



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

Exp.: 19161/2023

Asunto: Estudio de Detalle en parcelas delimitadas por calles Huerta del Rasillo y Camino de Purchil.

DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en Pleno de fecha 19 de diciembre de 2025 (Parte 1 de 3)

EL SECRETARIO GENERAL
ILDENFOSO COBO NAVARRETE
(fdo. Electrónicamente)

Código seguro de verificación: CSG5R1DQ37QI06QJ8SBO

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

14-01-2026 13:47:28

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 59





ESTUDIO DE DETALLE

EN PARCELAS DELIMITADAS POR LAS CALLES HUERTA DEL RASILLO Y CAMINO DE PURCHIL (GRANADA)

P-237 CC PURCHIL

JULIO 2023

Código seguro de verificación: CSG5R1DQ37QI06QJ8SB0

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

14-01-2026 13:47:28

Contiene 1 firma digital



Pag. 2 de 59



ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO I. MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA
- 1.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.3 PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE
- 1.5 PROMOTOR
- 1.6 REDACTOR

2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1 EMPLAZAMIENTO
- 2.2 DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 2.3 USOS, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- 2.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 2.5 PROPIEDAD DEL SUELO
- 2.6 CONDICIONES URBANÍSTICAS, ORDENANZAS MUNICIPALES Y OTRAS NORMATIVAS
- Anexo 2.1 Documentación Fotográfica

3. MEMORIA DE JUSTIFICACIÓN

- 3.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 3.2 DESARROLLO DE LA PROPUESTA
 - 3.2.1 DELIMITACIÓN
 - 3.2.2 SERVIDUMBRES Y LÍMITE DE SOLAR
 - 3.2.3 ÁREA DE MOVIMIENTO
 - 3.2.4 VOLÚMENES
 - 3.2.5 CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS
- 3.3 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE GRANADA
 - 3.3.1 USOS DEL SUELO
 - 3.3.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS EDIFICATORIOS
 - 3.3.2.1 INDUSTRIAL EN MANZANA
 - I. CONDICIONES DE PARCELACIÓN
 - II. ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO
 - III. OCUPACIÓN MÁXIMA
 - IV. ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS



- V. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA
- VI. EDIFICABILIDAD MÁXIMA
- VII. PATIOS
- VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA

3.3.2.2 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO

- I. EDIFICABILIDAD MÁXIMA
- II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN
- III. ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDEROS
- IV. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS
- V. OCUPACIÓN MÁXIMA
- VI. ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS
- VII. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA
- VIII. PATIOS
- IX. DIMENSIONES MÁXIMAS DE LAS EDIFICACIONES
- X. CONDICIONES ESTÉTICA

3.4 RESULTADO CUALITATIVO Y CUANTITATIVO DE LA ORDENACIÓN

4. RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO II. PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN

I.01 SITUACIÓN

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.01 ESTADO ACTUAL. ÁMBITO DE ESTUDIO DE DETALLE
- O.02 ESTADO ACTUAL. CALIFICACIÓN
- O.03 ESTADO ACTUAL. CESIÓN DE SUPERFICIE
- O.04 ESTADO REFORMADO. LÍMITES DE PARCELAS
- O.05 ESTADO REFORMADO. ALINEACIONES
- O.06 ESTADO REFORMADO. SERVIDUMBRES
- O.07 ESTADO REFORMADO. ÁREAS DE MOVIMIENTO



DOCUMENTO I. MEMORIA



M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 01.0 DOC I MEM v02.doc

Código seguro de verificación: CSG5R1DQ37QI06QJ8SBO			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	14-01-2026 13:47:28
Contiene l firma digital			Pag. 5 de 59



1. MEMORIA EXPOSITIVA



M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 01.0 MEM EXP v02.doc

Código seguro de verificación: CSG5R1DQ37QI06QJ8S80			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	14-01-2026 13:47:28
Contiene l firma digital			Pag. 6 de 59



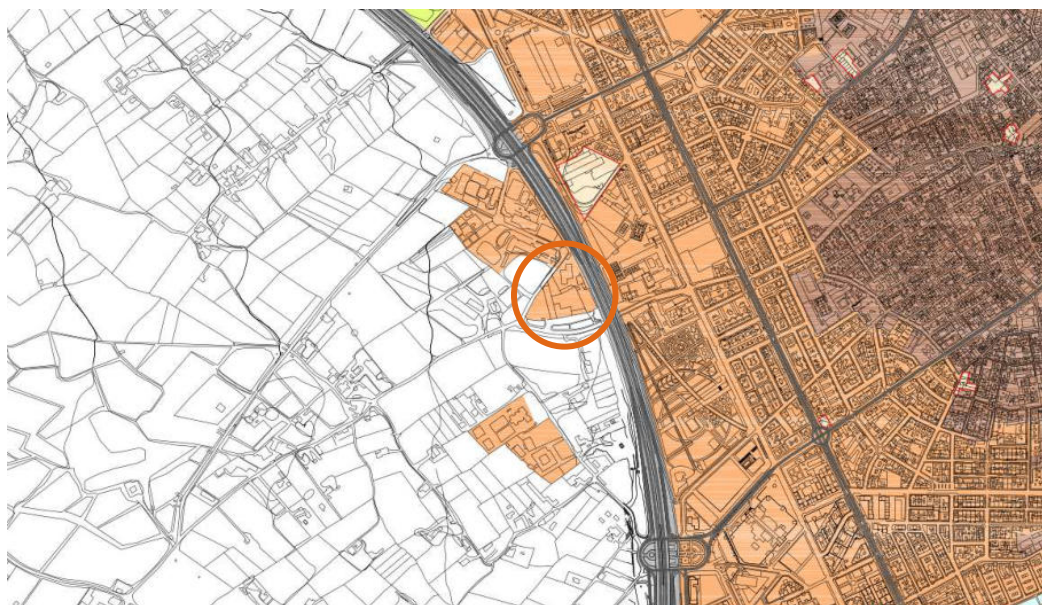
1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA

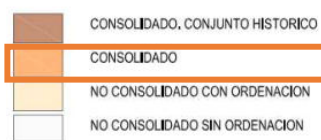
Se recibe por parte de la sociedad SUBA REAL VILLALBA S.L., el encargo de la redacción del presente Estudio de Detalle, en cumplimiento con la normativa urbanística aplicable en el término municipal de Granada.

El sector a estudiar está regido por el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, datado del año 2001, así como su posterior Adaptación a la LOUA aprobada en el año 2008.

El ámbito objeto del Estudio de Detalle lo conforma un área constituida por varias parcelas catastrales, las cuales configuran parte de una manzana con forma triangular. Estas parcelas se encuentran dentro del suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado de la ciudad, ya que, a pesar de encontrarse en el límite con el Suelo No Urbanizable de carácter agrícola, dichas fincas cuentan con un entorno inmediato urbanizado y poseen la totalidad de los servicios necesarios. El resto de la superficie de la manzana está ocupada por otras dos parcelas clasificadas como Suelo No Urbanizable, concretamente de Protección Agrícola a Regenerar. Esta manzana se encuentra delimitada por las vías C/Huerta del Rasillo, C/Camino de Purchil y la carretera GR-30 (Circunvalación de Granada).



SUELO URBANO



ZERO●NCE

M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 01.0 MEM EXP v02.doc

Código seguro de verificación: CSG5R1DQ37QI06QJ8SBO

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

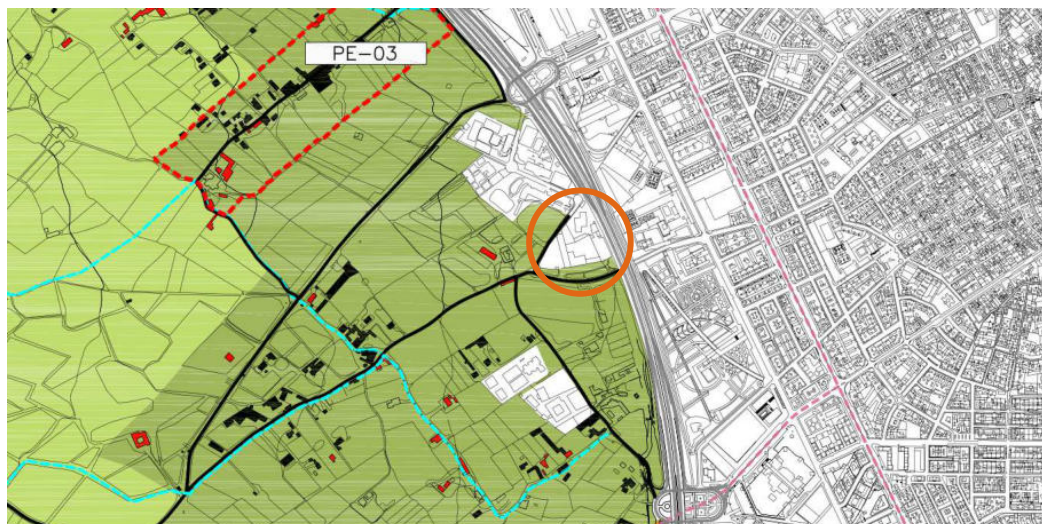
14-01-2026 13:47:28

Contiene 1 firma
digital



Pag. 7 de 59



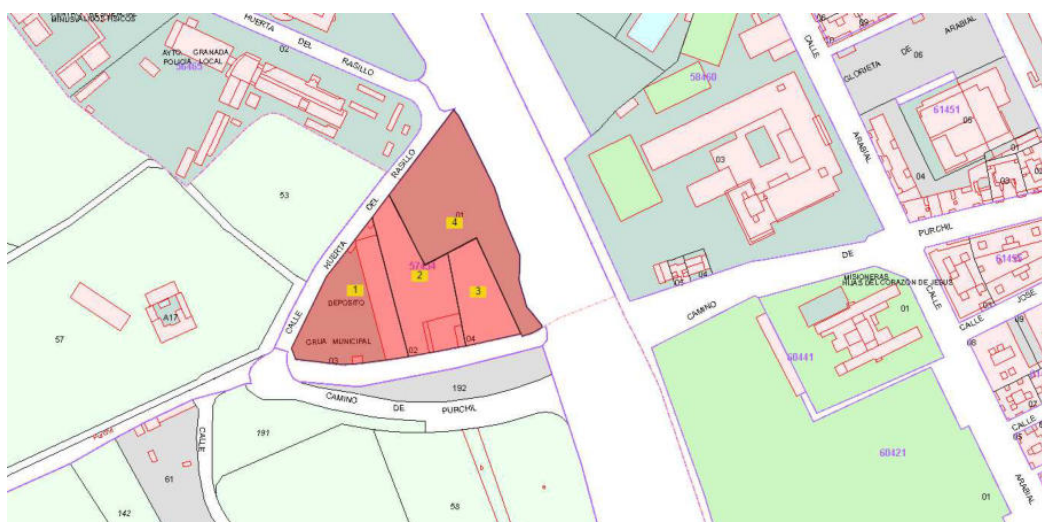


PROTECCION POR PLANIFICACION

	PROTECCION AGRICOLA-ARBOREA		PROTECCION AGRICOLA GANADERA
	PROTECCION AGRICOLA GENERAL		PROTECCION DE CAUCES Y VEGAS
	PROTECCION AGRICOLA A REGENERAR		PROTECCION FORESTAL
	PROTECCION AGRICOLA HUERTOS FAM.		PROTECCION DE VERTIENTES
	PROTECCION AGRICOLA ACTIVA		

El área de estudio afecta a 4 parcelas catastrales, cuyas referencias son las siguientes:

1. 5745403VG4154D0001AU
2. 5745402VG4154D0001WU
3. 5745404VG4154D0001BU
4. 5745401VG4154D0001HU



ZEROONCE

M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 01.0 MEM EXP v02.doc

Código seguro de verificación: CSG5R1DQ37QI06QJ8SBO

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

14-01-2026 13:47:28

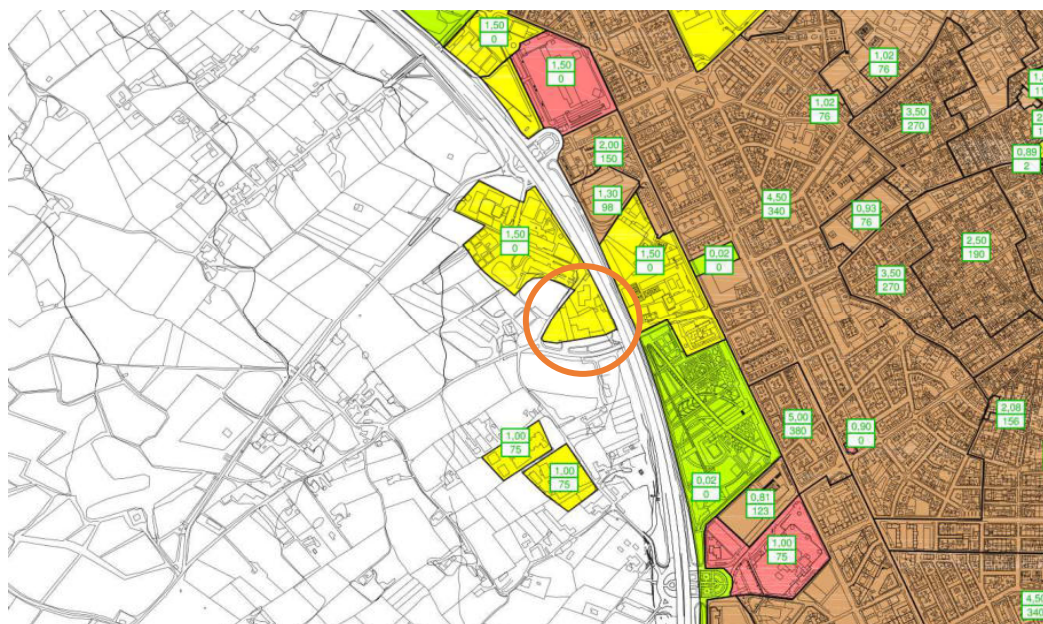
Contiene 1 firma digital



Pag. 8 de 59



Atendiendo a lo establecido por la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, el ámbito de estudio forma parte de un área homogénea calificada con el uso global de Equipamiento Comunitario. Esta superficie tiene asignado una Edificabilidad global de 1.50 m²c/m²s y una densidad de vivienda nula debido a su carácter de equipamiento.



USOS GLOBALES



No obstante, dicha normativa de reforma no contempla información al respecto de los usos característicos de las fincas en cuestión, por lo que atenderemos a lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Granada en lo que a ello respecta.

Así, observamos que la unidad de actuación se divide en dos áreas, las cuales corresponden con la determinación del PGOU de dos parcelas urbanísticas. Esta subdivisión atiende a la especificación del uso pormenorizado que establece el PGOU, conviviendo los usos Industrial y Equipamiento Comunitario Deportivo. De esta manera, nos encontramos ante una primera parcela urbanística de uso Industrial compuesta por tres fincas catastrales, y una segunda parcela urbanística de uso Equipamiento Comunitario Deportivo conformado únicamente por una. A partir de ahora nos referiremos siempre a las fincas urbanísticas como unidades.





ÁREA REFORMA SUELO URBANO	CALIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO	ÁREA REFORMA SUELO URBANO	CALIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES		EQUIPAMIENTO DOCENTE
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA		EQUIPAMIENTO SPS RELIGIOSO
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS		EQUIPAMIENTO SPS SANITARIO
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA		EQUIPAMIENTO SPS SOCIAL, CULTURAL Y ASISTENCIAL
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA		EQUIPAMIENTO SPS SERVICIOS DE DEFENSA E INTERIOR
	RESIDENCIAL SINGULAR		EQUIPAMIENTO SPS SERVICIOS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y MERCADOS MUNICIPALES
	INDUSTRIAL EN MANZANA		EQUIPAMIENTO CEMENTERIO
	INDUSTRIAL AISLADA		EQUIPAMIENTO SIN ESPECIFICAR
	TERCIARIO		TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS/COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
	INSTITUCIONAL PRIVADO		TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS/INFRAESTRUCTURAS URBANAS
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		

Las superficies tenidas en cuenta para la redacción de este Estudio de Detalle son las superficies catastrales de las fincas que componen el ámbito. Así, tendremos una parcela Industrial con una superficie de 8442 m², y una parcela de Equipamiento de 4929 m².

1.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por finalidad completar o adaptar las determinaciones recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, que afectan al ámbito de estudio que nos ocupa.

Tal como se detallaba en el apartado anterior, el área de aplicación de este estudio forma parte del ámbito del Suelo Urbano Consolidado del municipio de Granada. Ésta pertenece a la calificación de Equipamiento



Comunitario, y cuenta en su interior con dos parcelas urbanísticas, de usos Industrial y Equipamiento Deportivo.

Este área se encuentra delimitada por la calle C/Huerta del Rasillo al norte, y por terrenos de suelo No Urbanizable al sur, los cuales actualmente se destinan tanto a aparcamiento como al acceso a las parcelas urbanas de la manzana. Además, se halla acotada al este por una vía principal de la ciudad, como es la carretera GR-30 de circunvalación de Granada. Esta carretera se trata de una autovía estatal, perteneciente a la Red de Carreteras del Estado, y supone un condicionante significativo sobre el dominio del presente instrumento. La exigencia de respetar las zonas de protección de la carretera limita las libertades de aplicación de los parámetros urbanísticos sobre las parcelas.

El presente instrumento propone una nueva ordenación de volúmenes, fijando nuevas alineaciones, retranqueos y alturas, determinando nuevas áreas de movimiento en las parcelas. La propuesta tiene en cuenta los objetivos que se establecen en el Plan General, no modificando el uso urbanístico del suelo, no incrementando los aprovechamientos, ni reduciendo suelo dotacional público. Tampoco afecta negativamente a las condiciones de ordenación de los terrenos colindantes.

1.3 PROPUESTA DE ORDENACIÓN





1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

Según el Art. 8.2.3. bis- Estudios de Detalle del PGOU de Granada:

FIGURAS COMPLEMENTARIAS.

Artículo 8.2.3.bis- Estudios de Detalle.

1.-Además de los casos previstos en este Plan General o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma interior en el suelo urbano, o los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

(...)

ZERO●**NCE**

M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 01.0 MEM EXP v02.doc

Código seguro de verificación: **CSG5R1DQ37QID6QJ8SBO**

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

14-01-2026 13:47:28

Contiene 1 firma
digital



Pag. 12 de 59



b. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignadas por los Planes.

(...)

2.-Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

(...)

Conforme al Art. 71 de la Sección 4ª Los Instrumentos complementarios de la Ley 7/2021, del 1 de diciembre, de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

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.

En nuestro caso, se pretende realizar la ordenación de los volúmenes que podrían desarrollarse en las parcelas objeto de este estudio, conforme a las ordenanzas vigentes en el Plan General, determinando nuevas alineaciones, retranqueos y alturas máximas. Los nuevos parámetros no afectarán al uso urbanístico del suelo de las parcelas, los cuales seguirán siendo Industrial y Equipamiento Deportivo. Tampoco modificarán los parámetros de edificabilidad y ocupación, no produciéndose un incremento del aprovechamiento urbanístico. En ningún caso se desfavorecerá con ello las dotaciones previstas por el planeamiento.

Por consiguiente, se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle para proponer y justificar la nueva ordenación.

ZEROONCE

M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 01.0 MEM EXP v02.doc

Código seguro de verificación: **CSG5R1DQ37QIO6QJ8SBO**

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

14-01-2026 13:47:28

Contiene 1 firma
digital



Pag. 13 de 59



1.5 PROMOTOR

El promotor del presente documento es la sociedad SUBA REAL VILLALBA S.L., con CIF: [REDACTED], y domicilio en [REDACTED] (Málaga).

1.6 REDACTOR

El presente documento ha sido redactado por ANTONIO MIGUEL VIZUETE CASTILLO, con DNI [REDACTED], colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con nº 5910.

Antonio M. Vizuite Castillo
Arquitecto
Colegiado nº 5910 C.O.A. Sevilla



2. MEMORIA INFORMATIVA



M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 02.0 MEM INF v02.doc

Código seguro de verificación: CSG5R1DQ37QI06QJ8SBO		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	14-01-2026 13:47:28
Contiene l firma digital			
Pag. 15 de 59			

2 MEMORIA INFORMATIVA

2.1 EMPLAZAMIENTO

El Estudio de Detalle se centra en el análisis de una zona integrada en una manzana del término municipal de Granada, cercana a su límite oeste. Se sitúa a las afueras del núcleo poblacional, en la linde con el suelo No Urbanizable de carácter agrícola. Se localiza en el margen de la autovía GR-30, la cual actúa de circunvalación periférica en la ciudad. Esta carretera supone un borde físico que formaliza una división significativa del territorio.



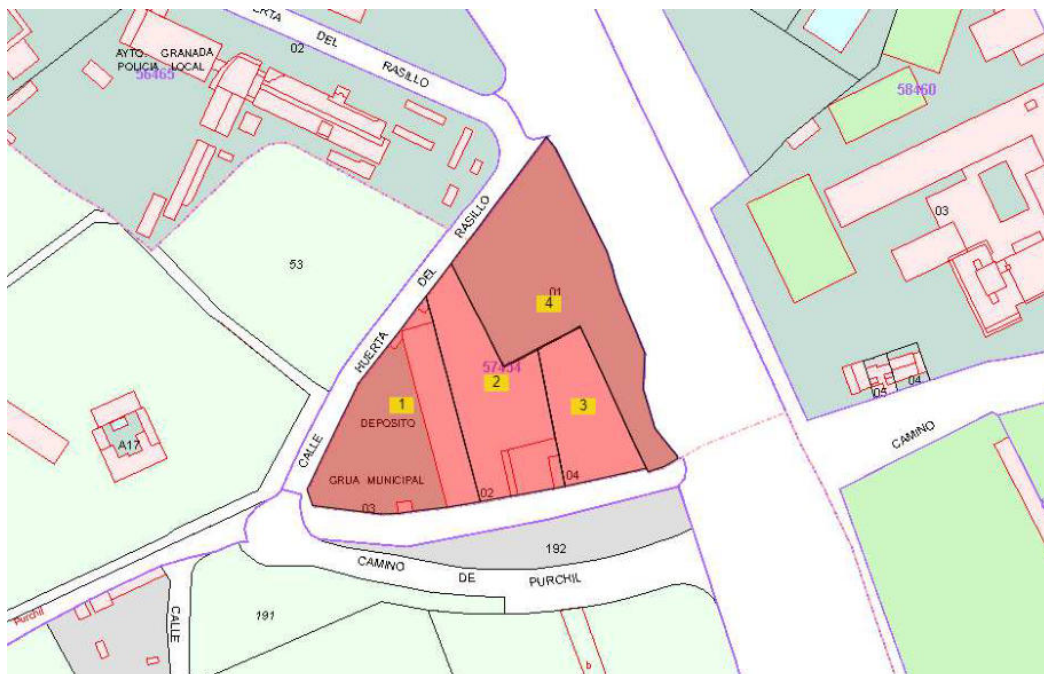
La manzana en la que se ubica el área de estudio tiene forma triangular, y se encuentra limitada por varias vías: C/Huerta del Rasillo al noroeste, C/Camino de Purchil al sur y la autovía GR-30 al este. El límite sur de la zona de estudio, y perteneciendo a la unidad formal de la manzana, lo conforma un área de suelo No Urbanizable de carácter agrícola, actualmente empleado para el acceso a las fincas urbanas y al aparcamiento de vehículos.

Actualmente el ámbito de este análisis alberga las instalaciones del depósito municipal de grúa, disponiendo de un extenso espacio exterior libre en el que se consignan los vehículos.



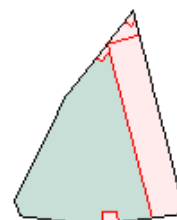
2.2 DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

A continuación, se detallan los datos ofrecidos en catastro de las diferentes parcelas que formalizan el ámbito del Estudio de Detalle. A continuación se muestra una imagen en la que se enumeran del 1 al 4 las fincas implicadas.



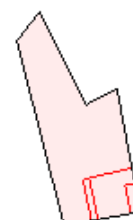
Parcela 1:

- Referencia Catastral: 5745403VG4154D0001AU
- Localización: C/Camino de Purchil 22, 18004, Granada (Granada).
- Clase: Urbano
- Uso principal: Oficinas
- Superficie gráfica parcela: 3781 m².
- Superficie construida: 1408 m².



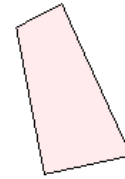
Parcela 2:

- Referencia Catastral: 5745402VG4154D0001WU
- Localización: C/Camino de Purchil 20, 18004, Granada (Granada).
- Clase: Urbano
- Uso principal: Industrial
- Superficie gráfica parcela: 2942 m².
- Superficie construida: 3172 m².



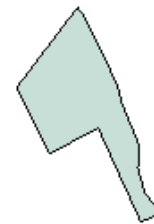
Parcela 3:

- Referencia Catastral: 5745404VG4154D0001BU
- Localización: C/Camino de Purchil 12 (B), 18004, Granada (Granada).
- Clase: Urbano
- Uso principal: Industrial
- Superficie gráfica parcela: 1719 m².
- Superficie construida: 1727 m².



Parcela 4:

- Referencia Catastral: 5745401VG4154D0001HU
- Localización: C/Camino de Purchil 18, 18004, Granada (Granada).
- Clase: Urbano
- Uso principal: Suelo sin edificar
- Superficie gráfica parcela: 4929 m².



Tal como se puntualizaba en apartados anteriores, estas parcelas catastrales constituyen dos parcelas urbanísticas, con usos diferenciados. Las tres primeras (Parcelas 1, 2 y 3) se agrupan para formalizar la parcela de uso Industrial, y la última (Parcela 4) compone la parcela de uso Equipamiento Deportivo.

2.3 USOS, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES

En el entorno encontramos viales urbanos asfaltados, con aceras terminadas que albergan instalaciones que dan servicios a las diferentes parcelas. Las parcelas sobre las que actuamos corresponden a los usos característicos Industrial y de Equipamiento Deportivo, tal como establece el PGOU.

Actualmente en dichas parcelas encontramos edificaciones de carácter industrial, cuyo estado es de considerable deterioro. Se trata de naves industriales de planta abierta, con cubiertas a dos aguas, las cuales se encuentran en desuso, aportando una imagen degradada al entorno.



ZEROONCE

M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 02.0 MEM INF v02.doc

Código seguro de verificación: **CSG5R1DQ37QI06QJ8SBO**

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

14-01-2026 13:47:28

Contiene 1 firma
digital



Pag. 18 de 59





Junto a estas construcciones se localiza un recinto abierto al exterior, destinado al servicio de depósito de los vehículos incautados por la grúa municipal. Éste permanece cercado y cuenta en su interior con un pequeño edificio que alberga las oficinas del organismo. Al recinto se accede desde el área de suelo No Urbanizable que da servicio interior a la manzana, desde la C/Camino de Purchil.

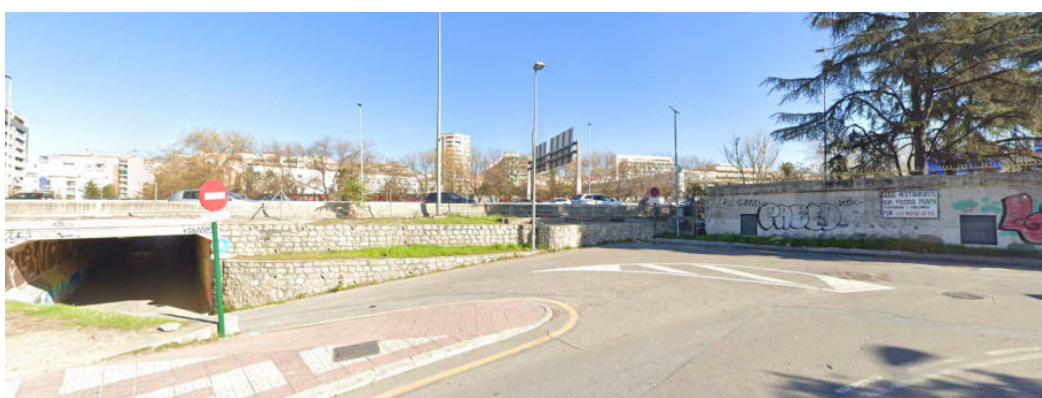


Finalmente, la parcela de uso equipamiento deportivo se encuentra sin edificar.

Estas parcelas, a pesar de que las vías de comunicación que las rodean disponen de una pendiente pronunciada para su paso inferior bajo la carretera GR-30, cuentan con una topografía sensiblemente plana,



de pendiente suave, la cual se va haciendo más pronunciada en el encuentro de la parcela de equipamiento deportivo con la autovía. Estos desniveles con respecto a las vías del entorno se encuentran resueltos mediante muros de contención que soportan la diferencia de cota, y escalinatas.



2.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Las parcelas pertenecen al suelo urbano consolidado de la ciudad, contando con todos los servicios necesarios, por lo que, en sus inmediaciones encontramos las infraestructuras que soportan dichas instalaciones: arquetas de saneamiento, de abastecimiento de agua, de instalación eléctrica y de telecomunicaciones.

Cabe destacar la existencia, en una de las parcelas del conjunto, de un centro de transformación (C/Huerta del Rasillo), así como cableado aéreo en diferentes puntos del entorno, el cual, en alguno de los tramos, va dando servicio al alumbrado público existente.



Así mismo, las parcelas en las que ya existe una edificación, cuentan en su interior con las correspondientes instalaciones pertinentes. No se tiene constancia de que transcurra en el interior de las mismas ninguna red pública.

2.5 PROPIEDAD DEL SUELO

El suelo es propiedad de SUBA REAL VILLALBA S.L.U. con CIF: [REDACTED]. Se aportan los fragmentos de las notas simples de las diferentes parcelas que conforman el suelo estudiado:





INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GRANADA NUMERO 7 NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA Nº: 1/ 436

DATOS DE LA FINCA

DESCRIPCION:

RUSTICA: Porción de tierra, parte de la Huerta nombrada Nuestra Señora del Pilar, en término de Granada, junto al puente de Gabia, pago Arabial Bajo, Parroquia de Santa Maria Magdalena, con una superficie de cuarenta áreas, diecinueve centiáreas y cincuenta decímetros cuadrados. Linda: Norte, Camino Viejo de Purchil; Este, el resto; Sur, la Carretera de Purchil a Granada; y Oeste, confluencia del Camino Viejo y Carretera de Purchil.

C.R.U.: 18023000004198; REFERENCIA CATASTRAL: 5745403VG4154D0001AU.
RUSTICA: Rustica

TITULARIDAD

SUBA REAL VILLALBA S.L.U., con C.I.F.: [REDACTED] es titular del pleno dominio de 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Málaga ante Don PEDRO DIAZ SERRANO, el 07 de marzo de 2022, según la inscripción 17ª, obrante al folio 108 del Libro 470, Tomo 958 del Archivo, de fecha 16 de mayo de 2022.

CARGAS

- AFECCIÓN.

Alegada exención, no sujeción, queda AFECTA POR CINCO AÑOS, al pago de la liquidación que por el Impuesto, en su caso, proceda liquidar. Granada a 10 de Octubre de 2019.

NO aportada Referencia Catastral.- GRANADA DIEZ DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.-

Código Registral Unico 18023000004198, conforme al art. 9 de la Ley Hipotecaria, modificado por el art. 1.1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio. Granada a 10 de Octubre de 2019.

Nota al margen de Insc/Anot 15, del tomo 958, libro 470, folio 107.

- AFECCIÓN.

AFECTA POR CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre



C.S.V.: 218023201BF13C49

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág. 2 de 5

ZEROONCE

M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 02.0 MEM INF v02.doc

Código seguro de verificación: CSG5R1DQ37QI06QJ8SBO

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

14-01-2026 13:47:28

Contiene 1 firma
digital



Pag. 22 de 59





INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GRANADA NUMERO 7 NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA Nº: 1/ 23967

DATOS DE LA FINCA

DESCRIPCION:

URBANA, NAVE totalmente diáfana, con cubierta de planchas de chapa de cinc sobre caballetes metálicos. Ocupa una superficie construida de mil setecientos veintisiete metros, treinta decímetros cuadrados. Linda, Norte, la piscina Miami; Este, acceso a dicha piscina; Sur, Carretera de Purchil a Granada; y Oeste, Doña Lourdes Ceballos Fernández.

C.R.U.: 18023000199467; REFERENCIA CATASTRAL: 5745404VG4154D0001BU.
URBANA: Nave industrial

TITULARIDAD

SUBA REAL VILLALBA S.L.U., con C.I.F.: [REDACTED], es titular del pleno dominio de 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Málaga ante Don PEDRO DIAZ SERRANO, el 07 de marzo de 2022, según la inscripción 17ª, obrante al folio 14 del Libro 585, Tomo 1.073 del Archivo, de fecha 16 de mayo de 2022.

CARGAS

- AFECCIÓN.

Alegada exención, no sujeción, queda AFECTA POR CINCO AÑOS, al pago de la liquidación que por el Impuesto, en su caso, proceda liquidar. Granada a 10 de Octubre de 2019.

NO aportada Referencia Catastral.- GRANADA DIEZ DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.-

Código Registral Unico 18023000004198, conforme al art. 9 de la Ley Hipotecaria, modificado por el art. 1.1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio. Granada a 10 de Octubre de 2019.

Nota al margen de Insc/Anot 15, del tomo 931, libro 443, folio 48.

- AFECCIÓN.

AFECTA POR CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACION: De dicha



C.S.V.: 2180232815678168

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág. 2 de 5

ZEROONCE

M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 02.0 MEM INF v02.doc

Código seguro de verificación: CSG5R1DQ37QI06QJ8SBO

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

14-01-2026 13:47:28

Contiene 1 firma
digital



Pag. 23 de 59





INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
GRANADA NUMERO 7
NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA N°: 1/ 13148

DATOS DE LA FINCA

DESCRIPCION:

URBANA. Pieza o tablilla de riego, en pago de Arabial bajo en Granada, con una medida de cuarenta y nueve áreas, noventa y tres centiáreas, y cincuenta decímetros cuadrados. Linda: Al este, con la Acequia del Jaque; Sur, Camino de Purchil y el Puente de las Gabias; Poniente, otras que pertenecían a Doña Maria de la Concepción Morales Souviron; Norte, el Camino del Puente Cristiano. Dista del Camino de Ronda, trescientos ochenta metros, Ventorrillo de Rosario al Cañaveral. Sobre esta finca, se ha edificado lo siguiente: UNA PISCINA PÚBLICA, formando un recinto o establecimiento industrial, de mas de cuatro mil metros cuadrados, y en el que además de la piscina que tiene novecientos metros cuadrados, y un volumen de mil doscientos metros cúbicos, existen dependencias para vestuarios, servicios higiénicos, botiquín, depuradora, café bar, espacios verdes ajardinados, y entrada, con amplio espacio para aparcamiento.

C.R.U.: 18023000112916; REFERENCIA CATASTRAL: 5745401VG4154D0001HU.
RUSTICA: urbana

TITULARIDAD

SUBA REAL VILLALBA S.L.U., con C.I.F.: [REDACTED], es titular del pleno dominio de 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Málaga ante Don PEDRO DIAZ SERRANO, el 07 de marzo de 2022, según la inscripción 19ª, obrante al folio 165 del Libro 552, Tomo 1.040 del Archivo, de fecha 16 de mayo de 2022.

CARGAS

- AFECCIÓN.

Alegada exención, no sujeción, queda AFECTA POR CINCO AÑOS, al pago de la liquidación que por el Impuesto, en su caso, proceda liquidar. Granada a 10 de Octubre de 2019.

NO aportada Referencia Catastral.- GRANADA DIEZ DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.-

Código Registral Unico 18023000004198, conforme al art. 9 de la Ley Hipotecaria, modificado por el art. 1.1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio. Granada a 10 de Octubre de 2019.

Nota al margen de Insc/Anot 17, del tomo 920, libro 432, folio 114.



C.S.V.: 21802328C597B134

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág. 2 de 5

ZERO●NCE

M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 02.0 MEM INF v02.doc

Código seguro de verificación: CSG5R1DQ37QI06QJ8SBO

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

14-01-2026 13:47:28

Contiene 1 firma
digital



Pag. 24 de 59





INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
GRANADA NUMERO 7
NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA N°: 1/ 26469

DATOS DE LA FINCA

DESCRIPCION:

URBANA.NAVE sita en Huerta nombrada de Nuestra Señora del Pilar, en termino de Granada, junto al Puente de Gabia, pago Arabial Bajo, Parroquia de Santa Maria Magdalena. Su estructura es de hierro cubierta, y su obra de cerramientos de bloques de cemento, con una superficie de dos mil quinientas veintisiete metros cuadrados, estando ademas edificado la casa que existia sobre el solar sobre la superficie de noventa y ocho metros, veinticinco decimetros cuadrados, corral y tinado que mide cuarenta y cuatro metros sesenta y nueve centimetros cuadrados, y un patio con una superficie de cuatrocientos setenta y tres metros cuadrados, y el resto destinado a via publica en su frente. El total solar tiene una superficie de treinta areas, veintidos centiareas, cincuenta y seis decimetros cuadrados, equivalentea tres mil veintidos metros y cincuenta y seis decimetros cuadrados. HOY, y tras haberse demolido la casaque existia y el tinado, solo existe la nave con dosmil quinientos veintisiete metros cuadrados, y elresto de la superficie del solar destinado a zona de aparcamientos. Todo ello linda: Norte, con el Camino viejo de Purchil y Piscina Miami; Sur, con la Carretera de Purchil; Este, con la Piscina Miami, y terrenos propiedad de doña Concepcion de Damas Morales; y Oeste, Depositos y Suministros, S.A.

C.R.U.: 18023000223483; REFERENCIA CATASTRAL: 5745402VG4154D0001WU.
URBANA: Nave industrial

TITULARIDAD

SUBA REAL VILLALBA S.L.U., con C.I.F.: [REDACTED], es titular del pleno dominio de 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Málaga ante Don PEDRO DIAZ SERRANO, el 07 de marzo de 2022, según la inscripción 16ª, obrante al folio 12 del Libro 585, Tomo 1.073 del Archivo, de fecha 16 de mayo de 2022.

CARGAS

- AFECIÓN.

Alegada exención, no sujeción, queda AFECTA POR CINCO AÑOS, al pago de la liquidación que por el Impuesto, en su caso, proceda liquidar. Granada a 10 de Octubre de 2019.

NO aportada Referencia Catastral.- GRANADA DIEZ DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.-



C.S.V.: 21802328076EAB88

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág. 2 de 5

ZEROONCE

M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 02.0 MEM INF v02.doc

Código seguro de verificación: CSG5R1DQ37QI06QJ8SBO

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

14-01-2026 13:47:28

Contiene 1 firma
digital



Pag. 25 de 59



2.6 CONDICIONES URBANÍSTICAS, ORDENANZAS MUNICIPALES Y OTRAS NORMATIVAS

La clasificación del terreno objeto del presente Estudio de Detalle es la de Suelo Urbano Consolidado, sujeto al Plan General de Ordenación Urbana de Granada y a su posterior Adaptación a la LOUA, en los que se recoge la normativa urbanística vigente de aplicación.

El ámbito que recoge este Estudio de Detalle tiene las siguientes condiciones urbanísticas:

Clasificación: Suelo Urbano Consolidado

Calificación: Equipamiento Comunitario

Usos Característicos: Industrial y Equipamiento Deportivo

Antonio M. Vizquete Castillo
Arquitecto
Colegiado nº 5910 C.O.A. Sevilla



ANEXO 2.1

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



ZERO●NCE

M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 02.0 MEM INF v02.doc

Código seguro de verificación: CSG5R1DQ37QI06QJ8SB0

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

14-01-2026 13:47:28

Contiene 1 firma
digital



Pag. 27 de 59





Antonio M. Vizuete Castillo
Arquitecto
Colegiado nº 5910 C.O.A. Sevilla

ZERO●NCE

M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 02.0 MEM INF v02.doc

Código seguro de verificación: CSG5R1DQ37QID6QJ8SB0

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

14-01-2026 13:47:28

Contiene 1 firma
digital



Pag. 28 de 59



3. MEMORIA DE JUSTIFICACIÓN



M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 03.0 MEM JUST v02.doc

Código seguro de verificación: CSG5R1DQ37QI06QJ8S80			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	14-01-2026 13:47:28
Contiene l firma digital			Pag. 29 de 59



3 MEMORIA DE JUSTIFICACIÓN

3.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El área de intervención del Estudio de Detalle se encuentra en Suelo Urbano Consolidado, a las afueras del núcleo poblacional de Granada. Se localiza en el límite con el Suelo No Urbanizable de carácter agrícola, por lo que, gran parte de su entorno próximo se encuentra sin edificar.

Este área formaliza parte de una manzana, con forma triangular, la cual está delimitada por las vías C/Huerta del Rasillo al norte, C/Camino de Purchil al sur, y la autovía GR-30 al este. La manzana permanece dividida en dos fracciones, ya que parte de ella pertenece al suelo urbano consolidado de la ciudad y parte al suelo no urbanizable. A un lado de la manzana, dando a la C/Camino de Purchil, se emplaza la zona de carácter rústico, fuera del ámbito de este instrumento de planeamiento. Al otro lado de la manzana localizamos el grupo de parcelas que componen el ámbito del Estudio de Detalle. Por consiguiente, el sector que se estudia da fachada a la C/Huerta de Rasillo, a la autovía GR-30 y al área agrícola no urbanizable.

La llegada a esta zona se puede realizar de diferente forma, según la procedencia. Uno de los accesos se resuelve a través de la C/Camino de Purchil para aquellos usuarios que provengan de la zona oeste de la Vega. Por otro lado, los ciudadanos que partan desde el núcleo municipal de Granada, pueden acceder mediante dos itinerarios, ya que, bien pueden atravesar la autovía mediante el paso inferior de la C/Camino de Purchil, o bien mediante el paso inferior de Méndez Núñez y la C/Huerta del Rasillo. Finalmente, si el usuario transita por la autovía, deberá salir de la misma para incorporarse a la glorieta de Méndez Núñez y llegar a través de la C/Huerta del Rasillo.

Configurando la autovía un límite físico, las vías que lo cruzan lo hacen bajo la misma, mediante pasos inferiores. Esto provoca una alteración de la topografía del entorno inmediato. El ámbito de este estudio se localiza junto a uno de estos pasos inferiores, efectuado por la C/Camino de Purchil. Esta calle posee una fuerte pendiente para salvar el desnivel entre la cota del paso inferior y la glorieta de encuentro con la C/Huerta del Rasillo. Sin embargo, esta alteración de la topografía no se refleja sobre el área de nuestra manzana, permaneciendo con una topografía sensiblemente plana. La diferencia de nivel se solventa con muros de contención de tierras, el acerado de la calle copiando la pendiente de la vía y unas escalinatas que facilitan los recorridos peatonales.





Observamos que las parcelas disponen, en su contorno, de acerado público para el tránsito peatonal. Éste se encuentra en un correcto estado de conservación. Sin embargo, advertimos que se estrecha a lo largo del frente hacia la C/Huerta del Rasillo, reduciendo el paso de manera considerable en algunos puntos. A continuación se muestra un ejemplo extraído:



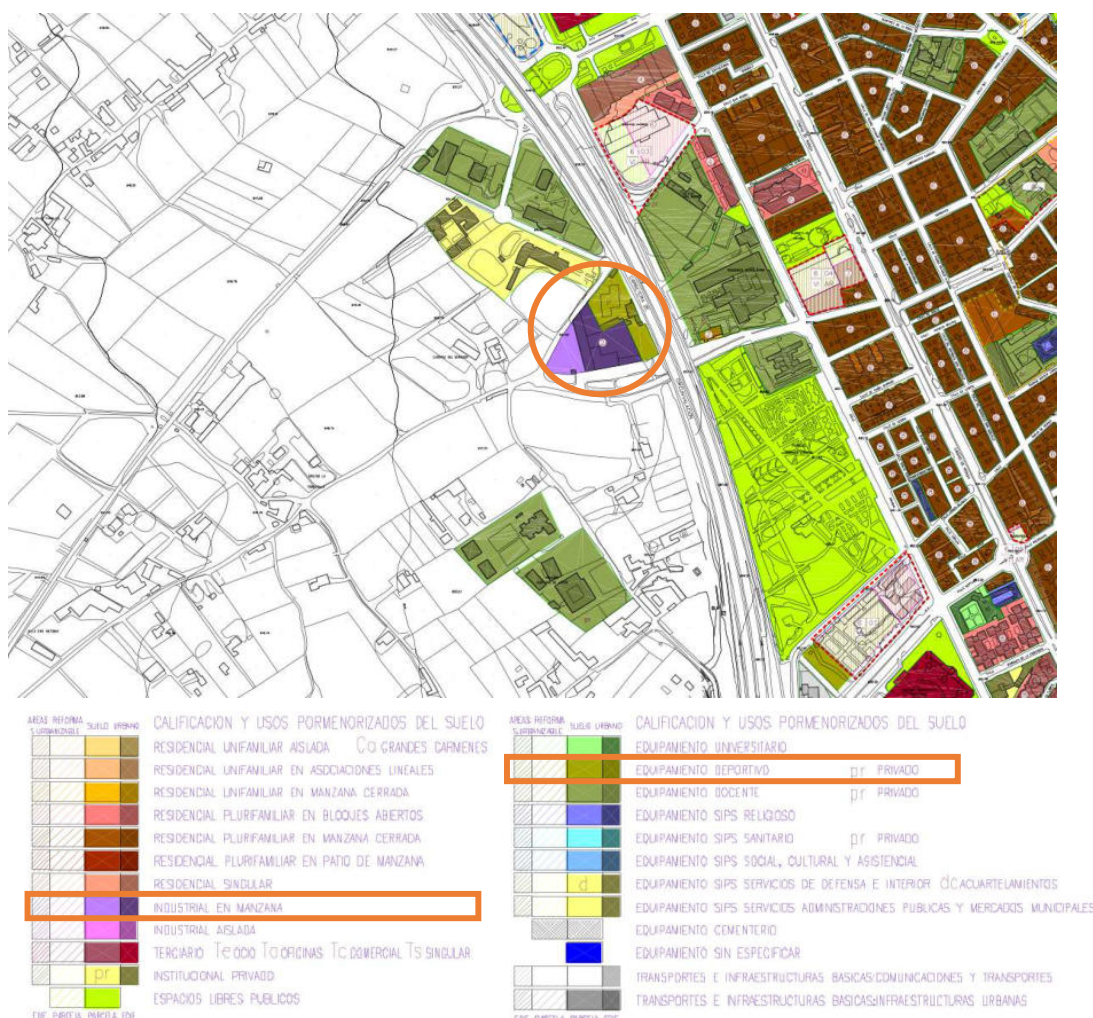
El Estudio de Detalle tendrá como fin, entre otros, el resolver estas barreras arquitectónicas, de manera que se dé solución a este obstáculo que impide o dificulta la independencia de las personas para acceder, moverse o llegar a todos los espacios y servicios comunitarios. Para ello, se establecerá una nueva alineación en todo este frente de fachada, derivando en la cesión del espacio suficiente para la creación de un acerado accesible que cumpla con una anchura mínima de 2m. Las superficies de parcela bruta se verán reducidas por este hecho, sin embargo, no repercutirá en el aprovechamiento que el PGOU establece para las mismas, conservándose los valores de edificabilidad y ocupación de derecho aplicables a dichas parcelas urbanísticas.



Además, este instrumento propone una nueva ordenación de volúmenes, aplicando un nuevo criterio de alineaciones y retranqueos, nuevas alturas máximas permitidas, determinando así nuevas áreas de movimiento en las parcelas. Se manifiesta con ello el interés de proteger y mejorar el entorno de dominio público, ya que se programa un nuevo límite de retranqueo a lo largo de la linde sur de las parcelas con la región de suelo no urbanizable. Este retranqueo favorecerá el espacio público peatonal de tránsito a lo largo de dicho ámbito, dará una mayor significación a este entorno, de manera que aporte magnitud, y pueda convertirse en un espacio público de interés como preámbulo a las instalaciones que se ejecuten en las parcelas.

Para ello, siempre se tienen presente los objetivos que se establecen en el Plan General, sin afectar a ninguno de los parámetros que se constituyen en el mismo, sin beneficiar en aprovechamiento a las fincas privadas, ni perjudicar en el ámbito de lo público.

A continuación, se adjunta el plano de Calificación y ordenación del PGOU, indicando las ordenanzas que se han de cumplir.



3.2 DESARROLLO DE LA PROPUESTA

3.2.1 DELIMITACION

El sector de estudio está delimitado por la C/Huerta del Rasillo al noroeste, la autovía GR-30 al este, y por un cinturón de suelo no urbanizable, paralelo a la C/Camino de Purchil al sur.

3.2.2 SERVIDUMBRES Y LÍMITE DE SOLAR

El ámbito de actuación está formado por dos parcelas urbanísticas, calificadas, según el PGOU, como dos usos característicos diferentes, Industrial y Equipamiento Deportivo.

El área destinada a uso Industrial tiene una superficie total de 8442 m². El área destinada a uso Equipamiento Comunitario Deportivo tiene una superficie total de 4929 m².

No se determinan derechos de servidumbres entre las fincas que se estudian.

Sin embargo, al ubicarse en el margen de una carretera, sí será obligatorio prestar servidumbres con la misma, atendiendo a la Ley 37/2015 de 29 de Septiembre. Esta Ley establece, en su Capítulo III, los usos y defensas de las carreteras, definiendo en su articulado las zonas de protección que serán necesarias en el entorno de las mismas. En estas zonas no podrán realizarse obras o instalaciones, ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria, y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera. La Ley también describe las posibles actuaciones permitidas, el régimen de autorización requerido para ello, así como las prohibiciones que se imponen en dichas áreas. Podemos distinguir varias áreas de protección, concretadas en los siguientes artículos:

Artículo 29. Zona de dominio público.

1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

2. La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.

En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.

En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los Acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.

(...)

4. Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una



disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados. En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

(...)

Artículo 31. Zona de servidumbre.

1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.
2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
3. El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.
4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

Artículo 32. Zona de afección.

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas. En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente.
 2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
- La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.

(...)



Artículo 33. Zona de limitación a la edificabilidad.

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad.

Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

(...)

Estas demarcaciones señalan áreas sobre las parcelas de estudio, que restringen las posibilidades de actuación sobre las mismas. La limitación más restrictiva, que afecta a la posibilidad de edificar en el ámbito de estudio, es la determinada por la zona de limitación a la edificabilidad.



El Estudio de Detalle, en su nueva propuesta de ordenación de volúmenes, respeta todas estas zonas de afección de carreteras, planteando un volumen capaz fuera del área de limitación a la edificabilidad, alejada una distancia de 50 m respecto de la arista exterior de la calzada.



Además, este instrumento establece un nuevo límite de las parcelas a lo largo de la C/Huerta de Rasillo, con el objeto de solventar las barreras arquitectónicas que presenta el acerado de dicha calle.

3.2.3 ÁREA DE MOVIMIENTO

El presente Estudio de Detalle, atendiendo a las servidumbres impuestas por la Ley de carreteras, y a las necesidades urbanísticas del espacio público colindante, define un área de movimiento de la edificación sobre las parcelas.

Para el establecimiento de dicho área de movimiento se tendrá en cuenta un nuevo límite de parcela que se instaure sobre el frente a la C/Huerta del Rasillo. Este retranqueo del margen busca mejorar las condiciones accesibles del entorno público, ensanchando el acerado de la calle a una anchura mínima de 2 m. Esta superficie se configura como una cesión de la superficie privada a beneficio público, y supone la señalización de un nuevo límite de parcelas.

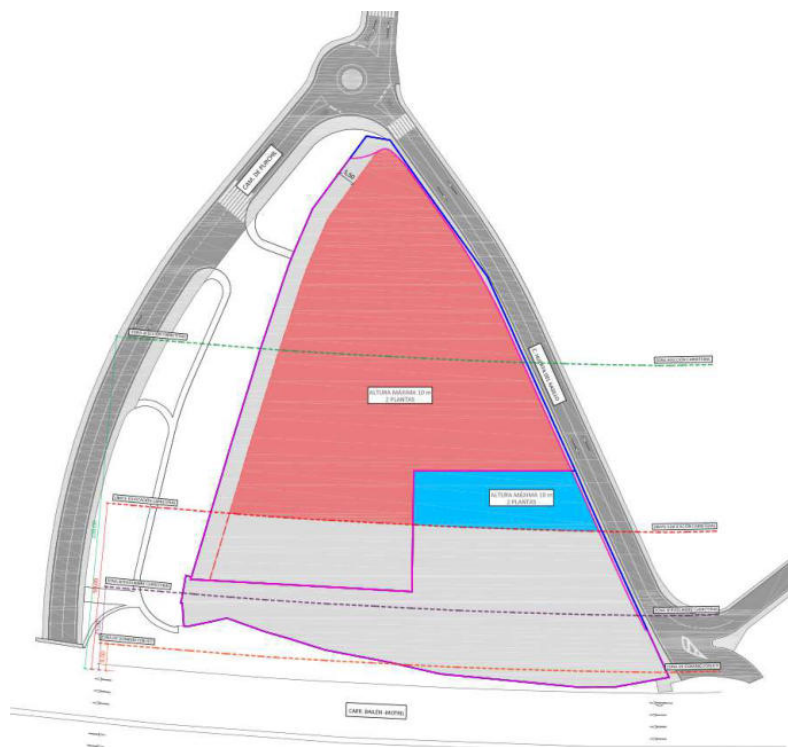


Por otro lado, también se recogen las exigencias para la defensa de las carreteras que establece la Ley 37/2015, y acota la libertad de edificar en el área de la zona de afección de carretera, limitada por el límite de la edificabilidad.

Así mismo, sobre el frente sur se establece una nueva línea de retranqueo de la edificación, exigiendo una separación a lindero de 5,50 m, que restringe en dicha fachada el área de movimiento.



A continuación se muestra un esquema en el que se definen las áreas de movimiento resultantes:



Fuera de estas áreas de movimiento se permite la instalación de elementos auxiliares tales como toldos, pérgolas o elementos de sombra, mobiliario o cartelería informativa, elementos publicitarios, etc. Sin embargo, aquellas actuaciones previstas sobre las zonas de afección o de servidumbre de la autovía, serán objeto de autorización previa del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, tal como dispone su correspondiente legislación.

3.2.4 VOLÚMENES

Para la definición volumétrica se realiza la distinción entre las áreas de distinto uso previsto, por un lado, la zona Industrial, y por otro, la de Equipamiento deportivo, debido a que el Plan General establece diferencia de criterios entre las mismas.

En primer lugar, para la zona de uso Industrial en Manzana, se propone un volumen que comprende la totalidad del área de movimiento de la edificación. Este volumen cuenta con dos niveles, correspondientes a Planta Baja más una, y su altura no será mayor a 10 metros, admitiéndose las naves que alcancen dicha altura con una sola planta. Este volumen podrá contener un nivel bajo rasante, cuya ocupación podrá ser el 100% de la parcela resultante tras la cesión de superficie. El criterio aplicable para la medición de la altura será el establecido en los artículos 7.3.16 y 7.3.20 del PGOU.



En segundo lugar, para la zona de uso Equipamiento Deportivo, se permite un volumen que comprende la totalidad del área de movimiento de la edificación. Este volumen cuenta con dos niveles, correspondientes a Planta Baja más una, y su altura no será mayor a 10 metros. Éste podrá contener hasta cuartos niveles bajo rasante, cuya ocupación vendrá limitada a la ocupación que se lleve a cabo en las plantas sobre rasante. El criterio de medición de la altura ratificará en los mismos artículos del PGOU definidos anteriormente para el uso Industrial.



Sólo dentro de estos volúmenes se podrá proyectar y materializar la edificación que posteriormente se desarrolle, cumpliendo siempre los parámetros de ocupación y edificabilidad que la parcela tiene asignados.

3.2.5 CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS

Se trata de un área urbanizada, consolidada, cuya urbanización está acabada, con las distintas instalaciones, aceras y viales ejecutados.



3.3 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE GRANADA

Con este Estudio de Detalle se propone la siguiente ordenación:



ZERO●NCE

M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 03.0 MEM JUST v02.doc

Código seguro de verificación: CSG5R1DQ37QI06QJ8SB0

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

14-01-2026 13:47:28

Contiene 1 firma
digital



Pag. 39 de 59



3.3.1 USOS DEL SUELO

El área de intervención se encuentra dentro del Suelo Urbano del municipio, y atendiendo al plano de Usos, Densidades y Edificabilidades Globales de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, pertenece al ámbito de un área homogénea que responde al Uso global Equipamiento Comunitario. Este uso viene definido en el Art. 6.1.16. del PGOU, y dice lo siguiente:

Artículo 6.1.16.- Uso global de equipamiento comunitario (OE).

El uso global de equipamiento comunitario incluye todas aquellas actividades que sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar social, así como para proporcionar los servicios propios de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Lo constituyen, por tanto, el conjunto de actividades que satisfacen necesidades básicas de la población, con independencia de su titularidad, pública o privada.

El Planeamiento diferencia dos parcelas urbanísticas dentro de la manzana, las cuales corresponden a los usos pormenorizados Industrial en Manzana y Equipamiento Comunitario Deportivo.

La calificación Industrial en Manzana está descrita en el *Capítulo Decimosexto* del PGOU, con el título *Condiciones Particulares de la Calificación Industrial en Manzana*. Este capítulo se desarrolla en los artículos del 7.16.1, al 7.16.12. Entre dichos Artículos, haciendo referencia al uso, se encuentra el Art. 7.16.12, que dice lo siguiente:

Artículo 7.16.12.- Condiciones particulares de uso

1.-Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a INDUSTRIAL PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA, INDUSTRIAL TALLERES DE MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO Y MANTENIMIENTO DE VEHÍCULOS, E INDUSTRIAL ALMACÉN.

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

- Industrial gran industria (*).*
- Terciario comercial.*
- Terciario de oficinas.*
- Terciario espectáculos o centros de reunión.*
- Terciario de garajes.*
- Terciario instalación singular.*
- Institucional privado.*
- Equipamiento comunitario universitario.*
- Equipamiento comunitario docente.*



-Equipamiento comunitario deportivo.

-Equipamiento comunitario SIPS.

3.-Para el uso pormenorizado industrial gran industria se deberán cumplir además las determinaciones establecidas específicamente para el mismo en las condiciones de uso de la presente normativa.

4.-En todo caso, deberá atenderse a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

La calificación Equipamiento Comunitario está definida en el *Capítulo Vigésimo* del PGOU, con el título *Condiciones Particulares de la Calificación Equipamiento Comunitario*. Este capítulo se desarrolla en los artículos del 7.20.1, al 7.20.4. Entre dichos Artículos, haciendo referencia al uso, se encuentra el Art. 7.20.4, que dice lo siguiente:

Artículo 7.20.4.- Condiciones particulares de uso.

1.-El uso pormenorizado dominante de la presente calificación es el correspondiente a EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, debiendo atenderse a su carácter específico según quede determinado en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada.

2.-En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos del Título Sexto de la presente normativa en relación con las implantaciones de usos, el carácter, en su caso, de obligatorios de los mismos, y las transformaciones permitidas para los usos de equipamiento comunitario.

3.-En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

Cada uno de los volúmenes proyectados podrá albergar cualquiera de los usos permitidos que se han descrito anteriormente, atendiendo al uso pormenorizado al que pertenezca. El presente Estudio de Detalle no modifica estos criterios.

3.3.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS EDIFICATORIOS

3.3.2.1 INDUSTRIAL EN MANZANA

I. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Las condiciones de parcelación de las fincas de uso Industrial en Manzana se encuentran establecida por el Artículo 7.16.2 del PGOU:

Artículo 7.16.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

ZEROONCE

M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 03.0 MEM JUST v02.doc

Código seguro de verificación: CSG5R1DQ37QI06QJ8SBO

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

14-01-2026 13:47:28

Contiene 1 firma
digital



Pag. 41 de 59



-Superficie mínima: doscientos (200) metros cuadrados.

-Lindero frontal: ocho (8) metros.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2.-Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

La parcela de uso Industrial se corresponde con una parcela ya edificada en el suelo urbano, por lo que no será aplicable sobre la misma los condicionantes de parcela mínima. Aún así, cumple las condiciones de parcela mínima que se establecen.

II. ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO

Las alineaciones de la parcela de uso Industrial son definidas por el Artículo 7.16.3 del PGOU, así como por la información gráfica que ofrecen sus planos:

Artículo 7.16.3.- Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en su caso en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.

No obstante en proyectos unitarios que afecten a un frente de manzana, y si no estuviese fijado por la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, podrá establecerse un retranqueo fijo de valor mínimo cinco (5) metros, previa redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

El PGOU no define en sus planos ninguna línea de retranqueo de la edificación sobre la parcela, por lo que se deduce que las alineaciones exigidas en ellas son a vial.

Sin embargo, respondiendo a los objetivos del presente Estudio de Detalle, se plantean nuevos criterios de alineación para esta parcela.

Para la obtención de un espacio público accesible de tránsito de 2 m de anchura, se modifica el límite de parcela a lo largo de la Calle Huerta del Rasillo, lo que supone una rectificación del trazado grafiado en los planos del PGOU como alineación.



Además, se implanta una línea de retranqueo a lo largo del frente sur de la parcela, que restringe la edificación sobre rasante, separándola de su límite en dicha fachada una distancia de 5,50 m. En dicho retranqueo se admitirá la construcción de soportales, que tendrán un carácter público. Estos elementos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los elementos verticales de apoyo podrán ocupar el espacio de retranqueo.
- Los cuerpos volados podrán sobresalir un máximo de 20 cm respecto del límite de parcela.
- La altura libre mínima y la altura máxima corresponderán a las fijadas para las plantas bajas en las condiciones generales de la edificación, condiciones de usos y en las determinaciones de la correspondiente calificación que marca el PGOU.

El retranqueo únicamente será aplicable a los niveles sobre rasante, pudiendo excederlo en los niveles bajo rasante.

Asimismo, el presente instrumento pasa a invalidar la obligación de alineación de la edificación a vial en todo el área. Se propone la posibilidad de retranquear la edificación a lo largo de sus frentes hacia la vía pública de forma libre.

Se concluye en que, la parcela de uso Industrial sita en la manzana del ámbito de estudio del presente instrumento, cuente con una alineación libre dentro de la envolvente máxima permitida, establecida por los límites de parcela y de retranqueo fijados gráficamente en los planos de este documento. El retranqueo será aplicable exclusivamente sobre los niveles sobre rasante, pudiendo únicamente rebasarse mediante la construcción de soportales, de naturaleza pública, que cumplan las condiciones establecidas en este instrumento de planeamiento.

III. OCUPACIÓN MÁXIMA

Para el uso Industrial en Manzana, la ocupación máxima viene establecida por los Artículos 7.16.4 y 7.16.5 del PGOU:

Artículo 7.16.4.- Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta será de un setenta y cinco por ciento, 75%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Artículo 7.16.5.- Ocupación bajo rasante.

- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables)*
- El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de parcela.*
- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.*

ZERO●NCE

M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 03.0 MEM JUST v02.doc

Código seguro de verificación: CSG5R1DQ37QI06QJ8SBO

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

14-01-2026 13:47:28

Contiene 1 firma
digital



Pag. 43 de 59



La parcela con dicha calificación tiene una superficie de 8442 m², por lo que la ocupación máxima permitida **sobre rasante** es de **6331.50 m² en cada planta**. La ocupación máxima permitida **bajo rasante** será de **8442 m²** y sólo se admite la construcción de un único nivel bajo rasante.

IV. ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS

La altura máxima permitida en esta parcela se encuentra determinada por el Artículo 7.16.6 del PGOU, así como grafiada en los planos del mismo:

Artículo 7.16.6.- Altura y número de plantas (OP).

1.-El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU.

2.-La altura máxima en unidades métricas se fija en ochocientos (800) centímetros, admitiéndose las naves que alcanzan dicha altura con una sola planta.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbrera podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2) metros.

3.-Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

La documentación gráfica del PGOU define, para esta parcela, una altura máxima de 2 plantas sobre rasante, con una limitación de 8 m máximo.

Este Estudio de Detalle contempla el aumento de la altura máxima permitida, estableciendo un volumen capaz con una **altura máxima de 10 metros**, y un límite superior de **dos niveles sobre rasante**, en cuyo interior se podrá establecer la edificación que se proyecte sobre las mismas.

V. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

El PGOU permite el rebase de la altura máxima mediante ciertos elementos, y con una altura límite. Este hecho se encuentra definido en el Artículo 7.16.7 del PGOU:

Artículo 7.16.7.- 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 de la presente normativa.

ZERO●NCE

M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 03.0 MEM JUST v02.doc

Código seguro de verificación: CSG5R1DQ37QI06QJ8SBO

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

14-01-2026 13:47:28

Contiene 1 firma
digital



Pag. 44 de 59



2.-La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicación, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa.

3.-La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

4.-Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

El Estudio de Detalle no modifica los criterios establecidos por el Plan General en este sentido. Sin embargo, incluye una excepción entre las limitaciones que se establecen:

Se permitirá la disposición de elementos publicitarios cuya altura rebase la máxima establecida, con un límite de hasta 20 m de altura.

VI. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad máxima permitida para el uso Industrial en Manzana viene establecida por el Artículo 7.16.8 del PGOU:

Artículo 7.16.8.- Edificabilidad máxima.

1.-Se fija una edificabilidad máxima de 1,00 m²t/m²s.

2.-En los supuestos de segregación o agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

La parcela de uso industrial tiene una superficie de 8442 m², por lo que la edificabilidad máxima permitida es de **8442 m²t/m²s**. El Estudio de Detalle no modifica dicho parámetro.

VII. PATIOS

La implantación de patios sobre las edificaciones de uso Industrial se encuentra definida el Artículo 7.16.9 del PGOU:

Artículo 7.16.9.- Patios (OP).

1.-Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la presente normativa.

2.-No se admiten los patios de manzana.



3.-Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23, siempre que la intervención afecte a un frente completo de manzana y de lugar a ritmos uniformes. Deberá tramitarse para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle no modifica los criterios establecidos por el Plan General en este sentido.

VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA

La estética de los edificios asentados en parcelas de uso Industrial se encuentra definida el Artículo 7.16.10 del PGOU:

Artículo 7.16.10.- Condiciones particulares de estética (OP).

1.-Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.-Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.-Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas o plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.-Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos en aquellas parcelas correspondientes a edificaciones que retranquean su línea de edificación de la alineación exterior, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

El Estudio de Detalle no modifica los criterios establecidos por el Plan General en este sentido.

3.3.2.2 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO

Para el uso Equipamiento Comunitario, el PGOU dispone varias casuísticas posibles, considerando la situación de la parcela sobre la que se ubica dicho uso. Atendiendo a su localización y entorno, plantea la consideración de ciertos parámetros edificatorios, con objeto de encontrarse acorde al contexto urbanístico sobre el que se sitúa. Este hecho viene descrito en el siguiente Artículo del PGOU:



Artículo 7.20.2.- Condiciones particulares de la calificación de equipamiento comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales.

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

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

- Equipamientos comunitarios docentes: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- Equipamientos comunitarios deportivos cubiertos: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- Equipamientos comunitarios deportivos descubiertos: $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- Equipamientos comunitarios S.I.P.S. religiosos para actividades de culto en edificaciones con tipología de iglesias o similares: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- Equipamientos comunitarios S.I.P.S. de Servicios de Defensa e Interior destinados a servicios de acuartelamiento dependientes del Ministerio de Defensa: $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

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

Se tendrán en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima:

- Equipamientos comunitarios universitarios ubicados en zonas de Campus: $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- Resto de equipamientos comunitarios universitarios: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- Equipamientos comunitarios docentes: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- Equipamientos comunitarios deportivos cubiertos: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- Equipamientos comunitarios deportivos descubiertos: $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.



-Equipamientos comunitarios S.I.P.S. de Servicios de Defensa e Interior destinados a servicios de acuartelamiento dependientes del Ministerio de Defensa: 0,4 m²t/m²s.

-Resto de equipamientos comunitarios S.I.P.S.: 1 m²t/m²s.

-Equipamiento comunitario Cementerio: 0,4 m²t/m²s.

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

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

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

La parcela destinada a Equipamiento Deportivo que nos encontramos estudiando, se enmarca dentro del apartado 2 del Artículo expuesto, ya que se ubica integrada en una manzana cuya calificación dominante (Equipamiento comunitario) no corresponde con una calificación de carácter residencial. Es por ello que el volumen que en ella se propone, se acogerá a los parámetros urbanísticos edificatorios establecidos para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos.

I. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Tal como describe el Artículo expuesto anteriormente, la edificabilidad de la parcela de uso Equipamiento Comunitario Deportivo viene determinada por la tipología de equipamiento a la que corresponda. Nuestra parcela se reconoce como un Equipamiento Deportivo al Descubierta, por lo que le corresponde una edificabilidad máxima permitida de 0,25 m²t/m²s.

La finca cuenta con una superficie de 4929 m², por lo que la edificabilidad máxima permitida es de **1232.25 m²t/m²s.**

II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Las condiciones de parcelación derivan, según lo establecido en el Artículo 7.20.2 del PGOU, a las establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto. Éstas se encuentran establecidas en el Artículo 7.13.2 del PGOU:

ZEROONCE

M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 03.0 MEM JUST v02.doc

Código seguro de verificación: **CSG5R1DQ37QI06QJ8SBO**

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

14-01-2026 13:47:28

Contiene 1 firma
digital



Pag. 48 de 59



Artículo 7.13.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).

1.-Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de quinientos (500) metros cuadrados.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla la condición anterior.

2.-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.

3.-Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Para el caso de sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas, hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

No obstante, serán de aplicación las determinaciones establecidas en las normas de protección de este documento para el caso de elementos catalogados.

La finca de uso Equipamiento se corresponde con una parcela ya edificada en el suelo urbano, por lo que no será aplicable sobre ella los condicionantes de parcela mínima. Aún así, cumple las condiciones de parcela mínima que se establecen.

III. ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDEROS

La determinación de las alineaciones para la parcela de uso Equipamiento estudiada también corresponden con las descritas en el capítulo Decimotercero, de Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto, tal como marca el PGOU en el Artículo 7.20.2. Éstas son definidas por el Artículo 7.16.3 del PGOU, así como por la información gráfica que ofrecen sus planos:

Artículo 7.13.3.- Alineaciones y separación a linderos.

1.-Las edificaciones correspondientes a la presente calificación deberán separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del



volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros, si bien en relación con el lindero frontal esta distancia podrá medirse desde el eje de la vía o calle, pudiendo en dicho caso, y siempre que se cumplan los parámetros dimensionales expresados, llegar a alinear la fachada del edificio con las alineaciones señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU.

2.-Cuando sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella.

La normativa dispone que la edificación deberá respetar un retranqueo mínimo a los linderos, medido desde el límite de parcela en caso de linderos interiores, y desde el eje de la calle en caso del lindero frontal. Esta distancia corresponderá a la mitad de la altura del volumen que se proyecte, con un mínimo de 3 metros.

Sin embargo, tras el análisis de la situación de la parcela de Equipamiento, cuyo área de movimiento de edificación se encuentra considerablemente mermada por las servidumbres de carreteras, y con el objetivo de no continuar reduciendo el posible aprovechamiento que presenta la misma, este Estudio de Detalle descarta la obligatoriedad de llevar a cabo la separación a los linderos interiores de la parcela, pudiendo la edificación alinearse a los mismos, y reduciéndose la exigencia únicamente al lindero frontal.

Por otra parte, se rectifica el límite de la parcela a lo largo de la C/Huerta del Rasillo, para la obtención de un espacio público accesible de tránsito de 2 m de anchura mínima. Hecho que se deberá tener en cuenta como nuevo límite de parcela.

IV. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

Este parámetro se encuentra definido en el Artículo 7.13.4 de PGOU. Nuevamente se registrá por los parámetros para parcelas de carácter Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto:

Artículo 7.13.4.- Separación entre edificios (OP).

Las edificaciones se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la altura de los volúmenes enfrentados, en el caso de que ambos edificios contasen con la misma. Para alturas diferentes se separarán en cada planta una distancia igual a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados respectivos.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas.

La localización de la parcela junto a la autovía, y en consecuencia, el respeto de las zonas de seguridad de la misma, provocan que el área disponible para materializar edificación se vea mermada considerablemente. Este hecho hace inviable la norma de separación entre edificios, ya que haría disminuir aún más la



superficie disponible. Es por ello que el presente Estudio de Detalle establece la no obligatoriedad de separación de la edificación respecto de otros edificios.

V. OCUPACIÓN MÁXIMA

Para el uso Equipamiento, la ocupación máxima se remite a los Artículos 7.13.5 y 7.13.6 del PGOU. Igualmente, se trata de condiciones para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto, aplicables al uso Equipamiento:

Artículo 7.13.5.- Ocupación de parcela.

- 1.-La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento, 50%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.*
- 2.-Cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda, podrá aumentarse la ocupación de la misma hasta un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie total de parcela, respetando en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas para la presente calificación.*
- 3.-Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.*

Artículo 7.13.6.- Ocupación bajo rasante.

- 1.-Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta 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 superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.*
- 3.-En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.*

La parcela de equipamiento tiene una superficie de 4929 m². La ocupación máxima permitida **sobre rasante** es del 75 % de la superficie en planta baja, y del 50% en el resto de plantas. Esto supone que la ocupación máxima permitida ascienda a **3696.75 m² en planta baja y a 2464.50 m² para el resto de las plantas**. El volumen definido por el Estudio de Detalle cuenta con dos niveles sobre rasante, por lo que el **total de superficie construida permitida sobre rasante será de 6161.25 m²**. La ocupación máxima permitida **bajo rasante** será de **14787 m²** admitiéndose la construcción de hasta cuatro niveles bajo rasante, los cuales ocuparán la misma superficie que se ocupe en planta baja.



VI. ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS

Para la determinación de estos parámetros nos remitiremos al capítulo de Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto. La altura máxima permitida en esta parcela se encuentra determinada por el Artículo 7.13.8 del PGOU, así como grafiada en los planos del mismo:

Artículo 7.13.8.- Altura y número de plantas (OP).

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

2.-La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- a. Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.*
- b. Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.*
- c. Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.*
- d. Para cuatro plantas, se fija una altura máxima de mil cuatrocientos cincuenta (1450) centímetros.*
- e. Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil setecientos ochenta (1780) centímetros.*
- f. Para seis plantas, se fija una altura máxima dos mil ciento diez (2110) centímetros.*
- g. Para siete plantas, se fija una altura máxima de dos mil cuatrocientos cuarenta (2440) centímetros.*
- h. Para ocho plantas, se fija una altura máxima de dos mil setecientos setenta (2770) centímetros.*

La documentación gráfica del PGOU define, para esta manzana, una altura máxima de 2 plantas sobre rasantes y 7,90 m como límite superior. Este Estudio de Detalle modificará este parámetro y definirá, en el ámbito de estudio, un volumen capaz con una **altura máxima de 10 metros**, y un máximo de **dos niveles sobre rasante**, en cuyo interior se podrá establecer la edificación que se proyecte sobre las mismas.

VII. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Las construcciones permitidas sobre la altura máxima se encuentran reguladas en el Artículo 7.13.9 del PGOU:

Artículo 7.13.9.- 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 de la presente normativa.

2.-La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicación, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa.



3.-La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

El Estudio de Detalle no modifica los criterios establecidos por el Plan General en este sentido. Sin embargo, incluye una excepción entre las limitaciones que se establecen:

Se permitirá la disposición de elementos publicitarios cuya altura rebase la máxima establecida, con un límite de hasta 20 m de altura.

VIII. PATIOS

Al igual que en la determinación de los parámetros descritos anteriormente, el PGOU establece en su Artículo 7.20.2, que en parcelas de uso Equipamiento se regule dicho aspecto atendiendo al Artículo 7.13.11:

Artículo 7.13.11.- Patios.

1.-Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la presente normativa.

No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

2.-El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total.

El Estudio de Detalle no modifica los criterios establecidos por el Plan General en este sentido.

IX. DIMENSIONES MÁXIMAS DE LAS EDIFICACIONES

La normativa marca un límite para las dimensiones de las edificaciones, las cuales se encuentran descritas en el Artículo 7.13.12 del PGOU. Este artículo viene derivado de lo establecido en el Artículo 7.20.2:

Artículo 7.13.12.- Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (60) metros lineales.

El Estudio de Detalle no modifica el criterio establecido por el Plan General en este sentido.

X. CONDICIONES ESTÉTICA

Las condiciones estéticas particulares para la edificación en suelo de uso Equipamiento vienen determinadas por el Artículo 7.13.13 del PGOU. Este artículo viene derivado de lo establecido en el Artículo 7.20.2:

ZEROONCE

M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 03.0 MEM JUST v02.doc

Código seguro de verificación: **CSG5R1DQ37QI06QJ8SBO**

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

14-01-2026 13:47:28

Contiene 1 firma
digital



Pag. 53 de 59



Artículo 7.13.13.- Condiciones particulares de estética.

1.-Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.-Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.-Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas o plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.-En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de los perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación.

5.-Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

6.-El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

El Estudio de Detalle no modifica el criterio establecido por el Plan General en este sentido.



3.4 RESULTADO CUALITATIVO Y CUANTITATIVO DE LA ORDENACIÓN

El presente Estudio de Detalle no altera ni contraviene las condiciones del planeamiento vigente en las parcelas en cuanto a uso, ocupación, altura, ni por supuesto, edificabilidad máxima. Realizaremos una comparativa diferenciando los usos que encontramos en el ámbito de estudio.

INDUSTRIAL EN MANZANA

COMPARATIVA DE ORDENANZAS GENERALES

	PGOU DE GRANADA	ESTUDIO DE DETALLE
CLASE DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	URBANO CONSOLIDADO
USO GLOBAL	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
CALIFICACIÓN	INDUSTRIAL EN MANZANA	INDUSTRIAL EN MANZANA
USOS COMPATIBLES	- Gran Industria - Terciario Comercial - Terciario Oficina - Terciario Espectáculos o Centros de Reunión - Terciario Garaje - Terciario Instalación singular - Institucional privado - Equipamiento comunitario Universitario - Equipamiento comunitario Docente - Equipamiento comunitario Deportivo - Equipamiento comunitario SIPS	- Gran Industria - Terciario Comercial - Terciario Oficina - Terciario Espectáculos o Centros de Reunión - Terciario Garaje - Terciario Instalación singular - Institucional privado - Equipamiento comunitario Universitario - Equipamiento comunitario Docente - Equipamiento comunitario Deportivo - Equipamiento comunitario SIPS.
ALTURA	P-1 + PB + 1 (8 m)	P-1 + PB + 1 (10 m)
SERVIDUMBRES	Con las áreas de protección de carreteras	Con las áreas de protección de carreteras

ANÁLISIS COMPARATIVO DE PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN

	PGOU DE GRANADA	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE DE PARCELA	8442 m ²	8295.75 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD	8442 m ² T/ m ² S	8442 m ² T/ m ² S
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	6331.50 m ²	6331.50 m ²
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	8442 m ²	8442 m ²



EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO

COMPARATIVA DE ORDENANZAS GENERALES

	PGOU DE GRANADA	ESTUDIO DE DETALLE
CLASE DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	URBANO CONSOLIDADO
USO GLOBAL	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
CALIFICACIÓN	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO DESCUBIERTO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO DESCUBIERTO
USOS COMPATIBLES	- Docente	- Docente.
ALTURA	P-4 + PB + 1 (7.90 m)	P-4 + PB + 1 (10 m)
SERVIDUMBRES	Con las áreas de protección de carreteras	Con las áreas de protección de carreteras

ANÁLISIS COMPARATIVO DE PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN

	PGOU DE GRANADA	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE DE PARCELA	4929 m ²	4879.61 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD	1232.25 m ² T/ m ² S	1232.25 m ² T/ m ² S
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	6161.25 m ²	6161.25 m ²
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	14787 m ²	14787 m ²

Antonio M. Vizueté Castillo

Arquitecto

Colegiado nº 5910 C.O.A. Sevilla



ZERO●**NCE**

M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 03.0 MEM JUST v02.doc

Código seguro de verificación: **CSG5R1DQ37QI06QJ8SBO**

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

14-01-2026 13:47:28

Contiene 1 firma
digital



Pag. 56 de 59



5. RESUMEN EJECUTIVO



M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 04.0 RESUMEN EJECUTIVO v02.doc

Código seguro de verificación: CSG5R1DQ37QI06QJ8SBO			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	14-01-2026 13:47:28
Contiene l firma digital			Pag. 57 de 59



Este Resumen Ejecutivo se redacta de acuerdo con lo establecido según el artículo 62.1 e) de la LISTA, además de tener en cuenta las determinaciones del Estudio de Detalle.

Se ha redactado por encargo de SUBA REAL VILLALBA S.L., en cumplimiento con la normativa vigente aplicable en el municipio de Granada (PGOU de Granada).

El objetivo de esta figura de planeamiento consiste en una ordenación del ámbito en el que se realiza, para definir con él una nueva disposición de los volúmenes capaces que lo componen, así como nuevas alineaciones de la edificación.

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle lo conforma un área constituida por varias parcelas catastrales, las cuales forman parte de una manzana. Sus referencias catastrales son 5745403VG4154D0001AU, 5745402VG4154D0001WU, 5745404VG4154D0001BU y 5745401VG4154D0001HU. Este recinto de estudio se encuentra delimitado por las vías C/Huerta del Rasillo, la carretera GR-30 (Circunvalación de Granada), y por el cinturón de suelo no urbanizable, interior de la manzana, paralelo a la C/Camino de Purchil. Cuenta con una superficie de 13371 m².

El Estudio de Detalle se ha redactado en función de:

- El área de afección de normativa aplicable en dicho ámbito (PGOU de Granada).
- Las limitaciones características que concurren sobre las parcelas por su ubicación junto a una autovía.
- La mejora del espacio público del entorno de la parcela, consiguiendo, entre otros, itinerarios accesibles en su perímetro.

Por ello, este Estudio de Detalle plantea una ordenación de volúmenes que podrían desarrollarse en las parcelas objeto de estudio, conforme a las ordenanzas vigentes del PGOU, a las restricciones de la Ley de Carreteras, y al cumplimiento del Decreto de Accesibilidad de Andalucía.

Éste no modifica los usos urbanísticos del suelo, sino que se limita a definir los espacios en los que implantar el uso a desarrollar, los cuales siguen siendo el Industrial y Equipamiento Comunitario Deportivo.

El recinto abarca dos parcelas urbanísticas, destinadas a suelos con diferente calificación, Industrial en Manzana y Equipamiento Comunitario Deportivo, ambas en suelo urbano. La parcela Industrial está formada por tres parcelas catastrales y la de Equipamiento por una parcela catastral.

La parcela de uso Industrial en Manzana cuenta con una superficie de 8442 m². Se produce una reducción de la superficie de la misma con motivo de efectuarse una cesión de superficie al espacio público, obteniendo una parcela resultante de 8295.75 m². La edificabilidad máxima permitida en él es de 8442



m²T/m²S, la ocupación máxima sobre rasante de 6331.50 m², la ocupación máxima bajo rasante de 8442 m² y se permite una altura máxima de PB+1 sobre rasante y un nivel bajo rasante. Todos los datos anteriormente descritos han sido resultado de aplicar las condiciones del PGOU.

La parcela de uso Equipamiento comunitario Deportivo Descubierta lo conforma una única parcela y cuenta con una superficie de 4929 m². Se produce una reducción de la superficie de la misma con motivo de efectuarse una cesión de superficie al espacio público, obteniendo una parcela resultante de 4879.61 m². La edificabilidad máxima permitida en él es de 1232.25 m²T/m²S, la ocupación máxima sobre rasante de 6161.25 m², la ocupación máxima bajo rasante de 14787 m² y se permite una altura máxima de PB+1 sobre rasante y hasta cuatro niveles bajo rasante. Todos los datos anteriormente descritos han sido resultado de aplicar las condiciones del PGOU.

Este Estudio de Detalle propone nuevas alturas máximas permitidas, así como nuevos condicionantes de alineaciones y separación a linderos, resultando nuevas áreas de movimiento permitidas en la edificación.

Este instrumento se ha redactado cumpliendo lo establecido en las ordenanzas vigentes del PGOU de Granada, así como en su Adaptación Parcial a la LOUA, por lo que, para lo no definido en él, se actuará según dicha normativa.

Antonio M. Vizquete Castillo
Arquitecto
Colegiado nº 5910 C.O.A. Sevilla

ZERO●NCE

M.info@zeroonce.com

P-237_01ED_01MEM_DOC 04.0 RESUMEN EJECUTIVO v02.doc

Código seguro de verificación: CSG5R1DQ37QI06QJ8SBO

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

14-01-2026 13:47:28

Contiene 1 firma
digital



Pag. 59 de 59

