

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN
DE VOLÚMENES Y REAJUSTE DE ALINEACIONES.**

PROMOTOR:

DIRECCIÓN:

c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabias (GRANADA).

FECHA:

AGOSTO 2023

ARQUITECTO:



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02

EXPEDIENTE :: 202314
23000919
Fecha: 18/08/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1



PROMOTOR:

DIRECCIÓN:

c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabias (GRANADA).

FECHA:

AGOSTO 2023

ARQUITECTO:



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02

EXPEDIENTE :: 202314
23000919

Fecha: 18/08/2023

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1



Control de contenido de la memoria técnica:

01. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. Identificación y Objeto	☒
2. Iniciativa	☒
3. Naturaleza y Alcance	☒
4. Legislación urbanística y Planeamiento urbanístico aplicable	☒
5. Determinaciones del Planeamiento urbanístico vigente	☒
6. Ámbito del Estudio de Detalle	☒
7. Justificación de la Procedencia de la formulación del Estudio de Detalle	☒

02. MEMORIA DE ORDENACIÓN

01. Justificación de las determinaciones del Estudio de Detalle	☒
02. Justificación de la edificabilidad	
03. Justificación de la accesibilidad	

03. INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Informe de Viabilidad y Sostenibilidad Económica	☒
--	-------------------------------------

04. RESUMEN EJECUTIVO

Resumen Ejecutivo	☒
-------------------	-------------------------------------

05. PLANOS

ED01- Plano de Situación y Emplazamiento	☒
ED02.1- Esquemas Edificabilidad	☒
ED02.2- Planta Georreferenciada	☒
ED02- Normativa Actual – Planta Segunda	☒
ED03- Normativa Actual – Sección 1-1	☒
ED04- Normativa Actual – Volumetría	☒
ED05- Estudio de Detalle – Planta Segunda	☒
ED06- Estudio de Detalle – Sección 1-1	☒
ED07- Estudio de Detalle – Volumetría	☒



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02

EXPEDIENTE :: 202314
23000919
Fecha: 18/08/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



01.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.- Identificación y objeto
- 2.- Iniciativa
- 3.- Naturaleza y Alcance
- 4.- Legislación Urbanística y Planeamiento Urbanístico aplicable
- 5.- Determinaciones del Planeamiento Urbanístico vigente
- 6.- Ámbito del Estudio de Detalle
- 7.- Justificación de la procedencia de la formulación del Estudio de Detalle



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 202314 23000919
	AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02	Fecha: 18/08/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO

1.1. Identificación y objeto de la memoria técnica

Título de la memoria técnica	Estudio de detalle para ordenación de volúmenes y reajuste de alineaciones.
Objeto de la memoria técnica	El presente Estudio de Detalle tiene como objeto la ordenación de volúmenes y reajuste de alineaciones con el fin de llevar a cabo un proyecto de ejecución de 4 viviendas plurifamiliares y un local comercial en planta baja.
Situación del proyecto	c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabias (GRANADA).

1.2. Agentes

1.2.1. Promotor.

1.2.2. Projectista.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 20231423000919
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02	Fecha: 18/08/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1



1.3. Información previa: antecedentes y condicionantes de partida

Emplazamiento El solar objeto del presente Estudio de Detalle, con una superficie total de 153,51 m², se ubica entre la calle Caedero y Calle Severo Ochoa (Las Gabias, Granada).

Datos del solar

El solar está situado en “Casco Urbano”, calificado de “Suelo Urbano”, según Normas Subsidiarias del Excmo. Ayuntamiento de Las Gabias.

El uso característico del edificio proyectable en este solar es residencial con local comercial en planta baja.

El frontal del solar que da a la calle Severo Ochoa tiene una longitud de 9,93m y el que da a la Calle Caedero tiene una longitud de 9,66m.

El resto del perímetro de la parcela linda con propiedades colindantes. Al sur linda con otra edificación, mientras que al norte linda con una plaza pública con acceso desde Calle Severo Ochoa.

El solar tiene un desnivel aproximado de 0.13m en la calle Severo Ochoa y de 0.36m en la Calle Caedero, habiendo un salto de cota entre estas calles opuestas de 2,84m.

Están todos los servicios a pie de parcela.

Antecedentes del solar existente



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02

EXPEDIENTE :: 202314 23000919
Fecha: 18/08/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



Antecedentes de memoria técnica

Se recibe por parte del Promotor el encargo de la redacción de este Estudio de detalle para la ordenación de volúmenes y reajuste de alineaciones con el fin de llevar a cabo un proyecto de ejecución de 4 viviendas plurifamiliares y un local comercial en planta baja.

La parcela objeto de este Estudio de Detalle es resultante de la agregación de las dos parcelas catastrales definidas en esta Memoria y que se proyectaría en c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabias (GRANADA).

1.4. Descripción de la memoria técnica

1.4.1. Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno.

Descripción general del edificio

La edificación donde se ubicaría el edificio que se pretende levantar con este Estudio de Detalle está situada en “Casco Urbano” dentro de la calificación de “Suelo Urbano” en la localidad de Las Gabias.

Programa de necesidades

No procede

Uso característico del edificio

El uso característico del edificio es residencial.

Otros usos previstos

No procede

Relación con el entorno

El entorno urbanístico queda definido por edificaciones de tipología similar, de vivienda plurifamiliar en su mayoría tanto en c/ Caedero como en c/ Severo Ochoa. Una de las 3 fachadas del inmueble que se pretendería edificar tras la agregación de las 2 parcelas catastrales mencionadas en esta memoria linda directamente con una plaza pública, de planta irregular y a la que se accede directamente desde c/ Severo Ochoa.



Espacios
exteriores
adscritos

No procede

2. INICIATIVA

Por iniciativa de los propietarios de las parcelas de referencia catastral;

situadas en el Casco Urbano de Las Gabias (Granada) se formula el presente Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y reajuste de alineaciones de la última planta del nuevo edificio que se proyectaría tras la agregación de ambas parcelas.

La parcela objeto de este Estudio de Detalle es resultante de la agregación de las dos parcelas catastrales definidas en esta Memoria y que se proyectaría en c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabias (GRANADA).

La redacción del presente documento la realiza el arquitecto

3. NATURALEZA Y ALCANCE

La legislación urbanística vigente establece como instrumento para completar o en su caso adaptar determinaciones establecidas por el planeamiento general en el Suelo Urbano, la figura de un Estudio de Detalle.

Las Normas Subsidiarias (1997) del Ayuntamiento de Las Gabias establecen en el subapartado “*Altura máxima*” del apartado “Edificación: Condiciones Generales”:

<<En el caso de solares con fachada a dos calles opuestas situadas a distinta cota, se llevará la altura sobre la calle más alta hasta 2/3 partes del fondo del solar como máximo, teniendo en cuenta que el retranqueo a la calle inferior tiene que ser de 3,00 mts. Como mínimo.>>

Debido a la superficie y al fondo de la parcela se plantea, por el uso y tipo de vivienda a edificar:

- Reajustar la alineación a la calle inferior, Calle Severo Ochoa, de la última planta a 2 metros.
- En solares con fachada a dos calles opuestas a distinta cota la altura máxima, la marcará la calle más alta, en este caso, Calle Caedero.



4. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)
- Real 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.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Las Gabias, Granada (1997).

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)

El artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) señala la figura del Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y reajustar las alineaciones.

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.



Real 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.

El artículo 94 del Real Decreto 550/2022 contempla la figura del Estudio de Detalle en el marco de las siguientes disposiciones:

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.



Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Las Gabias, Granada (1997).

En adición, las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Las Gabias (1997) contemplan en el “Desarrollo de las Normas Subsidiarias”, en el ámbito de “Suelo Urbano”, lo siguiente:

<<Las determinaciones de estas Normas se podrán completar o adaptar formulando Estudios de Detalle, cuyo contenido será según los casos:

- *Señalamiento o reajuste y adaptación de alineaciones y rasantes.*
- *Ordenación de volúmenes según las especificaciones del Planeamiento.*

En ellos se mantendrán las determinaciones de estas Normas, justificándose adecuadamente todos y cada uno de sus términos.>>



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02

EXPEDIENTE :: 202314
23000919
Fecha: 18/08/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO
GENERAL



5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

A los efectos de delimitar el régimen urbanístico del suelo afectado por el presente Estudio de Detalle, el terreno afectado se clasifica como Suelo Urbano Consolidado.

Se trata de 2 parcelas de una manzana cuyas condiciones urbanísticas vienen determinadas en las Normas Subsidiarias de 1997, según el plano de “Usos Pormenorizados” que se adjunta:



Plano de Usos Pormenorizados



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
	EQUIPAMIENTO
	ZONA VERDE
	ZONA DEPORTIVA

Leyenda

En cuanto a “Alturas de Edificaciones” en “Condiciones Generales” de Edificación, las Normas establecen lo siguiente:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 202314 23000919
	AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02	Fecha: 18/08/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1



EDIFICACION: CONDICIONES GENERALES.



SOLARES EDIFICABLES

Además de las limitaciones establecidas con carácter general en estas Normas, el suelo Urbano requiere para ser edificado que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos del articulado del Reglamento de Gestión Urbanística.

A los efectos de estas NN SS, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- Que además de contar con los servicios señalados en la Ley del Suelo, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes. Será condición indispensable para su edificación el retranqueo de alineaciones propuestas en el plano de ordenación Física, alineaciones de estas NN SS.

ALTURAS DE EDIFICACIONES

Semisótano.-

Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1,20 mts., medido a la parte superior del piso correspondiente, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso a que estén destinados.

Asimismo, se incluirán las plantas diáfanas o con soportales.

Altura de pisos.-

La altura de pisos queda fijada en un mínimo de 2,75 mts. y en un máximo de 3,30 mts. para las plantas altas, y un mínimo de 3,00 mts. y un máximo de 4,50 mts. para las plantas bajas.

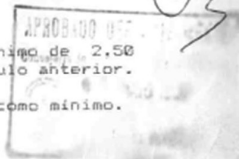
En las plantas bajas destinadas a garajes o aparcamientos, la altura mínima permitida será de 2,40 mts.

La planta baja podrá descomponerse dentro de las máximas autorizadas, en semisótanos o elevación del terreno y entresuelo.

Altura libre.-

La altura libre de la planta piso será como mínimo de 2,50 mts. y como máximo el resultante de aplicar el artículo anterior.

Para garajes y aparcamientos será de 2,20 mts. como mínimo.





En cuanto a "Casco Urbano", las Normas establecen lo siguiente:

CASCO URBANO



- Definición

Corresponde a la Edificación Cerrada.

- Usos

El uso dominante será residencial unifamiliar o plurifamiliar, considerándose usos permitidos aquellos que sean compatibles con el uso dominante residencial. Las instalaciones de cualquier uso, deberá atenderse a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

- Alineaciones

En exteriores a la vía pública, serán fijas y obligatorias, mediante edificación o cerca, permitiéndose retranqueo de la edificación para crear zonas ajardinadas.

- Parcela mínima

La superficie mínima de parcela sobre la que se actúe, se fija en 80 m², salvo que se trate de parcelas ya edificadas o de parcelación existente en el suelo urbano, en cuyo caso se podrá mantener la parcela catastral.

Cuando se actúe sobre parcelas grandes, en ningún caso se admitirá parcelaciones en que algunas de las parcelas resultantes sean menores de 80 m², para su actuación individual.

- Frente mínimo de parcela

La dimensión mínima del frente de la parcela a la vía pública se fija en 4 mts. o el existente, para el caso de que no se realice una nueva parcelación.

- Altura máxima y mínima de la edificación

Las alturas máxima y mínima, es decir, obligada, se fijarán según el ancho de la calle a que dé fachada el solar, según el siguiente cuadro:

Ancho de la calle	Nº de plantas	Altura
Mayor o igual de 8 mts.	3 (B+2)	10,00 mts.
Menor de 8 mts.	2 (B+1)	7,00 mts.

En edificaciones destinadas a uso público instituciones y servicios en suelo urbano, la altura máxima será de 12 mts, con un número de plantas de 3 (B+2), independientemente de la zona donde se localicen.

Si el nuevo edificio construido dejase vista su medianería

72



AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS

sobre edificación colindante de menor altura. será obligatorio el tratamiento con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas de dicha medianería. en general, enfoscado y encajado. Dicha obligación se expresará claramente como condicionamiento en la concesión de la licencia por parte del Ayuntamiento.

Asimismo, en toda obra de nueva construcción, que linde con un edificio de mayor altura totalmente consolidado, la medianera que se dejase vista en la edificación colindante se deberá de tratar con la misma calidad de materiales y acabados que la existente en la edificación.

- Edificabilidad máxima

Resultado de la aplicación del resto de condiciones de ordenación en la zona.

- Ocupación máxima de la parcela

- Planta Baja:
 - * Locales Comerciales 100%
 - * Vivienda 80%
- Resto plantas: 80%
- Altura máxima

Será la estipulada en las Ordenanzas.

- Voladizos

Se permiten en las condiciones expuestas en las Ordenanzas.

- Sótano y Semisótano

Se permiten en las condiciones expuestas en las Ordenanzas. no computando a efectos de edificabilidad.

- Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten deberán de tener una plaza de aparcamiento por vivienda, o cada 100 m² construidos de vivienda.

En el caso de vivienda plurifamiliar, cuando no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en otras colindantes.

Cuando la edificación esté situada en calle de menos de 8 m.. la edificabilidad a aplicar estará limitada por las condiciones de ocupación en planta y número de plantas. En este caso será de aplicación la ordenanza más restrictiva.

18/10/2027

73



6. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del Estudio de Detalle comprende la totalidad de las dos parcelas, con una superficie total de 153,51 m².

Las parcelas a agregar con la intención de consolidar una única parcela se encuentran registradas oficialmente en catastro y son las siguientes:



Referencias de parcelas catastrales.



7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se justifica en el artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), en el artículo artículo 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021 y en las Normas Subsidiarias del Exmo. Ayto. de Las Gabias, que permiten el reajuste de las alineaciones y la ordenación de volúmenes.

El motivo del reajuste de la alineación de la última planta del edificio a proyectar es el de conseguir un diseño optimizado de las viviendas resultantes en la última planta, integradas en el entorno inmediato en el cual se encuentran.

Al norte, una plaza pública permite una mayor visibilidad de este edificio y una relación directa entre esta plaza y las viviendas del Edificio a proyectar, muchas de las cuales mirarían directamente a ella.

La modificación de este reajuste, el cuál reajustaría la alineación de la última planta una distancia de un mínimo de 2 mts. a la Calle Severo Ochoa y se adaptaría adecuadamente al entorno, a la vivienda medianera en Calle Severo Ochoa sin causar ningún tipo de alteración visual relevante ni de ninguna otra índole a la configuración urbanística del entorno.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 202314
	AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02	23000919 Fecha: 18/08/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1



02.-MEMORIA DE ORDENACIÓN



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02

EXPEDIENTE :: 202314 23000919
Fecha: 18/08/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1



1. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Debido a la superficie y al fondo de la parcela resultante se plantea, por el uso y tipo de vivienda a edificar:

- Reajustar la alineación frontal a la calle inferior, Calle Severo Ochoa, de la última planta a una distancia mínima de 2 metros.
- En solares con fachada a dos calles opuestas a distinta cota la altura máxima la marcará la calle más alta, en este caso, Calle Caedero.

Cuadro comparativo de las determinaciones en las Normas Subsidiarias del Ayto. Las Gabias y del Estudio de Detalle:

Comparativa de parámetros. Edificación: "Condiciones Generales".		
"Altura de Edificaciones"		
Determinaciones	Normas Subsidiarias 1997	Estudio de Detalle
Semisótano	Sobresaliente de rasante >1,20 mts. se contabilizarán como 1 planta.	Sobresaliente de rasante >1,20 mts. se contabilizarán como 1 planta.
Altura de pisos	Planta baja: - Mínimo: 3,00 mts. - Máximo: 4,50 mts Plantas altas: - Mínimo: 2,75 mts. - Máximo: 3,30 mts.	Planta baja: - Mínimo: 3,00 mts. - Máximo: 4,50 mts Plantas altas: - Mínimo: 2,75 mts. Máximo: 3,30 mts
Altura libre	Planta piso: - Mínimo: 2,50 mts. - Máximo: Resultante Garajes: - Mínimo: 2,20 mts.	Planta piso: - Mínimo: 2,50 mts. - Máximo: Resultante Garajes: Mínimo: 2,20 mts.
Construcciones permitidas por encima de altura máxima	Se podrá máximo 3 mts por encima de la edificación ppal siempre que no se produzca un efecto perturbador en la armonía de la fachada.	Se podrá máximo 3 mts por encima de la edificación ppal siempre que no se produzca un efecto perturbador en la armonía de la fachada.
Entreplantas	Se podrá siempre que queden integradas en la planta baja.	Se podrá siempre que queden integradas en la planta baja.



Comparativa de parámetros. Edificación: "Condiciones Generales".		
"Altura de Edificaciones"		
Determinaciones	Normas Subsidiarias 1997	Estudio de Detalle
Altura máxima. Medición.	En solares con fachada a 2 calles opuestas a distinta cota:	En solares con fachada a 2 calles opuestas a distinta cota:
	- Se llevará la altura sobre la calle más alta hasta 2/3 partes del fondo del solar.	- Se llevará la altura sobre la calle más alta hasta la calle inferior.
	- Retranqueo a la calle inferior ≥ 3 mts.	- Retranqueo a la calle inferior ≥ 2 mts.

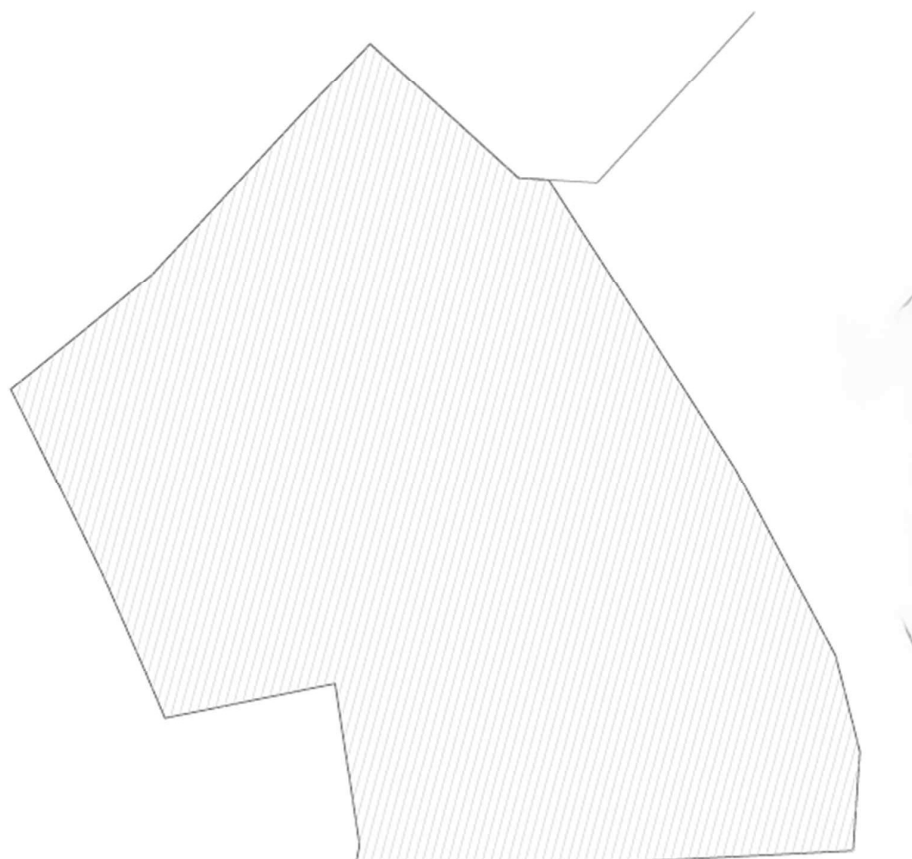
Comparativa de parámetros. Edificación: "Casco Urbano".		
Determinaciones	Normas Subsidiarias 1997	Estudio de Detalle
Definición	Edificación Cerrada	Edificación Cerrada
Uso pormenorizado	Residencial unifamiliar o plurifamiliar.	Residencial unifamiliar o plurifamiliar.
Alineaciones	Exteriores a vía pública: Fijas mediante edificación o cerca	Exteriores a vía pública: Fijas mediante edificación o cerca
Parcela mínima de actuación	80 m ²	80 m ²
Frente mínimo de parcela	4 mts.	4 mts.
Altura máxima y mínima	Ancho de calle < 8 mts: 2 (B+1) / 7 mts	Ancho de calle < 8 mts: 2 (B+1) / 7 mts
	Ancho de calle ≥ 8 mts: 3 (B+2) / 10 mts.	Ancho de calle ≥ 8 mts: 3 (B+2) / 10 mts.
		En solares con fachada a dos calles opuestas a distinta cota la altura máxima la marcará la calle más alta.
Edificabilidad máxima	Planta Baja: - Locales comerciales: 100% - Vivienda: 80%	Planta Baja: - Locales comerciales: 100% - Vivienda: 80%
	Resto plantas: 80%	Resto plantas: 80%
Altura máxima	Sergún Ordenanzas	Según Ordenanzas
Voladizos	Según Ordenanzas	Según Ordenanzas
Sótanos y Semisótanos	Según Ordenanzas	Según Ordenanzas
Aparcamientos	1 cada vivienda o 1 cada 100m ² construídos de vivienda	1 cada vivienda o 1 cada 100m ² construídos de vivienda



2. JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

TOTAL EDIFICABILIDAD SEGÚN NORMATIVA ACTUAL:
153.51 + 122.80 + 105.22 = 381.53 m².

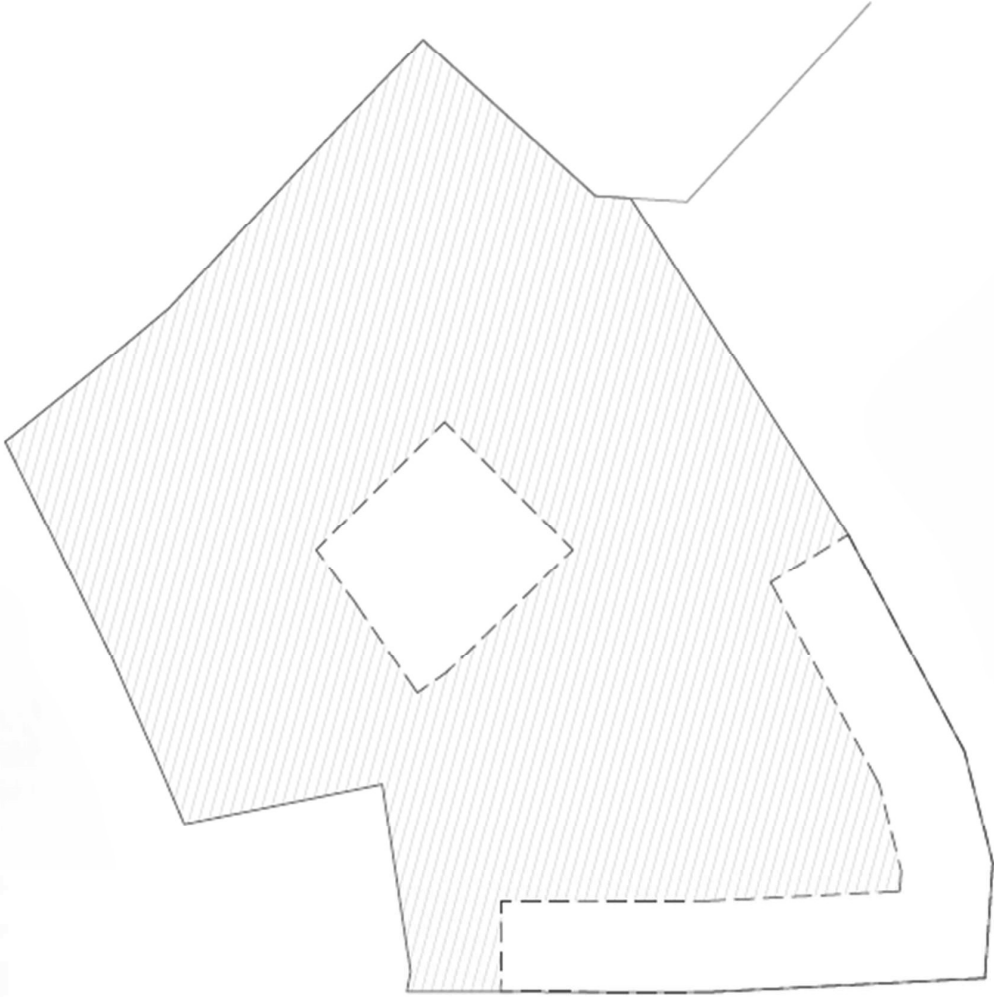
Como se adjuntan en los siguientes esquemas:



EDIFICABILIDAD SEGÚN NORMATIVA ACTUAL (*)	NIVEL 0	PLANTA BAJA/PLANTA SÓTANO: 100% = 153.51 m²	LOCAL COMERCIAL 153.51 m²
--	-------------------	--	--

(*) Se representa en trama rayada la edificabilidad.





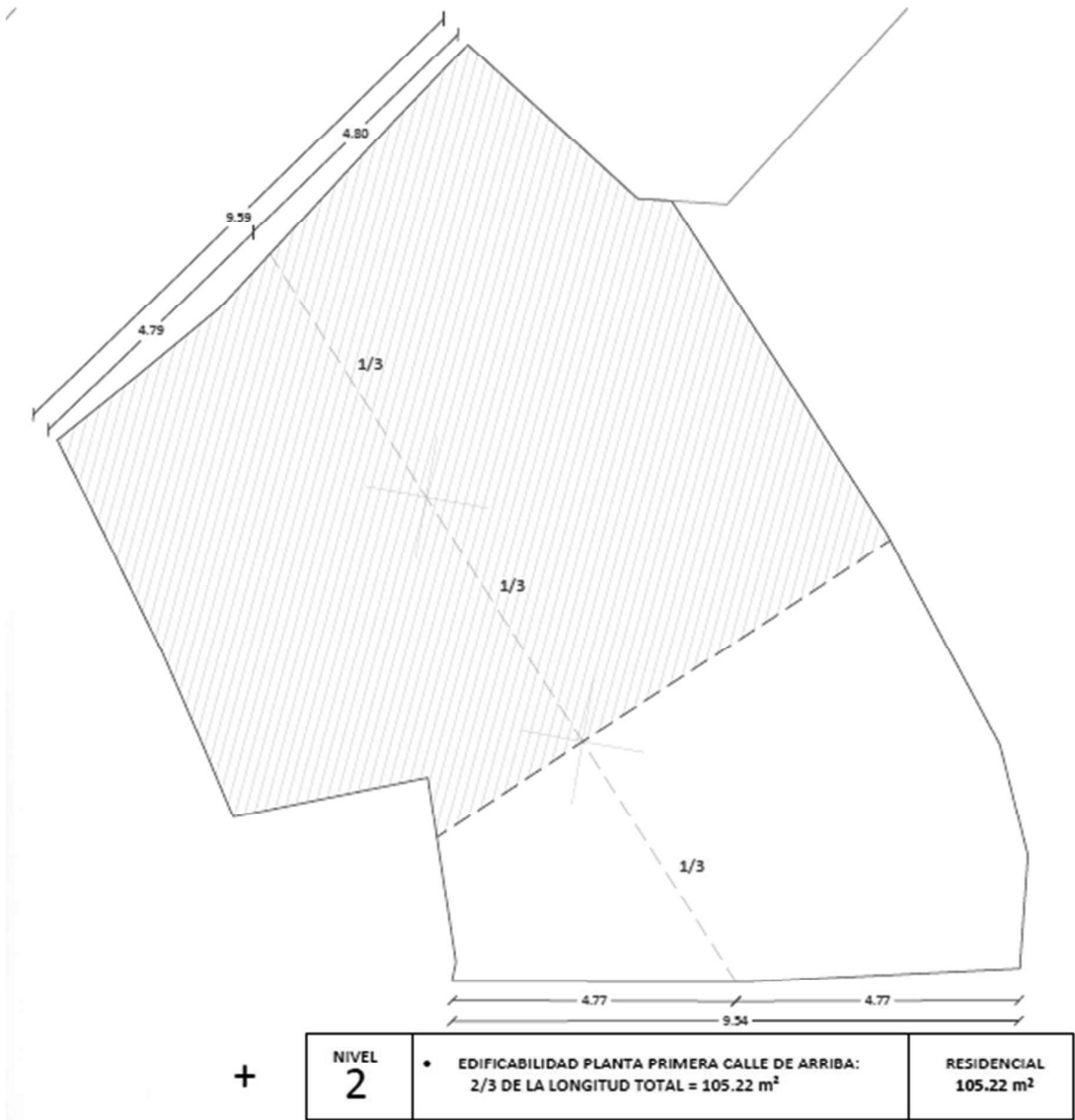
+

NIVEL 1	• EDIFICABILIDAD PLANTA PRIMERA/PLANTA BAJA: 80% = 153.51 m ² x 0.80 = 122.80 m ²	RESIDENCIAL 122.80 m ²
------------	--	--------------------------------------



FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 202314 23000919
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025		Fecha: 18/08/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02		Hora: 00:00
		Und. reg: REGISTRO GENERAL





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

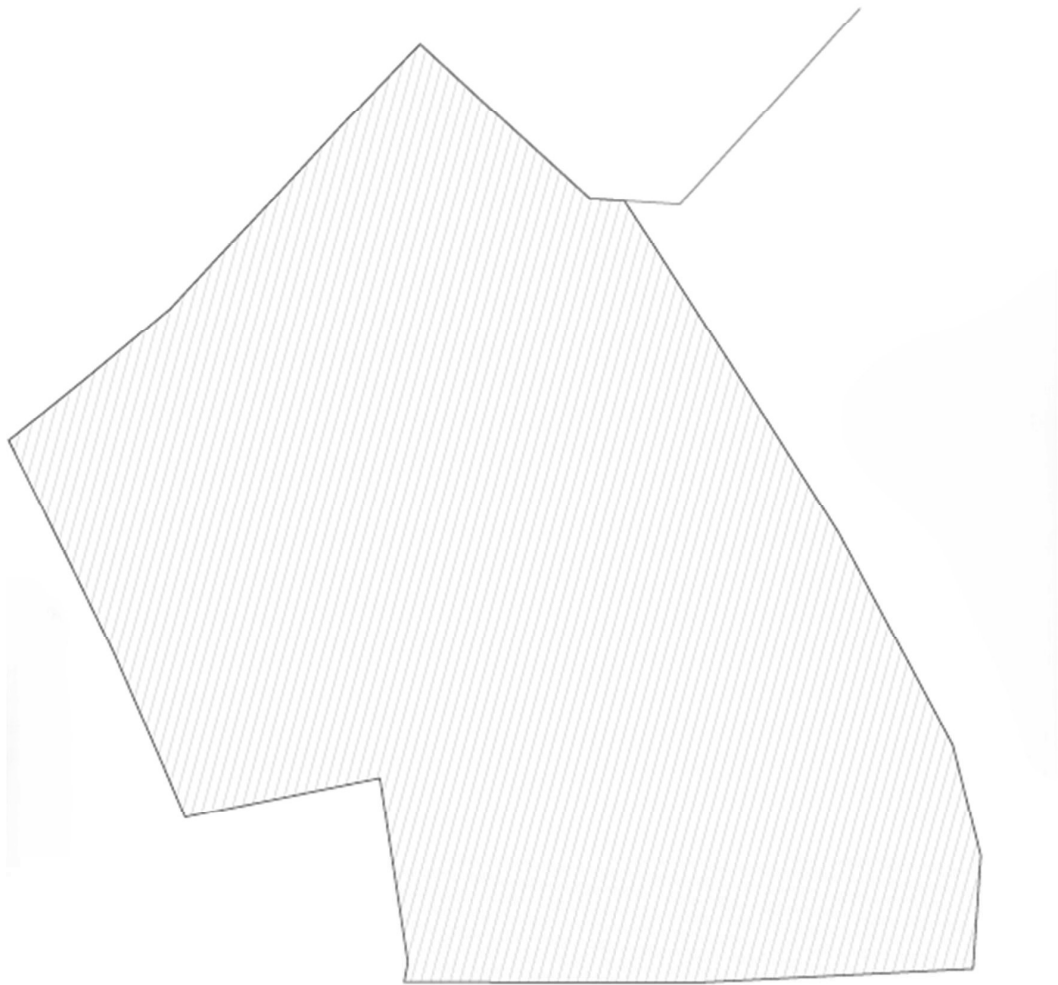
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02

EXPEDIENTE :: 202314
23000919
Fecha: 18/08/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO
GENERAL



TOTAL EDIFICACIBILIDAD SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE :
 $153.51 + 122.80 + 105.22 = 381.53 \text{ m}^2$.

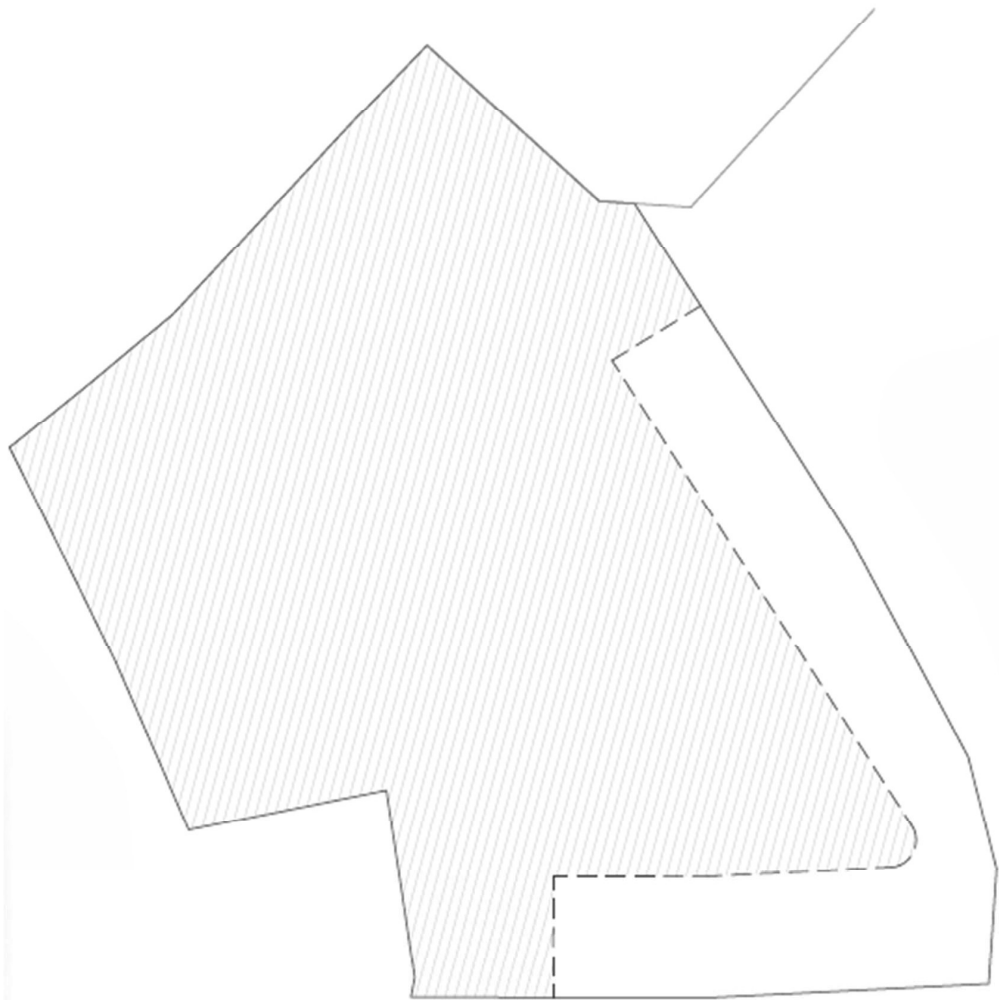
Como se adjuntan en los siguientes esquemas:



EDIFICABILIDAD SEGÚN ESTUDIO DETALLE	NIVEL 0	• PLANTA BAJA/PLANTA SÓTANO: 100% = 153.51 m ²	LOCAL COMERCIAL 153.51 m²
---	-------------------	--	--

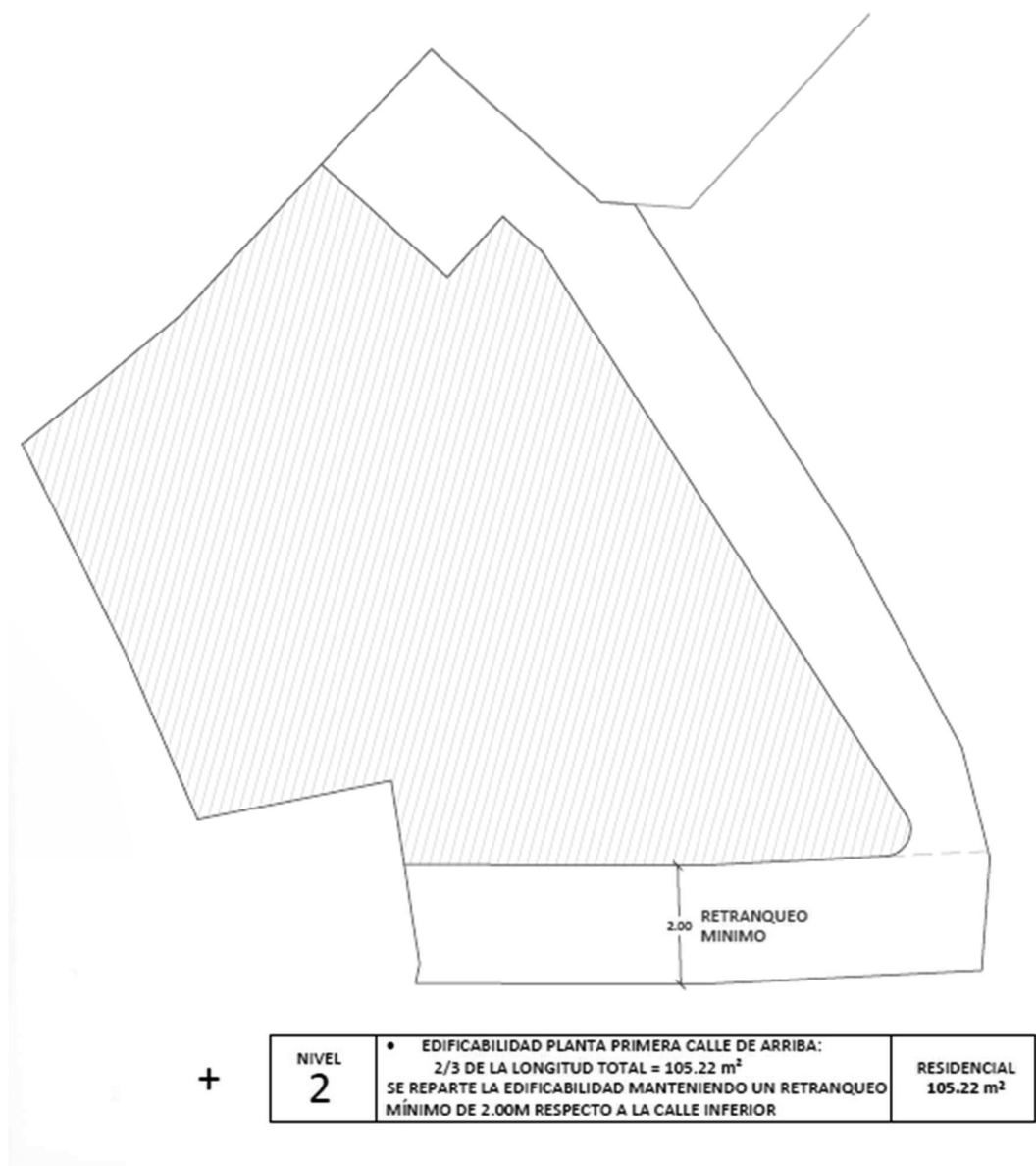
(*) Se representa en trama rayada la edificabilidad.





+	NIVEL	• EDIFICABILIDAD PLANTA PRIMERA/PLANTA BAJA: 80% = 153.51 m ² x 0.80 = 122.80 m ²	RESIDENCIAL 122.80 m ²
	1		





Según el estudio de detalle, NO SE ALTERA LA EDIFABILIDAD SEGÚN LA NUEVA ORDENACIÓN DE VOLUMENES Y REAJUSTE DE ALINEACIONES.



3. JUSTIFICACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

Ningún parámetro estudiado en este estudio de detalle afecta a la accesibilidad por lo que, se puede decir, que dicha justificación no procede en el mismo.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02

EXPEDIENTE :: 202314 23000919
Fecha: 18/08/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



CSV: 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1

03.- INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02

EXPEDIENTE :: 202314 23000919
Fecha: 18/08/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



La repercusión del Estudio de Detalle no produce nuevas afecciones al dominio público, ni modificación de las circunstancias de la parcela afectada, del Casco Urbano de Las Gabias, por lo que la actuación es viable y sostenible económicamente.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 20231423000919
	AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02	Fecha: 18/08/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



04.- RESUMEN EJECUTIVO



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 202314 23000919
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025		Fecha: 18/08/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02		Hora: 00:00
		Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1



El Estudio de Detalle tiene por objeto exclusivo reajustar la alineación a la calle inferior, Calle Severo Ochoa, de la última planta a un mínimo de 2 metros.

Cuadro comparativo de las determinaciones en las Normas Subsidiarias del Ayto. Las Gabias y del Estudio de Detalle:

Comparativa de parámetros. Edificación: "Condiciones Generales".		
"Altura de Edificaciones"		
Determinaciones	Normas Subsidiarias 1997	Estudio de Detalle
Semisótano	Sobresaliente de rasante >1,20 mts. se contabilizarán como 1 planta.	Sobresaliente de rasante >1,20 mts. se contabilizarán como 1 planta.
Altura de pisos	Planta baja: - Mínimo: 3,00 mts. - Máximo: 4,50 mts Plantas altas: - Mínimo: 2,75 mts. - Máximo: 3,30 mts.	Planta baja: - Mínimo: 3,00 mts. - Máximo: 4,50 mts Plantas altas: - Mínimo: 2,75 mts. - Máximo: 3,30 mts
Altura libre	Planta piso: - Mínimo: 2,50 mts. - Máximo: Resultante Garajes: - Mínimo: 2,20 mts.	Planta piso: - Mínimo: 2,50 mts. - Máximo: Resultante Garajes: Mínimo: 2,20 mts.
Construcciones permitidas por encima de altura máxima	Se podrá máximo 3 mts por encima de la edificación ppal siempre que no se produzca un efecto perturbador en la armonía de la fachada.	Se podrá máximo 3 mts por encima de la edificación ppal siempre que no se produzca un efecto perturbador en la armonía de la fachada.
Entreplantas	Se podrá siempre que queden integradas en la planta baja.	Se podrá siempre que queden integradas en la planta baja.
Altura máxima. Medición.	En solares con fachada a 2 calles opuestas a distinta cota: - Se llevará la altura sobre la calle más alta hasta 2/3 partes del fondo del solar. - Retranqueo a la calle inferior ≥ 3 mts.	En solares con fachada a 2 calles opuestas a distinta cota: - Se llevará la altura sobre la calle más alta hasta la calle inferior. - Retranqueo a la calle inferior ≥ 2 mts.

Comparativa de parámetros. Edificación: "Casco Urbano".		
Determinaciones	Normas Subsidiarias 1997	Estudio de Detalle
Definición	Edificación Cerrada	Edificación Cerrada



Uso pormenorizado	Residencial unifamiliar o plurifamiliar.	Residencial unifamiliar o plurifamiliar.
Alineaciones	Exteriores a vía pública: Fijas mediante edificación o cerca	Exteriores a vía pública: Fijas mediante edificación o cerca
Parcela mínima de actuación	80 m ²	80 m ²
Frente mínimo de parcela	4 mts.	4 mts.
Altura máxima y mínima	Ancho de calle < 8 mts: 2 (B+1) / 7 mts	Ancho de calle < 8 mts: 2 (B+1) / 7 mts
	Ancho de calle ≥ 8 mts: 3 (B+2) / 10 mts.	Ancho de calle ≥ 8 mts: 3 (B+2) / 10 mts.
		En solares con fachada a dos calles opuestas a distinta cota la altura máxima la marcará la calle más alta.
Edificabilidad máxima	Planta Baja: - Locales comerciales: 100% - Vivienda: 80%	Planta Baja: - Locales comerciales: 100% - Vivienda: 80%
	Resto plantas: 80%	Resto plantas: 80%
Altura máxima	Según Ordenanzas	Según Ordenanzas
Voladizos	Según Ordenanzas	Según Ordenanzas
Sótanos y Semisótanos	Según Ordenanzas	Según Ordenanzas
Aparcamientos	1 cada vivienda o 1 cada 100m ² construídos de vivienda	1 cada vivienda o 1 cada 100m ² construídos de vivienda

Como conclusión del Estudio comparativo entre los distintos apartados de las Normas Subsidiarias, las modificaciones serían las marcadas en color naranja. Las cuáles retranquearían la última planta una distancia de un mínimo de 2 mts. a la Calle Severo Ochoa y, en solares con fachada a dos calles opuestas a distinta cota la altura máxima la marcará la calle más alta, en este caso, Calle Caedero, adaptándose adecuadamente al entorno, a la vivienda medianera en Calle Severo Ochoa y sin causar ningún tipo de alteración visual relevante ni de ninguna otra índole a la configuración urbanística del entorno.

Y como muestra representativa de esta comparativa, se adjunta a continuación una volumetría del Inmueble en cumplimiento de las Normas Subsidiarias del Ayto. Las Gabias de 1997 (Figura A) y una volumetría según presente Estudio de Detalle (Figuras B).





Figura A. Alineación de la última planta según Normas Subsidiarias.



Figura B1. Reajuste de alineación de la última planta según Estudio de Detalle.





Figura B2. Reajuste de alineación de la última planta según Estudio de Detalle.

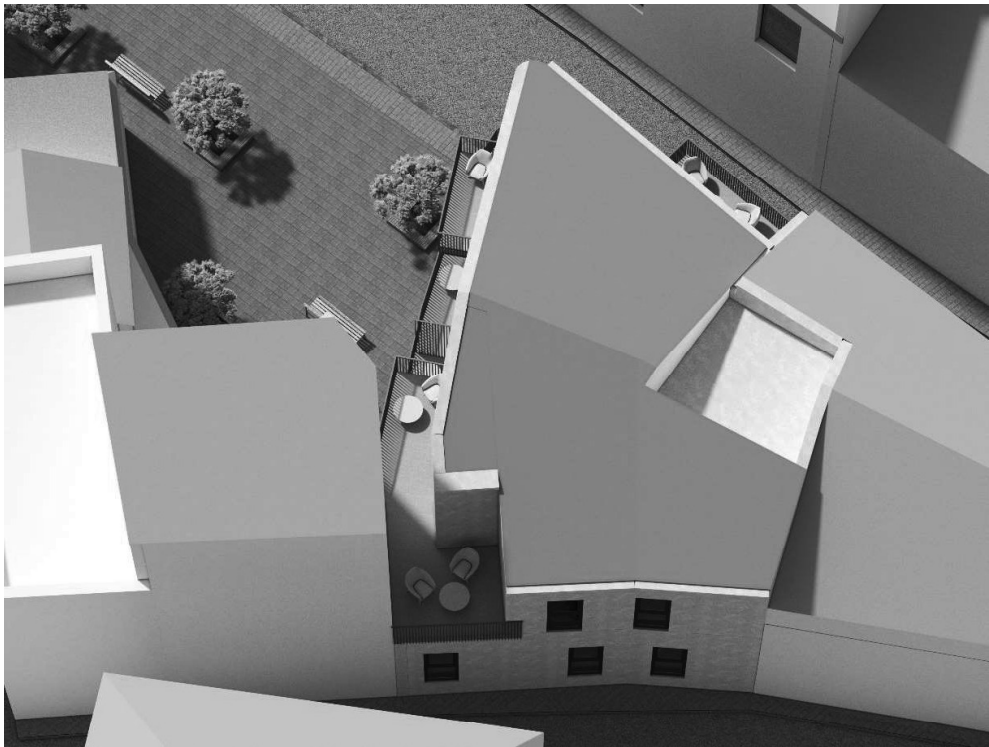


Figura B3. Reajuste de alineación de la última planta según Estudio de Detalle.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 202314 23000919
	AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02		Fecha: 18/08/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



05.- PLANOS

- ED01- Plano de Situación y Emplazamiento
- ED02.1- Esquemas Edificabilidad
- ED02.2- Planta Georreferenciada
- ED02- Normativa Actual – Planta Segunda
- ED03- Normativa Actual – Sección 1-1
- ED04- Normativa Actual – Volumetría
- ED05- Estudio de Detalle – Planta Segunda
- ED06- Estudio de Detalle – Sección 1-1
- ED07- Estudio de Detalle – Volumetría



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 20231423000919
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025		Fecha: 18/08/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02		Hora: 00:00
		Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1



REVISIÓN Nº	FECHA	OBSERVACIONES
PROYECTO	06/2023	

Estudio de
Detalle para
ordenación de
volumenes y
reajuste de
alineaciones

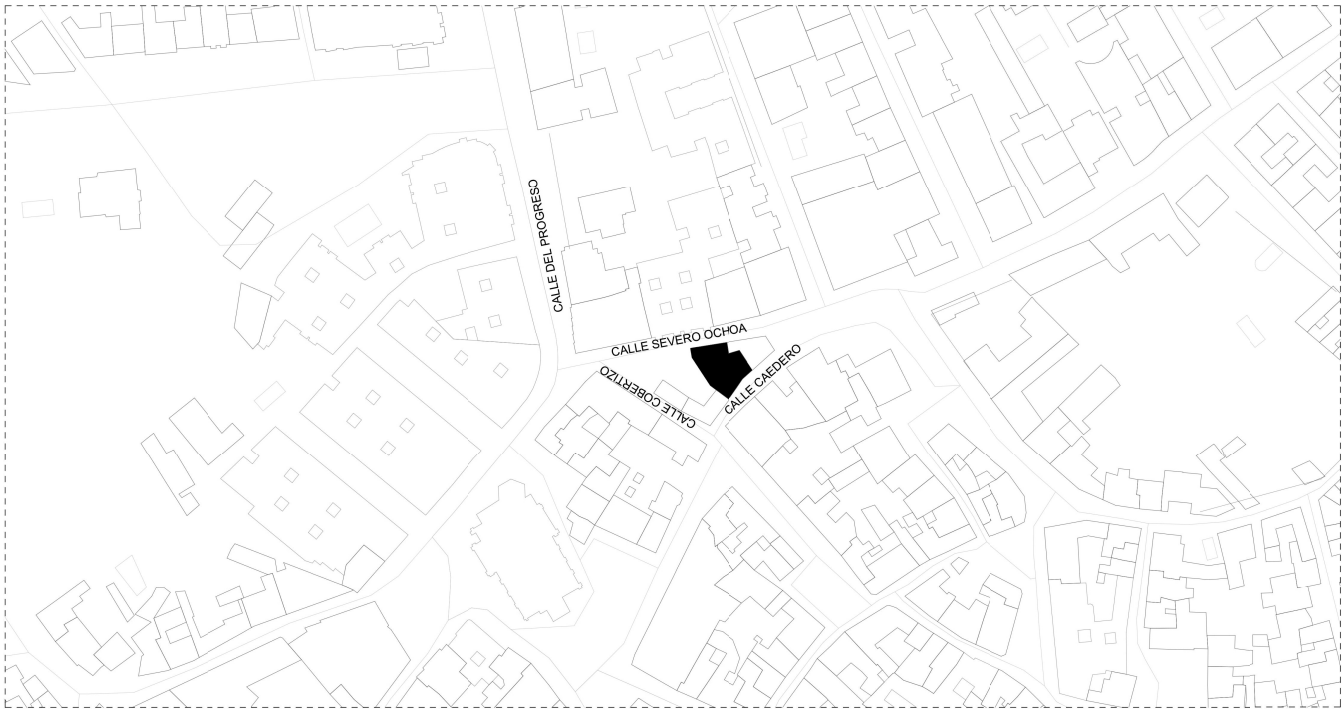
FASE DE PROYECTO
Estudio de detalle

c/ Severo Ochoa,
6, 18110, Las
Gabias
(GRANADA).

Agosto 2023
DIN A2 Como se indica

ED01
PLANO

PLANO DE
SITUACION Y
EMPLAZAMIENTO



PLANO DE EMPLAZAMIENTO
1:1000



PLANO DE SITUACION
1:1000

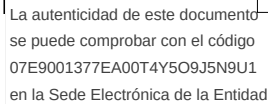


La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02

EXPEDIENTE :: 202314
23000919
Fecha: 18/08/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO
GENERAL





AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025

[illegible]

JUSTIFICACIÓN EFICACIDAD	
TOTAL EFICACIDAD SEGÚN NORMATIVA LOCAL:	115.51 + 122.80 + 105.22 = 381.53 m²
TOTAL EFICACIDAD SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE:	115.51 + 122.80 + 105.22 = 381.53 m²

*) Se representa en trama rayada la edificabilidad.

EDIFICABILIDAD SEGUN NORMATIVA ACTUAL (*)	NIVEL 0	PLANTA BAJA/PLANTA SÓTANO: 100% = 153.51 m².	LOCAL COMERCIAL 153.51 m²
--	-------------------	---	--

NIVEL 1	• EDIFICABILIDAD PLANTA PRIMERA/PLANTA BAJA: 80% = 153.51 m² x 0.80 = 122.80 m²	RESIDENCIAL 122.80 m²
-------------------	---	--

NIVEL 2	EDIFICABILIDAD PLANTA PRIMERA CALLE DE ARRIBA: 2/3 DE LA LONGITUD TOTAL = 105.22 m²	RESIDENCIAL 105.22 m²
-------------------	--	--

*) Se representa en trama rayada la edificabilidad.

EDIFICABILIDAD SEGUN ESTUDIO 45 SEÑAL 901	NIVEL 0	PLANTA BAJA/PLANTA SÓTANO: 100% = 153.51 m²	LOCAL COMERCIAL 153.51 m²
--	------------	---	------------------------------

NIVEL 1	• EDIFICABILIDAD PLANTA PRIMERA/PLANTA BAJA: 80% = 153.51 m² x 0.80 = 122.80 m²	RESIDENCIAL 122.80 m²
-------------------	---	--

NIVEL 2	EDIFICABILIDAD PLANTA PRIMERA CALLE DE ARRIBA: 2/3 DE LA LONGITUD TOTAL = 105.22 m². SE REPARTE LA EDIFICABILIDAD MANTENIENDO UN RETRANQUEO MÍNIMO DE 2.00M RESPECTO A LA CALLE INFERIOR	RESIDENCIAL 105.22 m²
-------------------	---	--

*) Se representa en trama rayada la edificabilidad.

[illegible]

PROYECTO	06/2023
----------	---------

Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes y reajuste de alineaciones

c/ Severo Ochoa, 6,
18110
Las Gabias
(GRANADA)

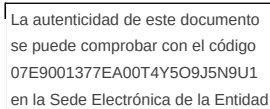
Agosto 2023

DIN A2

ED02.1

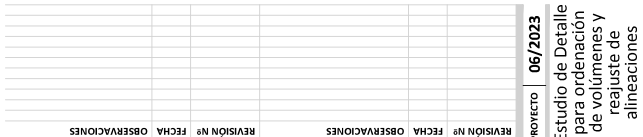
PIANO

ESQUEMAS
EDIFICABILIDAD



AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02

EXPEDIENTE :: 202314
23000919
Fecha: 18/08/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO
GENERAL



c/ Severo Ochoa, 6,
18110
Las Gabias
(GRANADA)

Agosto 2023

IN A2

ED02.2

PLANO

PLANTA
GEORREFERENCIADA

PROYECTO	06/2023
----------	---------

Estudio de
Detalle para
ordenación de
volumenes y
reajuste de
alineaciones

CASE DE PROYECTO

Estudio de Detalle

c/ Severo Ochoa,
6, 18110, Las
Gabias
(GRANADA).

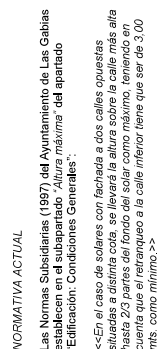
Agosto 2023

1:50	
------	--

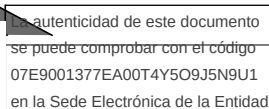
ED02

PLANO

NORMATIVA
ACTUAL - PLANTA
SEGUNDA



CSV: 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1

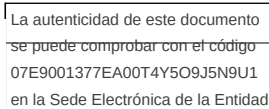


FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02

EXPEDIENTE :: 202314 23000919
Fecha: 18/08/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02

EXPEDIENTE :: 202314 23000919
Fecha: 18/08/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



NORMATIVA ACTUAL

Las Normas Subsidiarias (1997) del Ayuntamiento de Las Gabias establecen en el subapartado "Altura máxima" del apartado "Edificación; Condiciones Generales":

<<En el caso de solares con fachada a dos calles opuestas situadas a distinta cota, se llevará la altura sobre la calle más alta hasta 2/3 partes del fondo del solar como máximo, teniendo en cuenta que el retranqueo a la calle inferior tiene que ser de 3,00 mts. Como mínimo. >>

ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se justifica en el artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), en el artículo artículo 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021 y en las Normas Subsidiarias del Exmo. Ayto. de Las Gubias, que permiten el reajuste de las alineaciones y la ordenación de volúmenes.

Debido a la superficie y al fondo de la parcela se plantea, por el uso y tipo de vivienda a edificar:

- Lesión a la superficie y al tono de la pintura se plantea, por el uso y tipo de vivienda plantar:
- Reajustar la alineación frontal a la calle inferior. Calle Severo Ochoa, de la última planta a un retranqueo mínimo de 2 metros.
- En solares con fachada a dos calles opuestas a distinta cota, la altura máxima la marcará la calle más alta, en este caso, Calle Caedero.
- Adaptándose adecuadamente al entorno, a la vivienda mediana en Calle Severo Ochoa y sin causar ningún tipo de alteración visual relevante ni de ninguna otra índole a la configuración urbanística del entorno.

[illegible]

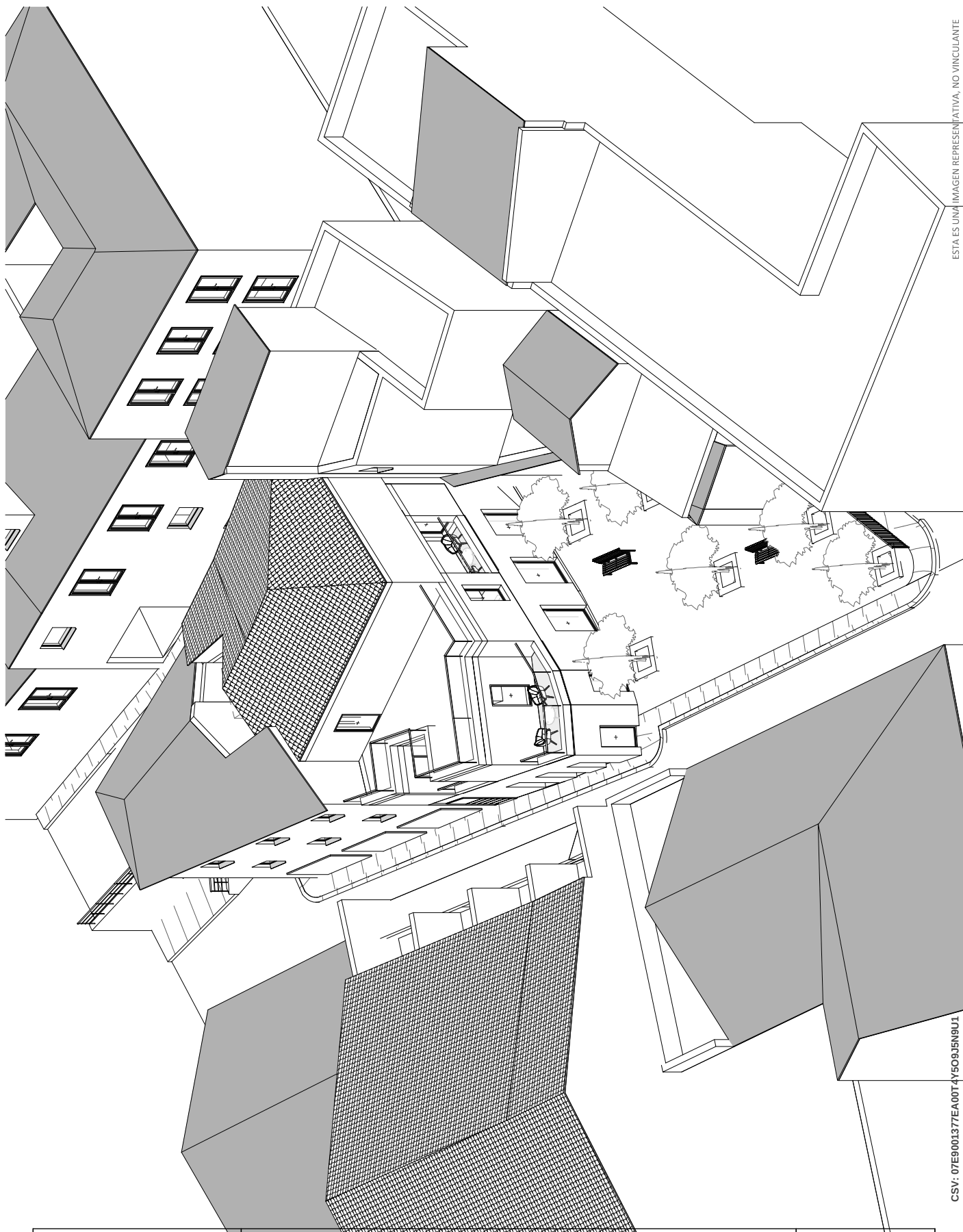
Estudio de
Detalle para
ordenación de
volumenes y
reajuste de
alineaciones

studio de
Detalle

Agosto 2023

ED04

NORMATIVA
ACTUAL -
VOLUMETRIA



CSV: 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1



FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02

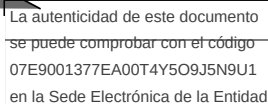
EXPEDIENTE :: 202314
23000919

Fecha: 18/08/2023

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL





AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02

EXPEDIENTE :: 202314 23000919
Fecha: 18/08/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



El presente Estudio de Detalle se justifica en el artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LUSTA), en el artículo artículo 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021 y en las Normas Subsidiarias del Exmo. Ayto. de Las Gubias, que permiten el reajuste de las alineaciones y la ordenación de volúmenes.

Debido a la superficie y al fondo de la parcela se plantea, por el uso y tipo de vivienda a edificar: Reajustar la alineación frontal a la calle inferior, Calle Severo Ochoa, de la última planta a un retroceso mínimo de 2 metros.

En solares con fachada a dos calles opuestas a distinta cota, la altura máxima la marcará la calle más alta, en este caso, Calle Caedero.

Adaptándose adecuadamente al entorno, a la vivienda medianera en Calle Severo Ochoa y sin causar ningún tipo de alteración visual relevante ni de ninguna otra índole a la configuración urbanística del entorno.

CSV: 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1

TOTAL EDIFICABILIDAD SEGÚN NORMATIVA ACTUAL:
 $153.51 + 122.80 + 105.22 = 381.53 \text{ m}^2$

TOTAL EDIFICABILIDAD SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE:
 $153.51 + 122.80 + 105.22 = 381.53 \text{ m}^2$

Aplicando la normativa del presente Estudio de Detalle y como se muestra en las tablas de Eficacibilidad del presente plano, no se supera en ningún momento dicha edificabilidad.

RETANQUEO MÍNIMO 2 MTS.

2.00 mts.

[illegible]

PROYECTO	06/2023
----------	---------

Estudio de
Detalle para
ordenación de
volúmenes y
reajuste de
alineaciones

ASE DE PROYECTO

Estudio de
Detalle

c/ Severo Ochoa,
6, 18110, Las
Gabias
(GRANADA).

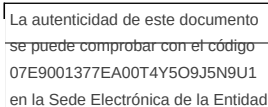
Agosto 2023

DIN A2	1:50
--------	------

ED05

PLANO

ESTUDIO DE
DETALLE- PLANTA
SEGUNDA



AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02

EXPEDIENTE :: 202314 23000919
Fecha: 18/08/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



NORMATIVA ACTUAL

Las Normas Subsidiarias (1997) del Ayuntamiento de Las Gubias establecen en el subapartado "Altura máxima" del apartado "Edificación. Condiciones Generales":

ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se justifica en el artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), en el artículo artículo 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021 y en las Normas Subsidiarias del Exmo. Ayto. de Las Gubias, que permiten el reajuste de las alineaciones y la ordenación de volúmenes.

Debido a la superficie y al fondo de la parcela se plantea, por el uso y tipo de vivienda a edificar:

- En sobres con tacheta a dos calles opuestas a distinta cota, la altura máxima la marcará la calle más alta, en este caso, Calle Caedero.
- Adaptándose adecuadamente al entorno, a la vivienda mediana en Calle Severo Ochoa y sin causar ningún tipo de alteración visual relevante ni de ninguna otra índole a la configuración urbanística del entorno.

Considerando suficientemente estudiado el presente Estudio de Detalle se da por concluido.

En Las Gabias, a 1 de agosto de 2023



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9001377EA00T4Y5O9J5N9U1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 03/11/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/11/2025 08:03:02

EXPEDIENTE :: 202314 23000919
Fecha: 18/08/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

