



## Administración Local

### AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS

Administración

## APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE PASEO DE LOS PINOS NÚMERO 7

### APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE PASEO DE LOS PINOS NÚMERO 7

D<sup>a</sup> Inmaculada Paloma López García, Concejal delegada de Urbanismo, Mantenimiento y Desarrollo Sostenible del Ayuntamiento de Las Gabilas (Granada)

HACE SABER: Que, por el Pleno del Ayuntamiento, en su sesión ordinaria de fecha 28 de abril de 2025, se ha adoptado el siguiente acuerdo, en su punto sexto del orden del día:

6.- Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la parcela sita en Paseo de los Pinos número 7 (expediente 2024 14 24000864):

PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle, presentado el 18 de noviembre de 2024 por D. Marcos López Polo, con CSV 07E800100E4200G4Q2M0T7D1Y3, para la parcela sita en Paseo de los Pinos número 7, referencia catastral 1708724VG4110H0001RT, por el Plan Parcial Pago Arache, cuyo objeto es flexibilizar la tipología de vivienda unifamiliar aislada permitida y equiparar los parámetros urbanísticos de ocupación y retranqueos a los de la ordenanza residencia A, siendo éste, la ordenación particular establecida en el instrumento de ordenación general para el uso residencial unifamiliar (en particular, la modificación de la ocupación de la parcela, pasando del 20% actual a una ocupación del 40% en planta baja y modificación de la distancia de separación a linderos y alineación oficial, pasando a ser de 3 metros).

SEGUNDO. Dejar sin efecto la suspensión del otorgamiento de licencia de obras sobre el ámbito afectado por el Estudio de Detalle.

TERCERO. Depositar el Estudio de Detalle en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados y remitir a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

CUARTO. Notificar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito afectado por el Estudio de Detalle de su aprobación definitiva.

QUINTO. Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Las Gabilas.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, al tratarse de un instrumento complementario de ordenación urbanística, se podrá interponer recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo, con sede en Granada, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según lo dispuesto en el artículo 64 del 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 y en los artículos 10 y 25 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El Estudio de Detalle aprobado se ha depositado e inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de registro 10.592, sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro Las Gabilas -Unidad Registral de Granada-, expediente número 18-007241/25. Igualmente se ha depositado e inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Espacios Catalogados, asignándole el número de registro 001-2025, del Libro Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento (expediente 2024 14 24000864); todo ello de conformidad con los artículos 82 y 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, 110.1 de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre y artículos 3, 7, 8, 14, 20 y 22 del Decreto 2/2004, de 7 de Enero, por el que se regulan los registros administrativos de

instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los espacios y bienes catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Conforme al artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía se hace público, para general conocimiento, el acuerdo de aprobación definitiva del citado Estudio de Detalle, así como su contenido, encontrándose igualmente, a disposición de cualquier persona interesada, en el portal de transparencia de este Ayuntamiento, al que podrá acceder desde:

- Dirección <https://www.lasgabias.es/portal-transparencia/transparencia-en-materia-de-urbanismo-obras-publicas-y-medioambiente/planeamiento-y-disciplina-urbanistica/instrumentos-de-planeamiento/>
- Enlace: [Planeamiento y disciplina urbanística - Portal de Transparencia | Ayuntamiento de Las Gabias](#)

En Las Gabias, a 25 de septiembre de 2025

Firmado por Inmaculada Paloma López García, Concejala delegada de Urbanismo, Mantenimiento y Desarrollo Sostenible del Ayuntamiento de Las Gabias (Granada).

# ESTUDIO DE DETALLE

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

JUNIO 2024

CSV: 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4 en la Sede Electrónica de la Entidad

### FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 08/08/2025  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/08/2025 11:02:37

EXPEDIENTE :: 202414  
24000864

Fecha: 19/06/2024

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



**INDICE****PRIMERO.- MEMORIA INFORMATIVA****A.- INTRODUCCIÓN.**

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Promotor y Redactor del Estudio de Detalle
- 3.- Conveniencia del Estudio de Detalle.

**B.- OBJETO.****C.- NATURALEZA LEGAL DE LA ACTUACIÓN.**

- 1.- Según la Legislación urbanística.

**D.- NATURALEZA TÉCNICA DEL TERRENO AFECTADO.**

- 1.- Situación.
- 2.- Topografía.
- 3.- Usos.
- 4.- Edificaciones.
- 5.- Infraestructuras y servicios.

**E.- LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS AFECTADOS.****SEGUNDO.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.****A.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA, PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA.****B.- FINES Y OBJETIVOS.****C.- SOLUCIÓN ADOPTADA Y COMPARADA****D.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD****TERCERO.- NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USOS.****A.- PARCELAS RESULTANTES.****B.- ORDENANZAS.****CUARTO.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.****QUINTO.- RESUMEN EJECUTIVO****SEXTO.- PLANIMETRÍA QUE DETERMINA EL CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 08/08/2025  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/08/2025 11:02:37

EXPEDIENTE :: 202414  
24000864

Fecha: 19/06/2024

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4



**MEMORIA****PRIMERO.- MEMORIA INFORMATIVA****A.- INTRODUCCIÓN.-****1.- Antecedentes.**

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

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

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

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

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

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

El redactor del Estudio de Detalle es el Arquitecto \_\_\_\_\_ colegiado I \_\_\_\_\_ del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

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

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

CSV: 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	<b>EXPEDIENTE :: 202414</b> 24000864
	FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 08/08/2025 serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/08/2025 11:02:37	Fecha: 19/06/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



**B.- OBJETO.**

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

**C.- NATURALEZA LEGAL DE LA ACTUACIÓN.****1.- Según la legislación Urbanística.**

De acuerdo con el artículo 71 de la LISTA:

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

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

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

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

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

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

a) ...

b) ...

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

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

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

CSV: 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>		<b>EXPEDIENTE :: 202414</b> 24000864
	FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 08/08/2025 serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/08/2025 11:02:37		Fecha: 19/06/2024 Hora: 00:00 Und_reg: REGISTRO GENERAL





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

Según recoge el artículo 78 del RGLISTA:

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

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

CSV: 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 08/08/2025  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/08/2025 11:02:37

EXPEDIENTE :: 202414  
24000864  
Fecha: 19/06/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



**D.- NATURALEZA TÉCNICA DEL TERRENO AFECTADO.****1.- Situación.**

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

**2.- Topografía.**

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

**3.- Usos.**

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

**4.- Edificaciones y Servidumbres.**

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

No existen servidumbres aparentes en la parcela.

**5.- Infraestructuras.**

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

**a.- Abastecimiento de agua.**

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

**b.- Saneamiento.**

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

**c.- Energía Eléctrica.**

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 08/08/2025  
serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/08/2025 11:02:37

D

EXPEDIENTE :: 202414  
24000864

Fecha: 19/06/2024

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO  
GENERAL

CSV: 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4





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

d.- Telefonía y Telecomunicaciones.

Se establecerá conexión con la actual línea telefónica.

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

La parcela objeto del presente estudio de detalle es propiedad de  
de este documento.

promotora



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 08/08/2025  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/08/2025 11:02:37

EXPEDIENTE :: 202414  
24000864

Fecha: 19/06/2024

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



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

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

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

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

**B.- FINES Y OBJETIVOS.**

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

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

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

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

**D.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD**

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

CSV: 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 08/08/2025  
serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/08/2025 11:02:37

EXPEDIENTE :: 202414  
24000864  
Fecha: 19/06/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



**TERCERO.- NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USOS****A.- PARCELA RESULTANTE.**

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

**B.- ORDENANZAS.**

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

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

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

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 08/08/2025  
serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital.O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/08/2025 11:02:37

EXPEDIENTE :: 202414  
24000864

Fecha: 19/06/2024

Hora: 00:00

Und\_reg: REGISTRO  
GENERAL

CSV: 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4



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

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

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

Debido a la naturaleza del documento, que no modifica parámetros que puedan influir en un incremento de gasto para las haciendas públicas, queda justificada la innecesariedad de aportar un Informe de sostenibilidad económica.

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

##### **OBJETIVOS**

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

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

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

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

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

CSV: 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4 en la Sede Electrónica de la Entidad

##### **FIRMANTE - FECHA**

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 08/08/2025  
serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/08/2025 11:02:37

EXPEDIENTE :: 202414  
24000864

Fecha: 19/06/2024

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



**ÁMBITO**

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

**PLAZO**

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

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

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

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

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

Granada, Junio de 2024

Firmado digitalmente por

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

Fdo.:

Arquitecto

CSV: 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 08/08/2025  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/08/2025 11:02:37

EXPEDIENTE :: 202414  
24000864

Fecha: 19/06/2024


Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL





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

PROMOTOR	SITUACION DEL PROYECTO			
ARQUITECTO	PASEO DE LOS PINOS Nº 7 DOMICILIO PROFESIONAL			
ESTUDIO ARQUITECTURA Y URBANISMO	DENOMINACIÓN DE PLANO	NORTE	ESCALA	FECHA
SITUACION			1/200	JUNIO 2024
				01

CSV: 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4

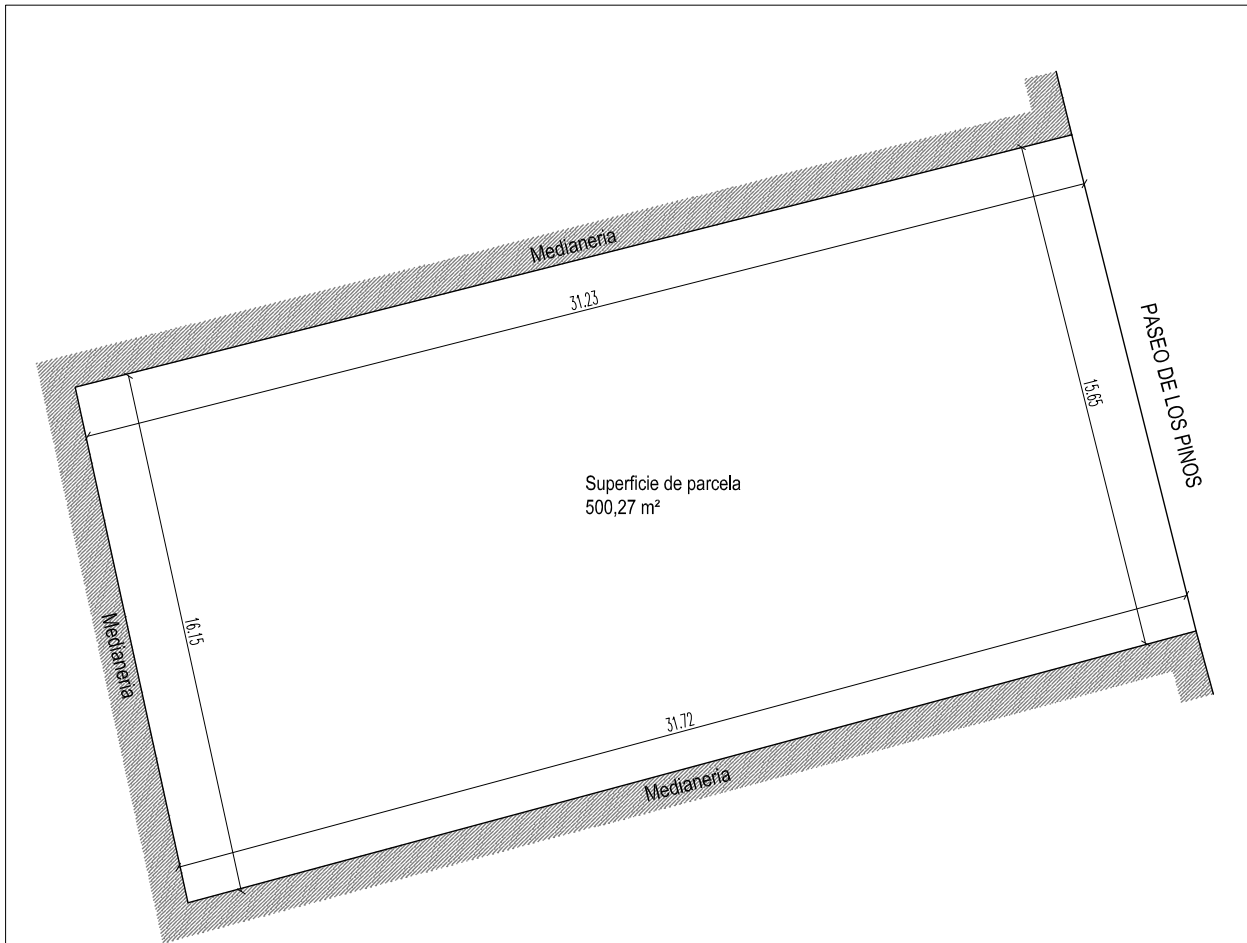
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 08/08/2025	EXPEDIENTE :: 202414
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/08/2025 11:02:37	24000864
	Fecha: 19/06/2024
	Hora: 00:00
	Und. reg: REGISTRO GENERAL

EXPEDIENTE :: 202414  
24000864  
Fecha: 19/06/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL





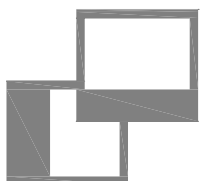



**COORDENADAS GEO-REFERENCIADAS UTM 30, ETRS 89**

**PARCELA**

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

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

PROMOTOR		SITUACION DEL PROYECTO			
		PASEO DE LOS PINOS Nº 7			
ARQUITECTO		DOMICILIO PROFESIONAL			
ESTUDIO ARQUITECTURA Y URBANISMO		DENOMINACIÓN DE PLANO	NORTE	ESCALA	FECHA
COORDENADAS				1/200	JUNIO 2024
					<b>03</b>

CSV: 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90012AB1D00P3A5L2U0H0A4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 08/08/2025	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/08/2025 11:02:37	

EXPEDIENTE :: 202414 24000864
Fecha: 19/06/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

