



NÚMERO 2026004511

Administración Local

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS

Administración

ESTUDIO DE DETALLE BALCÓN DE GRANADA NÚMERO 5, DE LAS GABIAS (GRANADA)

Articulado del Estudio de Detalle para modificación de parte de los parámetros de la ordenación detallada establecida para la parcela sita en la calle Balcón de Granada número 5.

El Pleno del Ayuntamiento de Las Gábias, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de julio de 2024, (punto 5) acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle, presentado el 5 de marzo de 2024, por D. Manuel Ríos Jiménez, redactado por D. Javier Moreno del Ojo, y cuyo objeto es modificar parte de los parámetros de la ordenación detallada establecida para la parcela sita en la calle Balcón de Granada número 5, por el Plan Parcial 7 B "El Montecillo", en concreto:

- Modificación de la distancia de los retranqueos a linderos de frente de la parcela independientemente de la altura de la edificación, estableciendo los siguientes: 3 metros a alineación de calle y 5 metros al resto de linderos de la parcela.
- Modificación de la altura del vallado perimetral de la parcela, estableciendo una altura de la parte opaca de 1,80 m en todo el perímetro de la parcela.

Previo depósito e inscripción del citado instrumento de ordenación urbanística en los correspondientes registros de Instrumentos de Ordenación Urbanística, el acuerdo de aprobación definitiva se publicó en el BOP Granada número 184 de 23 de septiembre de 2024, edicto número 2024042716.

La normativa urbanística se publicó, para general conocimiento, en el portal de transparencia de este Ayuntamiento [dirección <https://www.lasgabias.es/portal-transparencia/transparencia-en-materia-de-urbanismo-obras-publicas-y-medioambiente/planeamiento-y-disciplina-urbanistica/>]

De conformidad con los artículos 83 y 84 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía, 110 de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local se publica el articulado de sus normas urbanísticas.

En Las Gábias, a 6 de febrero de 2026

Firmado por: D^a Inmaculada Paloma López García, Concejala delegada de Urbanismo, Mantenimiento y Desarrollo Sostenible (Decreto 2025/01166 de 6 de mayo)

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA
C/ BALCÓN DE GRANADA PARCELA N.º 5 PARCELA 42,
PLAN PARCIAL 7_ MONTECILLO
LAS GABIAS_GRANADA

Promotores: Manuel Ríos Jiménez _ Encarnación María Alias Morales

Javier Moreno del Ojo Arquitecto

Enero 2024

INDICE

INDICE.....	1
1. MEMORIA EXPOSITIVA.....	2
1.1. PROMOTORES DE LA INICIATIVA.....	3
1.2. ANTECEDENTES.....	3
1.3. MARCO LEGISLATIVO.....	3
2. MEMORIA DESCRIPTIVA de diagnóstico y justificativa.....	4
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	4
2.2. TITULARIDAD DE LA PARCELA.....	5
2.3. ESTUDIO DE DETALLE. MARCO LEGAL Y TRAMITACIÓN.....	6
2.4. DISPOSICIONES LEGALES LEGITIMADORAS.....	8
2.5. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	8
2.6. CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES.....	8
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE SU CONVENIENCIA Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.....	9
3.1. RETRANQUEOS Y ALTURAS PERMITIDA.....	9
3.2. CERRAMIENTOS Y CERCAS.....	12
4 . INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	14
5. RESUMEN EJECUTIVO.....	14

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

- 01_Situación
- 02_Ocupación para dos plantas con Normativa Actual_Planta
- 03_Ocupación para dos plantas Propuesta en Estudio de Detalle_Planta
- 04_Ocupación para dos plantas con Normativa Actual_Secciones
- 05_Ocupación para dos plantas Propuesta en Estudio de Detalle_Secciones

1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. PROMOTORES DE LA INICIATIVA

Se redacta el presente Estudio de Detalle (en adelante E.D.) por encargo de D. Manuel Ríos Jimenez, con DNI [REDACTED] y residencia en [REDACTED] Las Gabias, Granada y D^a. Encarnación María Alias Morales, con DNI [REDACTED] y residencia en [REDACTED], Las Gabias, Granada, para realizar el Estudio de Detalle sobre la parcela catastral [REDACTED], con dirección según catastro C/ Mirador de Granada 5, Las Gabias, Granada (18191) que consta en el municipio con la dirección de C/ Balcón de Granada N.º 45.



Coordenas Georeferenciadas de la Parcela:

en el punto	X=440410.1460	Y=4108992.2370	Z= 0.0000
en el punto	X=440386.3760	Y=4109003.3675	Z= 0.0000
en el punto	X=440393.9960	Y=4109019.3370	Z= 0.0000
en el punto	X=440419.0360	Y=4109010.4370	Z= 0.0000
en el punto	X=440417.9820	Y=4109008.2690	Z= 0.0000
en el punto	X=440416.8515	Y=4109005.9245	Z= 0.0000
en el punto	X=440416.8215	Y=4109005.8545	Z= 0.0000
en el punto	X=440416.7515	Y=4109005.7045	Z= 0.0000
en el punto	X=440416.5460	Y=4109005.2670	Z= 0.0000
en el punto	X=440412.4045	Y=4108996.8435	Z= 0.0000
en el punto	X=440410.2160	Y=4108992.3670	Z= 0.0000
en el punto	X=440410.1460	Y=4108992.2370	Z= 0.0000

1.2. ANTECEDENTES

Las fuertes restricciones que sufre esta parcela objeto de detalle, debido al planeamiento de la zona, **Plan Parcial 7 (2ª Fase) _ “El Montecillo”**, unido a la forma y superficie de esta, motiva la redacción del mismo, dado que esta combinación de circunstancias hace prácticamente inviable realizar una vivienda de dos plantas con un programa estándar habitual de una vivienda unifamiliar aislada.

Por tanto, a modo de resumen, el presente documento tiene la finalidad de:

- **1_Retranqueos.** Delimitar las distancias desde la edificación a los linderos de parcela y a las alineaciones de la calle.
- **2_Alturas permitidas.** Definir la altura del edificio en estas alineaciones de retranqueo con respecto a los linderos de parcela.
- **3_Cerramientos y cercas.** Definir alineaciones, altura, materiales y opacidad del cerramiento de parcela

El estudio de detalle se ajusta al ámbito dispuesto en las **Normas Subsidiarias** de planeamiento Municipal de Las Gabias y al **Plan Parcial 7 (2ª Fase) _ “El Montecillo”**. Cualquier otra eventualidad prevista por la propia Norma Subsidiaria podrá aparejar en su momento el inicio del trámite legalmente establecido.

1.3. MARCO LEGISLATIVO

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

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

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

Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

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

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

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

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

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

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

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

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

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

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

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

La parcela objeto de este Estudio de Detalle se encuentra ubicada en la llamada **Urbanización “El Montecillo”**, en la Zona Sur del término municipal de **Las Gabias**.



Es una parcela de 500 m² de suelo urbano sin edificar dotado de aceras e instalaciones urbanas, de forma rectangular plana, con un desnivel en diagonal de 2 metros desde la zona Noreste hacia la Suroeste.

La parcela limita en su lado Sureste con la calle Balcón de Granada, en su lado Suroeste con una parcela vacía cerrada con un cerramiento opaco de bloque de hormigón vertical de 2 metros de altura, en su lado Noreste limita con una parcela de suelo urbano sin edificar y sin cerramiento perimetral y con el lado Noroeste con un suelo público destinado a equipamiento.

2.2. TITULARIDAD DE LA PARCELA

La parcela, D. Manuel Rios Jiménez,
María Alias Morales.

/ D^a. Encarnación

2.3. ESTUDIO DE DETALLE. MARCO LEGAL Y TRAMITACIÓN

La función de los estudios de detalle, así como su contenido documental viene descrito 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-**

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelo urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

1. Establecer la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
2. Fijar alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en el punto anterior, en caso de que estén.

La ordenación de los volúmenes no podrá suponer un aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas de los volúmenes edificables previstos por las Normas Subsidiarias, ni incrementar la densidad de población establecida en ellas, ni alterar el uso exclusivo o predominante que las normas le asignan.

En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que no estuvieran previamente establecidas en ellas.

Los trámites a seguir para su aprobación, están recogidos en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

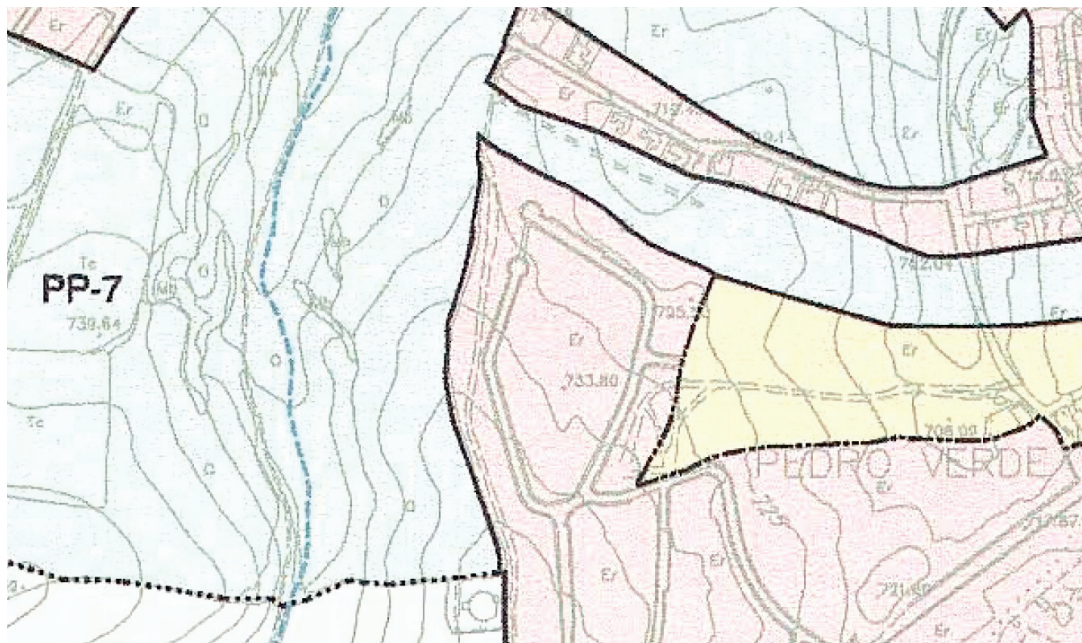
1. La aprobación inicial de los estudios de detalle es competencia de la corporación municipal interesada.
2. La apertura del trámite de información pública se anunciará en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del estudio de detalle.

3. Dentro del periodo de información pública, que durará un mes, podrá ser examinado el estudio de detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.
4. A la vista del resultado de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el estudio de detalle, si procede, introduciendo en su caso, las modificaciones que resultasen pertinentes. Dicho acuerdo se comunicará a la Comisión provincial de Urbanismo, en el plazo de 10 días.
5. La Corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

Además, una vez aprobado definitivamente el documento,

1. Serán de aplicación a los Estudios de Detalle las reglas que se establecen para los Planes Parciales en cuanto a la procedencia de diligenciar los planos y documentos que los integren.

Se adjunta plano de zonificación de **Plan Parcial 7 (2ª Fase) – “El Montecillo”** procedente del **Plan General de Ordenación Urbana de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Planeamiento Municipal de Las Gabias de 2008**.



2.4. DISPOSICIONES LEGALES LEGITIMADORAS

La legitimación de los promotores para la redacción y presentación del presente Estudio de Detalle está prevista 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-**. Los estudios de detalle serán redactados de oficio por el ayuntamiento o entidad urbanística especial actuante o por los particulares.

2.5. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

El planeamiento urbanístico legitimador para la redacción del presente estudio de detalle es la **Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Las Gabias**, aprobadas en Diciembre de 2009 y el

- **Plan Parcial 7 (2ª Fase)_ “El Montecillo”**, que incluía esta parcela en el suelo urbano con uso residencial, siendo este marco legal al que se ciñe el presente Estudio de Detalle.

2.6. CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES

1. La parcela en la calle Balcon de Granada número 45, de Las Gabias, con referencia catastral nª , se encuentra como suelo urbano consolidado en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Las Gabias, aprobadas definitivamente el 14/05/2009 (BOP 11/06/1997), y su Adaptación Parcial a la LOUA, aprobada definitivamente el 27/11/2009 . Conforme a la transposición de la disposición transitoria de primera a la ley 7/2021, de Impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía, corresponde a la clasificación de suelo urbano. La ordenanza particular de aplicación es la ordenanza del Plan Parcial 7 “El Montecillo”

2. Las condiciones de la ordenanza particular a cumplir en el ámbito donde se encuentra la parcela son las siguientes:

- Uso global N.N.S.S.: Residencial.
- Uso pormenorizado: Residencial.
- Tipología edificatoria: Edificación aislada.
- Usos no permitidos: Industria,
- Alineaciones/retranqueos: 5 metros_linderos y 3 metros a alineaciones_calle.
- Parcela mínima: 500 m²
- Edificabilidad: 0,33 m²/m²
- Ocupación: 20%.
- Altura de la edificación: 2 Plantas.
- Altura de semisótano: 1,20 m. cara superior sobre rasante.
- Altura máxima: Según ordenanzas (artículo 46.2.6) debiendo ser su altura máxima la misma que la distancia a los límites de parcela.
- Voladizos Según ordenanzas (artículo 46.4.6).
- Aparcamientos: una plaza por vivienda.

- Cerramientos de parcela: 1,20 m. sobre rasante de en fachadas. 1,50 m. en medianeras, Se permite hasta 3 m. con celosía , rejería, etc.
- Condiciones generales de la edificación: Según ordenanzas (artículos, 46, 47 y 48).
- Condiciones estéticas e higiénicas de la edificación: Según ordenanzas (artículos 49 y 50).

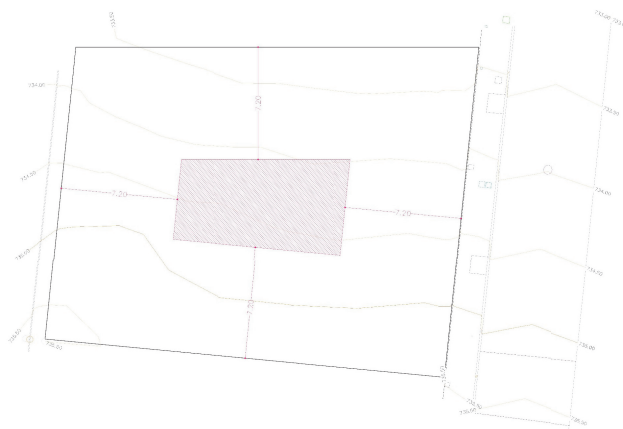
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE SU CONVIVENCIA Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

3.1. SOLUCIÓN PROPUESTA: RETRANQUEOS Y ALTURAS PERMITIDAS.

El promotor solo va a actuar en la zona de la parcela destinada a uso residencial construyendo una vivienda unifamiliar que será su primera residencia. La parcela, según apuntábamos más anteriormente es de 500,00 m2.

La problemática principal, que origina la redacción de este estudio de detalle, es que debido a la restrictiva normativa vigente en la normativa de la zona (**Plan Parcial 7 (2ª Fase) _ “El Montecillo”**), si que quiere realizar una vivienda de dos planta, con la altura máxima permitida por normativa (7,20m. a cara inferior de forjado de cubierta), se debería realizar un retranqueo con respecto de 7, 20m.

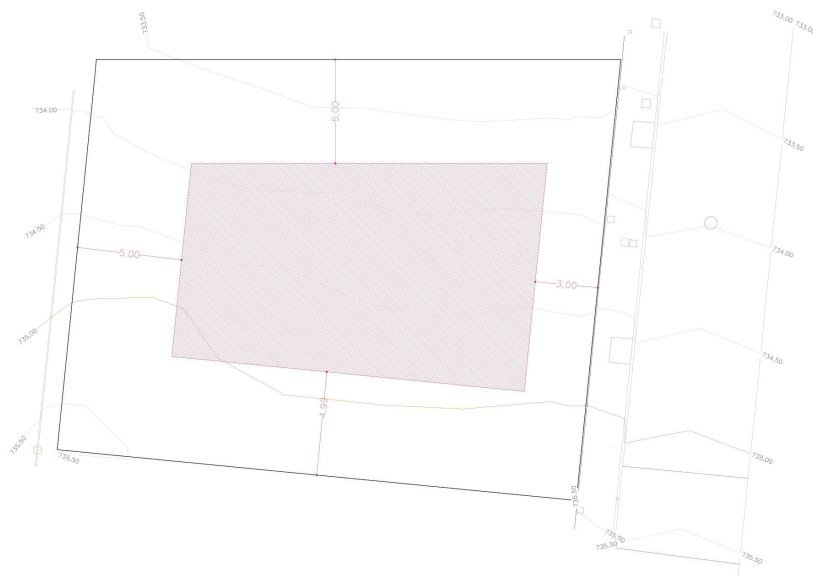
Área a la que restringe una vivienda de plantas la actual normativa:



La normativa actual restringe el diseño de una vivienda de dos plantas a realizaren la parcela sobre la que se interviene a una centrada en la parcela en el área marcada en rojo con una superficie 59,40 m² en plantas baja y primera. Esta distribución en plantas permite una edificabilidad máxima de 118, 8 m² que no permite desarrollar la edificabilidad máxima de parcela que es de $500 \times 0,3 = 165,1$ m² y a su vez no deja desarrollar el programa de necesidades que los promotores quieren llevar a cabo en su vivienda.

La solución propuesta en este estudio de detalle ante el problema que encuentran los promotores para poder desarrollar el programa demandado por los promotores dentro la Edificabilidad máxima marcada por la normativa para esa zona seria la de **manteniendo los retranqueos a limite de parcela, 3metros, y a calle, 5 metros, mantener la altura máxima permitida por normativa para dos plantas 7,20metros.** Esto permitiría alcanzar la edificabilidad máxima de la parcela en una vivienda de dos plantas.

Área propuesta con H 7,20 m. por el estudio de detalle para la parcela:



Esta solución propuesta en el estudio de detalle permitiría equiparar las condiciones de la vivienda con la mayoría de edificaciones construidas en el **Plan Parcial 7 (2ª Fase) _ “El Montecillo”** y en la calle donde se va a proyectar la vivienda.



Vivienda situada en la calle Mirador de Granada N.º 9

3.2. CERRAMIENTOS Y CERCAS

Todos los cerramientos de parcela de las viviendas de la calle, así como las situadas en la zona **Plan Parcial 7 (2ª Fase) _ “El Montecillo”**, en la que se sitúa la parcela objeto del estudio de detalle son opacos y tienen una altura mínima de 2 metros como como se pueden observar en la siguientes imágenes de viviendas situadas en la calle de la vivienda.



Imagen de cerramientos de parcela en viviendas construidas en la calle de la parcela



Imagen de cerramientos de parcela en viviendas construidas en la calle de la parcela

La solución propuesta por este estudio de detalle es la construcción de cerramientos de parcela de una altura H de 1,8 metros con materiales opacos como el resto de viviendas de la calle y la mayoría de viviendas de la zona.

4 .INFORME 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 en la parcela de la calle C/ Mirador de Granada 5 , Las Gabias, 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 innecesariedad de aportar un Informe de sostenibilidad económica.

5. RESUMEN EJECUTIVO

5.1. OBJETIVOS:

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

Se redacta el presente estudio de detalle, a iniciativa de del ayuntamiento de Las Gabias con los siguientes objetivos:

- La definición de las alturas respecto a los retranqueos, 5m a linderos de parcela_ 3m a fachada independientemente de la altura de la edificación.
- Definir la altura del vallado perimetral de parcela, situándolo en 1,8m de muro opaco.

Igualando así las condiciones de la parcela en estos aspectos a la de la mayoría las parcelas de residenciales del municipio.

5.2. PRINCIPALES ASPECTOS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS:

La definición de las alturas en límite de retraparcela no modifica los parámetros urbanísticos de la parcela a la que afectan. Por ello enumeramos a continuación estas condiciones y su estado tras la redacción de este E.D:

Parámetros Condiciones planeamiento vigente:

Situación actual

Clasificación Suelo.....	Urbano.....	No hay cambios
Calificación.....	Residencial.....	No hay cambios
Edificabilidad: 0,33 m2/m2		No hay cambios

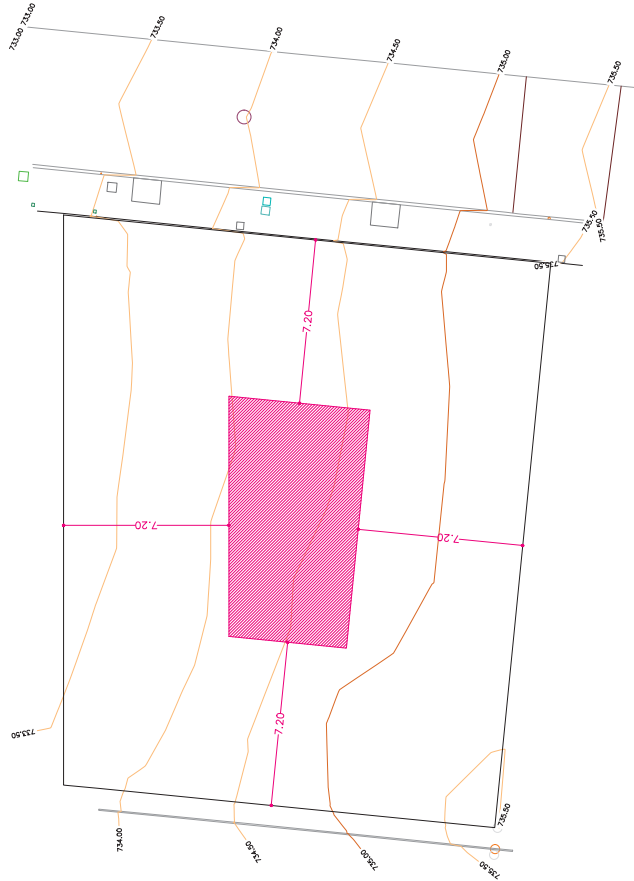
5.3 ÁMBITO:

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

5.4 PLAZO:

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

Este Estudio de detalle que consta de catroce páginas, se redacta por parte del técnico abajo firmante, según mi leal saber y entender, en Granada a 27 de Febrero de 2024.



Superficie	500.3 m²
Permite	100.0 m²
Excedente	400.3 m²

Planta Baja	100.3 x 0.2 = 100.06 m²
Planta 1ª	100.3 x 0.2 = 100.06 m²
Excedente	500.3 x 0.2 = 100.1 m²

> Cuadro de superficies construidas permitidas por Normativa			
SUPERFICIE PERMITIDA	PLANTA BAJA	100.0	m²
SUPERFICIE PERMITIDA	PLANTA 1ª	100.0	m²
SUPERFICIE TOTAL	PERMITIDA	165.1	m²

Ocupación con Normativa Actual **Plan Parcial 7 (2ª Fase)**_ “El Montecillo”
Manteniendo un retranqueo similar a la altura de una vivienda de dos plantas

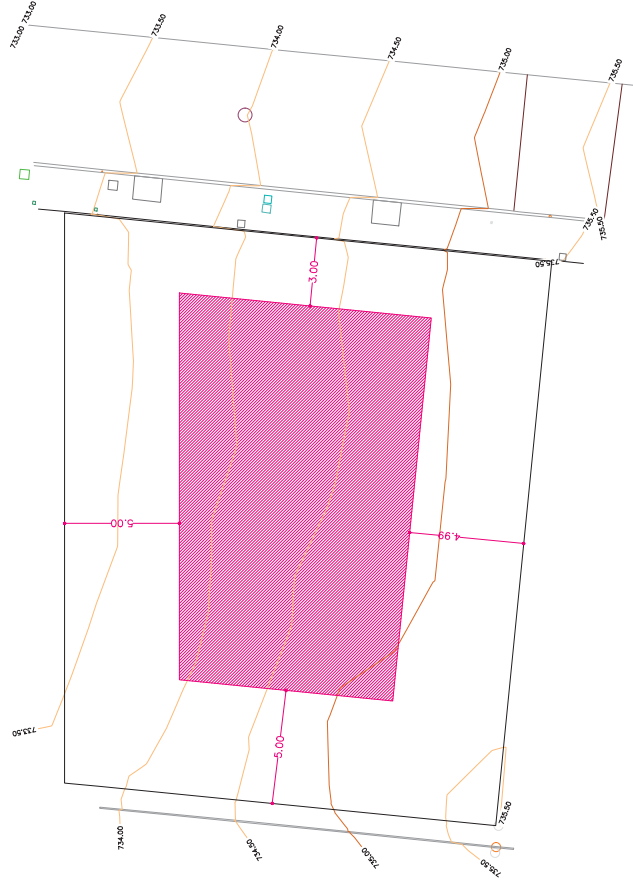


P2 ocupación actual **C/ Balcón de Granada, Parcela 42_ Las Gubias_ Granada**
ESTUDIO DE DETALLE

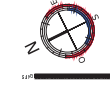
ARQUITECTO – C.O.A.G.R.
Javier Moreno Num: 4634

PROYECTANTE:
Encarnación Peña Alías Morales





Ocupación con estudio de detalle propuesto para
Altura de una vivienda de dos plantas H 7,20 metros



P3 Vivienda unifamiliar
Ocupación propuesta C/ Balcón de Granada, Parcela 42_ Las Gabilas_ Granada

ESTUDIO DE DETALLE

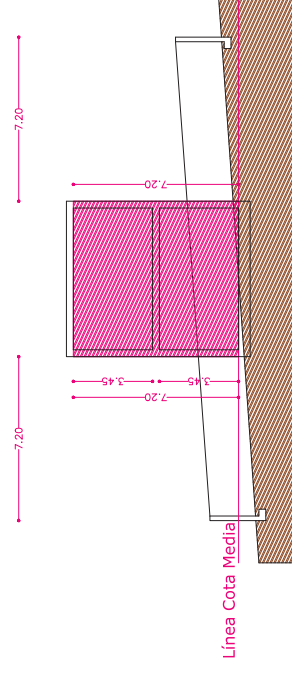
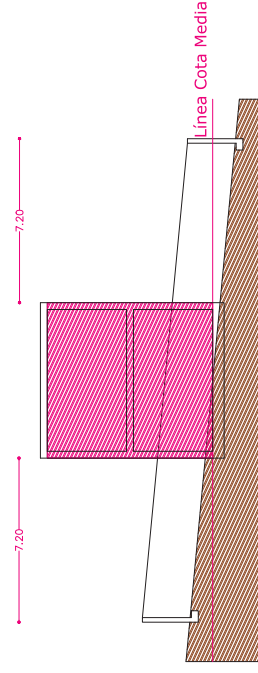
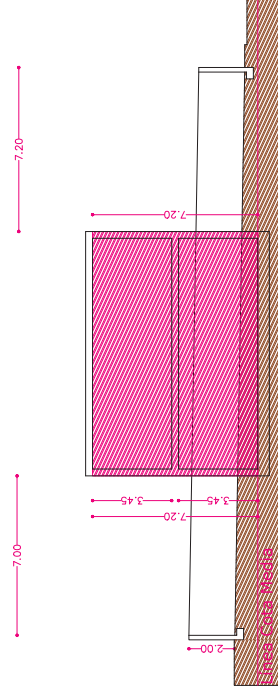
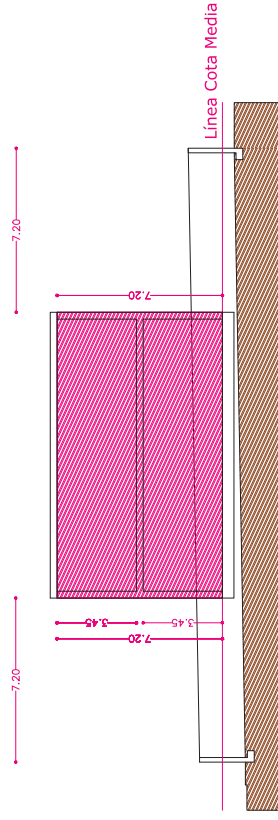
ARQUITECTO – C.O.A.G.R. PROMUEVEN:

Javier Moreno Num: 4634 Manuel Ríos Jiménez Encarnación María Altas Morales

Superficie	500,3 m ²		
	Parral		
	Arbolado Existente		
			
Ocupación	Manita Baja	500,3 x 0,2 = 100,06 m ²	
Ocupación	Manita 1ª	500,3 x 0,2 = 100,06 m ²	
Edificio total		500,3 x 0,33 = 165,1 m ²	

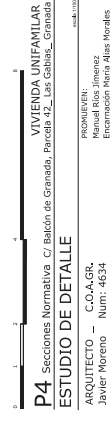
>cuadro de superficies construidas permitidas por Normativa

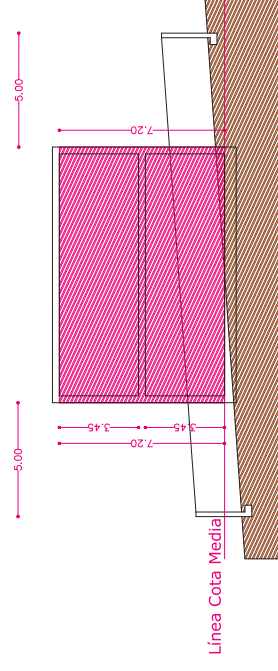
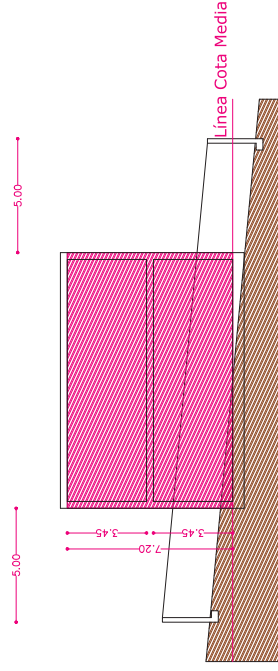
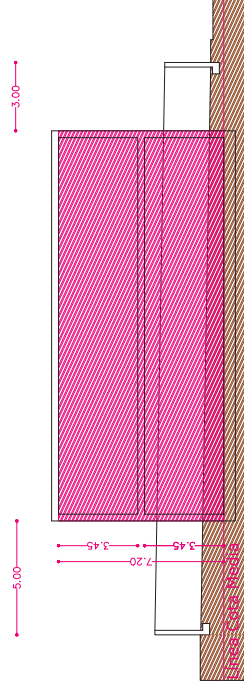
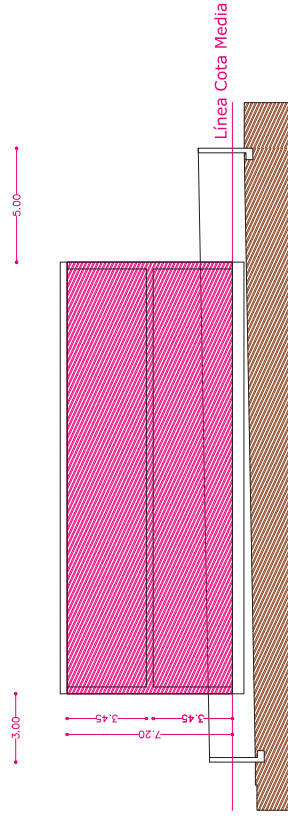
SUPERFICIE PERMITIDA	PLANTA BAJA	100,6 m ²
SUPERFICIE PERMITIDA	PLANTA 1 ^a	100,6 m ²
SUPERFICIE TOTAL	PERMITIDA	165,1 m ²



Ocupación con Normativa Actual **Plan Parcial 7 (2ª Fase)**_ “**El Montecillo**”
Manteniendo un retranqueo similar a la altura de una vivienda de dos plantas

Ocupación con Normativa Actual **Plan Parcial 7 (2 Fase)_ El Monteclino**
Manteniendo un retranqueo similar a la altura de una vivienda de dos plantas





Ocupación con estudio de detalle propuesto para
Altura de una vivienda de dos plantas H 7,20 metros

