

# **ESTUDIO DE DETALLE**

**MODIFICACIÓN DE OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA Y RETRANQUEOS  
PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PASEO DE LOS PINOS Nº 7  
DE LAS GABIAS**

**PROMOTOR**

**ARQUITECTO**  
Colegiado nº 4.574

**JUNIO 2024**



## **INDICE**

### **PRIMERO.- MEMORIA INFORMATIVA**

- A.- INTRODUCCIÓN.
  - 1.- Antecedentes.
  - 2.- Promotor y Redactor del Estudio de Detalle
  - 3.- Conveniencia del Estudio de Detalle.
- B.- OBJETO.
- C.- NATURALEZA LEGAL DE LA ACTUACIÓN.
  - 1.- Según la Legislación urbanística.
- D.- NATURALEZA TÉCNICA DEL TERRENO AFECTADO.
  - 1.- Situación.
  - 2.- Topografía.
  - 3.- Usos.
  - 4.- Edificaciones.
  - 5.- Infraestructuras y servicios.
- E.- LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

### **SEGUNDO.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

- A.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA, PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA.
- B.- FINES Y OBJETIVOS.
- C.- SOLUCIÓN ADOPTADA Y COMPARADA
- D.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

### **TERCERO.- NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USOS.**

- A.- PARCELAS RESULTANTES.
- B.- ORDENANZAS.

### **CUARTO.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.**

### **QUINTO.- RESUMEN EJECUTIVO**

### **SEXTO.- PLANIMETRIA QUE DETERMINA EL CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**



## **MEMORIA**

### **PRIMERO.- MEMORIA INFORMATIVA**

#### **A.- INTRODUCCIÓN.-**

##### **1.- Antecedentes.**

Dada la importancia que conlleva, debido al cambio de tendencia edificatoria, donde el ciudadano prefiere construcciones en una planta y por lo tanto una ocupación mayor a la definida en las NNSS de Las Gabias, adaptación parcial a la LOUA y debido al límite definido en algunos de nuestros planes parciales (Pedro Verde un 17% o Pago Arache un 20%), se plantea la redacción de este presente estudio de detalle para aumentar dichas ocupaciones para acondicionar la vivienda que se pretende proyectar a las necesidades de los clientes.

Mediante un Estudio de Detalle, se pueden modificar aspectos de ordenación detallada definida en el planeamiento en ámbitos de suelo urbano, como pueden ser el número de plantas de una edificación, la ocupación u otros parámetros, siempre que no incremente edificabilidad, aprovechamiento, número de viviendas o afecte al suelo dotacional público.

**A modo resumen se indica que se pretende realizar una modificación de la superficie ocupada total de la parcela, pasando de un 20% a un 40%, disminuyendo el retranqueo a la vía pública de 5m a 3m, sin verse alterado para ello el aprovechamiento urbanístico.**

El resto de condiciones urbanísticas quedan intactas, manteniéndose edificabilidad, alturas, etc.

##### **2.- Promotor y Redactor del proyecto de Estudio de Detalle.**

Los promotores de esta iniciativa son \_\_\_\_\_ con NIF \_\_\_\_\_, con domicilio a efectos de notificación en \_\_\_\_\_ de Las Gabias (Granada).

El redactor del Estudio de Detalle es el Arquitecto \_\_\_\_\_, colegiado nº 4574 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

##### **3.- Conveniencia del Estudio de Detalle.**

El Estudio de Detalle viene previsto en primer lugar por su determinación en la Revisión de las NN.SS. de Las Gabias, concretamente en el Plan Parcial "El Arache", el cual determina las condiciones urbanísticas de la parcela, un plan parcial muy restrictivo a nivel de ocupación y retranqueos de las parcelas, por lo que, dada la tendencia constructiva actual, es inviable la construcción de una vivienda completa en planta baja.



## B.- OBJETO.

El objeto del presente documento es el de modificar parcialmente las condiciones urbanísticas de la parcela sita en el Paseo de los Pinos nº 7 de Las Gabias, transformando los parámetros de ocupación y retranqueos a nivel de planta baja sin afectar al aprovechamiento total de la parcela.

## C.- NATURALEZA LEGAL DE LA ACTUACIÓN.

### 1.- Según la legislación Urbanística.

De acuerdo con el artículo 71 de la LISTA:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

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

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

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) ...

b) ...

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

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

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



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

Según recoge el artículo 78 del RGLISTA:

1. La ordenación urbanística detallada tiene como objeto la definición del trazado pormenorizado completo de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones.
2. La ordenación urbanística detallada se concreta a través de las siguientes determinaciones:
  - a) ...
  - b) ...
  - ...
  - g) La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones:
    - 1º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.
    - 2º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.
    - ...

De acuerdo con el apartado 2 este artículo 78 del RGLISTA, la altura máxima de edificación, como normativa de edificación que es, se encuentra entre esas determinaciones mediante las cuales se concreta la ordenación urbanística detallada. Ya sea como determinación urbanística específica asignada por el instrumento correspondiente a cada parcela dentro de las condiciones generales de edificación (art. 78.2.g).1º) o como parámetro integrado en la ordenanza de edificación que se asigne a dicha parcela (art. 78.2.g).2º).



## D.- NATURALEZA TÉCNICA DEL TERRENO AFECTADO.

### **1.- Situación.**

El solar sobre el que se actúa está situado en el municipio de Las Gabias (Granada), en el Paseo de los Pinos nº 7, estando en la actualidad configurado como una única parcela catastral.

### **2.- Topografía.**

Los terrenos sobre los que se desarrolla presentan una topografía completamente plana, enrasada con la vía pública.

### **3.- Usos.**

Actualmente el uso asignado actualmente en la Revisión de las NN.SS. es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR – PLAN PARCIAL EL ARACHE, dicho uso no es modificado.

### **4.- Edificaciones y Servidumbres.**

La parcela se encuentra rodeada de otras parcelas de similares características, existiendo edificaciones cercanas donde ya se ha aplicado la transformación urbanística propuesta en el presente estudio de detalle.

No existen servidumbres aparentes en la parcela.

### **5.- Infraestructuras.**

Hemos de distinguir cuatro puntos importantes en cuanto a Infraestructuras vitales para el posterior desarrollo de la edificación:

#### **a.- Abastecimiento de agua.**

Consultados los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y la empresa suministradora, existe la posibilidad de abastecer el total de la zona, con un diámetro adecuado.

#### **b.- Saneamiento.**

Consultado de la misma forma en lo que a Saneamiento y Alcantarillado se refiere, existe una red de saneamiento que recoge las aguas de toda la unidad y cuyo vertido se realiza a la red general.

#### **c.- Energía Eléctrica.**

Consultada la Compañía Suministradora de Electricidad, existen ya hoy líneas que puedan soportar y



asegurar el suministro de la unidad para un volumen aproximado al que aquí se desarrolla.

d.- Telefonía y Telecomunicaciones.

Se establecerá conexión con la actual línea telefónica.

#### E.- PROPIEDAD DE LOS TERRENOS AFECTADOS.-

La parcela objeto del presente estudio de detalle es propiedad de \_\_\_\_\_, promotora de este documento.

**SEGUNDO.- MEMORIA DE ORDENACIÓN****A.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA, PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA.**

Hay que tener en cuenta que la justificación de la propuesta de Estudio de Detalle viene dada por las dificultades que aparecen al buscar una determinada solución para desarrollar las determinaciones previstas por las NN.SS. DE LAS GABIAS.

De esta manera se pretende modificar la ocupación en planta baja de la edificación para adecuarse a la tipología urbanística que se está desarrollando en estos últimos años (Viviendas completamente en planta baja o con una superficie principalmente en planta baja).

A su vez, y debido al aumento de ocupación en planta baja, se considera conveniente modificar el retranqueo a viales, que pasaría de 5m a 3m para facilitar la distribución de la vivienda.

**B.- FINES Y OBJETIVOS.**

Los objetivos del Estudio de Detalle se plantean dado que se trata de una figura de ordenación prevista en las NN.SS. y en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental como obligatoria para proceder a la modificación de las condiciones urbanísticas, antes de ejercitar los derechos y obligaciones derivados del planeamiento.

**C.- SOLUCIÓN ADOPTADA Y COMPARADA.**

|                     | OCUPACIÓN<br>PLANTA<br>SOTANO/SEMISÓTANO | OCUPACIÓN<br>PLANTA<br>BAJA | OCUPACIÓN<br>PLANTA<br>PRIMERA | RETRANQUEO<br>FACHADA | EDIFICABILIDAD                                                                                          |
|---------------------|------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ESTADO<br>ACTUAL    | 20 %                                     | 20 %                        | 20 %                           | 5m                    | 1,20 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup><br>0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (para 3m<br>de altura libre) |
| ESTADO<br>PROPUESTO | 20 %                                     | 40 %                        | 20%                            | 3m                    | 1,20 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup><br>0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (para 3m<br>de altura libre) |

**Con todo lo expuesto se dispone que no existe pues incremento del aprovechamiento urbanístico.**

**D.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD**

Dado el objeto del estudio de detalle no afecta a las condiciones de accesibilidad de la parcela ni afecta al dominio público por lo que no procede su justificación.



### **TERCERO.- NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USOS**

#### **A.- PARCELA RESULTANTE.**

No se modifica la parcela resultante, manteniendo una superficie de 500,27 m<sup>2</sup>, superior a los 500 m<sup>2</sup> establecidos en la Revisión de las NNSS de Las Gabias.

#### **B.- ORDENANZAS.**

**Las ordenanzas de aplicación serán las previstas en el PLAN PARCIAL EL ARACHE, con las modificaciones anteriormente referidas.**

Las Condiciones a que se refiere el apartado anterior se pueden resumir en lo siguiente:

- **Usos.** Residencial unifamiliar.
- **Tipología:** Vivienda Unifamiliar aislada.
- **Condiciones particulares de parcelación.** La parcela mínima se fija en 500 metros cuadrados, con un frente mínimo de 10 metros.
- **Retranqueos:** 3,00m
- **Ocupación de parcela.** La ocupación máxima en planta baja será de un 40 %. En planta primera hasta el 20%, manteniendo en un 20% la ocupación en planta semisótano.
- **Altura y número de plantas.** El número de plantas será de dos con una altura máxima de 7,50 m.
- **Edificabilidad máxima.** La edificabilidad neta no superará un máximo de 1.20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Para el resto de condiciones no reflejadas se regirá por lo establecido en la Revisión de las NN.SS. de LAS GABIAS, así como en el Plan Parcial "El Arache".



#### **CUARTO.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

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

El presente estudio de detalle modifica las condiciones de ocupación y retranqueos de la parcela.

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 innecesariedad de aportar un Informe de sostenibilidad económica.

#### **QUINTO.- RESUMEN EJECUTIVO**

##### **OBJETIVOS**

El presente resumen ejecutivo se redacta conforme al artículo 85.e) y 94.c) de la RGLISTA, a instancias de \_\_\_\_\_ con NIF \_\_\_\_\_, con domicilio a efectos de notificación en \_\_\_\_\_ de Las Gabias (Granada).

El fin del estudio de detalle es el de modificar las condiciones de ocupación en planta baja y del retranqueo de fachada de la parcela sita en el Paseo de los Morales nº 3 de la Localidad de Las Gabias.

##### **PRINCIPALES ASPECTOS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS**

Las condiciones que se ven afectadas por el presente estudio de detalle son las de ocupación y retranqueos, no viéndose afectado bajo ningún concepto el aprovechamiento de la parcela, quedando los parámetros modificados de la siguiente manera:

|                     | OCUPACIÓN<br>PLANTA<br>SOTANO/SEMISÓTANO | OCUPACIÓN<br>PLANTA<br>BAJA | OCUPACIÓN<br>PLANTA<br>PRIMERA | RETRANQUEO<br>FACHADA | EDIFICABILIDAD                                                                                          |
|---------------------|------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ESTADO<br>ACTUAL    | 20 %                                     | 20 %                        | 20 %                           | 5m                    | 1,20 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup><br>0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (para 3m<br>de altura libre) |
| ESTADO<br>PROPUESTO | 20 %                                     | 40 %                        | 20%                            | 3m                    | 1,20 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup><br>0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (para 3m<br>de altura libre) |



## ÁMBITO

El ámbito se circunscribe a la parcela con referencia catastral , sita en el Paseo de los Pinos nº 7 de la localidad de Las Gabias, Granada.

## PLAZO

Este documento urbanístico se redacta para la concesión de la licencia de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar en el Paseo de los Pinos nº 7 de la localidad de Las Gabias.

Se suspenderá el otorgamiento de dicha licencia hasta la aprobación definitiva de este estudio de detalle.

## **SEXTO.- PLANIMETRIA QUE DETERMINA EL CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

Los planos que se relacionan justifican, cada una de las manifestaciones editadas en esta memoria.

- 01- Plano de situación.
- 02- Plano urbanístico.
- 04- Coordenadas Geo-referenciadas

Granada, Junio de 2024

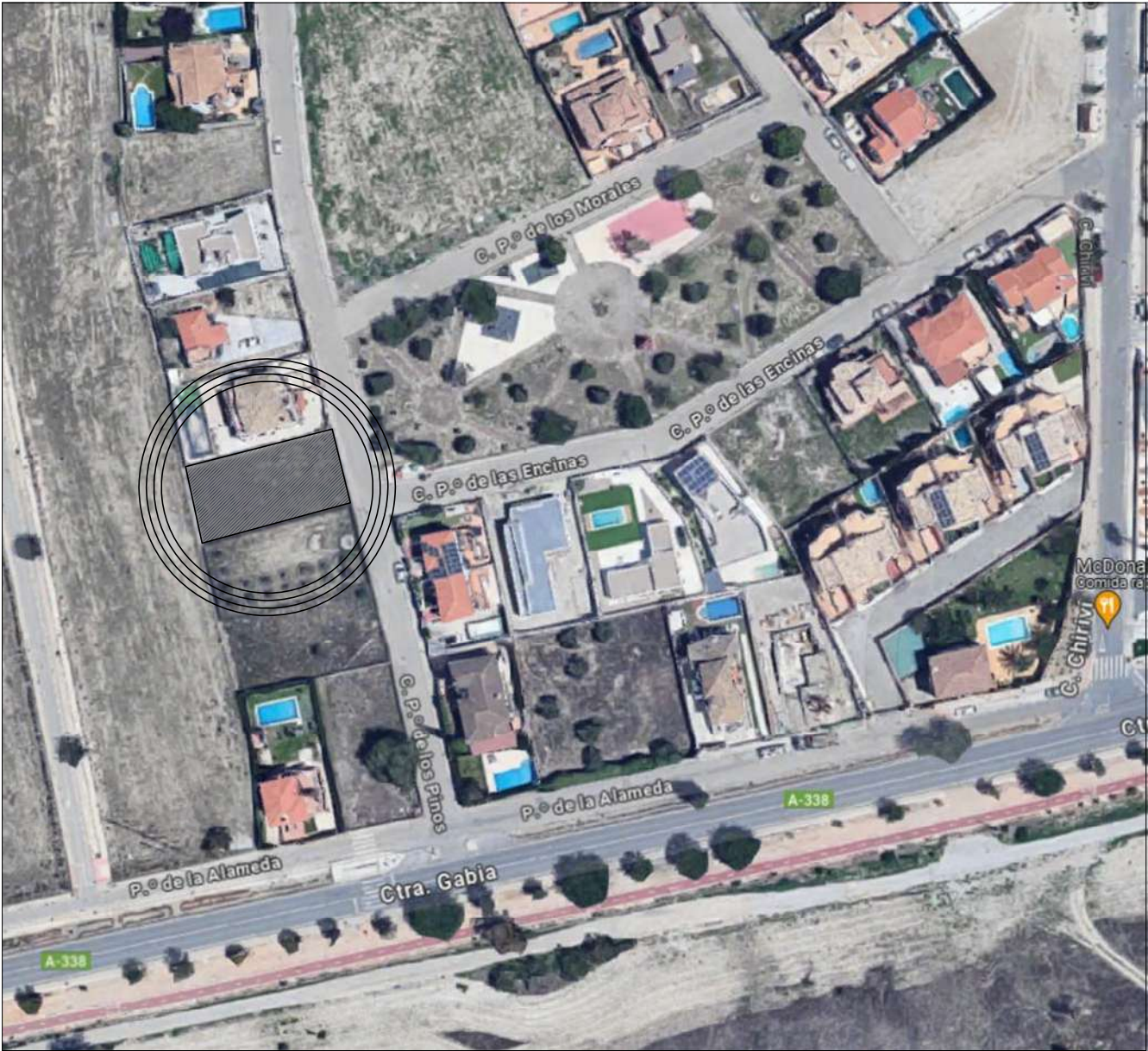
Firmado  
digitalmente por

74669158A

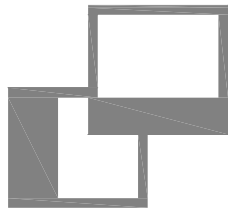
Fecha: 2024.11.18  
08:36:59 +01'00'

Fdo.:

Arquitecto 4574 Coa Granada.



ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA Y RETRANQUEOS EN LAS GABIAS



ESTUDIO ARQUITECTURA Y  
URBANISMO

PROMOTOR

ARQUITECTO

I

DENOMINACIÓN DE PLANO

SITUACION

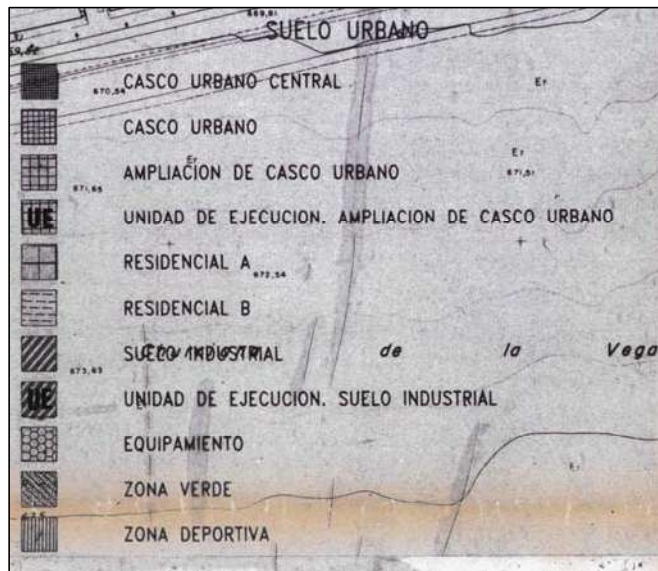
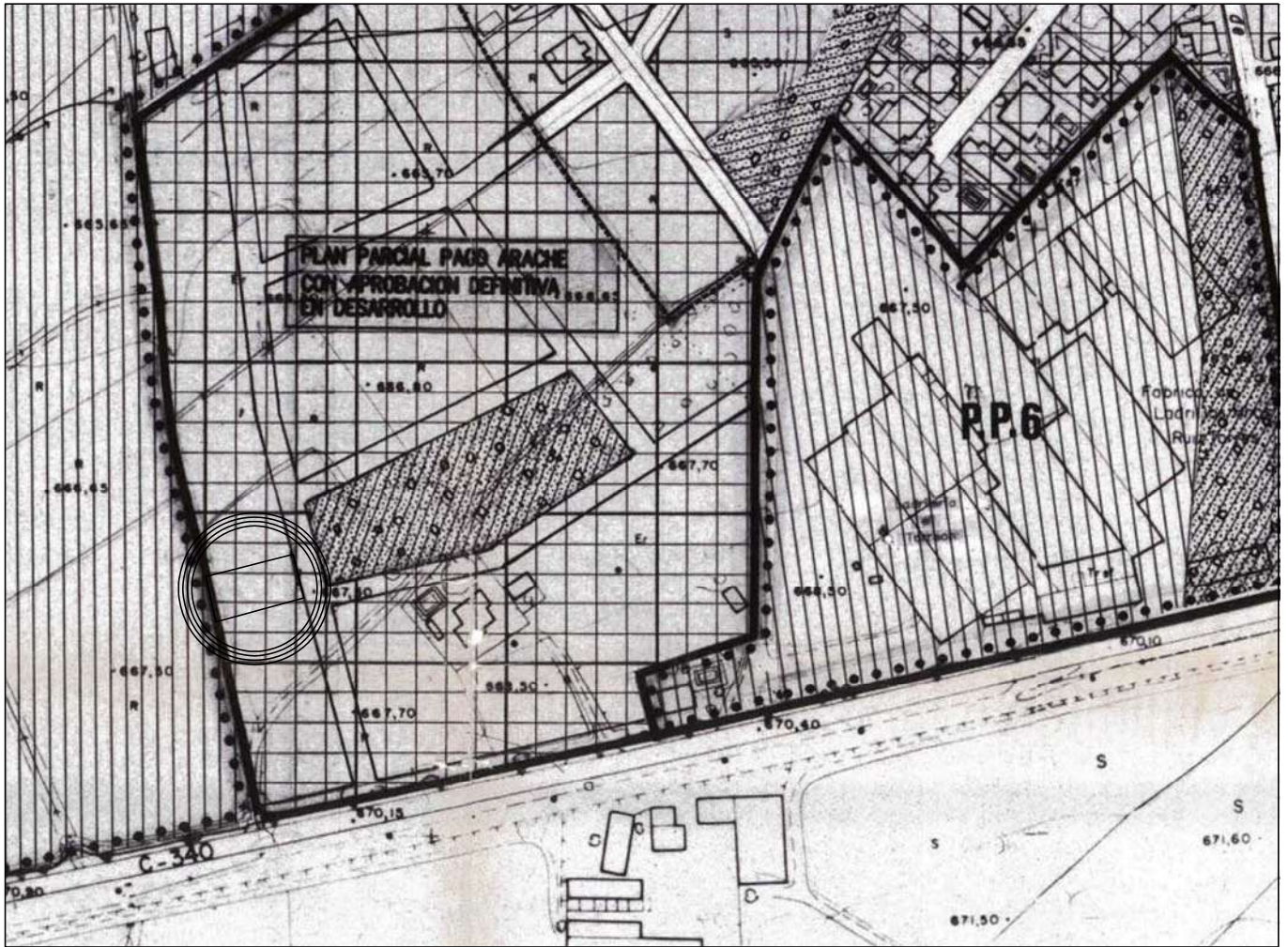
SITUACION DEL PROYECTO

PASEO DE LOS PINOS Nº 7  
DOMICILIO PROFESIONAL

VERÓNICA Nº24 BIS ATICO, 18110 LAS GABIAS (GRANADA)  
Tlf. y fax 958 57 41 49 // 607 40 82 28 //

| NORTE | ESCALA | FECHA      | PLANO Nº |
|-------|--------|------------|----------|
|       | 1/200  | JUNIO 2024 | 01       |

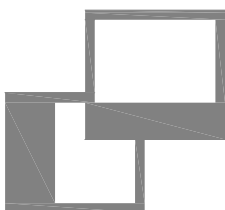
CSV: 07E90010F5C100Y3X9A61B2P9



## ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA Y RETRANQUEOS EN LAS GABIAS

PROMOTOR

SITUACION DEL PROYECTO



ARQUITECTO

PASEO DE LOS PINOS Nº 7  
DOMICILIO PROFESIONAL

ESTUDIO ARQUITECTURA Y  
URBANISMO

DENOMINACIÓN DE PLANO

URBANISTICO

NORTE



ESCALA

1/200

FECHA

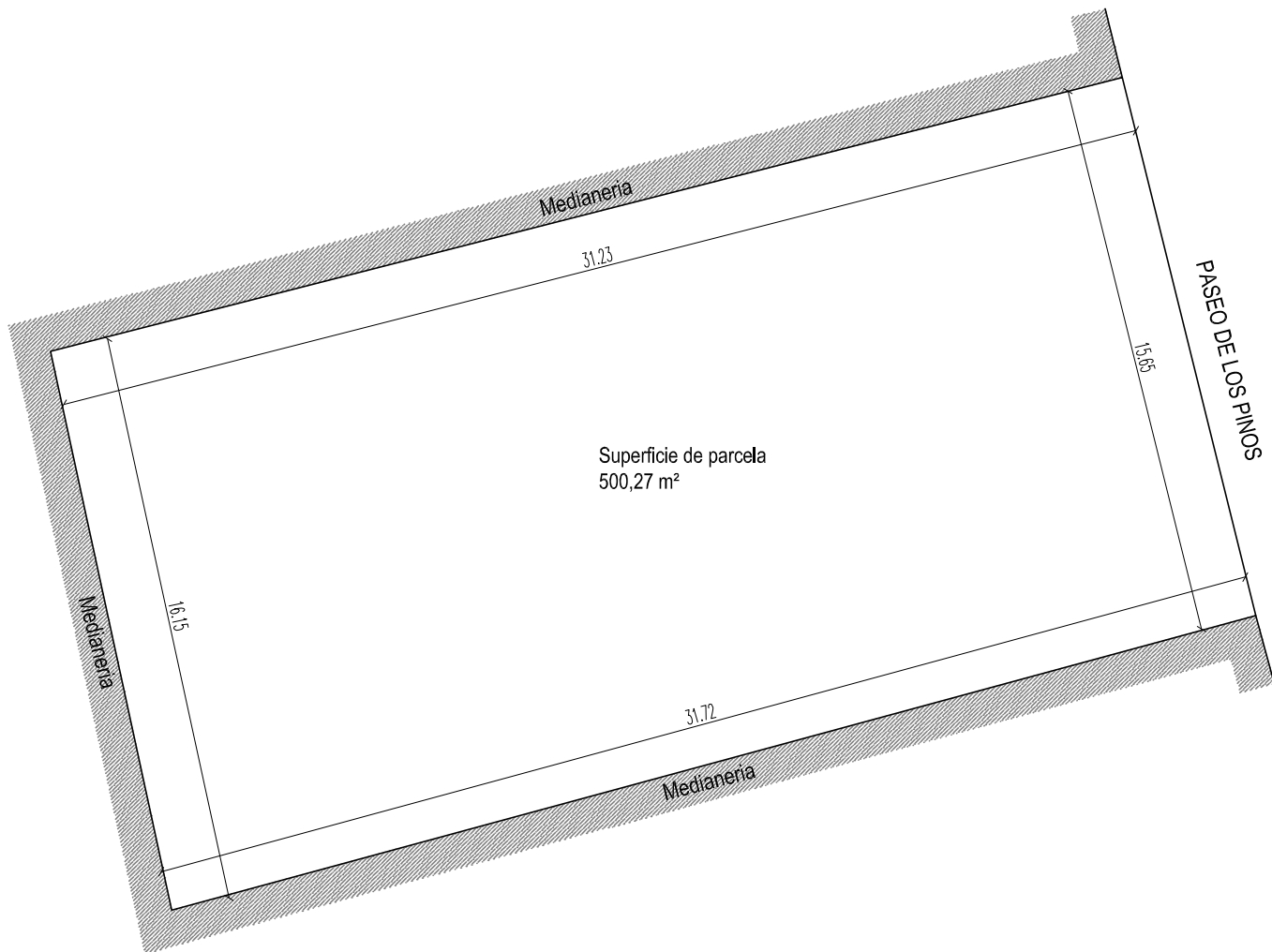
JUNIO 2024

PLANO Nº

02

VERÓNICA Nº24 BIS ATICO, 18110 LAS GABIAS (GRANADA)  
Tlf. y fax 958 57 41 49 // 607 40 82 28 //

CSV: 07E90010F5C100Y3X9A61B2P9



## COORDENADAS GEO-REFERENCIADAS UTM 30, ETRS 89

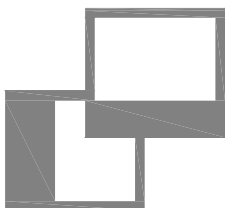
### PARCELA

X=441642.7660 Y=4110489.3507  
X=441612.5023 Y=4110481.6228  
X=441615.9273 Y=4110465.8363  
X=441646.5341 Y=4110474.1594

## ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA Y RETRANQUEOS EN LAS GABIAS

PROMOTOR

SITUACION DEL PROYECTO



ARQUITECTO

PASEO DE LOS PINOS Nº 7  
DOMICILIO PROFESIONAL

VERÓNICA Nº24 BIS ATICO, 18110 LAS GABIAS (GRANADA)  
Tlf. y fax 958 57 41 49 // 607 40 82 28 // r

DENOMINACIÓN DE PLANO

NORTE

ESCALA

FECHA

PLANO Nº

ESTUDIO ARQUITECTURA Y  
URBANISMO

COORDENADAS



1/200

JUNIO 2024

03

CSV: 07E90010F5C100Y3X9A613B2P9