



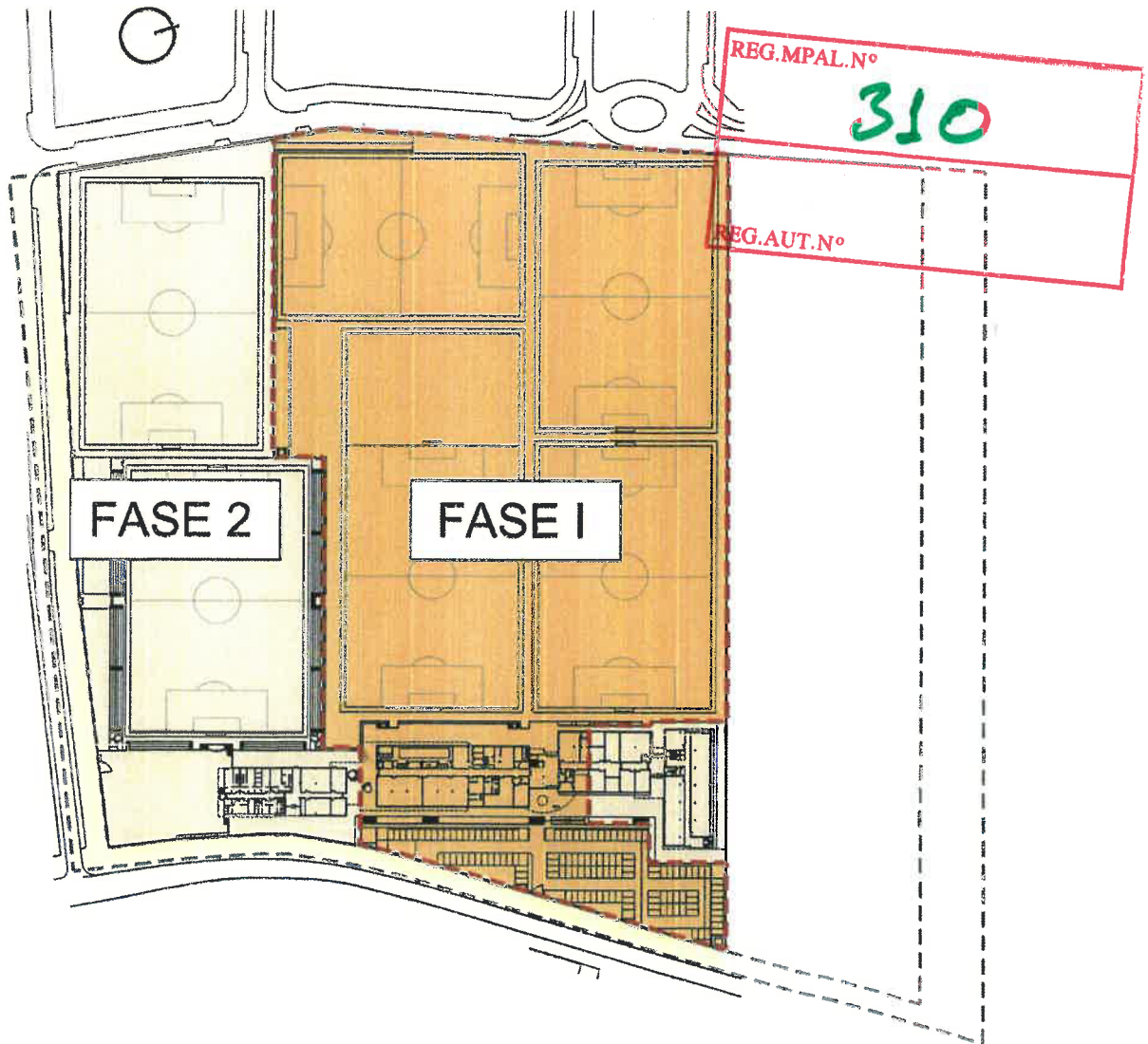
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

21 FEB 2014

28 MAYO 2014

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

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO



**ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJAR RASANTES Y ORDENAR VOLÚMENES
EN PARCELA DE SISTEMA GENERAL DEPORTIVO SG-DP-03
DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA A GRANADA C.F. SAD.**

TEXTO REFUNDIDO

**Expte. 13.973/13
Abril 2014**

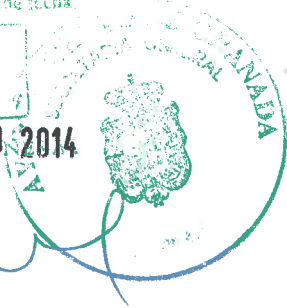
21 FEB 2014

28 MAYO 2014



Gracia
SECRETARIO/
P.D.

[Firma manuscrita]



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE
PLANEAMIENTO**

**EXPTE. 13.973/2.013. ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJAR RASANTES Y
ORDENAR VOLÚMENES EN PARCELA DE SISTEMA GENERAL DEPORTIVO SG-
DP-03, DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA A GRANADA C.F. SAD.**

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO.

TEXTO REFUNDIDO. MEMORIA.

0.- PROCEDENCIA DEL TEXTO REFUNDIDO.

El presente Estudio de Detalle (E.D.) se aprobó inicialmente por Junta de Gobierno Local de 22 de Noviembre de 2.013. Durante el período de exposición pública, se presentó una alegación por el arquitecto redactor del proyecto de edificación, D. Carlos Quintanilla Moreu, en representación del Granada Club de Fútbol, SAD, para matizar algunas de las determinaciones del E.D., redactado por la Subdirección de Planeamiento, que no concordaban exactamente con el Proyecto de Edificación, cuando en parte se basaban en él. Como la alegación era procedente, se propuso su completa estimación para la Aprobación Definitiva, que se produjo en Pleno de 21/02/2.014. Por tanto, se procede a elaborar el Texto Refundido, que recoge la respuesta a la alegación en Memoria y Planos, al haberse añadido un plano con las dimensiones y retranqueos de los edificios.

1.- ANTECEDENTES.

Una parte de la parcela de Sistema General Deportivo, DP-03, situada en la zona Norte de la ciudad, y adscrita al Plan Parcial N-2, ha sido objeto de concesión administrativa para su explotación a Granada Club de Fútbol SAD.

Tiene una superficie de 75.535, 33 m²., con forma trapecial y dimensiones máximas de 320 m. y 245 m. Es una parte del total del S.G., que según la inscripción en el Registro de la Propiedad, tiene una superficie total de 98.266,97 m².



Las dimensiones de la parcela hacen que a pesar de que parece sensiblemente llana, en la dirección Este-Oeste tenga una diferencia de cotas de unos 10 m. La mayor parte de la parcela se dedica a campos de fútbol, que requieren estar en un mismo plano, por motivos de drenaje, compactado, corte del césped, etc... Esto hace que según las previsiones, aparezcan muros de contención que pueden llegar a más de 5 m. de altura, lo que no concuerda con los criterios de interpretación del PGOU 2.001, publicados en el BOP N° 241 de 19/10/72.002, con el nombre de "Criterios de Interpretación gráfica de la ordenanza del PGOU relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación". Además, se debe hacer unos reajustes en la ordenación de volúmenes de los edificios complementarios de la instalación. En el sentido indicado, constan en el expediente informes de los técnicos de la Dirección de Obras Municipales.

Todo ello requiere la tramitación de un Estudio de Detalle, que está referido a la parcela objeto de la concesión.

2.- DESCRIPCIÓN FÍSICA Y URBANÍSTICA DE LA PARCELA.

La superficie objeto de concesión es de forma casi trapecial, con linderos:

Norte.	Resto de parcela SG-DP-03.
Sur.	Calle Diego de Arana (a completar).
Este.	Cª de Jun y Alfacar.
Oeste.	Vial limítrofe con P.P. N-1 (por hacer).

La superficie sobre la que se ha hecho la concesión administrativa es 75.535,33 m2. El Ayuntamiento de Granada obtuvo la titularidad de la parcela por la Reparcelación del P.P. N-2. Está inscrita como finca nº 102046 en el Registro de la Propiedad nº 1 de Granada. Posteriormente se adjudicó por Concesión Administrativa al Granada Club de Fútbol SAD, para su explotación como Ciudad Deportiva durante 75 años, una parte de la parcela, de la superficie indicada.

3.- LA PROPUESTA DE LA CIUDAD DEPORTIVA.

El Proyecto de la Ciudad Deportiva se va a componer de seis campos de fútbol y uno para porteros, y edificaciones para vestuarios, gimnasio, oficinas de la Sociedad, spa,



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE
PLANEAMIENTO**

zonas comunes, etc... Se plantea en dos fases, teniendo la primera cuatro campos de fútbol y el de porteros, y una parte de la edificación y los aparcamientos en superficie previstos junto a la Cª de Jun y Alfacar.

4.- LA PROBLEMÁTICA DE LAS RASANTES.

Según el topográfico, la rasante intermedia (cota absoluta) de la Cª de Alfacar es 716,03, y la del punto opuesto de la sección es 706,48, por lo que la diferencia entre uno y otro es 9,55 m. Como se ha indicado anteriormente, la mayor parte del terreno se destina a campos de fútbol, que por motivos de operatividad tienen que tener la misma cota. Si bien en las secciones previstas ya se deprime la edificación (junto a la Cª de Alfacar), dos metros, y los campos de fútbol otros dos metros más, al final resulta un desnivel cercano a cinco metros en el punto más desfavorable. En el sentido transversal hay menos problema, al ser la diferencia entre cotas opuestas de unos 4,50 m.

5.- NORMATIVA ACTUAL DEL PGOU 2.001.

El vigente PGOU 2.001 contempla en el Título Séptimo, "Regulación de la Edificación", las cotas de referencia para la medición de la altura de la edificación. En los Criterios de Interpretación de la cota de referencia aprobados en 2.002 (publicación en el BOP. nº 241 de de 19/10/2.002), se define la rasante modificada del terreno de la siguiente manera: "Es la resultante de la transformación del terreno natural, una vez realizada la actuación. Normalmente estará constituida por los diversos escalonamientos horizontales en los que se divida la parcela libre de edificación, aunque también podría formalizarse mediante planos inclinados. En cualquier caso, se ha establecido como criterio para fijar los límites de la transformación del terreno natural el que no se supere la altura permitida para los semisótanos, tanto

en desmante como en terraplén, sobre la rasante teórica considerada; de esta manera se garantiza que no aparecerán muros de contención en la parcela con una altura superior al doble de dicha altura".

Este criterio de interpretación ha sido incorporado a la Ordenanza Municipal de Edificación (OME), actualmente en vigor, en el artº 63.4.b. publicada en el BOP. Nº 131 de 12/07/2.013,

Al ser la altura permitida en semisótanos 1,30 m., aún incluyendo el canto del forjado, el muro de contención tendría una altura máxima de $1,30 + 1,30 + 0,40 + 0,40 = 3,40$ m., lo que no soluciona la problemática de la ciudad deportiva.

6.- FIJACIÓN DE RASANTES POR EL ESTUDIO DE DETALLE.

Por tanto, el presente E.D. tiene como uno de sus objetivos, fijar las rasantes a consolidar, de forma que tenga cobertura urbanística la altura resultante de los muros de contención perimetrales de la parcela.

7.- LONGITUD DE LA EDIFICACIÓN. DISTANCIAS ENTRE EDIFICIOS.

Además de las rasantes, a la vista del Proyecto Básico presentado, la edificación que se plantea tiene tres edificios, de longitudes aproximadas respectivas 49 m., 109,5 m. y 20 m., según alzado a Cª de Alfacar.

El PGOU 2.001 y la OME actualmente en vigor, en su Artº 166, indican que la longitud máxima de la fachada de un edificio será 60 m.

En este caso, condiciones de operatividad funcional hacen que la longitud del cuerpo central tenga que ser superior. No se ven razones para limitar la longitud a 60 m., teniendo en cuenta que además de la necesaria operatividad, hay una serie de entrantes y salientes en la edificación que rompen la uniformidad de la fachada y que el retranqueo a Cª de Alfacar, más el pequeño nº de plantas (dos) facilitan una imagen final muy aceptable.

Lo mismo ocurre con la distancia entre edificios, que el PGOU 2.001 y las actuales OME fijan en la semisuma de las alturas de los edificios enfrentados. En el caso de los dos edificios situados más al Norte, la distancia entre ellos es **5,50 m.**, cuando según la OME debería ser 8 m. no hay inconveniente en aceptarlo, dado que se trata



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE
PLANEAMIENTO**

del mismo propietario y la distancia de 5,50 m. para las dos alturas propuestas, es suficiente a efectos de luces, ventilación, etc...

8.- IDONEIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Artº 15 de la LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA) establece, entre otras funciones de los Estudios de Detalle, reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes previstas en planeamiento general o de desarrollo, así como la ordenación de volúmenes.

9.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Por lo indicado, el E.D. tiene por objeto:

- 1.- Fijar la altura máxima de los muros de contención de la parcela en la indicada en el Proyecto Básico y de Ejecución para el caso más desfavorable (4,72 m. en la sección C-C'), más un 10% de margen, en total, 5,20 m., sobre los que se podrá levantar el cerramiento perimetral de la parcela, de acuerdo con la normativa específica vigente.
- 2.- Fijar la longitud máxima de los edificios en la indicada en el Proyecto de Edificación, de longitudes aproximadas 49, 109,5 y 20 m.
- 3.- Fijar la distancia entre edificios en la indicada en el Proyecto de Edificación, admitiéndose un mínimo de 5,50 m. entre los dos edificios situados más al Norte de la parcela.



10.- DOCUMENTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.- MEMORIA.

2.- PLANOS:

- 1.- Situación.
- 2.- Topográfico.
- 3.- Parcela objeto del E.D.
- 4.- Plano de longitudes de edificios y retranqueos.

RESUMEN EJECUTIVO.

11.- CONCLUSIÓN.

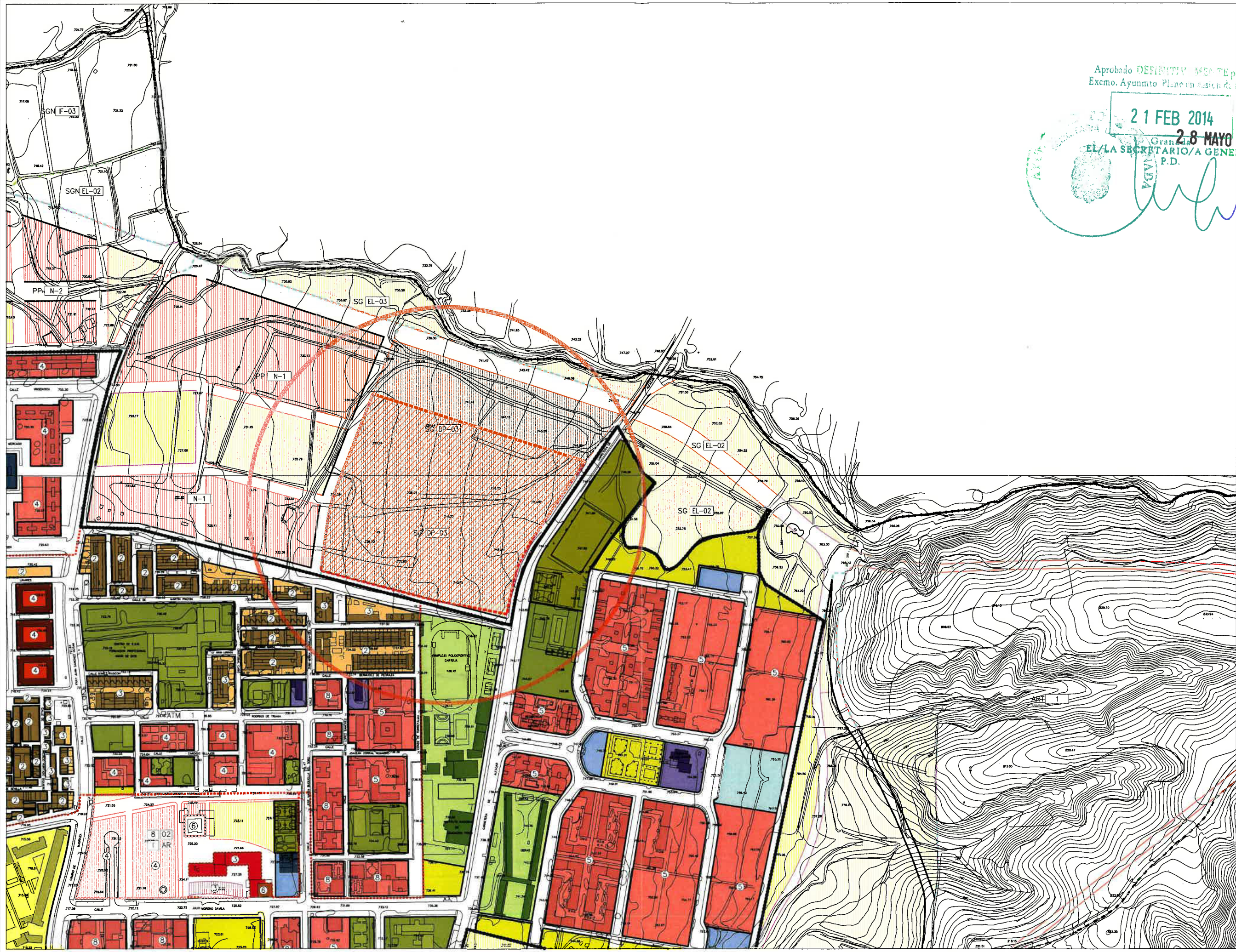
Con lo indicado, se considera que está suficientemente expuesto el alcance del Texto Refundido del Estudio de Detalle, que se corresponde fielmente con el aprobado definitivamente.

Granada, 7 de Abril de 2.014.

Fdo. Mariano Pérez Benavides

Ingeniero de Caminos

Técnico Superior Urbanista



Aprobado DEFINITIVO por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 21 FEB 2014
28 MAYO 2014
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL P.D.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN

ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJAR RASANTES Y ORDENAR VOLÚMENES
EN PARCELA DE SISTEMA GENERAL DEPORTIVO SG-DP-03
DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA A GRANADA C.F. SAD.

Expte. 13.973/13
NOVIEMBRE-2013

SITUACION RESPECTO AL PGOU 2001

01
Escala 1/5000



PARCELA REGISTRAL 102046
PROPIEDAD MUNICIPAL
SUPERFICIE TOTAL= 75.535'33 m²

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

21 FEB 2014
28 MAYO 2014

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



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALIA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
SUBDIRECCIÓN DE GESTION



ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJAR RASANTES Y ORDENAR VOLUMENES
EN PARCELA DE SISTEMA GENERAL DEPORTIVO SG-DP-03
DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA A GRANADA C.F. SAD.

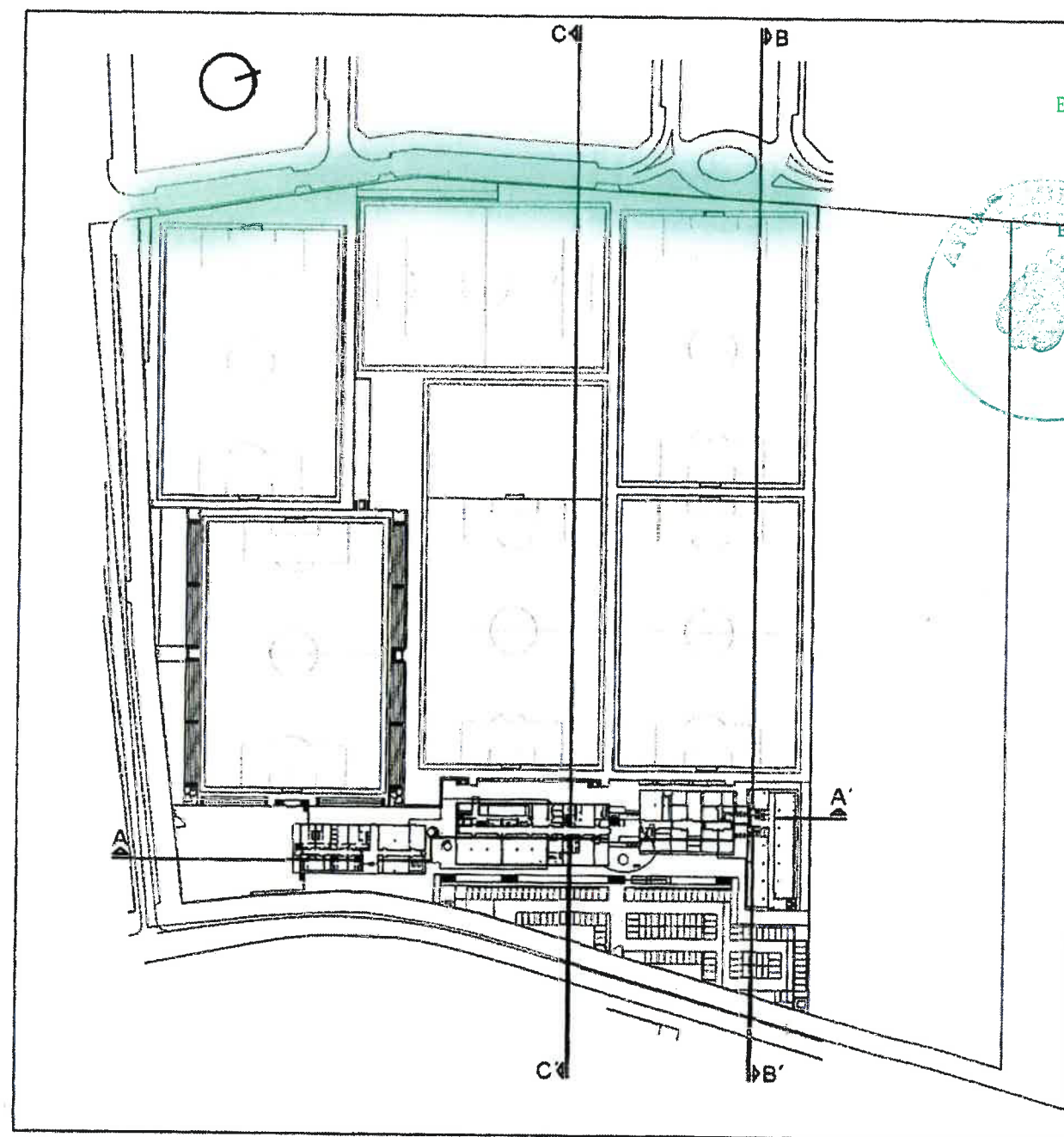
TOPOGRAFICO Y AMBITO DE ACTUACIÓN

Expte. 13.973/13

NOVIEMBRE-2013

02
Escala 1/2000

SECCION TRANSVERSAL POR EDIFICIO 3 (B- B')



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

21 FEB 2014

28 MAYO 2014

P.D.

ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJAR RASANTES Y ORDENAR VOLUMENES EN PARCELA DE SISTEMA GENERAL DEPORTIVO SG-DP-03 DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA A GRANADA C.F. S.A.D.

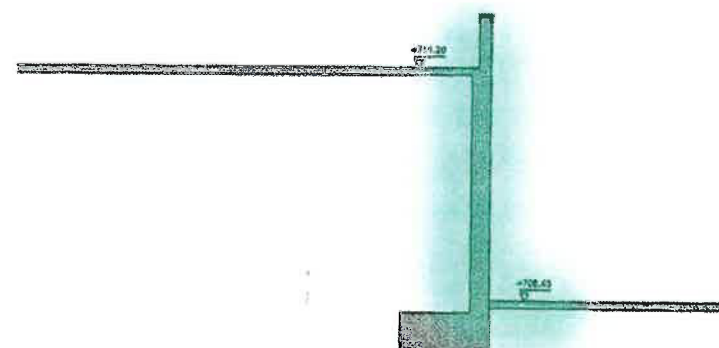
Expte. 13.973/13

NOVIEMBRE-2013

PARCELA OBJETO DEL E.D.

03

Escala S/N



SECCION TRANSVERSAL POR EDIFICIO CENTRAL (C- C')



QUINTECT

Arquitectura y Urbanismo S.L.P.

Plaza Carreras nº.4 - Bajo GRANADA 18009

Tfno. : 958 22 61 21 Fax : 958 21 58 86

E-mail : architecture@quintect.com Web : www.quintect.com

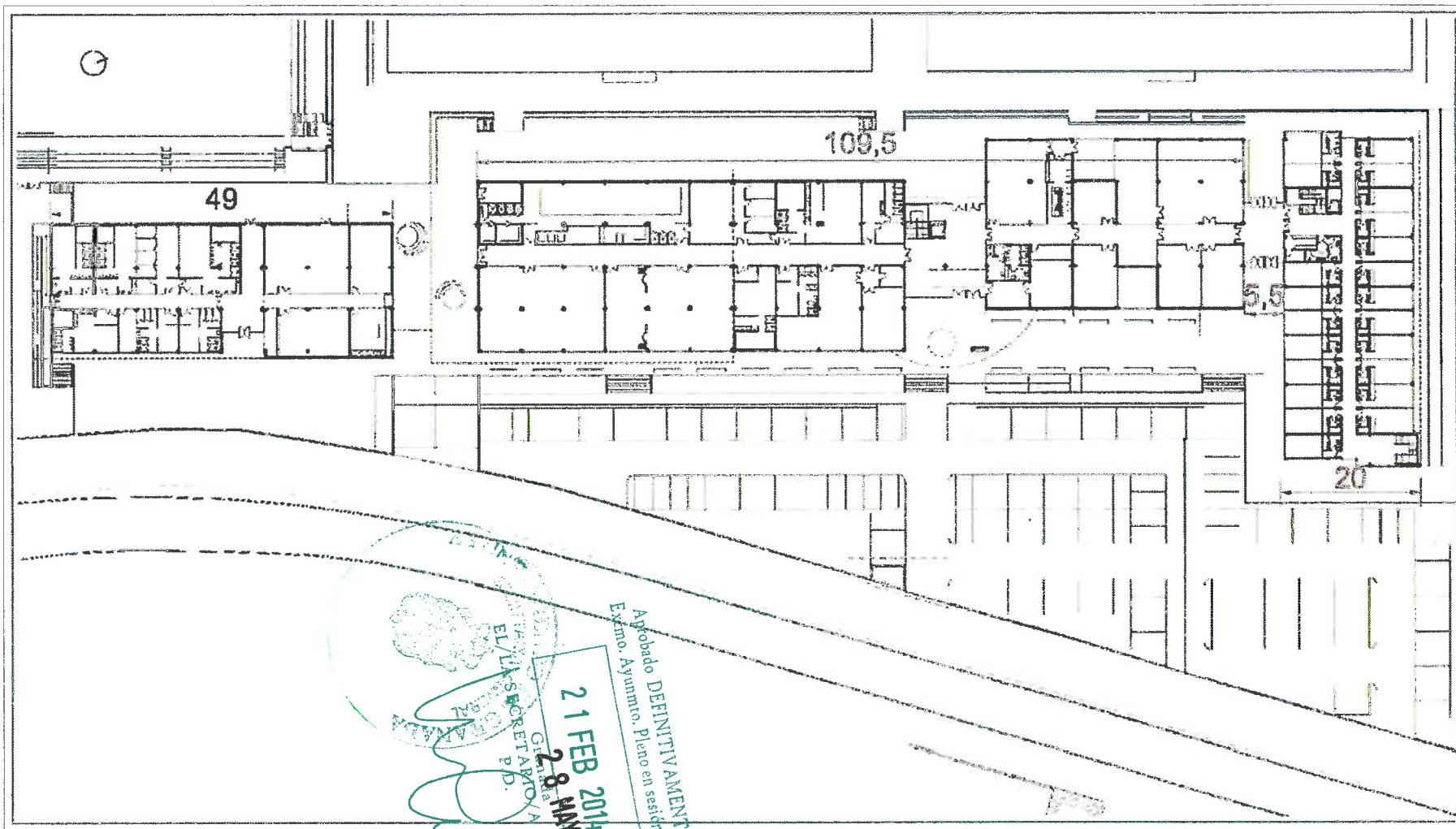
CARLOS QUINTANILLA MOREL
Arquitecto.

PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE CIUDAD DEPORTIVA PARA EL GRANADA C.F. EN S.G. DP-03 ADSCRITO AL P.P-N2. GRANADA.

PROMOTOR ENTIDAD DEPORTIVA GRANADA CLUB DE FUTBOL S.A.D.	FECHA JUNIO 2013	N.EXP. 829/13
	ESCALA 1/150	OBSERVACIONES EJEMPLAR PARA VISADO 23 JULIO 2013
PLANO SECCIONES GENERALES DE CONJUNTO	N.PLANO A36	

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN





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

21 FEB 2014
28 MAR 2014

Gracia / A GENERAL
P.D.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
SUBDIRECCIÓN DE GESTION

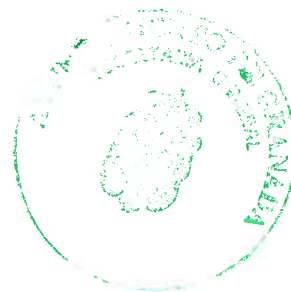
ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJAR RASANTES Y ORDENAR VOLÚMENES
EN PARCELA DE SISTEMA GENERAL DEPORTIVO SG-DP-03
DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA A GRANADA C.F. SAD.

LONGITUDES DE EDIFICIOS Y RETRANQUEOS

Expte. 13.973/13

ABRIL-2014

04
Escala S/E



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE
PLANEAMIENTO**

RESUMEN EJECUTIVO.

1.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

La parcela segregada del Sistema General Deportivo 03 (S.G. DP-03), de 75.535,33 m2., objeto de concesión administrativa a Granada Club de Fútbol SAD, situada junto a la Cª de Jun-Alfacar.

2.- ALCANCE DE LA INNOVACIÓN.

Fijación de alturas máximas de muros de contención, de acuerdo con las rasantes propuestas en el Proyecto de Edificación; longitudes máximas de edificios y distancias entre ellos.

3.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

En la parcela objeto del E.D., en lo que se refiere al alcance de la definición, hasta su Aprobación Definitiva; no obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten la determinaciones del nuevo planeamiento (Artº 120.2 Reglamento Planeamiento).

PLANOS: Se acompaña plano de situación.

Granada, 14 de Noviembre de 2.013.

Fdo. Mariano Pérez Benavides
Ingeniero de Caminos
Técnico Superior Urbanista

