

# ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACION DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE  
RASANTE Y RETRANQUEOS DE LA PARCELA  
PERTENECIENTE AL PLAN PARCIAL PAGO DE ARACHE  
LAS GABIAS, GRANADA

PASEO DE LOS ALMENDROS, Nº2  
URB. LOS CHOPOS  
LAS GABIAS, GRANADA



ARQUITECTO



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90011DD8900B4R0J4H0M9G2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 13/05/2025  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/05/2025 12:38:57

EXPEDIENTE :: 202414  
24001037

Fecha: 25/07/2024

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO  
GENERAL



# INDICE

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1. 1. AGENTES
- 1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.3. MARCO LEGISLATIVO
- 1.4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
  - 1.4.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO
  - 1.4.2. ESTADO ACTUAL
  - 1.4.3. DIAGNÓSTICO DE NECESIDADES
  - 1.4.4. INFORMACION CATASTRAL

## 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1. PROPUESTA DE OCUPACIÓN
- 2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

## 3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

## 4. RESUMEN EJECUTIVO

## 5. PLANOS

- 01 SITUACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL
- 02 SITUACIÓN SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE
- 03 GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA
- 04 AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION SEGÚN PLANEAMIENTO
- 05 ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN PROPUESTA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90011DD8900B4R0J4H0M9G2 en la Sede Electrónica de la Entidad

### FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 13/05/2025  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/05/2025 12:38:57

EXPEDIENTE :: 202414  
24001037  
Fecha: 25/07/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL

## 1. Memoria descriptiva



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90011DD8900B4R0J4H0M9G2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 13/05/2025  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/05/2025 12:38:57

EXPEDIENTE :: 202414  
24001037  
Fecha: 25/07/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO  
GENERAL

## 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1.- AGENTES.

#### PROMOTOR.-

Se redacta el presente documento a petición de [REDACTED]  
[REDACTED] propietario de la parcela y promotor a su vez de las obras de edificación que se realizarán en la misma.

#### ARQUITECTO.-

El Arquitecto autor es [REDACTED] nº de Colegiado 4.950, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con [REDACTED]  
[REDACTED]

### 1.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Tiene como objeto la modificación de los parámetros de ocupación en sobre rasante (planta baja) y los retranqueos a fachada que tiene asignada la parcela sita en la Urbanización Pago de Arache, concretamente en el Paseo de los Almendros, nº2, de Las Gabias, Granada, según las condiciones de las NNSS vigentes y su adaptación a la LOUA mediante documento de PGOU – Adaptación Parcial.

### 1.3.- 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90011DD8900B4R0J4H0M9G2 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 13/05/2025  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/05/2025 12:38:57

EXPEDIENTE :: 202414  
24001037  
Fecha: 25/07/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL

## 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90011DD8900B4R0J4H0M9G2 en la Sede Electrónica de la Entidad

### FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 13/05/2025  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/05/2025 12:38:57

EXPEDIENTE :: 202414  
24001037  
Fecha: 25/07/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL

## 1.4.- INFORMACION Y DIAGNOSTICO

### 1.4.1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

El planeamiento vigente que es de aplicación en el municipio de Las Gabias es la Revisión de las Normas Subsidiarias de Las Gabias, aprobadas definitivamente el 14/05/1997, y su Adaptación Parcial a la LOUA, aprobada definitivamente el 27/11/2009.

La ordenanza de aplicación es la ordenanza particular del Plan Parcial de Pago Arache. La parcela está clasificada como suelo urbano, con la categoría de suelo urbano consolidado. Según esta normativa la parcela tiene las siguientes condiciones particulares:

- Uso característico: Residencial.
- Uso compatible: Servicios terciarios en su clase de oficinas en categoría de despachos profesionales en planta baja anexos a la vivienda. Dotacional en todas sus clases e régimen de edificio exclusivo.
- Tipología de la edificación: La tipología de edificación es exclusivamente la de vivienda unifamiliar aislada o adosada. Entre estas últimas se admiten tanto las pareadas, como agrupadas o en hilera.
- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Dimensión mínima de fachada o linderos: 10 metros.
- Posición respecto a la alineación anterior: El plano de fachada de las edificaciones deberá separarse de la alineación exterior un mínimo de 5 metros. Las viviendas aisladas podrán retranquearse libremente mientras que en los desarrollos de viviendas pareadas o adosadas los retranqueos deberán hacerse uniformemente en todo el conjunto. Se admite la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios que podrán situarse en la alineación exterior, con las siguientes condiciones: No estar destinado a estancia dormitorio o cocina, sino exclusivamente a garaje o trastero, la altura de construcción no excederá de una planta, ni la altura de coronación será superior a 3,20m., su línea de fachada no superará nunca el 50% de la alineación exterior y en ningún caso superará los cuatro metros.
- Separación a linderos: Las edificaciones se separarán de los linderos laterales y del testero en una longitud de la mitad de su altura, esto es, H/2, y en ningún caso menos de tres metros. Se entenderá por H la mayor de las alturas de la cornisa de la construcción. Se permitirá adosarse a uno de los linderos laterales o al testero en el caso en que la edificación colindante sea medianera o cuando se trate de una actuación conjunta de dos parcelas colindantes. Se permitirá adosarse a los linderos laterales cuando se desarrollen soluciones de chalets en hilera y siempre que se trate de proyecto unitario.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90011DD8900B4R0J4H0M9G2 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 13/05/2025  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/05/2025 12:38:57

EXPEDIENTE :: 202414  
24001037  
Fecha: 25/07/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL

- Ocupación: No podrá ocuparse, sobre rasante, una superficie mayor del 20% de la superficie de parcela edificable.
- Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad media permitido es de 1,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura de cornisa: La edificación no podrá superar la altura máxima de dos plantas, ni la altura de cornisa superior a 7,50m., a cara inferior de forjado, medidos ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.
- Altura de pisos: La altura de pisos será igual o mayor de 2,80m.
- Condiciones complementarias para edificación adosada: No se admitirán cuerpos medianeros de edificación más que en actuaciones conjuntas de dos o más parcelas. La longitud máxima admisible en actuaciones de chalets en hilera no superara en ningún caso los 70 metros.
- Vallado de parcela: Las cercas que limitan las fincas cuando sean opacas, solo podrán tener la altura de 1,80m sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los 3,00m con rejería, celosía, etc.
- Condiciones generales: No se admitirán cuerpos medianeros de edificación más que en actuaciones conjuntas de dos o más parcelas. La longitud máxima admisible en actuaciones de chalets en hilera no superara en ningún caso los 70 metros.
- Condiciones generales de edificación: Serán las definidas en el artículo 46, 47 ,48 de las normas urbanísticas de Adaptación Parcial de la Revisión de las NN.SS. de Las Gabias, publicadas en el BOP nº1, de 04/01/2010.
- Condiciones estéticas e higiénicas de la edificación: Serán las definidas en el artículo 49 y 50 de las normas urbanísticas de Adaptación Parcial de la Revisión de las NN.SS. de Las Gabias, publicadas en el BOP nº 1, de 04/01/2010.

#### 1.4.2.- ESTADO ACTUAL

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra como un solar urbano, no dispone de edificación alguna en su interior y en la actualidad no dispone de cerramiento o vallado perimetral que la delimite respecto de las parcelas colindantes y vía pública.

#### 1.4.3. DIAGNOSTICO DE NECESIDADES

Las condiciones fijadas en el parámetro de ocupación sobre rasante, establecen que solo se podrá ocupar un máximo del 20%. En el caso de una edificación que agotase la edificabilidad permitida, este parámetro, unido al cumplimiento de los demás tales como, separación a linderos, retranqueos y alturas, obliga a que la edificación sea un volumen rígido en sus dos alturas disponiendo las dos plantas de la edificación de la misma superficie construida.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90011DD8900B4R0J4H0M9G2 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 13/05/2025  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/05/2025 12:38:57

EXPEDIENTE :: 202414  
24001037  
Fecha: 25/07/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO  
GENERAL

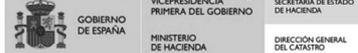
Dado que la extensión de la parcela permite una ocupación sobre rasante mayor del 20% (1,20m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, o lo que es lo mismo, 0,40m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para 3m de altura libre) sin que ello suponga un perjuicio a las demás condiciones urbanísticas, ya que se seguirían respetando los demás condicionantes de altura, posición respecto a alineación exterior, separación a linderos y retranqueos, el presente Estudio de Detalle propone aumentar la ocupación sobre rasante (planta baja) a un 40%, de manera que la edificabilidad permitida pueda distribuirse más libremente y de este modo dar cabida a programas funcionales de vivienda más demandados en la actualidad como son las viviendas en una sola planta.

En todo caso, este aumento en la ocupación, se refiere solo a la planta baja (sobre rasante), sin afectar a ocupación de la planta primera ni la ocupación bajo rasante, que seguirá fijada en un 20% con el fin de evitar que el aprovechamiento urbanístico de la parcela quede alterado.

Al mismo tiempo y debido al aumento de la ocupación en planta baja, se considera necesario modificar el parámetro de posición respecto a la alineación exterior, que pasaría de 5,00m a 3,00m, ya que la parcela objeto de este estudio de detalle, cuenta con dos linderos en contacto con la vía pública, respecto de los cuales deberá retranquearse, arrojando una superficie máxima ocupable (área de movimiento de la edificación) de 177,10m<sup>2</sup>, inferior a los 200,11m<sup>2</sup> permitidos aplicando la nueva ocupación solicitada del 40% sobre una superficie de parcela de 500,28m<sup>2</sup>. Además con la modificación de dichos parámetros urbanísticos se facilitará la distribución de la vivienda proyectada.

Los demás parámetros urbanísticos igualmente quedarían fijados tal y como están en el planeamiento vigente.

### 1.4.4.- INFORMACION CATASTRAL



### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1808601VG4110H0001MT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	PARCELA
<b>Localización:</b> PS DE LOS ALMENDROS [CHOPOS] 2 Suelo 18110 LAS GABIAS [GRANADA]	<b>Superficie gráfica:</b> 500 m2 <b>Participación del inmueble:</b> 100,00 % <b>Tipo:</b>
<b>Clase:</b> URBANO <b>Uso principal:</b> Suelo sin edif. <b>Superficie construida:</b> <b>Año construcción:</b>	

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 07E90011DD8900B4R0J4H0M9G2 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 13/05/2025  
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/05/2025 12:38:57

EXPEDIENTE :: 202414  
 24001037  
 Fecha: 25/07/2024  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO GENERAL

## 2.- MEMORIA DE ORDENACION

### 2.1. PROPUESTA DE OCUPACIÓN SOBRE RASANTE

Se fija el nuevo parámetro de ocupación sobre rasante (planta baja) para la parcela referida en un 40%, quedando la ocupación bajo rasante en un 20%.

### 2.2. PROPUESTA DE POSICION RESPECTO A LA ALINEACION EXTERIOR

Se fija el nuevo parámetro de posición respecto a la alineación exterior en 3,00 metros.

### 2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

El presente Estudio de Detalle, tal y como determina la LISTA y la RGLISTA, modifica alguna de las determinaciones de la ordenación detallada, y no implica modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico, ni afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

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

Según se establece el Decreto 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.

El ámbito de este Estudio de Detalle no afecta a ningún espacio público urbanizado, sino una parcela privada por lo que no procede la justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

## 3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Artículo 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90011DD8900B4R0J4H0M9G2 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 13/05/2025  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/05/2025 12:38:57

EXPEDIENTE :: 202414  
24001037  
Fecha: 25/07/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL

El presente Estudio de Detalle modifica la ocupación sobre la rasante (planta baja) y la posición de la edificación respecto a la alineación exterior en una parcela privada.

Debido a la naturaleza del documento, que no modifica parámetros que puedan influir en un incremento de gasto para las haciendas públicas, queda justificada la innecesidad 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 artículo 94.c) del RGLISTA.

Se redacta el presente estudio de detalle, a iniciativa de [REDACTED] con el siguiente objetivo:

Modificar la ocupación sobre rasante y la posición de la edificación respecto a la alineación exterior de la parcela sita en la Urbanización Pago de Arache, Paseo de los Almendros, nº2, de Las Gabias, Granada.

### 4.2. PRINCIPALES ASPECTOS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

El nuevo parámetro de ocupación sobre rasante para la parcela referida queda fijado en 40%; y el nuevo parámetro de la posición de la edificación respecto a la alineación exterior queda fijado en 3,00 metros. No se modifican los demás parámetros urbanísticos.

Los parámetros urbanísticos de la parcela quedan de la siguiente manera:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	SITUACIÓN ACTUAL
Clasificación	Suelo urbano	No hay cambios
Uso característico	Residencial	
Usos compatibles	Terciarios en su clase de oficinas en categoría de despachos profesionales en planta baja anexos a la vivienda. Dotacional en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo	No hay cambios



Tipología de la edificación	Vivienda unifamiliar aislada o adosada	No hay cambios
Parcela mínima	500m <sup>2</sup>	No hay cambios
Dimensión mínima de la fachada o linderos	10m	No hay cambios
Posición respecto a la alineación exterior	El plano de fachada deberá separarse de la alineación exterior un mínimo de 5 metros. Las viviendas aisladas podrán retranquearse libremente mientras que en los desarrollos de viviendas pareadas o adosadas los retranqueos deberán hacerse uniformemente en todo el conjunto. Se admite la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios que podrán situarse en la alineación exterior, con las siguientes condiciones: No estar destinado a estancia dormitorio o cocina, sino exclusivamente a garaje o trastero, la altura de construcción no excederá de una planta, ni la altura de coronación será superior a 3,20 m., su línea de fachada no superará nunca el 50% de la alineación exterior y en ningún caso superará los cuatro metros.	El plano de fachada deberá separarse de la alineación exterior un mínimo de 3 metros. Las viviendas aisladas podrán retranquearse libremente mientras que en los desarrollos de viviendas pareadas o adosadas los retranqueos deberán hacerse uniformemente en todo el conjunto. Se admite la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios que podrán situarse en la alineación exterior, con las siguientes condiciones: No estar destinado a estancia dormitorio o cocina, sino exclusivamente a garaje o trastero, la altura de construcción no excederá de una planta, ni la altura de coronación será superior a 3,20 m., su línea de fachada no superará nunca el 50% de la alineación exterior y en ningún caso superará los cuatro metros.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90011DD8900B4R0J4H0M9G2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 13/05/2025  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/05/2025 12:38:57

EXPEDIENTE :: 202414  
24001037  
Fecha: 25/07/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Separación a linderos	Las edificaciones se separarán de los linderos laterales y del testero en una longitud de la mitad de su altura, esto es, H/2, y en ningún caso menos de tres metros. Se entenderá por H la mayor de las alturas de la cornisa de la construcción. Se permitirá adosarse a uno de los linderos laterales o al testero en el caso en que la edificación colindante sea medianera o cuando se trate de una actuación conjunta de dos parcelas colindantes. Se permitirá adosarse a los linderos laterales cuando se desarrollen soluciones de chalets en hilera y siempre que se trate de proyecto unitario.	No hay cambios
Ocupación	No podrá ocuparse, sobre rasante, una superficie mayor del 20% de la superficie de parcela edificable.	Se podrá ocupar un máximo de un 40% sobre rasante (planta baja), manteniéndose el 20% de ocupación bajo rasante
Coefficiente de edificabilidad	El coeficiente de edificabilidad media permitido es de 1,2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .	No hay cambios
Altura de cornisa	La edificación no podrá superar la altura máxima de dos plantas, ni la altura de cornisa superior a 7,50 m., a cara inferior de forjado, medidos ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.	No hay cambios



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90011DD8900B4R0J4H0M9G2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 13/05/2025  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/05/2025 12:38:57

EXPEDIENTE :: 202414  
24001037  
Fecha: 25/07/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Altura de pisos	La altura de pisos será igual o mayor de 2,80 m.	No hay cambios
Condiciones complementarias para edificación adosada	No se admitirán cuerpos medianeros de edificación más que en actuaciones conjuntas de dos o más parcelas. La longitud máxima admisible en actuaciones de chalets en hilera no superara en ningún caso los 70 metros.	No hay cambios
Vallado de parcela	Las cercas que limitan las fincas cuando sean opacas, solo podrán tener la altura de 1,80 m. sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los 3,00 m. con rejería, celosía, etc.	No hay cambios
Condiciones generales	No se admitirán cuerpos medianeros de edificación más que en actuaciones conjuntas de dos o más parcelas. La Longitud máxima admisible en actuaciones de chalets en hilera no superara en ningún caso los 70 metros.	No hay cambios
Condiciones generales de la edificación	Serán las definidas en el artículo 46, 47 ,48 de las normas urbanísticas de Adaptación Parcial de la Revisión de las NN.SS. de Las Gabias, publicadas en el BOP nº 1, de 04/01/2010.	No hay cambios
Condiciones estéticas de la edificación	Serán las definidas en el artículo 49 y 50 de las normas urbanísticas de Adaptación Parcial de la Revisión de las NN.SS. de Las Gabias, publicadas en el BOP nº 1, de 04/01/2010.	No hay cambios



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90011DD8900B4R0J4H0M9G2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 13/05/2025  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/05/2025 12:38:57

EXPEDIENTE :: 202414  
24001037  
Fecha: 25/07/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL

### 4.3. AMBITO

Se adjunta plano de situación donde se define la parcela afectada por el presente Estudio de Detalle.

### 4.4. PLAZO

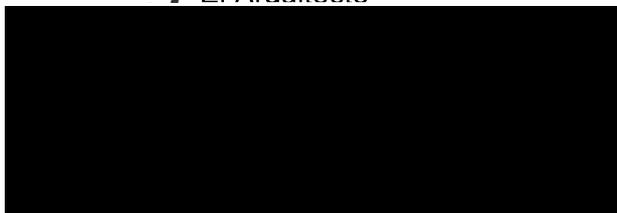
Este Estudio de Detalle se redacta de forma previa al Proyecto Básico mediante el cual se solicitará la licencia de obras preceptiva para la ejecución de una vivienda unifamiliar aislada en la parcela sita en Paseo de los Almendros, nº2, de Las Gabias, Granada.

Se suspende el otorgamiento de licencias de obras sobre el ámbito afectado por el Estudio de Detalle, hasta la aprobación del mismo.

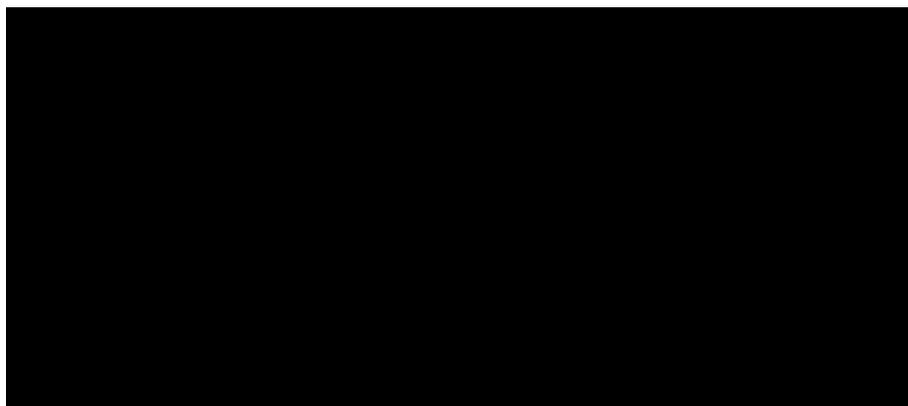
### 5. PLANIMETRIA

- 01 Situación sobre cartografía catastral
- 02 Situación sobre planeamiento vigente
- 03 Georreferenciación de la parcela
- 04 Área de movimiento de la edificación según planeamiento
- 05 Área de movimiento de la edificación propuesta

Granada, Julio de 2.024  
/ El Arquitecto



Colegiado 4.950 C.O.A. Granada

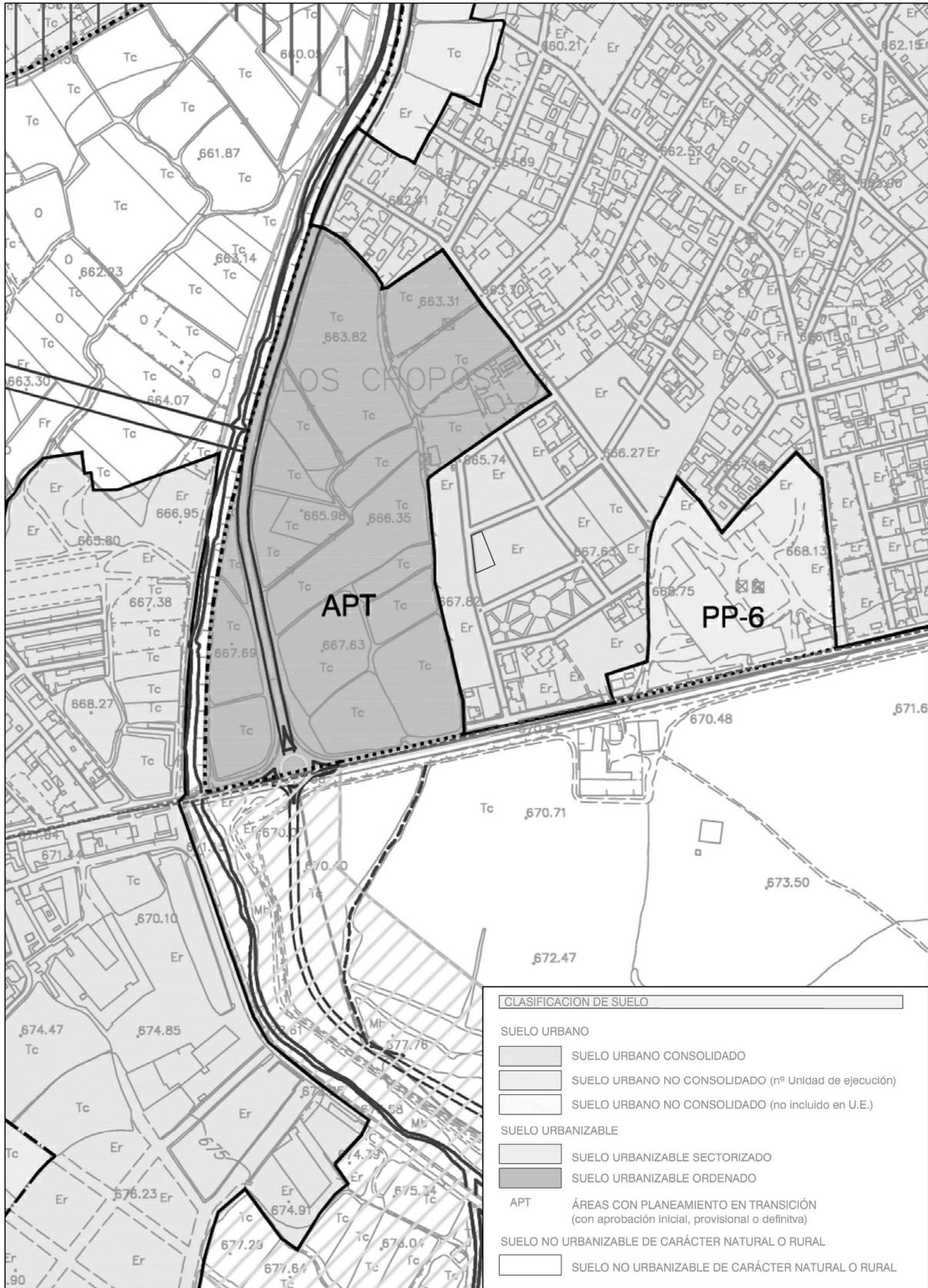


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90011DD8900B4R0J4H0M9G2 en la Sede Electrónica de la Entidad

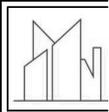
**FIRMANTE - FECHA**

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 13/05/2025  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/05/2025 12:38:57

EXPEDIENTE :: 202414  
24001037  
Fecha: 25/07/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



CLASIFICACION DE SUELO	
<b>SUELO URBANO</b>	
	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (nº Unidad de ejecución)
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (no incluido en U.E.)
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
<b>APT</b>	ÁREAS CON PLANEAMIENTO EN TRANSICIÓN (con aprobación inicial, provisional o definitiva)
<b>SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL</b>	
	SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL



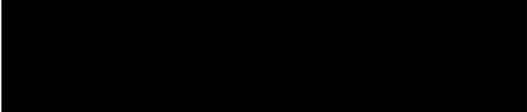
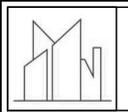
Proyecto	ESTUDIO DE DETALLE: MODIFICACIÓN DE OCUPACIÓN EN PLANTA SOBRE RASANTE Y RETRANQUEOS DE PARCELA EN P.P. PAGO DE ARACHE	Plano nº: 01
Dirección	URB. PAGO DE ARACHE, PASEO DE LOS ALMENDROS, Nº. 2, LAS GABIAS, GRANADA	Escala :1/5,000
Título del plano	SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO VIGENTE	Fecha : 07/24



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90011DD8900B4R0J4H0M9G2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
 AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 13/05/2025  
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/05/2025 12:38:57

EXPEDIENTE :: 202414  
 24001037  
 Fecha: 25/07/2024  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



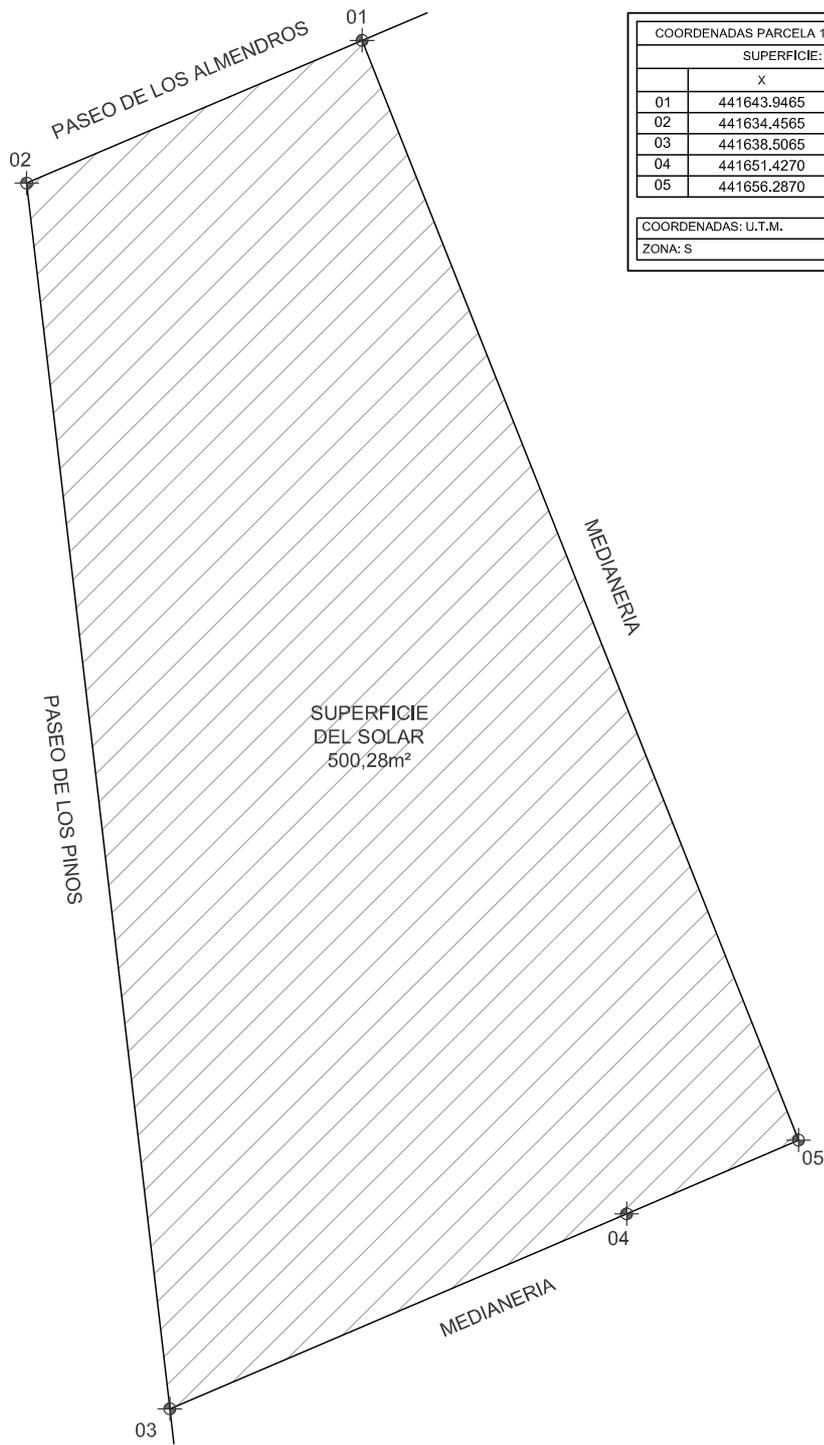
Proyecto	ESTUDIO DE DETALLE: MODIFICACIÓN DE OCUPACIÓN EN PLANTA SOBRE RASANTE Y RETRANQUEOS DE PARCELA EN P.P. PAGO DE ARACHE	Plano nº: 02
Dirección	URB. PAGO DE ARACHE, PASO DE LOS ALMENDROS, Nº. 2, LAS GABIAS, GRANADA	Escala :1/3,000
Título del plano	SITUACIÓN VISTA AÉREA Y CATASTRO	Fecha : 07/24



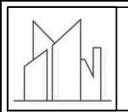
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90011DD8900B4R0J4H0M9G2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
**AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 13/05/2025**  
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/05/2025 12:38:57

EXPEDIENTE :: 202414  
 24001037  
 Fecha: 25/07/2024  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



COORDENADAS PARCELA 1808601VG4110H0001MT		
SUPERFICIE: 500,28m²		
	X	Y
01	441643,9465	4110583,5210
02	441634,4565	4110579,4515
03	441638,5065	4110544,4915
04	441651,4270	4110550,0610
05	441656,2870	4110552,1610
COORDENADAS: U.T.M.		HUSO:30
ZONA: S		DATUM: ETRS89



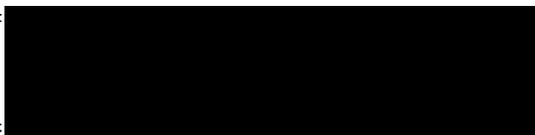
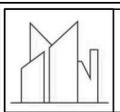
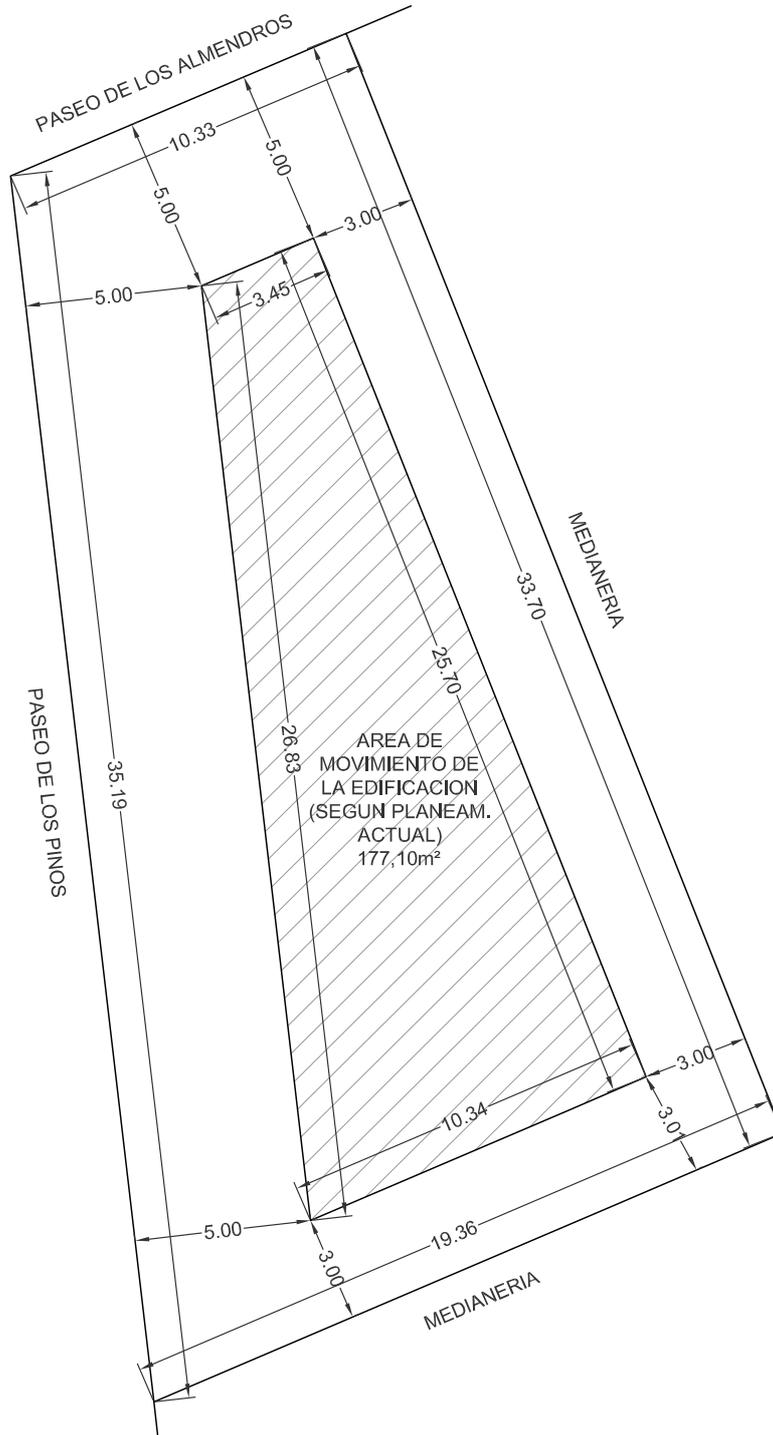
Proyecto	ESTUDIO DE DETALLE: MODIFICACIÓN DE OCUPACIÓN EN PLANTA SOBRE RASANTE Y RETRANQUEOS DE PARCELA EN P.P. PAGO DE ARACHE	Plano nº: 03
Dirección	URB. PAGO DE ARACHE, PASEO DE LOS ALMENDROS, Nº2, LAS GABIAS, GRANADA	Escala :1/5,000
Título del plano	GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA	Fecha : 07/24



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90011DD8900B4R0J4H0M9G2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
 AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 13/05/2025  
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/05/2025 12:38:57

EXPEDIENTE :: 202414  
 24001037  
 Fecha: 25/07/2024  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



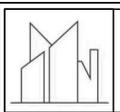
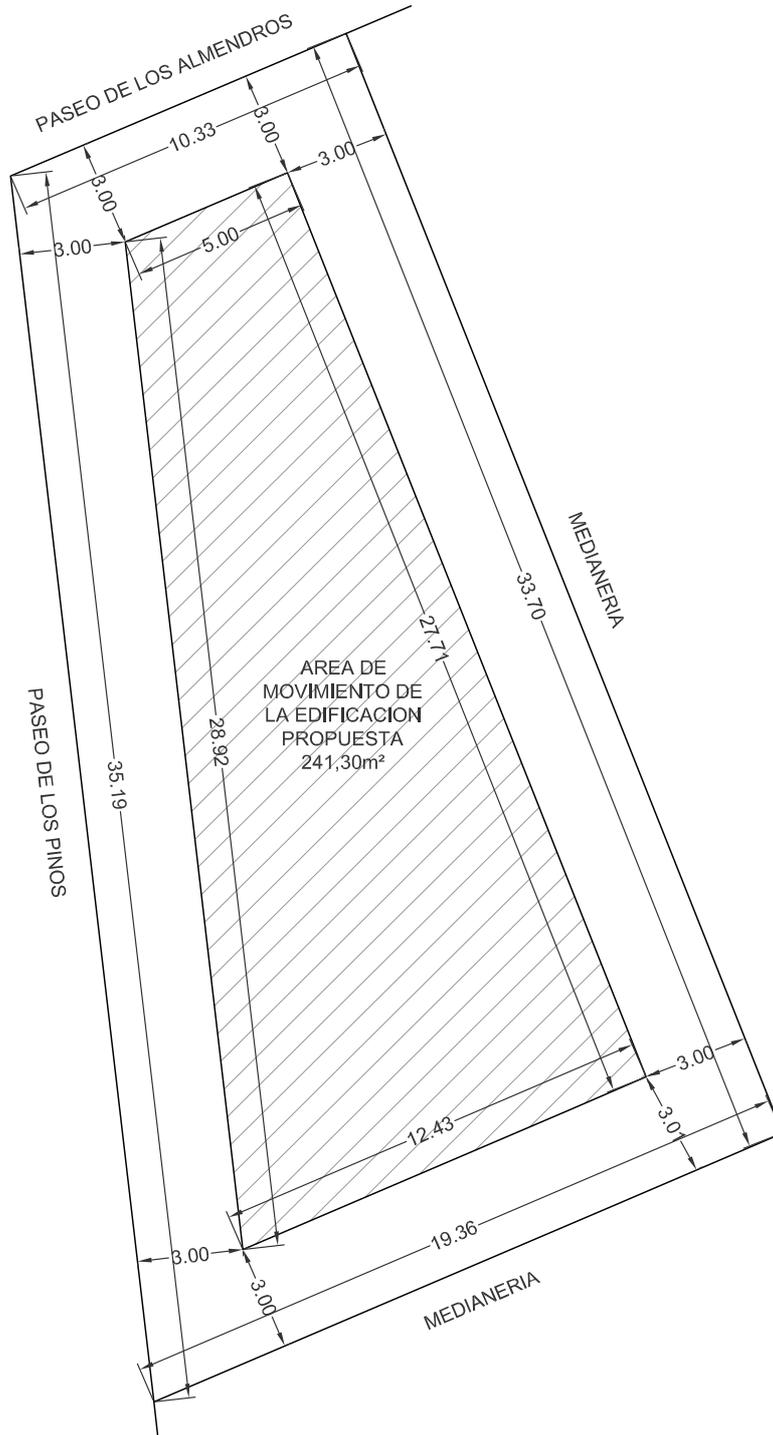
Proyecto	ESTUDIO DE DETALLE: MODIFICACIÓN DE OCUPACIÓN EN PLANTA SOBRE RASANTE Y RETRANQUEOS DE PARCELA EN P.P. PAGO DE ARACHE	Plano nº: 04
Dirección	URB. PAGO DE ARACHE, PASEO DE LOS ALMENDROS, Nº2, LAS GABIAS, GRANADA	Escala :1/5,000
Título del plano	ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO	Fecha : 07/24



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90011DD8900B4R0J4H0M9G2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
 AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 13/05/2025  
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/05/2025 12:38:57

EXPEDIENTE :: 202414  
 24001037  
 Fecha: 25/07/2024  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



Proyecto	ESTUDIO DE DETALLE: MODIFICACIÓN DE OCUPACIÓN EN PLANTA SOBRE RASANTE Y RETRANQUEOS DE PARCELA EN P.P. PAGO DE ARACHE	Plano nº: 05
Dirección	URB. PAGO DE ARACHE, PASEO DE LOS ALMENDROS, Nº2, LAS GABIAS, GRANADA	Escala :1/5,000
Título del plano	ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN PROPUESTA	Fecha : 07/24



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90011DD8900B4R0J4H0M9G2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
 AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 13/05/2025  
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/05/2025 12:38:57

EXPEDIENTE :: 202414  
 24001037  
 Fecha: 25/07/2024  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



[Redacted] Arquitecto, Secretario del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada .....

**CERTIFICO:**

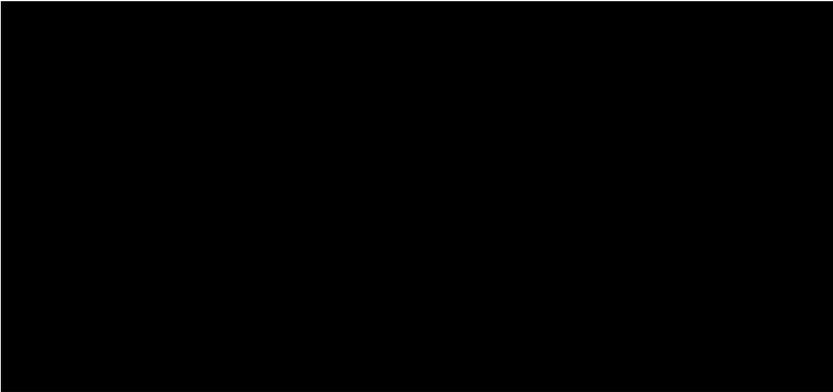
Que según consta en la Secretaría de este Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, D.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] con el número: 004950.....

Y para que conste a los efectos que procedan, y a petición del interesado expido el presente Certificado que firmo en Granada a 24 de junio de 2024. ....



<b>REGISTRO DIGITAL</b>	serie: SD	número: 240001960	fecha: 24/06/2024
CSV: 13.246.108.248.224.210.167.122.140.216.171.214.244.231.10.46.132.192.62.169.101.27.216.16			

**COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA**

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

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90011DD8900B4R0J4H0M9G2 en la Sede Electrónica de la Entidad

<b>FIRMANTE - FECHA</b>
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 13/05/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/05/2025 12:38:57

<b>EXPEDIENTE :: 202414</b> 24001037
Fecha: 25/07/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

