

488/14



Estudio de detalle para establecimiento de alturas
ESTUDIO DE DETALLE

C/ Torres nº 10, GRANADA

ariasrecalde
Estudio de arquitectura

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

30 MAY 2014



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

[Handwritten signature]

Luis Gonzalo Arias Recalde, arquitecto
NIF:

c/ Nueva de San Antón nº 18, 1º
18005 Granada. España.
T.F. 958224546
email: info@ariasrecalde.com
web: www.ariasrecalde.com

REG.M.P.A.L.Nº

315

REG.AUT.Nº

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

21 MAR. 2014

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]



ESTUDIO DE DETALLE PARA ESTABLECIMIENTO DE ALTURAS.
CALLE TORRES Nº 10, GRANADA. PARCELA EQ-SOC-2. PP-N4

PROMOTOR: EMASAGRA SA
LUIS GONZALO ARIAS RECALDE, Arquitecto.

ÍNDICE

I. MEMORIA GENERAL

1. MEMORIA

1.1. ENCARGO Y OBJETO.....	3
1.2.ÁMBITO Y PROPIEDAD	3
1.3.DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.....	3
1.4.DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	9
1.5.ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA	12
1.6.ORDENANZAS RESULTANTES	13

2. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA VIGENTE

2.1. NORMATIVA LEGAL Y REGLAMENTARIA APLICABLE EN MATERIA DE SUELO.....	14
---	----

II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

III. REFERENCIAS CATASTRALES

1. MEMORIA GENERAL.

1.1 ENCARGO Y OBJETO.

Se redacta el presente **Estudio de Detalle** por encargo de **EMASAGRA SA.** con CIF A-18027722 y domicilio en C/ Molinos nº 58-60, 18009 GRANADA, al arquitecto Luis Gonzalo Arias Recalde colegiado número 4211 del COAG.

Celebradas distintas reuniones con distintos órganos del Área de Urbanismo de Granada, de mutuo acuerdo fue considerada la necesidad de la redacción de este Estudio de Detalle, de acuerdo con la previsión contenida en el artículo 8.2.3 del Título VII del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, al objeto de recoger y precisar las alturas máximas definidas en el PGOU de Granada, desarrolladas posteriormente por el PP-N4 y articuladas en una ulterior INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN de la parcela EQ-SOC 2 del PP-N4, publicada en el BOP 190 de 2 de Octubre de 2009, fijando así la ordenación de volúmenes y alturas que habrán de ser referencias para la edificación de los terrenos situados en **c/ Torres nº 10 en Granada, Parcela EQ-SOC2 del PP-N4**, quedando así concretadas las condiciones de la edificación de las superficies edificables finales.

El presente **Estudio de Detalle** se redacta con el objetivo de recoger y precisar las alturas máximas de la edificación y las condiciones específicas de construcción por encima de la altura máxima permitida procediendo al mismo tiempo a una reordenación de volúmenes acorde a las disposiciones estéticas marcadas por la Ley y el Planeamiento, y acorde al concreto aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario.

1.2 ÁMBITO Y PROPIEDAD.

Emplazamiento

Dirección: C/ Torres nº10.
Localidad: Granada
C.P.: 18014

La referida parcela cuenta con una superficie de **4.055,81 m²**, cuya propiedad pertenece a Emasagra SA.

1.3 DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.

Entorno físico:

La parcela se encuentra en la Zona Norte de Granada, siendo uno de los focos de crecimiento de la ciudad. Se caracteriza por sus amplias avenidas, zonas verdes y las edificaciones en bloque que se desarrollan en grandes manzanas. En sus cercanías se encuentra la Estación de Autobuses y el Parque Norte de los Bomberos, con una gran facilidad de acceso y de comunicaciones con el resto de la ciudad y su área metropolitana.

El solar es de forma casi rectangular, con una de sus esquinas curvas, y de topografía inclinada al 2%. Sus dimensiones aproximadas son de 103m. de largo y 40m. de ancho.

Presenta tres lados con acceso desde la vía pública y otro que es medianero. Su orientación es la siguiente:

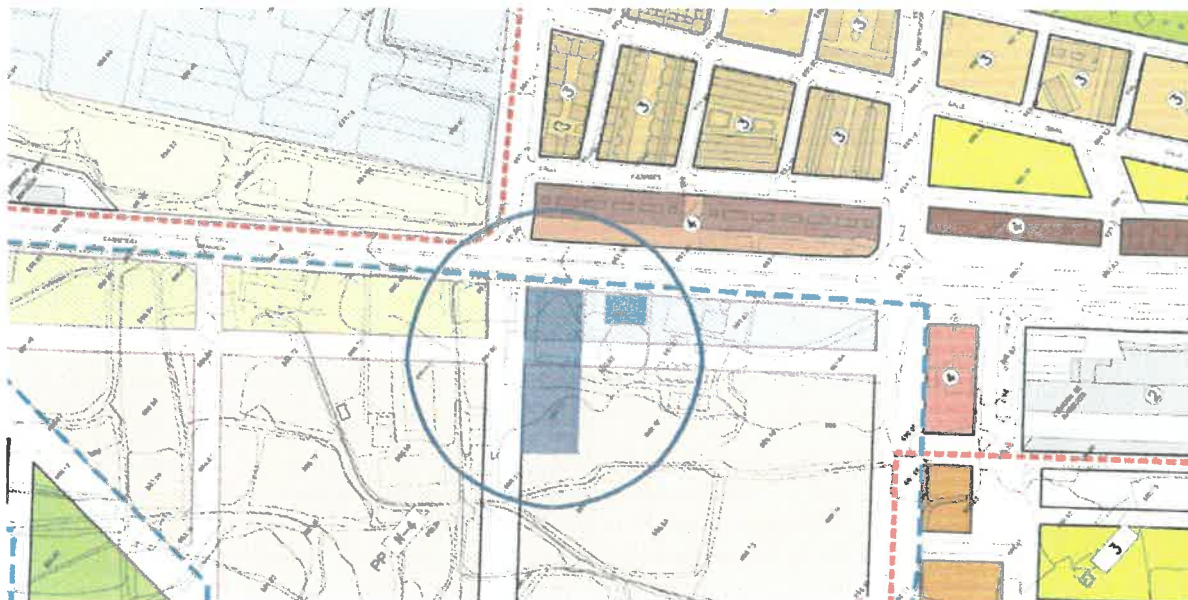
- Calle Torres (acceso). Noroeste.
- Avenida Juan Pablo II. Noreste
- Calle Jimena. Suroeste.
- Lado medianero. Sureste.

1.4 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El suelo objeto de este estudio, clasificado como suelo urbano consolidado, se presenta en el actual PGOU ya ordenado, a través de las correspondientes ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, y definiendo el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran (Art. 4.2.2 del PGOU).

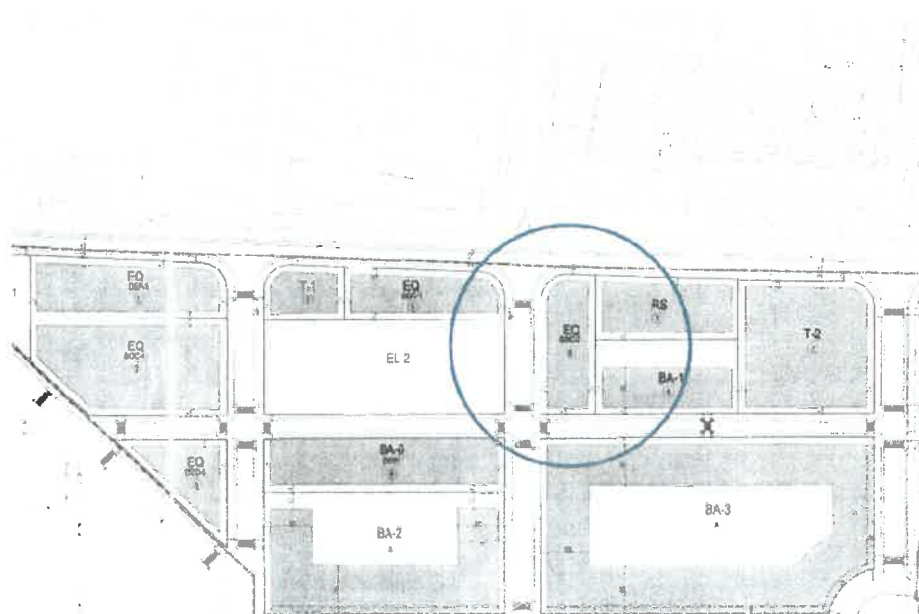
Plan General de Ordenación Urbana de Granada (PGOU 2000)

Clasificación del suelo: Urbanizable. Equipamiento SIPS social, cultural y asistencial.



Plan Parcial PP N-4. BOP 262, 14 de noviembre de 2002.

Equipamiento social. Parcela EQ-SOC-2. 3 alturas.



Innovación-modificación de la parcela EQ-SOC 2 del PP-N4. BOP 190, 2 de octubre de 2009.

Calificación:	Equipamiento comunitario S.I.P.S.
Superficie de parcela:	4.055,81 m ²
Edificabilidad:	1,48 m ² /m ²
Parcela mínima:	2.000 m ²
Alineaciones y separación a linderos:	mínima de 5 metros, según la documentación gráfica del Plan Parcial PP-N4.
Número de plantas:	Máximo ocho (Baja + 7)
Separación entre edificios:	Libre
Ocupación de parcela:	Plantas sótano y baja 75%, resto 50%
Ocupación bajo rasante:	4 plantas de sótano, incluida el semisótano.
Altura de plantas:	Vendrá determinada por el número de plantas. Para ocho plantas, se fija una altura máxima de 2.770 cm.
Dimensión de la edificación:	Libre
Condiciones particulares de estética:	Libre

En lo no previsto en estas condiciones particulares será de aplicación lo dispuesto para la calificación residencial plurifamiliar en bloque abierto.

1.5 ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

Antecedentes y condicionantes de partida

En el año 2008 la Empresa Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Granada, SA (Emasagra) convocó un concurso de ideas para la edificación de su nueva sede con el objetivo de mejorar sus gestiones administrativas, sociales y de servicio público a los ciudadanos. Este concurso fue adjudicado al arquitecto Luis Gonzalo Arias Recalde, valorándose la adecuación al programa de necesidades y su facilidad constructiva.

En el año 2009, Emasagra presenta al Ayuntamiento de Granada una innovación-modificación a la parcela donde se edificará la sede, de tal forma que sea posible el proyecto. Aprobada el 16 de septiembre (BOP 190) permite el uso propuesto y las características de alturas y superficies de este edificio singular.

Análisis de las determinaciones vigentes

Las determinaciones y condiciones urbanísticas que rigen la parcela **EQ-SOC 2** del PP-N4 vienen dadas por las distintas figuras de planeamiento que la desarrollan:

Plan General de Ordenación Urbana de Granada y Posteriores Normas Vigentes.
Plan Parcial PP N-4. BOP 262, 14 de noviembre de 2002.

Con posterioridad, tal y como se ha expuesto anteriormente, Emasagra tramita una Innovación-Modificación de la parcela para aumentar la edificabilidad y número de plantas permitidas, permitiendo dimensionar el edificio final que se pretende construir a las necesidades de dicho equipamiento-institucional.

El uso previsto de la parcela es el de la edificación de un gran edificio de oficinas, representativo e institucional que alojará las futuras oficinas y sede de Emasagra.

Aunque las determinaciones y condiciones recogidas en la **Innovación-modificación de la parcela EQ-SOC 2 del PP-N4. BOP 190, 2 de octubre de 2009**, son suficientes para desarrollar el uso previsto, se detectan las siguientes condiciones que "imposibilitan" el uso previsto:

1. **ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN:** Se fija en una altura de 2.770 cm para las ocho plantas previstas:

Si analizamos en detalle la altura fijada dentro de las exigencias y requerimientos que los edificios de uso terciario soportan, tenemos:

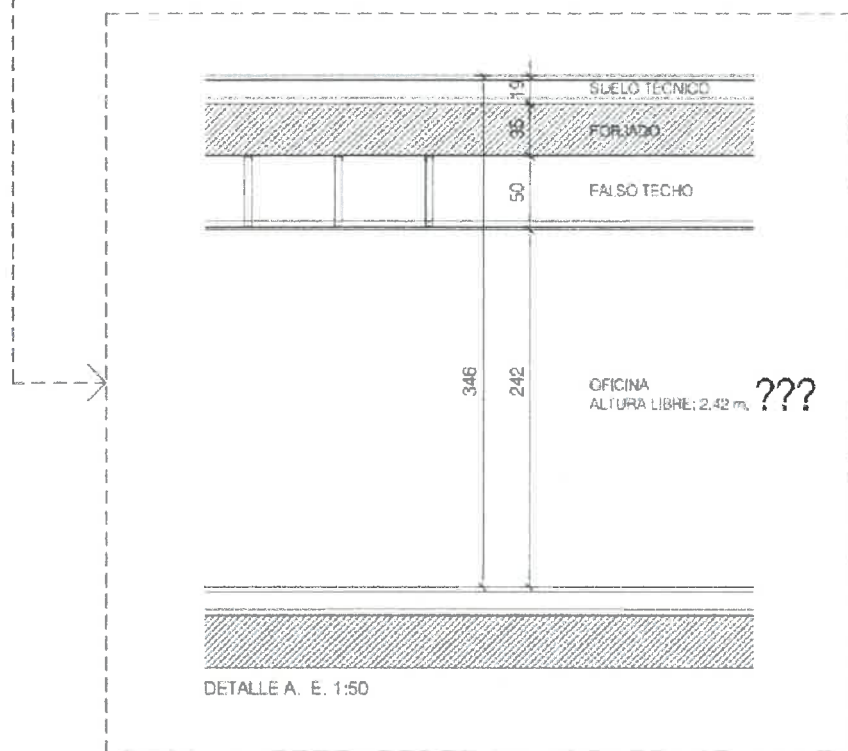
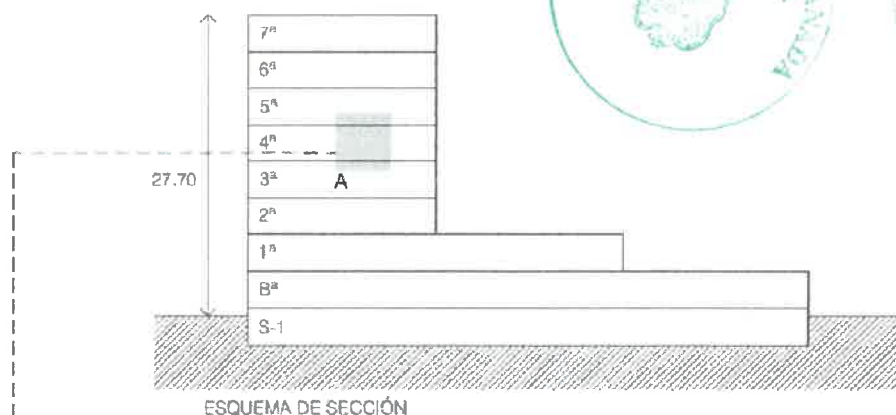
Altura prevista: 2.770 cm / 8 plantas: 3.46 m por planta.

En un edificio de este tipo prevemos un canto de forjado de 35 cm y un paquete de solería de unos 10 cm, lo cual nos deja una altura de suelo terminado a techo (sin falso techo) de aproximadamente 3.00 m.

Si añadimos un techo técnico para paso de instalaciones (climatización, ventilación, recuperadoras, bandejas de cableado, colectores, ect...), estamos en un supuesto de un mínimo de 40-50 cm quedándonos una altura libre de 2,50 m, lo cual es a todas luces insuficiente para una planta libre de oficinas y menos aún para zonas de atención al público, zonas representativas, vestíbulos, ect...

Estudio de detalle para establecimiento de alturas
ESTUDIO DE DETALLE

C/ Torres nº 10, GRANADA



Esquema de aplicación de las alturas previstas según la Innovación-Modificación de la parcela.

Se propone ampliar dicha altura total para conseguir una altura libre de suelo terminado a falso techo en torno a los 3.00-3,05 m libre mínimo, lo cual posibilitaría el uso previsto. Fijando por tanto una altura total de 32,50 m.

2. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA:

La Innovación-Modificación de la parcela, fija lo siguiente:

En lo no previsto en estas condiciones particulares será de aplicación lo dispuesto para la calificación residencial plurifamiliar en bloque abierto.

Las condiciones anteriores están previstas para edificios de uso residencial y de nuevo nos encontramos ante la necesidad de ampliar estos espacios debido al fuerte requerimiento de las instalaciones del edificio, ya que se requerirán espacios para las siguientes instalaciones:

1. Paneles solares y fotovoltaicos.
2. Utas y recuperadoras.
3. Cuartos de maquinaria de ascensores.
4. Antenas de radio y telecomunicaciones.
5. Cuarto de control y cuadros.
6. Góndola y carriles para limpieza de las superficies acristaladas del edificio

Se propone en este caso, una implantación de torre con núcleo único centrado que engloba las escaleras, ascensores y montantes de instalaciones, para un edificio de 6000 m² edificados de dicho uso terciario.

Se propone que la superficie máxima construida para dichas construcciones sea un total de 70 m², independientemente del número de núcleos y no computando edificabilidad así como ampliar la altura máxima para estas construcciones a 4,25 m, lo cual posibilitaría el uso previsto.

Este estudio de Detalle, encuentra su justificación en los concretos criterios y objetivos perseguidos desde el propio planteamiento general. Se muestra, de este modo, la propuesta aquí contenida acorde y en consonancia con el mismo, cuyas determinaciones son desarrolladas para la completa definición de la parcela edificable.

Es clara la conveniencia y procedencia de la solución adoptada, como requisito necesario para la correcta edificación de la parcela resultante, recogiendo en este Estudio de Detalle dos actuaciones fundamentales:

1º Precisar las altura máxima total del edificio definida en la Innovación-Modificación de la parcela, y que resultan apropiadas para una edificación residencial pero no para un uso terciario. Se propone **ampliar dicha altura total para conseguir una altura libre de suelo terminado a falso techo en torno a los 3.00-3,05 m libre mínimo, lo cual posibilitaría el uso previsto. Fijando por tanto una altura total de 32,50 m.**

2º Precisar las condiciones que regulan las construcciones permitidas por encima de la altura máxima y que de nuevo resultan apropiadas para un uso residencial pero no para el uso previsto, encontrándonos de nuevo ante la necesidad de ampliar estos espacios debido al fuerte requerimiento de las instalaciones del edificio, ya que se requerirán espacios para dar cumplimiento al amplio marco normativo relativo a las instalaciones. Se propone por tanto **ampliar la superficie máxima construida para dichas construcciones a un total de 70 m², independientemente del número de núcleos y no computando edificabilidad así como ampliar la altura máxima para estas construcciones a 4,25 m, lo cual posibilitaría el uso previsto. En cualquier caso estas instalaciones deberán estar ocultas e integradas en la edificación, mediante pantallas de ocultación y acústicas que además atenúen las posibles emisiones sonoras de dichos equipos.**

Cumple este Estudio de Detalle con la LOUA y Planeamiento General de Granada vigentes, así en la adaptación y traslado del señalamiento de alineaciones recogido no reduce la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. De igual modo, la ordenación de volúmenes contenida, no supone aumento de ocupación de suelo ni de los volúmenes edificables

previstos, tampoco incrementa la densidad de población establecida en el mismo, ni altera el uso asignado al ámbito.

Asimismo puede afirmarse que el contenido del presente Estudio de Detalle, no ocasiona ningún perjuicio a los predios colindantes, ni altera sus condiciones de ordenación, a los que en cambio, si aporta una terminación y conclusión del perfil edificatorio de la zona, evitando zonas oscuras y mal conectadas. Se cumple así en su integridad lo dispuesto en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, así como el Art. Nº 15 de la LOUA.

El Art. 7.2.0.2. del PGPU, en su párrafo 3, dice:

Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento Comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales.

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como Equipamiento Comunitario que se integren en unidades morfológicas superiores –manzanas–, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto de este Título, se atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

No obstante, para los siguientes usos de equipamiento comunitario, se tendrá en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima:

- Equipamientos Comunitarios docentes: 1 m²/m²s.
- Equipamientos Comunitarios deportivos cubiertos: 1 m²/m²s.
- Equipamientos Comunitarios deportivos descubiertos: 0,25 m²/m²s.
- Equipamientos Comunitarios S.I.P.S. religiosos para actividades de culto en edificaciones con tipología de iglesias o similares: 1 m²/m²s.
- Equipamientos Comunitarios S.I.P.S. de Servicios de Defensa e Interior destinados a servicios de acuartelamiento dependientes del Ministerio de Defensa: 0,4 m²/m²s.

2.- Las intervenciones sobre parcelas calificadas de Equipamiento Comunitario aisladas, o en parcelas calificadas de Equipamiento Comunitario integradas en una unidad morfológica superior –manzana–, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

Se tendrán en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima:

- Equipamientos Comunitarios universitarios ubicados en en zonas de Campus: 0,4 m²/m²s.
- Resto de Equipamientos Comunitarios universitarios: 1 m²/m²s.
- Equipamientos Comunitarios docentes: 1 m²/m²s.
- Equipamientos Comunitarios deportivos cubiertos: 1 m²/m²s.
- Equipamientos Comunitarios deportivos descubiertos: 0,25 m²/m²s.
- Equipamientos Comunitarios S.I.P.S. de Servicios de Defensa e Interior destinados a servicios de acuartelamiento dependientes del Ministerio de Defensa: 0,4 m²/m²s.
- Resto de Equipamientos Comunitarios S.I.P.S.: 1 m²/m²s.
- Equipamiento comunitario Cementerio: 0,4 m²/m²s.

Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo.

3.- No obstante, para las edificaciones destinadas a Equipamientos Comunitarios, en las por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

4.- En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de Equipamiento Comunitario, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

ORDENANZAS RESULTANTES.

Aprobada esta ordenación, la parcela edificable resultante se regirá por las ordenanzas establecidas en el PGOU de Granada, en el PP_N4 y el documento de Innovación-Modificación de la Parcela:

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Innovación-modificación de la parcela EQ-SOC 2 del PP-N4. BOP 190, 2 de octubre de 2009.

Calificación:	Equipamiento comunitario S.I.P.S.
Superficie de parcela:	4.055,81 m ²
Edificabilidad:	1,48 m ² /m ²
Parcela mínima:	2.000 m ²
Alineaciones y separación a linderos:	mínima de 5 metros, según la documentación gráfica del Plan Parcial PP-N4.
Número de plantas:	Máximo ocho (Baja + 7)
Separación entre edificios:	Libre
Ocupación de parcela:	Plantas sótano y baja 75%, resto 50%
Ocupación bajo rasante:	4 plantas de sótano, incluida el semisótano.
Dimensión de la edificación:	Libre
Condiciones particulares de estética:	Libre

En lo no previsto en estas condiciones particulares será de aplicación lo dispuesto para la calificación residencial plurifamiliar en bloque abierto en el PGOU y posteriores Normativas Vigentes.

DETERMINACIONES ESTUDIO DE DETALLE

ALTURA MÁXIMA	32,50 m
CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA:	
○ Sup. Construida: 70 m² total (independientemente nº núcleos). No computa Edificabilidad. ○ Altura: 4,25 m.	

Se consigue así, con respecto a los valores de altura máxima previstos para la calificación de plurifamiliar en bloque abierto, un esquema de aprovechamiento y de uso mas acorde con el uso terciario-oficina-institucional, permitiendo la disposición de los necesarios falsos techos para las cada vez mas complejas instalaciones, así como la centralización ordenada de las instalaciones y maquinarias en planta azotea y cubiertas.

Granada, Enero de 2014

Luis Gonzalo Arias Recalde
 Arquitecto col. 4211

1 CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA VIGENTE.

2.1. NORMATIVA LEGAL Y REGLAMENTARIA APLICABLE EN MATERIA DE SUELO.

A continuación se enumeran los Artículos correspondientes tanto al R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, cuyo contenido ha sido asumido como derecho propio para Andalucía, por el artículo único de la Ley 1/1997 de 18 de Junio así como a sus Reglamentos, cuyo cumplimiento debe realizarse, de este modo tenemos:

Art. 91 del R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, cuyo contenido ha sido asumido como derecho propio para Andalucía, por el artículo único de la Ley 1/1997 de 18 de Junio:

Tal y como indica dicho artículo, el presente Estudio de Detalle tiene por finalidad prever o reajustar el señalamiento de alturas.

Art. 65 y 66 del R.P.:

Tal y como indican los Art. 65 y 66 el presente Estudio de Detalle tiene la finalidad exclusiva de establecer alturas completando las existentes.

Art. 102 del R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, cuyo contenido ha sido asumido como derecho propio para Andalucía, por el artículo único de la Ley 1/1997 de 18 de Junio y 117 del R.P.:

En su caso el Ayuntamiento podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencia de parcelación de terrenos y edificación en sectores.

Art. 117.3 del R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, cuyo contenido ha sido asumido como derecho propio para Andalucía, por el artículo único de la Ley 1/1997 de 18 de Junio y Art. 140 del R.P.:

De acuerdo con los mismos, con posterioridad a su aprobación inicial, deberá exponerse al público, al objeto de poder formularse las alegaciones que procedan.

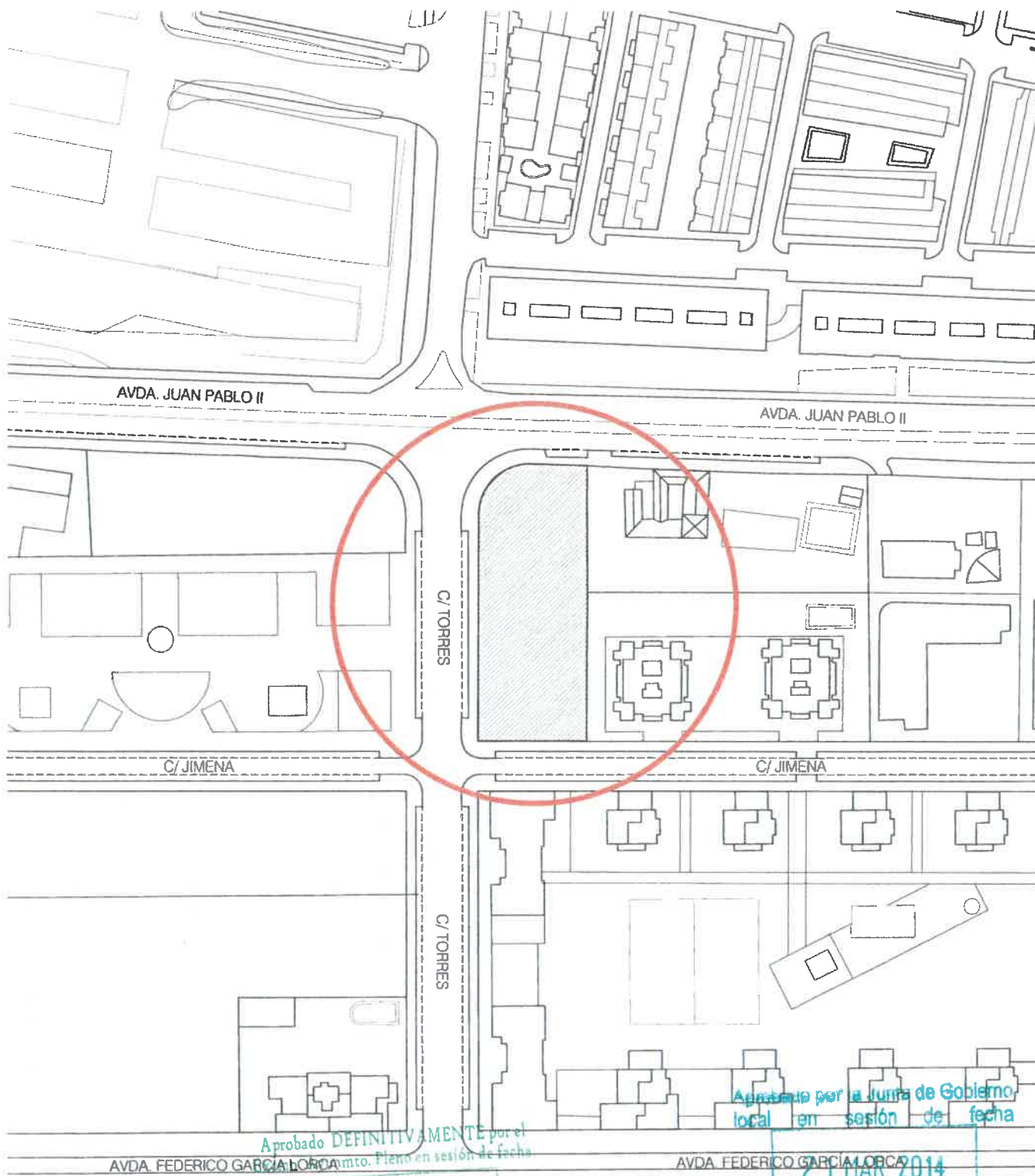
Art. 140.6 y 164 del R.P.:

En cumplimiento del mismo, el Ayuntamiento deberá darle publicidad al presente documento.

Granada, Enero de 2014


Luis Gonzalo Arias Recalde
Arquitecto col. 4211

II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



AVDA. JUAN PABLO II

AVDA. JUAN PABLO II

C/ TORRES

C/ JIMENA

C/ JIMENA

C/ TORRES

AVDA. FEDERICO GARCÍA LÓPEZ

AVDA. FEDERICO GARCÍA LÓPEZ

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

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

30 MAY 2014

21 MAR 2014

Granada

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



Granada
SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

[Signature]
N

DENOMINACIÓN PROYECTO

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ESTABLECIMIENTO DE ALTURAS
NUEVA SEDE DE EMASAGRA EN C/ TORRES Nº10.**

DENOMINACIÓN PLANO

SITUACIÓN.

OBSERVACIONES

PLANO N

01

ESCALA

E, 1:2.000

FECHA

ENERO 2014

PROMOTOR DE LA OBRA

EMASAGRA

ariasrecalde

Luis González Arias Recalde, arquitecto

C/ Nueva de San Anton nº 18, 1º

18005 Granada, España.

T.F.

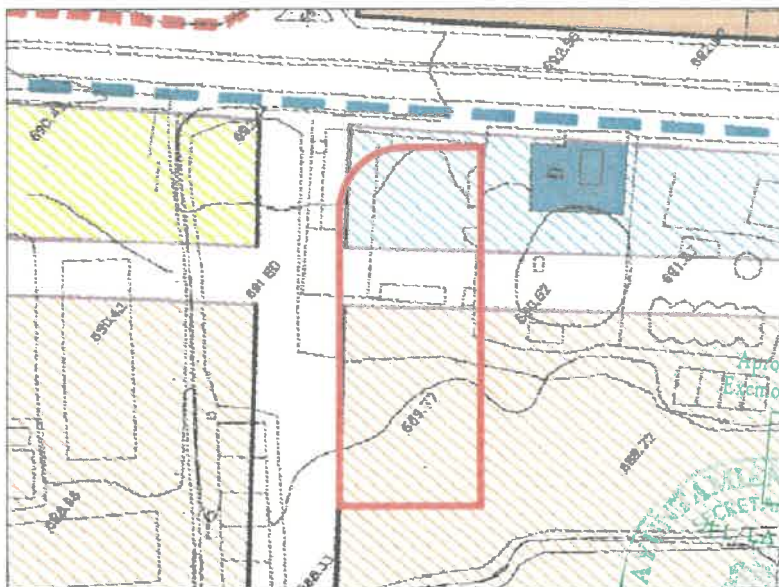
email.

web

958204946

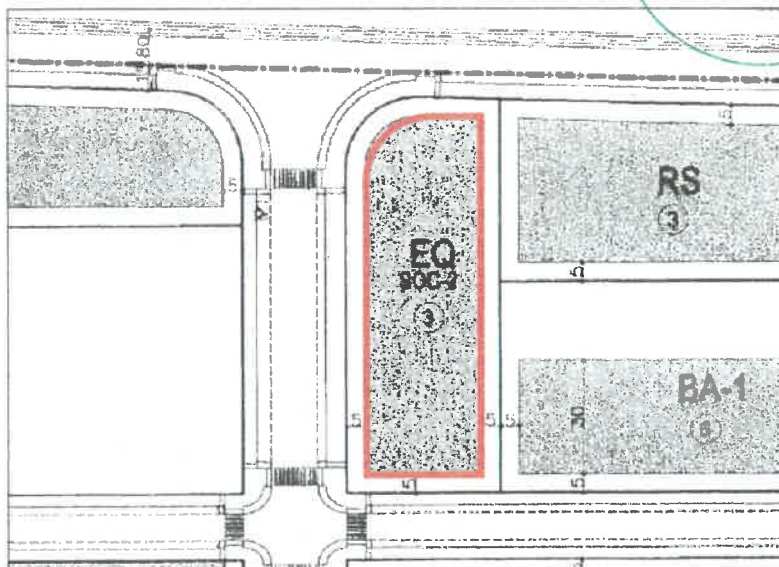
info@ariasrecalde.com

www.ariasrecalde.com



Plan General de Ordenación Urbana de Granada (PGOU 2000)
Clasificación del suelo: Urbanizable. Equipamiento SIPS social, cultural y asistencial.

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:
30 MAY 2014
Granada
EL LA SECRETARIO/A GENERAL



Plan Parcial PP N-4. BOP 262, 14 de noviembre de 2002.
Equipamiento social. Parcela EQ-SOC-2. 3 alturas.

Innovación-modificación de la parcela EQ-SOC 2 del PP-N4. BOP 190, 2 de octubre de 2009.

Calificación:	Equipamiento comunitario S.I.P.S.
Superficie de parcela:	4.055,81 m ²
Edificabilidad:	1,48 m ² /m ²
Parcela mínima:	2.000 m ²
Alineaciones y separación a linderos:	mínima de 5 metros, según la documentación gráfica del Plan Parcial PP-N4.
Número de planta:	Máximo ocho (Baja + 7)
Separación entre edificios:	Libre
Ocupación de parcela:	Plantas sótano y baja 75%, resto 50%
Ocupación bajo rasante:	4 plantas de sótano, incluida el semisótano.
Altura de plantas:	Vendrá determinada por el número de plantas. Para ocho plantas, se fija una altura máxima de 2.770 cm.
Dimensión de la edificación:	Libre
Condiciones particulares de estética:	Libre

En lo no previsto en estas condiciones particulares será de aplicación lo dispuesto para la calificación residencial plurifamiliar en bloque abierto.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

21 MAR. 2014

Granada
EL LA SECRETARIO/A GENERAL

Poluho

DENOMINACIÓN PROYECTO

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ESTABLECIMIENTO DE ALTURAS
NUEVA SEDE DE EMASAGRA EN C/ TORRES Nº10.**

DENOMINACIÓN PLANO

SITUACIÓN. RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO.

OBSERVACIONES

PROMOTOR DE LA OBRA
EMASAGRA

PLANO N.º

02

ESCALA

E, 1:2.000

FECHA

ENERO 2014

ariasrecalde

Luís Gonzalo Arias Recalde, arquitecto

C/ Nueva de San Antonio nº 18, 1º

18006 Granada, España.

Tel. 958224546

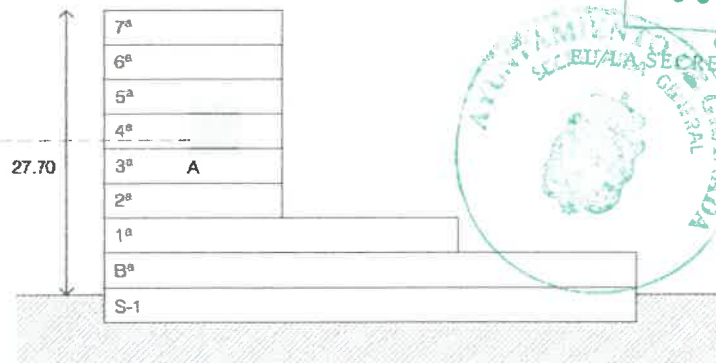
email: info@ariasrecalde.com

www.ariasrecalde.com

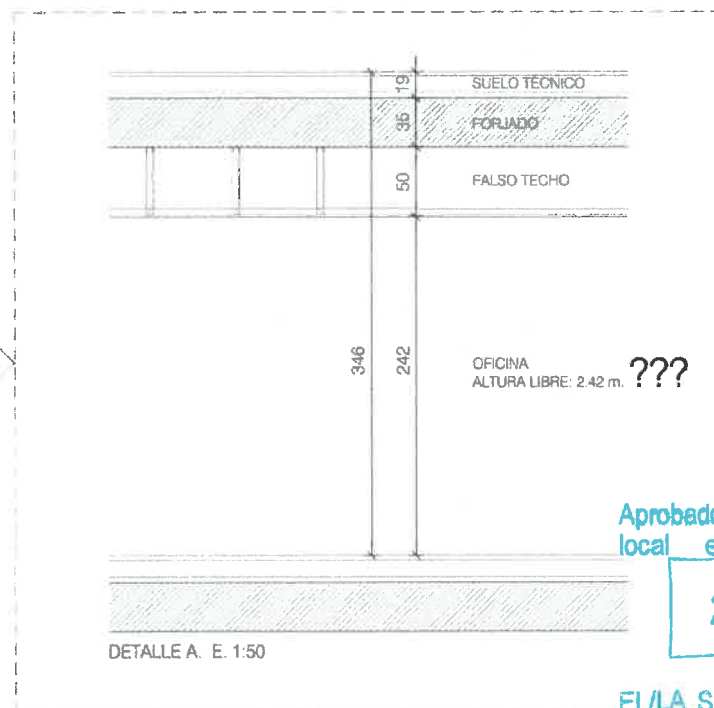
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

30 MAY 2014

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



ESQUEMA DE SECCIÓN



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

21 MAR. 2014

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

DENOMINACIÓN PROYECTO

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ESTABLECIMIENTO DE ALTURAS
NUEVA SEDE DE EMASAGRA EN C/ TORRES Nº10.**

DENOMINACIÓN PLANO

ALTURA RESULTANTE SEGÚN PGOU E INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN

OBSERVACIONES

PROMOTOR DE LA OBRA
EMASAGRA

PLANO N.

03

ESCALA

VARIAS

FECHA

ENERO 2014

ariasrecalde

Luis Gonzalo Arias Recalde, arquitecto

C/ Nueva de San Anton nº 18, 1º

18005 Granada, España.

T.F.

958224546

info@ariasrecalde.com
www.ariasrecalde.com

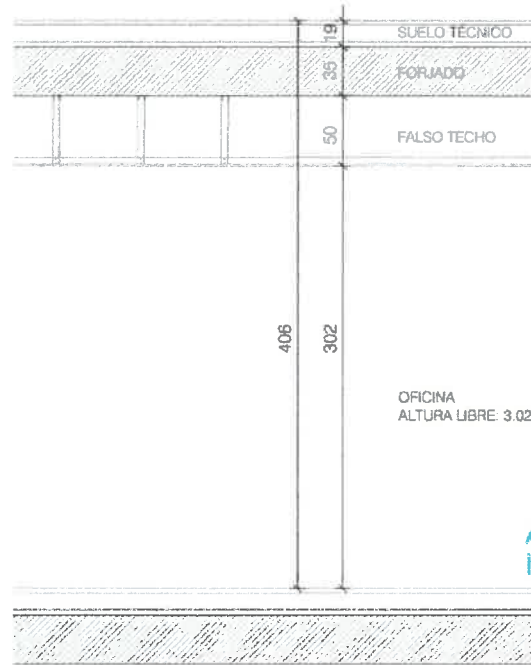
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

30 MAY 2014

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



ESQUEMA DE SECCIÓN



DETALLE A. E. 1:50

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

21 MAR. 2014

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

DENOMINACIÓN PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE PARA ESTABLECIMIENTO DE ALTURAS
NUEVA SEDE DE EMASAGRA EN C/ TORRES Nº10.

DENOMINACIÓN PLANO

ALTURA PROPUESTA

OBSERVACIONES

PROMOTOR DE LA OBRA
EMASAGRA

PLANO N°

04

ESCALA

VARIAS

FECHA

ENERO 2014

ariasrecalde

Luis Gonzalo Arias Recalde, Arquitecto

C/ Huérfanos de San Antonio nº 18, 1ª

18005 Granada España

T F 958 224 546

email info@ariasrecalde.com

web www.ariasrecalde.com

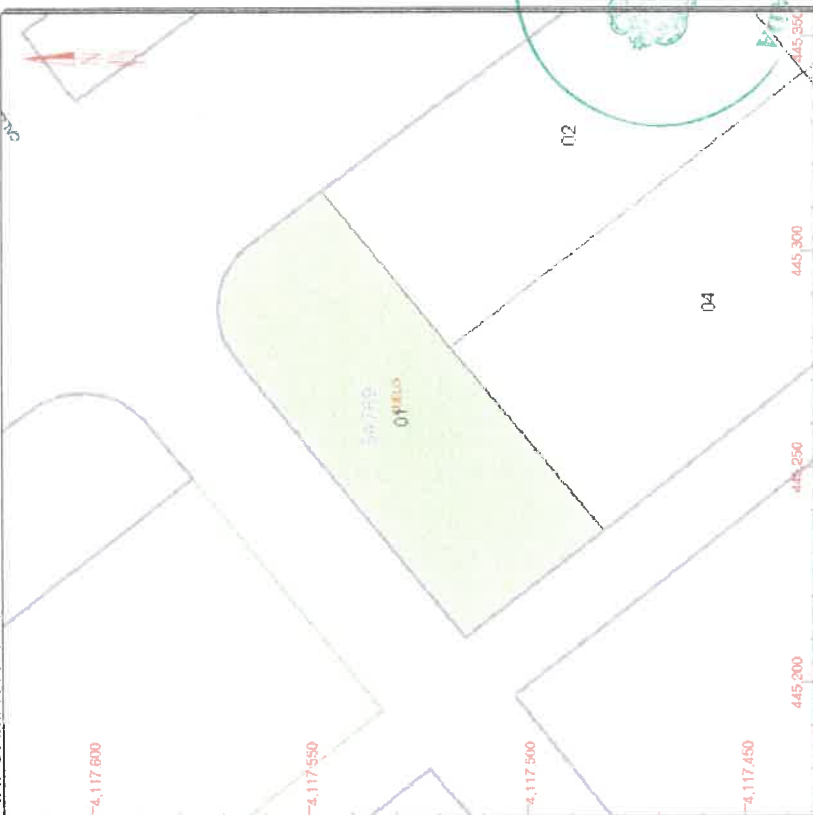
III. REFERENCIAS CATASTRALES

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 16 de Enero de 2014

445,350 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
--- Límite de Manzana
--- Límite de Parcela
--- Límite de Construcción
--- Mobiliario y aceras
--- Límite zona verde
--- Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

5476901VG4157E0001OZ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN			
CL TORRES 10 Suelo EQ			
18014 GRANADA (GRANADA)			
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN			
CL TORRES 10 EQ			
GRANADA (GRANADA)			
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--	SUPERFICIE SUELO (m²)	4,058
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

IV. RESUMEN EJECUTIVO.

RESUMEN EJECUTIVO:

Conforme al art. 19.3 de la LOUA (artículo añadido por artículo único Nueve.2 de la Ley 2/2012), se adjunta resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan o Instrumento de Planeamiento, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo a lo establecido en el artículo 6.1. y que deberá expresar en todo caso:

- a. La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.
- b. En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27. Dicha suspensión será efectiva en el ámbito que ordena el presente Estudio de Detalle y hasta su aprobación definitiva.

Objetivos y Finalidades del Presente Estudio de Detalle;

El presente **Estudio de Detalle** se redacta con el objetivo de recoger y precisar las alturas máximas de la edificación y las condiciones específicas de construcción por encima de la altura máxima permitida procediendo al mismo tiempo a una reordenación de volúmenes acorde a las disposiciones estéticas marcadas por la Ley y el Planeamiento, y acorde al concreto aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario, sin modificar el resto de parámetros urbanísticos de aplicación sobre la misma, recogiéndose en este Estudio de Detalle dos actuaciones fundamentales:

1º Precisar las altura máxima total del edificio definida en la Innovación-Modificación de la parcela, y que resultan apropiadas para una edificación residencial pero no para un uso terciario, Se propone **ampliar dicha altura total para conseguir una altura libre de suelo terminado a falso techo en torno a los 3.00-3,05 m libre mínimo, lo cual posibilitaría el uso previsto. Fijando por tanto una altura total de 32,50 m.**

2º Precisar las condiciones que regulan las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida definidas en el art. 7.13.9. del PGOU, y que de nuevo resultan apropiadas para un uso residencial pero no para el uso previsto, encontrándonos de nuevo ante la necesidad de ampliar estos espacios debido al fuerte requerimiento de las instalaciones del edificio, ya que se requerirán espacios para dar cumplimiento al amplio marco normativo relativo a las instalaciones. Se propone por tanto **ampliar la superficie máxima construida para dichas construcciones a un total de 70 m², independientemente del número de núcleos y no computando edificabilidad así como ampliar la altura máxima para estas construcciones a 4,25 m, lo cual posibilitaría el uso previsto.**

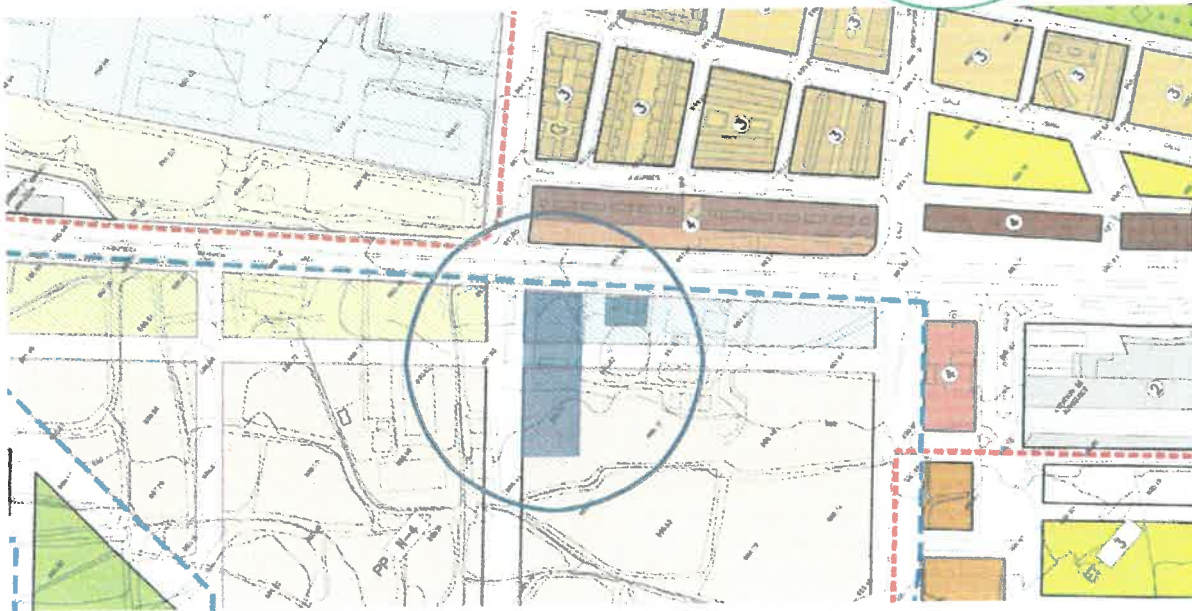
Granada, Enero de 2014

Luis Gonzalo Arias Recalde
Arquitecto col. 4211

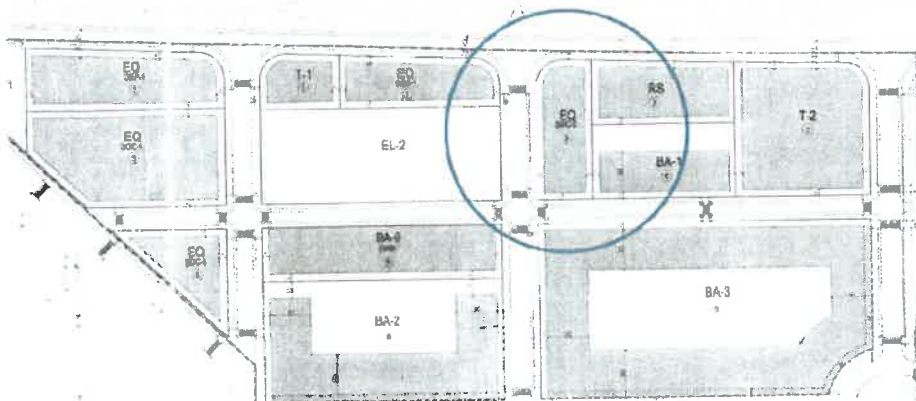
IV. RESUMEN EJECUTIVO. Plano de situación.

Plan General de Ordenación Urbana de Granada (PGOU 2000)

Clasificación del suelo: Urbanizable. Equipamiento SIPS social, cultural y asistencial.



Plan Parcial PP N-4. BOP 262, 14 de noviembre de 2002.
Equipamiento social. Parcela EQ-SOC-2.



ariasrecalde
taller de arquitectura

Luis Gonzalo Arias Recalde, arquitecto
NIF: 74650880X

c/ Nueva de San Antón nº 18, 1º
18005 Granada. España.
T.F. 958224546
email: info@ariasrecalde.com
web: www.ariasrecalde.com



**DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL ESTUDIO DE DETALLE PARA
ESTABLECIMIENTO DE ALTURAS.**

CALLE TORRES Nº 10, GRANADA. PARCELA EQ-SOC-2. PP-N4

PROMOTOR: **EMASAGRA SA**
LUIS GONZALO ARIAS RECALDE, Arquitecto.

1. MEMORIA GENERAL.

1.1 ENCARGO Y OBJETO.

Se redacta el presente **Estudio de Detalle** por encargo de **EMASAGRA SA.** con CIF A-18027722 y domicilio en C/ Molinos nº 58-60, 18009 GRANADA, al arquitecto Luis Gonzalo Arias Recalde colegiado número 4211 del COAG.

Celebradas distintas reuniones con distintos órganos del Área de Urbanismo de Granada, de mutuo acuerdo fue considerada la necesidad de la redacción de este Estudio de Detalle, de acuerdo con la previsión contenida en el artículo 8.2.3 del Título VII del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, al objeto de recoger y precisar las alturas máximas definidas en el PGOU de Granada, desarrolladas posteriormente por el PP-N4 y articuladas en una ulterior INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN de la parcela EQ-SOC 2 del PP-N4, publicada en el BOP 190 de 2 de Octubre de 2009, fijando así la ordenación de volúmenes y alturas que habrán de ser referencias para la edificación de los terrenos situados en **c/ Torres nº 10 en Granada, Parcela EQ-SOC2 del PP-N4**, quedando así concretadas las condiciones de la edificación de las superficies edificables finales.

La presente DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA al anteriormente presentado **Estudio de Detalle** se redacta con el objetivo de recoger y precisar "la integración del edificio en su entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana motivados por el incremento de altura que propone el estudio de detalle"

1.2 ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

Antecedentes y condicionantes de partida

En el año 2008 la Empresa Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Granada, SA (Emasagra) convocó un concurso de ideas para la edificación de su nueva sede con el objetivo de mejorar sus gestiones administrativas, sociales y de servicio público a los ciudadanos. Este concurso fue adjudicado al arquitecto Luis Gonzalo Arias Recalde, valorándose la adecuación al programa de necesidades y su facilidad constructiva.

En el año 2009, Emasagra presenta al Ayuntamiento de Granada una innovación-modificación a la parcela donde se edificará la sede, de tal forma que sea posible el proyecto. Aprobada el 16 de septiembre (BOP 190) permite el uso propuesto y las características de alturas y superficies de este edificio singular.

Emplazamiento y entorno físico

Emplazamiento

Dirección: C/ Torres nº10.
Localidad: Granada
C.P.: 18014

Entorno físico:

La parcela se encuentra en la Zona Norte de Granada, siendo uno de los focos de crecimiento de la ciudad. Se caracteriza por sus amplias avenidas, zonas verdes y las edificaciones en bloque que se desarrollan en grandes manzanas. En sus cercanías se encuentra la Estación de Autobuses y el Parque Norte de los Bomberos, con una gran facilidad de acceso y de comunicaciones con el resto de la ciudad y su área metropolitana.

El solar es de forma casi rectangular, con una de sus esquinas curvas, y de topografía inclinada al 2%. Sus dimensiones aproximadas son de 103m. de largo y 40m. de ancho.

Presenta tres lados con acceso desde la vía pública y otro que es medianero. Su orientación es la siguiente:

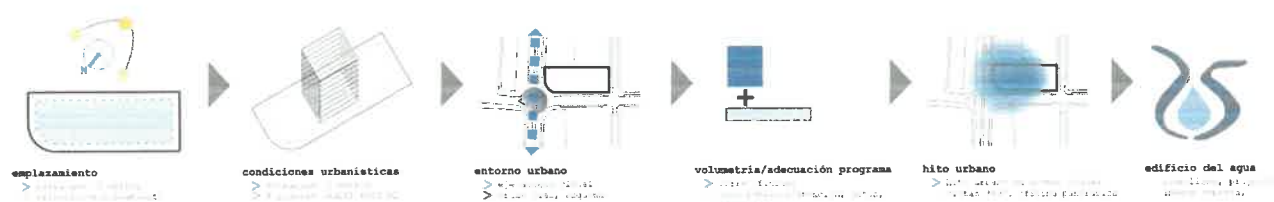
- Calle Torres (acceso). Noroeste.
- Avenida Juan Pablo II. Noreste
- Calle Jimena. Suroeste.
- Lado medianero. Sureste.

Implantación y entorno urbano.

El punto de partida para el diseño de la nueva sede de EMASAGRA ha sido el análisis de su contexto urbano. A medio camino entre la ciudad consolidada y un ensanche de la misma, la próxima edificación de equipamientos próximos, así como la densificación de los programas residenciales, producirá un tipo de ciudad de ensanche, con baja densidad, edificios de entre cinco y ocho plantas y amplios bulevares y zonas verdes. El eje de acceso (carretera de Jaén) se convierte en un referente urbano, surgiendo toda una serie de hitos que enmarcan el acceso desde el Norte a la ciudad. Son los usos civiles, administrativos y comerciales los que configuran y pugnan por un espacio de notoriedad en dicha vía rápida.

La materialización del programa y los condicionantes urbanísticos devienen en un edificio compacto y poco esbelto. La propia sugerencia del programa, el cual requiere una amplia superficie de atención al público, nos sugiere una respuesta en la organización volumétrica del edificio a dichos condicionantes programáticos, de modo que sobre una base de uso público, el edificio se estrecha y se convierte en una torre esbelta que se aproxima al cruce, generando un hito urbano en el acceso y consiguiendo separarse de edificios vecinos en busca de las mejores vistas y soleamiento para los espacios de oficinas.

Se propone por tanto un “zócalo de usos públicos del cual emerge una “torre” de oficinas.



Organización interior y adecuación al programa solicitado

La organización del edificio supone un apilamiento de niveles de oficina de planta libre que forman una panorámica de 360°: oficina paisaje. La centralidad de los núcleos estructurales y la dimensión reducida de la crujía de oficinas permite la iluminación natural de todos los espacios de trabajo.

Se propone la incorporación del programa de departamentos mediante una combinación de zonas de trabajo abiertas con salas de reuniones y despachos de departamentos, pudiendo ser una configuración flexible y cambiante en el tiempo mediante sistemas de compartimentación tipo mamparas y suelos técnicos.

El lenguaje formal y articulación arquitectónica de la propuesta demuestra su interés en romper con la estaticidad del conjunto urbano. Su forma dinámica y fluida la hacen inmediatamente foco de referencia, sin necesidad de apelar a la máxima altura en todo su perímetro. Su sobriedad y solemnidad, propias de un edificio de su carácter no son comprometidas.

La rotación de las distintas plantas de oficinas da lugar a una arquitectura dinámica y fluida, que sugiere una inmediata relación con el agua, emblema y objeto de la empresa. Dicha rotación produce retranqueos, voladizos y terrazas que cualifican los espacios de oficinas.

Dicha fluidez es recogida asimismo en la transición entre la “torre” de oficinas y el “zócalo” de usos públicos, que vienen a enlazarse a través de un gran vacío de cuatro plantas que pone en relación el vestíbulo de acceso, con los diferentes usos y que dota al edificio del carácter institucional y de la escala de los edificios públicos.

La planta baja agrupa el control de acceso e información y segrega los tránsitos de uso público respecto de los propios de empleados y trabajadores quedando, la zona de atención al público en planta baja, con la zona de espera vinculada al gran vacío en el vestíbulo y ubicando las zonas de información y oficinas.

Se organizan otra serie de usos “semipúblicos” tales como las zonas de cafetería-restaurante y las salas de seminarios en planta primera y directamente vinculados al gran vestíbulo y a la zona de atención al público. El proyecto distingue dos zonas claramente diferenciadas, las zonas de oficinas y las zonas representativas e institucionales tales como las zonas de público, vestíbulos, salón de usos múltiples, cafetería etc....

Se propone un tipo de oficina abierta al disponer en el centro los núcleos estructurales y de servicios (escaleras, ascensores, montantes de instalaciones, cuarto de limpieza, aseos...), quedando por tanto una planta libre que admite todo tipo de configuraciones, desde zona abierta de trabajo a oficina combinada con espacios de reunión cerrados, pasando por plantas de despachos, dirección etc.... dicha flexibilidad se conseguirá mediante la división de los espacios con sistemas de mamparas modulares y la utilización de techos y suelos técnicos con distribuciones de instalaciones, redes y acondicionamiento.



Imagen de la propuesta ganadora del Concurso de Ideas. Diciembre de 2008

Granada, Marzo de 2014

Luis Gonzalo Arias Recalde
 Arquitecto col. 4211

AFECCIÓN AL ENTORNO E IMPACTO SOBRE LA IMAGEN URBANA:

Como se ha expuesto anteriormente, la presente documentación complementaria al estudio de detalle, surge de la necesidad de precisar las condiciones urbanísticas de la parcela que nacen de especificaciones técnicas:

*Se propone **ampliar dicha altura total para conseguir una altura libre de suelo terminado a falso techo en torno a los 3.00-3,05 m libre mínimo, lo cual posibilitaría el uso previsto. Fijando por tanto una altura total de 32,50 m.***

*Se propone que **la superficie máxima construida para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima sea un total de 70 m², independientemente del número de núcleos y no computando edificabilidad así como ampliar la altura máxima para estas construcciones a 4,25 m, lo cual posibilitaría el uso previsto.***

El edificio nueva sede de Emasagra encuentra su justificación en el cambio de condición propia de la Empresa, al pasar de ser una empresa local a una empresa supramunicipal, buscando una localización mas periférica que permita el acceso mas inmediato para los nuevos usuarios del cinturón metropolitano, todo ello sumado a las nuevas demandas de espacio de la Empresa y su naturaleza Público-Privado sugieren dicho emplazamiento con una acceso inmediato a la Circunvalación de Granada y en uno de sus ejes de acceso, la Carretera de Jaen.

Dicho eje de acceso (carretera de Jaén) se convierte en un referente urbano, surgiendo toda una serie de hitos que enmarcan el acceso desde el Norte a la ciudad. Son los usos civiles, administrativos y comerciales los que configuran y pugnan por un espacio de notoriedad en dicha vía rápida.

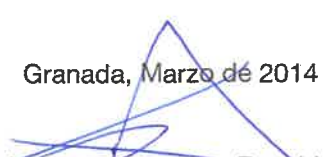
La materialización del programa requiere una amplia superficie de atención al público, nos sugiere una respuesta en la organización volumétrica del edificio a dichos condicionantes programáticos, de modo que sobre una base de uso público, el edificio se estrecha y se convierte en una torre esbelta que se aproxima al cruce, generando un hito urbano en el acceso y consiguiendo separarse de edificios vecinos en busca de las mejores vistas y soleamiento para los espacios de oficinas.

Se propone por tanto un "zócalo de usos públicos del cual emerge una "torre" de oficinas. Esta organización en la que la "torre" de oficinas se desplaza hacia la Carretera de Jaen, permite "alejar" el edificio de los de su entorno adaptándose a la configuración urbana de ordenación en bloque abierto que permite concentrar edificabilidad dando espacio a las distintas edificaciones.

Las modificaciones propuestas en el presente estudio de detalle tienen por objeto solventar técnicamente los requerimientos técnicos y normativos que las instalaciones conllevan en un edificio de este tipo, sin menoscabo de su imagen urbana y sin producir ningun tipo de efecto negativo de impacto sobre la imagen urbana.

Se aportan al presente documento unos fotomontajes del edificio en su entorno donde se parecia lo expresado anteriormente.

Granada, Marzo de 2014


Luis Gonzalo Arias Recalde
Arquitecto col. 4211

