



manuel i. leyva romero

ARQUITECTO

C/ Párraga nº1 - 4º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - Mov - 609 122 221, estudioleyva@gmail.com

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA CALLE RÍO MIÑO 125, DE LA URBANIZACIÓN SAN JAVIER, EN HÍJAR, PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE LAS GABIAS (GRANADA), PROMOVIDO POR Dña. PILAR MORALES DEL CASTILLO Y D. FRANCISCO MORENTE CUADROS.

INDICE

- 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA
 - 1.1.- ANTECEDENTES
 - 1.2.- ORDENANZA DE APLICACIÓN
- 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - 2.1.- PROMOTOR
 - 2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE SU REALIZACIÓN
 - 2.3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 3.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 4.- RESUMEN EJECUTIVO
 - 4.1.- OBJETIVOS
 - 4.2.- PRINCIPALES ASPECTOS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS
 - 4.3.- ÁMBITO



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA MANUEL LUIS LEYVA ROMERO - 07/03/2024 AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 16/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2024 09:48:36	EXPEDIENTE :: 202414 24000004 Fecha: 02/01/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(939587)	

CSV: 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 22/08/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/08/2024 09:46:40	EXPEDIENTE :: 202414 24000004 Fecha: 02/01/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 007E8000E563F00P3M3H7W3I6V5, PROMOVIDO POR D. FRANCISCO MORENTE CUADROS DONDE SE MODIFICAN PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA PARA LA PARCELA SITA EN LA C/ RÍO MIÑO, N.º 125, R.C. 9311106VG3191A0001W, POR EL P.P. SAN JAVIER 1ª FASE, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 3).	

000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2





manuel i. leyva romero

ARQUITECTO

C/ Párraga nº1 - 4º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - Mov - 609 122 221, estudioleyva@gmail.com

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1.- ANTECEDENTES.

Se redacta y lleva a efecto el presente Estudio de Detalle sobre una Vivienda unifamiliar residencial, situada en C/ Río Miño nº 125, de la Urbanización San Javier, perteneciente a Híjar, del municipio de Las Gábias (Granada), con referencia catastral 9311106VG3191A0001IW.

Se trata de una edificación existente, antigua "Casa Taller" del Ayuntamiento de Las Gábias.



La finalidad y conveniencia de su redacción tiene como objetivo acometer con carácter de urgencia el cambio de las Condiciones Urbanísticas que le afecta, teniendo el Ayuntamiento, mediante la Aprobación de este Estudio de Detalle, la facultad de introducir modificaciones en Las Condiciones Urbanísticas de dicho edificio de Uso residencial.

CSV: 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5

000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
MANUEL LUIS LEYVA ROMERO - 07/03/2024	
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 16/05/2024	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2024 09:48:36	
<small>ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(939587)</small>	

EXPEDIENTE :: 202414
24000004
Fecha: 02/01/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 22/08/2024	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/08/2024 09:46:40	
<small>DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 007E8000E563F00P3M3H7W3I6V5, PROMOVIDO POR D. FRANCISCO MORENTE CUADROS DONDE SE MODIFICAN PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA PARA LA PARCELA SITA EN LA C/ RÍO MIÑO, N.º 125, R.C. 9311106VG3191A0001IW, POR EL P.P. SAN JAVIER 1ª FASE, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 3).</small>	

EXPEDIENTE :: 202414
24000004
Fecha: 02/01/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL





manuel I. leyva romero

ARQUITECTO

C/ Párraga nº1 - 4º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - Mov - 609 122 221, estudioleyva@gmail.com

DESCRIPCIÓN CATASTRAL



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9311106VG3191A0001IW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL RIO MIÑO [CSJ] 125
18110 LAS GABIAS [GRANADA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 431 m2
Año construcción: 2005

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1/0/01	218
VIVIENDA	1/01/01	144
ALMACEN	1/00/02	55
DEPORTIVO	1/00/03	16

PARCELA

Superficie gráfica: 1.184 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 MANUEL LUIS LEYVA ROMERO - 07/03/2024
 AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 16/05/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2024 09:48:36
 ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(939587)

EXPEDIENTE :: 202414
24000004
Fecha: 02/01/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 22/08/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2024 09:46:40
 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 007E8000E563F00P3M3H7W3I6V5, PROMOVIDO POR D. FRANCISCO MORENTE CUADROS DONDE SE MODIFICAN PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA PARA LA PARCELA SITA EN LA C/ RIO MIÑO, N.º 125, R.C. 9311106VG3191A0001IW, POR EL P.P. SAN JAVIER 1ª FASE, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 3).

EXPEDIENTE :: 202414
24000004
Fecha: 02/01/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2





manuel i. leyva romero

ARQUITECTO

C/ Párraga nº1 - 4º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - Mov - 609 122 221, estudioleyva@gmail.com

1.2.- ORDENANZA DE APLICACIÓN.

El planeamiento vigente de afección es el PLAN PARCIAL SAN JAVIER, con aprobación definitiva el 25 de enero de 1984

ORDENANZA 2.1.1.- PARCELA MÍNIMA. - De acuerdo con las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, la superficie mínima de la parcela edificable será 1.200 m².

ORDENANZA 2.1.2.- OCUPACIÓN. - La máxima ocupación permitida será del 20 % de la superficie neta de la parcela, una vez descontada el viaria y las superficies de uso público, tanto verdes como de servicios.

ORDENANZA 2.1.3.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. - La altura máxima permitida será de dos plantas. La altura entre plantas se atenderá a los señalado al efecto en las Normas Subsidiarias.

ORDENANZA 2.1.4.- EDIFICABILIDAD. - El coeficiente de edificabilidad sobre superficie total de parcela será de 1,20 m³/m².

ORDENANZA 2.1.5.- RETRANQUEOS. - La distancia desde la edificación a los linderos de parcela y a las alineaciones de la calle o calles será igual o mayor a la altura del edificio con un mínimo de 3,00 m.



Esquema volumétrico de la edificación de referencia en Estudio de Detalle. Se observa la ubicación de las construcciones destinadas a vivienda (azul) y almacén (amarillo) dentro de la parcela.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
MANUEL LUIS LEYVA ROMERO - 07/03/2024	AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 16/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2024 09:48:36	
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(939587)	

EXPEDIENTE :: 202414
24000004
Fecha: 02/01/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 22/08/2024	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/08/2024 09:46:40	
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 007E8000E563F00P3M3H7W3I6V5, PROMOVIDO POR D. FRANCISCO MORENTE CUADROS DONDE SE MODIFICAN PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA PARA LA PARCELA SITA EN LA C/ RÍO MIÑO, N.º 125, R.C. 9311106VG3191A0001W, POR EL P.P. SAN JAVIER 1ª FASE, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 3).	

EXPEDIENTE :: 202414
24000004
Fecha: 02/01/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



CSV: 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5
000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2



manuel i. leyva romero

ARQUITECTO

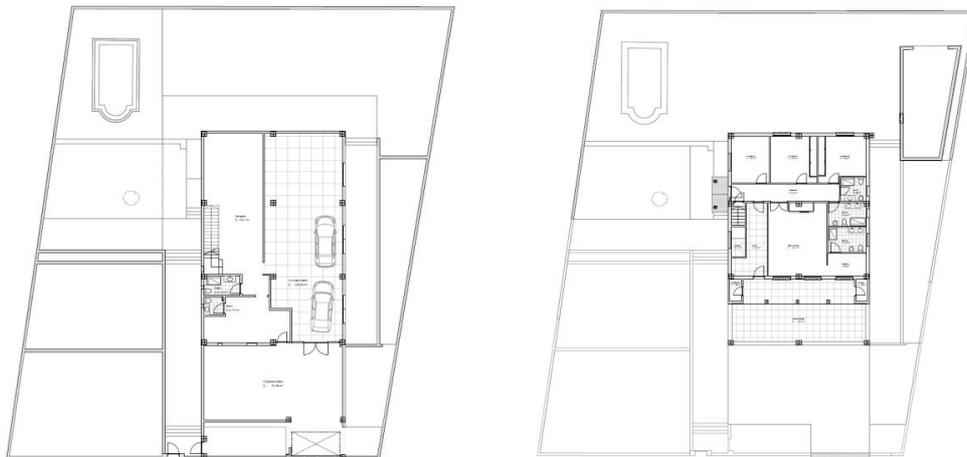
C/ Párraga nº1 - 4º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - Mov - 609 122 221, estudioleyva@gmail.com

EDIFICACIÓN ACTUAL EN LA PARCELA

En la parcela de referencia existe una edificación que fue destinada a Escuela Taller, por parte del ayuntamiento de Las Gabias, data según catastrado de 2.005. Actualmente su uso es residencial.

Tras medición efectuada sobre la parcela se ha comprobado que la parcela tiene una superficie de 1.234,81 m², vivienda es de forma irregular con una longitud de fachada a Calle Río Miño de 31,54 m, siendo el resto de los lados medianeros, con una longitud de 39,15 m, a la derecha, linda con parcela/edificación existente, con longitud de 39,07 m. a la izquierda, linda con parcela sin edificar, al fondo el lado restante, lindero con zona verde, y con una longitud de 32,35 m. Posee acceso desde la Calle Río Miño, en el Hjar, perteneciente al municipio de Las Gabias.

La edificación existente se distribuye en dos plantas, también existe una piscina y un trastero independiente. Se trata de una vivienda unifamiliar con semisótano, destinado a garaje y almacén, y vivienda distribuida en planta baja. Se compone de tres dormitorios, tres baños, una cocina, un salón-comedor y un despacho.



La construcción se encuentra disconforme con el planeamiento ya que no cumple con la ocupación y la separación a linderos, que exige la ordenanza de aplicación Plan Parcial San Javier, que marca un 20% en ocupación y una separación a linderos de 3,00 m.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
MANUEL LUIS LEYVA ROMERO - 07/03/2024	
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 16/05/2024	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2024 09:48:36	

ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(939587)

EXPEDIENTE :: 202414
24000004
Fecha: 02/01/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5



000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 22/08/2024	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/08/2024 09:46:40	

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 007E8000E563F00P3M3H7W3I6V5, PROMOVIDO POR D. FRANCISCO MORENTE CUADROS DONDE SE MODIFICAN PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA PARA LA PARCELA SITA EN LA C/ RÍO MIÑO, N.º 125, R.C. 9311106VG3191A0001W, POR EL P.P. SAN JAVIER 1ª FASE, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 3).

EXPEDIENTE :: 202414
24000004
Fecha: 02/01/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL





manuel i. leyva romero

ARQUITECTO

C/ Párraga nº1 - 4º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - Mov - 609 122 221, estudioleyva@gmail.com

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- PROMOTOR.

Se redacta el presente Estudio de Detalle a petición de D. FRANCISCO MORENTE CUADROS, con D.N.I. 24.207.096-X y DÑA. M^a DEL PILAR MORALES DEL CASTILLO, con D.N.I. 24.252.268-X ambos con domicilio en C/ Río Miño nº 125, Urb. San Javier de Híjar, en Las Gabias (Granada), como propietarios del inmueble objeto del mismo.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE SU REALIZACIÓN.

Se justifica a continuación la procedencia de redactar el presente Estudio de Detalle, con objeto de legalizar la edificación existente, mejorar la ordenación detallada manteniendo su uso, permitiendo consolidar parte de la edificación de la parcela sobre la edificación existente, de tal manera que su legalización y posible ampliación afecte a toda la construcción actual, eliminando el retranqueo a linderos y la ocupación.

De acuerdo con el artículo 71 de la LISTA:

- “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.”*

Esta regulación ha sido desarrollada y concretada en el artículo 94 del RGLISTA, según el cual:

- 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*
- 2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar*



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA MANUEL LUIS LEYVA ROMERO - 07/03/2024 AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 16/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2024 09:48:36	EXPEDIENTE :: 202414 24000004 Fecha: 02/01/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(939587)	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 22/08/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/08/2024 09:46:40	EXPEDIENTE :: 202414 24000004 Fecha: 02/01/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 007E8000E563F00P3M3H7W3I6V5, PROMOVIDO POR D. FRANCISCO MORENTE CUADROS DONDE SE MODIFICAN PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA PARA LA PARCELA SITA EN LA C/ RÍO MIÑO, N.º 125, R.C. 9311106VG3191A0001W, POR EL P.P. SAN JAVIER 1ª FASE, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 3).	

CSV: 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5

000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2





manuel i. leyva romero

ARQUITECTO

C/ Párraga nº1 - 4º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - Mov - 609 122 221, estudioleyva@gmail.com

negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

...

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

...

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

...

A la vista de la regulación establecida en el artículo 71 LISTA Y 94 RGLISTA, y en relación a parcelas de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística:

- Los Estudios de Detalle pueden modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida en ámbitos de suelo urbano.
- Los Estudios de Detalle pueden modificar la ordenación de volúmenes establecida en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.
- En ningún caso, los Estudios de Detalle pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.
- En ningún caso, los Estudios de Detalle pueden sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

Según recoge el artículo 78 del RGLISTA:

“1. La ordenación urbanística detallada tiene como objeto la definición del trazado pormenorizado completo de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones.

2. La ordenación urbanística detallada se concreta a través de las siguientes determinaciones:

a) ...

b) ...

...

g) La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones: (N)



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA MANUEL LUIS LEYVA ROMERO - 07/03/2024 AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 16/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2024 09:48:36	EXPEDIENTE :: 202414 24000004 Fecha: 02/01/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(939587)	

CSV: 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5



000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 22/08/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/08/2024 09:46:40	EXPEDIENTE :: 202414 24000004 Fecha: 02/01/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 007E8000E563F00P3M3H7W3I6V5, PROMOVIDO POR D. FRANCISCO MORENTE CUADROS DONDE SE MODIFICAN PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA PARA LA PARCELA SITA EN LA C/ RÍO MIÑO, N.º 125, R.C. 9311106VG3191A0001W, POR EL P.P. SAN JAVIER 1ª FASE, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 3).	





manuel i. leyva romero

ARQUITECTO

C/ Párraga nº1 - 4º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - Mov - 609 122 221, estudioleyva@gmail.com

1º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.
2º Ordenanzas de edificación por uso pomenorizado y/o tipología. “

...

Es por ello, y de acuerdo al caso que nos ocupa que para establecer la ordenación de volúmenes de la parcela que nos ocupa con la finalidad de no alterar las alineaciones de las edificaciones preexistentes, que procede la redacción de Estudio de Detalle, puesto que no se incrementa el aprovechamiento urbanístico, no se suprime suelo dotacional público, ni se afecta a su funcionalidad y tampoco se alteran las condiciones de ordenación de los terrenos y construcciones colindantes.

2.3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Se propone consolidar la edificación de la parcela, en la edificación existente, en cuanto a su ocupación y retranqueos. Se permitirá la consolidación y aumento de volumen sobre la edificación existente, eliminando los retranqueos y adaptando la ocupación a la establecida en las Normas Subsidiarias.

Se pretende la actualización para su adaptación a la Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas 14 de mayo de 1.997.

La ocupación máxima por planta 30%/15%, estipulada en el art 55.5 de las NNSS de 1.997, no se ha alterado en el PGOU de 2008 (de adaptación de las NNSS a la LOUA). Parece lógico por consecuente, que la aplicación de las NNSS a este Estudio de Detalle actual.

La ORDENACIÓN DETALLADA, será conforme a la Fincha de Condiciones adjunta.

El presente Estudio de Detalle, tras la descripción y justificación anteriores, cumple total y absolutamente los requisitos y disposiciones que le son de aplicación, no existiendo por tanto impedimento legal alguno para su tramitación y aprobación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA MANUEL LUIS LEYVA ROMERO - 07/03/2024 AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 16/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2024 09:48:36	EXPEDIENTE :: 202414 24000004 Fecha: 02/01/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(939587)	

CSV: 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5



000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 22/08/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/08/2024 09:46:40	EXPEDIENTE :: 202414 24000004 Fecha: 02/01/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 007E8000E563F00P3M3H7W3I6V5, PROMOVIDO POR D. FRANCISCO MORENTE CUADROS DONDE SE MODIFICAN PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA PARA LA PARCELA SITA EN LA C/ RÍO MIÑO, N.º 125, R.C. 9311106VG3191A0001W, POR EL P.P. SAN JAVIER 1ª FASE, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 3).	





manuel i. leyva romero

ARQUITECTO

C/ Párraga nº1 - 4º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - Mov - 609 122 221, estudioleyva@gmail.com

3.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El art- 22.4 del Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana recoge la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En el presente estudio de detalle referente a la parcela situada en C/ Río Miño nº 125, Urb. San Javier de Híjar, en Las Gabias (Granada), queda justificado la innecesariedad de aportar un Informe de sostenibilidad económica, debido a la naturaleza del documento, que no modifica parámetros que puedan influir en un incremento de gasto para las haciendas públicas.

Granada, Diciembre de 2023

El Arquitecto.

Fdo. Manuel L. Leyva Romero.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
MANUEL LUIS LEYVA ROMERO - 07/03/2024	
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 16/05/2024	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2024 09:48:36	
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(939587)	

EXPEDIENTE :: 202414
24000004
Fecha: 02/01/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5



000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA		
FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 22/08/2024		
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/08/2024 09:46:40		
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 007E8000E563F00P3M3H7W3I6V5, PROMOVIDO POR D. FRANCISCO MORENTE CUADROS DONDE SE MODIFICAN PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA PARA LA PARCELA SITA EN LA C/ RÍO MIÑO, N.º 125, R.C. 9311106VG3191A0001W, POR EL P.P. SAN JAVIER 1ª FASE, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 3).		

EXPEDIENTE :: 202414
24000004
Fecha: 02/01/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL





manuel i. leyva romero

ARQUITECTO

C/ Párraga nº1 - 4º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - Mov - 609 122 221, estudioleyva@gmail.com

4.- RESUMEN EJECUTIVO.

4.1.- OBJETIVOS.

El presente resumen ejecutivo, se redacta conforme a lo establecido en el artículo 85.e) y art. 94.c) del RGLISTA.

Se redacta el presente estudio de detalle, a iniciativa de D. FRANCISCO MORENTE CUADROS, con D.N.I. 24.207.096-X y DÑA. Mª DEL PILAR MORALES DEL CASTILLO, con D.N.I. 24.252.268-X, con los siguientes objetivos:

- Definir la ocupación y las alineaciones de la parcela ubicada en C/ Río Miño nº 125, Urb. San Javier de Híjar, en Las Gabias (Granada)

4.2.- PRINCIPALES ASPECTOS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS.

La definición de la ocupación y las alineaciones en C/ Río Miño nº 125, Urb. San Javier de Híjar, en Las Gabias, no modifica los parámetros urbanísticos de la manzana a la que pertenece. Por ello enumeramos a continuación estas condiciones y su estado tras la redacción de este Estudio de Detalle:

Parámetros	Condiciones planeamiento vigente	Situación actual
Clasificación	Suelo Urbano	No hay cambios
Calificación	Plan Parcial Urb. San Javier	No hay cambios
Edificabilidad	1,20 m³/m²	No hay cambios

Los parámetros definidos en el presente estudio de detalle se determinan a continuación

Condiciones de la edificación		
Ocupación	Planta baja	30 %
	Planta alta	15 %
Situación	Alineación	Alineada a linderos

La ocupación en planta sótano se mantiene invariable.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MANUEL LUIS LEYVA ROMERO - 07/03/2024
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 16/05/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2024 09:48:36
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(939587)

EXPEDIENTE :: 202414
24000004
Fecha: 02/01/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5



000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 22/08/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/08/2024 09:46:40
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 007E8000E563F00P3M3H7W3I6V5, PROMOVIDO POR D. FRANCISCO MORENTE CUADROS DONDE SE MODIFICAN PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA PARA LA PARCELA SITA EN LA C/ RÍO MIÑO, N.º 125, R.C. 9311106VG3191A0001W, POR EL P.P. SAN JAVIER 1ª FASE, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 3).

EXPEDIENTE :: 202414
24000004
Fecha: 02/01/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL





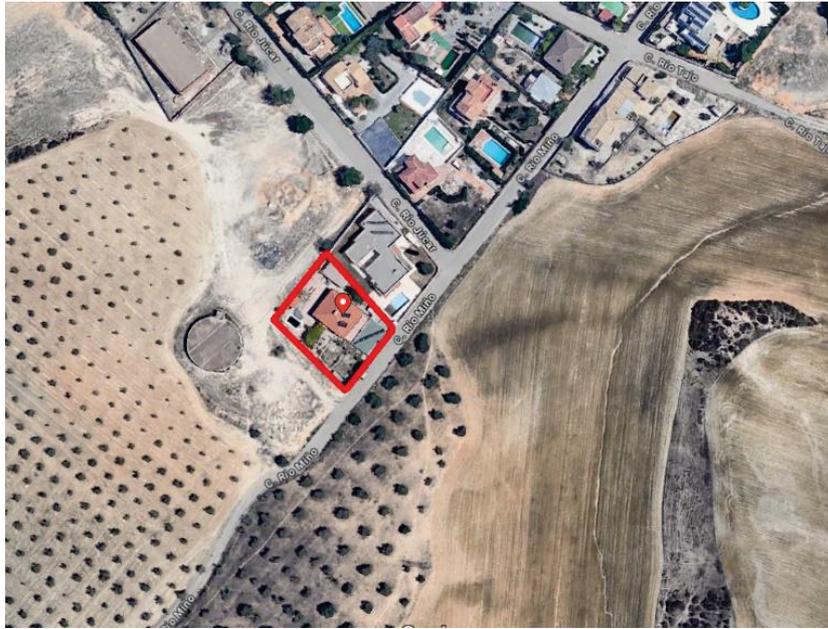
manuel i. leyva romero

ARQUITECTO

C/ Párraga nº1 - 4º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - Mov - 609 122 221, estudioleyva@gmail.com

4.3.- ÁMBITO.

El estudio de detalle afecta a la zona delimitada en el siguiente plano de situación:



Granada, Diciembre de 2023

El Arquitecto.

Fdo. Manuel L. Leyva Romero.

LEYVA ROMERO
MANUEL LUIS -
24104625G

Firmado digitalmente por
LEYVA ROMERO MANUEL
LUIS - 24104625G
Fecha: 2024.03.07 11:00:11
+01'00'



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MANUEL LUIS LEYVA ROMERO - 07/03/2024 AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 16/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/05/2024 09:48:36
<small>ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(939587)</small>

EXPEDIENTE :: 202414 24000004
Fecha: 02/01/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E8000E563F00P3M3H7W3I6V5



000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3DA400Y5X8H2Y4M4M2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 22/08/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/08/2024 09:46:40
<small>DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 007E8000E563F00P3M3H7W3I6V5, PROMOVIDO POR D. FRANCISCO MORENTE CUADROS DONDE SE MODIFICAN PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA PARA LA PARCELA SITA EN LA C/ RÍO MIÑO, N.º 125, R.C. 9311106VG3191A0001W, POR EL P.P. SAN JAVIER 1ª FASE, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 3).</small>

EXPEDIENTE :: 202414 24000004
Fecha: 02/01/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

