

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

28 OCT. 2005



EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

22 JUL. 2005

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

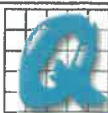


MEMORIA Y ORDENANZAS



COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA

17 MAR. 2005



QUINTECT
arquitectura y urbanismo s.l.

CARLOS QUINTANA LA MOREU
Arquitecto

Plaza del Campillo, nº 1 (Edif. Alameda), GRANADA 18009.
Tfno. y Fax: 958 226 121. E-mail: quintanac@ciemas.net.

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PP-S1
PARCELA DE USO TERCIARIO TER-2 (GRANADA)**

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

28 OCT. 2005

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL PP-S1.
EN PARCELA DE USO TERCIARIO TER-2. GRANADA.**

PROMOTOR: FORUM DE NEGOCIOS DE GRANADA S.L.

ARQUITECTO REDACTOR: Carlos Quintanilla Moreu (QUINTECT Arg. Y Urb S.L.)

1. ANTECEDENTES.

El Plan Parcial PP-S1, sector perteneciente al desarrollo del actual Plan general de ordenación urbana de Granada, fue aprobado definitivamente con fecha 26 de Febrero de 2.002, y actualmente se encuentra en fase de urbanización, con un total del 64,50% ya ejecutada.

El presente documento, pretende adaptar algunos de los parámetros de las ordenanzas del citado Plan Parcial, que afectan a la ordenación volumétrica de los edificios a implantar en la parcela de uso Terciario TER-2.

De esta misma forma, se pretende plantear con esta Modificación Puntual la descripción volumétrica de las edificaciones a desarrollar en la parcela, necesario según las indicaciones del propio Plan Parcial.

2. PROMOTORES. PROPIETARIOS.

En la actualidad hay un sólo propietario de la parcela TER-2:

PARCELA TER-2: FORUM DE NEGOCIOS DE GRANADA, S.L.
C/ Alhóndiga, 6
C.I.F.: B-18.664.268
Rte. legal: D. Enrique Lejeren Félix, con D.N.I.: 064-E

A su vez, dicho propietario actúa de promotor de la Modificación Puntual que aquí se describe, por lo que igualmente firma este documento teniendo conocimiento pleno de él.

3. PARCELAS AFECTADAS. UBICACIÓN Y CONDICIONES ACTUALES

La parcela en la que se centra la presente Modificación Puntual, como ya se ha adelantado es la denominada TER-2, y se encuentra dando fachada a la calle denominada "I" del Plan parcial, con uso de carácter Terciario.

Forma parte de una gran manzana de 17.290 m² en donde las parcelas quedan definidas como dos rectángulos adosados, colindando con ella la parcela TER-1.

Las actuales condiciones urbanísticas de esta parcela se describen a continuación.

PARCELA TER-2:

Superficie total:	10.692,50 m ² .
Uso:	Terciario
Edificabilidad total:	10.361,03 m ² .
Nº de Plantas:	4 Plantas (en Plan Parcial actual).

Su descripción en el Proyecto de compensación del Plan Parcial PP-S1 es la que sigue:

Aprobado por el Ayuntamiento.
Pleno en sesión ordinaria

28 OCT. 2005

PARCELA TER-2

Adjudicatario:

Se le adjudica a la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP-S1 - CARRETERA DE ARMILLA, DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PGOU DE GRANADA, al amparo de lo establecido en los artículos 172, d) y 177 del Reglamento de Gestión Urbanística, para enajenarlas directamente con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

El reparto del precio obtenido por la enajenación de esta parcela se repercutirá a los propietarios en las siguientes proporciones:

GARCIA GALINDO HERMANOS S.A.	30,27%
AREA SUR INVERSIONES S.L.	15,36%
GRUPO SANCHEZ S.A.	9,75%
AYUNTAMIENTO DE GRANADA (SG)	16,38%
AYUNTAMIENTO DE GRANADA (VAQUERÍA)	1,94%
INSAPBRO S.L.	4,33%
CONSTRUCCIONES RODRIGUEZ S.A.	3,23%
HERMANOS GARCÍA FERNANDEZ	1,94%
HNOS. CALLEJÓN Y JOSEFA FERNANDEZ	7,97%
INMOBILIARIA LA VEGA S.L.	2,72%
J. AVILÉS SAIZPARDO, AV. ORTEGA Y OTROS	2,74%
FRANCISCO FERNANDEZ GARCÍA	1,06%
COMUNIDAD ACEQUIA TARRAMONTA	0,34%
CASIMIRO GOMEZ GOMEZ	0,79%
CUARTO CONTINENTE SA.	1,13%
AYUNTAMIENTO DE GRANADA (EXCESO)	0,05%

Observaciones: De la participación indivisa del 1,93% que le corresponde a los hermanos García Fernández, un porcentaje de 17,55% de esta participación, tiene el carácter de titularidad dudosa o litigiosa, según se ha descrito en la finca origen nº25.

Superficie Suelo: 10.692,50 m²

Coefficiente de Edificabilidad: 0,969 m²/m²

Superficie edificable: 10.361,03 m²

Aprovechamiento urbanístico: 10.361,03 u.a

Calificación urbanística: Calificación pormenorizada de Terciario.

Condiciones particulares del Terciario: Parcela mínima 10.000 m². Ocupación máxima permitida: La ocupación máxima en planta será de un sesenta por ciento, 60%, caso de terciario e instalaciones singulares comerciales. La ocupación máxima en caso de terciario e instalaciones singulares comerciales. La ocupación máxima en planta será de un 50% caso de terciario en instalaciones de ocio.

Altura máxima: 4 plantas y 6 plantas, según plano de Alineaciones y Alturas. Resto de condiciones, las previstas en el Plan Parcial, y en su caso, en el PGOU.

Descripción: Parcela situada en el ámbito del Plan Parcial PP-S1, en término municipal de Granada, que linda: Norte y Oeste, Zona Verde ZV-3; Sur, Parcela Ter-1; Este, Calle B

Valor: 3.736.291,03 euros.

Correspondencia: Por sustitución de las fincas de origen nº1 hasta la 37, en las correspondientes proporciones.

Cargas, gravámenes u otros derechos: En virtud del Artículo 11, número 2 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio, sobre Normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de

28 OCT. 2005

la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, cuando las titularidades, derechos y cargas no fueren declaradas expresamente incompatibles con el planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en reglas contenidas en los números siguientes del referido artículo 11.

Cuota de participación en los costes de urbanización: 8,6622%

Afección real: de conformidad con lo dispuesto por el artículo 19.1 del Real Decreto 1093/1997, se hace constar:

- a) Que la parcela queda afecta al saldo de la liquidación definitiva de Proyecto.
- b) el importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional es de 460.318,61 euros.

Inscripción: Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Compensación.

4. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Como ya se ha adelantado, la presente Modificación Puntual del Plan Parcial pretende definir con mayor exactitud los volúmenes a edificar en esta parcela de Terciario reformando algunos parámetros de las ordenanzas relativos a las alturas de este Plan Parcial PP-S1 en lo referente a la parcela TER 2.

Tanto los propietarios de la parcela, como el técnico que esto redacta, a lo largo del desarrollo del presente plan, hemos podido comprobar y perfilar con más exactitud el resultado arquitectónico que en un principio no se preveía claramente, en relación con el posible edificio a elevar en esta parcela.

El paso del tiempo y la situación económica, inmobiliaria y urbanística de la ciudad de Granada han dado más claves para poder finalmente decidir el resultado detallado de este edificio, y por ello, se pretende con este documento coordinar, ahora, la imagen del uso previsto en las condiciones edificatorias.

Vaya por delante la condición básica de no aumento de edificabilidad, y por lo tanto, la inexistencia de nuevos repartos o equilibrios en los cuadros de compensaciones del Plan Parcial. Sólo nos hemos de referir a cambios de condiciones urbanísticas en la modelación volumétrica del edificio.

Estos cambios se reducen básicamente a dos datos: la altura total del edificio que se propone de 6 plantas, con una zona en la que se permite una doble planta singular más, y la definición específica de su uso, que se propone COMERCIAL-OFICINAS.

Además se propone mediante este documento un cambio en la ubicación del centro de transformación existente en el Plan Parcial, que pasa a ubicarse en la zona intermedia de las parcelas TER-1 y TER-2, según queda reflejado en la documentación gráfica adjunta.

Aunque, en el punto que sigue, se desarrolla la ordenanza referida al Terciario que se planteaba en el Plan Parcial, ya con los cambios que se solicitan, describimos brevemente estas condiciones:

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha
28 OCT. 2005

PARCELA TER.2

Uso: Comercial y Oficinas, incluido en Terciario

Edificabilidad:..... 10.361,03 m²

Superficie:..... 10.692,50 m²

Nº de plantas:..... 6 plantas, con una zona de Torre Singular en el centro del volumen a edificar, según se recoge en la documentación gráfica adjunta:

(B+5) Altura 21,10 mts

Torre singular (TS): altura máxima especial de 6,50 mts (a cornisa)(doble nivel).

(4 pl. en el actual PP-S1)

Ocupación:..... 600% en Pl. Baja.

60% en sótanos.

600% en resto de plantas.

Retranqueos:..... los descritos en la ordenanza, y definidos en el nuevo plano correspondiente.

Los usos planteados definitivamente, entendidos en un enfoque de moderna edificación, consideramos deben adaptarse a una mayor elevación de altura, hasta las 6 plantas que proponemos (y la zona de Torre singular), buscando una imagen moderna y atractiva de sus volumetrías acorde con la tendencia en la zona, en donde se están ubicando importantes centros de trabajo de carácter bancario (Cajas de Ahorro) o culturales-educativos (Parque de las Ciencias).

Creemos, por ello, que una elevación de alturas da más prestación, valor y calidad urbana a esta zona, a la par de dejar menos espacio ocupado en suelo, es decir, más suelo libre para ajardinamiento, paseo y expansión.

Dada la amplitud de avenidas y parques (no hay que olvidar que esta manzana terciaria está rodeada de una avenida de 24 mts de ancho, un amplísimo parque de zona Verde, una importante plaza ajardinada del extinto Plan P-9) y su amplia visión por el trazado abierto de este Plan Parcial, no crea problema alguno de tensiones urbanísticas el hecho de ampliar esta altura. Además, el edificio, en su alineación a calle I, (Avenida) se retranqueará 10 mts.

5.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE USO TERCIARIO MODIFICADO

A.- Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Terciario, en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.

B.- Calificación de Terciario asimilables a otras calificaciones residenciales.

Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria, con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular, comercial singular o terciario en instalación singular de ocio, que se ubiquen sobre parcelas integradas en unidades morfológicas superiores, atenderán a las condiciones establecidas para esa calificación, según estipula el Artículo 7.18.2 del PGOU de Granada.

Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular, comercial singular o terciario en instalación singular de ocio, sobre parcelas aisladas, o en parcelas integradas en

unidades morfológicas superiores, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales atenderán a las condiciones establecidas para esa calificación, según estipula el Artículo 7.18.2 del PGOU de Granada.

C.- Condiciones de intervenciones con calificación de terciario para la implantación de tipologías mixtas.

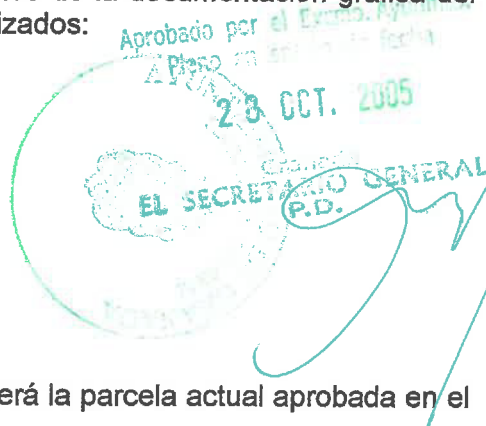
Para el caso de actuaciones terciarias con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular, comercial singular o terciario en instalación singular de ocio sobre parcelas con calificación de terciario asimilable para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos se estará a lo dispuesto en el Artículo 7.18.3.

D.- Condiciones Particulares de uso

Terciario Comercial, Terciario de Oficinas , Terciario Espectáculos o Centros de Reunión, y terciario de Garajes.

Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial singular.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.



E.- Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será la parcela actual aprobada en el Proyecto de Reparcelación.

2.- Agregaciones y segregaciones.

No podrán agregarse y segregarse las parcelas designadas con calificación de Terciario.

F.- Alineaciones a vial o espacio público.

1.- Podrán disponer libremente de su alineación, con un retranqueo mínimo de 3mts, allí donde no esté fijado por ordenación volumétrica.

2.- Se adjunta una ordenación volumétrica del edificio a implantar en la parcela TER-2, la cual será vinculante (En planos)



G.- Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta sobre rasante será del sesenta por ciento, 60%, y en planta de sótanos o semisótanos será de un sesenta por ciento, 60%, caso de terciario e instalaciones singulares comerciales, así como en su caso de instalaciones de ocio.

H.- Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluyendo el semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la ocupación marcada como máxima en el punto anterior (60%), pudiendo su ocupación diferir de la del resto de plantas sobre rasante, sobresaliendo de esta, hasta el máximo del 60 % antes indicado.

I.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente documento urbanístico.

Número máximo de plantas: según plano de Alineaciones y Alturas:

Parcela TER-1: 6 plantas

Parcela TER-2: 6 plantas más Torre Singular (TS)

2.- De manera exclusiva y especial, la parcela TER-2 contará con una zona sobre planta 6ª en donde se permitirá la ubicación de una Torre Singular de doble altura, con las siguientes condiciones:

2.1.- Altura máxima total, sobre nivel de Planta 6ª (Torre Singular, TS): 6,50 mts (dos niveles, a cornisa superior) 7,50 mts altura máx. cumbre.

2.2.- Superficie máxima de ocupación de los dos niveles : 140 m2 (nivel inferior) 440 m2 (nivel superior)

2.3.- Uso específico de la Torre Singular: Hostelería: restaurante-cafetería panorámica.

2.4.- Contabilización de Edificabilidad: ambos niveles contabilizan al 100% en su delimitación cerrada.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

28 ECL 2005

SECRETARÍA GENERAL

J.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación del P.G.O.U. 2001 de Granada.

K.- Edificabilidad máxima.

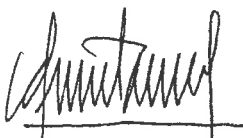
1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad máxima de 0.969 m2/m2.

6.- CONCLUSION

El presente documento se tramita en el convencimiento de que lo aquí propuesto mejora la imagen del sector en donde se ubica, y por supuesto no daña o malogra en su entorno, si no más bien revaloriza y aporta una imagen moderna al borde de la ciudad.

Con esa convicción queda, por tanto presentado.

Granada, 25 de Febrero de 2.005



Fdo: Carlos Quintanilla Moreu
Arquitecto





COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
PLAZA DE SAN AGUSTÍN, 17-3. TELÉFONO 958068266 FAX 958209175. 18001 GRANADA

Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 05-01092

Nº REGISTRO.....: 05-0002519

FASE DEL TRABAJO.: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO / ÚNICO

OBRA.....: MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL

EMPLAZAMIENTO.....: PARCELA. TER-2, PP-S1

MUNICIPIO: GRANADA

PROMOTOR/ES.....: FORUM DE NEGOCIOS DE GRANADA 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.

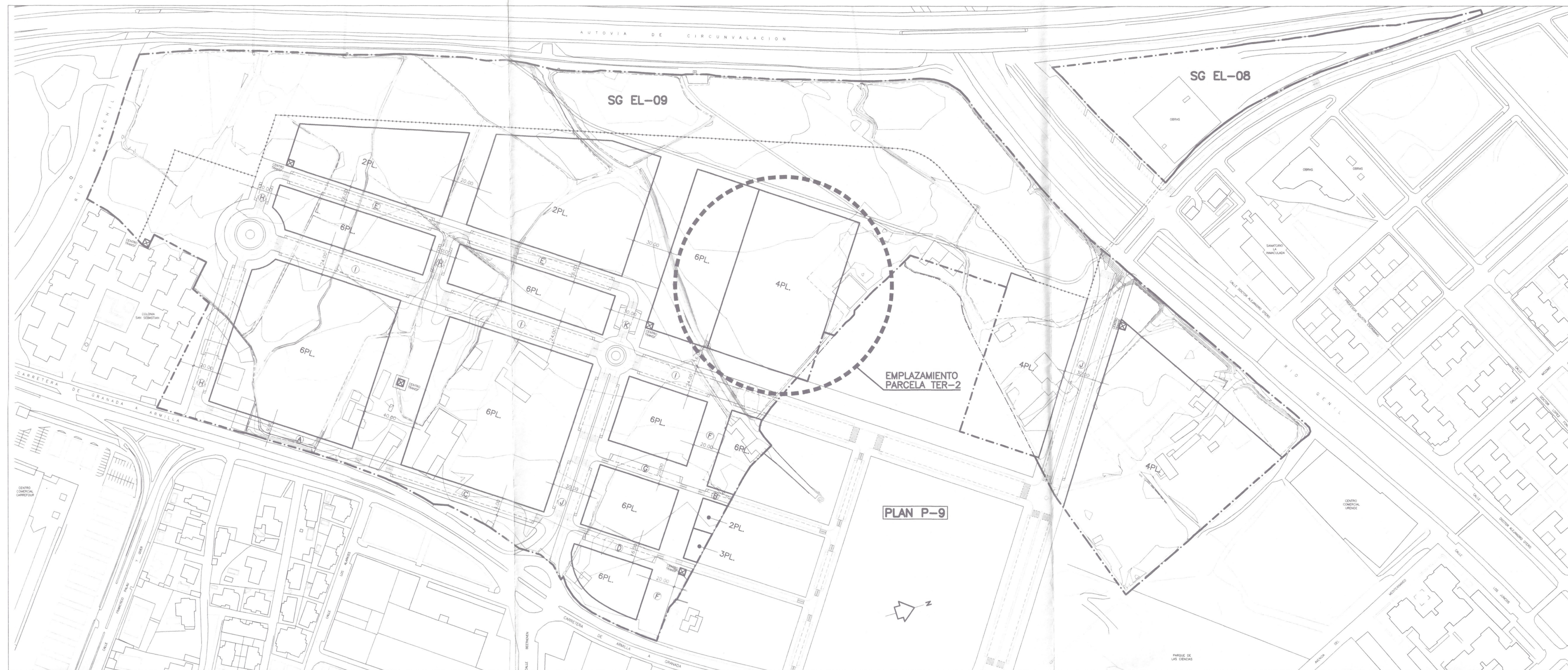
Granada, 17 de MARZO de 2005





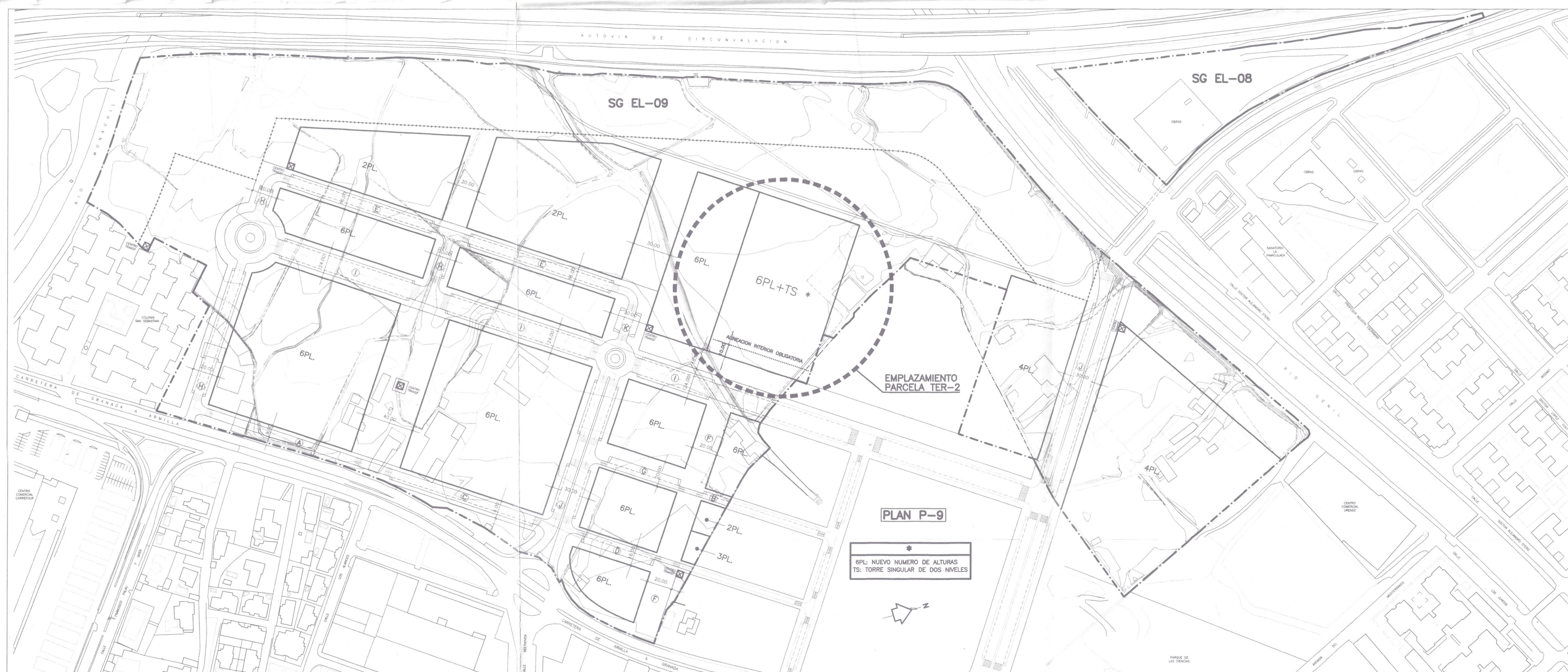
SITUACION

ESCALA 1/5.000



ALINEACIONES, ALTURAS Y VIALES TIPO DEL PLAN PARCIAL EN EL SECTOR S1, ESTADO ACTUAL (APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 26/2/02)

ESCALA 1/2.000



MODIFICACION PROPUESTA DE ALTURAS Y ALINEACION INTERIOR DEL PLAN PARCIAL EN EL SECTOR S1

ESCALA 1/2.000

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha
22 JUL. 2005
Granada
EL/IA VICESECRETARÍA GENERAL



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha
28 OCT. 2005
Granada
EL SECRETARIO GENERAL



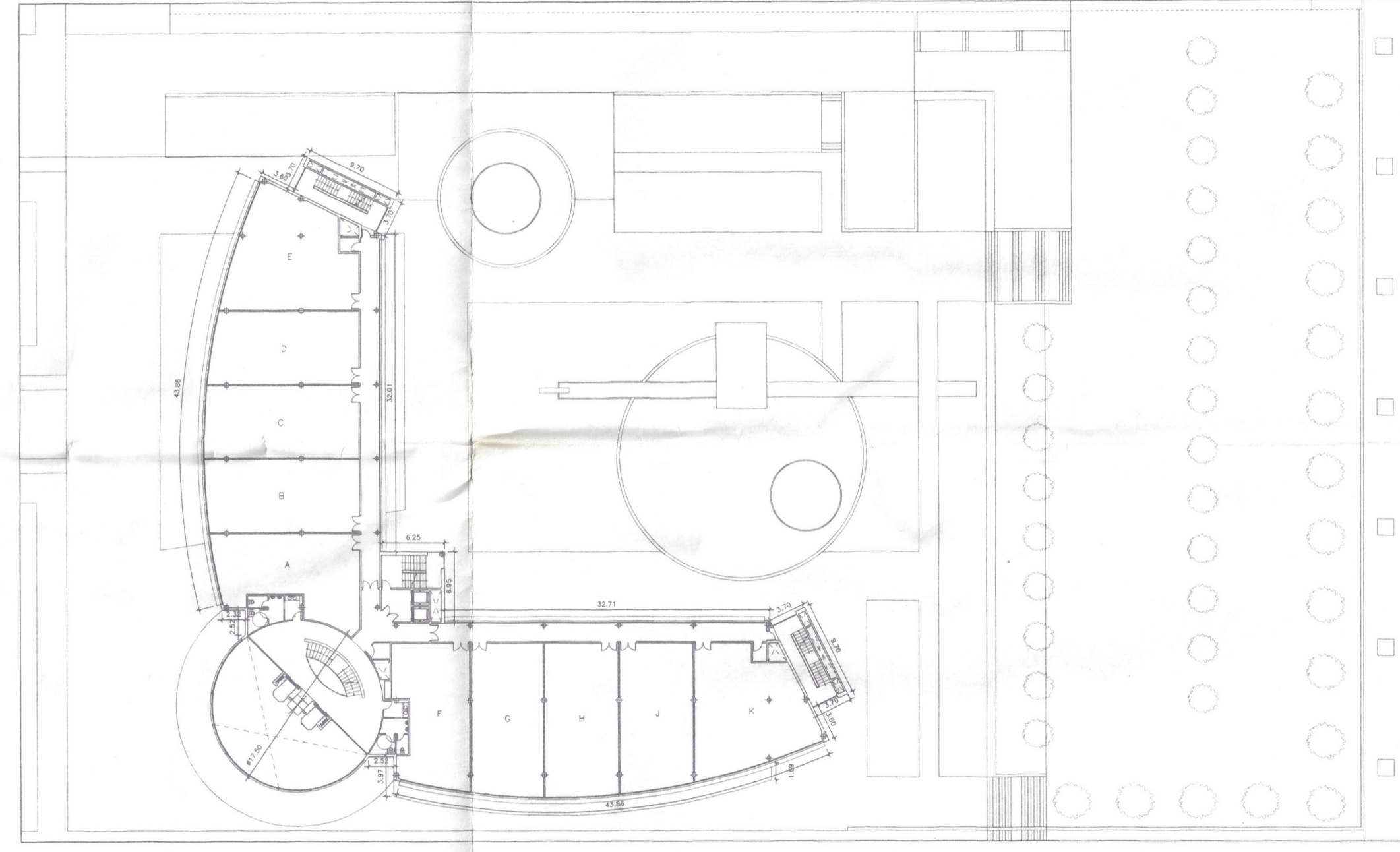
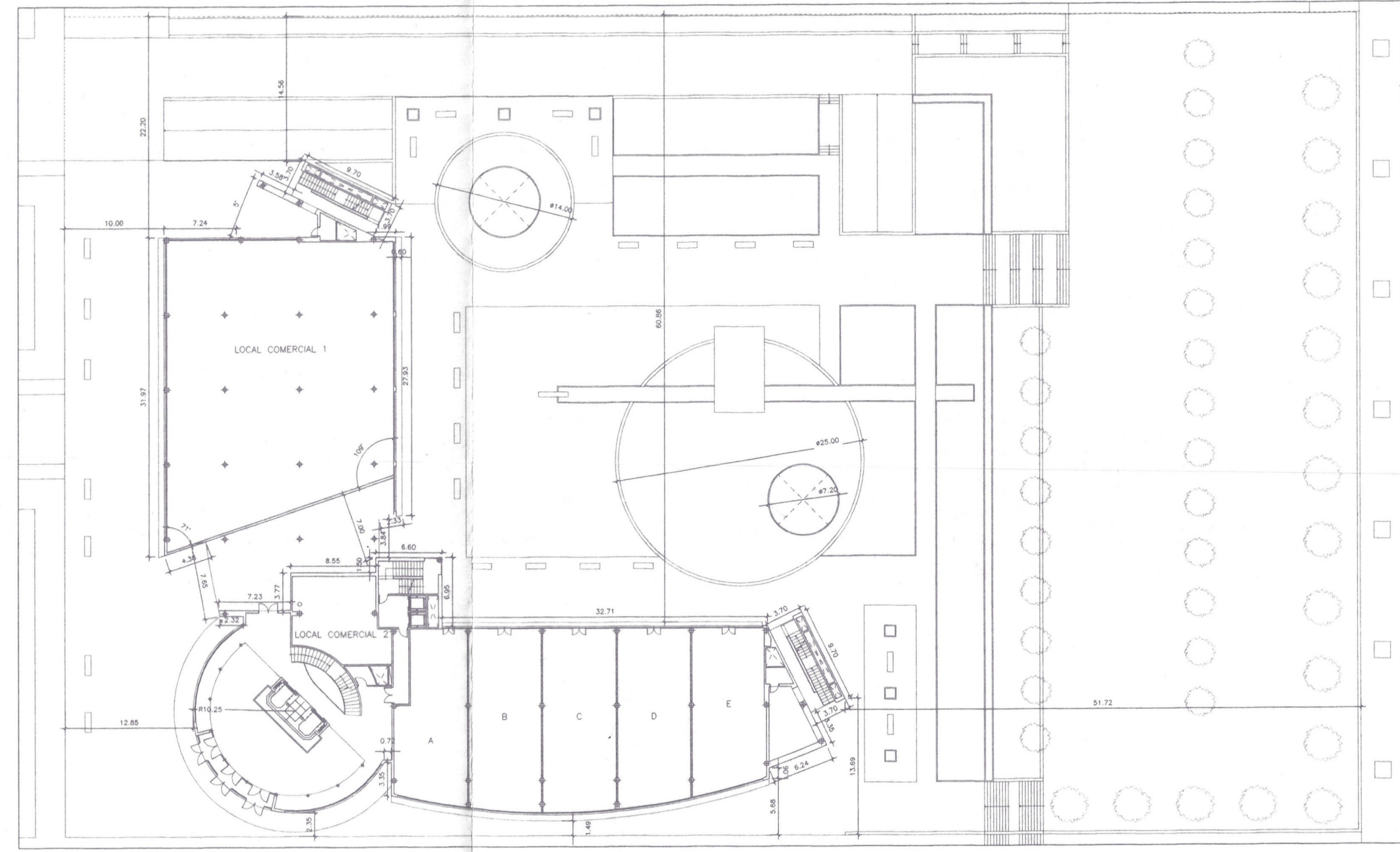
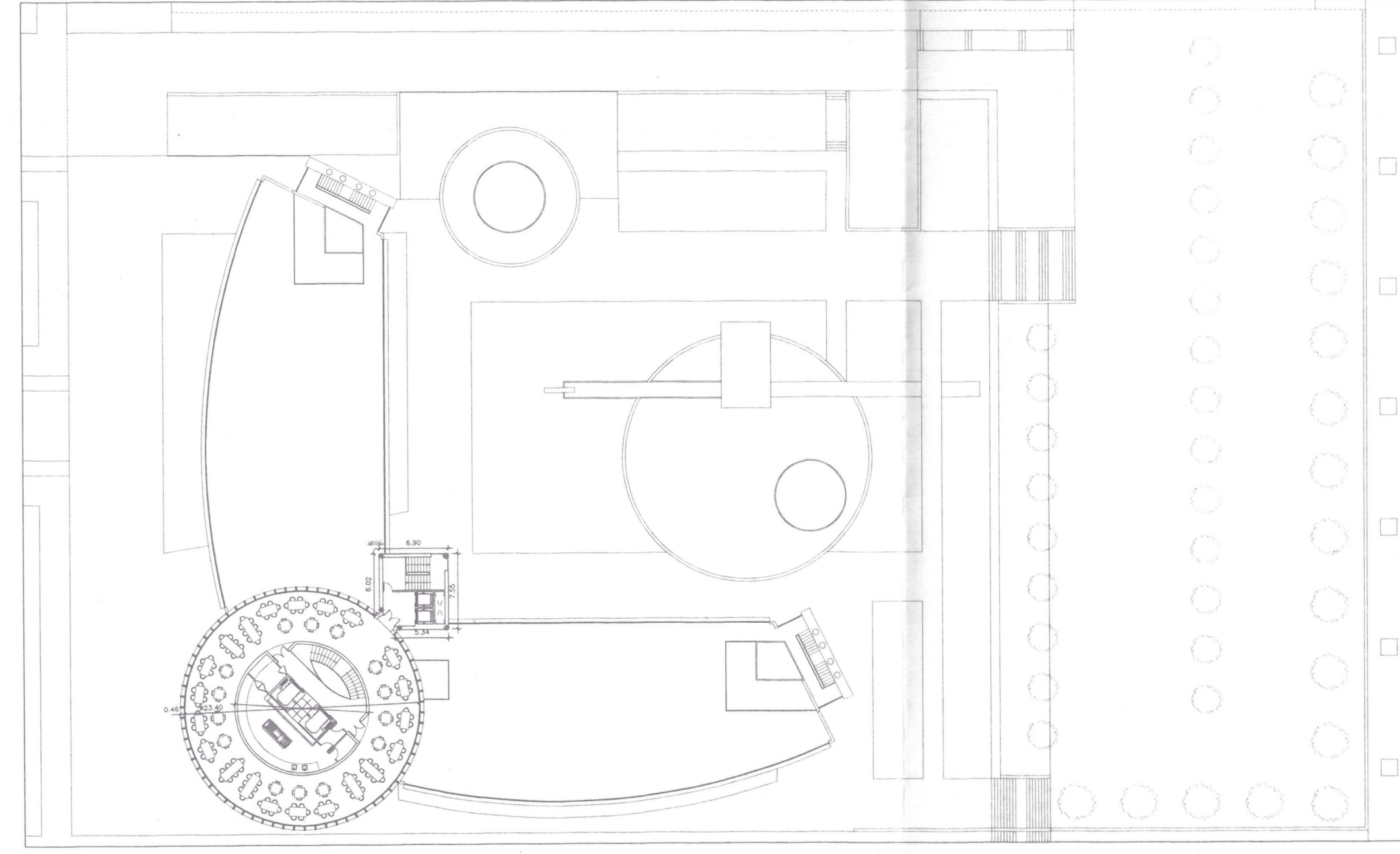
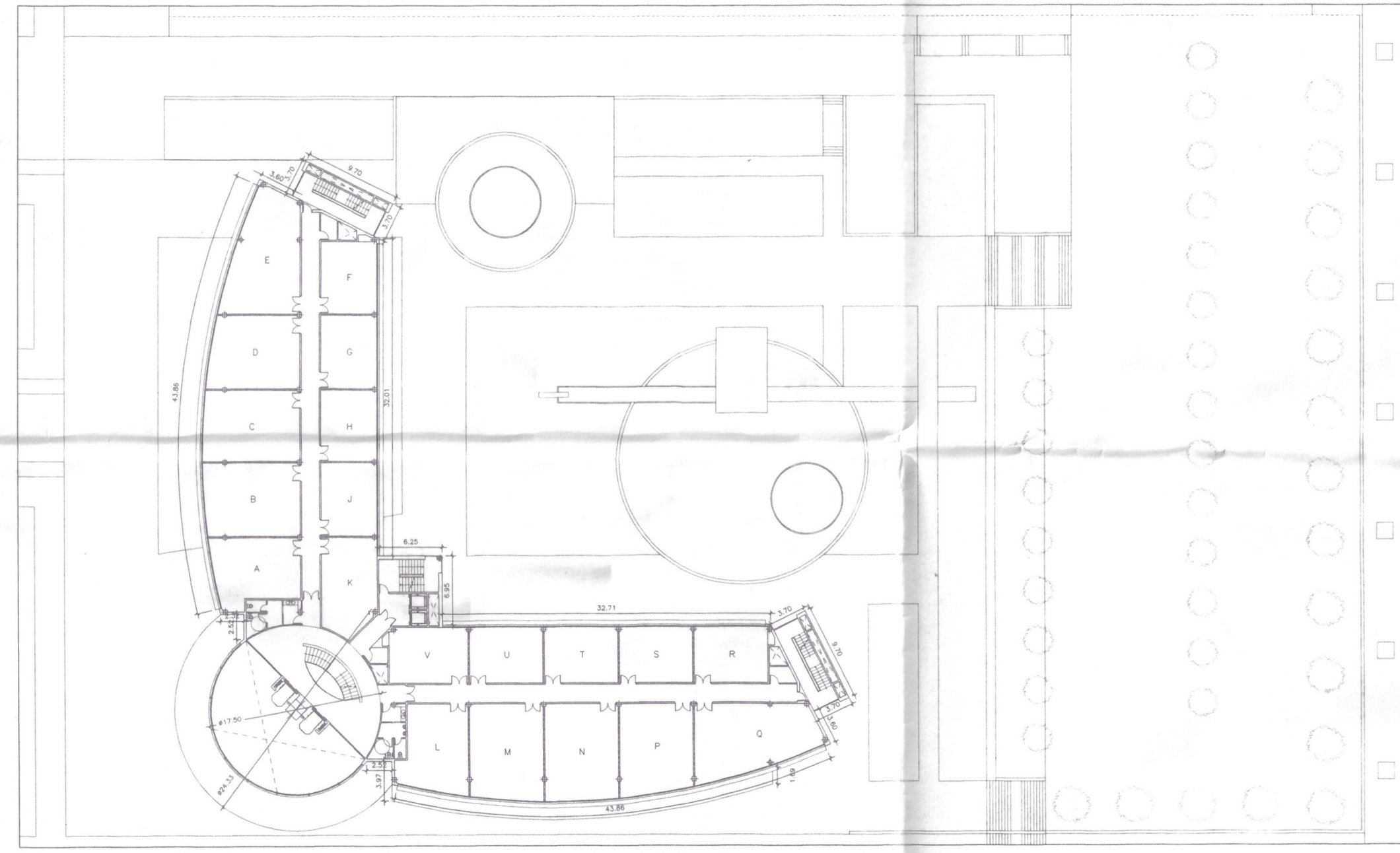
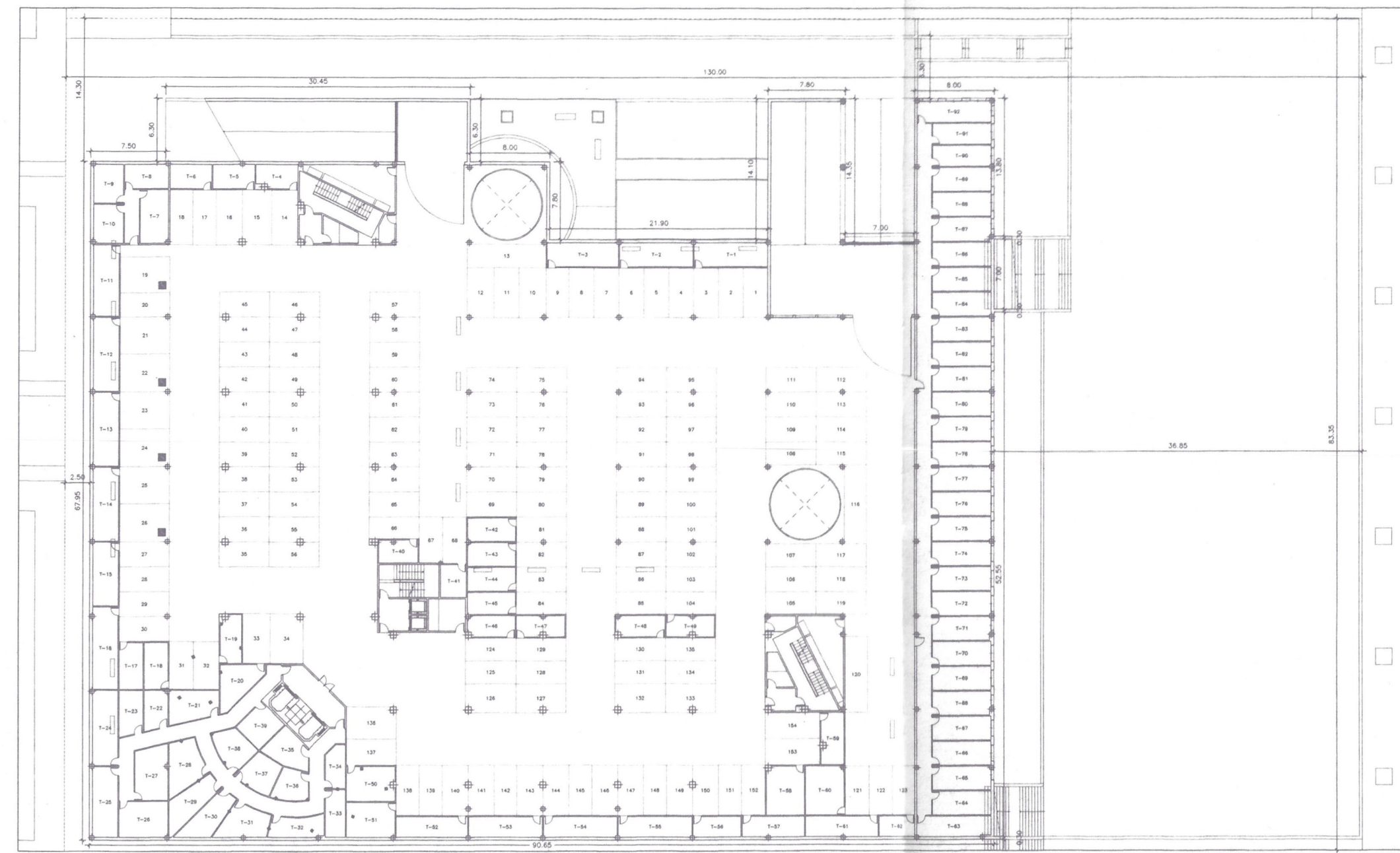
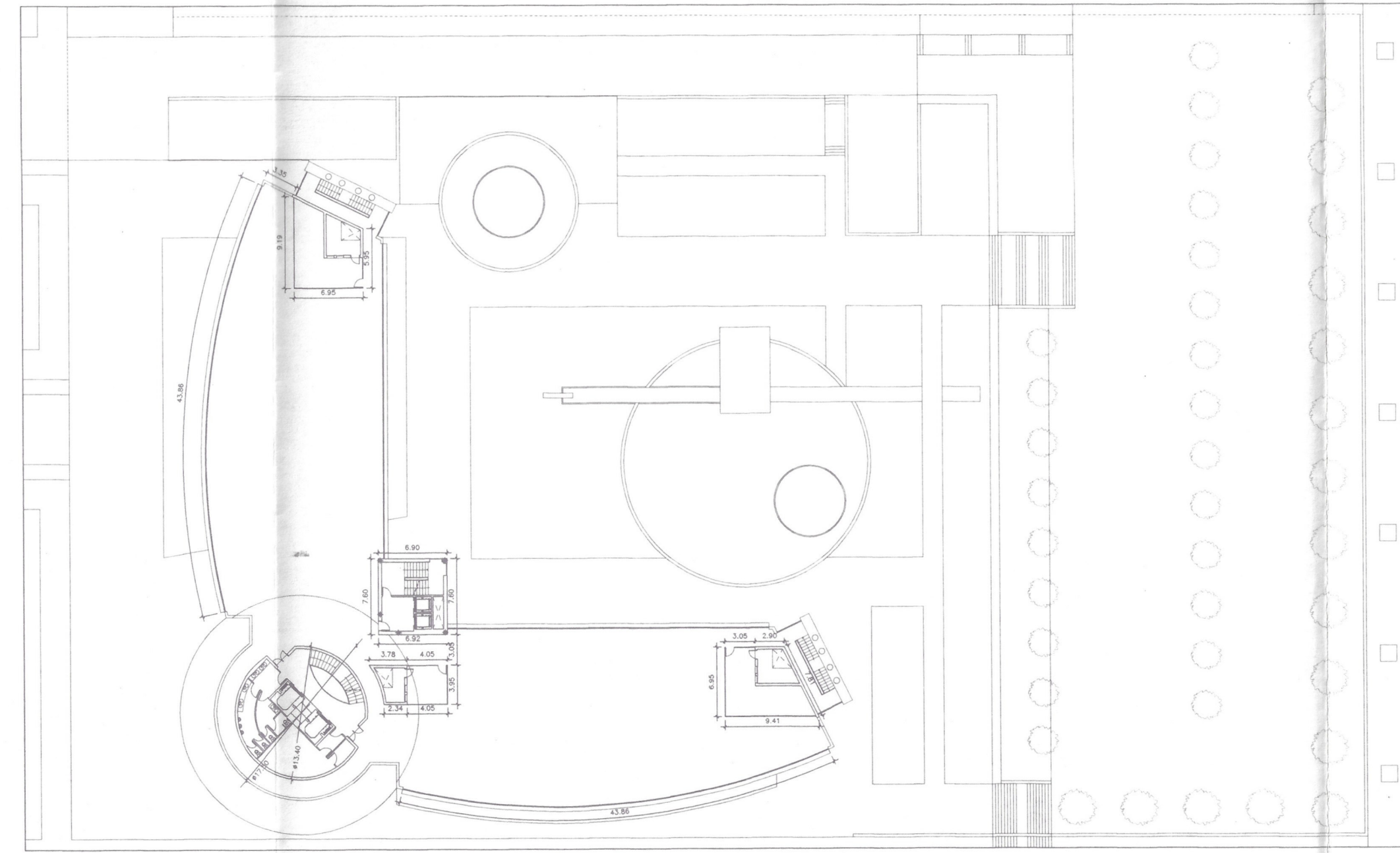
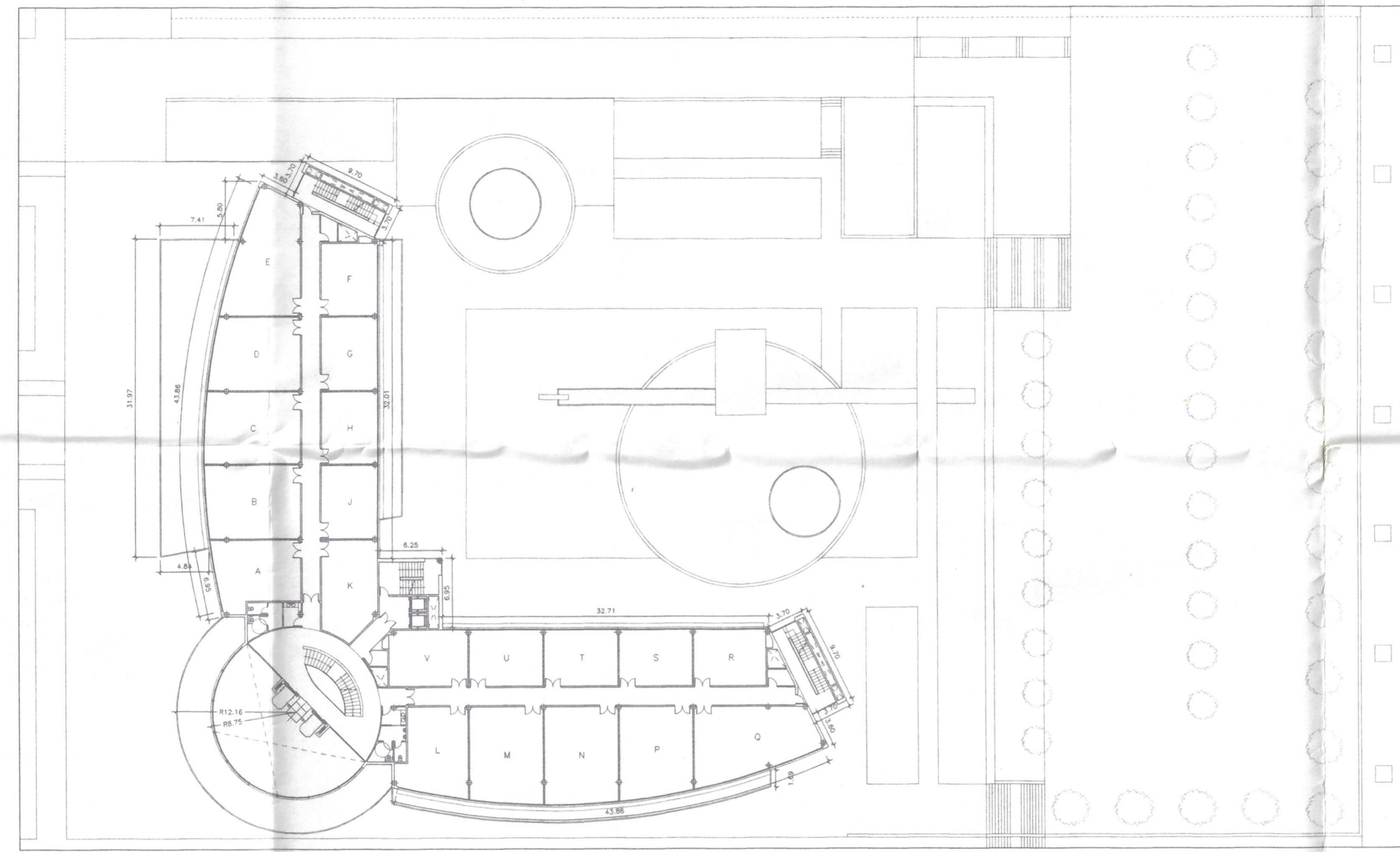
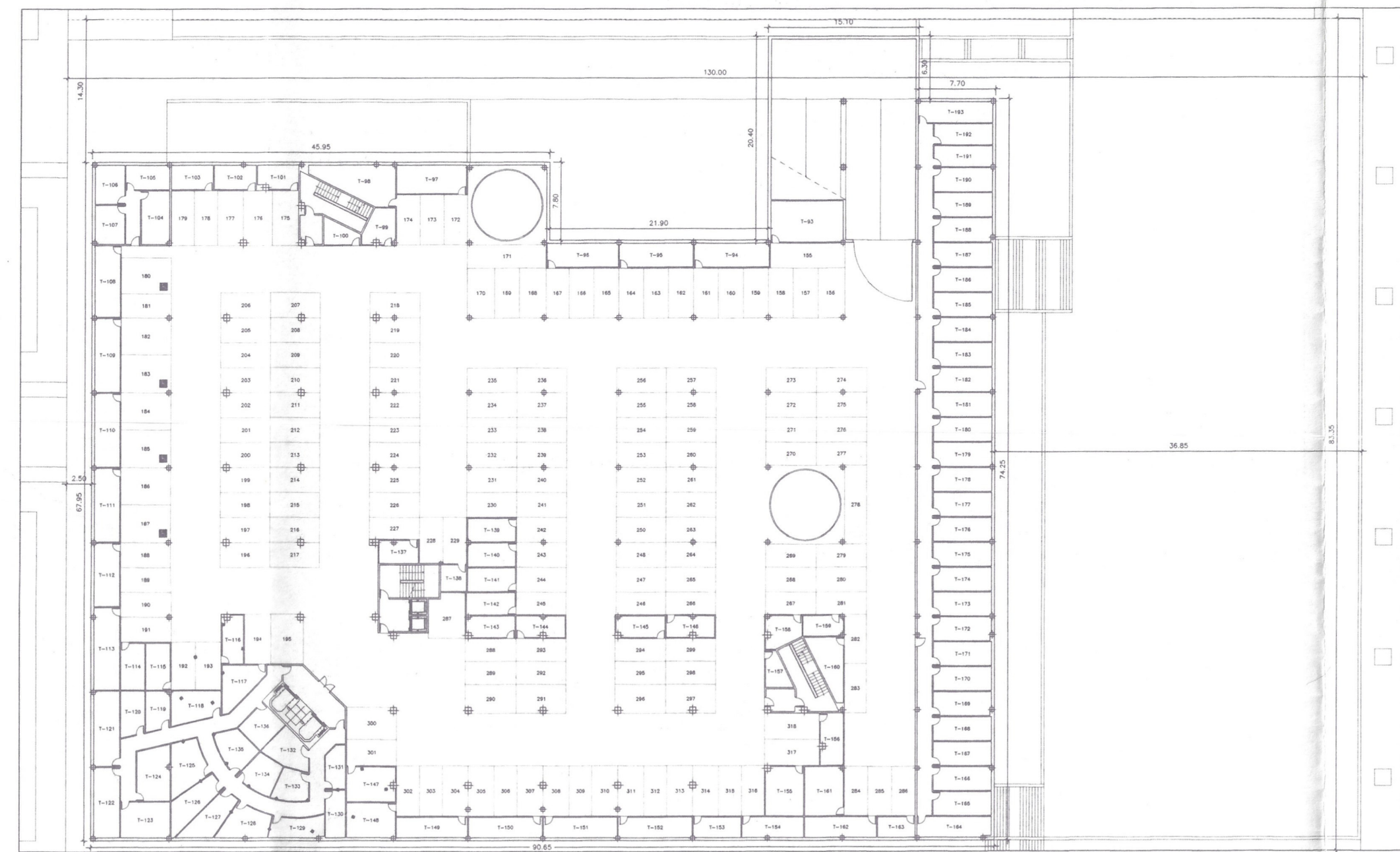
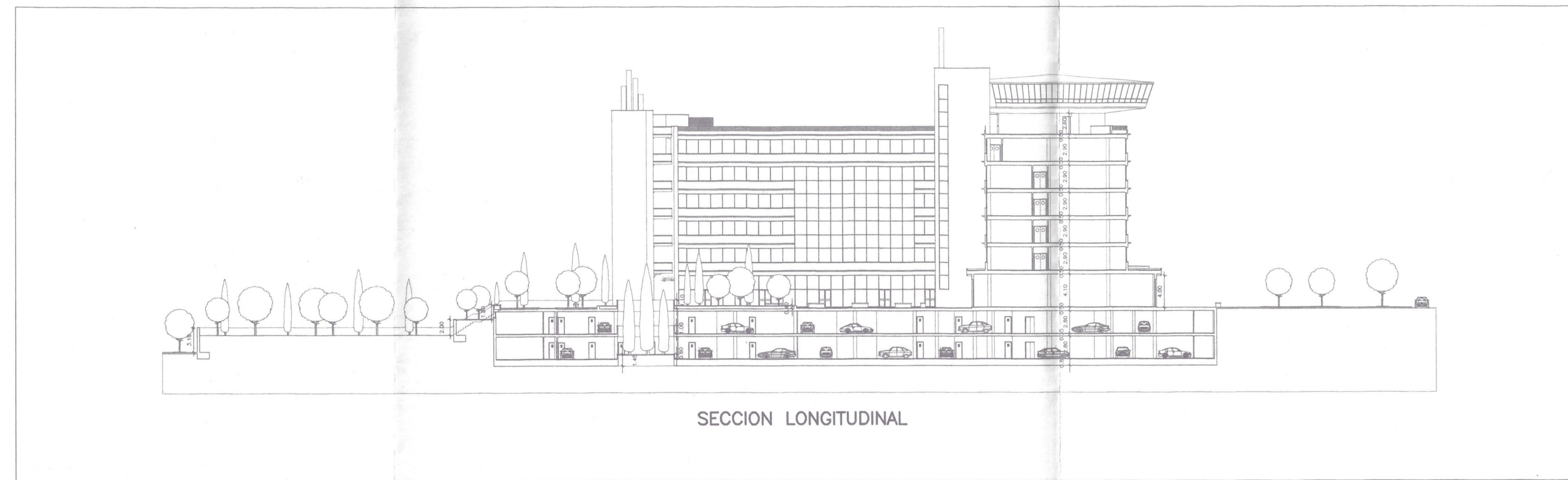
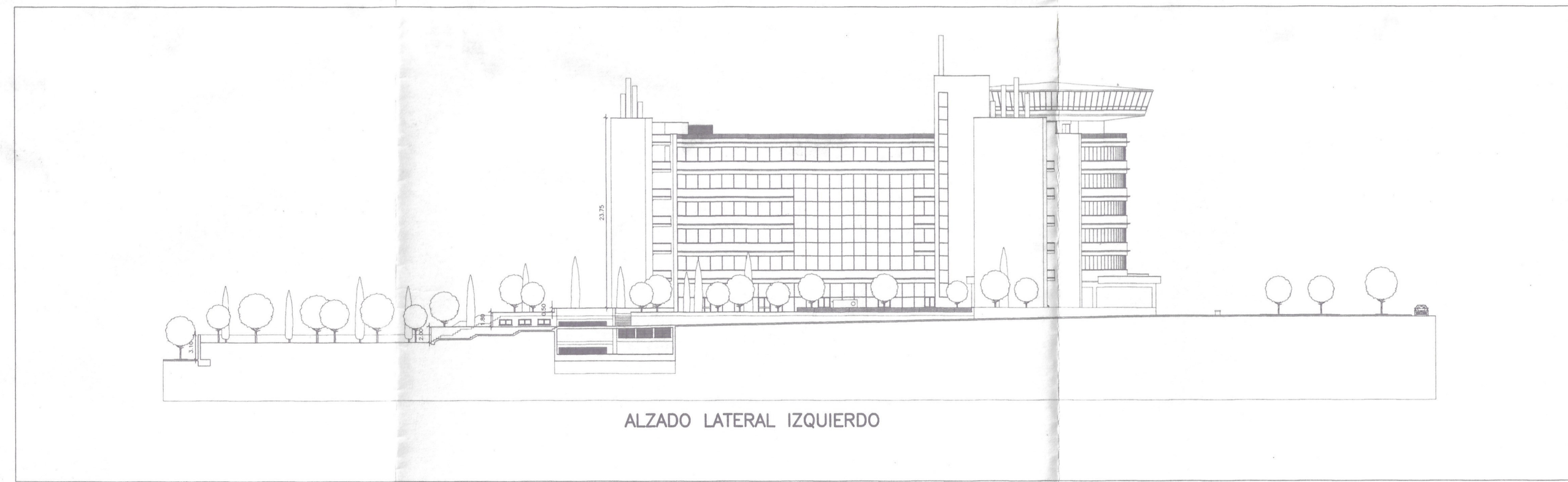
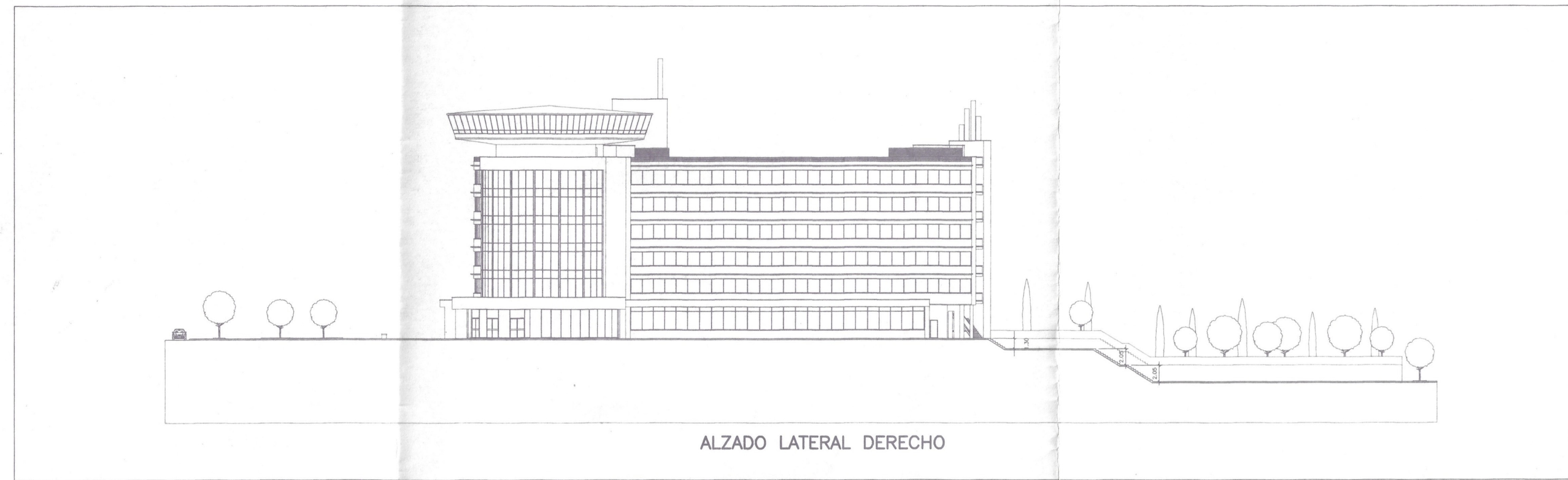
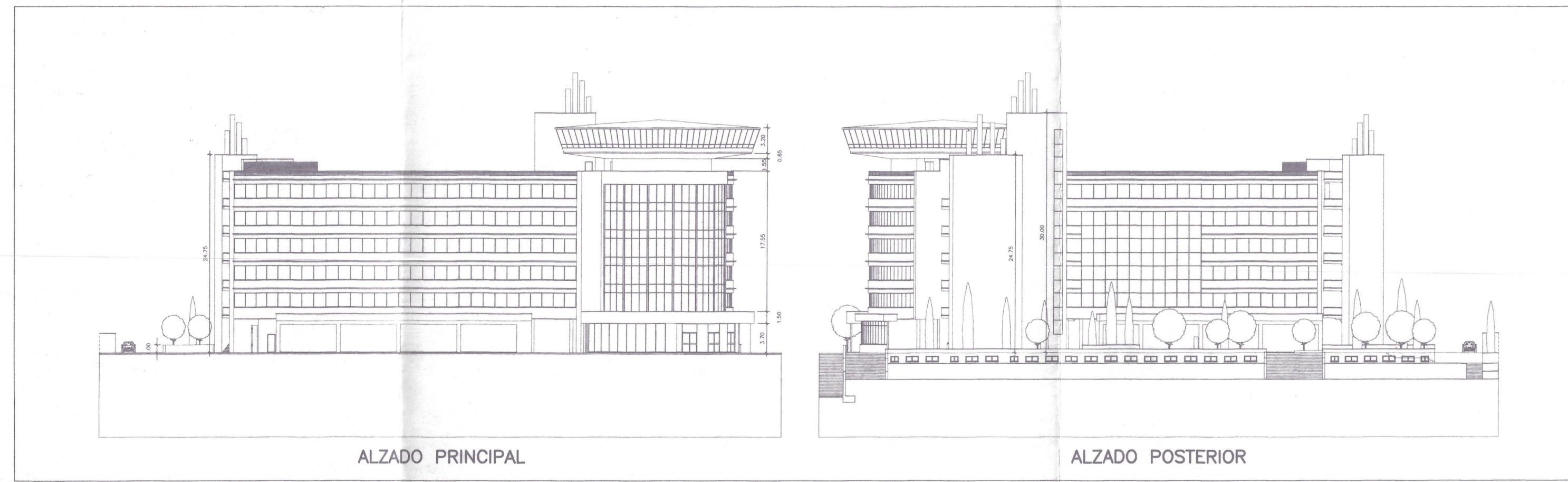
CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza del Campillo nº1-6ª GRANADA 18009
Tfno./fax : 958 22 61 61
E-mail : quintanilla@erasmas.net
Web : www.quintect.com

QUINTECT
arquitectura y urbanismo s.l.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PP-S1
PARCELA DE USO TERCIARIO TER-2 (GRANADA)

EL ARQUITECTO <i>quintanilla</i>	PROMOTOR FORUM DE NEGOCIOS S.L.	FECHA OCTUBRE 2004	N.EXP. 566/03
PLANO SITUACION, ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA URBANISTICA	INDICADAS	OBSERVACIONES	N.PLANO 1



CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.
Paseo del Consello nº1-EA GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla@terramas.net
Web : www.quintect.com

QUINTECT
arquitectura y urbanismo s.l.

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PP-S1
PARCELA DE USO TERCIARIO TER-2 (GRANADA)**

EL ARQUITECTO <i>Quintanilla</i>	PROMOTOR FORUM DE NEGOCIOS S.L.	FECHA OCTUBRE 2004 ESCALA 1/500	N.EXP. 566/03 OBSERVACIONES
PLAN PROPUESTA ARQUITECTONICA DEL EDIFICIO PLANTAS, ALZADOS Y SECCION	N.PLANO 2		