

# ESTUDIO DE DETALLE

ORDENACIÓN EN LA PARCELA EN PASEO DE LOS BARRANCONES 19,  
EN LA URBANIZACIÓN DE PEDRO VERDE

MARZO DE 2024

PROMOTORES: I

ARQUITECTO:



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E8001033AB00W1R8F9M9C019  
en la Sede Electrónica de la Entidad

| FIRMANTE - FECHA                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 29/11/2024<br>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración<br>Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2024 20:01:22<br>[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 21608 - 29/11/2024 20:00 |

|                    |
|--------------------|
| ENTRADA: 202421608 |
| Fecha: 29/11/2024  |
| Hora: 20:00        |
| Und. reg:1000      |



CSV: 07E8001033AB00W1R8F9M9C019

CSV: 07E90010F6CE00F2D5U2Z3A0U7

ÍNDICE

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN ..... 3

1.1. - OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE..... 3

1.2. - MARCO LEGISLATIVO ..... 3

1.3. - AUTOR DEL ENCARGO ..... 5

1.4. - ESTADO ACTUAL..... 5

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN ..... 8

2.1. - OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE..... 8

2.2. - DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN PLANTEADA POR EL ED ..... 9

2.2.1. Edificabilidad y Ocupación ..... 9

2.2.2. Geometrías tradicionales y su relación con la altura de la edificación ..... 9

2.3. -JUSTIFICACIÓN PARA LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE. .... 11

2.3.1. Voluntad de una vivienda accesible ..... 11

2.3.2. Permitir vistas a los vecinos ..... 11

2.3.4. Datos urbanísticos..... 11

2.4. -JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS..... 12

3. ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA..... 13

4. RESUMEN EJECUTIVO ..... 13

4.1. Ámbito de aplicación del Estudio de Detalle ..... 13

4.2. Objetivos y finalidades ..... 13

4.3. Descripción de la ordenación ..... 14

4.4. Datos urbanísticos del Estudio de Detalle ..... 14

4.5. Ámbito de suspensión de la ordenación ..... 14

4.6. Plazos y firma..... 15

ANEXOS..... 16

CERTIFICADO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

PLANOS

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

ESTUDIO GEOTÉCNICO

CERTIFICADO COLEGIACIÓN



| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001033AB00W1R8F9M9C019 en la Sede Electrónica de la Entidad | FIRMANTE - FECHA                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ENTRADA: 202421608                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                                                                                    | AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 29/11/2024<br>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2024 20:01:22<br>[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 21608 - 29/11/2024 20:00 | Fecha: 29/11/2024<br>Hora: 20:00<br>Und. reg:1000 |



CSV: 07E8001033AB00W1R8F9M9C019

CSV: 07E90010F6CE00F2D5U2Z3A0U7

# 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

## 1.1. - OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle se redacta por iniciativa de la propiedad de la parcela situada en el Paseo de los Barrancones nº19 de la Urbanización Pedro Verde de Las Gabias, cuyas condiciones urbanísticas quedan definidas en el Certificado de Condiciones Urbanísticas expedido mediante informe técnico con expediente número 2023 14 23000490 a anexionado al presente Estudio de Detalle.

## 1.2. - 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–.

*Ley 7/2021, de 1 de diciembre, 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 algunas 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 emitirse expresamente en 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 de 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:



| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001033AB00W1R8F9M9C019 en la Sede Electrónica de la Entidad | FIRMANTE - FECHA                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ENTRADA: 202421608                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                                                                                    | AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 29/11/2024<br>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2024 20:01:22<br>[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 21608 - 29/11/2024 20:00 | Fecha: 29/11/2024<br>Hora: 20:00<br>Und. reg:1000 |



- 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.

Normativa aplicable a la parcela:

- RDLeg 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana. -TRLR 7/2015-
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso a la sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- Ley 7/2021 LISTA-. - 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. -Reglamento



| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001033AB00W1R8F9M9C019 en la Sede Electrónica de la Entidad | FIRMANTE - FECHA                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ENTRADA: 202421608                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                                                                                    | AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 29/11/2024<br>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2024 20:01:22<br>[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 21608 - 29/11/2024 20:00 | Fecha: 29/11/2024<br>Hora: 20:00<br>Und. reg:1000 |





Planeamiento territorial y urbanístico aplicable:

- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. (BOJA 29/diciembre/2006) - Decreto 244/1999, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (BOJA nº 37 de 28 de marzo de 2000)
- Revisión de las NN.SS de Las Gabias (Ap. Def. CPU 14/mayo/1997, BOP 11/junio/1997). -NN.SS Las Gabias- - Adaptación Parcial de la Revisión de las NN.SS. (Revisión) de Las Gabias. (Ap. Pleno 27/noviembre/2009, BOP nº 1 04/enero/2010)
- PGOU-Adaptación Parcial NN.SS. Las Gabias- - Plan Parcial de Pedro Verde, Ap. Def. CPU 28/marzo/1985 (BOP nº 195 25/agosto/2001).

1.3. - AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle a instancias de los promotores y propietarios de la parcela:

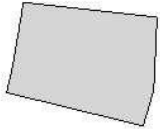
domicilio en ( El arquitecto autor del Estudio de Detalle  
es D. arquitecto col. 4807 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

1.4. - ESTADO ACTUAL

El terreno objeto de este Estudio de Detalle se corresponde con la parcela situada en el Paseo de los Barrancones, nº 19 de Pedro Verde (Las Gabias), con referencia catastral

| DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE |                                                                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Referencia catastral            |  |
| Localización                    | PS BARRANCONES 19(A) Suelo<br>18110 LAS GABIAS (GRANADA)                            |
| Clase                           | Urbano                                                                              |
| Uso principal                   | Suelo sin edif.                                                                     |

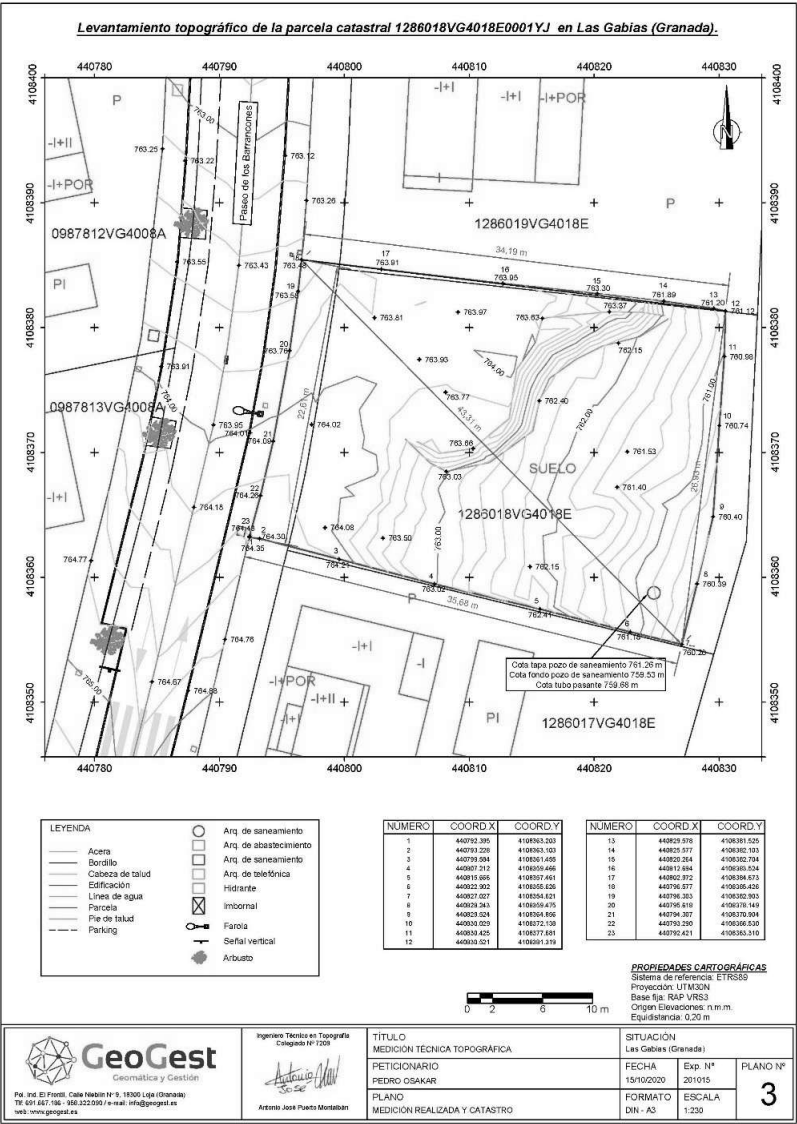
| PARCELA CATASTRAL                                                                   |                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|  | Localización PS BARRANCONES 19(A)<br>LAS GABIAS (GRANADA) |
| Superficie gráfica                                                                  | 879 m <sup>2</sup>                                        |

Es una parcela de forma irregular pero ligeramente rectangular con límites definidos al oeste por la vía pública del Paseo de los Barrancones, al este por el Campo de Golf de Pedro Verde, y a norte y sur





A petición de la propiedad de la parcela se ha realizado estudio geotécnico firmado por D.   
 1, técnico de “Geosestudio Bética S.L.U.” para la que se realizaron dos calicatas y tres ensayos de penetración dinámica, definiendo la inexistencia de problemas para poder edificar ni por la capacidad portante del terreno, ni por la posibilidad de deslizamientos. No en vano, la composición del terreno con zonas de rellenos antrópicos de hasta 2m de profundidad sobre una base de arcillas limosas rígidas (con una rigidez de 5,4m en los ensayos de penetración dinámica) y debido al desnivel, recomienda la construcción de semisótano para alcanzar la zona rígida como base para la cimentación.   
 No existe arbolado importante en el terreno ni ningún elemento de interés a señalar.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001033AB00W1R8F9M9C019 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 29/11/2024  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2024 20:01:22  
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 21608 - 29/11/2024 20:00

**ENTRADA: 202421608**  
Fecha: 29/11/2024  
Hora: 20:00  
Und. reg:1000



2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. - OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de este Estudio de Detalle de la parcela situada en el Paseo de los Barrancones, nº 19 de Pedro Verde (Las Gabias), con referencia catastral trata de permitir dentro de la edificabilidad fijada para la parcela y la normativa vigente en lo que refiere a los Estudios de Detalle, una construcción que se adecúe a las necesidades de los promotores que, por su profesión de artistas plásticos y catedráticos de Bellas Artes de la Universidad de Granada, requieren de amplia superficie en planta baja y volúmenes amplios para el desarrollo de su actividad, que viene amparada por la especificación del uso pormenorizado de este tipo de vivienda clasificada como z.4 vivienda unifamiliar aislada: *“Residencial y actividades compatibles profesionales, artísticas o artesanales no molestas”*. Para ello se requiere de una construcción distribuyendo la ocupación permitida para dos plantas (17% en planta baja + 17% en planta primera=34%) siempre dentro de la edificabilidad permitida (al menos 0.33 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> de edificabilidad como actualmente establece la ficha de condiciones urbanísticas). Para ellos sería necesario flexibilizar el porcentaje de ocupación permitiendo que esté coincida con la edificabilidad (33%). La situación anómala en la que se encuentra el PGOU de las Gabias, otorga unos datos urbanísticos anómalamente bajos de ocupación para parcelas de este tipo, por lo que se pretende plantear un volumen edificatorio que, sin modificar la edificabilidad, permita la ejecución de una superficie razonable para una vivienda de este tipo.



Ilustración 2. Cartografía catastral de la zona (Marcada en rojo la parcela objeto del ED.)



2.2. - DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN PLANTEADA POR EL ED.

2.2.1. Edificabilidad y Ocupación.

La motivación del presente ED es el de permitir la ejecución de una morfología de edificación adecuada al tamaño de la parcela y el uso desde criterios de accesibilidad de los propietarios y su deseo de ejecutar una sola planta en la que desarrollar la zona de vivienda y estudio de arte. Respetando la ocupación de la parcela ( $17\%+17\%=34\%$ ), y su edificabilidad ( $0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ) se solicita aprobar que la ocupación permitida actual de 17% (aproximada a la edificabilidad de planta baja) y dos plantas (Planta Baja +1), pase a ser hasta el mismo  $0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$  tan solo en planta baja, esto es, permitir hasta  $290 \text{ m}^2$  de ocupación.

Otra forma de obtener el dato para llevar a cabo una edificabilidad en una sola planta saldría del dato de edificabilidad neta permitido para esta parcela de  $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (Z.4 vivienda unifamiliar aislada, página 15 BOP 195 de 2001), cuyo dato en  $\text{m}^2/\text{m}^2$  resulta de dividir la opción  $\text{m}^3/\text{m}^2$  entre 3 tal y como se describe:

*8. Edificabilidad. Coeficiente de edificabilidad. Es la relación entre los metros cúbicos y la superficie total sobre la que se construye. Se expresa en  $\text{m}^3/\text{m}^2$  o en  $\text{m}^2/\text{m}^2$ , obteniéndose este último de dividir el anterior ( $\text{m}^3/\text{m}^2$ ) por 3.*

(Página 19: 1.6 Terminologías y Conceptos, BOP 195 de 2001 Condiciones Urbanísticas de Urbanización Pedro Verde de Las Gabias)

Esto es,  $879 \text{ m}^3/3 = 293 \text{ m}^2$ , dato similar a los  $290 \text{ m}^2$  resultantes de otorgar directamente el  $0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de edificabilidad o sumar las ocupaciones por planta que suman un 34% (17% planta baja + 17% planta primera) =  $298,86 \text{ m}^2$ . Para fijar un criterio, se opta por el valor de permitir toda la edificabilidad (33%) repartida en dos plantas en una sola planta, esto es  $290 \text{ m}^2$ , siendo, además, el valor más restrictivo de las diferentes opciones de cálculo.

2.2.2. Geometrías tradicionales y su relación con la altura de la edificación.

*3. Altura de la edificación: es la distancia vertical entre la rasante natural del terreno y la cara superior del último forjado.*

(Página 18: 1.6 Terminologías y Conceptos, BOP 195 de 2001 Condiciones Urbanísticas de Urbanización Pedro Verde de Las Gabias)

*Décimo Séptima. Altura máxima de la edificación.*

*La altura máxima de la edificación se entiende medida desde la cota del terreno a la cara superior del último forjado y es aplicable a los cuerpos cerrados, excluidos por tanto torreones-miradores y o torretas de instalaciones.*



| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001033AB00W1R8F9M9C019 en la Sede Electrónica de la Entidad | FIRMANTE - FECHA                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ENTRADA: 202421608                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                                                                                    | AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 29/11/2024<br>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2024 20:01:22<br>[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 21608 - 29/11/2024 20:00 | Fecha: 29/11/2024<br>Hora: 20:00<br>Und. reg:1000 |



(Página 22: 5.3 Condiciones Particulares de cada Zona (de Volumen y Densidad), BOP 195 de 2001 Condiciones Urbanísticas de Urbanización Pedro Verde de Las Gabias)

Z.4 Zona de viviendas unifamiliares aisladas 7,00m.

(Página 23: 5.3 Condiciones Particulares de cada Zona (de Volumen y Densidad), BOP 195 de 2001 Condiciones Urbanísticas de Urbanización Pedro Verde de Las Gabias)

Las pendientes de las cubiertas no sobrepasarán la inclinación de 45º pudiendo realizarse buhardillas.

(Art.49 NN. SS. De Las Gabias. Página 58)

Teniendo en cuenta las definiciones descritas anteriormente, las restricciones de altura y volúmenes deja sin especificar geometrías de vivienda que presenten hastiales tradicionales de fachada como el caso de las geometrías de los espacios productivos de la vega de granada, como los secaderos. Por otro lado, si especifica en ciertos casos que la altura no incluye los torreones o torretas de instalaciones. Por este motivo, se considera conveniente la especificación de que la altura máxima sea de la línea de alero de la cornisa, entendiendo que los hastiales son la geometría convencional para poder formar cubiertas inclinadas con esta tipología formal. Además de la información urbanística planteada por este Estudio de Detalle se acompaña una propuesta formal a nivel esquemático de tal forma, que queda perfectamente definido el resultado final de la ordenación.

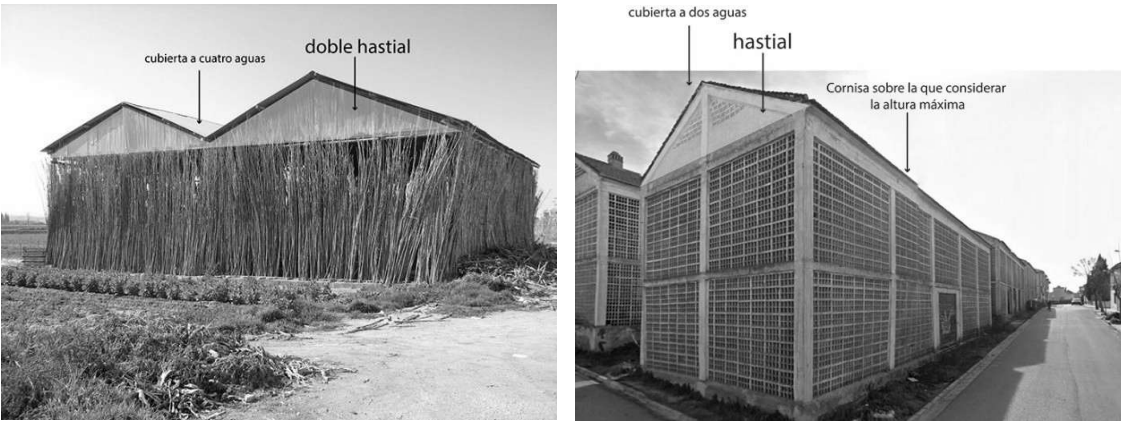


Ilustración 3. Hastiales en geometrías tradicionales de los secaderos de la Vega de Granada.



| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001033AB00W1R8F9M9C019 en la Sede Electrónica de la Entidad | FIRMANTE - FECHA                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ENTRADA: 202421608                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                                                                                    | AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 29/11/2024<br>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2024 20:01:22<br>[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 21608 - 29/11/2024 20:00 | Fecha: 29/11/2024<br>Hora: 20:00<br>Und. reg:1000 |



2.3. -JUSTIFICACIÓN PARA LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2.3.1. Voluntad de una vivienda accesible.

La principal motivación de los propietarios de la parcela es hacer una vivienda que permita un mayor desarrollo en planta baja, con la intención de compaginar vida y trabajo evitando en los posible un desarrollo en dos plantas y así evitar escaleras, en lo posible.

2.3.2. Permitir vistas a los vecinos.

Cumpliendo con las alineaciones, y ubicando la edificación siempre dentro de un perímetro de 3 metros a los linderos de la parcela, se busca hacer una edificación de una sola planta. Al ser un entorno de topografía descendente hacia el campo de Golf y vistas hacia el paisaje, concretamente hacia Sierra Nevada, las edificaciones de “primera línea” del campo de Golf, según su altura, pueden impedir las vistas a las propiedades vecinas. Por ello permitir edificar en una sola planta, permitiendo ocupar una mayor superficie en planta baja, permite una edificación de menor altura y por tanto mayores vistas a las viviendas traseras, abogando por algunos de los principios urbanísticos que rigen el entorno y el bien de la comunidad vecinal.

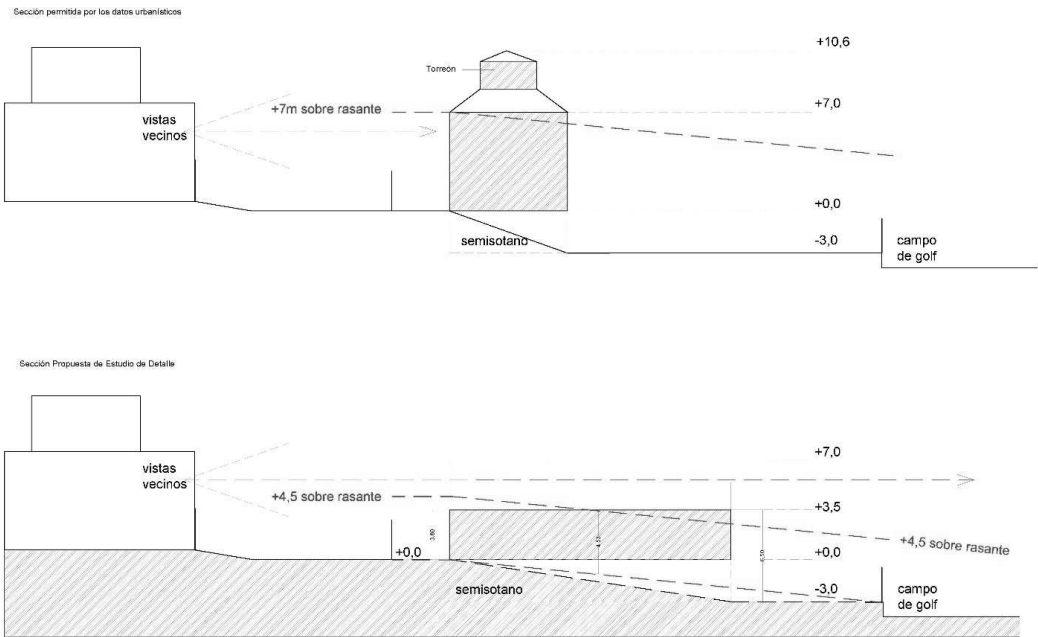


Ilustración 4. Esquema de alzado lateral según alturas de la edificación permitida y propuesta.

2.3.4. Datos urbanísticos.

Se entiende que debido a anómala situación en la que se encuentra el PGOU de Las Gabias, no se encuentran actualizados algunos datos de ocupación y edificabilidad en Pedro Verde, siendo estos anómalamente bajos para esta tipología edificatoria, el tamaño de las parcelas y en este entorno. El presente Estudio de Detalle, aun así, no pretende modificar los datos de edificabilidad ni ocupación, tan solo distribuirlos en una sola planta para hacer viable la vivienda-estudio de artistas de los propietarios.



2.4. -JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

Cuadro Resumen comparativo de las condiciones urbanísticas existentes y de ED:

|                                | Certificado de Condiciones Urbanísticas | Estudio de detalle           |
|--------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| Parcela mínima                 | 750 m <sup>2</sup>                      | 750 m <sup>2</sup>           |
| Frente de parcela              | 10 m                                    | 10                           |
| Número de viviendas            | 1                                       | 1                            |
| Edificabilidad (%)             | 33%                                     | 33%                          |
| Ocupación máxima sobre rasante | 17% (148,75 m <sup>2</sup> )            | 33%                          |
| Ocupación planta baja          | 17% (148,75 m <sup>2</sup> )            | 33%                          |
| Ocupación planta primera       | 17% (148,75 m <sup>2</sup> )            | 0 m <sup>2</sup>             |
| Nº de Plantas                  | 2 (Planta Baja +1) + semisótano         | 1 (Planta Baja) + semisótano |
| Retranqueo a vial              | Mínimo 3m                               | Mínimo 3m                    |
| Retranqueos colindantes        | Mínimo 3m                               | Mínimo 3m                    |
| Ocupación semisótano           | 17%                                     | 17%                          |





### 3. ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Por la naturaleza de la edificación y su tipología, vivienda unifamiliar privada, y ubicarse en un entorno totalmente urbanizado y equipado, LA APROBACIÓN Y APLICACIÓN DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE NO TIENE NINGÚN IMPACTO EN LAS ACCIONES URBANIZADORAS DEL MUNICIPIO NI DE LAS HACIENDAS PÚBLICAS.

### 4. RESUMEN EJECUTIVO

#### 4.1. Ámbito de aplicación del Estudio de Detalle.

El ámbito de aplicación es únicamente la parcela situada en el Paseo de los Barrancones 19, en la zona residencial de Pedro Verde, con referencia catastral 1 , si bien consideramos es aplicable a todas las parcelas de esta zona que lindan con el Campo de Golf.

Es una parcela de 879 m<sup>2</sup>, cumpliendo las exigencias de parcela mínima, de forma irregular, aunque ligeramente rectangular, que linda a Este al Campo de Golf de Pedro Verde y a Oeste al Paseo de los Barrancones, vía asfaltada, correctamente acerada y urbanizada.

Cuenta con estudio topográfico y geotécnico que certifican que no existe impedimentos para construir en dicha parcela y que se adjuntan al presente Estudio de Detalle.

#### 4.2. Objetivos y finalidades.

El objeto de este estudio de detalle es ordenar los volúmenes una tipología de vivienda en la parcela del número 19 del Paseo de los Barrancones, permitiendo la edificación en una sola altura, lo que modificaría el porcentaje de la ocupación de la misma (del 17% al 33%), manteniendo la edificabilidad de esta parcela (0,33 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>).

No se varían ninguna de las condiciones señaladas en el Art. 71 de la LISTA (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía): ni el uso urbanístico de suelo, ni se incrementa el aprovechamiento urbanístico y no se afecta de ningún modo a las dotaciones ni se afecta a las construcciones ni terrenos colindantes.



| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001033AB00W1R8F9M9C019 en la Sede Electrónica de la Entidad | FIRMANTE - FECHA                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ENTRADA: 202421608                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                                                                                    | AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 29/11/2024<br>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2024 20:01:22<br>[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 21608 - 29/11/2024 20:00 | Fecha: 29/11/2024<br>Hora: 20:00<br>Und. reg:1000 |



4.3. Descripción de la ordenación.

Además de la información urbanística planteada por este Estudio de Detalle se acompaña una propuesta formal a nivel esquemático de tal forma, que queda perfectamente definido el resultado final de la Ordenación.

Podemos hablar de que se trata de un edificio, en un bloque unitario desarrollado en una sola planta baja y conectado con un semisótano que se abre hacia la cara Este, opuesta a la vía de acceso, para permitir un vial interior de acceso de vehículos en una pendiente que cumpla la normativa vigente en lo referido a pendientes de viales rodados privativos. De esta forma el volumen se levanta de una sola planta hacia la vía pública en su cota máxima, y en dos alturas en su cota inferior en la cara que linda al campo de golf y cuya cota es la inferior para dar acceso al garaje, en ningún momento sobrepasando las alturas actualmente impuestas para esta zona.

4.4. Datos urbanísticos del Estudio de Detalle.

Cuadro Resumen comparativo de las condiciones urbanísticas existentes y propuestas:

|                                | Certificado de Condiciones Urbanísticas | Estudio de detalle           |
|--------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| Parcela mínima                 | 750 m <sup>2</sup>                      | 750 m <sup>2</sup>           |
| Frente de parcela              | 10 m                                    | 10                           |
| Número de viviendas            | 1                                       | 1                            |
| Edificabilidad (%)             | 33%                                     | 33%                          |
| Ocupación máxima sobre rasante | 17% (148,75 m <sup>2</sup> )            | 33%                          |
| Ocupación planta baja          | 17% (148,75 m <sup>2</sup> )            | 33%                          |
| Ocupación planta primera       | 17% (148,75 m <sup>2</sup> )            | 0 m <sup>2</sup>             |
| Nº de Plantas                  | 2 (Planta Baja +1) + semisótano         | 1 (Planta Baja) + semisótano |
| Retranqueo a vial              | Mínimo 3m                               | Mínimo 3m                    |
| Retranqueos colindantes        | Mínimo 3m                               | Mínimo 3m                    |
| Ocupación semisótano           | 17%                                     | 17%                          |



El uso es absolutamente privativo, no cuenta con locales comerciales ni espacios para explotación de terceros. El uso de espacio de taller de arte de los promotores se desarrolla de forma totalmente privativa y compatible con el uso de vivienda, pero con el deseo de volúmenes amplios y la necesidad de un mayor desarrollo en planta y un mayor espacio volumétrico en altura. Por ello, y debido al deseo de construir una tipología cercana a la arquitectura tradicional de la Vega de Granada de hastiales a dos o cuatro aguas entendiendo que forman parte de las pendientes de cubierta tradicionales.

-La solución edificatoria queda definida a nivel esquemático. Esta, en ningún caso se ejecutará fuera del perímetro de tres metros de los linderos de parcela.

-Se proponen por tanto unas áreas de movimiento dentro de la cuales tendrá que estar situada la edificación.

-El número de viviendas proyectado será el marcado por el planeamiento (1 vivienda).

-No se contempla ningún uso terciario.

4.5. Ámbito de suspensión de la ordenación.  
No se produce ninguna suspensión de la ordenación.

4.6. Plazos y firma  
Se entrega el presente Estudio de Detalle para su aprobación a la mayor prontitud posible por parte de la administración del Ayuntamiento de Las Gabias.

Granada, marzo de 2024

Arquitecto



| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001033AB00W1R8F9M9C019 en la Sede Electrónica de la Entidad | FIRMANTE - FECHA                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ENTRADA: 202421608                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                                                                                    | AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 29/11/2024<br>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2024 20:01:22<br>[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 21608 - 29/11/2024 20:00 | Fecha: 29/11/2024<br>Hora: 20:00<br>Und. reg:1000 |



CSV: 07E8001033AB00W1R8F9M9C019  
CSV: 07E90010F6CE00F2D5U2Z3A0U7

ANEXOS

- CERTIFICADO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS
- PLANOS
- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- ESTUDIO GEOTÉCNICO
- CERTIFICADO COLEGIACIÓN



| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001033AB00W1R8F9M9C019 en la Sede Electrónica de la Entidad | FIRMANTE - FECHA                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ENTRADA: 202421608                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                                                                                    | AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 29/11/2024<br>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2024 20:01:22<br>[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 21608 - 29/11/2024 20:00 | Fecha: 29/11/2024<br>Hora: 20:00<br>Und. reg:1000 |





**Expediente número:** 2023 14 23000490

**Procedimiento:** Urbanismo. Certificados Urbanísticos.

**Asunto:** Informe Técnico.

**Interesado:** D.

**Situación:** Avda. de los Barrancones 19 (A), Las Gábias (Granada). Referencia catastral

## INFORME TÉCNICO

Examinada la documentación aportada en relación con el expediente de referencia, se informa lo siguiente:

### 1.- Antecedentes.

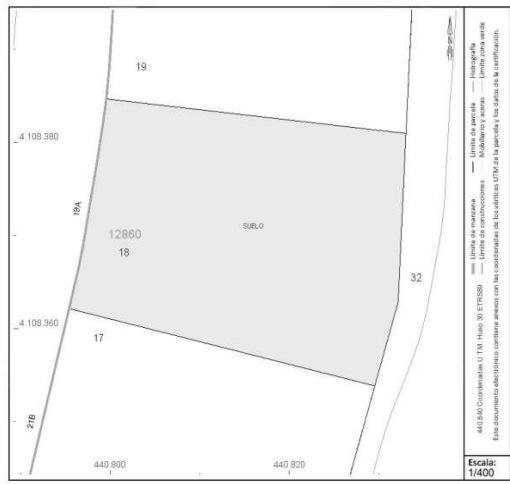
presenta, solicitud, en el Registro General del Ayuntamiento de Las Gábias, con Registro número 7538, de fecha 25/04/2023.

### 2.- Objeto del informe y documentación.

El interesado indicado en el encabezamiento del presente informe, solicita, certificado de condiciones urbanísticas de una parcela sita en Paseo de los Barrancones 19 (A), Las Gábias (Granada), de referencia catastral

Junto a la solicitud, no presenta documentación alguna.

Se obtienen los siguientes datos de la Oficina Virtual del Catastro Inmobiliario.

|                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>GOBIERNO DE ESPAÑA<br/>MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA<br/>SECRETARÍA DE ESTADO DE ECONOMÍA<br/>DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO</p>                                           | <p><b>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</b></p> <p>Referencia catastral: 1</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b></p> <p><b>Localización:</b><br/>PS BARRANCONES 19[A] Suelo<br/>18110 LAS GABIAS [GRANADA]</p> <p><b>Clase:</b> URBANO<br/><b>Uso principal:</b> Suelo sin edif.<br/><b>Superficie construida:</b><br/><b>Año construcción:</b></p> | <p><b>PARCELA</b></p> <p><b>Superficie gráfica:</b> 879 m2<br/><b>Participación del inmueble:</b> 100,00 %<br/><b>Tipo:</b></p>  <p>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"</p> <p>Lunes, 12 de Junio de 2023</p> |



|                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001033AB00W1R8F9M9C019 en la Sede Electrónica de la Entidad | <b>FIRMANTE - FECHA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>ENTRADA: 202421608</b>                         |
|                                                                                                                                    | AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 29/11/2024<br>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2024 20:01:22<br>[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 21608 - 29/11/2024 20:00 | Fecha: 29/11/2024<br>Hora: 20:00<br>Und. reg:1000 |



**3.- Normativa y Planeamiento aplicable.****3.1 Normativa aplicable.**

- RDLeg 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana. **-TRLR 7/2015-**
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso a la sostenibilidad del Territorio de Andalucía. **-Ley 7/2021 LISTA-**
- 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. **-Reglamento-**

**3.2 Planeamiento Territorial y Urbanístico aplicable.**

- **Decreto 206/2006**, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. (BOJA 29/diciembre/2006)
- **Decreto 244/1999**, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (BOJA nº 37 de 28 de marzo de 2000)
- Revisión de las NN.SS de Las Gábias (Ap. Def. CPU 14/mayo/1997, BOP 11/junio/1997). **-NN.SS Las Gábias-**
- Adaptación Parcial de la Revisión de las NN.SS. (Revisión) de Las Gábias. (Ap. Pleno 27/noviembre/2009, BOP nº 1 04/enero/2010) **-PGOU-Adaptación Parcial NN.SS. Las Gábias-**
- **Plan Parcial de Pedro Verde**, Ap. Def. CPU 28/marzo/1985 (BOP nº 195 25/agosto/2001).

**4.- Viabilidad Urbanística.****4.1 Clasificación y categoría de suelo.**

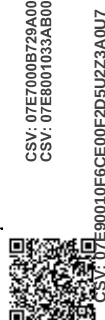
Tras la entrada en vigor de la Ley 7/2021 LISTA, el suelo del Término Municipal se clasificará en, Suelo Urbano y Suelo Rústico, no obstante, conforme establece su Disposición Transitoria Segunda, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en el momento de la entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento, ejecución o sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta Ley.

La Disposición Transitoria Primera, respecto a la clasificación, categoría y régimen de las actuaciones de transformación urbana establece que, serán de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor, así:

1. Tendrán la consideración de suelo urbano, además de los terrenos que cumplan con las condiciones establecidas en el art. 13 de la Ley, los clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general. El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico.
2. Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado delimitados en el planeamiento general, el régimen será el establecido para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.
3. Los ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado, podrán desarrollarse conforme a las determinaciones establecidas en el planeamiento general vigente.



| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001033AB00W1R8F9M9C019 en la Sede Electrónica de la Entidad | FIRMANTE - FECHA                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ENTRADA: 202421608                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                                                                                    | AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 29/11/2024<br>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2024 20:01:22<br>[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 21608 - 29/11/2024 20:00 | Fecha: 29/11/2024<br>Hora: 20:00<br>Und. reg:1000 |





Tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización ya delimitadas.

La parcela objeto de la solicitud, se encuentra en la siguiente situación:

- Son terrenos transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, por lo que tendrán consideración de SUELO URBANO.
- Para el otorgamiento de la correspondiente Licencia Urbanística será necesario aportar el informe favorable de las correspondientes compañías suministradoras, pudiendo ser necesario la realización de obras de urbanización complementarias con la actuación edificatoria conforme recoge el art. 96.5 de la ley 7/2021 LISTA, para que la parcela obtenga la condición de solar en base a lo establecido en el art. 13.3 de la Ley 7/2021 LISTA.

## 4.2 Ordenanza de aplicación.

- La Ordenanza de aplicación será la Ordenanza Particular Zona Z4 **"Zona Residencial Vivienda Aislada"** del Plan Parcial de Pedro Verde.

## 4.3 Condiciones urbanísticas de Uso y Edificación.

### 4.3.1 Condiciones generales.

Se deberá cumplir con lo establecido en los art. 45-50 de las NN.SS de Las Gabias, donde podemos destacar los siguientes aspectos:

- Art. 45.7 Línea de rasante

Es la línea vertical que resultaría de unir dos puntos de una parcela, situados en lados opuestos y enfrentados. Sobre ella se medirán las alturas máximas de las edificaciones.

- Art. 46.1 Solares edificables

El suelo requiere para ser edificado que la respectiva parcela cuente con la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización. Tendrán consideración de solar, cuando cuente con todos los servicios señalados en la Ley del suelo (art. 13.3 Ley 7/2021 LISTA) y la vía, a que la parcela de frente, tenga pavimentada la calzada y encintada las aceras.

- Art. 46.2.6 Altura máxima. Medición.

Las alturas se medirán en general, trazando una paralela a la línea de rasante del terreno a una cota vertical que es la altura máxima.

Los terrenos con pendiente, la altura se medirá en el centro de la fachada, si tiene menos de 20,00 mts. de longitud. Si tiene mas de 20,00 mts, se dividirá en tramos de 20,00 mts. de longitud como máximo, y se medirán en el centro de estos, debiendo realizar escalonamientos de altura una planta como máximo.

En ningún punto de la fachada se puede superar la altura máxima permitida para cada zona, en mas de 0,50 mts. Se exceptúan los casos de puertas de garaje o similares.

- Art. 46.3.1 Medición edificabilidad





## AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS

ÁREA DE URBANISMO, OBRAS Y SERVICIOS. SERVICIO DE URBANISMO.

Para la medición de la edificabilidad no se incluirán los vuelos abiertos, ni sótanos ni semisótanos cuya cota de la cara superior del forjado que lo cubre esté a menos de 1,50 mts desde la rasante de la calle o terreno si se computarán al 50% terrazas cubiertas, independientemente de lados cerrados que la circunden.

- Art. 46.4 Entrantes, salientes, patios y vuelos

Los vuelos del alero de la cubierta menores de 40 cm no se consideran como tales; los mayores de 50 cm si se les aplicará la normativa correspondiente.

En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 1,00 mts. de la línea de medianería.

No se permitirán los cuerpos de edificación cerrados, volados sobre la alineación de la calle si estos cerramientos no se realizan con materiales ligeros tipo mirador.

La dimensión de los voladizos irá en función del ancho de la calle, con una dimensión máxima de 0,80 mts.

- Art. 48.1 Cerramientos y cercas

En las zonas de edificios aislados, las cercas que limitan las fincas, cuando sean opacas, solo podrán tener la altura de 1,80 mts. sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los 3,00 mts. con rejería, celosía, etc.

- Art. 50 Condiciones higiénicas.

Este artículo recoge las condiciones higiénicas que deberán cumplir las edificaciones que se destinen a viviendas, debiendo cumplir, asimismo, lo especificado la Orden de 29 de febrero de 1994 del Ministerio de la Gobernación.

### 4.3.2 Condiciones particulares.

La Ordenanza de aplicación será la establecida en el Plan Parcial de Pedro Verde, para la zona Z.4 "**Zona Residencial Vivienda Aislada**", estableciendo las siguientes determinaciones:

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uso global NN.SS                   | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Uso pormenorizado                  | Residencial y actividades compatibles profesionales, artísticas o artesanales no molestas.                                                                                                                                                                                                                                    |
| Usos urbanísticos: predominante    | Vivienda unifamiliar                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Tipología de la edificación        | Edificación aislada                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Parcela mínima                     | 750,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Frente de parcela                  | 10,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Alineaciones oficiales/retranqueos | 3,00 m alineaciones y linderos<br>Se permite adosarse a linderos con compromiso notarial.<br>Las edificaciones secundarias (garajes o porches para aparcamiento, trasteros, pérgolas, etc) se podrán adosar a linderos laterales siempre que por su altura, diseño o ubicación garanticen las vistas en parcelas colindantes. |
| Edificabilidad                     | 0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Plaza España, 1 - Las Gábias (Granada) 18110. CIF: P1808300F.

958580261



Fax: 958584003

@: urbanismo@aytolasgabias.org



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001033AB00W1R8F9M9C019 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 29/11/2024  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2024 20:01:22  
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 21608 - 29/11/2024 20:00

ENTRADA: 202421608

Fecha: 29/11/2024

Hora: 20:00

Und. reg:1000

CSV: 07E7000B729A006R6H9W3Y3S5  
CSV: 07E8001033AB00W1R8F9M9C019

CSV: 07E90010F6CE00F2D5U2Z3A0U7







## AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS

ÁREA DE URBANISMO, OBRAS Y SERVICIOS. SERVICIO DE URBANISMO.

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Ocupación:                                        | PB<br>Otras plantas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 17%<br>17% |
| Altura de la edificación:<br>Nº plantas/Máx. en m | 2.P/ 7.00 m<br>La altura máxima de la edificación se entiende medida desde la cota del terreno a la cara superior del ultimo forjado y es aplicable a los cuerpos cerrados, excluidos por tanto torreones-miradores y/o torretas de instalaciones.<br>Por debajo de la cota de rasante de acceso se permitirá una sola planta en semisótano o sótano que no computa como edificabilidad. |            |
| Altura de semisótano                              | 1,20 m cara inferior de forjado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |
| Condiciones estéticas                             | Se recomienda el uso de colores tradicionales tanto blanco, añil, almagra, ocre, tierras, albero, etc para fachadas y tapias                                                                                                                                                                                                                                                             |            |
| Plazas de aparcamiento                            | Una plaza por cada 100 m² construidos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |

Tal es el parecer del Técnico que suscribe, no obstante, la Corporación Municipal acordará lo que estime más procedente.

**Las Gábias, a fecha de la firma electrónica del documento**  
**Jefa de Servicio Urbanismo, Obras y Servicios Ayuntamiento de Las Gábias**  
**Servicio de Urbanismo**

**D<sup>a</sup>. Raquel Santiago Sánchez**

Plaza España, 1 - Las Gábias (Granada) 18110. CIF: P1808300F. 958580261 Fax:958584003 @: urbanismo@aytolasgábias.org



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001033AB00W1R8F9M9C019 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 29/11/2024  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2024 20:01:22  
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 21608 - 29/11/2024 20:00

ENTRADA: 202421608  
Fecha: 29/11/2024  
Hora: 20:00  
Und. reg:1000

CSV: 07E7000B729A006R6H9W3Y3S5  
CSV: 07E8001033AB00W1R8F9M9C019

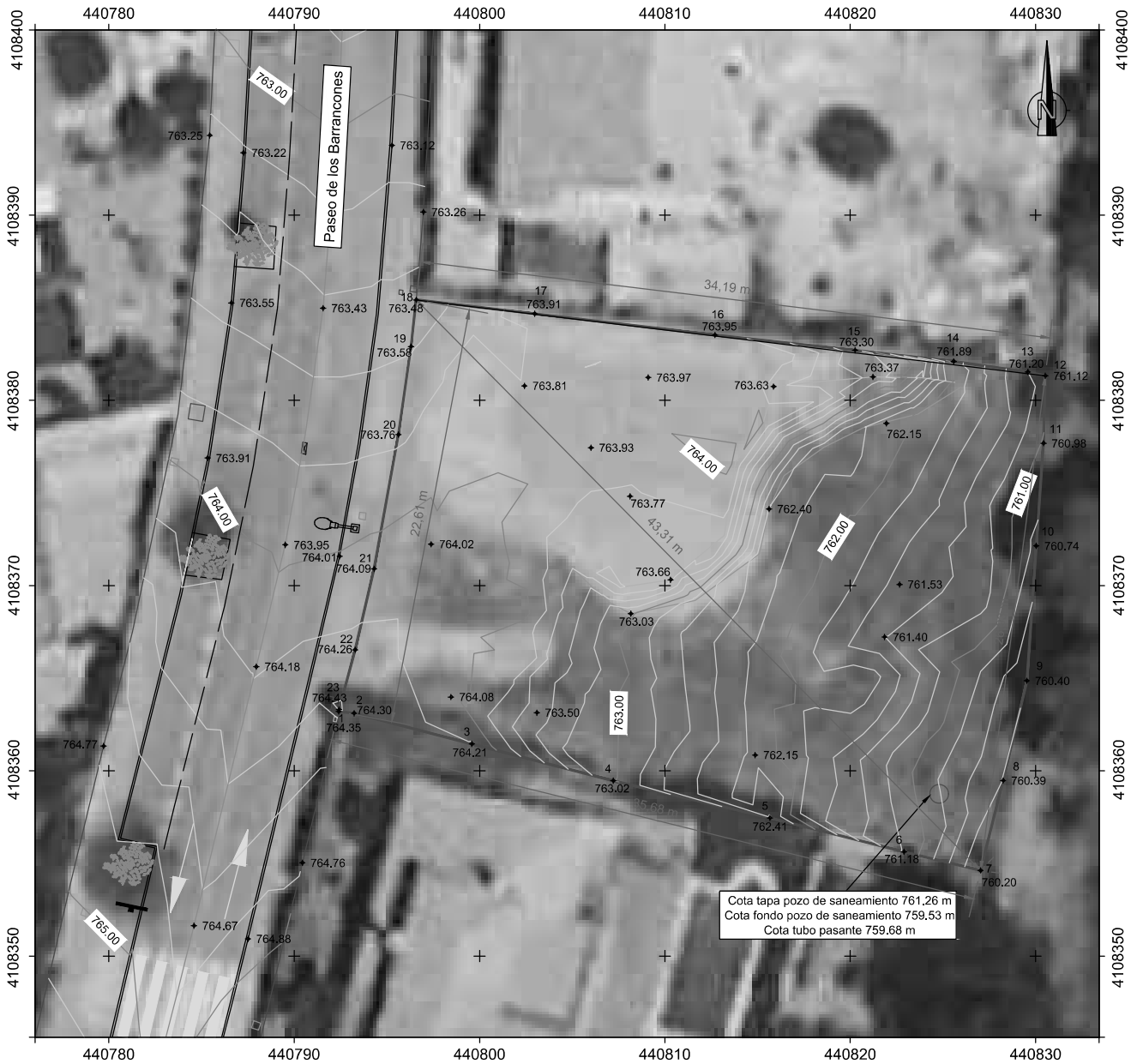








Levantamiento topográfico de la parcela catastral 1286018VG4018E0001YJ en Las Gabias (Granada).



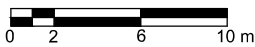
LEYENDA

- Acera
- Bordillo
- Cabeza de talud
- Edificación
- Línea de agua
- Parcela
- Pie de talud
- Parking

- Arq. de saneamiento
- Arq. de abastecimiento
- Arq. de saneamiento
- Arq. de telefónica
- Hidrante
- Imbormal
- Farola
- Señal vertical
- Arbusto

| NÚMERO | COORD.X    | COORD.Y     |
|--------|------------|-------------|
| 1      | 440792.395 | 4108363.203 |
| 2      | 440793.228 | 4108363.103 |
| 3      | 440799.584 | 4108361.455 |
| 4      | 440807.212 | 4108359.466 |
| 5      | 440815.666 | 4108357.461 |
| 6      | 440822.902 | 4108355.626 |
| 7      | 440827.027 | 4108354.621 |
| 8      | 440828.243 | 4108359.475 |
| 9      | 440829.524 | 4108364.856 |
| 10     | 440830.029 | 4108372.138 |
| 11     | 440830.425 | 4108377.681 |
| 12     | 440830.521 | 4108381.319 |

| NÚMERO | COORD.X    | COORD.Y     |
|--------|------------|-------------|
| 13     | 440829.578 | 4108381.525 |
| 14     | 440825.577 | 4108382.103 |
| 15     | 440820.254 | 4108382.704 |
| 16     | 440812.694 | 4108383.524 |
| 17     | 440802.972 | 4108384.673 |
| 18     | 440796.577 | 4108385.426 |
| 19     | 440796.303 | 4108382.903 |
| 20     | 440795.618 | 4108378.149 |
| 21     | 440794.307 | 4108370.904 |
| 22     | 440793.290 | 4108366.530 |
| 23     | 440792.421 | 4108363.310 |



PROPIEDADES CARTOGRAFICAS

Sistema de referencia: ETRS89  
Proyección: UTM30N  
Base fija: RAP VRS3  
Origen Elevaciones: n.m.m.  
Equidistancia: 0,20 m



**GeoGest**  
Geomática y Gestión

Pol. Ind. El Frontal, Calle Niebla N° 9, 18300 Loja (Granada)  
Tlf: 691.667.186 - 958.322.090 / e-mail: info@geogest.es  
web: www.geogest.es

Ingeniero Técnico en Topografía  
Colegiado N° 7209

TÍTULO  
MEDICIÓN TÉCNICA TOPOGRÁFICA

PETICIONARIO

PLANO

MEDICIÓN REALIZADA SOBRE ORTOFOTO

SITUACIÓN  
Las Gabias (Granada)

FECHA

15/10/2020

Exp. N°

201015

FORMATO

DIN - A3

ESCALA

1:230

PLANO N°

2



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E8001033AB00W1R8F9M9C0I9  
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 29/11/2024  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración  
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2024 20:01:22  
[RR.DD.] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 21608 - 29/11/2024 20:00

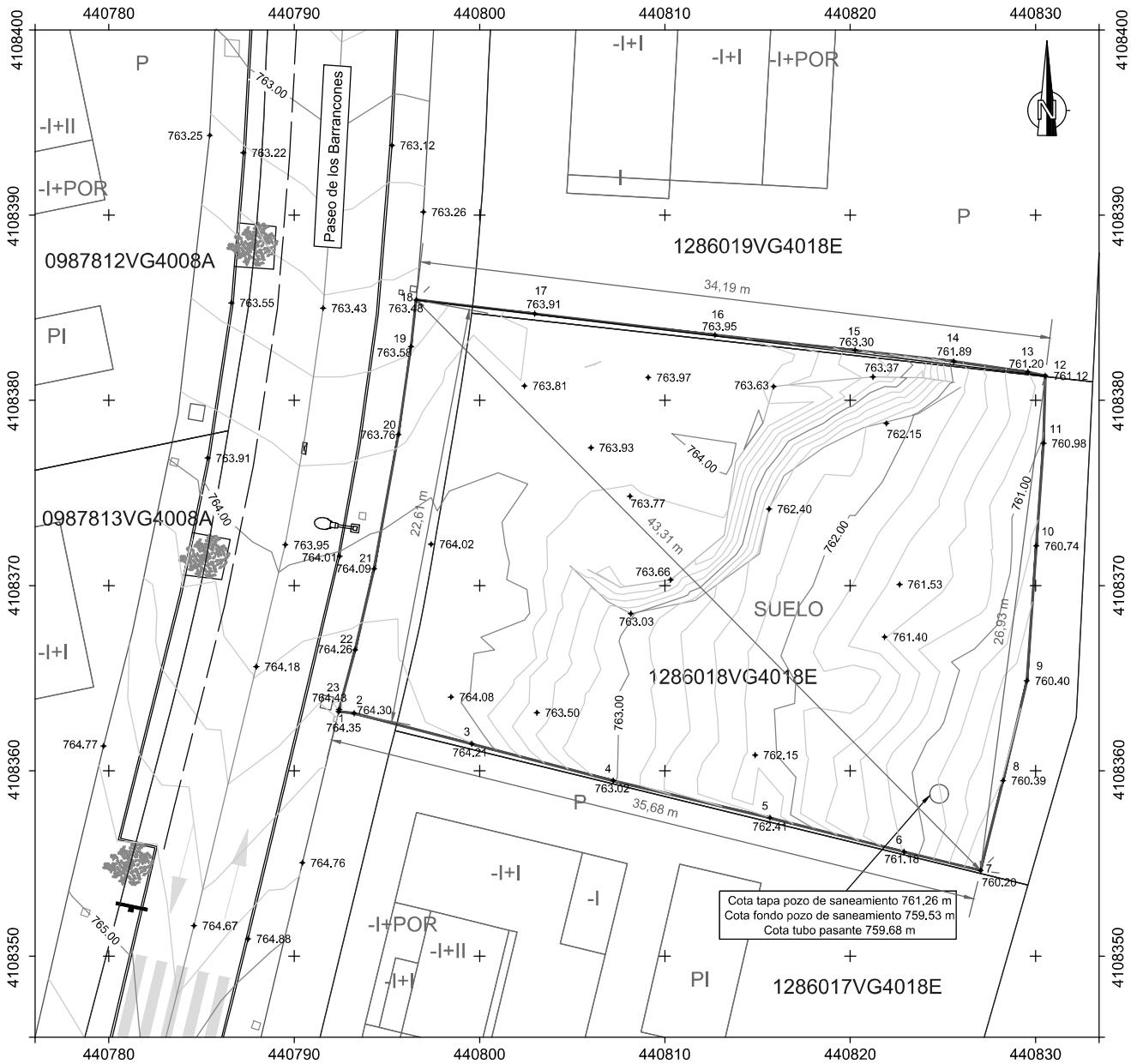
ENTRADA: 202421608  
Fecha: 29/11/2024  
Hora: 20:00  
Und. reg: 1000



CSV: 07E8001033AB00W1R8F9M9C0I9

CSV: 07E90010F6CE00F2D5U2Z3A0U7

Levantamiento topográfico de la parcela catastral 1286018VG4018E0001YJ en Las Gabias (Granada).



LEYENDA

- Acera
- Bordillo
- Cabeza de talud
- Edificación
- Línea de agua
- Parcela
- Pie de talud
- Parking

- Arq. de saneamiento
- Arq. de abastecimiento
- Arq. de saneamiento
- Arq. de telefónica
- Hidrante
- Imbormal
- Farola
- Señal vertical
- Arbusto

| NÚMERO | COORD.X    | COORD.Y     |
|--------|------------|-------------|
| 1      | 440792.395 | 4108363.203 |
| 2      | 440793.228 | 4108363.103 |
| 3      | 440799.584 | 4108361.455 |
| 4      | 440807.212 | 4108359.466 |
| 5      | 440815.666 | 4108357.461 |
| 6      | 440822.902 | 4108355.626 |
| 7      | 440827.027 | 4108354.621 |
| 8      | 440828.243 | 4108359.475 |
| 9      | 440829.524 | 4108364.856 |
| 10     | 440830.029 | 4108372.138 |
| 11     | 440830.425 | 4108377.681 |
| 12     | 440830.521 | 4108381.319 |

| NÚMERO | COORD.X    | COORD.Y     |
|--------|------------|-------------|
| 13     | 440829.578 | 4108381.525 |
| 14     | 440825.577 | 4108382.103 |
| 15     | 440820.264 | 4108382.704 |
| 16     | 440812.694 | 4108383.524 |
| 17     | 440802.972 | 4108384.673 |
| 18     | 440796.577 | 4108385.426 |
| 19     | 440796.303 | 4108382.903 |
| 20     | 440795.618 | 4108378.149 |
| 21     | 440794.307 | 4108370.904 |
| 22     | 440793.290 | 4108366.530 |
| 23     | 440792.421 | 4108363.310 |

PROPIEDADES CARTOGRAFICAS

Sistema de referencia: ETRS89  
Proyección: UTM30N  
Base fija: RAP VRS3  
Origen Elevaciones: n.m.m.  
Equidistancia: 0,20 m



**GeoGest**  
Geomática y Gestión

Pol. Ind. El Frontal, Calle Niebla Nº 9, 18300 Loja (Granada)  
Tlf: 691.667.186 - 958.322.090 / e-mail: info@geogest.es  
web: www.geogest.es

Ingeniero Técnico en Topografía  
Colegiado Nº 7209

TÍTULO  
MEDICIÓN TÉCNICA TOPOGRÁFICA

PETICIONARIO

PLANO

MEDICIÓN REALIZADA Y CATASTRO

SITUACIÓN

Las Gabias (Granada)

FECHA

15/10/2020

Exp. Nº

201015

FORMATO

DIN - A3

ESCALA

1:230

PLANO Nº

3



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E8001033AB00W1R8F9M9C0I9  
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 29/11/2024  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración  
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2024 20:01:22  
[RR.DD.] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 21608 - 29/11/2024 20:00

ENTRADA: 202421608

Fecha: 29/11/2024

Hora: 20:00

Und. reg: 1000



CSV: 07E8001033AB00W1R8F9M9C0I9

CSV: 07E90010F6CE00F2D5U2Z3A0U7



**FRANCISCO JESÚS SÁNCHEZ MARTÍNEZ**, 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.  
de nacionalidad española, con D.N.I. nº: Arquitecto con  
título profesional expedido por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de , con fecha  
01/09/2010 y con domicilio profesional en C/ SOS DEL REY CATOLICO 14, de GRANADA,  
figura como colegiado desde el día 14/02/2012, con el número: 004807.....  
Y para que conste a los efectos que procedan, y a petición del interesado expido el presente  
Certificado que firmo en Granada a 17 de mayo de 2024. ....

Fdo: Francisco Jesús Sánchez Martínez  
Secretario del COA de Granada

|                                                                                       |                  |                          |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>REGISTRO DIGITAL</b>                                                               | <b>serie:</b> SD | <b>número:</b> 240001589 | <b>fecha:</b> 17/05/2024 |
| CSV: 92.13.85.52.47.129.177.168.255.128.67.117.210.24.140.104.130.55.49.35.87.6.52.79 |                  |                          |                          |

**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 07E8001033AB00W1R8F9M9C019 en la Sede Electrónica de la Entidad | <b>FIRMANTE - FECHA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>ENTRADA: 202421608</b>                         |
|                                                                                                                                    | AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 29/11/2024<br>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2024 20:01:22<br>[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 21608 - 29/11/2024 20:00 | Fecha: 29/11/2024<br>Hora: 20:00<br>Und. reg:1000 |



CSV: 07E8001033AB00W1R8F9M9C019

CSV: 07E8001033AB00W1R8F9M9C019