



DILIGENCIA DE SECRETARÍA

La Concejalía delegada de Urbanismo, Mantenimiento y Desarrollo Sostenible, por Decreto 2026/00985, de 9 de abril, ha aprobado inicialmente el Estudio de Detalle para la parcela sita en la calle Chiriví número 20, de Las Gábias (expediente 2024 14 24001093).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y en el artículo 112.1.b) del 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, se abre un plazo de información pública de veinte días, a contar desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de información pública en el Boletín Oficial de la provincia **(del 22 de abril al 21 de mayo de 2026)**, para la presentación de las alegaciones que se estimen pertinentes.

En cumplimiento de los artículos 7.1.e) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y 13.1 e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía se publica el documento técnico "Estudio de Detalle para modificación de la ocupación de la parcela sita en la calle Chiriví número 20 de Las Gábias, pasando del 20% actual a una ocupación del 40% en planta baja" redactado por D. Víctor Jesús Quesada Molinero, arquitecto con número de colegiado 525 del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén.

Las Gábias, documento firmado electrónicamente
EL SECRETARIO GENERAL
Francisco Javier Puerta Martí



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 21/04/2026
CN=SELLO AEAD,2.5.4.97=VATES-Q2802923I,O=MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA,L=Madrid,C=ES - 21/04/2026 13:26:51

EXPEDIENTE :: 202414
24001093
Fecha: 19/08/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9





ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN: **CALLE CHIRIVI, Nº20. PLAN PARCIAL LOS LLANOS
LAS GABIAS, GRANADA**

CSV: 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 21/04/2026
CN=SELLO Aead,2.5.4.97=VATES-Q28029231,O=MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA,L=Madrid,C=ES - 21/04/2026 13:26:51

EXPEDIENTE :: 202414
24001093
Fecha: 19/08/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



ÍNDICE

1.-MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.2. MARCO LEGISLATIVO
- 1.3. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
 - 1.3.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO
 - 1.3.2. ESTADO ACTUAL
 - 1.3.3. DIAGNÓSTICO DE LAS NECESIDADES
 - 1.3.4. PARCELA CATASTRAL AFECTADA

2. -MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1. PROPUUESTA DE OCUPACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
- 2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

4. RESUMEN EJECUTIVO

5. PLANOS

- 01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 02. SITUACIÓN ACTUAL
- 03. PROPUESTA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 21/04/2026
CN=SELLO AEAD,2.5.4.97=VATES-Q28029231,O=MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA,L=Madrid,C=ES - 21/04/2026 13:26:51

EXPEDIENTE :: 202414
24001093
Fecha: 19/08/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9



1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

en adelante promotora, es la propietaria de la vivienda sita en el número 20 de la calle Chirivi del municipio de Las Gabias. Dicho inmueble tiene asignada la referencia catastral . Se redacta el presente Estudio de Detalle, a los fines legales oportunos, incluida su tramitación ante el Excmo. Ayuntamiento de Las Gabias.

El técnico redactor del mismo es el arquitecto D. Arquitecto colegiado número 525 en el Colegio de Arquitectos de Jaén.

Tiene como objeto definir la posición de la vivienda en construcción respecto de la zona verde que invade la parcela. Además de modificar los parámetros de ocupación en planta sobre rasante que tiene asignada la parcela según las condiciones de las NNSS vigentes y su adaptación a la LOUA mediante de PGOU – Adaptación Parcial.

1.2.-MARCO LEGISLATIVO

Se redacta conforme al régimen de los Estudios de Detalle dispuesto en el Art.71 y 81 de la Ley 7/21, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; así como Art. 85 y 94, del decreto 550/2022, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento General de la ley 7/2021 –RGLISTA-.

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 21/04/2026
CN=SELLO AEAD,2.5.4.97=VATES-Q28029231,O=MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA,L=Madrid,C=ES - 21/04/2026 13:26:51

EXPEDIENTE :: 202414
24001093
Fecha: 19/08/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9



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.**



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 21/04/2026
CN=SELLO AEAD,2.5.4.97=VATES-Q28029231,O=MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA,L=Madrid,C=ES - 21/04/2026 13:26:51

EXPEDIENTE :: 202414
24001093
Fecha: 19/08/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9



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.

1.3. INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO

1.3.1. 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 del Pago de los Llanos, aprobado el 27-09-1984. La parcela está clasificada como suelo urbano, con la categoría de urbano consolidado. Según esta normativa la parcela tiene las siguientes condiciones particulares:

- Uso característico: Residencial.
- Tipología de la edificación: La tipología de edificación es exclusivamente la de vivienda unifamiliar aislada o adosada a linderos.
- Altura máxima: 2 plantas.
- Parcela mínima edificable: 750m².



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 21/04/2026
CN=SELLO AEAD,2.5.4.97=VATES-Q28029231,O=MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA,L=Madrid,C=ES - 21/04/2026 13:26:51

EXPEDIENTE :: 202414
24001093
Fecha: 19/08/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Nº 20 DE LA C/ CHIRIVI

- **Ocupación:** La máxima ocupación permitida será del 20% de la superficie neta de la parcela, una vez descontada la viaria y las superficies de uso público, tanto verdes como de servicios.
- **Edificabilidad:** El coeficiente de edificabilidad sobre la superficie total de parcela será de 1,2m³/m².
- **Retranqueos:** La distancia desde la edificación a los linderos, de parcela y a las alineaciones de la calle o calles será como mínimo de 3m.

Esta distancia se medirá siempre desde cualquier punto de la fachada, incluidos los salientes, por la perpendicular al lindero o alineación de calle.

En caso de adosarse a un lindero para formar dúplex, se exigirá un compromiso notarial con el colindante para que proceda de la misma forma.

- **Altura de pisos:** La altura de planta estará comprendida entre los límites siguientes: Planta baja 3-4m y planta pisos 2.75-3m. En estas medidas estará incluido el espesor del forjado.
- **Cerramiento de parcela:** La parcela podrá ser cercada mediante valla o verja, que puede ser seto vivo, celosía de hierro, madera, cerámica, hormigón o muretes de fábrica, que deberán ser terminados adecuadamente, enfoscados y encalados en su caso.
En ningún caso podrán tener las vallas macizas una altura superior a 1.2m sobre rasante de fachada o 1.5m en medianerías, no pudiendo utilizar en estas divisiones elementos cortantes peligrosos, tales como alambres de espino o cristales.
- **Usos permitidos y prohibidos:** De acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias y con las condiciones generales de uso determinadas en estas Ordenanzas, los usos permitidos son los siguientes:
 - a) **Vivienda:** Unifamiliar definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.
 - b) **Garaje:** Dividido en dos categorías:
 - 1) **Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para uso exclusivo de los usuarios de la vivienda.**
 - 2) **Garaje-aparcamiento en espacios abiertos privados.**



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 21/04/2026
CN=SELLO AEAD,2.5.4.97=VATES-Q28029231,O=MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA,L=Madrid,C=ES - 21/04/2026 13:26:51

EXPEDIENTE :: 202414
24001093
Fecha: 19/08/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Nº 20 DE LA C/ CHIRIVI

- c) Hotelero: En establecimientos exclusivos hasta 30 dormitorios. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 dormitorios.
 - d) Cultural y enseñanza: Centros de estudios de carácter particular o público (Colegios y academias de hasta 50 alumnos). Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25m² construidos.
 - e) Religiosos: Capillas y oratorios en edificios exclusivos. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50m² construidos.
 - f) Sanitario-asistencial: Clínicos de urgencias y consultorios sin hospitalización de enfermos. Clínicas veterinarias y establecimientos similares. Guarderías infantiles. Residencias de ancianos. En edificios exclusivos. Con reserva de 1 plaza de aparcamiento por cada 50m² construidos.
 - g) Comercial: En edificios exclusivo independiente de la vivienda, con dotación de una plaza de aparcamiento por cada 50m² construidos.
 - h) Uso público: Se permitirán todos, son mezcla con la vivienda.
- Composición estética e higiénicas de la edificación: Serán las definidas en el artículo 49 y 50 de las normas urbanísticas de Adaptación Parcial de la Revisión de las NN.SS. de Las Gabias, publicadas en el BOP nº 1, de 04/01/2010.

1.3.2. ESTADO ACTUAL

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle cuenta con una edificación aislada compuesta de una planta bajo rasante destinada a garaje y trastero, y dos plantas sobre rasante destinadas a vivienda.



CSV: 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 21/04/2026
CN=SELLO Aead,2.5.4.97=VATES-Q28029231,O=MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA,L=Madrid,C=ES - 21/04/2026 13:26:51

EXPEDIENTE :: 202414
24001093
Fecha: 19/08/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



1.3.3 DIAGNÓSTICO DE NECESIDADES

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

Dado que la extensión de la parcela permite una ocupación sobre rasante mayor del 20% sin que ello suponga un perjuicio a otras propiedades, ya que se seguirían respetando los demás condicionantes de altura, posición respecto a alineación exterior, el presente Estudio de Detalle propone aumentar la ocupación sobre rasante a un 40%, de manera que la edificabilidad permitida pueda distribuirse más libremente en las dos alturas de la edificación y de este modo dar cabida a programas funcionales de vivienda más demandados en la actualidad.

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

El solar sobre el que se asienta la edificación tiene una superficie bruta de 1.036'92m² y está orientada al suroeste. Sobre esta parcela se implantó una franja de S.S.GG. destinado a Espacios Libres. Dicha franja ocupa una superficie de 121'00m²; obteniendo una superficie neta de 915'21m². Según las normas subsidiarias del municipio el retranqueo deberá ser de 3m, al existir la franja de S.S.GG., la distancia de 3m se traslada de la medianera al límite de la franja de S.S.GG., siendo esta alineación la que se tiene que respetar como distancia de retranqueo. Pasando a ser el retranqueo a esa medianera de 3m más la ocupación de la z.v.



----- Nueva línea retranqueo



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 21/04/2026
CN=SELLO AEAD,2.5.4.97=VATES-Q28029231,O=MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA,L=Madrid,C=ES - 21/04/2026 13:26:51

EXPEDIENTE :: 202414
24001093
Fecha: 19/08/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Nº 20 DE LA C/ CHIRIVI

1.3.4 PARCELA CATASTRAL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CHIRIVI 20 Suelo
18110 LAS GABIAS [GRANADA]

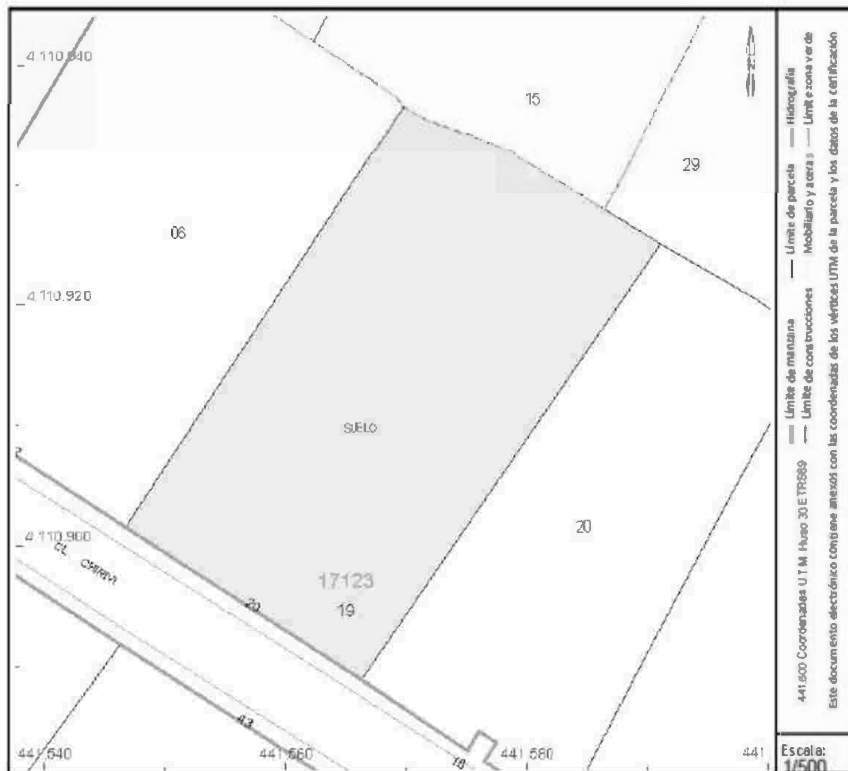
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edf.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.022 m2
Participación del inmueble: 100,00%
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 10 de Julio de 2024



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0015418800QU303H004F9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 21/04/2026
CN=SELLO AEAD,2.5.4.97=VATES-Q28029231,O=MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA,L=Madrid,C=ES - 21/04/2026 13:26:51

EXPEDIENTE :: 202414
24001093
Fecha: 19/08/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0015418800QU303H004F9



2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. PROPUESTA DE NUEVA OCUPACIÓN Y RETRANQUEO FRENTE A S.G.

Se fija el nuevo parámetro de ocupación para la parcela referida en un 40%, y se establece el retranqueo de 3m sobre la línea del sistema general de espacios libres.

2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

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

2.3. 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:

a.) La redacción de los instrumentos de planeamiento y de los restantes instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización"

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 21/04/2026
CN=SELLO AEAD,2.5.4.97=VATES-Q2802923I,O=MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA,L=Madrid,C=ES - 21/04/2026 13:26:51

EXPEDIENTE :: 202414
24001093
Fecha: 19/08/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9



3.- 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 ocupación en una parcela privada y el retranqueo de la edificación respecto al Sistema General, destinado a espacios libres. 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.

CSV: 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 21/04/2026
CN=SELLO AEAD,2.5.4.97=VATES-Q2802923I,O=MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA,L=Madrid,C=ES - 21/04/2026 13:26:51

EXPEDIENTE :: 202414
24001093
Fecha: 19/08/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



4.- RESUMEN EJECUTIVO

4.1.- Objetivos:

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

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

Definir de la línea de retranqueo de la vivienda frente a la zona verde (SS.GG. de Espacios Libres) que existe dentro de la parcela nº 20 de la calle Chirivi. Además de modificar la ocupación de la parcela.

4.2.- Principales aspectos y condiciones urbanísticas:

La definición de la línea de retranqueo de la vivienda respecto de la zona verde, y el nuevo parámetro de ocupación para la parcela referida queda fijado en 40%. No se modifican ningún otro parámetro urbanístico. Por ello enumeramos a continuación estas condiciones y su estado tras la redacción de este E.D.:

Parámetros	Condiciones planeamiento vigente	Situación actual propuesta
Ocupación	20%	40%
Retranqueos a zona verde	3m	3'00m a z.v.
Clasificación	Suelo urbano	No hay cambios
Calificación	Residencial	No hay cambios
Tipología de la edificación	Vivienda Aislada (ES)	No hay cambios
Parcela mínima	750m ²	No hay cambios
Frente mínimo fachada	10m	No hay cambios
Altura máxima	7m-2plantas	No hay cambios
Altura de pisos	Planta baja 3'00-4'5m Planta de pisos 2'75-3'00m	No hay cambios
Voladizos	Se permiten	No hay cambios
Edificabilidad	1'2m ³ /m ²	No hay cambios
Aparcamiento	1 plaza/viv. o 100m ²	No hay cambios



4.3.- Ámbito:

El estudio de detalle afecta a la parcela nº20 de la calle Chirivi.



4.4.- Plazo:

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

Granada, enero de 2026

CSV: 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 21/04/2026
CN=SELLO AEAD,2.5.4.97=VATES-Q2802923I,O=MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA,L=Madrid,C=ES - 21/04/2026 13:26:51

EXPEDIENTE :: 202414
24001093
Fecha: 19/08/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL





5.- PLANOS



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9 en la Sede Electrónica de la Entidad

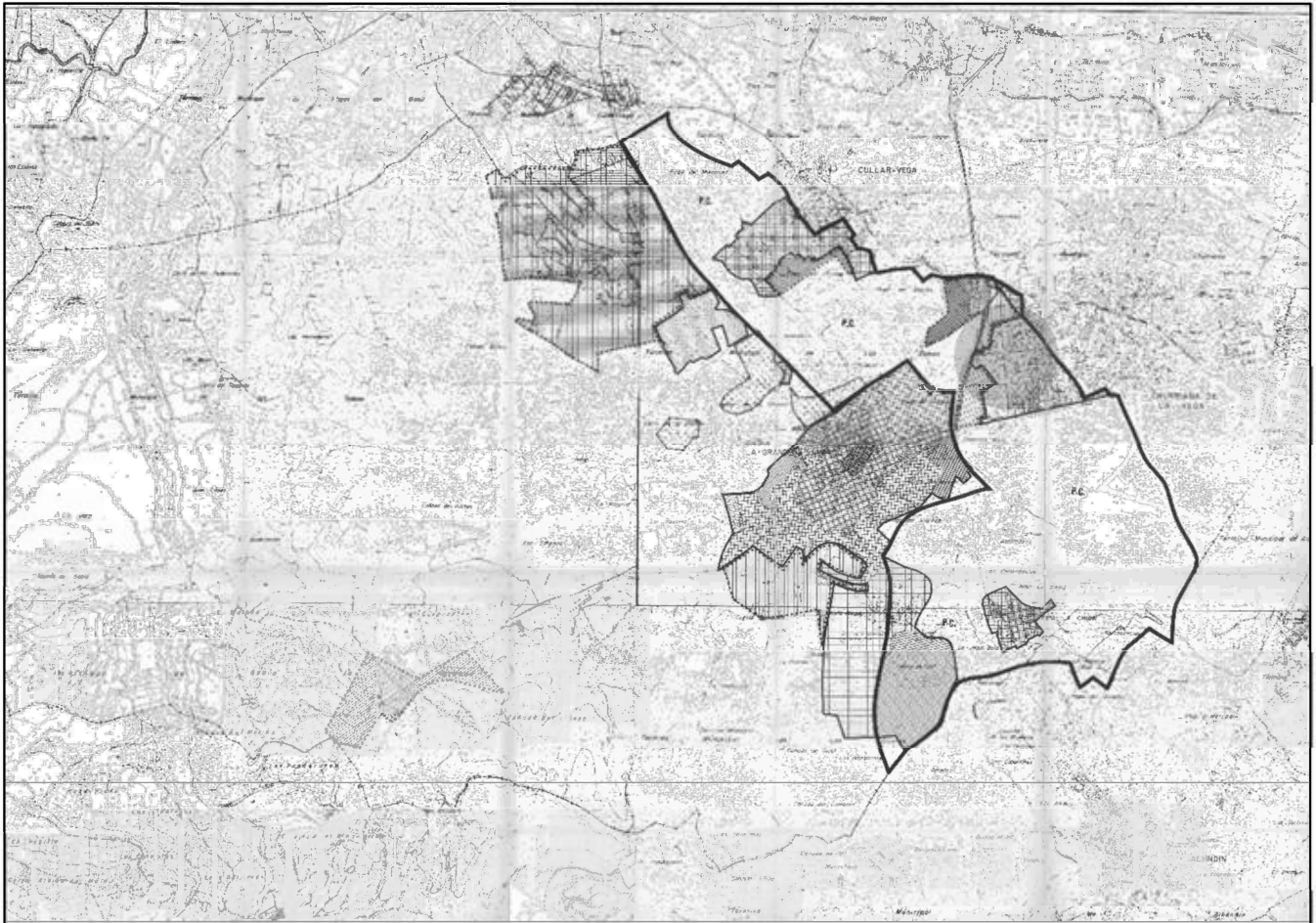
FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 21/04/2026
CN=SELLO Aead,2.5.4.97=VATES-Q2802923I,O=MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA,L=Madrid,C=ES - 21/04/2026 13:26:51

EXPEDIENTE :: 202414
24001093
Fecha: 19/08/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

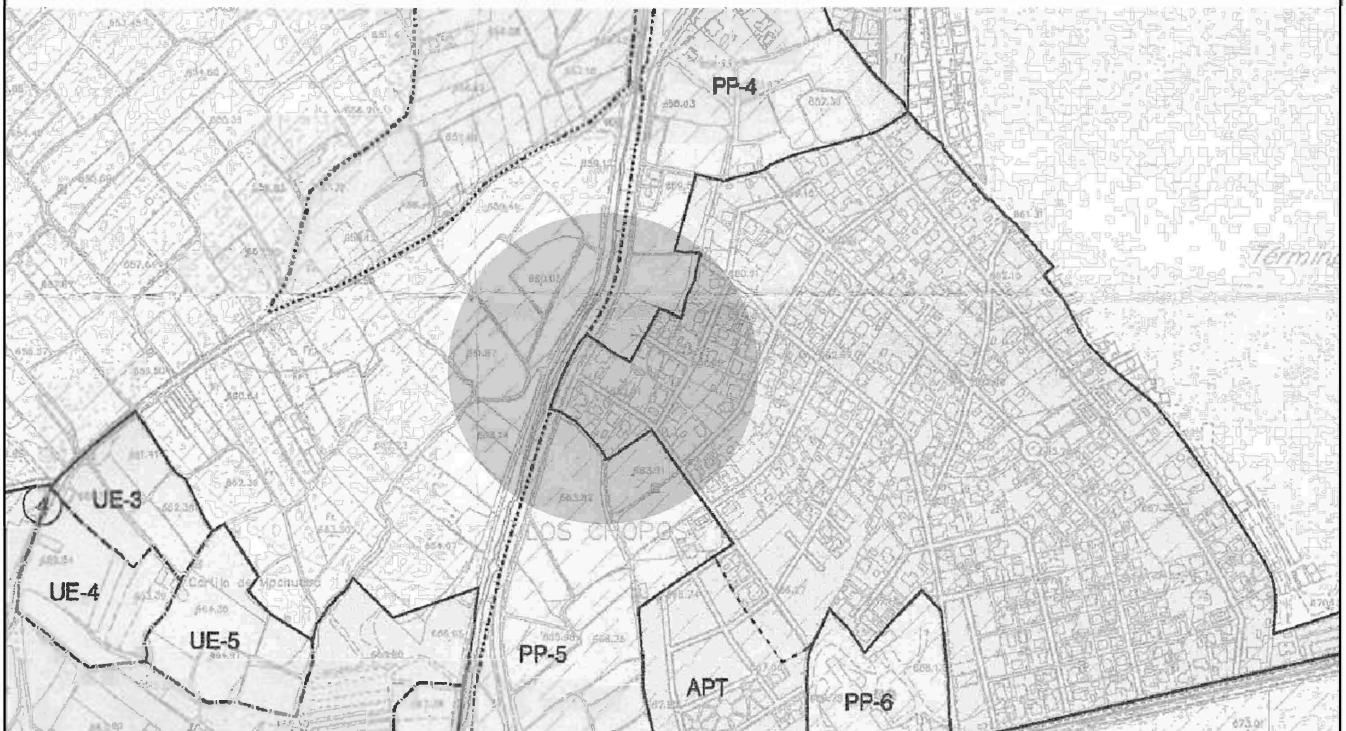


CSV: 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9



SITUACIÓN

EMPLAZAMIENTO



**ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA Nº20 DE CALLE CHIRIVI
CALLE CHIRIVI. LAS GABIAS. GRANADA**

AUTOR DEL ENCARGO

ARQUITECTO



ESTUDIO DE ARQUITECTURA

DE NOMINACIÓN DE PLANO
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ESCALA

1:-

FECHA

ENERO 2026

+

NÚMERO

01

CSV: 07EA0015418800QU303H004F9



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0015418800QU303H004F9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 21/04/2026
CN=SELLO AEAD,2.5.4.97=VATES-Q28029231,O=MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA,L=Madrid,C=ES - 21/04/2026 13:26:51

EXPEDIENTE :: 202414

24001093

Fecha: 19/08/2024

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



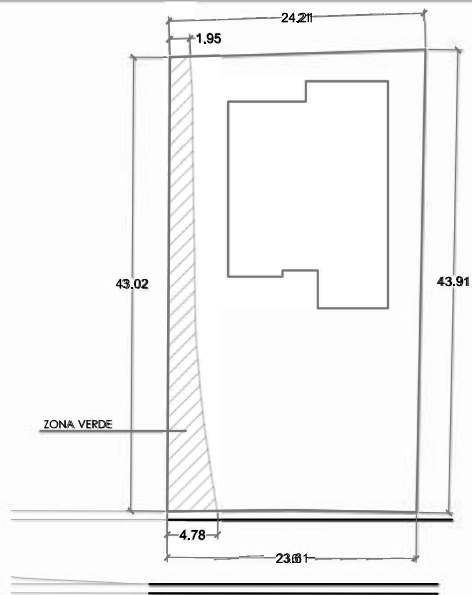


ORTOFOTO ZONA DE ACTUACIÓN

PARCELA NETA
 X=441590.860 Y=4110924.816
 X=441571.785 Y=4110936.298
 X=441569.859 Y=4110932.896
 X=441566.261 Y=4110927.267
 X=441562.511 Y=4110921.226
 X=441559.464 Y=4110916.361
 X=441557.913 Y=4110913.874
 X=441555.616 Y=4110909.517
 X=441553.894 Y=4110906.108
 X=441551.893 Y=4110901.712
 X=441550.574 Y=4110898.758
 X=441556.289 Y=4110895.134
 X=441566.307 Y=4110888.410

SISTEMAS GENERALES
 X=441553.894 Y=4110906.108
 X=441555.616 Y=4110909.517
 X=441557.913 Y=4110913.874
 X=441559.464 Y=4110916.361
 X=441562.511 Y=4110921.226
 X=441566.261 Y=4110927.267
 X=441569.859 Y=4110932.896
 X=441571.785 Y=4110936.298
 X=441570.115 Y=4110937.304
 X=441546.541 Y=4110901.315
 X=441550.574 Y=4110898.758
 X=441551.893 Y=4110901.712

EDIFICACIÓN
 X=441586.203 Y=4110924.179
 X=441579.652 Y=4110928.412
 X=441578.620 Y=4110926.816
 X=441572.447 Y=4110930.805
 X=441563.438 Y=4110916.863
 X=441567.763 Y=4110914.068
 X=441568.089 Y=4110914.572
 X=441570.903 Y=4110912.754
 X=441568.949 Y=4110909.730
 X=441574.534 Y=4110906.121



PARCELA N°20
 SUPERFICIE PARCELA BRUTA: 1.036,92m²
 SUPERFICIE OCUPADA POR ZONA VERDE: 121,00m²
 SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE: 915,92m²

**ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA N°20 DE CALLE CHIRIVI
 CALLE CHIRIVI. LAS GABIAS. GRANADA**

AUTOR DEL ENCARGO

ARQUITECTO



DE NOMINACIÓN DE PLAN/OD

ESCALA

FECHA

N.º UNIFORME

PARCELA Y COORD. GEORREFERENCIADAS

1:250

ENERO 2026

+

02



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0015418800QU303H04F9 en la Sede Electrónica de la Entidad

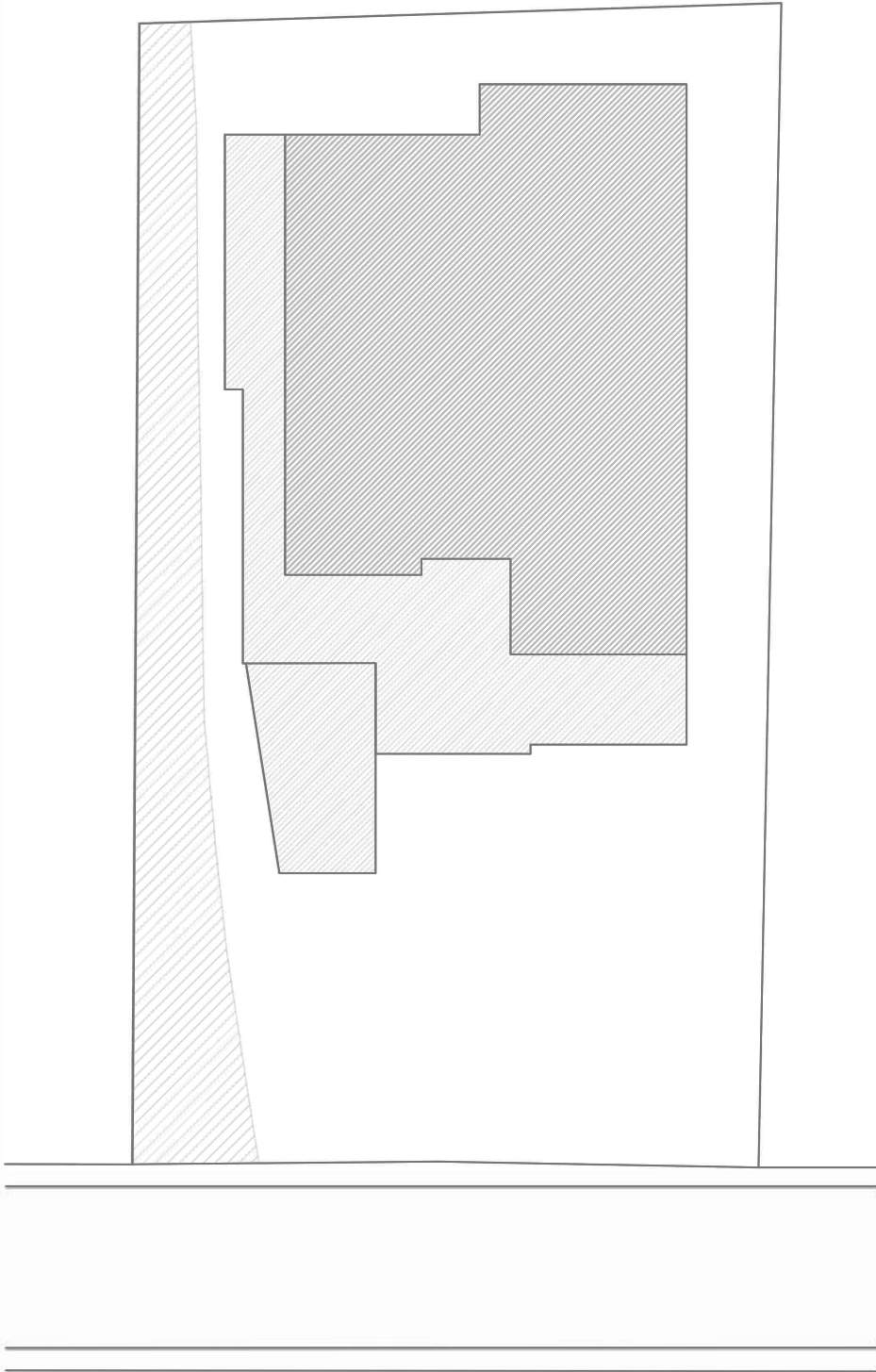
FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 21/04/2026
 CN=SELLO AEAD,2.5.4.97=VATES-Q28029231,O=MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA,L=Madrid,C=ES - 21/04/2026 13:26:51

EXPEDIENTE :: 202414
 24001093
 Fecha: 19/08/2024
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0015418800QU303H04F9





**ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA Nº20 DE CALLE CHIRIVI
CALLE CHIRIVI. LAS GABIAS. GRANADA**

AUTOR DEL ENCARGO

ARQUITECTO



Quesada Molinero
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

DENOMINACIÓN DE PLANO

SITUACIÓN ACTUAL HUELLA EDIFICACIÓN

ESCALA

1:250

FECHA

ENERO 2026

NÚMERO

03

+

CSV: 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 21/04/2026
CN=SELLO AEAD,2.5.4.97=VATES-Q2802923I,O=MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA,L=Madrid,C=ES - 21/04/2026 13:26:51

EXPEDIENTE :: 202414

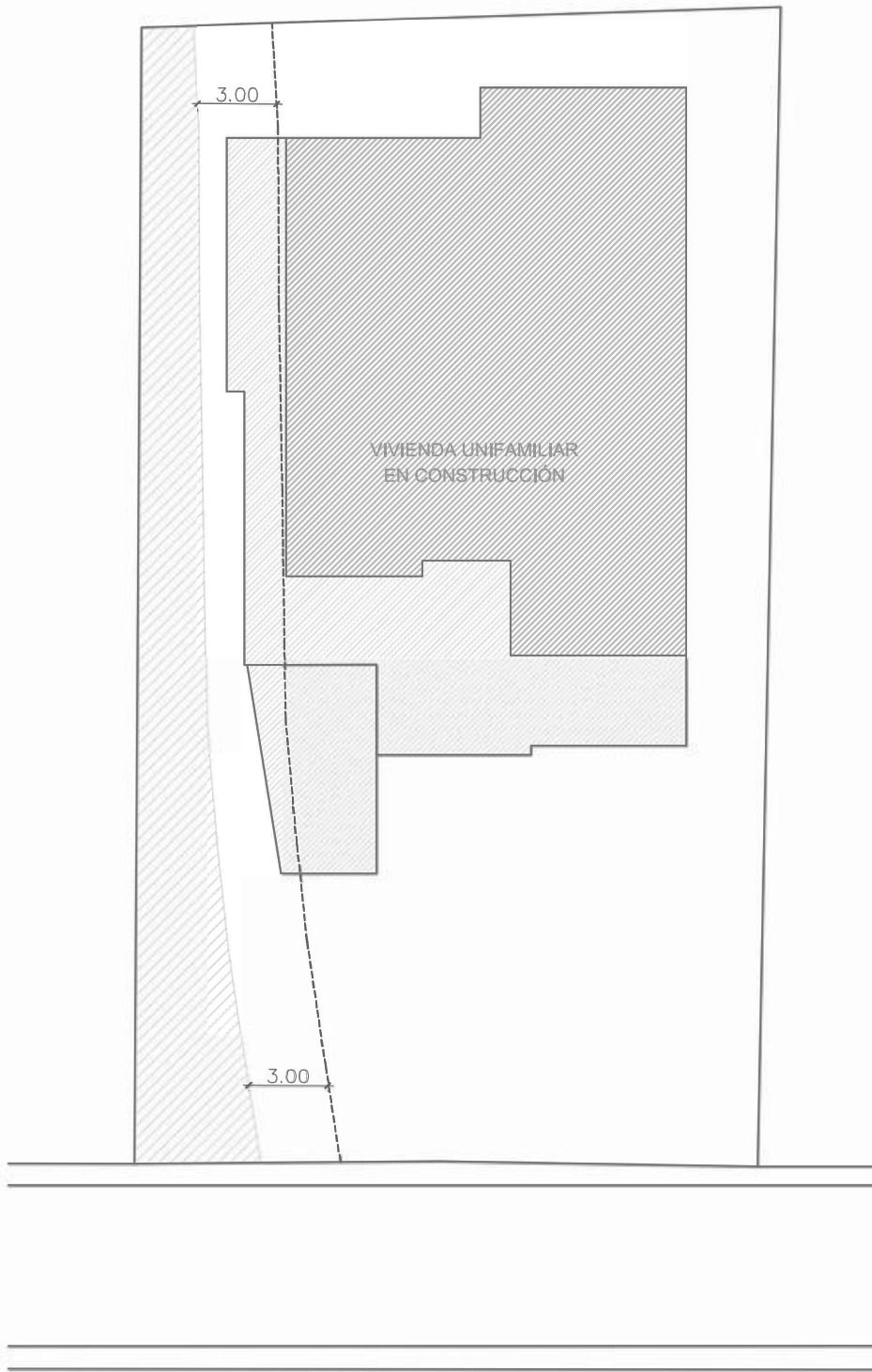
24001093

Fecha: 19/08/2024

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL





RETRANQUEO DE 3m DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE RESPECTO A LA Z.V.

**ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA Nº20 DE CALLE CHIRIVI
CALLE CHIRIVI. LAS GABIAS. GRANADA**

AUTOR DEL ENCARGO

ARQUITECTO



denominación de plano

SITUACIÓN PROPUESTA

ESCALA

1:250

FECHA

ENERO 2024

NÚMERO

+

04



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 21/04/2026
CN=SELLO AEAD,2.5.4.97=VATES-Q2802923I,O=MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA,L=Madrid,C=ES - 21/04/2026 13:26:51

EXPEDIENTE :: 202414
24001093
Fecha: 19/08/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9



CERTIFICADO DE COLEGIACIÓN

ASIER CAÑO ARBAIZA
SECRETARIO
DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JÁEN

CERTIFICO

Que según los antecedentes que obran en este Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, el Arquitecto D. _____, con Nif: _____, pertenece al mismo, con el número de colegiado _____ desde el día 28 de julio de 2016, fecha en que tuvo efecto su incorporación, estando facultado para el ejercicio de la profesión de arquitecto, según la legislación vigente.

Y para que conste y surta efectos, extendo y firmo el presente en Jaén a lunes, 12 de enero de 2026.

S2026556



Este documento impreso tiene origen en el certificado de colegiación digital firmado electrónicamente por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén con referencia: 202655665888. Se permite la verificación de la integridad de este documento con la referencia en la dirección http://www.coajaen.es/verificacion/Verificacion_Certificados.asp

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAEN

CALLE ALMENAS, Nº 1 · TLFS. 953. 234.731 · 23001 JAEN · coajaen@coajaen.org · www.coajaen.org



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 21/04/2026
CN=SELLO AEAD,2.5.4.97=VATES-Q28029231,O=MINISTERIO DE TRANSFORMACION DIGITAL Y FUNCION PUBLICA,L=Madrid,C=ES - 21/04/2026 13:26:51

EXPEDIENTE :: 202414
24001093
Fecha: 19/08/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07EA0015418800Q9U3O3H0O4F9

