



**Administración Local**

**AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS**

Administración

**APROBACION INICIAL ESTUDIO DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE PARTE DE LOS PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA PARA LA PARCELA SITA EN LA CALLE SAN ALFONSO NÚMERO 8, DE LAS GABIAS.**

*APROBACION INICIAL ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ALFONSO NÚMERO 8 DE LAS GABIAS.*

Por Decreto número 2025/00610, de la Concejalía delegada de Urbanismo, Desarrollo Sostenible y Agenda 2030, de fecha 21 de marzo de 2025, se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle promovido por Dña. María José Luque Porras para modificación de parte de los parámetros de la ordenación detallada establecida para la parcela sita en la calle San Alfonso número 8, referencia catastral 1911603VG4111B0001PF por el Plan Parcial Pago de los Llanos, y cuyo objeto es flexibilizar la tipología de vivienda unifamiliar aislada permitida e equiparar los parámetros urbanísticos de ocupación a los de la ordenanza residencial A, siendo ésta la ordenación particular establecida en el instrumento de ordenación general para el uso residencial unifamiliar aislada.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y artículo 112.1.b) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se abre un período de información pública por plazo de veinte días, contado a partir del día siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la provincia. Durante este periodo podrán formularse las alegaciones que se estimen pertinentes.

A tal efecto, el documento técnico aprobado inicialmente se encuentra a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [dirección <https://www.lasgabias.es/portal-transparencia/transparencia-en-materia-de-urbanismo-obras-publicas-y-medioambiente/expedientes-en-informacion-publica/>].

Asimismo, se hace público que en aplicación del artículo 78.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se suspende el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas sobre el ámbito afectado por el Estudio de Detalle hasta la aprobación del mismo, no pudiendo ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En ...Las Gabias....., a ...10..... de abril.....de...2025

Firmado por:... **LA CONCEJAL DE URBANISMO, DESARROLLO SOSTENIBLE Y AGENDA 2030**  
**(Decreto 2024/00262 de 05 de febrero, de la Alcaldía)**  
**Inmaculada Paloma López García**

# ESTUDIO DE DETALLE

---

## SUELO URBANO – CALLE SAN ALFONSO, 8

---



---

**DIRECCIÓN** CALLE SAN ALFONSO, 8 18110 LAS GABIAS (GRANADA)

---

**PROMOTOR** MARÍA LUQUE PORRAS / JORGE MAESTRE HEREDIA

---

**PROYECTISTA** MYTAKI ARQUITECTURA Y DISEÑO SLP

---

**TÉCNICO REDACTOR** LUIS M. VILLAR PÉREZ, ARQUITECTO

---

En Granada, a 18 de noviembre de 2024

Fdo: El técnico redactor

1

## ÍNDICE

<b>1. MEMORIA DESCRIPTIVA.....</b>	<b>pg. 3</b>
1.1. DATOS DE LOS AGENTES INTERVINIENTES	
1.2. DATOS DE LA FINCA	
1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	
1.4. MARCO LEGISLATIVO	
1.5. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	
<b>2. MEMORIA DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>pg. 8</b>
2.1. PROPUESTA DE OCUPACIÓN	
2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN Y CONDICIONES URBANÍSTICAS	
2.3. JUSTIFICACIÓN DE ACCESIBILIDAD	
<b>3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>pg. 11</b>
<b>4. RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>pg. 11</b>
4.1. OBJETIVOS	
4.2. PRINCIPALES ASPECTOS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS	
4.3. ÁMBITO	
<b>5. ANEXOS.....</b>	<b>pg. 14</b>
5.1. SITUACIÓN CARTOGRÁFICA Y DE PLANEAMIENTO VIGENTE	
5.2. GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA MEDIANTE COORDENADAS UTM	

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1. DATOS DE LOS AGENTES INTERVINIENTES:

- **Promotores del estudio de detalle y actuales propietarios de la finca para la que se realiza:**

Nombre: María Luque Porras y Jorge Maestre Heredia  
NIF: 30981589-Z y 29493277-D respectivamente  
Domicilio: C/ Profesor Luis Molina Gómez, 24 7ª de Granada

- **Datos del redactor del estudio de detalle:**

Autor de la Memoria:  
MYTAKI arquitectura y diseño, SLP  
CIF: B-19524339  
Registrada en el COA de Murcia con número SP0298  
Domicilio: C/ Varela 2, 1ºB, 18009, Granada

Técnico redactor:  
Luis María Villar Pérez  
NIF: 75108718-X  
Domicilio profesional: Calle Varela, 2 1B 18009 de Granada  
Titulación: Arquitecto  
Colegiado: Número 413 del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén

### 1.2. DATOS DE LA FINCA

- **Situación**

Calle San Alfonso, 8 18110 Las Gabias (Granada)

- **Referencia Catastral**

1911603VG4111B0001PF

- **Datos registrales**

finca de las Gabias nº 21740

Registro de la Propiedad de Santa Fe nº2

Cod. registral único: 18012000724748

### 1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa y por encargo de los actuales propietarios de la finca situada en Calle San Alfonso, 8 de las Gabias, quienes pretenden promover una vivienda unifamiliar con piscina en la misma.

El principal objetivo del Estudio de Detalle es **la modificación del % de Ocupación permitida sobre la parcela**, que se sitúa en suelo urbano, dentro del Plan Parcial de ordenación “Pago de los Llanos”.

En cambio, no es objeto de este Estudio de Detalle la modificación del % de ocupación permitida bajo rasante.

### 1.4. MARCO LEGISLATIVO

Se redacta conforme al régimen de los Estudios de Detalle dispuesto en **el Art.71 y 81** de la Ley 7/21, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; así como **Art. 85 y 94**, del decreto 550/2022, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento General de la ley 7/2021 –RGLISTA–.

#### *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.

**Artículo 94.** Los Estudios de Detalle.

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

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el

*menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*

*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.*

*Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.*

*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.*

*4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos: a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*

*b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.*

*c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*

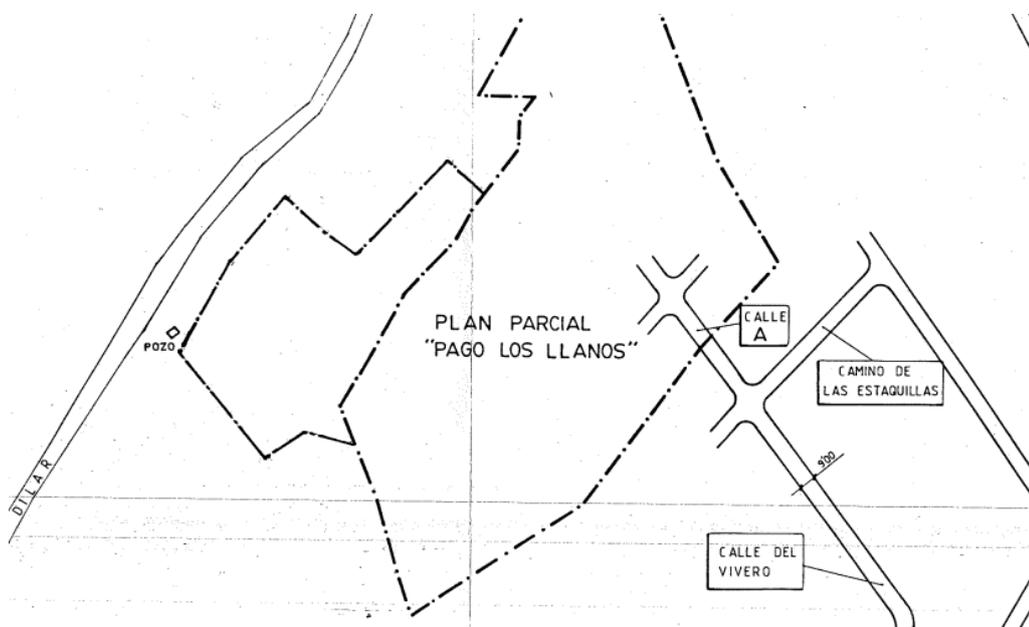
## 1.5. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

El planeamiento general vigente en el municipio de Las Gabilas en la actualidad es el siguiente:

- Revisión de las NN.SS de Las Gabilas (Ap. Def. CPU 14/mayo/1997, BOP 11/junio/1997). -NN.SS Las Gabilas-
- Adaptación Parcial de la Revisión de las NN.SS. (Revisión) de Las Gabilas. (Ap. Pleno 27/noviembre/2009, BOP nº 1 04/enero/2010) -Adaptación Parcial NN.SS. Las Gabilas-

El planeamiento de ordenación de la parcela sobre la que se acomete el estudio de detalle corresponde al Plan Parcial denominado "Pago de los Llanos" con aprobación definitiva en 1989.

Extracto del plano nº1 "Emplazamiento y acceso":



**Clasificación:** Suelo urbano

**Uso global:** Residencial

**Calificación:** Edificación aislada (según P.P.)

El objeto del estudio de detalle, afectará exclusivamente a uno de los parámetros urbanísticos contenidos en la memoria del plan, no se afectando a planimetría alguna.

La modificación propuesta se realiza en las ordenanzas reguladoras particulares, concretamente en la “ORDENANZA 2.1.2.- OCUPACIÓN”

## 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 2.1. PROPUESTA DE OCUPACIÓN

La “Ordenanza 2.1.2. - Ocupación” del Plan Parcial “Pago de los Llanos” vigente establece:

“La máxima ocupación permitida será del 20% de la superficie neta de la parcela, una vez descontada la viaria y las superficies de uso público, tanto verdes como de servicios”

**La propuesta del presente Estudio de Detalle es pasar del actual coeficiente del 20% a una máxima ocupación permitida, sobre rasante, del 40% de la superficie neta de la parcela.**

No es objeto de este Estudio de Detalle la modificación del % de ocupación permitida bajo rasante sobre la superficie neta de la parcela.

La motivación de este ajuste en el porcentaje de ocupación de la construcción sobre la parcela responde al deseo de los promotores de edificar una vivienda en una sola planta. El nuevo porcentaje de ocupación permitiría agotar la edificabilidad que establece el Plan parcial construyendo un solo nivel.

Esta tipología edificatoria en un solo nivel, responde a cómo se han ido construyendo la mayor parte de las viviendas del entorno y aporta varias ventajas ambientales que, igualmente, justifican el presente Estudio de Detalle:

- Adecuación a la tipología residencial zonal.
- Menor impacto visual de volúmenes construidos.
- Mejores vistas tanto desde la calle como desde el interior de las parcelas de colindantes. Teniendo en cuenta, además, que desde esta zona existen vistas despejadas hacia el macizo de Sierra Nevada.

Este aumento en la ocupación, sigue permitiendo que la mayor parte de la parcela, un 60% como poco, siga siendo espacio libre de esparcimiento y con posibilidad de ajardinamiento. Igualmente, la mayor superficie de la parcela (845,97 m<sup>2</sup>) respecto la mínima establecida por el P.P. de 750 m<sup>2</sup>, permite incluso una mayor superficie neta de espacio libre interior de parcela.

Por último, la posibilidad de construir esta vivienda en una sola planta, siempre redundará en una mejor calidad de vida del usuario y una accesibilidad total a la misma sin necesidad de ayudas técnicas.

## 2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN Y CONDICIONES URBANÍSTICA.

En cumplimiento con la Ley 7/21, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; así como **Art. 85 y 94**, del decreto 550/2022, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento General de la ley 7/2021 –RGLISTA, se justifica que:

Este Estudio de Detalle no implica modificar el uso urbanístico del suelo, ni la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones. Simplemente modifica la determinación de la ordenación detallada establecida por el Plan Parcial, que rige urbanísticamente sobre la parcela, en cuanto a la ocupación sobre la superficie neta de la parcela en cumplimiento del Artículo 94 del RGLISTA, punto 2, párrafo a.

### 2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.

Según se establece el D. 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, en el artículo 2 .Ámbito de aplicación, “Las disposiciones del presente Reglamento serán de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía a las actuaciones que se realicen por cualquier entidad pública o privada o por personas físicas en materia de infraestructura, urbanización, edificación y transporte, y en concreto a:

a.) La redacción de los instrumentos de planeamiento y de los restantes instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización”.

Según se establece la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, en el artículo 2, el ámbito de aplicación de este documento técnico está constituido por los espacios públicos urbanizados situados en el territorio del Estado español entendiendo como tales ,el conjunto de espacios peatonales y vehiculares, de paso o estancia, no adscritos a una edificación, y que forman parte del dominio público o están destinados

al uso público, en el suelo en situación básica de urbanizado de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de suelo.

Por la naturaleza y objetivo del presente estudio de detalle, su aprobación no afectará en modo alguno sobre el espacio público. Igualmente, tampoco afectará a las condiciones de accesibilidad de la vivienda. Y es por ello, que no procede la justificación detallada según ficha de accesibilidad alguna.

### **3. INFORME 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.

Debido a la naturaleza del documento y su objetivo, que no modifica parámetros que puedan influir en un incremento de gasto para las haciendas públicas, queda justificado la innecesariedad de aportar un Informe de sostenibilidad económica.

### **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 los promotores, María Luque Porras y Jorge Maestre Heredia con el siguiente objetivo:

- Que la máxima ocupación permitida sea del 40% de la superficie neta de la parcela, en lugar del 20% actual.

#### 4.2. PRINCIPALES ASPECTOS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS:

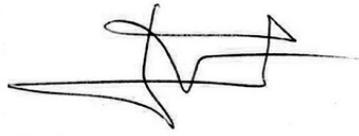
- La modificación del coeficiente de ocupación permitido no modifica los parámetros urbanísticos restantes. Por ello, se enumera a continuación tanto el parámetro modificado como el resto de condiciones urbanísticas, siendo este su estado tras la redacción de este E.D.:

Parámetros	Condiciones planeamiento vigente	Situación actual
Clasificación	Suelo urbano	Sin cambios
Uso Global	Residencial	Sin cambios
Calificación	AS (edificación aislada)	Sin cambios
Parcela mínima	750 m <sup>2</sup>	Sin cambios
Ocupación (sobre rasante)	<b>40%</b>	20%
Ocupación (bajo rasante)	20%	Sin cambios
Altura máx.	2 plantas	Sin cambios
Parcela mínima	750 m <sup>2</sup>	Sin cambios
Edificabilidad	1'2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Sin cambios
Retranqueo a linderos	3 metros	Sin cambios
Retranqueo a la alineación de calle	3 metros	Sin cambios

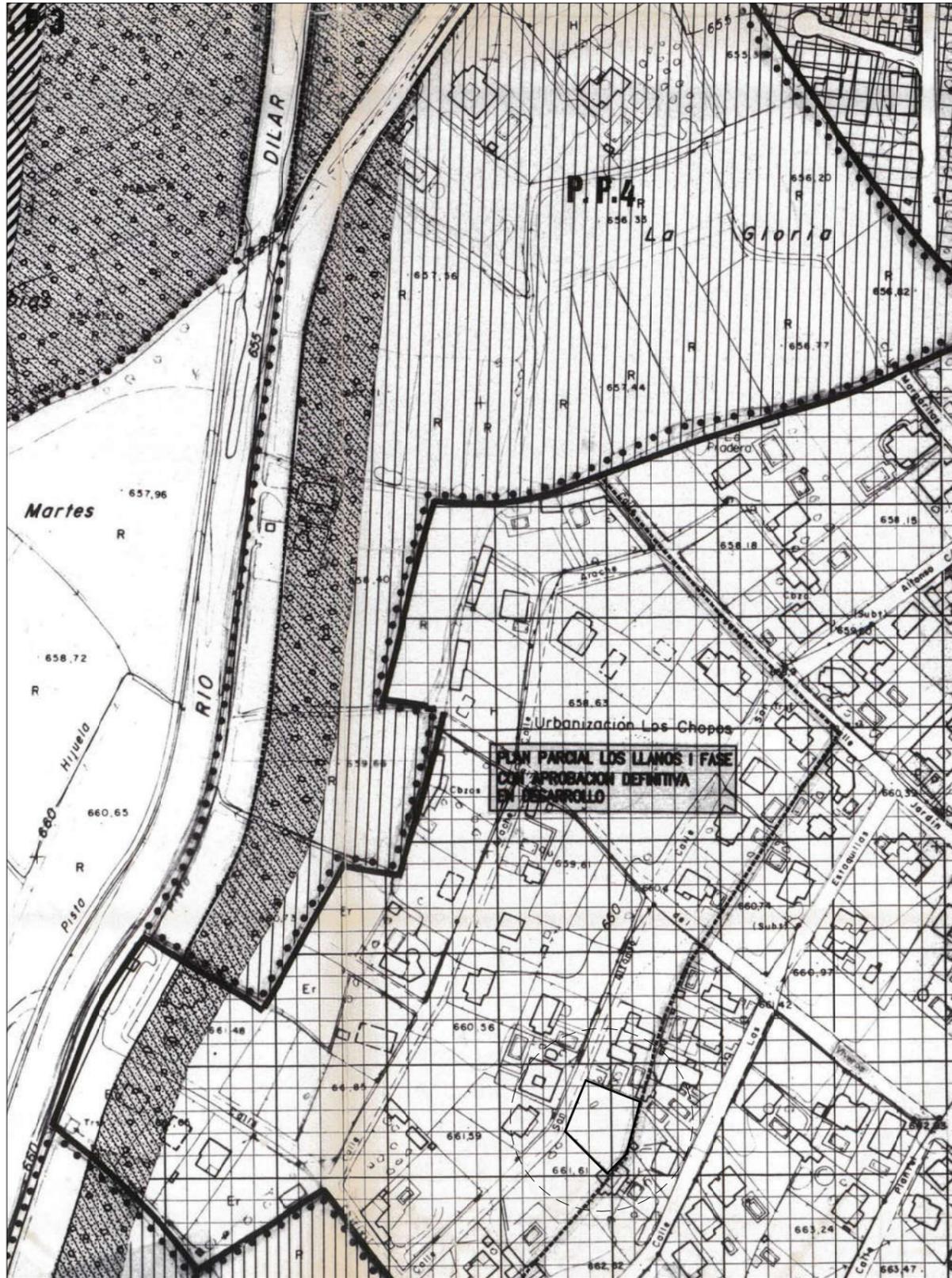
### 4.3 ÁMBITO:

El ámbito del presente Estudio de Detalle está circunscrito exclusivamente a la parcela sita en Calle SAN ALFONSO, 8 18110 LAS GABIAS (GRANADA) con referencia catastral nº 1911603VG4111B0001PF

En Granada, a 11 de noviembre de 2024



Fdo.: Luis María Villar Pérez, Arquitecto.



**ESTUDIO DE DETALLE**

**PROMOTOR:** MARÍA LUQUE PORRAS  
 JORGE MAESTRE HEREDIA

**SITUACIÓN:** Calle San Alfonso, 8  
 Las Gabias (Granada)

**ARQUITECTOS:** Luis Villar Pérez

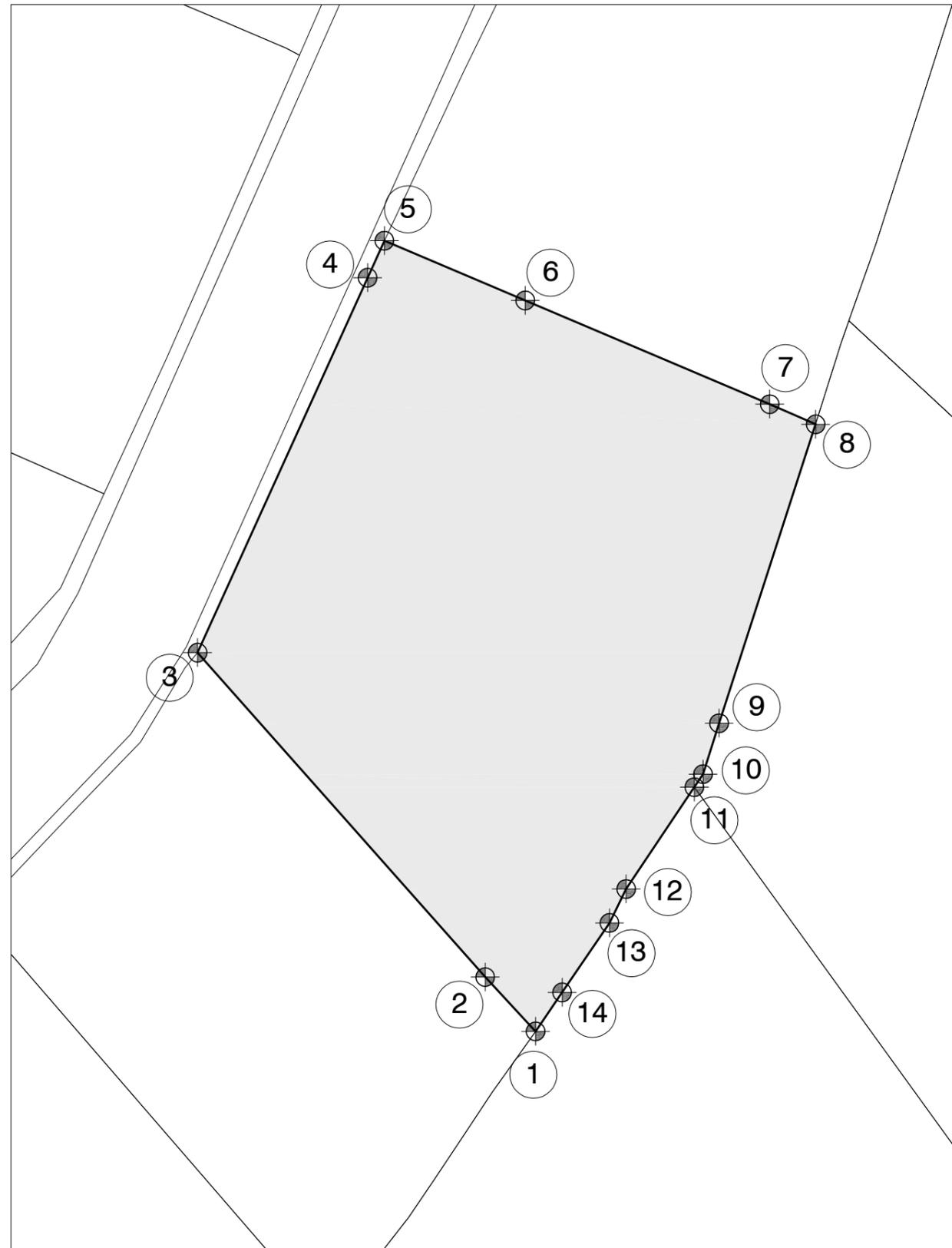
**PLANIMETRÍA**

**FECHA:** 28/06/2024

**mytaki**

**ED 01**

e-Varias  
**SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**



Coordenadas georreferenciadas UTM-ETRS89 HUSO 30	
Posición del Punto Nº 1 >	X=441739.4575 Y=4110849.7400
Posición del Punto Nº 2 >	X=441736.6775 Y=4110852.7400
Posición del Punto Nº 3 >	X=441720.7675 Y=4110870.6600
Posición del Punto Nº 4 >	X=441730.1675 Y=4110891.3700
Posición del Punto Nº 5 >	X=441731.0975 Y=4110893.4200
Posición del Punto Nº 6 >	X=441738.8875 Y=4110890.1195
Posición del Punto Nº 7 >	X=441752.4075 Y=4110884.3895
Posición del Punto Nº 8 >	X=441754.9475 Y=4110883.2795
Posición del Punto Nº 9 >	X=441749.6075 Y=4110866.7595
Posición del Punto Nº 10 >	X=441748.7175 Y=4110863.9495
Posición del Punto Nº 11 >	X=441748.2375 Y=4110863.2295
Posición del Punto Nº 12 >	X=441744.4675 Y=4110857.6095
Posición del Punto Nº 13 >	X=441743.5475 Y=4110855.7295
Posición del Punto Nº 14 >	X=441740.9275 Y=4110851.9000

**ESTUDIO DE DETALLE**

**PROMOTOR:** MARÍA LUQUE PORRAS  
JORGE MAESTRE HEREDIA

**SITUACIÓN:** Calle San Alfonso, 8  
Las Gabias (Granada)

**ARQUITECTOS:** Luis Villar Pérez

**PLANIMETRÍA**

**FECHA:** 18/11/2024

**mytaki**

**ED 02**

e-Varias  
FINCA GEORREFERENCIADA