y ORDENACION FISICA
(P.G.O.U. APROBACION DEFINITIVA 9/2/01)

ESCALA 1/2.500



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

ESCALA 1/2.500



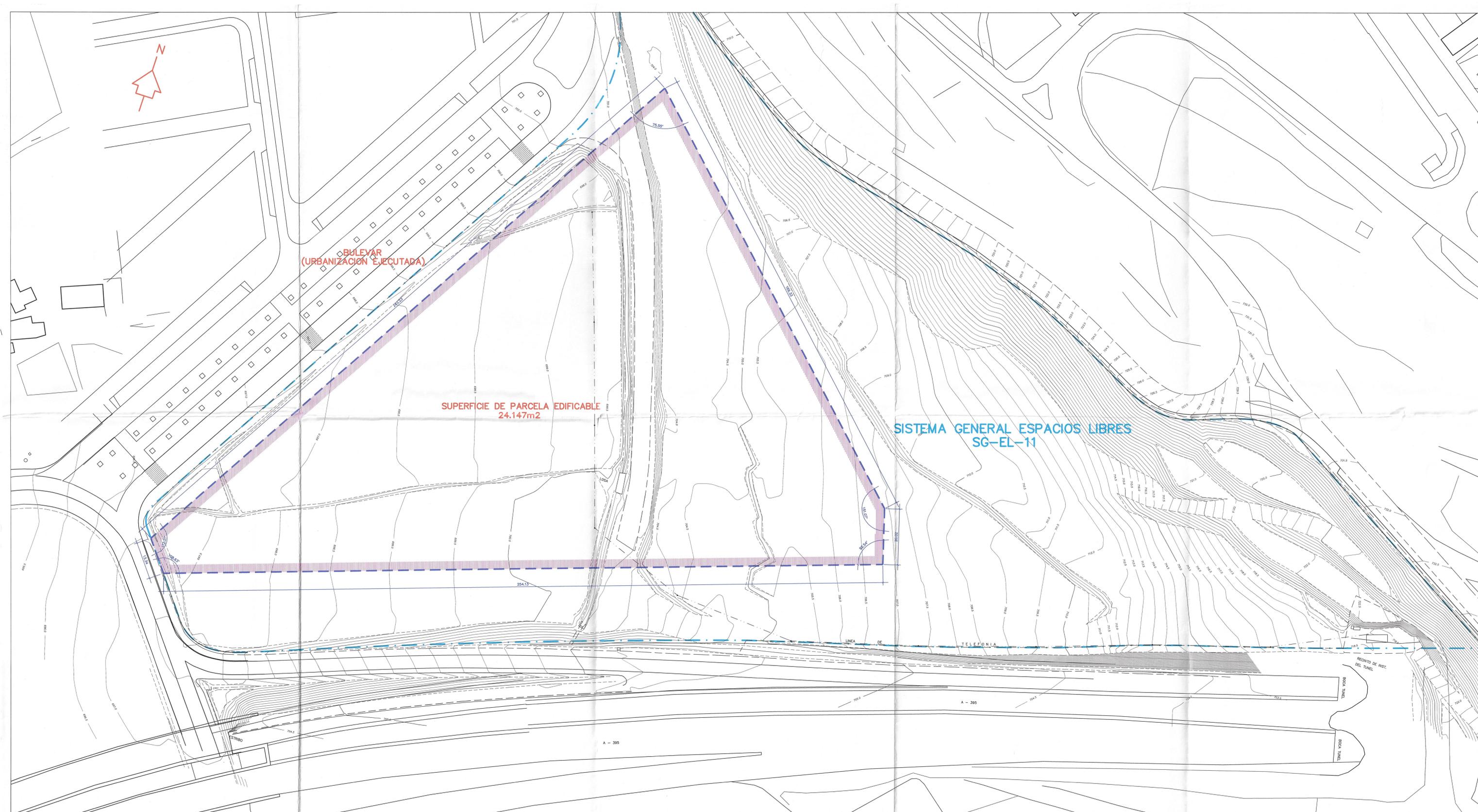
CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.
Plaza del Campillo nº.1 - 6º A GRANADA 18009
Tfno. : 958 22 61 21 Fax : 958 21 58 66
E-mail : arquitectura@quintect.com
Web : www.quintect.com

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
QUINTECT
arquitectura y urbanismo s.l.
24 JUL. 2006

MODIFICACION PUNTUAL DE LA UNIDAD DE ACTUACION N°1
DEL PLAN PARCIAL-T2 "RONDA SUR" DEL P.G.O.U. (GR)

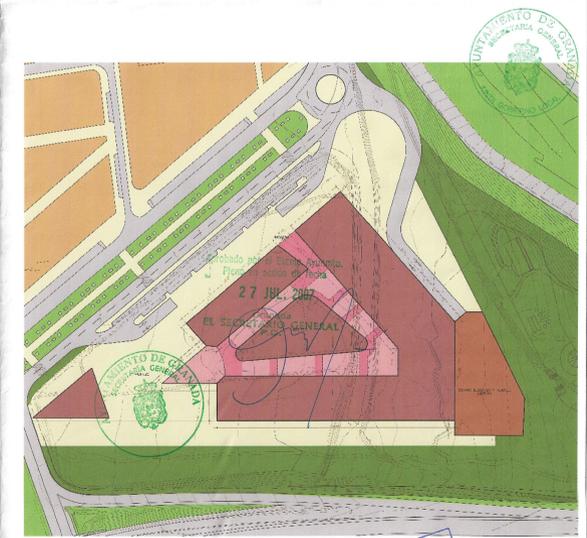
EL ARQUITECTO <i>Quintect</i>	PROMOTOR INVERSIONES AREASUR S.L.	FECHA LOCAL AGOSTO 2005	N.º EXP. 606/05
PLANO	GRANADA	FECHA NACIONAL 01 DIC 2006	OBSERVACIONES REFORMADO JULIO 2006

SITUACION, ESTADO ACTUAL URBANISTICO



LEYENDA

- LIMITE DE PARCELA EDIFICABLE
- LIMITE MODIFICACION UNIDAD DE ACTUACION N°1



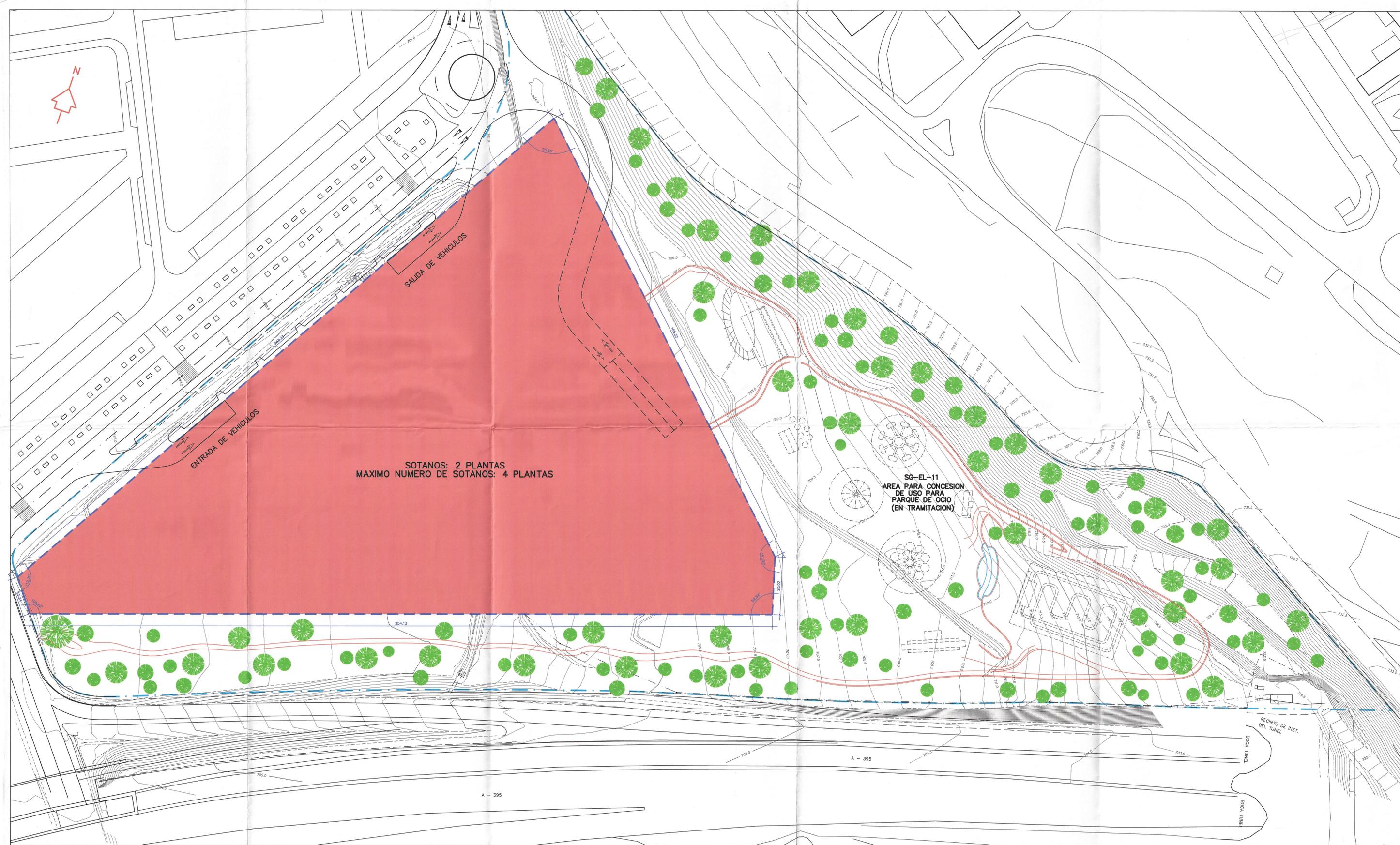
CARLOS QUINTANILLA MORELU
 Arquitecto.
 Plazo del Campillo nº 1 - 6ª A GRANADA 18009
 Tlfno : 958 22 61 21 Fax : 958 21 58 66
 E-mail : arquitecto@quintect.com
 Web : www.quintect.com



MODIFICACION PUNTUAL DE LA UNIDAD DE ACTUACION N°1
 DEL PLAN PARCIAL T2 "RONDA SUR" DEL P.G.O.U (GR)

EL ARQUITECTO <i>Carlos Quintanilla</i>	PROMOTOR INVERSIONES AREASUR S.L.	FECHA AGOSTO 2.005	N.EXP. 606/05
PLANO	ESCALA 1:500	OBSERVACIONES REFORMADO JULIO 2006	N.PLANO

TOPOGRAFICO ESTADO ACTUAL



SOTANOS: 2 PLANTAS
 MAXIMO NUMERO DE SOTANOS: 4 PLANTAS

SG-EL-11
 AREA PARA CONCESION
 DE USO PARA
 PARQUE DE OCIO
 (EN TRAMITACION)

ENTRADA DE VEHICULOS

SALIDA DE VEHICULOS

LEYENDA

- ZONA DE OCUPACION MAXIMA DE SOTANO
- LIMITE DE PARCELA EDIFICABLE
- LIMITE MODIFICACION UNIDAD DE ACTUACION N°1



CARLOS QUINTANILLA MOREU
 Arquitecto.
 Plaza del Campillo nº 1 - 6ª A GRANADA
 Tfno : 958 22 61 21 Fax : 958 21 58 66
 E-mail : arquitectura@quintect.com
 Web : www.quintect.com

QUINTECT
 arquitectura y urbanismo s.l.

MODIFICACION PUNTUAL DE LA UNIDAD DE ACTUACION N°1
 DEL PLAN PARCIAL "Ronda SUR" DEL P.G.O.U (GR)

EL ARQUITECTO	PROMOTOR	FECHA	N.º EXP.
<i>Carlos Quintanilla</i>	AREASUR S.L.	AGOSTO 2005	600/05
PLANO	REVISIONES	ESCALA	OBSERVACIONES
IMPLANTACION DE LA EDIFICACION PL. SOTANOS		1/500	REFORMADO JULIO 2006
			N.º PLANO
			3



LEYENDA

- ZONA DE OCUPACION MAXIMA PARA NUEVAS EDIFICACIONES
- ZONA DE OCUPACION MAXIMA PARA ZONAS COMUNES CUBIERTAS
- ZONA DE OCUPACION MAXIMA PARA ZONAS COMUNES DESCUBIERTAS
- ZONA DE OCUPACION MAXIMA DE SOTANO PARA CARGA Y DESCARGA/ALMACEN
- TRATAMIENTO ZONA VERDE ESPACIOS LIBRES
- LIMITE DE PARCELA EDIFICABLE
- LIMITE MODIFICACION UNIDAD DE ACTUACION N°1

TOTAL SUPERFICIES EDIFICADAS

SUPERFICIE CONSTRUIDA S/RASANTE TORRE OFICINAS	7.425 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA S/RASANTE CENTRO COMERCIAL/OCIO	15.561 m ²
TOTAL	22.986 m²

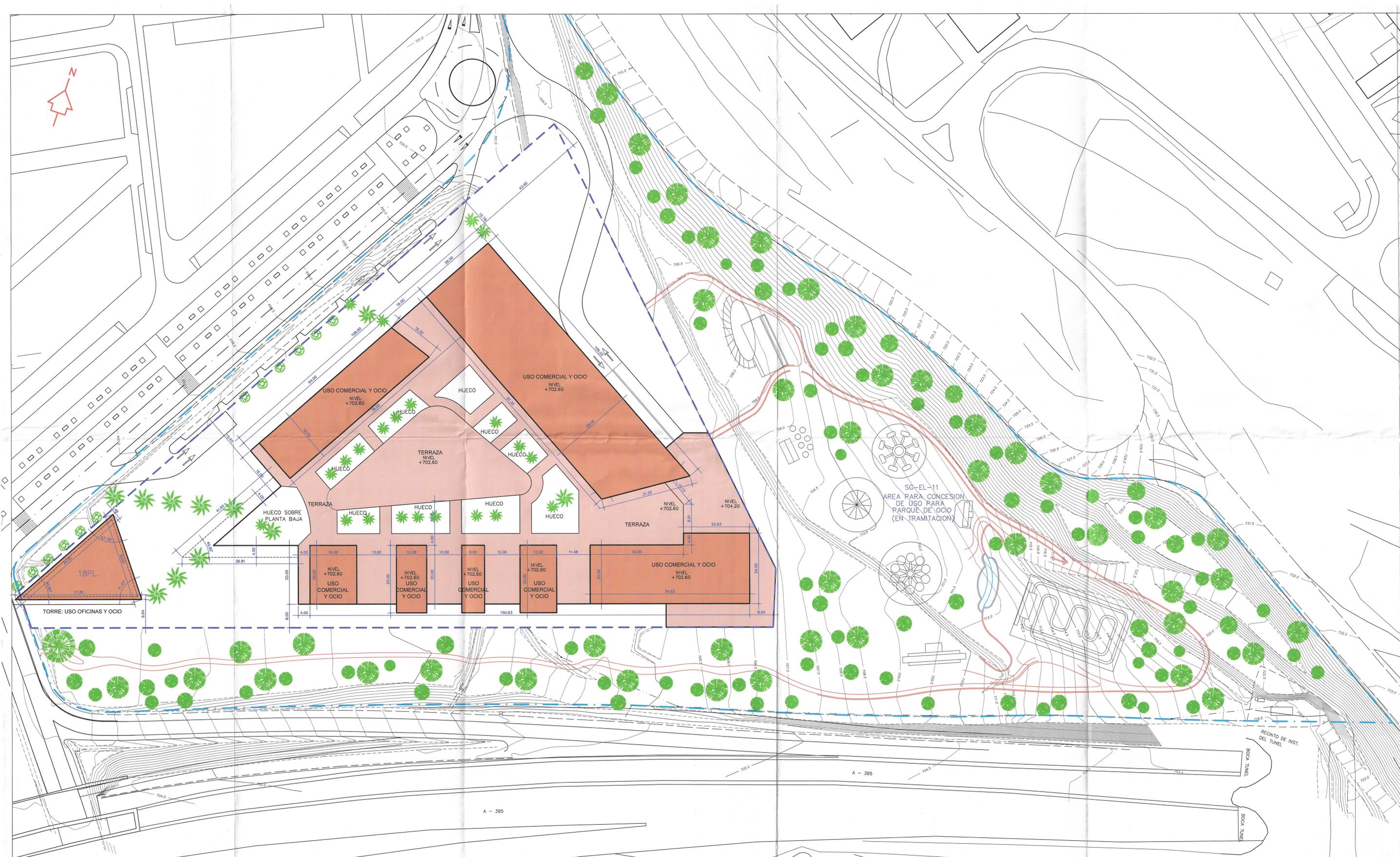


CARLOS QUINTANA MORENO Arquitecto.
 Plaza del Campillo nº 5 A GRANADA 18009
 Tlfno: 958 22 61 21 / Fax: 958 21 66 66
 E-mail: arquitectura@quintect.com
 Web: www.quintect.com

QUINTECT
arquitectura y urbanismo s.l.

MODIFICACION PUNTUAL DE LA UNIDAD DE ACTUACION N°1 DEL PLAN PARCIAL T2 "RONDA SUR" DEL P.G.O.U (GR)

EL ARQUITECTO	PROMOTOR	FECHA	N. EXP.
<i>Carlos Quintana Moreno</i>	INVERSIONES LA CANALIZACION DE AGUAS S.L.	AGOSTO 2005	606/05
PLANO	AREASUR S.L.	CONSEJO REGULADOR DE OBRAS DE CONSTRUCCION CIVIL DE GRANADA	OBSERVACIONES REFORMADO JULIO 2006
ORDENACION DE LA EDIFICACION PLANTA BAJA			N. PLANO
			4



LEYENDA

- ZONA DE OCUPACION MAXIMA PARA NUEVAS EDIFICACIONES
- ZONA DE OCUPACION MAXIMA PARA ZONAS COMUNES DESCUBIERTAS
- LIMITE DE PARCELA EDIFICABLE
- LIMITE MODIFICACION UNIDAD DE ACTUACION N°1

TOTAL SUPERFICIES EDIFICADAS

SUPERFICIE CONSTRUIDA S/RASANTE TORRE OFICINAS	7.425 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA S/RASANTE CENTRO COMERCIAL/OCIO	15.561 m ²
TOTAL	22.986 m²



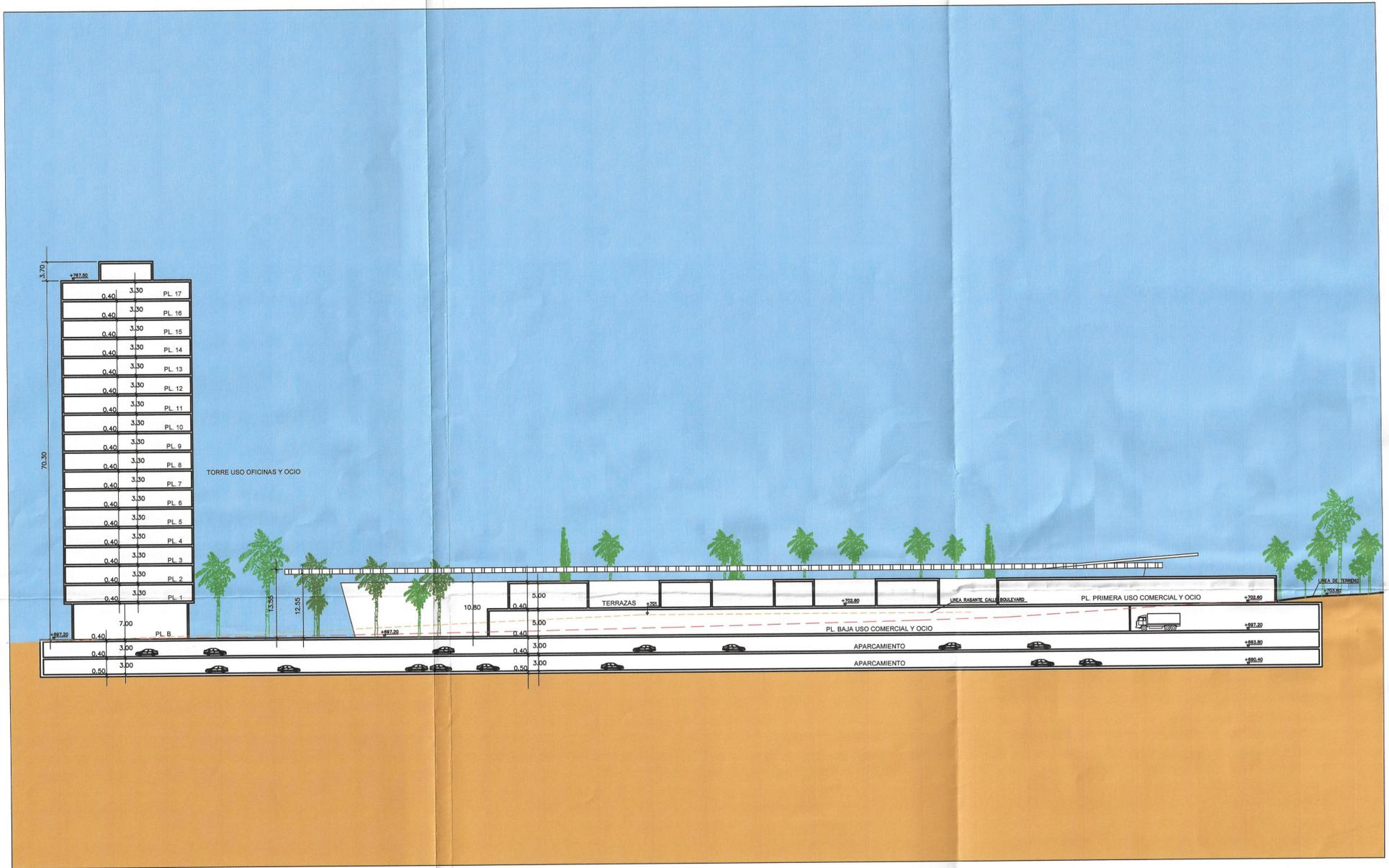
CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto

QUINTECT
arquitectura y urbanismo s.l.

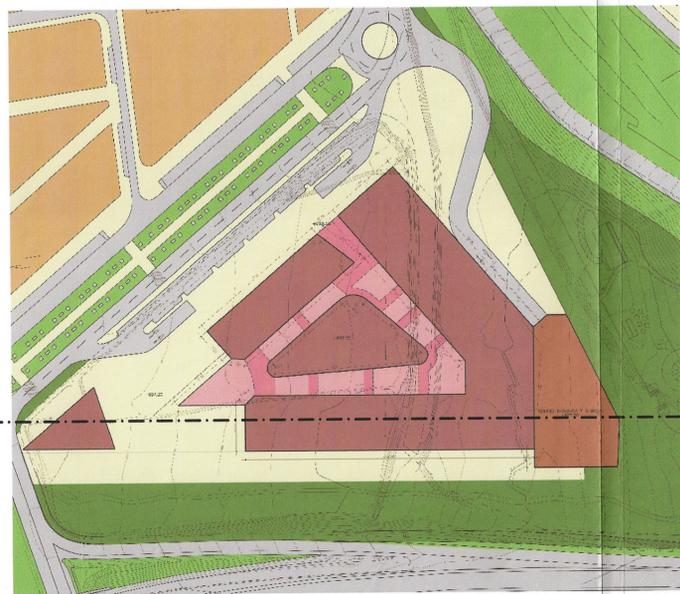
Plaza del Campillo nº 1 - 6ª A GRANADA 18009
Tfno: 958 22 81 21 Fax: 958 21 58 06
E-mail: arquitectura@quintect.com

MODIFICACION PUNTUAL DE LA UNIDAD DE ACTUACION N°1 DEL PLAN PARCIAL-T2 "RONDA SUR" DEL P.G.O.U. (GR)

EL ARQUITECTO	PROMOTOR	FECHA	N.º EXP.
<i>Carlos Quintanilla</i>	AREASUR S.L.	01 JUL. 2006	606/05
PLANO	INVERSIONES	ESCALA	OBSERVACIONES
	1:500	1:500	REFORMADO JULIO 2005
ORDENACION DE LA EDIFICACION PL. PRIMERA			N.º PLANO
			5



SECCION E: 1/500



SECCION



CARLOS QUINTANILLA-MOREU
Arquitecto.
Plaza del Campillo nº 1 - 6ª A GRANADA 18009
Tfno : 958 22 61 21 / Fax : 958 21 88 66
E-mail : arquitectura@quintect.com
Web : www.quintect.com



MODIFICACION PUNTUAL DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 1
DEL PLAN PARCIAL-IT2 "RONDA SUR" DEL P.G.O.U (GR)

EL ARQUITECTO	PROMOTOR	FECHA	N. EXP.
<i>Carlos Quintanilla</i>	INVERSIONES AREASUR S.L.	01 DIC. 2006	60505
PLANO	ESCALA	AGOSTO 2.005	OBSERVACIONES
SECCION	1:500	REFORMADO JULIO 2006	
		N. PLANO	6