

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

25 ABR. 2008

REG.MPAL.Nº

124

REG.AUT.Nº



Granada
SECRETARIO GENERAL
P.D.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

05 OCT. 2007

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



**GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA**
ÁREA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

**INNOVACION-MODIFICACION PUNTUAL DE PARCELA
DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EQ-DP DEL SECTOR
PLAN PARCIAL PP-S1 DEL PGOU DE GRANADA**

MEMORIA



INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PARCELA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EQ-DP DEL SECTOR PLAN PARCIAL PP-S1 DEL PGOU DE GRANADA.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA. GERENCIA DE URBANISMO.

Redactor del Documento: Carlos Quintanilla Moreu. Arquitecto

MEMORIA

1.- PRESENTACIÓN.

El presente documento pretende, de acuerdo con lo establecido en la LOUA Ley de Ordenación Urbanística Andaluza, reformar y adaptar las condiciones urbanísticas de la parcela de Equipamiento Deportivo EQ-DP del Plan Parcial PP-S1 del PGOU de Granada que quedó aprobado definitivamente con fecha 26 de febrero de 2.002.

2.- ANTECEDENTES.

La citada parcela se sitúa en un área de crecimiento de la ciudad en donde la ordenación de carácter residencial en bloque abierto producirá en breve un importante incremento de la población; por ello, y por definir un equipamiento con suficiente volumen que cumpla las expectativas de este crecimiento, por un lado, y del resto del área de influencia, que será un amplio entorno del eje "Carretera de Armilla" y Río Genil, se propone el aumento de la edificabilidad de dicha parcela de equipamiento hasta el máximo definido en el propio PGOU de Granada.

Paralelamente, y para que ello no suponga un impacto volumétrico no deseado en el sector, se redefinen determinados aspectos de las alturas de los volúmenes resultantes y de los usos bajo rasante para ocupar con usos de carácter deportivo espacios de semi-sótano que supondrán una influencia positiva en el perfil del edificio sobre rasante.

3.- ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN.

3.1. Situación geográfica.

El presente documento se va a desarrollar sobre un solar perteneciente al Plan Parcial PP-S1 de Granada, concretamente la parcela de Equipamiento Deportivo de este Plan Parcial, EQ-DP.

3.2. Superficie. Linderos. Topografía.

El Área de Intervención de este documento posee una superficie neta, según Plan Parcial y Proyecto de Compensación Aprobado de 11.457,53 m².

La orografía de la parcela, posee un desnivel natural en dirección Este-Oeste, con una pendiente media aproximada en los viales que lo rodean de 0,8%, 6,5%, 3,65% y 7,85%.

4.- SERVICIOS URBANOS.

El Solar cuenta con todos los servicios urbanos necesarios, desde el punto de vista general, en la Urbanización del Plan Parcial PP-S1, ya concluida y recepcionada por el Ayuntamiento de Granada.

De tal manera que los servicios urbanos quedan de la siguiente forma:

- Distribución de agua potable: Resuelta a pie del Solar.
- Energía eléctrica: Toma cercana al Solar.
- Saneamiento: Red general resuelta a pie de solar.
- Acceso rodado: Calles de acceso rodado.
- Otros: Calles con alumbrado público.

5.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES.

Es de aplicación el **Plan General de Ordenación Urbana** de Granada, y más concretamente el **PLAN PARCIAL PP-S1**, aprobado definitivamente.

Como resumen de todo ello, podemos exponer las condiciones urbanísticas de aplicación en la actual situación, y que son las siguientes:

PARCELA EQ-DP (Punto 5, 6.3, Plan Parcial PP-S1)

Uso: Equipamiento Deportivo

Según art. 6.2.19, en su punto 1 del PGOU de Granada, se permite el uso de Terciario Comercial, y Terciario de Espectáculos y Reunión, hasta un máximo del 30% de la superficie,

Edificabilidad normal:..... $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2.864,38 \text{ m}^2$

Superficie solar:..... $11.457,52 \text{ m}^2$

Nº de plantas:..... 2 plantas, 7,90 mts

Ocupación:..... 60% en Pl. Baja. (aparece en letra, en punto D del Plan Parcial)
50% en sótanos y semisótanos.

Retranqueos:..... será la mitad de la altura del volumen de edificación vinculada a cada lindero, siempre superior a tres metros.

6.- INNOVACIÓN: NUEVAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

El presente documento, como ya se ha adelantado, pretende adaptar las condiciones de aplicación iniciales que establece el **P.G.O.U. y el Plan Parcial PP-S1**, con unas necesidades más acordes al barrio, sector y entorno de la zona de influencia.

De esta manera, resulta que la propuesta de encajar en Equipamiento Deportivo Cubierto este uso deportivo trae como consecuencia reordenar las posibilidades volumétricas de la parcela para adaptarla a la **edificabilidad máxima de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$** , coeficiente máximo que autoriza el P.G.O.U. de Granada en su **punto 7.20.2 de su Normativa**, entendiéndose que al ser el máximo aceptable, la parcela aquí tratada tiene la posibilidad directa de hacer uso de él, dado que la edificabilidad de un Equipamiento **no consume**, por concepto, **aprovechamiento** del Plan Parcial, y por tanto no afecta al cálculo de Cesiones de Zonas Verdes, Equipamientos o gastos en reparto de la Compensación /Reparcelación, al ser ya Suelo Urbano Consolidado con todos los servicios urbanos necesarios.

Para la correcta adaptación de las Ordenanzas del Equipamiento Deportivo Cubierto en este Plan Parcial, se han estudiado sus repercusiones en la posible propuesta edificatoria del edificio resultante, de tal manera que, mediante este enfoque mejora protección de impacto de la volumetría que produce la mayor edificabilidad.

Así, se propone “hundir” o “deprimir” el edificio en la parcela para que su visión desde el exterior resulte con la mínima elevación posible, habida cuenta de que en el caso de instalaciones deportivas cubiertas se sabe que las alturas de sus pabellones son, evidentemente, de singulares medidas, necesitando 9 o 10 metros libres para el desarrollo de algunos deportes de competición (Baloncesto, Fútbol sala, Voleibol, etc...)

El comentario anterior es necesario para explicar que en la propuesta se encuentran zonas habitables por debajo de la línea de rasante de alguna de las calles, y era necesario reinterpretar normas del Plan Parcial PP-S1 referentes a los sótanos en el punto dedicado a Equipamientos Deportivos.

La manera de conseguir, por tanto, que estos espacios edificados se consideren habitables, es mantener la rasante interior de la parcela igualmente deprimida, de tal manera que siempre las fachadas al interior de la parcela queden como mínimo, como nivel de planta Baja en alguna de sus caras.

Otro asunto es el de la Ocupación, que viene definida en el punto D. del artículo 5, 6.3, del Plan Parcial como “sesenta por ciento” en letra, y 25% en número. Evidentemente, hacemos prevalecer la cifra de “sesenta por ciento” por estar definida más claramente en letra, y adaptarse al perfil de Equipamiento Deportivo Cubierto.



Finalmente, y dado que, como ya se ha explicado, la altura de un Centro Deportivo de este tipo necesita de medias especiales en muchos casos, y teniendo en cuenta que el punto 3 del apartado F “Altura y N° de plantas” del artículo 5, 6.3, del Plan Parcial admite, mediante Estudio de Detalle la ampliación de altura (sin aumento de edificabilidad) hasta 12 metros, se toma esta cifra como nueva referencia, dado que el documento de tramitación es de rango superior en este caso.

En este orden de cosas, las condiciones definitivas que plantea esta Innovación son las que siguen:

- Uso** Equipamiento Deportivo Cubierto.
- Uso Compatible** Hasta el 30% de su edificabilidad, Terciario Comercial, Espectáculos y Reunión.
- Superficie total de parcela** 11.457,52 m².
- Edificabilidad máxima** 1m²/m²=11.457,52 m²/techo.
Corresponde en uso Terciario-Comercial un máximo de 3.437,25 m²/techo.
Contabilizará toda la edificación sobre rasante (incluso rasante interior de parcela) siendo no computables sótanos dedicados a aparcamientos (2 plantas) y otros servicios no viveros de la edificación (almacenes, instalaciones, etc...)
El área dedicada a posible piscina con cubierta transparente deslizante no contabiliza edificabilidad
No computarán igualmente las torres de escaleras, ascensores y/o instalaciones.
- Ocupación** Sesenta por ciento en todas sus plantas sobre rasante.
Sesenta por ciento bajo rasante.
En los niveles que coincida un sótano-aparcamiento y un espacio habitable deportivo, contabilizarán ambos por separado sobre el total de la parcela.
- Alineaciones y separación a linderos** Seguirá el punto A del artículo 5, 6.3 del Plan Parcial. Retranqueo mínimo, 3 metros. A fachada principal, medido a eje de calle, pudiendo alinearse el edificio con la calle este linderó.
- Altura y N° de Plantas:** N° máximo de plantas: 2 plantas (B + 1) (desde rasantes exteriores oficiales).
Altura máxima: 12 metros (desde rasantes exteriores oficiales).
Se podrá plantear una rasante interior más baja que las líneas de rasante exterior oficial, cuyo límite con las alturas serán los 12 metros ya mencionados.
Las plantas por debajo de las rasantes oficiales exteriores, dedicadas a Usos Deportivos, computarán edificabilidad y se encontrarán siempre por encima de 1,30 metros de la rasante interior de la parcela, en alguna de sus fachadas.

7.- CONDICIONES RELATIVAS AL CUMPLIMIENTO DEL C.T.E.

En relación a la ordenación volumétrica y de espacios libres de las parcelas se

cumplirán las siguientes condiciones mínimas de seguridad:

- En cuanto a la seguridad contra incendios, los espacios libres comunes se equiparán de los suficientes hidrantes, o bocas de incendios, y otras medidas establecidas en la Norma Básica CTE-DB-SI, cuyo cumplimiento se especificará en el correspondiente Proyecto de Ejecución de la edificación.

- En cuanto a la accesibilidad de vehículos de auxilio, se cumple el apartado SI 5 Intervención de los bomberos.

- En Proyecto de edificación se cumplirán, igualmente, todas aquellas medidas relativas al CTE. DB SU, para la Seguridad de la Utilización, y el CTE DB HR de Ahorro de Energía..

8.- CONCLUSIONES.

Como ya se ha argumentado ampliamente en este documento, es necesario la apertura de un espacio libre interior en este solar, el cual permita, no solo resolver la ordenación del mismo proporcionando fachadas a las que abran parte de los espacios deportivos, sino también permitiendo la apertura de una importante área ajardinada que ordene perimetralmente las superficies abiertas en el interior de la parcela.

Por otro lado, queda definido, interpretado y aclarado, las condiciones de máxima edificabilidad (1 m²/m²), y, por tanto, se señalan el resto de condiciones que afectan a la volumetría (ocupación, altura, sótanos) para poder asumir el citado coeficiente de 1 m²/m²

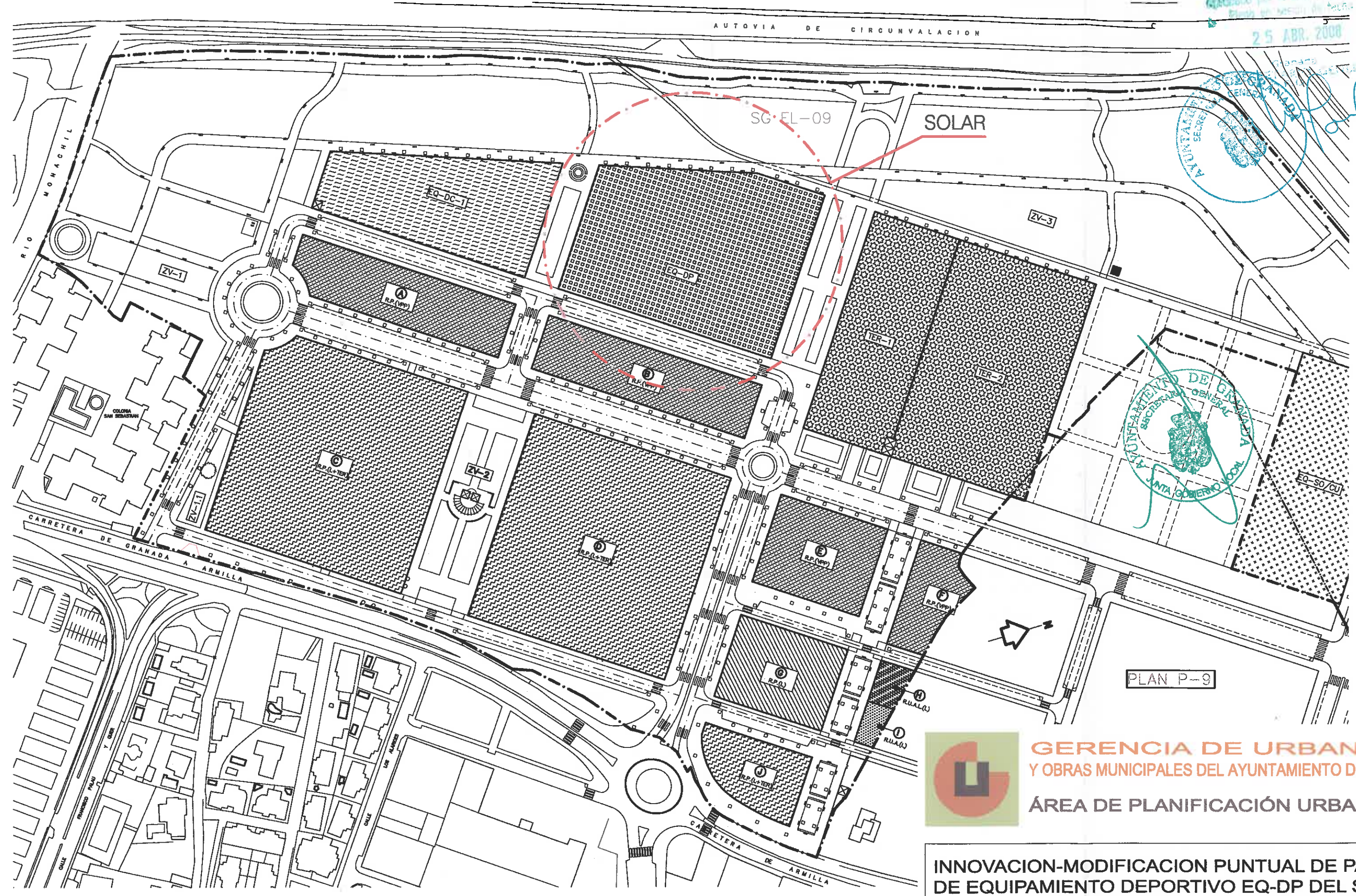
Es por esto por lo que se justifica la necesidad de redacción de la innovación, como instrumento para la aclaración y la definición de los nuevos volúmenes propuestos, y el establecimiento de las alturas de las nuevas edificaciones que se proyecten.

Granada, Mayo de 2.007

Fdo: Carlos Quintanilla Moreu.
Arquitecto Redactor



Revisado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada
25 ABR. 2008



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

PLAN P-9



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

ÁREA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

INNOVACION-MODIFICACION PUNTUAL DE PARCELA
DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EQ-DP DEL SECTOR
PLAN PARCIAL PP-S1 DEL PGOU DE GRANADA

Escala	1/2000	USOS PORMENORIZADOS DEL PLAN PARCIAL PP-S1	Plano 1
--------	--------	--	------------

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

25 ABR. 2008



Granada
SECRETARIO GENERAL
P.D.



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

ÁREA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

INNOVACION-MODIFICACION PUNTUAL DE PARCELA
DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EQ-DP DEL SECTOR
PLAN PARCIAL PP-S1 DEL PGOU DE GRANADA

RESUMEN EJECUTIVO EXPRESIVO

RESUMEN EJECUTIVO EXPRESIVO

INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PARCELA DE EQUIPAMIENTO
DEPORTIVO EQ-DP DEL SECTOR PLAN PARCIAL PP-S1 DEL PGOU DE
GRANADA.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA. GERENCIA DE URBANISMO.

Redactor del Documento: Carlos Quintanilla Moreu. Arquitecto

RESUMEN EJECUTIVO EXPRESIVO

NUEVAS CONDICIONES URBANÍSTICAS.

El presente documento, pretende adaptar las condiciones de aplicación iniciales que establece el **P.G.O.U. y el Plan Parcial PP-S1**, con unas necesidades más acordes al barrio, sector y entorno de la zona de influencia.

De esta manera, resulta que la propuesta de encajar en Equipamiento Deportivo Cubierto este uso deportivo trae como consecuencia reordenar las posibilidades volumétricas de la parcela para adaptarla a la **edificabilidad máxima de $1m^2/m^2$** , coeficiente máximo que autoriza el P.G.O.U. de Granada en su **punto 7.20.2 de su Normativa**, entendiéndose que al ser el máximo aceptable, la parcela aquí tratada tiene la posibilidad directa de hacer uso de él, dado que la edificabilidad de un Equipamiento **no consume**, por concepto, **aprovechamiento** del Plan Parcial, y por tanto no afecta al cálculo de Cesiones de Zonas Verdes, Equipamientos o gastos en reparto de la Compensación /Reparcelación, al ser ya Suelo Urbano Consolidado con todos los servicios urbanos necesarios.

Para la correcta adaptación de las Ordenanzas del Equipamiento Deportivo Cubierto en este Plan Parcial, se han estudiado sus repercusiones en la posible propuesta edificatoria del edificio resultante, de tal manera que, mediante este enfoque mejora protección de impacto de la volumetría que produce la mayor edificabilidad, proponiéndose “hundir” o “deprimir” el edificio en la parcela para que su visión desde el exterior resulte con la mínima elevación posible, quedando en la propuesta **zonas habitables por debajo de la línea de rasante de alguna de las calles**, siendo entonces necesario reinterpretar normas del Plan Parcial PP-S1 referentes a los sótanos en el punto dedicado a Equipamientos Deportivos.

La manera de conseguir, por tanto, que estos espacios edificados se consideren habitables, es **mantener la rasante interior de la parcela igualmente deprimida**, de tal manera que siempre las fachadas al interior de la parcela queden como mínimo, como nivel de planta Baja en alguna de sus caras.

Otro asunto es el de la Ocupación, que viene definida en el punto D. del artículo **5, 6.3, del Plan Parcial** como **“sesenta por ciento”** en letra, y 25% en número. Evidentemente, hacemos prevalecer la cifra de “sesenta por ciento” por estar definida más claramente en letra, y adaptarse al perfil de Equipamiento Deportivo Cubierto.

Finalmente, y dado que, como ya se ha explicado, la altura de un Centro Deportivo de este tipo necesita de medias especiales en muchos casos, y teniendo en cuenta que el **punto 3 del apartado F “Altura y Nº de plantas” del artículo 5, 6.3, del Plan Parcial** admite, mediante Estudio de Detalle la ampliación de altura (sin aumento de edificabilidad) **hasta 12 metros**, se toma esta cifra como nueva referencia, dado que el documento de tramitación es de rango superior en este caso.

RESUMEN EJECUTIVO EXPRESIVO

En este orden de cosas, las **condiciones definitivas que plantea esta Innovación** son las que siguen:

- Uso** Equipamiento Deportivo Cubierto.
- Uso Compatible** Hasta el 30% de su edificabilidad, Terciario Comercial, Espectáculos y Reunión.
- Superficie total de parcela** 11.457,52 m².
- Edificabilidad máxima** 1m²/m²=11.457,52 m²/techo.
Corresponde en uso Terciario-Comercial un máximo de 3.437,25 m²/techo.
Contabilizará toda la edificación sobre rasante (incluso rasante interior de parcela) siendo no computables sótanos dedicados a aparcamientos (2 plantas) y otros servicios no vivideros de la edificación (almacenes, instalaciones, etc...)
El área dedicada a posible piscina con cubierta transparente deslizante no contabiliza edificabilidad
No computarán igualmente las torres de escaleras, ascensores y/o instalaciones.
- Ocupación** Sesenta por ciento en todas sus plantas sobre rasante.
Sesenta por ciento bajo rasante.
En los niveles que coincida un sótano-aparcamiento y un espacio habitable deportivo, contabilizarán ambos por separado sobre el total de la parcela.
- Alineaciones y separación a linderos** Seguirá el punto A del artículo 5, 6.3 del Plan Parcial. Retranqueo mínimo, 3 metros. A fachada principal, medido a eje de calle, pudiendo alinearse el edificio con la calle este lindero.
- Altura y Nº de Plantas:** Nº máximo de plantas: 2 plantas (B + 1) (desde rasantes exteriores oficiales).
Altura máxima: 12 metros (desde rasantes exteriores oficiales).
Se podrá plantear una rasante interior más baja que las líneas de rasante exterior oficial, cuyo límite con las alturas serán los 12 metros ya mencionados.
Las plantas por debajo de las rasantes oficiales exteriores, dedicadas a Usos Deportivos, computarán edificabilidad y se encontrarán siempre por encima de 1,30 metros de la rasante interior de la parcela, en alguna de sus fachadas.

Granada, Diciembre de 2.007

Fdo: Carlos Quintanilla Moreu.
Arquitecto Redactor

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

SG EL-09 25 ABR. 2000

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONSEJO GENERAL
EL SECRETARIO GENERAL

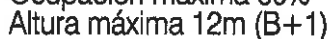


**GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA**
ÁREA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

**INNOVACION-MODIFICACION PUNTUAL DE PARCELA
DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EQ-DP DEL SECTOR
PLAN PARCIAL PP-S1 DEL PGOU DE GRANADA**

SG EL-09

SG EL-09



2