NÚMERO 2026004505

Administración Local

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS

Administración

ESTUDIO DE DETALLE CALLE RIO MIÑO, PARCELA 125 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 Río Miño número 125, de Las Gabias (Granada)

El Pleno del Ayuntamiento de Las Gabias, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de julio de 2024 acordó (punto 3), aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por D. Francisco Morente Cuadros y redactado por D. Manuel Luis Leyva Romero, con CSV 007E8000E563F00P3M3H7W3I6V5, donde se modifican parte de los parámetros de la ordenación detallada establecida para la parcela sita en la calle Río Miño número 125, referencia catastral 9311106VG3191A0001IW, por el Plan Parcial de San Javier 1ª Fase. En concreto en los siguientes aspectos:
- Modificación de la ocupación de la parcela, pasando del 20% actual para dos plantas, a una ocupación del 30% en planta baja y del 15% en planta 1ª.
- Modificación de la distancia de retranqueos a linderos de la edificación, pasando de los 3 metros actuales a permitir la edificación adosada a linderos y alineada a fachada.

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 188 de 27 de septiembre de 2024, edicto número 2024043099.

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 -urbanística/

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 Gabias, a 6 de febrero de 2026
Firmado por: Dª Inmaculada Paloma López García, Concejal delegada de Urbanismo, Mantenimiento y Desarrollo Sostenible (Decreto 2025/01166 de 6 de mayo)

manuel l. leyva romero
ARQUITECTO
C/ Párraga nº1 - 4º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - Mov - 609 122 221, estudioleyva@gmail.com

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA CALLE RÍO MIÑO 125, DE LA URBANIZACIÓN SAN JAVIER, EN HÍJAR, PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE LAS GABIAS (GRANADA), PROMOVIDO POR Dña. PILAR MORALES DEL CASTILLO Y D. FRANCISCO MORENTE CUADROS.

INDICE

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA
- 1.1.- ANTECEDENTES
- 1.2.- ORDENANZA DE APLICACIÓN

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 2.1.- PROMOTOR
- 2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE SU REALIZACIÓN
- 2.3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.- RESUMEN EJECUTIVO

BOP
Página 142 de un total de 208
Página 2 de 12
CVE: BOP-GRA-2026-030027
Nº 30 - lunes 16 de febrero de 2026
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

manuel l. leyva romero
ARQUITECTO
C/ Párraga nº1 - 4º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - Mov - 609 122 221, estudioleyva@gmail.com

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1.- ANTECEDENTES.

Se redacta y lleva a efecto el presente Estudio de Detalle sobre una Vivienda unifamiliar residencial, situada en C/ Río Miño nº 125, de la Urbanización San Javier, perteneciente a Híjar, del municipio de Las Gabias (Granada),

Se trata de una edificación existente, antigua "Casa Taller" del Ayuntamiento de Las Gabias.

manuel l. leyva romero
ARQUITECTO
C/ Párraga nº1 - 4º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - Mov - 609 122 221, estudioleyva@gmail.com

DESCRIPCIÓN CATASTRAL

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL RIO MIÑO [CSJ] 125
18110 LAS GABIAS [GRANADA]

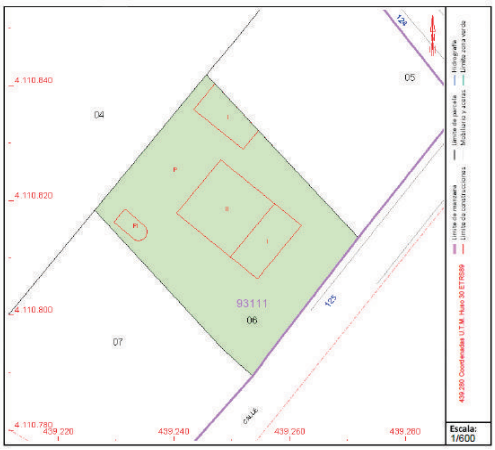
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 431 m2
Año construcción: 2005

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1/00/01	216
VIVIENDA	1/01/01	144
ALMACEN	1/00/02	55
DEPORTIVO	1/00/03	16

PARCELA

Superficie gráfica: 1.184 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

manuel l. leyva romero
ARQUITECTO
C/ Párraga nº1 - 4º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - Mov - 609 122 221, estudioleyva@gmail.com

1.2.- ORDENANZA DE APLICACIÓN.

El planeamiento vigente de afección es el PLAN PARCIAL SAN JAVIER, con aprobación definitiva el 25 de enero de 1984

ORDENANZA 2.1.1.- PARCELA MÍNIMA.- De acuerdo con las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, la superficie mínima de la parcela edificable será 1.200 m^2 .

ORDENANZA 2.1.2.- OCUPACIÓN.- La máxima ocupación permitida será del 20 % de la superficie neta de la parcela, una vez descontada el viaria y las superficies de uso público, tanto verdes como de servicios.

ORDENANZA 2.1.3.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.- La altura máxima permitida será de dos plantas. La altura entre plantas se atendrá a los señalado al efecto en las Normas Subsidiarias.

ORDENANZA 2.1.4.- EDIFICABILIDAD.- El coeficiente de edificabilidad sobre superficie total de parcela será de 1,20 m^3/m^2.

ORDENANZA 2.1.5.- RETRANQUEOS.- La distancia desde la edificación a los linderos de parcela y a las alineaciones de la calle o calles será igual o mayor a la altura del edificio con un mínimo de 3,00 m.

Página 145 de un total de 208
Página 5 de 12
CVE: BOP-GRA-2026-030027
Nº 30 - lunes 16 de febrero de 2026
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

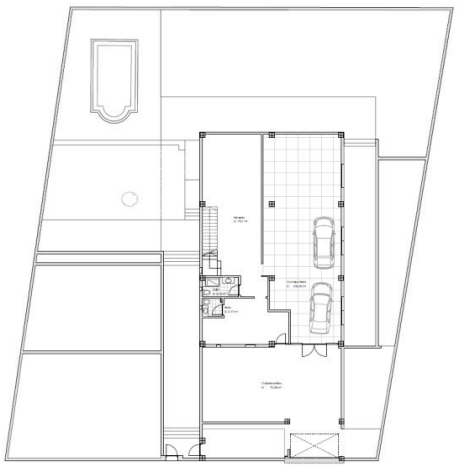
manuel l. leyva romero
ARQUITECTO
C/ Párraga nº1 - 4º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - Mov - 609 122 221, estudioleyva@gmail.com

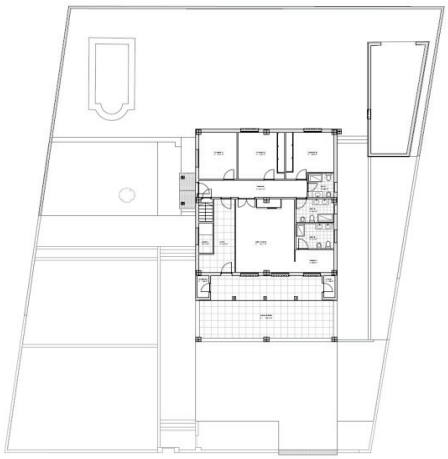
EDIFICACIÓN ACTUAL EN LA PARCELA

En la parcela de referencia existe una edificación que fue destinada a Escuela Taller, por parte del ayuntamiento de Las Gabias, data según catastrado de 2.005. Actualmente su uso es residencial.

Tras medición efectuada sobre la parcela se ha comprobado que la parcela tiene una superficie de1.234,81 m^2, vivienda es de forma irregular con una longitud de fachada a Calle Río Miño de 31,54 m, siendo el resto de los lados medianeros, con una longitud de 39,15 m, a la derecha, linda con parcela/edificación existente, con longitud de 39,07 m. a la izquierda, linda con parcela sin edificar, al fondo el lado restante, lindero con zona verde, y con una longitud de 32,35 m. Posee acceso desde la Calle Río Miño, en el Híjar, perteneciente al municipio de Las Gabias.

La edificación existente se distribuye en dos plantas, también existe una piscina y un trastero independiente. Se trata de una vivienda unifamiliar con semisótano, destinado a garaje y almacén, y vivienda distribuida en planta baja. Se compone de tres dormitorios, tres baños, una cocina, un salón-comedor y un despacho.





La construcción se encuentra disconforme con el planeamiento ya que no cumple con la ocupación y la separación a linderos, que exige la ordenanza de aplicación Plan Parcial San Javier, que marca un 20% en ocupación y una separación a linderos de 3,00 m.

manuel l. leyva romero
ARQUITECTO
C/ Párraga nº1 - 4º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - Mov - 609 122 221, estudioleyva@gmail.com

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- PROMOTOR.

Se redacta el presente Estudio de Detalle a petición de D. FRANCISCO MORENTE CUADROS, (y DÑA. Mª DEL PILAR MORALES DEL CASTILLO,

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE SU REALIZACIÓN.

Se justifica a continuación la procedencia de redactar el presente Estudio de Detalle, con objeto de legalizar la edificación existente, mejorar la ordenación detallada manteniendo su uso, permitiendo consolidar parte de la edificación de la parcela sobre la edificación existente, de tal manera que su legalización y posible ampliación afecte a toda la construcción actual, eliminando el retranqueo a linderos y la ocupación.

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*

Página 147 de un total de 208
Página 7 de 12
CVE: BOP-GRA-2026-030027
Nº 30 - lunes 16 de febrero de 2026
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

…

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:

- 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) …

…

manuel l. leyva romero
ARQUITECTO
C/ Párraga nº1 - 4º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - Mov - 609 122 221, estudioleyva@gmail.com

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. "
...

Es por ello, y de acuerdo al caso que nos ocupa que para establecer la ordenación de volúmenes de la parcela que nos ocupa con la finalidad de no alterar las alineaciones de las edificaciones preexistentes, que procede la redacción de Estudio de Detalle, puesto que no se incrementa el aprovechamiento urbanístico, no se suprime suelo dotacional público, ni se afecta a su funcionalidad y tampoco se alteran las condiciones de ordenación de los terrenos y construcciones colindantes.

2.3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Se propone consolidar la edificación de la parcela, en la edificación existente, en cuanto a su ocupación y retranqueos. Se permitirá la consolidación y aumento de volumen sobre la edificación existente, eliminando los retranqueos y adaptando la ocupación a la establecida en las Normas Subsidiarias.

Se pretende la actualización para su adaptación a la Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas 14 de mayo de 1.997.

La ocupación máxima por planta 30%/15%, estipulada en el art 55.5 de las NNSS de 1.997, no se ha alterado en el PGOU de 2008 (de adaptación de las NNSS a la LOUA). Parece lógico por consecuente, que la aplicación de las NNSS a este Estudio de Detalle actual.

La ORDENACIÓN DETALLADA, será conforme a la Fincha de Condiciones adjunta.

El presente Estudio de Detalle, tras la descripción y justificación anteriores, cumple total y absolutamente los requisitos y disposiciones que le son de aplicación, no existiendo por tanto impedimento legal alguno para su tramitación y aprobación.

Página 149 de un total de 208
Página 9 de 12
CVE: BOP-GRA-2026-030027
Nº 30 - lunes 16 de febrero de 2026
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

manuel l. leyva romero
ARQUITECTO
C/ Párraga nº1 - 4º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - Mov - 609 122 221, estudioleyva@gmail.com

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.

En el presente estudio de detalle referente a la parcela situada en C/ Río Miño nº 125, Urb. San Javier de Híjar, en Las Gabias (Granada), queda justificado la innecesariedad de aportar un Informe de sostenibilidad económica, debido a la naturaleza del documento, que no modifica parámetros que puedan influir en un incremento de gasto para las haciendas públicas.

Página 150 de un total de 208
Página 10 de 12
CVE: BOP-GRA-2026-030027
Nº 30 - lunes 16 de febrero de 2026
BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada

manuel l. leyva romero
ARQUITECTO
C/ Párraga nº1 - 4º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - Mov - 609 122 221, estudioleyva@gmail.com

4.- RESUMEN EJECUTIVO.

4.1.- 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. FRANCISCO MORENTE CUADROS, y DÑA. Mª DEL PILAR MORALES DEL CASTILLO, con con los siguientes objetivos:

- Definir la ocupación y las alineaciones de la parcela ubicada en C/ Río Miño nº 125, Urb. San Javier de Híjar, en Las Gabias (Granada)

4.2.- PRINCIPALES ASPECTOS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS.

La definición de la ocupación y las alineaciones en C/ Río Miño nº 125, Urb. San Javier de Híjar, en Las Gabias, no modifica los parámetros urbanísticos de la manzana a la que pertenece. Por ello enumeramos a continuación estas condiciones y su estado tras la redacción de este Estudio de Detalle:

Parámetros	Condiciones planeamiento vigente	Situación actual
Clasificación	Suelo Urbano	No hay cambios
Calificación	Plan Parcial Urb. San Javier	No hay cambios
Edificabilidad	1,20 m^3/m^2	No hay cambios

Los parámetros definidos en el presente estudio de detalle se determinan a continuación

Condiciones de la edificación		
Ocupación	Planta baja	30 %
	Planta alta	15 %
Situación	Alineación	Alineada a linderos

La ocupación en planta sótano se mantiene invariable.

Página 151 de un total de 208
Página 11 de 12
CVE: BOP-GRA-2026-030027
Nº 30 - lunes 16 de febrero de 2026
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

manuel l. leyva romero
ARQUITECTO
C/ Párraga nº1 - 4º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - Mov - 609 122 221, estudioleyva@gmail.com

4.3.- ÁMBITO.

El estudio de detalle afecta a la zona delimitada en el siguiente plano de situación:

Página 152 de un total de 208
Página 12 de 12
CVE: BOP-GRA-2026-030027
Nº 30 - lunes 16 de febrero de 2026
BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada