



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA

Expediente núm. 14261/2022 – URBANISMO

**Asunto: Estudio de Detalle en parcela sita en Camino de Alfacar, 15 -
Facultad de Ciencias del Deporte-. (Expte. 14261/2022). Aprobación definitiva.**

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 25 de noviembre de 2022.

EL SECRETARIO GENERAL
Ildefonso Cobo Navarrete
(Firmado electrónicamente)

Código seguro de verificación: **CS46Q2GQ32R307QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

12-01-2023 09:15:29

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 31





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA
EXPEDIENTE 14261--2022 URBANISMO

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 29 JULIO 2022.

Firmado electrónicamente
El Secretario General

Ildefonso Cobo Navarrete

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMSE1			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 1 de 30

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMSE1			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 2 de 31

Estudio de Detalle

Camino de Alfacar 15 de Granada_FACULTAD de CIENCIAS del DEPORTE

Promotor: UNIVERSIDAD de GRANADA

Junio 2022

Redactor: Sergio A. Pérez Lucena - arquitecto

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 2 de 30 

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 3 de 31 

I. MEMORIA

1. Objeto y ámbito de aplicación
2. Promotor y equipo redactor
3. Marco urbanístico de referencia
3. Necesidad y justificación de la redacción del Estudio de Detalle
4. Determinaciones de la ordenación

II. PLANOS

III. RESUMEN EJECUTIVO

ANEXOS

Anexo I. Ficha catastral

Anexo II. Certificado arquitecto

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 3 de 30 

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 4 de 31 

I. MEMORIA

1. Objeto y ámbito de aplicación

El objeto del presente Estudio de Detalle (ED) se ajusta a lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que queda definido como instrumento de ordenación urbanística complementario en el Artículo 71 de la citada Ley:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

Es de aplicación y alcance del presente Estudio de Detalle exclusivamente a la parcela situada en la vía Camino de Alfacar Nº15 C.P. 18011 Granada, con referencia catastral 7079301VG4177G0001SQ, en el ámbito referido en la documentación gráfica del presente documento.

El objetivo final será permitir ejecutar una cubierta de pistas de la Facultad de Ciencias del Deporte de la Universidad de Granada a fin de satisfacer necesidades de espacios de este tipo para el equipamiento comunitario universitario.

2. Promotor y equipo redactor

El presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de UNIVERSIDAD DE GRANADA, con C.I.F. Q-1818002-F y domicilio en HOSPITAL REAL situado en Calle CUESTA DEL HOSPICIO S/N [GRANADA], representada por el Director de la Oficina de Infraestructura y Patrimonio, D. Joaquín Passolas Colmenero, con DNI 575-S.

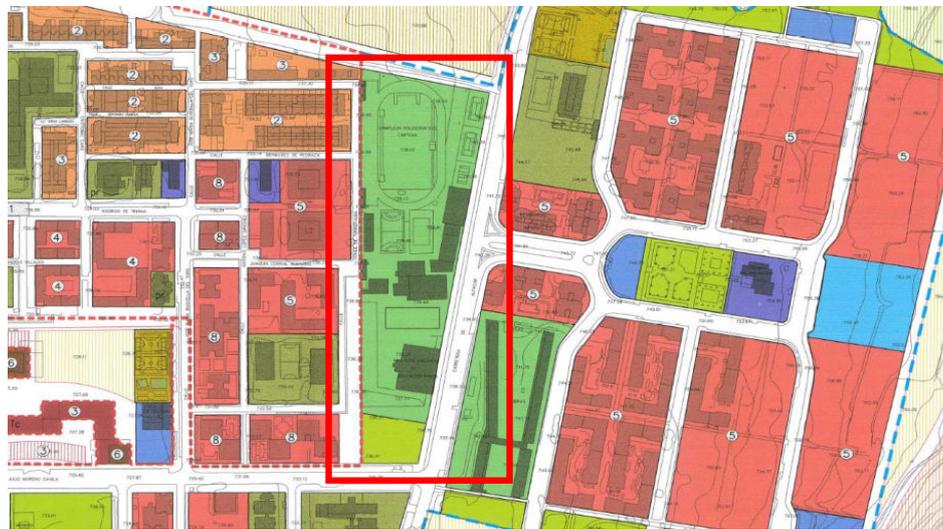
El técnico redactor es el arquitecto:

Sergio A. Pérez Lucena. nº 4461 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con NIF. 045-D y domicilio a efecto de notificaciones en C/Ventanilla 40 Bajo 18001 Granada.

3. Marco urbanístico de referencia

El planeamiento urbanístico que afecta a la parcela es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de GRANADA, aprobado definitivamente el 12 de febrero de 2001.

Posteriormente se redactó el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de dicho planeamiento, aprobado definitivamente el 27 de febrero de 2009.



Plano de Calificación y Ordenación física del PGOU con indicación de la parcela.

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 4 de 30 

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 5 de 31 

AREA REGIONAL LUBRIZABLE	SUELO URBANO	CALIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO	AREA REGIONAL LUBRIZABLE	SUELO URBANO	CALIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO
		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA Ca GRANDES CARMENES			EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO
		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES			EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA			EQUIPAMIENTO DOCENTE
		RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS			EQUIPAMIENTO SIPS RELIGIOSO
		RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA			EQUIPAMIENTO SIPS SANITARIO
		RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA			EQUIPAMIENTO SIPS SOCIAL, CULTURAL
		RESIDENCIAL SINGULAR			EQUIPAMIENTO SIPS SERVICIOS DE DEFENSA Y PROTECCION CIVIL
		INDUSTRIAL EN MANZANA			EQUIPAMIENTO SIPS SERVICIOS ADMINISTRACIONES MUNICIPALES
		INDUSTRIAL AISLADA			EQUIPAMIENTO CEMENTERIO
		TERCIARIO Te To OFICINAS Tc COMERCIAL Ts SINGULAR			EQUIPAMIENTO SIN ESPECIFICAR
		INSTITUCIONAL PRIVADO pr			TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS: COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
		ESPACIOS LIBRES PUBLICOS			TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS: INFRAESTRUCTURAS URBANAS



Detalle de la leyenda del plano de Calificación y Usos Pormenorizados.

Suelo donde se ubica la parcela está **calificado urbano y uso Equipamiento Universitario**.

Es de aplicación por tanto el **CAPÍTULO VIGÉSIMO** de las Normas Urbanísticas del PGOU de: **CONDICIONES PARTICULARES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**.

Se atenderá a las Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento Comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales según el Artículo 7.20.2.

En su **punto 2** define:

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

También queda definida la edificabilidad para Equipamientos Comunitarios Universitarios: **1m²/1m²s**.

Así mismo atenderemos al **apartado 3** de Artículo 7.20.2.:

“... 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.”

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			

Resumen Parámetros urbanísticos principales que afectan a la totalidad del ámbito objeto del presente Estudio de Detalle:

- **Clasificación Urbanística o Tipo de Suelo:**
SUELO URBANO CONSOLIDADO

- **Calificación del Suelo:**
EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO

- **Volumen edificable:**
Edificabilidad máxima: 1 m² techo/m² suelo

- **Nº Máximo de Plantas:**
Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo.
La altura de las construcciones residenciales existentes en manzanas colindantes en la zona de afección del presente estudio de detalle es de 5 plantas con un máximo definido en el PGOU de 1780cm.

- **Resto condiciones:** FIJADAS PARA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAM. EN BLOQUE ABIERTO. Cap. 7.13. PGOU.

- Ocupación Bajo Rasante:
No podrá exceder la sup.de parcela ocupada por la edificación sobre rasante (7.13.6)
- Ocupación en Planta Baja:
75% si el uso es distinto al de vivienda (7.16.5.2.)
- Ocupación Resto de Plantas:
50 % (7.13.5.1.)
- Nº Máximo de Plantas:
5 (Altura Reguladora)
- Altura Máxima:
Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil setecientos ochenta (1780) centímetros.
- Volumen Edificable:
Edificabilidad máxima: 1 m²techo/m²suelo
- Parcela Mínima:
500 m² / existente.
- Alineaciones y Separación a Linderos:
1/2 H, con un mínimo de 3 m, en linderos frontal podrá medirse desde el eje de la calle, pudiendo llegar a alinearse con la alineación oficial.
- Separación entre edificios:
Las edificaciones se separarán entre ellas en una distancia equivalente a la altura de los volúmenes enfrentados. Para alturas diferentes se separarán en cada planta una distancia igual a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados respectivos.
- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:
Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17.
- Dimensiones máximas de las edificaciones:
La dimensión total del bloque medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta metros lineales.

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 6 de 30 

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 7 de 31 

Imágenes ESTADO Actual.



Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			

3. Necesidad y justificación de la redacción del Estudio de Detalle

Ante la intención de la Universidad de Granada de solicitar licencia de obras para cubrición de pistas exteriores, se establece la necesidad de tramitar el presente Estudio de Detalle, ya que la parcela tiene una calificación en el PGOU como EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO, y dicha calificación establece el cumplimiento de las condiciones de ordenación que marca la calificación RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO.

El presente estudio de detalle modifica y fija condiciones de: separación a linderos, alturas de edificación y de planta baja, separaciones entre edificaciones y dimensión máxima de la edificación para la práctica, la docencia y la investigación de distintas disciplinas deportivas.

Además, al tratarse de una parcela de superficie mayor a 5.000 metros cuadrados donde existen varios bloques aislados, se hace necesario la redacción del presente instrumento de planeamiento en cumplimiento del Art. 7.13.2 del PGOU 2000 de GRANADA.

La **necesidad** de espacios exteriores cubiertos para la Facultad de Ciencias del Deporte **al ejercicio de actividades:**

- **DOCENTES.**

Necesidad de espacios exteriores cubiertos con altura libre optimizada para la docencia y práctica, con independencia de condiciones meteorológicas adversas.

- **DE INVESTIGACIÓN.**

La Facultad de Ciencias del Deporte fue pionera, no sólo en la integración universitaria, sino en trascender a la Educación Física para implantar en España las Ciencias del Deporte. La investigación es parte de la identidad de la facultad, y así queda demostrado con el puesto 23º del ranking de Shanghai 2021, Ranking Global de Escuelas y Departamentos de Ciencias del Deporte a nivel mundial.

Por tanto junto a las necesidades de espacios con carácter docente, dichos espacios polideportivos verán ampliado su uso a la investigación.

- **DE COLABORACIÓN.**

Con otras entidades de cualquier ámbito, ya sean internacionales, nacionales, locales o de barrio. Es por lo que la actuación se sitúa en el perímetro de la parcela y por lo que se ejecuta nuevo acceso a las instalaciones de la facultad por la vía Camino de Alfacar. En cierta medida genera interés público y social.

En el ámbito docente y atendiendo a las condiciones de diseño, para **cuantificar determinaciones de alturas a definir el presente estudio de detalle**, se adjuntan las tablas extraídas de las Normas N.I.D.E. 2021 relativas a Salas y Pabellones (SP) que tienen como objetivo definir las condiciones reglamentarias y de diseño que deben considerarse en la construcción de instalaciones deportivas.

Se acentúan parámetros de alturas definidas según disciplina, para definir los mínimos necesarios para los espacios multideportivos.

DEPORTE	DIMENSIONES							
	Campo de Juego		Bandas exteriores		Totales		Superficie (m ²)	Altura libre (m)
	Ancho (m)	Largo (m)	Ancho (m)	Largo (m)	Ancho (m)	Largo (m)		
Squash	6,40 7,62	9,75	-	-	6,40 7,62	9,75	62,40 74,30	5,70
Taekwondo	8	8	1-2	1-2	10-12	10-12	100 144	4,00
Tenis⁽¹⁵⁾	10,97	23,77	3,05	5,486	17,07	34,74	593,01	9,14 ⁽¹⁴⁾
Tenis⁽¹⁷⁾	10,97	23,77	3,66	6,40	18,29	36,57	668,87	9,14
Tenis⁽¹⁶⁾	10,97	23,77	4,57	8,23	20,11	40,23	809,03	12,00 ⁽¹⁶⁾
Tenis de mesa	1,525	2,74	-	-	7 ⁽¹⁹⁾ 6 ⁽²⁰⁾ 4	14 ⁽¹⁹⁾ 8 ⁽²⁰⁾ 8	98 48 32	5,00
Voleibol	9	18	3 5 ⁽²¹⁾	3 8 ⁽²¹⁾	15 19 ⁽²¹⁾	24 34 ⁽²¹⁾	360 646	7,00 8 / (12,50 ⁽²²⁾)

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root		
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29		
Contiene 1 firma digital					Pag. 8 de 30 

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root		
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29		
Contiene 1 firma digital					Pag. 9 de 31 

DIMENSIONES DE CAMPOS DE JUEGO / ESPACIO DEPORTIVO SALAS Y PABELLONES								
DEPORTE	DIMENSIONES							
	Campo de juego		Bandas exteriores		Totales		Superficie (m ²)	Altura libre (m)
	Ancho (m)	Largo (m)	Ancho (m)	Largo (m)	Ancho (m)	Largo (m)		
Bádminton	6,10	13,40	0,7	1,55	7,60	16,50	125,40	7,50
Baloncesto	15,10	28,10	2	2	19,10	32,10	613,11	7,00
Balonesmano	20	40	1	2	22	44	968	7,00
Billar	1,42	2,84	2	2	5,50	7	38,50	4,00
Boxeo (BAN) ²⁶	4,90 - 6,10 m ²		0,85 ^m	0,85 ^m	3,91	3,91	15,29	4,00
	2,21	2,21			4,17	4,17	17,39	
Boxeo profesional ²⁶	5,50	5,50	0,60 ^m	0,60 ^m	6,10	6,10	37,21	4,00
	7,30	7,30			7,90	7,90	62,41	
Baile deportivo/ Danza	10	-	1	1	11	-	150	4,00
	mínimo						300	
Esríma	1,50	1,97 ^m	1,50	1,50	4,50	20	90	4,00
	2,00	18 ^m	2,00	2,00	5,00	22	110	
Fútbol Sala	20	40	1	2	22	44	968	7,00
								10,00 ²⁶

Gimnasia artística masculina								
Especialidad / aparato	DIMENSIONES							
	Campo de Juego		Bandas exteriores		Totales		Superficie (m ²)	Altura libre (m)
	Ancho (m)	Largo (m)	Ancho (m)	Largo (m)	Ancho (m)	Largo (m)		
Suelo	12+2	12+2	2	2	18	18	324	7,00 ²⁶
Caballo con arcos	4	4	2,50	2,50	9	9	81	8,00 - 10,00 ²⁶
Anillas	6	6	1,50	1,50	9	9	81	
Salto	2,5	32,20	1,00	1,00	4,50	34,20	144,90	
Barras paralelas	4,5	11	0,75	0,50	6	12	72	
Barra fija	3	12	1,50	1,50	6	15	90	

Gimnasia en trampolín								
Especialidad / aparato	DIMENSIONES							
	Campo de Juego		Bandas exteriores		Totales		Superficie (m ²)	Altura libre (m)
	Ancho (m)	Largo (m)	Ancho (m)	Largo (m)	Ancho (m)	Largo (m)		
Trampolín individual	2,91	5,05	2	4	7,5	15	112,5	8,00 ²⁶
Trampolín sincronizado	2,91x2	5,05x2	2x3	4x2	15	15	225	10,00-12,00 ²⁶
Doble Mini-tramp	1	31	1	1	3	33	99	
Tumbling	2	43	0,50	0,50	3	44	132	
Gimnasia Acrobática	12+2	12+2	2	2	18	18	324	7,00 ²⁶
Gimnasia Ritmática	12	12	1	1	14	14	196	8,00 - 10,00 ²⁶
Gimnasia Aeróbica	13+1	13+1	2	2	18	18	324	10,00 - 12,00 ²⁶
Halterofilia	4 ^m	4 ^m	1	1	6	6	36	4,00
Halterofilia	3 ^m	2,50 ^m	1	1	5	4,50	22,50	4,00
		3,00			5	25,00		
Hockey Sala	22	44	1	3	24	50	1200	7,00
Hockey Patines ²⁶	20	40	1-2	1-2	22/24	42/44	924/1056	5,00
								7,00
Hockey Patines en línea ²⁶	20-30	40-60	1	1	22-32	42-62	924/1984	5,50
Judo	8	8	3	3	14	14	196	4,00
	10 ^m	10 ^m	4	4	18 ^m	18 ^m	324	
Karate	8	8	1-2	1-2	10-12	10-12	100	4,00
							144	
Lucha	9	9	3	3	12	12	144	4,00
Minibasket ²⁶	15,10	28,10	2	2	19,10	32,10	613,11	7,00
Patinaje artístico	20	40	1	1	22	44	968	5,50

Las alturas libres oscilan entre los 4m y los 12,50m de altura según deporte.

Por tanto, el Estudio de Detalle se redacta con la finalidad de:

- Justificar las exigencias determinadas en el articulado de aplicación del PGOU hacemos referencia al (Artículo 7.20.2 Apartado 3), ya que se trata de un Equipamiento Comunitario, en las que por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no se pueden cumplir las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en la calificación de referencia.
- Dar cumplimiento del Artículo 7.13.2. Apartado 2) sobre las Condiciones particulares de parcelación.
"Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consume.
Para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se contemplen las determinaciones indicadas en el presente apartado."
 La parcela tiene una superficie de 35.001'30 m².

Determinar parámetros en cuanto a:

- Alineaciones y Separaciones a linderos.
- Altura máxima de la edificación.
- Dimensión máxima de la edificación, de manera que se posibilite, través del presente Estudio de Detalle, que las edificaciones puedan tener una dimensión máxima mayor a la dispuesta en el artículo 7.13.12 del PGOU.
- Altura de planta baja, de manera que se posibilite, través del presente Estudio de Detalle, que las edificaciones de una planta puedan tener una altura superior a la dispuesta en el artículo 7.13.8.2 del PGOU.

Estos parámetros se han definido en los planos del Estudio de Detalle.

En cualquier caso, se cumplirán los condicionantes de Edificabilidad y Ocupación.

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			

Pag. 9 de 30

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			

Pag. 10 de 31

En cuanto a la justificación del artículo 7.13.2. Apartado 2), a continuación, se especifica la superficie de parcela que corresponde a cada bloque construido de la parcela, describiendo las edificabilidades que cada uno de ellos consume.

PARCELAS	SUBPARC.1	SUBPARC.2	SUBPARC.3	SUBPARC.4	SUBPARC.5	SUBPARC.6	SUBPARC.7
Superficie M2	12.171,91	869,91	6.481,46	5.121,63	1.217,92	5.245,50	3.892,97
OCUPACIÓN S.ocup/S.parcela	20,83%	41,76%	23,91%	42,90%	37,92%	49,02%	42,55%

TOTAL SUPERFICIE DE PARCELA: 35.001,30 M2

TOTAL OCUPACION CON NUEVA INTERVENCIÓN (S.ocup/S.parcela) **11.337,06 m² (32,39%)**.

SUBPARCELAS	SUPERFICIE	EDIFICAB. MÁX (1m ² /m ²)	EDIFICAB. ESTADO ACTUAL
SUBPARCELA – 1	12.171,91 m ²	12.171,91 m ²	2.535,79 m²
SUBPARCELA – 2	869,91 m ²	869,91 m ²	640,46 m²
SUBPARCELA – 3	6.481,46 m ²	6.481,46 m ²	1550,33 m²
SUBPARCELA – 4	5.121,63 m ²	5.121,63 m ²	4.492,15 m²
SUBPARCELA – 5	1.217,63 m ²	1.217,63 m ²	733,24 m²
SUBPARCELA – 6	5.245,50 m ²	5.245,50 m ²	3.643,23 m²
SUBPARCELA – 7	3.892,97 m ²	3.892,97 m ²	3.240,38 m²
TOTAL	35.001,30 m²	35.001,30 m²	16.835,58 m²

A continuación se realiza el desglose de edificaciones en cada subparcela:

SUBPARCELA 1.			
SUP. CONSTRUIDA. CON PROPUESTA	P. BAJA	TOTAL ALTURAS	TOTAL EDIF.
1.1 Edificio 1 (I altura)	84,52 m ²	84,52 m ²	
1.2 Nuevo edificio 2 (I altura)	2451,27 m ²	2.451,27 m ²	
SUBTOTAL 1	2.535,79 m²	2.535,79 m²	
EDIFICABILIDAD SUBPARCELA 1			0,20

SUBPARCELA 2.			
SUP. CONSTRUIDA. ESTADO ACTUAL.	P. BAJA	TOTAL ALTURAS	TOTAL EDIF.
2.1 Edificio 1 (I altura)	86,06 m ²	86,06 m ²	
2.2 Edificio 2 (II alturas)	277,20 m ²	554,40 m ²	
SUBTOTAL 2	363,26 m²	640,46 m²	
EDIFICABILIDAD SUBPARCELA 2			0,73

SUBPARCELA 3.			
SUP. CONSTRUIDA. ESTADO ACTUAL.	P. BAJA	TOTAL ALTURAS	TOTAL EDIF.
3.1 Edificio 1 (I altura)	773,55 m ²	773,55 m ²	
3.2 Edificio 2 (I altura)	600,18 m ²	600,18 m ²	
3.3 Edificio 3 (I altura)	176,60 m ²	176,60 m ²	
SUBTOTAL 3	1550,33 m²	1550,33 m²	
EDIFICABILIDAD SUBPARCELA 3			0,23

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 10 de 30



Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 11 de 31



SUBPARCELA 4.			
SUP. CONSTRUIDA. ESTADO ACTUAL.	P. BAJA	TOTAL ALTURAS	TOTAL EDIF.
4.1 Edificio 1 (V alturas)	377,87 m ²	1.889,35 m ²	
4.2 Edificio 2 (III alturas)	264,74 m ²	794,22 m ²	
4.2 Edificio 3 (II alturas)	124,64 m ²	249,28 m ²	
4.2 Edificio 4 (I altura)	873,45 m ²	873,45 m ²	
4.2 Edificio 5 (II alturas)	128,97 m ²	257,94 m ²	
4.2 Edificio 6 (I altura)	427,91 m ²	427,91 m ²	
SUBTOTAL 4	2.197,58 m²	4.492,15 m²	
EDIFICABILIDAD SUBPARCELA 4			0,87

SUBPARCELA 5.			
SUP CONSTRUIDA. ESTADO ACTUAL.	P. BAJA	TOTAL ALTURAS	TOTAL EDIF.
5.1 Edificio 1 (I altura)	161,25 m ²	161,25 m ²	
5.2 Edificio 2 (I altura)	29,37 m ²	29,37 m ²	
5.3 Edificio 3 (II alturas)	271,31 m ²	542,62 m ²	
SUBTOTAL 5	461,93 m²	733,24 m²	
EDIFICABILIDAD SUBPARCELA 5			0,60

SUBPARCELA 6.			
SUP. CONSTRUIDA. ESTADO ACTUAL.	P. BAJA	TOTAL ALTURAS	TOTAL EDIF.
6.1 Edificio 1 (I altura)	253,39 m ²	253,39 m ²	
6.2 Edificio 2 (II alturas)	1.071,67 m ²	2.143,34 m ²	
6.3 Edificio 3 (I altura)	1.246,50 m ²	1.246,50 m ²	
SUBTOTAL 6	2.571,56 m²	3.643,23 m²	
EDIFICABILIDAD SUBPARCELA 6			0,69

SUBPARCELA 7.			
SUP. CONSTRUIDA. ESTADO ACTUAL.	P. BAJA	TOTAL ALTURAS	TOTAL EDIF.
7.1 Edificio 1 (I altura)	72,84 m ²	72,84 m ²	
7.2 Edificio 2 (II alturas)	1.583,77 m ²	3.167,54 m ²	
SUBTOTAL 7	1.656,61 m²	3.240,38 m²	
EDIFICABILIDAD SUBPARCELA 7			0,83

TOTAL EDIFICACIONES SUBPARCELAS	11.337,06 m²	16.835,58 m²	
EDIFICABILIDAD TOTAL DE SUBPARCELAS			0,48

SUBPARCELAS	SUPERFICIE	EDIFICAB. MÁX (1m²/m²)	EDIFICAB. ESTADO ACTUAL
SUBPARCELA – 1	12.171,91 m ²	12.171,91 m ²	2.535,79 m ²
SUBPARCELA – 2	869,91 m ²	869,91 m ²	640,46 m ²
SUBPARCELA – 3	6.481,46 m ²	6.481,46 m ²	1550,33 m ²
SUBPARCELA – 4	5.121,63 m ²	5.121,63 m ²	4.492,15 m ²
SUBPARCELA – 5	1.217,63 m ²	1.217,63 m ²	733,24 m ²
SUBPARCELA – 6	5.245,50 m ²	5.245,50 m ²	3.643,23 m ²
SUBPARCELA – 7	3.892,97 m ²	3.892,97 m ²	3.240,38 m ²
TOTAL	35.001,30 m²	35.001,30 m²	16.835,58 m²

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 11 de 30 

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 12 de 31 

4. Determinaciones de la ordenación

La parcela tiene una superficie de 35.001'30 m².

- La zona afectada de la parcela por el presente estudio queda definida en la documentación gráfica.
- La edificación se podrá adosar a linderos Norte y Noreste de la parcela según ámbito marcado en la documentación gráfica.
- Se permitirá edificación de una planta (1P) con alturas máximas determinadas en el plano de alturas y alineaciones.
- La dimensión máxima del edificio será la acotada en el plano de ocupación.
- Se permitirá que la altura de planta baja sea mayor de 4,60m.

Realizada cualquier intervención en la zona afectada por el presente estudio de detalle se cumplirán los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento urbanístico de la parcela.

Granada, Junio de 2022
Firmado digitalmente por PEREZ
LUCENA SERGIO ANTONIO - 74638045D
Fecha: 2022.07.06 11:17:39 +02'00'
Sergio A. Pérez Lucena Arquitecto

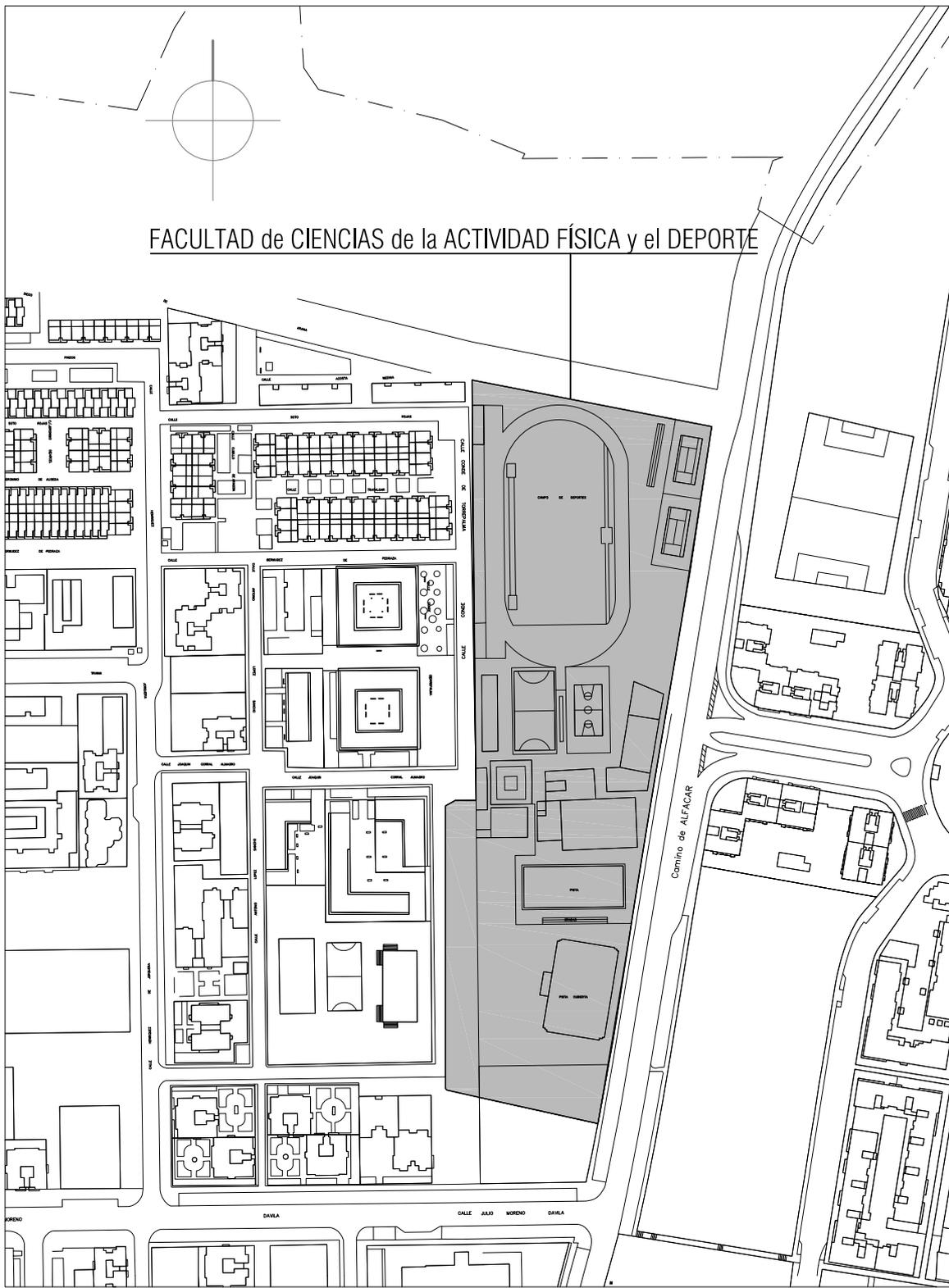
Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 12 de 30 

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 13 de 31 

II. PLANOS

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 13 de 30 

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 14 de 31 



Camino de ALFACAR N.15 C.P.18011 GRANADA

SITUACIÓN

escala 1:2500

01

sergio a. pérez lucena arquitecto

estudio de detalle Parcela Facultad Ciencias del Deporte

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 14 de 30



Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 15 de 31





AREAS REFORMA S. URBANIZABLES	SUELO URBANO	CALIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO
[Pattern]	[Color]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA Ca GRANDES CARMENES
[Pattern]	[Color]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES
[Pattern]	[Color]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
[Pattern]	[Color]	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS
[Pattern]	[Color]	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
[Pattern]	[Color]	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA
[Pattern]	[Color]	RESIDENCIAL SINGULAR
[Pattern]	[Color]	INDUSTRIAL EN MANZANA
[Pattern]	[Color]	INDUSTRIAL AISIADA
[Pattern]	[Color]	TERCIARIO Te ocio To oficinas Tc comercial Ts singular
[Pattern]	[Color]	INSTITUCIONAL PRIVADO
[Pattern]	[Color]	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
[Pattern]	[Color]	EDIF. PARCELA PARCELA EDIF.

AREAS REFORMA S. URBANIZABLES	SUELO URBANO	CALIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO
[Pattern]	[Color]	EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO
[Pattern]	[Color]	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
[Pattern]	[Color]	EQUIPAMIENTO DOCENTE
[Pattern]	[Color]	EQUIPAMIENTO SIPS RELIGIOSO
[Pattern]	[Color]	EQUIPAMIENTO SIPS SANITARIO
[Pattern]	[Color]	EQUIPAMIENTO SIPS SOCIAL, CULTURAL
[Pattern]	[Color]	EQUIPAMIENTO SIPS SERVICIOS DE DEFENSA E INFRAS
[Pattern]	[Color]	EQUIPAMIENTO SIPS SERVICIOS ADMINISTRACIONES PARROQUIALES Y MUNICIPALES
[Pattern]	[Color]	EQUIPAMIENTO CEMENTERIO
[Pattern]	[Color]	EQUIPAMIENTO SIN ESPECIFICAR
[Pattern]	[Color]	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS: COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
[Pattern]	[Color]	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS: INFRAESTRUCTURAS URBANAS
[Pattern]	[Color]	EDIF. PARCELA PARCELA EDIF.



TOMA DE CONOCIMIENTO
 pr PRIVADO
 pr PRIVADO
 10 JUL. 2002
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
 JUNTA DE ANDALUCIA
 DE ORGANIZACION TERRITORIAL Y SERVICIOS MUNICIPALES

sergio a. perez lucena arquitecto

EMPLAZAMIENTO-NORMATIVA

estudio de detalle

Parcela Facultad Ciencias del Deporte

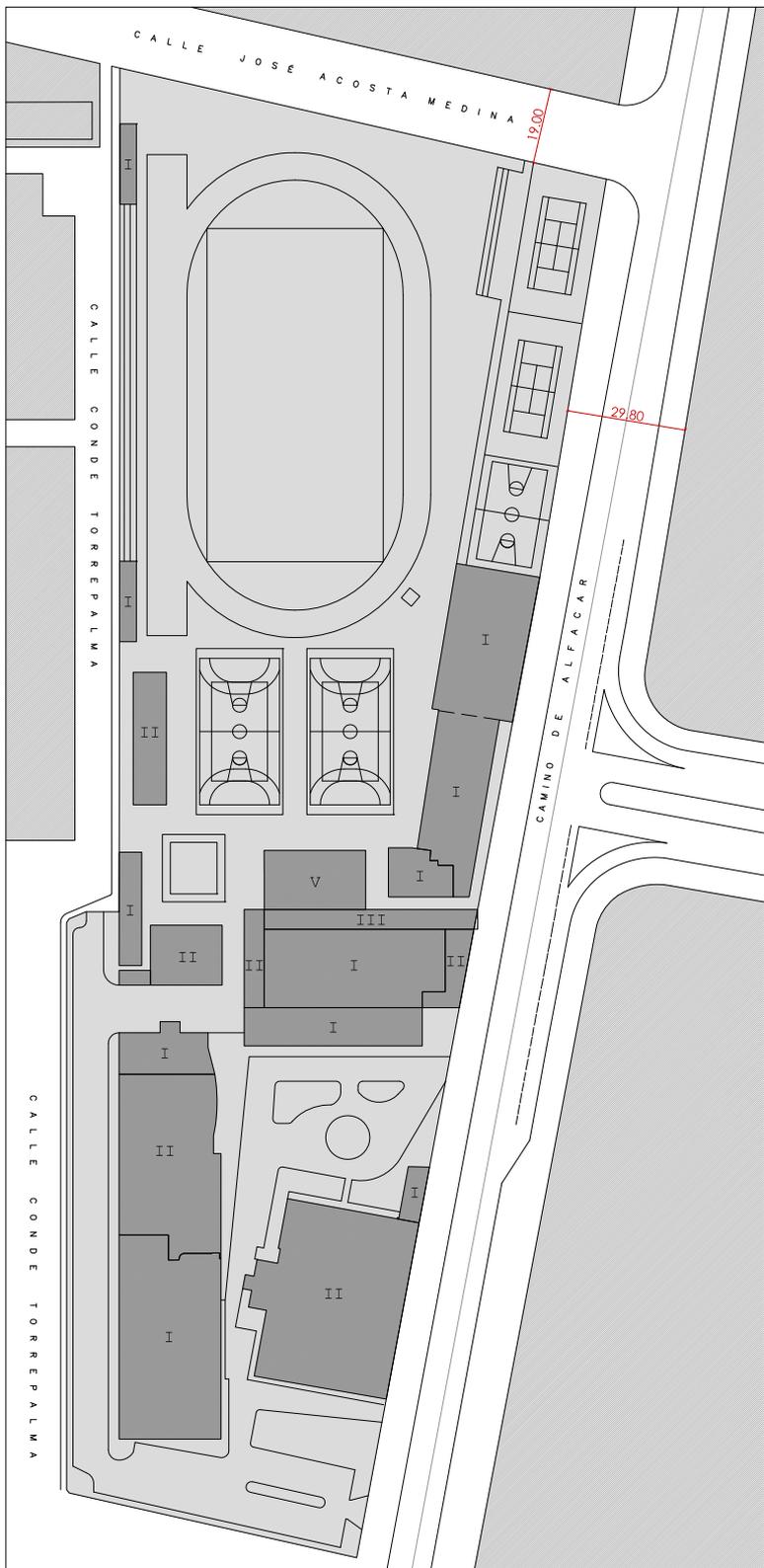
02

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital	[Barcode]		Pag. 15 de 30



Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital	[Barcode]		Pag. 16 de 31





ORDENACIÓN ACTUAL

Superficie Parcela 35.001,30 m²
 Ocupación 26'88 %
 Edificabilidad 0'39 m²/m²s

ORDENACIÓN ACTUAL escala 1:1500

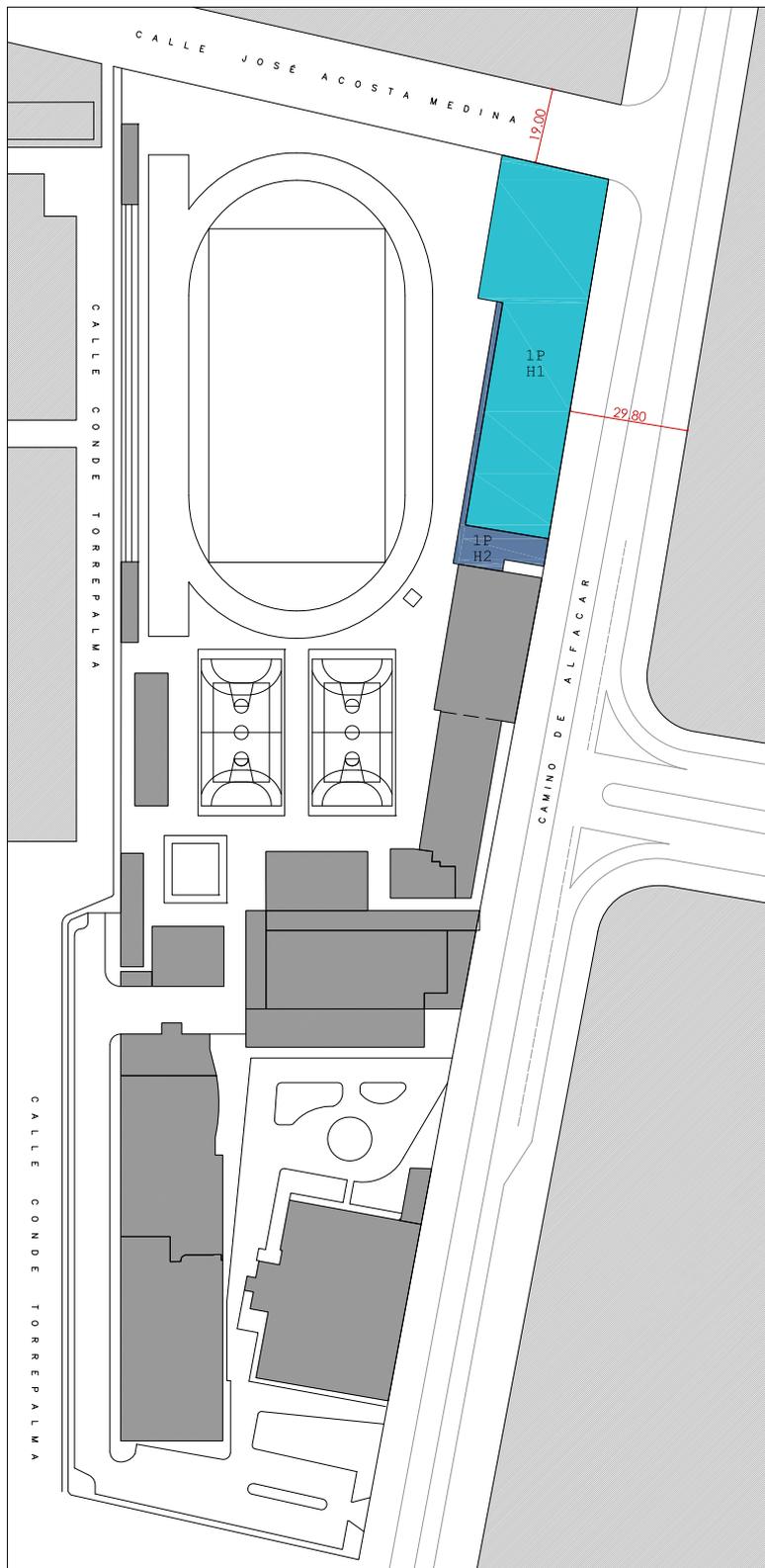
sergio a. pérez lucena arquitecto

estudio de detalle Parcela Facultad Ciencias del Deporte

03

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			 Pag. 16 de 30

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			 Pag. 17 de 31



-  1P : Una planta.
H1 : Altura : 15m.
-  1P : Una planta.
H2 : Altura : 4,5m.
Construcción tipo marquesina

ORDENACIÓN PROPUESTA

Superficie Parcela 35.001,30 m²
 Ocupación 32'39 %
 Edificabilidad 0'48 m²/m²s

ORDENACIÓN PROPUESTA escala 1:1500

sergio a. pérez lucena arquitecto

estudio de detalle Parcela Facultad Ciencias del Deporte

04

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 17 de 30



Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 18 de 31





ALINEACIONES + ALTURAS escala 1:600

sergio a. pérez lucena arquitecto

estudio de detalle Parcela Facultad Ciencias del Deporte

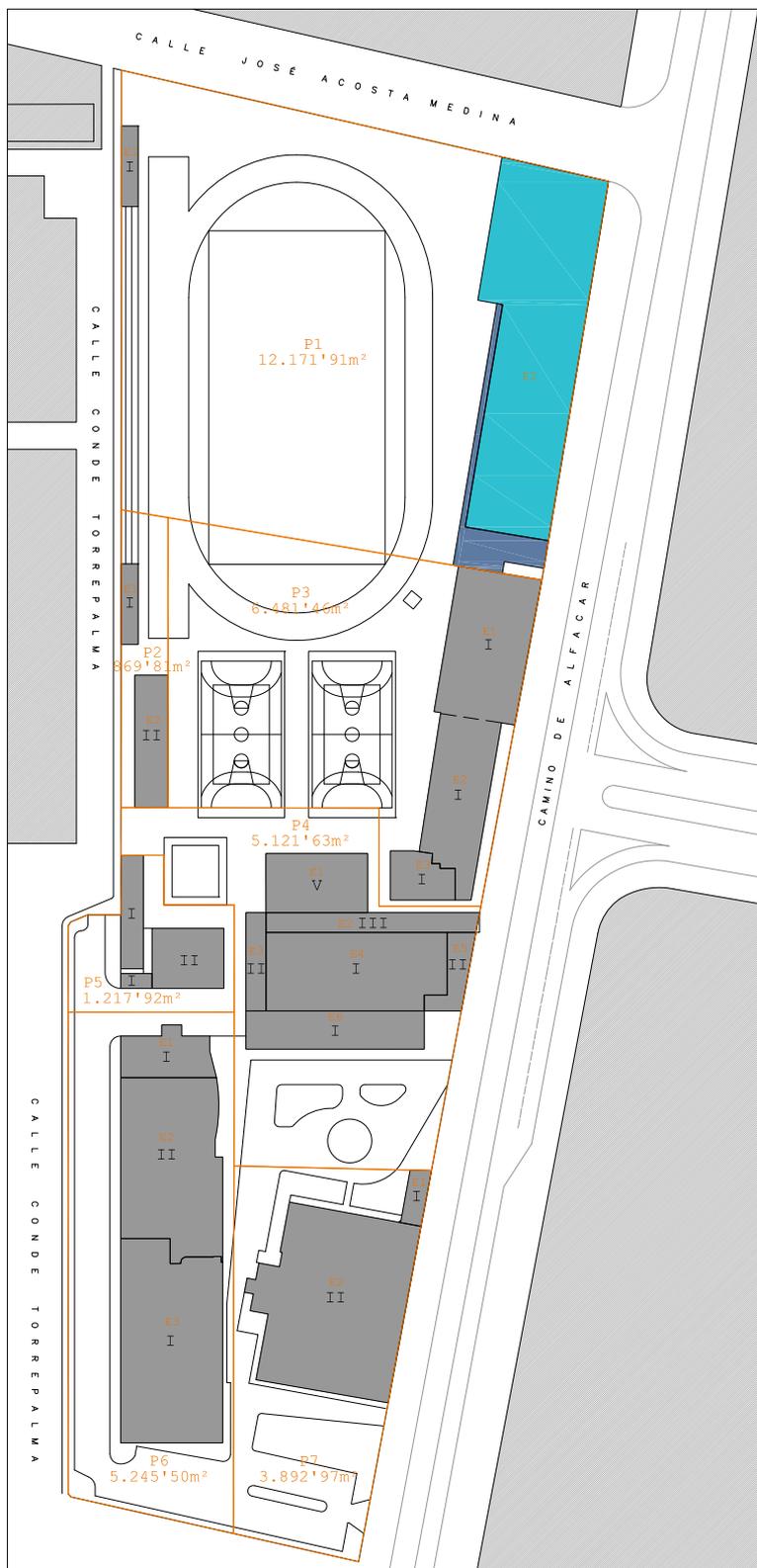
05

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 18 de 30



Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 19 de 31





ORDENACIÓN PROPUESTA

Superficie Parcela	35.001,30 m ²
Ocupación	32'39 %
Edificabilidad	0'48 m ² /m ² s

JUSTIFICACIÓN de OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD escala 1:1500

sergio a. pérez lucena arquitecto

estudio de detalle Parcela Facultad Ciencias del Deporte

06

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 19 de 30



Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 20 de 31



III. RESUMEN EJECUTIVO

1. PROMOTOR, OBJETO y REDACTOR del ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de UNIVERSIDAD DE GRANADA, con C.I.F. Q-1818002-F y domicilio en HOSPITAL REAL situado en Calle CUESTA DEL HOSPICIO S/N [GRANADA], representada por el Director de la Oficina de Infraestructura y Patrimonio, D. Joaquín Passolas Colmenero, con DNI : 575-S.

Es de aplicación y alcance del presente Estudio de Detalle exclusivamente a la parcela situada en la vía Camino de Alfacar Nº15 C.P. 18011 Granada, con referencia catastral 7079301VG4177G0001SQ, en el ámbito referido en la documentación gráfica del presente documento.

El objetivo final será permitir ejecutar una cubrición de pistas de la Facultad de Ciencias del Deporte de la Universidad de Granada a fin de satisfacer necesidades de espacios de este tipo para el equipamiento comunitario universitario.

El técnico redactor es el arquitecto:

Sergio A. Pérez Lucena. nº 4461 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con NIF. .045-D y domicilio a efecto de notificaciones en C/Ventanilla 40 Bajo 18001 Granada.

2. MARCO NORMATIVO.

- **Clasificación Urbanística o Tipo de Suelo:**
SUELO URBANO CONSOLIDADO

- **Calificación del Suelo:**
EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO

- **Volumen edificable:**
Edificabilidad máxima: 1 m² techo/m² suelo

- **Nº Máximo de Plantas:**
Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo.
La altura de las construcciones residenciales existentes en manzanas colindantes en la zona de afección del presente estudio de detalle es de 5 plantas con un máximo definido en el PGOU de 1780cm.

- **Resto condiciones:** FIJADAS PARA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAM. EN BLOQUE ABIERTO. Cap. 7.13. PGOU.

- Ocupación Bajo Rasante:
No podrá exceder la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante (7.13.6)
- Ocupación en Planta Baja:
75% si el uso es distinto al de vivienda (7.16.5.2.)
- Ocupación Resto de Plantas:
50 % (7.13.5.1.)
- Nº Máximo de Plantas:
5 (Altura Reguladora)
- Altura Máxima:
Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil setecientos ochenta (1780) centímetros.
- Volumen Edificable:
Edificabilidad máxima: 1 m2techo/m2suelo
- Parcela Mínima:
500 m2 / existente.
- Alineaciones y Separación a Linderos:
1/2 H, con un mínimo de 3 m, en linderos frontal podrá medirse desde el eje de la calle, pudiendo llegar a alinearse con la alineación oficial.
- Separación entre edificios:
Las edificaciones se separarán entre ellas en una distancia equivalente a la altura de los volúmenes enfrentados. Para alturas diferentes se separarán en cada planta una distancia igual a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados respectivos.
- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:
Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17.
- Dimensiones máximas de las edificaciones:
La dimensión total del bloque medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta metros lineales.

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 20 de 30 

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 21 de 31 

3. NECESIDAD y JUSTIFICACIÓN del ESTUDIO DE DETALLE.

El presente estudio de detalle es necesario puesto que modifica y fija condiciones de: separación a linderos, alturas de edificación y de planta baja, separaciones entre edificaciones y dimensión máxima de la edificación para la práctica, la docencia y la investigación de distintas disciplinas deportivas cuyas alturas libres de referencia se definen en Normas N.I.D.E. 2021 relativas a Salas y Pabellones (SP) que tienen como objetivo definir las condiciones reglamentarias y de diseño que deben considerarse en la construcción de instalaciones deportivas. Dichas alturas mínimas oscilan entre los 4,50m y los 12,50m.

Para ello se ampara el presente ESTUDIO DE DETALLE en el Artículo 7.20.2 en concreto apartado 3, en el que dice:

“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...”

Por tanto, el Estudio de Detalle se redacta con la finalidad de:

a. **Justificar** las exigencias determinadas en el articulado de aplicación del PGOU hacemos referencia al **(Artículo 7.20.2 Apartado 3), ya que se trata de un Equipamiento Comunitario, en las que por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no se pueden cumplir las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en la calificación de referencia.**

b. Dar cumplimiento del **Artículo 7.13.2. Apartado 2) sobre las Condiciones particulares de parcelación.**

“Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.

Para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se contemplen las determinaciones indicadas en el presente apartado.”

La parcela tiene una superficie de 35.001’30 m².

Determinar parámetros en cuanto a:

c. **Alineaciones y Separaciones a linderos.**

d. **Altura máxima de la edificación.**

e. **Dimensión máxima de la edificación.** de manera que se posibilite, través del presente Estudio de Detalle, que las edificaciones puedan tener una dimensión máxima mayor a la dispuesta en el artículo 7.13.12 del PGOU.

f. **Altura de planta baja,** de manera que se posibilite, través del presente Estudio de Detalle, que las edificaciones de una planta puedan tener una altura superior a la dispuesta en el artículo 7.13.8.2 del PGOU.

Estos parámetros se han definido en los planos del Estudio de Detalle.

En cualquier caso, se cumplirán los condicionantes de Edificabilidad y Ocupación.

En cuanto a la justificación del artículo 7.13.2. Apartado 2), a continuación, se especifica la superficie de parcela que corresponde a cada bloque construido de la parcela, describiendo las edificabilidades que cada uno de ellos consume.

PARCELAS	SUBPARC.1	SUBPARC.2	SUBPARC.3	SUBPARC.4	SUBPARC.5	SUBPARC.6	SUBPARC.7
Superficie M2	12.171,91	869,91	6.481,46	5.121,63	1.217,92	5.245,50	3.892,97
OCUPACIÓN S.ocup/S.parcela	20,83%	41,76%	23,91%	42,90%	37,92%	49,02%	42,55%

TOTAL SUPERFICIE DE PARCELA: 35.001,30 M2

TOTAL OCUPACION CON NUEVA INTERVENCIÓN (S.ocup/S.parcela) **11.337,06 m² (32,39%).**

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 21 de 30 

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 22 de 31 

SUBPARCELAS	SUPERFICIE	EDIFICAB. MÁX (1m ² /m ²)	EDIFICAB. ESTADO ACTUAL
SUBPARCELA – 1	12.171,91 m ²	12.171,91 m ²	2.535,79 m ²
SUBPARCELA – 2	869,91 m ²	869,91 m ²	640,46 m ²
SUBPARCELA – 3	6.481,46 m ²	6.481,46 m ²	1550,33 m ²
SUBPARCELA – 4	5.121,63 m ²	5.121,63 m ²	4.492,15 m ²
SUBPARCELA – 5	1.217,63 m ²	1.217,63 m ²	733,24 m ²
SUBPARCELA – 6	5.245,50 m ²	5.245,50 m ²	3.643,23 m ²
SUBPARCELA – 7	3.892,97 m ²	3.892,97 m ²	3.240,38 m ²
TOTAL	35.001,30 m²	35.001,30 m²	16.835,58 m²

4. DETERMINACIONES de la ORDENACIÓN.

La parcela tiene una superficie de 35.001'30 m².

- La zona afectada por el presente estudio queda definida en documentación gráfica.
- La edificación se podrá adosar a linderos Norte y Noreste de la parcela según ámbito marcado en la documentación gráfica.
- Se permitirá edificación de una planta (1P) con alturas máximas determinadas en el plano de alturas y alineaciones.
- La dimensión máxima del edificio podrá ser la acotada en el plano de ocupación.
- Se permitirá que la altura de planta baja sea mayor de 4,60m.

Realizada cualquier intervención en la zona afectada por el presente estudio de detalle se cumplirán los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento urbanístico de la parcela.

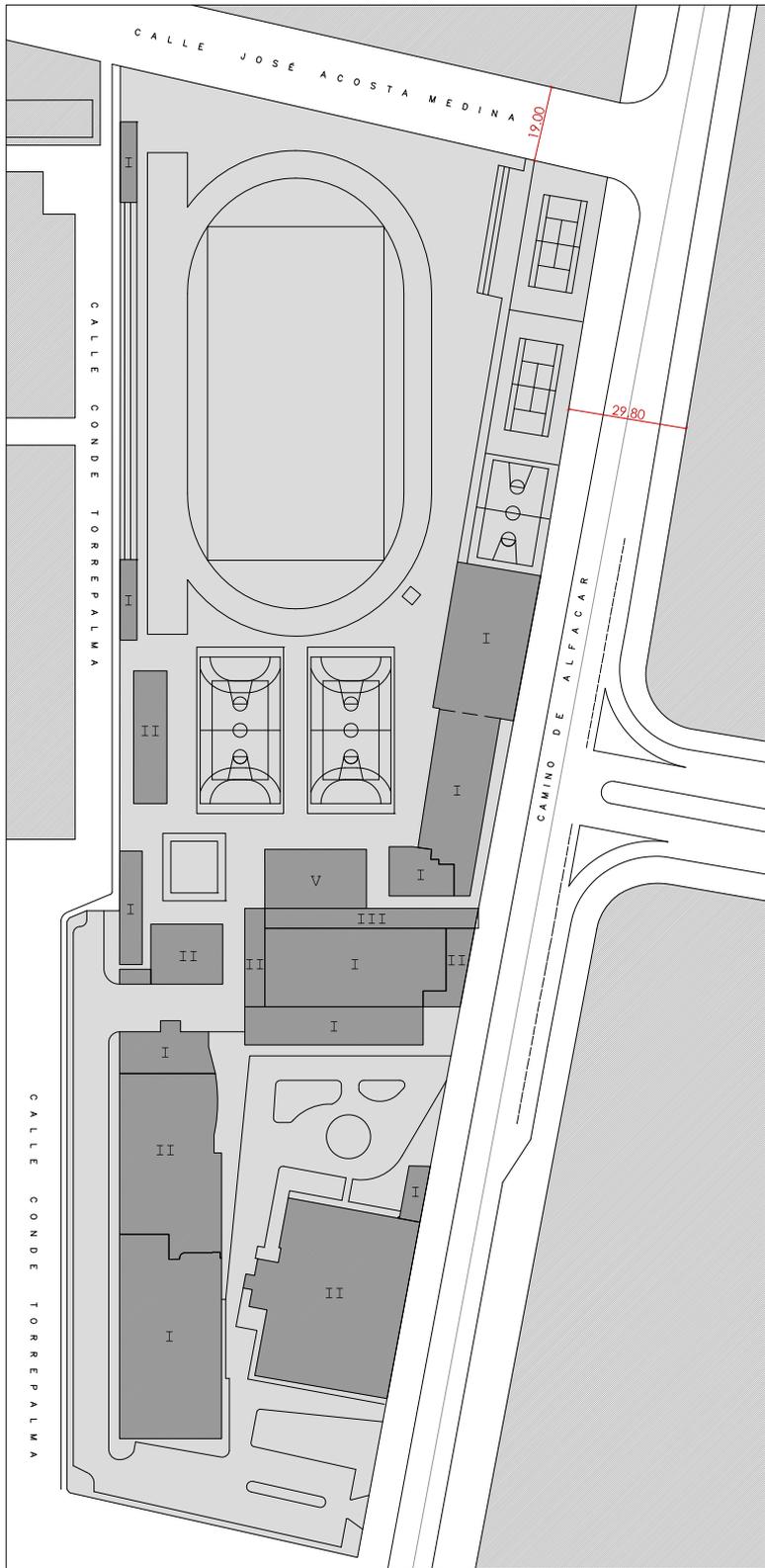
Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 22 de 30 

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 23 de 31 

5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 23 de 30 

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 24 de 31 



ORDENACIÓN ACTUAL

Superficie Parcela	35.001,30 m ²
Ocupación	26'88 %
Edificabilidad	0'39 m ² /m ² s

Código seguro de verificación: **CS46Q2GQ32R307QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

12-01-2023 09:15:29

Contiene 1 firma digital



Pag. 24 de 30



Código seguro de verificación: **CS46Q2GQ32R307QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

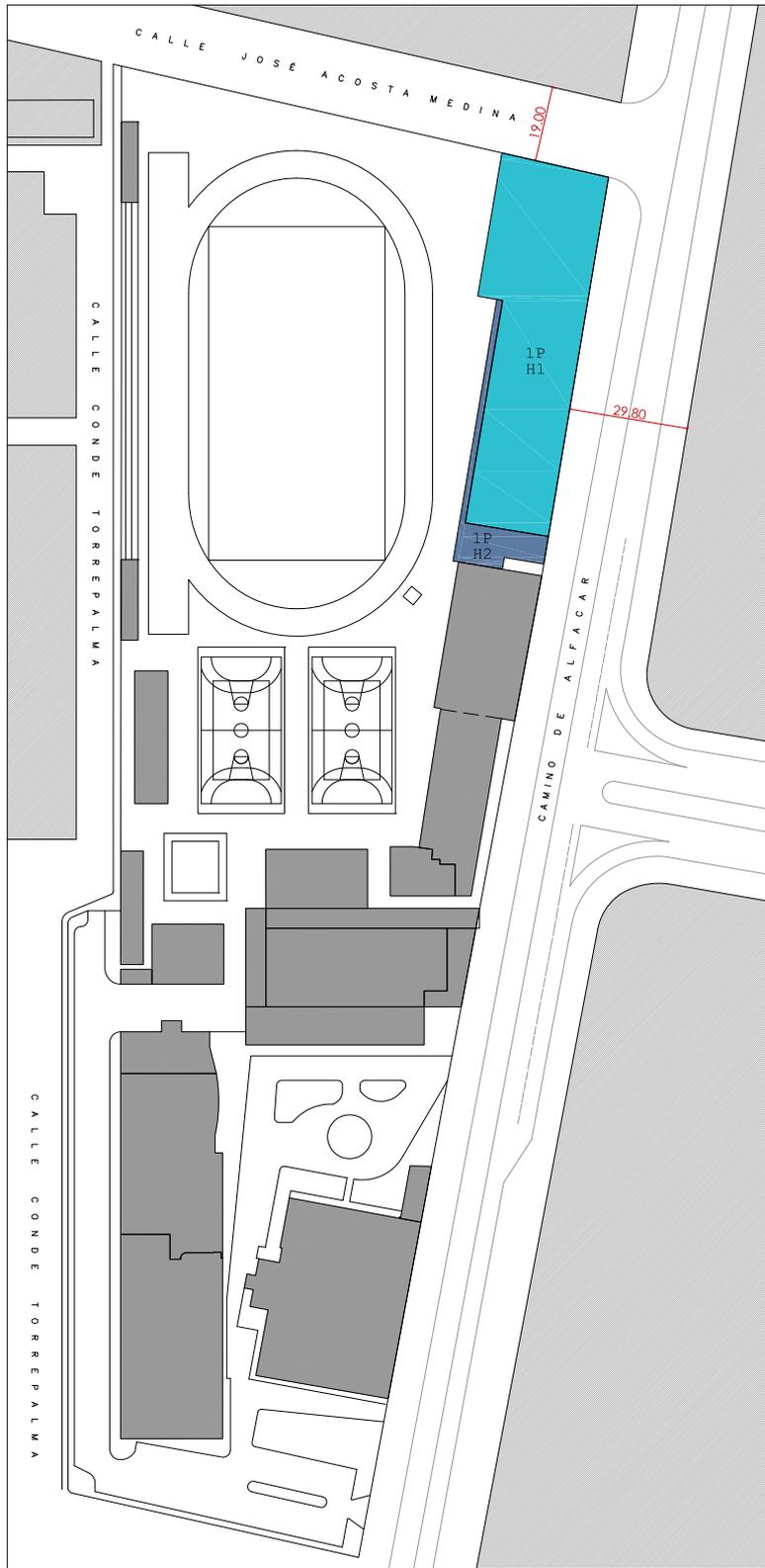
12-01-2023 09:15:29

Contiene 1 firma digital



Pag. 25 de 31





- 1P : Una planta.
H1 : Altura : 15m.
- 1P : Una planta.
H2 : Altura : 4,5m.
Construcción tipo marquesina

ORDENACIÓN PROPUESTA

Superficie Parcela	35.001,30 m ²
Ocupación	32'39 %
Edificabilidad	0'48 m ² /m ² s

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 25 de 30



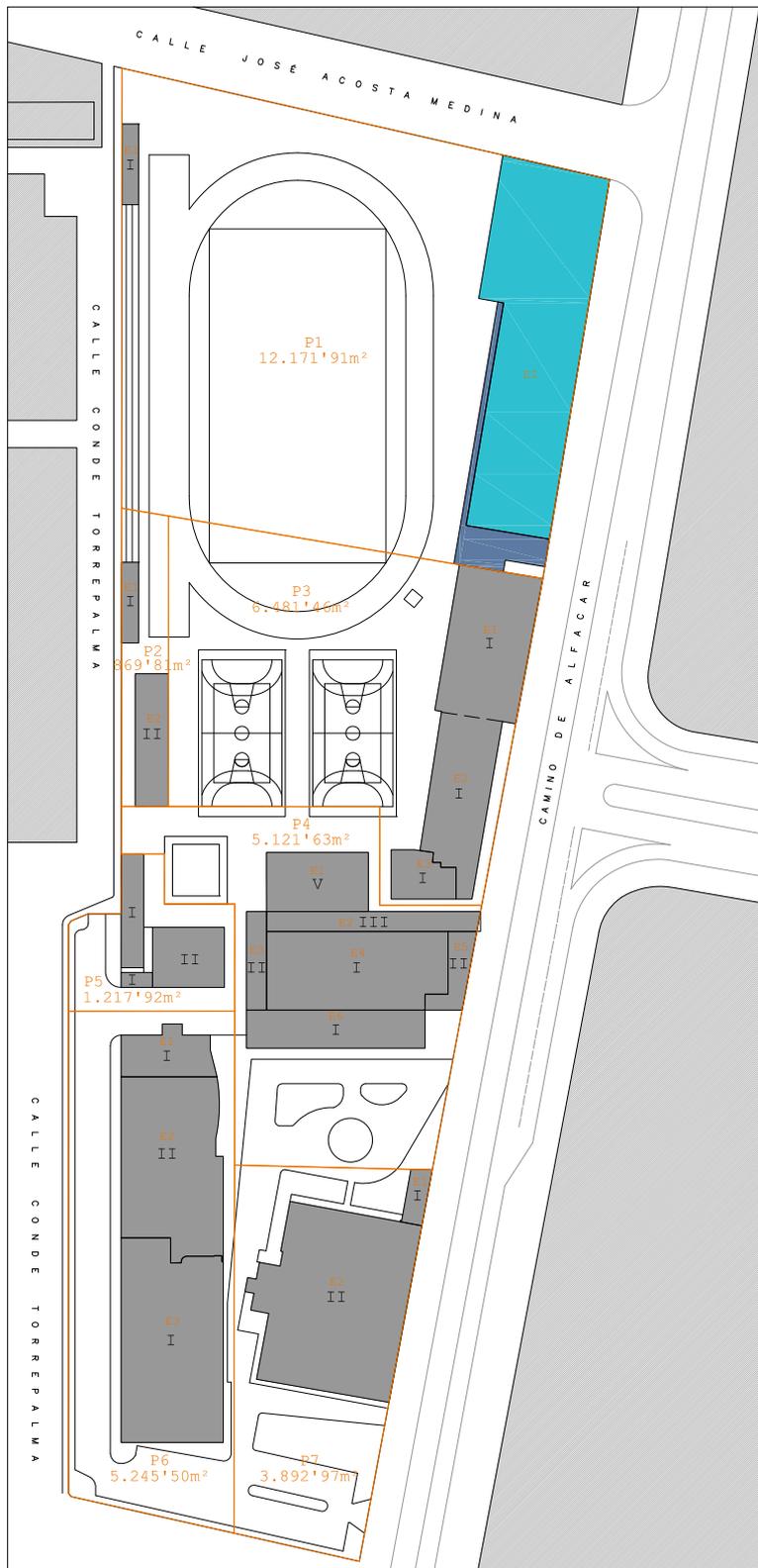
Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 26 de 31





Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			



ORDENACIÓN PROPUESTA

Superficie Parcela	35.001,30 m ²
Ocupación	32'39 %
Edificabilidad	0'48 m ² /m ² s

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			

ANEXOS

Anexo I. Ficha catastral.

Anexo II. Certificado arquitecto.

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 28 de 30 

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGSE1			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 29 de 31 

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7079301VG4177G0001SQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CM DE ALFACAR 15[T]
18011 GRANADA [GRANADA]

Clase: URBANO

Uso principal: Deportivo

Superficie construida: 25.795 m2

Año construcción: 2015

Construcción

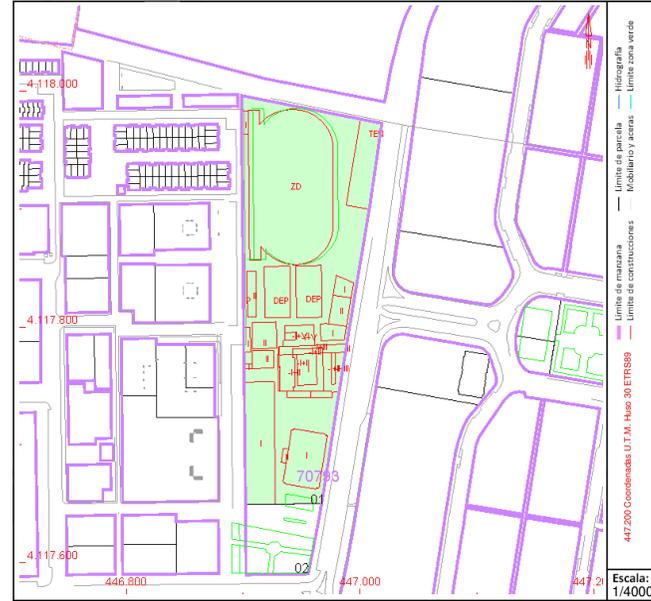
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO	1/-/1/01	377
DEPORTIVO	1/01/01	403
DEPORTIVO	1/02/01	377
DEPORTIVO	1/03/01	377
DEPORTIVO	1/04/01	377
DEPORTIVO	1/05/01	50
DEPORTIVO	1/-/1/02	1.236
DEPORTIVO	1/00/02	1.822
DEPORTIVO	1/01/02	1.122
DEPORTIVO	1/02/02	277
DEPORTIVO	1/00/03	1.434
DEPORTIVO	1/00/04	1.927
DEPORTIVO	1/00/05	1.521
DEPORTIVO	1/00/06	891
DEPORTIVO	1/01/03	421
DEPORTIVO	1/00/07	611
DEPORTIVO	1/01/04	461
DEPORTIVO	1/00/08	304
DEPORTIVO	1/01/05	304
DEPORTIVO	1/00/09	114
DEPORTIVO	1/00/10	8.722
DEPORTIVO	1/01/06	2.667

PARCELA

Superficie gráfica: 31.458 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Sábado, 12 de Febrero de 2022

Código seguro de verificación: **CS46Q2GQ32R307QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

12-01-2023 09:15:29

Contiene 1 firma digital



Pag. 29 de 30



Código seguro de verificación: **CS46Q2GQ32R307QMGSE1**

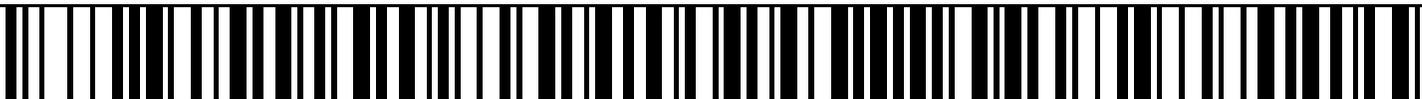
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

12-01-2023 09:15:29

Contiene 1 firma digital



Pag. 30 de 31





GUSTAVO ROMERA CLAVERO, Arquitecto, Secretario del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada

CERTIFICO:

Que según consta en la Secretaría de este Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, D. SERGIO ANTONIO PEREZ LUCENA, de nacionalidad española, con D.N.I. nº: 045D, Arquitecto con título profesional expedido por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de GRANADA, con fecha 28/07/2004 y con domicilio profesional en C/ VENTANILLA Nº 40 BAJO, de GRANADA, figura como colegiado desde el día 30/11/2004, con el número: 004461.

Y para que conste a los efectos que procedan, y a petición del interesado expido el presente Certificado que firmo en Granada a 06 de julio de 2022.

REGISTRO DIGITAL	serie: SD	número: 220001751	fecha: 06/07/2022
CSV: 131.113.91.197.179.96.239.100.126.13.140.53.22.69.140.129.240.248.30.59.103.186.28.170			

COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA

PLAZA SAN AGUSTÍN Nº 3. 18001 GRANADA. TELÉFONO 958 806266. FAX 958 272201
email:coagranada@coagranada.org

La autenticidad de este documento puede ser comprobada introduciendo el Código Seguro de Verificación (CSV) que figura en el sello de registro digital en www.coagranada.org/secretaria/verificadocumento/

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGE1			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 30 de 30

Código seguro de verificación: CS46Q2GQ32R307QMGE1			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 09:15:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 31 de 31