



NÚMERO 2026004504

Administración Local

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS

Administración

ESTUDIO DE DETALLE PASEO DE LOS PINOS NÚMERO 5, DE LAS GABIAS (GRANADA)

Articulado del Estudio de Detalle para modificación de la ocupación de la parcela establecida en Paseo de los Pinos número 5, del Plan Parcial Pago Arache.

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 promovido por D. Alejandro Gómez Alanís, presentado el día 30 de enero de 2024, redactado por D. Juan Antonio Escribano Ferreira, cuyo objeto es la modificación de la ocupación de la parcela, pasando del 20% actual a una ocupación del 40% en planta baja, establecida para la parcela sita en Paseo de los Pinos nº 5, perteneciente al Plan Parcial Pago Arache.

Previo depósito e inscripción del citado instrumento de ordenación urbanística en los correspondientes registros de Instrumentos de Ordenación Urbanística, se publicó el acuerdo de aprobación definitiva en el BOP Granada número 184 de 23 de septiembre de 2024, edicto número 2024042715.

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

MODIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA
EN PLANTA SOBRE RASANTE DE LA PARCELA
UBICADA EN PASEO DE LOS PINOS 5, LAS GABIAS

Arquitecto: JUAN ANTONIO ESCRIBANO FERREIRA
Enero 2024

ÍNDICE

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

I. 1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

I. 2. MARCO LEGISLATIVO

I. 3. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

I. 3.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

I. 3.2. ESTADO ACTUAL

I. 3.3. DIAGNÓSTICO DE NECESIDADES

I. 3.4. PARCELA CATASTRAL AFECTADA

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

II.1. PROPUESTA DE OCUPACIÓN

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

III. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

IV. RESUMEN EJECUTIVO

V. PLANOS

01 SITUACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL

02 SITUACIÓN SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE

03 GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

I.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa D. Alejandro Gómez Alanís con DNI

_____ y está redactada por

Juan Antonio Escribano Ferreira, con DNI _____

Tiene como objeto la modificación de los parámetros de ocupación en planta sobre rasante que tiene asignada la parcela ubicada en el número 5 del Paseo de los Pinos en el término municipal de Las Gabias según las condiciones de las NNSS vigentes y su adaptación a la LOUA mediante documento de PGOU – Adaptación Parcial.

I.2. MARCO LEGISLATIVO

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

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

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

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

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

Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I.3. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

I.3.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

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

- Uso característico: Residencial.

ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA SOBRE RASANTE DE LA PARCELA
UBICADA EN PASEO DE LOS PINOS 5, LAS GABIAS (GRANADA)

- Uso compatible: Servicios terciarios en su clase de oficinas en categoría de despachos profesionales en planta baja anexos a la vivienda. Dotacional en todas sus clases e régimen de edificio exclusivo.

- Tipología de la edificación: La tipología de edificación es exclusivamente la de vivienda unifamiliar aislada o adosada. Entre estas últimas se admiten tanto las pareadas, como agrupadas o en hilera.

- Parcela mínima: 500 m².

- Dimensión mínima de fachada o linderos: 10 metros.

- Posición respecto a la alineación anterior: El plano de fachada de las edificaciones deberá separarse de la alineación exterior un mínimo de 5 metros. Las viviendas aisladas podrán retranquearse libremente mientras que en los desarrollos de viviendas pareadas o adosadas los retranqueos deberán hacerse uniformemente en todo el conjunto. Se admite la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios que podrán situarse en la alineación exterior, con las siguientes condiciones: No estar destinado a estancia dormitorio o cocina, sino exclusivamente a garaje o trastero, la altura de construcción no excederá de una planta, ni la altura de coronación será superior a 3,20 m., su línea de fachada no superará nunca el 50% de la alineación exterior y en ningún caso superará los cuatro metros.

- Separación a linderos: Las edificaciones se separarán de los linderos laterales y del testero en una longitud de la mitad de su altura, esto es, H/2, y en ningún caso menos de tres metros. Se entenderá por H la mayor de las alturas de la cornisa de la construcción. Se permitirá adosarse a uno de los linderos laterales o al testero en el caso en que la edificación colindante sea medianera o cuando se trate de una actuación conjunta de dos parcelas colindantes. Se permitirá adosarse a los linderos laterales cuando se desarrollen soluciones de chalets en hilera y siempre que se trate de proyecto unitario.

- Ocupación: No podrá ocuparse, sobre rasante, una superficie mayor del 20% de la superficie de parcela edificable.

- Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad media permitido es de 1,2 m³/m².

- Altura de cornisa: La edificación no podrá superar la altura máxima de dos plantas, ni la altura de cornisa superior a 7,50 m., a cara inferior de forjado, medidos ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.

- Altura de pisos: La altura de pisos será igual o mayor de 2,80 m.

- Condiciones complementarias para edificación adosada: No se admitirán cuerpos medianeros de edificación más que en actuaciones conjuntas de dos o más parcelas. La longitud máxima admisible en actuaciones de chalets en hilera no superara en ningún caso los 70 metros.

- Vallado de parcela: Las cercas que limitan las fincas cuando sean opacas, solo podrán tener la altura de 1,80 m. sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los 3,00 m. con rejería, celosía, etc.

- Condiciones generales: No se admitirán cuerpos medianeros de edificación más que en actuaciones conjuntas de dos o más parcelas. La Longitud máxima admisible en actuaciones de chalets en hilera no superara en ningún caso los 70 metros.

- Condiciones generales de edificación: Serán las definidas en el artículo 46, 47 ,48 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.

ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA SOBRE RASANTE DE LA PARCELA
UBICADA EN PASEO DE LOS PINOS 5, LAS GABIAS (GRANADA)

- Condiciones estéticas 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.

I.3.2. ESTADO ACTUAL

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra en condición de solar, sin ninguna edificación levantada y vallada en todo su perímetro.



I.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, separación a linderos y retranqueos, 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.

En todo caso, este aumento en la ocupación, se refiere solo sobre rasante, sin afectar a lo construido bajo rasante que seguirá fijado en un 20% con el fin de evitar que el aprovechamiento urbanístico de la parcela quede alterado.

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

I.3.4. PARCELA CATASTRAL



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA CUARTA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS DE LOS PINOS [CHOPOS] 5 Suelo
18110 LAS GABIAS [GRANADA]

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

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

PARCELA

Superficie gráfica: 487 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"

Domingo , 14 de Enero de 2024

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

II.1. PROPUESTA DE NUEVA OCUPACIÓN SOBRE RASANTE

Se fija el nuevo parámetro de ocupación sobre rasante para la parcela referida en un 40%, quedando la ocupación bajo rasante en un 20%

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

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

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

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.

III. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

El presente Estudio de Detalle define una nueva ocupación sobre la rasante en una parcela privada. Debido a la naturaleza del documento, que no modifica parámetros que puedan influir en un incremento de gasto para las haciendas públicas, queda justificado la no necesidad de aportar un Informe de sostenibilidad económica.

IV. RESUMEN EJECUTIVO

IV.1. OBJETIVOS

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

Se redacta el presente estudio de detalle, a iniciativa de D. Alejandro Gómez Alanís con DNI [redacted] con el siguiente objetivo:

Modificar la ocupación sobre rasante de la parcela ubicada en el nº 5 de Paseo de los Pinos en Las Gabias.

IV.2. PRINCIPALES ASPECTOS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

El nuevo parámetro de ocupación sobre rasante para la parcela referida queda fijado en 40% y un 20% bajo rasante. No modifica los demás parámetros urbanísticos.

Los parámetros urbanísticos de la parcela quedan de la siguiente manera:

Parámetros	Condiciones planeamiento vigente	Situación actual
Clasificación	Suelo urbano	No hay cambios
Uso característico	Residencial	No hay cambios
Usos compatibles	Terciarios en su clase de oficinas en categoría de despachos profesionales en planta baja anexos a la vivienda. Dotacional en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo	No hay cambios
Tipología de la edificación	Vivienda unifamiliar aislada o adosada	No hay cambios
Parcela mínima	500m ²	No hay cambios
Dimensión mínima de la fachada o linderos	10m	No hay cambios
Posición respecto a la alineación anterior	El plano de fachada deberá separarse de la alineación exterior un mínimo de 5 metros. Las viviendas aisladas podrán retranquearse libremente mientras que en los desarrollos de viviendas pareadas o adosadas los retranqueos deberán hacerse uniformemente en todo el conjunto. Se admite la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios que podrán situarse en la alineación exterior, con las siguientes condiciones: No estar destinado a estancia dormitorio o cocina, sino exclusivamente a garaje o trastero, la altura de construcción no excederá de una planta, ni la altura de coronación será superior a 3,20 m., su línea de fachada no superará nunca el	No hay cambios

ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA SOBRE RASANTE DE LA PARCELA
UBICADA EN PASEO DE LOS PINOS 5, LAS GABIAS (GRANADA)

	50% de la alineación exterior y en ningún caso superará los cuatro metros.	
Separación a linderos	Las edificaciones se separarán de los linderos laterales y del testero en una longitud de la mitad de su altura, esto es, H/2, y en ningún caso menos de tres metros. Se entenderá por H la mayor de las alturas de la cornisa de la construcción. Se permitirá adosarse a uno de los linderos laterales o al testero en el caso en que la edificación colindante sea medianera o cuando se trate de una actuación conjunta de dos parcelas colindantes. Se permitirá adosarse a los linderos laterales cuando se desarrollen soluciones de chalets en hilera y siempre que se trate de proyecto unitario.	No hay cambios
Ocupación	No podrá ocuparse, sobre rasante, una superficie mayor del 20% de la superficie de parcela edificable.	Se podrá ocupar un máximo de un 40% sobre rasante, manteniéndose el 20% de ocupación bajo rasante
Coeficiente de edificabilidad	El coeficiente de edificabilidad media permitido es de 1,2 m ³ /m ² .	No hay cambios
Altura de cornisa	La edificación no podrá superar la altura máxima de dos plantas, ni la altura de cornisa superior a 7,50 m., a cara inferior de forjado, medidos ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.	No hay cambios
Altura de pisos	La altura de pisos será igual o mayor de 2,80 m.	No hay cambios
Condiciones complementarias para edificación adosada	No se admitirán cuerpos medianeros de edificación más que en actuaciones conjuntas de dos o más parcelas. La longitud máxima admisible en actuaciones de chalets en hilera no superara en ningún caso los 70 metros.	No hay cambios
Vallado de parcela	Las cercas que limitan las fincas cuando sean opacas, solo podrán tener la altura de 1,80 m. sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los 3,00 m. con rejería, celosía, etc.	No hay cambios
Condiciones generales	No se admitirán cuerpos medianeros de edificación más que en actuaciones conjuntas de dos o más parcelas. La Longitud máxima admisible en actuaciones de chalets en hilera no superara en ningún caso los 70 metros.	No hay cambios
Condiciones generales de la edificación	Serán las definidas en el artículo 46, 47, 48 de las normas urbanísticas de Adaptación Parcial de la Revisión de las	No hay cambios

ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA SOBRE RASANTE DE LA PARCELA
UBICADA EN PASEO DE LOS PINOS 5, LAS GABIAS (GRANADA)

	NN.SS. de Las Gabias, publicadas en el BOP nº 1, de 04/01/2010.	
Condiciones estéticas 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.	No hay cambios

IV.3. ÁMBITO

El Estudio de Detalle afecta a la zona delimitada en el siguiente plano de situación:



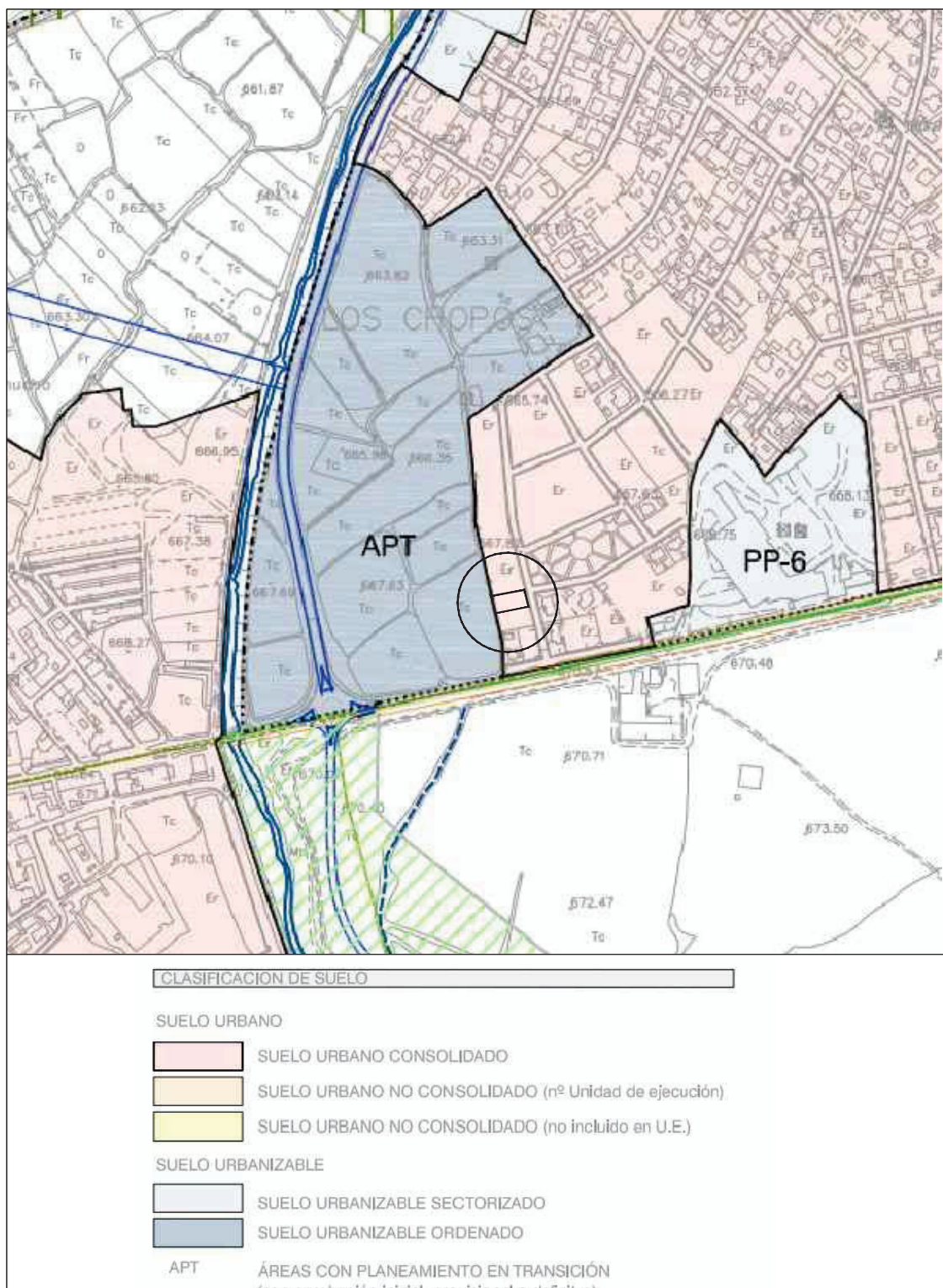
IV.4. PLAZO

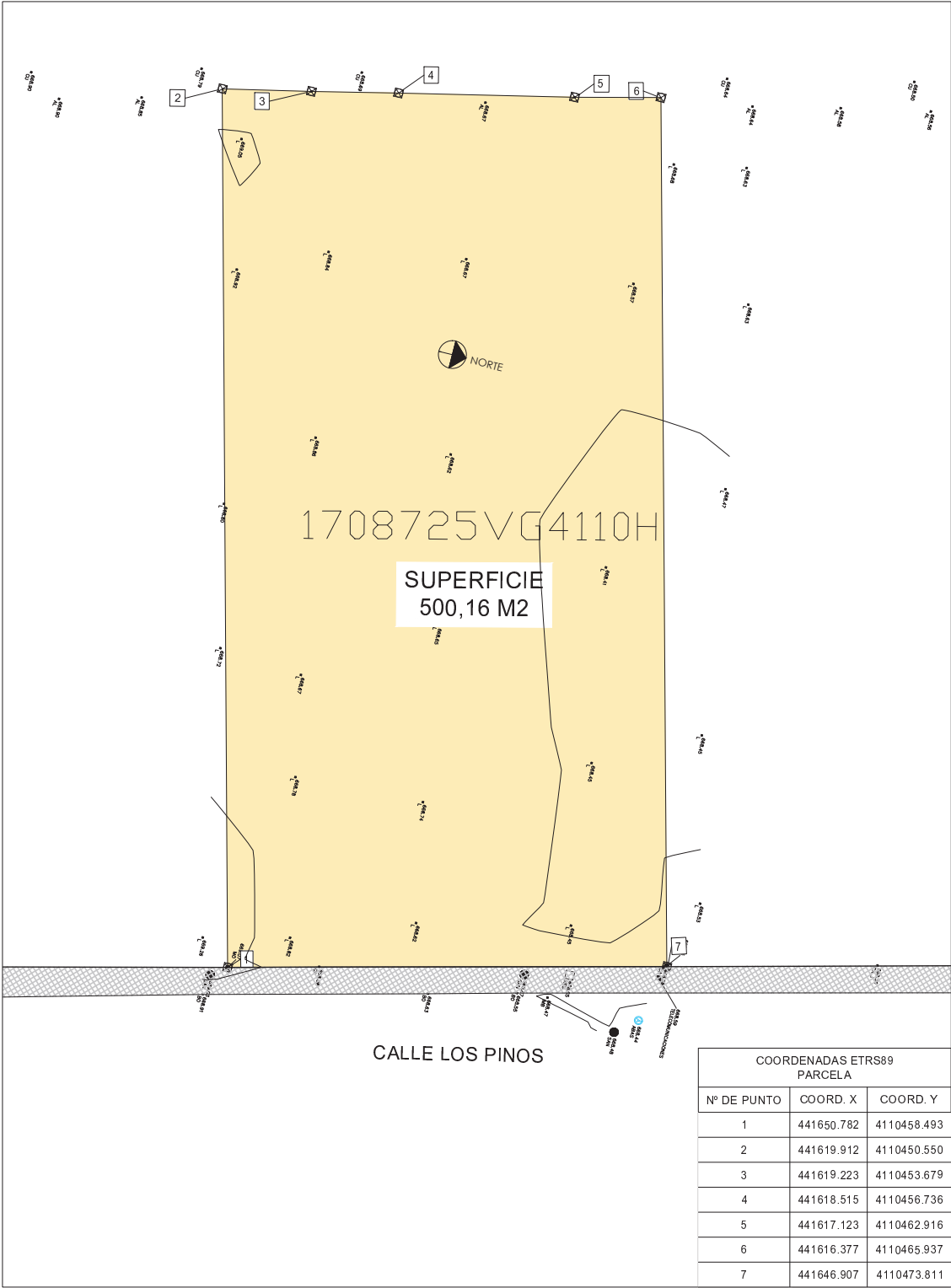
Se suspende el otorgamiento de licencias de obras sobre el ámbito afectado por el Estudio de Detalle, hasta la aprobación del mismo.

V. PLANOS



ESTUDIO DE DETALLE · MODIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA SOBRE RASANTE DE LA PARCELA UBICADA EN PASEO DE LOS PINOS 5, LAS GABIAS (GRANADA)		PLANO DE SITUACIÓN CARTOGRAFÍA CATASTRAL	
Promotor:	ALEJANDRO GOMEZ ALANÍS / LAURA LAMARCA ERASO	Escala 1:1000	01
Arquitecto:	JUAN ANTONIO ESCRIBANO FERREIRA	Enero 2024	





ESTUDIO DE DETALLE · MODIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA SOBRE RASANTE DE LA PARCELA UBICADA EN PASEO DE LOS PINOS 5, LAS GABIAS (GRANADA)

Promotor: ALEJANDRO GOMEZ ALANÍS / LAURA LAMARCA ERASO
Arquitecto: JUAN ANTONIO ESCRIBANO FERREIRA

PLANO DE LA PARCELA
GEORREFERENCIADO

Escala 1:200
Enero 2024

03