



RESOLUCIÓN
2026 / 00154
22/01/2026 10:50

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS

LIBRO ELECTRÓNICO DE ACTAS Y RESOLUCIONES DE LA ALCALDÍA
(DECRETO 39/2017 DE 1 DE MARZO, DE LA CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA Y
ADMINISTRACIÓN LOCAL)

DECRETO DE LA CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, MANTENIMIENTO Y DESARROLLO SOSTENIBLE

D^a. Inmaculada Paloma López García, Concejala de Urbanismo, Mantenimiento y
Desarrollo Sostenible del Ayuntamiento de Las Gabilas (Granada), en el uso de la
delegación conferida por Decreto 2025/01166 de 6 de mayo, de la Alcaldía:

Resultando que D. Maximiliano José García Martínez, presenta solicitud en el registro del
Ayuntamiento de Las Gabilas, donde solicita la tramitación de un Estudio de Detalle, cuyo
objeto es reajustar las alineaciones del vial Paseo de los Barrancones para adaptar el
planeamiento vigente a la realidad física ejecutada y definir la alineación de la parcela
sita en Paseo de los Barrancones número 53 de Las Gabilas (Granada) con respecto al
mismo.

Resultando que con fecha 15 de diciembre de 2025 se emite informe técnico por el
arquitecto de este Ayuntamiento donde concluye que el documento elaborado
previamente, Estudio de Detalle, puede considerarse viable desde el punto de vista
urbanístico.

Visto informe jurídico de fecha 20 de enero de 2026 emitido por la Técnico de
Administración General de este Ayuntamiento, conformado por la Vicesecretaria del
Ayuntamiento de Las Gabilas D^a. Fuensanta Navarro Pavón.

Considerando la competencia de la Alcaldía para la aprobación inicial del Estudio de
Detalle, por aplicación del artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de
las Bases del Régimen Local; competencia delegada por Decreto 2025/01166, de 6 de
mayo, en la Concejala de Urbanismo, Desarrollo Sostenible y Agenda 2030, que emite la
siguiente

RESOLUCIÓN

PRIMERO: Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle, presentado el 12 de
diciembre de 2025 y con CSV 07E90013EE3400Z5Z6D6B6V3A3, a nombre de D.
Maximiliano José García Martínez y redactado por D. Daniel Pedro Martín Galindo,
arquitecto con número de colegiado 4567 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada,
cuyo objeto es reajustar las alineaciones del viario Paseo de los Barrancones para
adaptar el planeamiento vigente a la realidad física ejecutada y definir la alineación de la
parcela sita en Paseo de los Barrancones número 53 con referencia catastral
1286001VG4018E0001KJ, con respecto del mismo.

SEGUNDO: Suspender el otorgamiento de licencias de obras sobre el ámbito
afectado por el Estudio de Detalle hasta la aprobación del mismo, no pudiendo ser
superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial.

TERCERO: Abrir un periodo de información pública por plazo de veinte días
mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Portal de Transparencia del
Ayuntamiento [web: [https://www.lasgabilas.es/portaltransparencia/
transparencia-en-materia-de-urbanismo-obras-publicas-y-medioambiente/
expedientes-en-informacion-publica/](https://www.lasgabilas.es/portaltransparencia/transparencia-en-materia-de-urbanismo-obras-publicas-y-medioambiente/expedientes-en-informacion-publica/)].



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07EA0014498100D4L9I4J3W3U5
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 21/01/2026
INMACULADA PALOMA LOPEZ GARCIA-Concejala de Urbanismo, Mantenimiento y Desarrollo Sostenible -
22/01/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/01/2026 10:50:31

EXPEDIENTE :: 202514
25000054
Fecha: 16/01/2025
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07EA0014498100D4L9I4J3W3U5



CUARTO: Notificar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito afectado por el Estudio de Detalle la apertura de trámite de información pública con indicación de la duración y objeto, para que el trámite surta los efectos propios de audiencia.

Así lo decreta y firma la Concejal de Urbanismo, Mantenimiento y Desarrollo Sostenible, en Las Gabias en la fecha anexa a la firma digital del documento del que toma razón el Secretario General en la fecha anexa a la firma digital del documento a los efectos de su transcripción en el Libro electrónico de Resoluciones de la Alcaldía.

LA CONCEJAL DELEGADA (Decreto 2025/01166)
Inmaculada Paloma López García

EL SECRETARIO GENERAL
Francisco Javier Puerta Martí



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0014498100D4L9I4J3W3U5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 21/01/2026
INMACULADA PALOMA LOPEZ GARCIA-Concejal de Urbanismo, Mantenimiento y Desarrollo Sostenible - 22/01/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/01/2026 10:50:31

EXPEDIENTE :: 20251425000054
Fecha: 16/01/2025
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



CSV: 07EA0014498100D4L9I4J3W3U5

ESTUDIO DE DETALLE

SUELO URBANO
PASEO DE LOS BARRACONES, 53



DANIEL PEDRO MARTÍN GALINDO
ARQUITECTO

DICIEMBRE 2024

ÍNDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.2. MARCO LEGISLATIVO

1.3. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

I.3.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

I.3.2. ESTADO ACTUAL

I.3.3. DIAGNÓSTICO DE LAS NECESIDADES

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. PROPUESTA DE ALINEACIONES C/ LOS CEREZOS y C/ CAMINO ALTO DE SANTA FE

2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

4. RESUMEN EJECUTIVO

ANEXO 1. PLANOS

01. SITUACIÓN CARTOGRÁFICA y ALINEACIONES

02. NORMATIVA Y GEORREFERENCIACIÓN

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

I.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de D. Maximiliano García Martínez, con N.I.F. 74679600-A y domicilio en C/ Rubén Darío, 14 de Santa Fe (Granada) y según su pretensión de edificar en la finca urbana sita en Paseo de los Barracones 53, de Las Gabias, 18110 (Granada), por el Arquitecto D. Daniel Pedro Martín Galindo, colegiado en COAGR con número 4567 y tiene como objeto la definición de las alineaciones, del tramo sur del Paseo de los Barracones 53 en su tramo que discurre por suelo urbano según las condiciones de las NNSS vigentes y su adaptación a la LOUA mediante documento de PGOU – Adaptación Parcial.

I.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-.

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

- 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
- 2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
- 3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.*

Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

- 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*
- 2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:*
 - a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*
 - b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*
 - c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.*

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

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

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

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

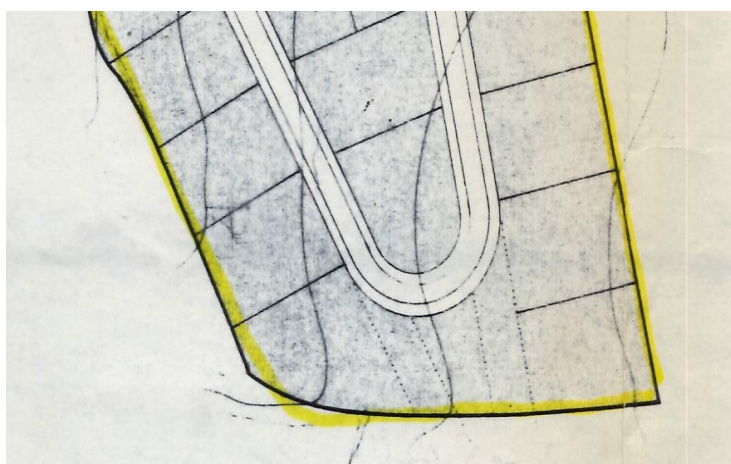
c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

I.3. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

I.3.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

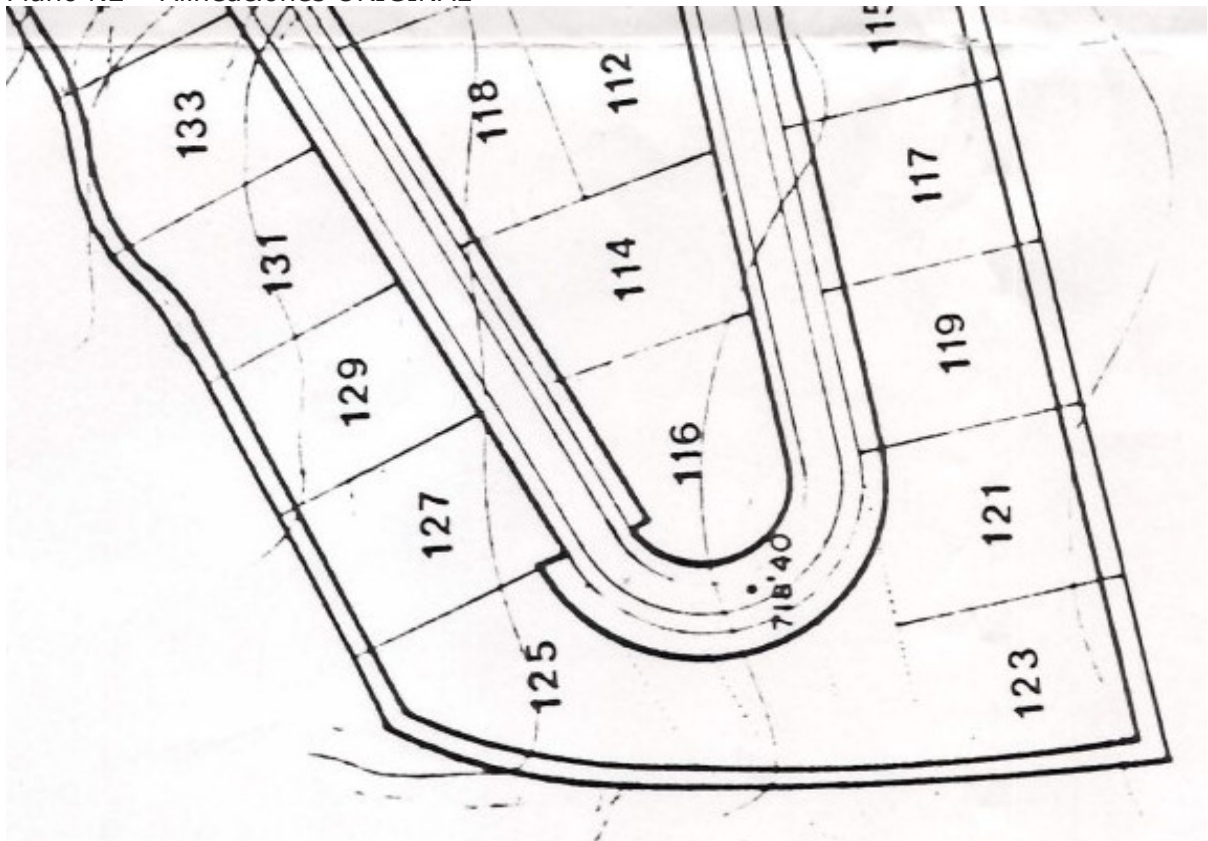
El planeamiento vigente que es de aplicación en el municipio de Las Gabias es la Revisión de las Normas Subsidiarias de Las Gabias, aprobadas definitivamente el 14/05/1997, y su Adaptación Parcial a la LOUA, aprobada definitivamente el 27/11/2009. La ordenanza de aplicación es la ordenanza particular del Plan Parcial de Pedro Verde. La parcela está clasificada como suelo urbano, con la categoría de suelo urbano consolidado. Según esta normativa la parcela tiene las siguientes condiciones particulares:

PLANO-01-ZONIFICACION-Y-USOS-pp-vedro-verde-1984



ZONAS	USOS PREDOMINANTES
Z.0 ZONAS VALES Y PLAZAS	Accesos, Aparcos, Superficie Pública
Z.1 ZONA VERDE PUBLICO	Jardines y áreas de juego públicas
Z.1 ZONAS 50% VERDE PUBLICO ZONAS 50% COLINDANTES	Jardines y áreas de juego públicos Residencial equipamiento especial privado
Z.2 ZONA DEPORTIVA	Parques deportivos públicos
Z.2 ZONA CENTROS DOCENTES	Preescolar, Guarderías y E.G.B.
Z.3 ZONA EQUIPAMIENTO SOCIAL	Cultura, Religión, Comemoraciones y Transportes
Z.3 ZONA EQUIPAMIENTO COMERCIAL	Comercio y Residencial otros
Z.4 ZONA RESIDENCIAL VIVI. AS	Residencial privado, tipología dominante AS (1)
Z.5 ZONA RESIDENCIAL VIVI. AD BAJA DENSIDAD	Residencial privado, tipología dominante AD (1)
Z.6 ZONA RESIDENCIAL VIVI. AD ALTA DENSIDAD	Residencial privado, tipología dominante AD
Z.7 ZONA EQUIPAMIENTO ESPECIAL	Privado, actividades lúdico-recreativas servicios complementarios (2)

Plano N2 – Alineaciones ORIGINAL



Alineaciones EXISTENTES



Condiciones particulares

Adecuación a la Normativa Urbanística:			
Ordenanza zonal	planeamiento		proyecto
	Referencia	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Norma urbanística	N.N. S.S. LAS GABIAS. DESARROLLOS RESIDENCIALES LAS GABIAS	N.N. S.S. LAS GABIAS. DESARROLLOS RESIDENCIALES	
Ámbito de aplicación			
Obras y actividades admisibles	Uso Residencial	Obras de reforma y nueva edificación, Uso residencial. Tipología adosada	Obras de reforma y nueva edificación, Uso residencial. Tipología adosada
Aspectos urbanísticos singulares del proyecto:			
Edificabilidad 0,40 m2/m2			

Parámetros tipológicos: Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta.

	planeamiento	
	Referencia a	Parámetro / Valor
Superficie de parcela por viv.	Normativa urbanística	$\geq 750,00 \text{ m}^2$
Lindero frontal de la parcela	Normativa urbanística	10,00 METROS
Posición de la edificación en la parcela	Normativa urbanística	AISLADA
Línea de edificación	Normativa urbanística	3 METROS
Chaflán	No procede	No procede

I.3.2. ESTADO ACTUAL

En la actualidad, la parcela 123, objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentra en condición de solar, sin ninguna edificación levantada. Linda al Norte con la parcela 121 según el plano N2 de Alineaciones, al Este y Sur con Granada Club de Golf y al Oeste con el vial.





Localización	PS BARRANCONES 53 LAS GABIAS (GRANADA)
Superficie gráfica	1.127 m ²

I.3.3. DIAGNÓSTICO DE NECESIDADES

Dadas las características de la parcela y las condiciones del lindero a la vía pública en el presente, las alineaciones no son coincidentes con el planeamiento de aplicación, por lo que se pretende definir las mismas con este Estudio de Detalle.

1. Finalidades del Estudio de Detalle según Art.71 LISTA y Art. 94 RGLISTA:

- Definir las alineaciones del tramo urbano de Paseo de los Barracones 53

2. Estas finalidades, como se justifica en el punto I.5, cumplen con lo establecido para los Estudios de Detalle por la legislación de referencia, especificado pormenorizadamente en el punto I.2 del presente documento.

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

II.1. PROPUESTA DE NUEVA ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA

Partiendo de la situación actual de alineación en contacto con la zona acera de 4,70 m de longitud, lindando el resto de la fachada principal con zona ajardinada, con el presente Estudio de Detalle, se solicita poder disponer de la totalidad del lindero, 27,51 metros, con acceso pavimentado, cumpliendo así los requisitos mínimos de dimensiones de lindero frontal de la parcela, y considerarlo como suelo urbano.

1. ESTADO PREVIO



2. PROPUESTA DE ALINEACIONES

a. Nueva alineación a definir



II.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

Se realiza la DEFINICIÓN DE LAS ALINEACIONES del tramo urbano del Paseo de los Barracones 53.

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 al uso o la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico, ni afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

II.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

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

La superficie afectada en la actuación se ejecutará conforme a:

Sección 2.ª Itinerarios peatonales accesibles
Artículo 15. Condiciones generales.

Los itinerarios peatonales accesibles públicos y privados, de uso comunitario, de utilización y concurrencia pública se diseñarán de forma que sus trazados, dimensiones, dotaciones y calidades de terminación permitan el uso y circulación, de forma autónoma y en condiciones de seguridad, a las personas con discapacidad, a cuyos efectos cumplirán las siguientes condiciones:

a) El ancho mínimo libre de obstáculos será de 1,50 metros de manera que se garantice el paso, el cruce y el giro o cambio de dirección, de personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento. En el caso de que en viales existentes no sea posible, se resolverá mediante plataforma única en la que quede perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente peatonal, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos.

De existir elementos puntuales tales como señales verticales, papeleras o elementos de jardinería, se dejará un ancho libre mínimo de 0,90 metros en ese punto y una altura mínima de 2,20 metros libre de obstáculos.

b) Las pendientes transversales y longitudinales se atenderán a lo dispuesto en el artículo 22.

c) La altura máxima de los bordillos será de 12 centímetros, debiendo rebajarse a nivel del pavimento de la calzada en los pasos peatonales o mediante la creación de vados lo más cercano posible a las esquinas de la calle, cuando no existan aquéllos.

Artículo 16. Vados.

1. Los vados destinados específicamente a la supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales, se diseñarán de forma que:

a) Se sitúen lo más cerca posible a cada cruce de calle o vías de circulación.

b) Los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal que, como máximo, será del 8% y 2% respectivamente.

c) La anchura mínima correspondiente a la zona de contacto entre el itinerario peatonal y la calzada será de 1,80 metros, no permitiéndose la colocación de ningún elemento de equipamiento tales como bolardos u otros análogos.

d) El rebaje quede enrasado a nivel de pavimento de la calzada.

e) La textura del pavimento del vado sea diferente a la del pavimento de la acera. Se empleará un pavimento de botones normalizado u otro pavimento normalizado que cumpla con las exigencias requeridas para las personas viandantes por la normativa sectorial que sea de aplicación.

2. Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de manera que los itinerarios que atravesasen no queden afectados por pendientes, siendo el itinerario peatonal prioritario. Cuando sea posible, el itinerario mantendrá su nivel, alcanzando el vehículo la cota de itinerario fuera de éste en la calzada o en la banda de aparcamiento o infraestructura. Cuando lo anterior no sea viable, el vado cumplirá los siguientes requisitos:

a) La pendiente longitudinal máxima, en el sentido peatonal de la marcha, será del 8% en tramos inferiores a 3 metros y del 6% en tramos iguales o superiores a 3 metros. Las longitudes de los tramos se consideran medidas en proyección horizontal.

b) La pendiente transversal máxima será del 2% y la mínima del 1% para garantizar la evacuación del agua.

c) No se instalarán franjas señalizadoras para evitar que las personas con discapacidad visual puedan confundirlos con los vados de pasos peatonales.

3. En las salidas de emergencia de los establecimientos de pública concurrencia, deberá existir una señalización visual y acústica de peligro o precaución en la acera o recorrido peatonal.

Artículo 17. Pasos peatonales.

Los pasos peatonales cumplirán las siguientes condiciones:

a) En los pasos peatonales se podrá igualar la cota de la calzada con la de la acera o se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características señaladas en el apartado 1 del artículo anterior.

b) Los pasos peatonales tendrán un ancho en correspondencia con los dos vados y un trazado, siempre que sea posible, perpendicular respecto a la acera para posibilitar el

cruce seguro de personas con discapacidad visual. Se señalizarán en la calzada con pintura antideslizante y dispondrán de señalización vertical para los vehículos. Su ubicación tendrá una visibilidad suficiente para permitir el cruce seguro por todas las personas.

c) Si en el recorrido del paso peatonal es imprescindible atravesar una isleta situada entre las calzadas de tráfico rodado, el tramo correspondiente estará al mismo nivel de la calzada, en una anchura igual a la del paso peatonal. Tendrá la misma textura y color que la adaptación correspondiente de la acera.

d) Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de 1,80 metros de ancho y 1,20 metros de largo, en el sentido de la marcha.

e) Los itinerarios peatonales de acceso a puentes, pasarelas y pasos subterráneos, en ningún caso deberán construirse exclusivamente con escaleras, debiéndose complementar o sustituir por rampas, tapices rodantes o ascensores con las características definidas en los artículos 22, 73 y 74.

f) Se señalizará la presencia del paso peatonal en la acera con una franja señalizadora, de 1,20 metros de ancho desde el centro del paso peatonal hasta la línea de fachada, o hasta 4 metros en caso de que ésta no exista. El pavimento de la franja será el recogido en el artículo 16.1.e).

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: Hormigón Impreso

Color: ocre

Resbaladidad:3

Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladidad:

Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:

Color:

☐ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☒ No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO				
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES				
NORMATIVA	O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden TMA/851/2021 arts. 5,12 y 46) (1)				
Ancho mínimo	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		1,50m y existente(1,20 m)
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	---		existente
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		2,00% Existente
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)	---	≤ 0,12 m	12cm	12 cm (existente)
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☐ En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,016 m	Ø ≤ 0,2 m	
	☐ En calzadas	Ø ≤ 0,016 m	---	
Iluminación homogénea	Cumplirá RD 1890/2008	---		
(1) Se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.				
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 21, 45 y 46)				
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)	≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO				
MOBILIARIO URBANO				
NORMATIVA	O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Orden TMA/851/2021 arts. 23,25,26,27,28,29,32,33,34,36 y 47)				
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación.....)	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano	---	---		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)	---	≥ 1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada	≥ 0,40 m	---		0,40m
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---
		Diámetro pulsador	---	---

OBSERVACIONES

La calle objeto del estudio de detalle se encuentra ya urbanizada en su mayor parte con aceras ejecutadas conforme a las normativas de accesibilidad anteriores a la entrada en vigor del D. 293/2009 y la orden la Orden TMA/851/2021. Por tanto, se trata de una actuación a realizar en espacio urbanizado preexistente.

Una vez analizada la urbanización preexistente se comprueba que ésta cuenta con tramos de acerado ejecutado con un ancho efectivo de 1,20 m y la ubicación del alumbrado público a distancia menores de 0,40 m del borde de la calzada, así como el estrechamiento de ancho de la vía una vez que abandona el suelo urbano, pasando de un ancho efectivo de 10,00m a 5,70 m, lo que imposibilita el total cumplimiento del art 15 del D.293/2009 y art.15 de la Orden TMA/851/2021.

Se prevén como medidas de mejora de la accesibilidad las siguientes soluciones, en aras de garantizar la máxima accesibilidad y seguridad posibles:

1. Los nuevos Acerados que se encuentran si ejecutar se realizarán con un ancho efectivo de 1,50 m conforme art. 15. con elementos de transición con el acerado preexistente de

anchura 1,20m hasta que se produzca su adaptación de los mismos a la anchura de 1,50m.

2. La renovación del alumbrado público se hará de tal manera que se coloque a una distancia de 40 cm del borde de la calzada, garantizando un paso mínimo de 0,90 m libre conforme al art.15 a. del reglamento de accesibilidad.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☐ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

X Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

X En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

X En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

III. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El art. 22.4 del Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana recoge la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El presente Estudio de Detalle define una nueva alineación a vial de 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 justificado la no necesidad de aportar un Informe de sostenibilidad económica.

IV. RESUMEN EJECUTIVO

IV.1. OBJETIVOS

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

Se redacta el presente estudio de detalle, a iniciativa de D. Maximiliano García Martínez con los siguientes objetivos:

La definición de las alineaciones de Paseo de los Barracones 53

IV.2. PRINCIPALES ASPECTOS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

Adecuación a la Normativa Urbanística:				
Ordenanza zonal		planeamiento	proyecto	
		Referencia	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Norma urbanística		N.N. S.S. LAS GABIAS. DESARROLLOS RESIDENCIALES	N.N. S.S. LAS GABIAS. DESARROLLOS RESIDENCIALES	
Ámbito de aplicación		LAS GABIAS		
Obras y actividades admisibles		Uso Residencial	Obras de reforma y nueva edificación, Uso residencial. Tipología adosada	Obras de reforma y nueva edificación, Uso residencial. Tipología adosada
Aspectos urbanísticos singulares del proyecto:				
Edificabilidad 0,40 m2/m2				

IV.3. ÁMBITO

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



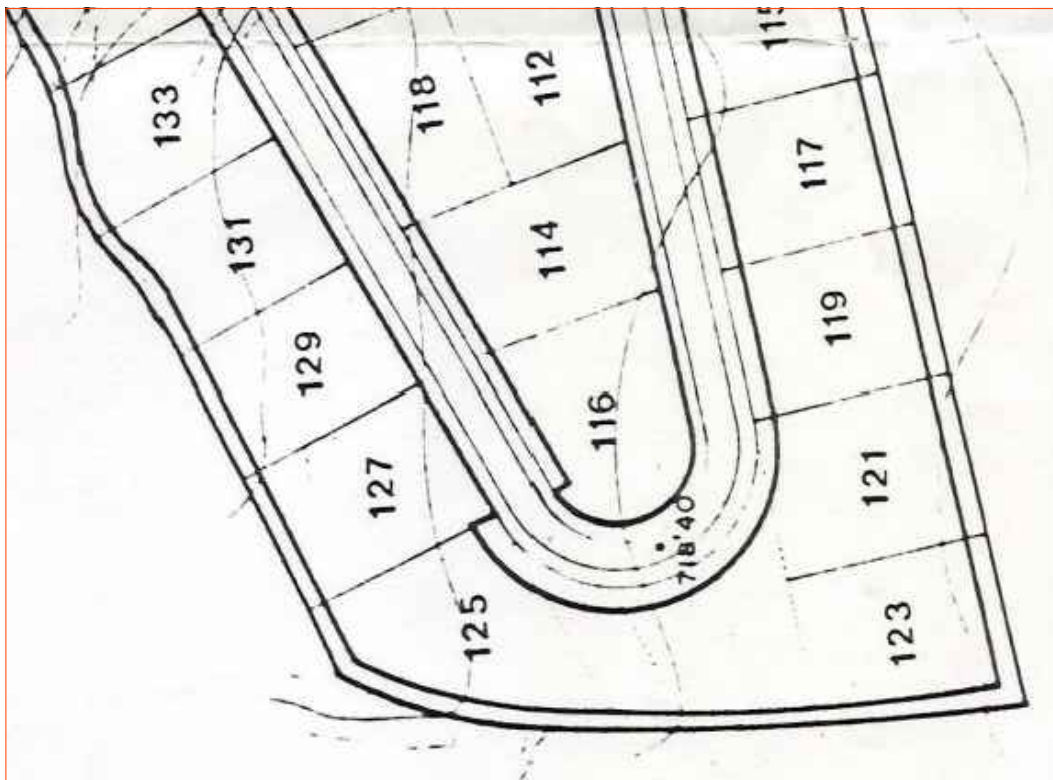
IV.4. PLAZO

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

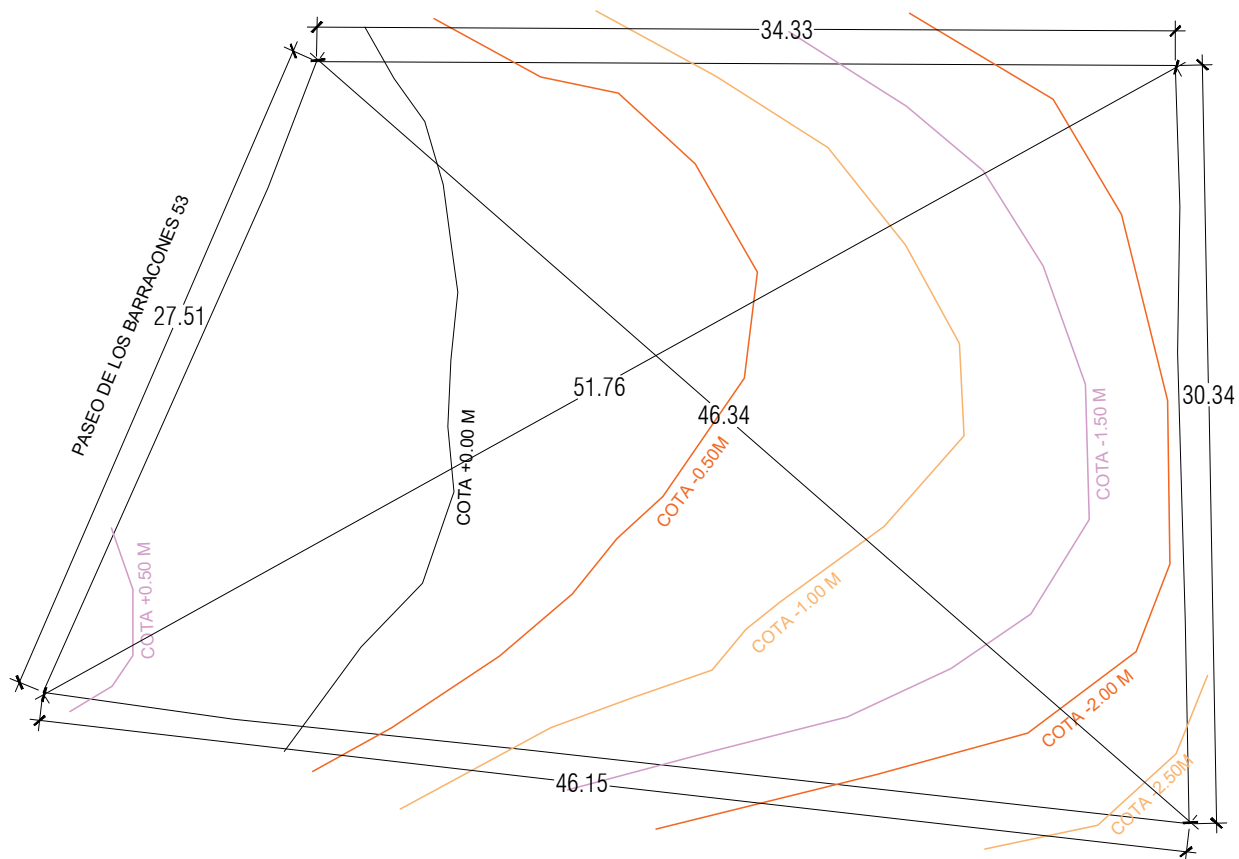
ANEXO 1. PLANOS



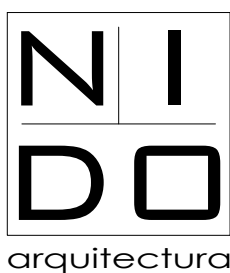
ALINEACIONES EXISTENTES



RECORTE PLANO N2 ALINEACIONES



SITUACIÓN



ESTUDIO DE DETALLE

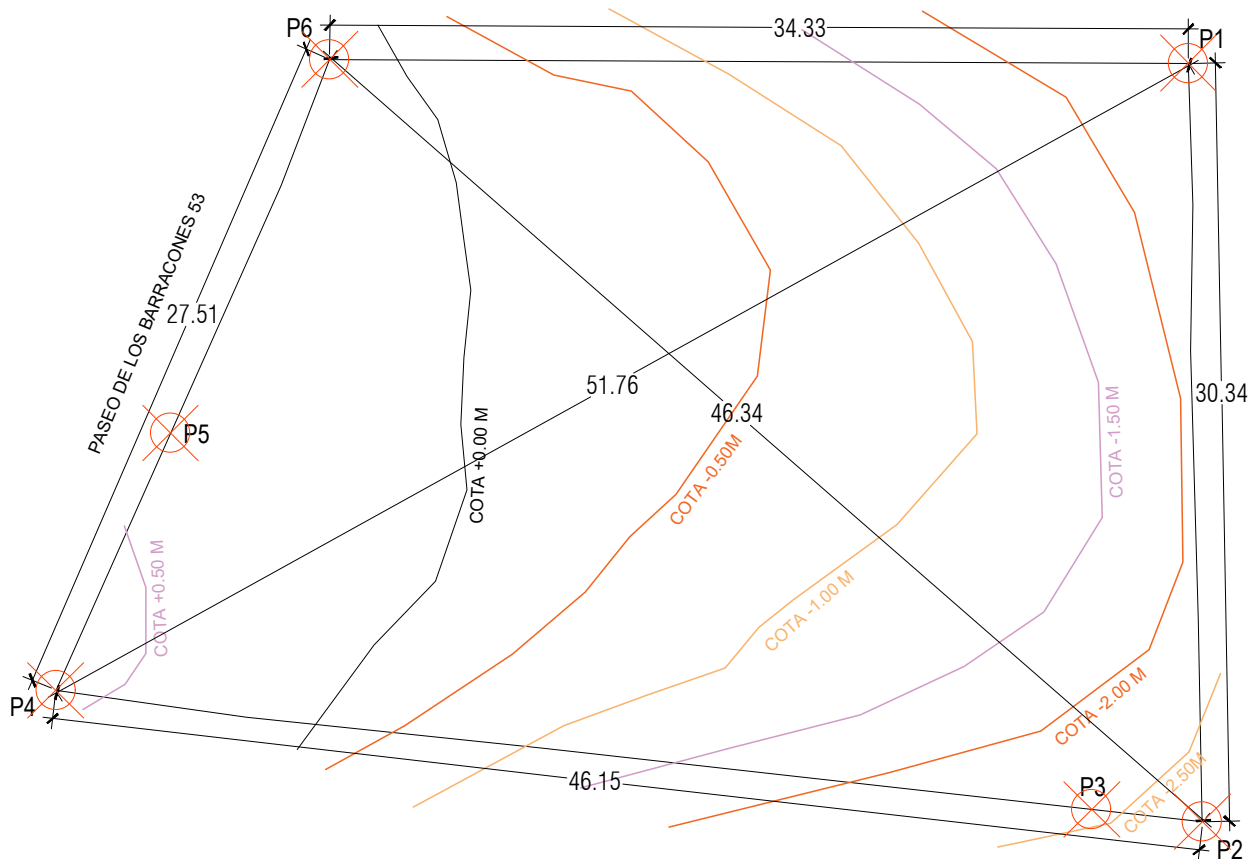
PASEO DE LOS BARRANCONES. 53 LAS GABIAS
(GRANADA)

SITUACIÓN

MAXIMILIANO GARCÍA MARTÍNEZ - PROMOTOR
DANIEL P. MARTÍN GALINDO - ARQUITECTO
Avd. Cristóbal Colón 69, oficina 1, Churriana de la Vega (Granada) 958 468 590 / 667 528 360

DICIEMBRE
2024
1/300

02

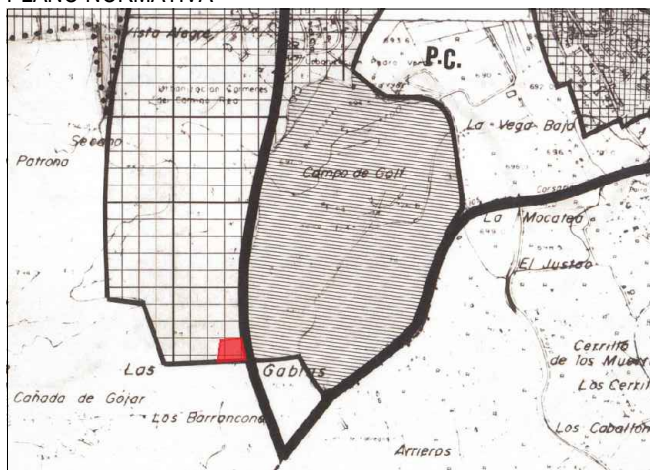


COORDENADAS UTM-30 PARCELA

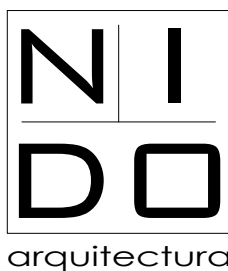
R.F. 1286001VG4018E0001KJ

P1	440817.60 4107971.67
P2	440824.08 4107942.00
P3	440821.27 4107941.68
P4	440779.66 4107936.96
P5	440781.00 4107946.78
P6	440783.40 4107964.19

PLANO NORMATIVA



SUELO URBANO	
	CASCO URBANO CENTRAL
	CASCO URBANO
	AMPLIACION DE CASCO URBANO
	UNIDAD DE EJECUCION, AMPLIACION DE CASCO URBANO
	RESIDENCIAL A
	RESIDENCIAL B
	SUELO INDUSTRIAL
	UNIDAD DE EJECUCION, SUELO INDUSTRIAL



ESTUDIO DE DETALLE

PASEO DE LOS BARRANCONES. 53 LAS GABIAS
(GRANADA)

NORMATIVA Y GEORREFERENCIACIÓN

MAXIMILIANO GARCÍA MARTÍNEZ - PROMOTOR
DANIEL P. MARTÍN GALINDO - ARQUITECTO
Avd. Cristóbal Colón 69, oficina 1, Churriana de la Vega (Granada) 958 468 590 / 667 528 360

DICIEMBRE
2024
1/300

03