



## Administración Local

### AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS

Administración

## APROBACION DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE CALLE SEVERO OCHOA Nº 6 Y CAEDERO Nº 3 DE LAS GABIAS

*Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la parcela resultante de la agrupación de las parcelas situadas en la calle Severo Ochoa número 6 y calle Caedero número 3 de Las Gabilas (expediente 2023 14 23000919)*

El Pleno del Ayuntamiento de Las Gabilas, en su sesión ordinaria de fecha 19 de diciembre de 2025, adoptó el siguiente acuerdo, en su punto sexto del orden del día:

6.- Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la parcela resultante de la agrupación de las parcelas situadas en la calle Severo Ochoa número 6 y calle Caedero número 3 (expediente 2023 14 23000919):

PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle, presentado el 29 de septiembre de 2025 a nombre de D. Emilio Carrillo Martín y Dña. Ana Carrillo Martín, y redactado por D. Diego Guerrero Vilchez, arquitecto con número de colegiado 5159 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con CSV 07E900013180F00Q8K2Q8R5H8P7, para la parcela resultante de la agrupación de las parcelas situadas en la calle Severo Ochoa número 6 y calle Caedero número 3, con referencias catastrales 0904504VG4100D y 0904506VG4100D, cuyo objeto es la modificación de la distancia a retranqueos a la calle inferior en el caso de solares con fachadas a calles de diferente altura, reduciendo ésta a 2.00m en relación a la establecida en el artículo 46.2.6 "Altura máxima. Medición" donde se indica que ésta debe ser 3 metros como mínimo. El resto de parámetros de las condiciones generales establecidas en las El PGOU- adaptación parcial de las NN.SS a la LOUA así como las determinaciones de la ordenación detallada de casco urbano, se mantienen invariables.

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 junto al articulado de las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Las Gabilas.

Este Estudio de Detalle ha sido inscrito y depositado en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de registro 10808 en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro Las Gabilas -Unidad Registral de Granada-, expediente número 18-007761/26. Asimismo, se ha inscrito y depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Espacios Catalogados, asignándole el número de registro 006-2025, del Libro Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento (expediente 2023 14 23000919); 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 y 110 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se hace público, para general conocimiento, el acuerdo de aprobación definitiva del citado Estudio de Detalle, así como el articulado de sus normas urbanísticas,

encontrándose igualmente, a disposición de cualquier persona interesada, en el portal de transparencia de este Ayuntamiento, al que podrá acceder en la siguiente dirección electrónica: <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 2 de marzo de 2026

Firmado por: La Concejal delegada de Urbanismo, Mantenimiento y Desarrollo Sostenible, Inmaculada Paloma López García

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN  
DE VOLÚMENES Y REAJUSTE DE ALINEACIONES.**

**PROMOTOR:**

**DIRECCIÓN:**

c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabias (GRANADA).

**FECHA:**

AGOSTO 2023

**ARQUITECTO:**

**PROMOTOR:**

**DIRECCIÓN:**

c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabias (GRANADA).

**FECHA:**

AGOSTO 2023

**ARQUITECTO:**

-



Control de contenido de la memoria técnica:

**01. MEMORIA DE INFORMACIÓN**

- 1. Identificación y Objeto
- 2. Iniciativa
- 3. Naturaleza y Alcance
- 4. Legislación urbanística y Planeamiento urbanístico aplicable
- 5. Determinaciones del Planeamiento urbanístico vigente
- 6. Ámbito del Estudio de Detalle
- 7. Justificación de la Procedencia de la formulación del Estudio de Detalle

**02. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

- 01. Justificación de las determinaciones del Estudio de Detalle
- 02. Justificación de la edificabilidad
- 03. Justificación de la accesibilidad

**03. INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

- Informe de Viabilidad y Sostenibilidad Económica

**04. RESUMEN EJECUTIVO**

- Resumen Ejecutivo

**05. PLANOS**

- ED01- Plano de Situación y Emplazamiento
- ED02.1- Esquemas Edificabilidad
- ED02.2- Planta Georreferenciada
- ED02- Normativa Actual – Planta Segunda
- ED03- Normativa Actual – Sección 1-1
- ED04- Normativa Actual – Volumetría
- ED05- Estudio de Detalle – Planta Segunda
- ED06- Estudio de Detalle – Sección 1-1
- ED07- Estudio de Detalle – Volumetría

## 01.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.- Identificación y objeto
- 2.- Iniciativa
- 3.- Naturaleza y Alcance
- 4.- Legislación Urbanística y Planeamiento Urbanístico aplicable
- 5.- Determinaciones del Planeamiento Urbanístico vigente
- 6.- Ámbito del Estudio de Detalle
- 7.- Justificación de la procedencia de la formulación del Estudio de Detalle

## 1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO

### 1.1. Identificación y objeto de la memoria técnica

<b>Título de la memoria técnica</b>	Estudio de detalle para ordenación de volúmenes y reajuste de alineaciones.
<b>Objeto de la memoria técnica</b>	El presente Estudio de Detalle tiene como objeto la ordenación de volúmenes y reajuste de alineaciones con el fin de llevar a cabo un proyecto de ejecución de 4 viviendas plurifamiliares y un local comercial en planta baja.
<b>Situación del proyecto</b>	c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabias (GRANADA).

### 1.2. Agentes

#### 1.2.1. Promotor.

#### 1.2.2. Proyectista.

### 1.3. Información previa: antecedentes y condicionantes de partida

#### Emplazamiento

El solar objeto del presente Estudio de Detalle, con una superficie total de 153,51 m<sup>2</sup>, se ubica entre la calle Caedero y Calle Severo Ochoa (Las Gabias, Granada).

#### Datos del solar

El solar está situado en “Casco Urbano”, calificado de “Suelo Urbano”, según Normas Subsidiarias del Excmo. Ayuntamiento de Las Gabias.

El uso característico del edificio proyectable en este solar es residencial con local comercial en planta baja.

El frontal del solar que da a la calle Severo Ochoa tiene una longitud de 9,93m y el que da a la Calle Caedero tiene una longitud de 9,66m.

El resto del perímetro de la parcela linda con propiedades colindantes. Al sur linda con otra edificación, mientras que al norte linda con una plaza pública con acceso desde Calle Severo Ochoa.

El solar tiene un desnivel aproximado de 0.13m en la calle Severo Ochoa y de 0.36m en la Calle Caedero, habiendo un salto de cota entre estas calles opuestas de 2,84m.

Están todos los servicios a pie de parcela.

#### Antecedentes del solar existente

**Antecedentes de memoria técnica**

Se recibe por parte del Promotor el encargo de la redacción de este Estudio de detalle para la ordenación de volúmenes y reajuste de alineaciones con el fin de llevar a cabo un proyecto de ejecución de 4 viviendas plurifamiliares y un local comercial en planta baja.

La parcela objeto de este Estudio de Detalle es resultante de la agregación de las dos parcelas catastrales definidas en esta Memoria y que se proyectaría en c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabias (GRANADA).

**1.4. Descripción de la memoria técnica**

**1.4.1. Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno.**

**Descripción general del edificio**

La edificación donde se ubicaría el edificio que se pretende levantar con este Estudio de Detalle está situada en “Casco Urbano” dentro de la calificación de “Suelo Urbano” en la localidad de Las Gabias.

**Programa de necesidades**

No procede

**Uso característico del edificio**

El uso característico del edificio es residencial.

**Otros usos previstos**

No procede

**Relación con el entorno**

El entorno urbanístico queda definido por edificaciones de tipología similar, de vivienda plurifamiliar en su mayoría tanto en c/ Caedero como en c/ Severo Ochoa. Una de las 3 fachadas del inmueble que se pretendería edificar tras la agregación de las 2 parcelas catastrales mencionadas en esta memoria linda directamente con una plaza pública, de planta irregular y a la que se accede directamente desde c/ Severo Ochoa.

Espacios  
exteriores  
adscritos

No procede

## 2. INICIATIVA

Por iniciativa de los propietarios de las parcelas de referencia catastral;  
.....,  
situadas en el Casco Urbano de Las Gabias (Granada) se formula el presente Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y reajuste de alineaciones de la última planta del nuevo edificio que se proyectaría tras la agregación de ambas parcelas.

La parcela objeto de este Estudio de Detalle es resultante de la agregación de las dos parcelas catastrales definidas en esta Memoria y que se proyectaría en c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabias (GRANADA).

La redacción del presente documento la realiza el arquitecto

## 3. NATURALEZA Y ALCANCE

La legislación urbanística vigente establece como instrumento para completar o en su caso adaptar determinaciones establecidas por el planeamiento general en el Suelo Urbano, la figura de un Estudio de Detalle.

Las Normas Subsidiarias (1997) del Ayuntamiento de Las Gabias establecen en el subapartado "Altura máxima" del apartado "Edificación: Condiciones Generales":

*<<En el caso de solares con fachada a dos calles opuestas situadas a distinta cota, se llevará la altura sobre la calle más alta hasta 2/3 partes del fondo del solar como máximo, teniendo en cuenta que el retranqueo a la calle inferior tiene que ser de 3,00 mts. Como mínimo.>>*

Debido a la superficie y al fondo de la parcela se plantea, por el uso y tipo de vivienda a edificar:

- Reajustar la alineación a la calle inferior, Calle Severo Ochoa, de la última planta a 2 metros.
- En solares con fachada a dos calles opuestas a distinta cota la altura máxima, la marcará la calle más alta, en este caso, Calle Caedero.

#### 4. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)
- Real Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- 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.
- Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Las Gabias, Granada (1997).

##### **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)**

El artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) señala la figura del Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y reajustar las alineaciones.

##### **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.*

**Real Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**

El artículo 94 del Real Decreto 550/2022 contempla la figura del Estudio de Detalle en el marco de las siguientes disposiciones:

**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.



**Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Las Gabias, Granada (1997).**

En adición, las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Las Gabias (1997) contemplan en el “Desarrollo de las Normas Subsidiarias”, en el ámbito de “Suelo Urbano”, lo siguiente:

*<<Las determinaciones de estas Normas se podrán completar o adaptar formulando Estudios de Detalle, cuyo contenido será según los casos:*

- *Señalamiento o reajuste y adaptación de alineaciones y rasantes.*
- *Ordenación de volúmenes según las especificaciones del Planeamiento.*

*En ellos se mantendrán las determinaciones de estas Normas, justificándose adecuadamente todos y cada uno de sus términos.>>*












## 5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

A los efectos de delimitar el régimen urbanístico del suelo afectado por el presente Estudio de Detalle, el terreno afectado se clasifica como Suelo Urbano Consolidado.

Se trata de 2 parcelas de una manzana cuyas condiciones urbanísticas vienen determinadas en las Normas Subsidiarias de 1997, según el plano de “Usos Pormenorizados” que se adjunta:



*Plano de Usos Pormenorizados*

SUELO URBANO	
	CASCO URBANO CENTRAL
	CASCO URBANO
	AMPLIACION DE CASCO URBANO
	UNIDAD DE EJECUCION, AMPLIACION DE CASCO URBANO
	RESIDENCIAL A
	RESIDENCIAL B
	SUELO INDUSTRIAL+
	UNIDAD DE EJECUCION, SUELO INDUSTRIAL
	EQUIPAMIENTO
	ZONA VERDE
	ZONA DEPORTIVA

*Leyenda*

En cuanto a “Alturas de Edificaciones” en “Condiciones Generales” de Edificación, las Normas establecen lo siguiente:

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y REAJUSTE DE ALINEACIONES  
c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabias (GRANADA)

EDIFICACION: CONDICIONES GENERALES.



SOLARES EDIFICABLES

Además de las limitaciones establecidas con carácter general en estas Normas, el suelo Urbano requiere para ser edificado que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos del articulado del Reglamento de Gestión Urbanística.

A los efectos de estas NN SS, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- Que además de contar con los servicios señalados en la Ley del Suelo, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes. Será condición indispensable para su edificación el retranqueo de alineaciones propuestas en el plano de ordenación física, alineaciones de estas NN SS.

ALTURAS DE EDIFICACIONES

Semisótano.-

Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1,20 mts., medido a la parte superior del piso correspondiente, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso a que estén destinados.

Asimismo, se incluirán las plantas diáfanos o con soportales.

Altura de pisos.-

La altura de pisos queda fijada en un mínimo de 2,75 mts. y en un máximo de 3,30 mts. para las plantas altas, y un mínimo de 3,00 mts. y un máximo de 4,50 mts. para las plantas bajas.

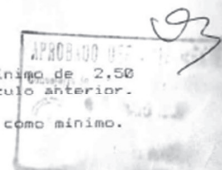
En las plantas bajas destinadas a garajes o aparcamientos, la altura mínima permitida será de 2,40 mts.

La planta baja podrá descomponerse dentro de las máximas autorizadas, en semisótanos o elevación del terreno y entresuelo.

Altura libre.-

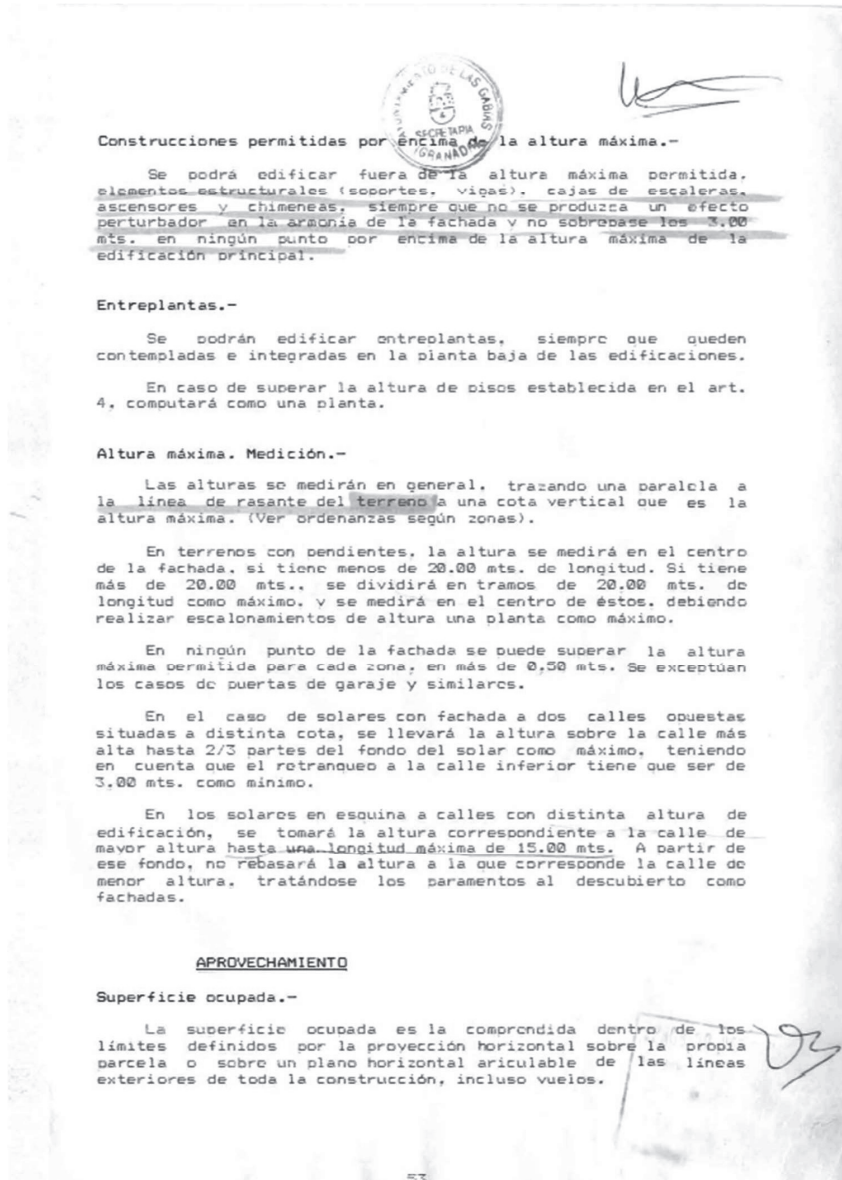
La altura libre de la planta piso será como mínimo de 2,50 mts. y como máximo el resultante de aplicar el artículo anterior.

Para garajes y aparcamientos será de 2,20 mts. como mínimo.





ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y REAJUSTE DE ALINEACIONES  
c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabias (GRANADA)



En cuanto a “Casco Urbano”, las Normas establecen lo siguiente:

**CASCO URBANO**



**- Definición**

Corresponde a la Edificación Cerrada.

**- Usos**

El uso dominante será residencial unifamiliar o plurifamiliar, considerándose usos permitidos aquellos que sean compatibles con el uso dominante residencial. Las instalaciones de cualquier uso, deberá atenderse a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

**- Alineaciones**

En exteriores a la vía pública, serán fijas y obligatorias, mediante edificación o cerca, permitiéndose retranqueo de la edificación para crear zonas ajardinadas.

**- Parcela mínima**

La superficie mínima de parcela sobre la que se actúe, se fija en 80 m<sup>2</sup>, salvo que se trate de parcelas ya edificadas o de parcelación existente en el suelo urbano, en cuyo caso se podrá mantener la parcela catastral.

Cuando se actúe sobre parcelas grandes, en ningún caso se admitirá parcelaciones en que algunas de las parcelas resultantes sean menores de 80 m<sup>2</sup>, para su actuación individual.

**- Frente mínimo de parcela**

La dimensión mínima del frente de la parcela a la vía pública se fija en 4 mts. o el existente, para el caso de que no se realice una nueva parcelación.

**- Altura máxima y mínima de la edificación**

Las alturas máxima y mínima, es decir, obligada, se fijarán según el ancho de la calle a que dé fachada el solar, según el siguiente cuadro:

Ancho de la calle	Nº de plantas	Altura
Mayor o igual de 8 mts.	3 (B+2)	10,00 mts.
Menor de 8 mts.	2 (B+1)	7,00 mts.

En edificaciones destinadas a uso público instituciones y servicios en suelo urbano, la altura máxima será de 12 mts, con un número de plantas de 3 (B+2), independientemente de la zona donde se localicen.

Si el nuevo edificio construido dejase vista su medianería

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y REAJUSTE DE ALINEACIONES  
c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabias (GRANADA)

... sobre edificación colindante de menor altura. será obligatorio el tratamiento con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas de dicha medianería, en general, enfoscado y encajado. Dicha obligación se expresará claramente como condicionamiento en la concesión de la licencia por parte del Ayuntamiento.

Asimismo, en toda obra de nueva construcción, que linde con un edificio de mayor altura totalmente consolidado, la medianera que se dejase vista en la edificación colindante se deberá de tratar con la misma calidad de materiales y acabados que la existente en la edificación.

**- Edificabilidad máxima**

Resultado de la aplicación del resto de condiciones de ordenación en la zona.

**- Ocupación máxima de la parcela**

**- Planta Baja:**

* Locales Comerciales	100%
* Vivienda	80%

**- Resto plantas:** 80%

**- Altura máxima**

Será la estipulada en las Ordenanzas.

**- Voladizos**

Se permiten en las condiciones expuestas en las Ordenanzas.

**- Sótano y Semisótano**

Se permiten en las condiciones expuestas en las Ordenanzas, no computando a efectos de edificabilidad.

**- Aparcamientos**

Las edificaciones que se proyecten deberán de tener una plaza de aparcamiento por vivienda, o cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda.

En el caso de vivienda plurifamiliar, cuando no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en otras colindantes.

Cuando la edificación esté situada en calle de menos de 8 m., la edificabilidad a aplicar estará limitada por las condiciones de ocupación en planta y número de plantas. es decir, será de aplicación la ordenanza más restrictiva.

73

1 - 12 - 10 007

## 6. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del Estudio de Detalle comprende la totalidad de las dos parcelas, con una superficie total de 153,51 m<sup>2</sup>.

Las parcelas a agregar con la intención de consolidar una única parcela se encuentran registradas oficialmente en catastro y son las siguientes:



*Referencias de parcelas catastrales.*



## 7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se justifica en el artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), en el artículo artículo 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021 y en las Normas Subsidiarias del Exmo. Ayto. de Las Gabias, que permiten el reajuste de las alineaciones y la ordenación de volúmenes.

El motivo del reajuste de la alineación de la última planta del edificio a proyectar es el de conseguir un diseño optimizado de las viviendas resultantes en la última planta, integradas en el entorno inmediato en el cual se encuentran.

Al norte, una plaza pública permite una mayor visibilidad de este edificio y una relación directa entre esta plaza y las viviendas del Edificio a proyectar, muchas de las cuales mirarían directamente a ella.

La modificación de este reajuste, el cuál reajustaría la alineación de la última planta una distancia de un mínimo de 2 mts. a la Calle Severo Ochoa y se adaptaría adecuadamente al entorno, a la vivienda medianera en Calle Severo Ochoa sin causar ningún tipo de alteración visual relevante ni de ninguna otra índole a la configuración urbanística del entorno.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y REAJUSTE DE ALINEACIONES  
c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabias (GRANADA)

**02.-MEMORIA DE ORDENACIÓN**

## 1. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Debido a la superficie y al fondo de la parcela resultante se plantea, por el uso y tipo de vivienda a edificar:

- Reajustar la alineación frontal a la calle inferior, Calle Severo Ochoa, de la última planta a una distancia mínima de 2 metros.
- En solares con fachada a dos calles opuestas a distinta cota la altura máxima la marcará la calle más alta, en este caso, Calle Caedero.

*Cuadro comparativo de las determinaciones en las Normas Subsidiarias del Ayto. Las Gabias y del Estudio de Detalle:*

Comparativa de parámetros. Edificación: "Condiciones Generales".		
"Altura de Edificaciones"		
Determinaciones	Normas Subsidiarias 1997	Estudio de Detalle
Semisótano	Sobresaliente de rasante >1,20 mts. se contabilizarán como 1 planta.	Sobresaliente de rasante >1,20 mts. se contabilizarán como 1 planta.
Altura de pisos	Planta baja: - Mínimo: 3,00 mts. - Máximo: 4,50 mts  Plantas altas: - Mínimo: 2,75 mts. - Máximo: 3,30 mts.	Planta baja: - Mínimo: 3,00 mts. - Máximo: 4,50 mts  Plantas altas: - Mínimo: 2,75 mts. Máximo: 3,30 mts
Altura libre	Planta piso: - Mínimo: 2,50 mts. - Máximo: Resultante  Garajes: - Mínimo: 2,20 mts.	Planta piso: - Mínimo: 2,50 mts. - Máximo: Resultante  Garajes: Mínimo: 2,20 mts.
Construcciones permitidas por encima de altura máxima	Se podrá máximo 3 mts por encima de la edificación ppal siempre que no se produzca un efecto perturbador en la armonía de la fachada.	Se podrá máximo 3 mts por encima de la edificación ppal siempre que no se produzca un efecto perturbador en la armonía de la fachada.
Entreplantas	Se podrá siempre que queden integradas en la planta baja.	Se podrá siempre que queden integradas en la planta baja.

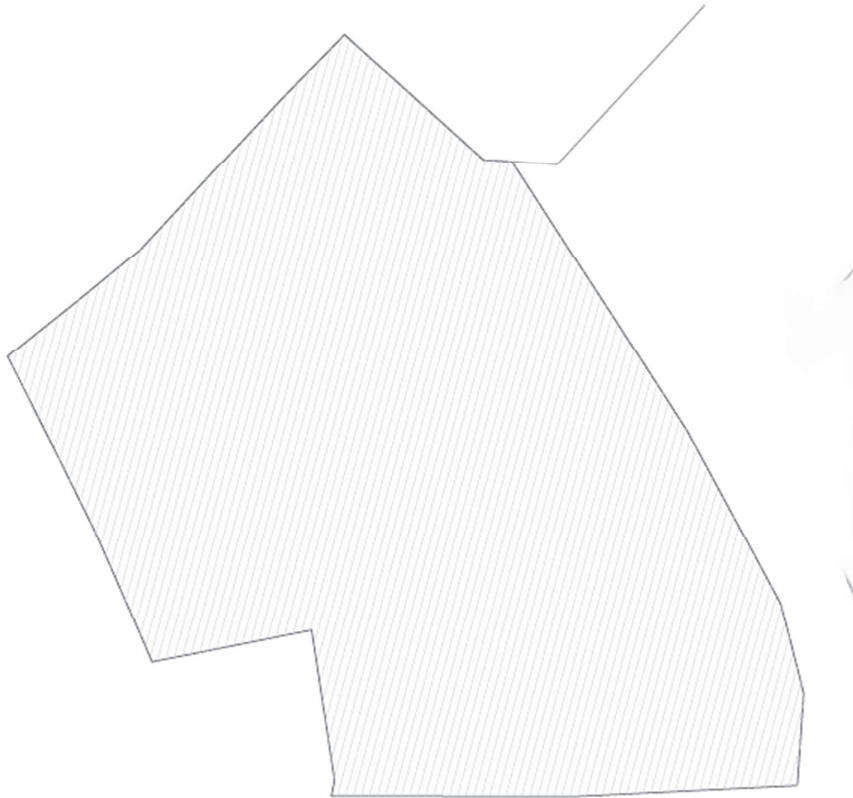
Comparativa de parámetros. Edificación: "Condiciones Generales".		
"Altura de Edificaciones"		
Determinaciones	Normas Subsidiarias 1997	Estudio de Detalle
Altura máxima. Medición.	En solares con fachada a 2 calles opuestas a distinta cota:	En solares con fachada a 2 calles opuestas a distinta cota:
	- Se llevará la altura sobre la calle más alta hasta 2/3 partes del fondo del solar.	- Se llevará la altura sobre la calle más alta hasta la calle inferior.
	- Retranqueo a la calle inferior $\geq 3$ mts.	- Retranqueo a la calle inferior $\geq 2$ mts.

Comparativa de parámetros. Edificación: "Casco Urbano".		
Determinaciones	Normas Subsidiarias 1997	Estudio de Detalle
Definición	Edificación Cerrada	Edificación Cerrada
Uso pormenorizado	Residencial unifamiliar o plurifamiliar.	Residencial unifamiliar o plurifamiliar.
Alineaciones	Exteriores a vía pública: Fijas mediante edificación o cerca	Exteriores a vía pública: Fijas mediante edificación o cerca
Parcela mínima de actuación	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de parcela	4 mts.	4 mts.
Altura máxima y mínima	Ancho de calle < 8 mts: 2 (B+1) / 7 mts	Ancho de calle < 8 mts: 2 (B+1) / 7 mts
	Ancho de calle $\geq 8$ mts: 3 (B+2) / 10 mts.	Ancho de calle $\geq 8$ mts: 3 (B+2) / 10 mts. En solares con fachada a dos calles opuestas a distinta cota la altura máxima la marcará la calle más alta.
Edificabilidad máxima	Planta Baja: - Locales comerciales: 100% - Vivienda: 80%	Planta Baja: - Locales comerciales: 100% - Vivienda: 80%
	Resto plantas: 80%	Resto plantas: 80%
Altura máxima	Según Ordenanzas	Según Ordenanzas
Voladizos	Según Ordenanzas	Según Ordenanzas
Sótanos y Semisótanos	Según Ordenanzas	Según Ordenanzas
Aparcamientos	1 cada vivienda o 1 cada 100m <sup>2</sup> construídos de vivienda	1 cada vivienda o 1 cada 100m <sup>2</sup> construídos de vivienda

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

TOTAL EDIFICABILIDAD SEGÚN NORMATIVA ACTUAL:  
 $153.51 + 122.80 + 105.22 = 381.53 \text{ m}^2$ .

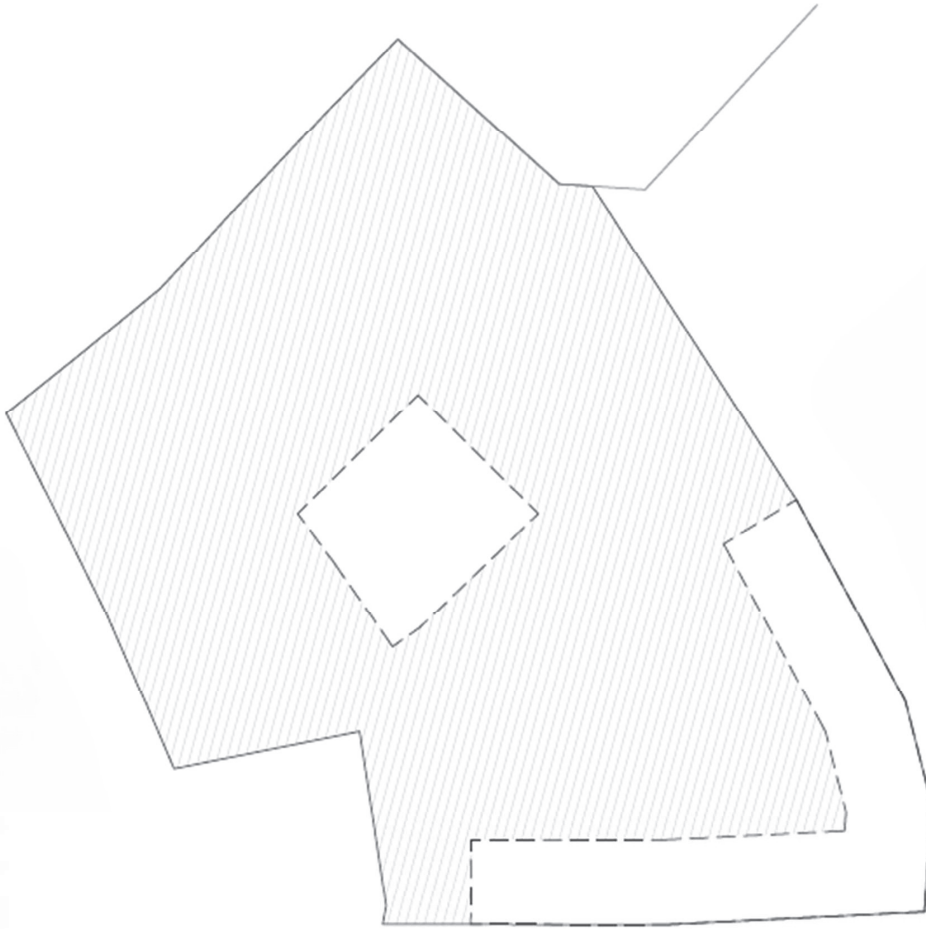
Como se adjuntan en los siguientes esquemas:



EDIFICABILIDAD SEGÚN NORMATIVA ACTUAL (*)	NIVEL <b>0</b>	• PLANTA BAJA/PLANTA SÓTANO: 100% = 153.51 m <sup>2</sup>	LOCAL COMERCIAL 153.51 m <sup>2</sup>
---	-------------------	--	--

(\*) Se representa en trama rayada la edificabilidad.

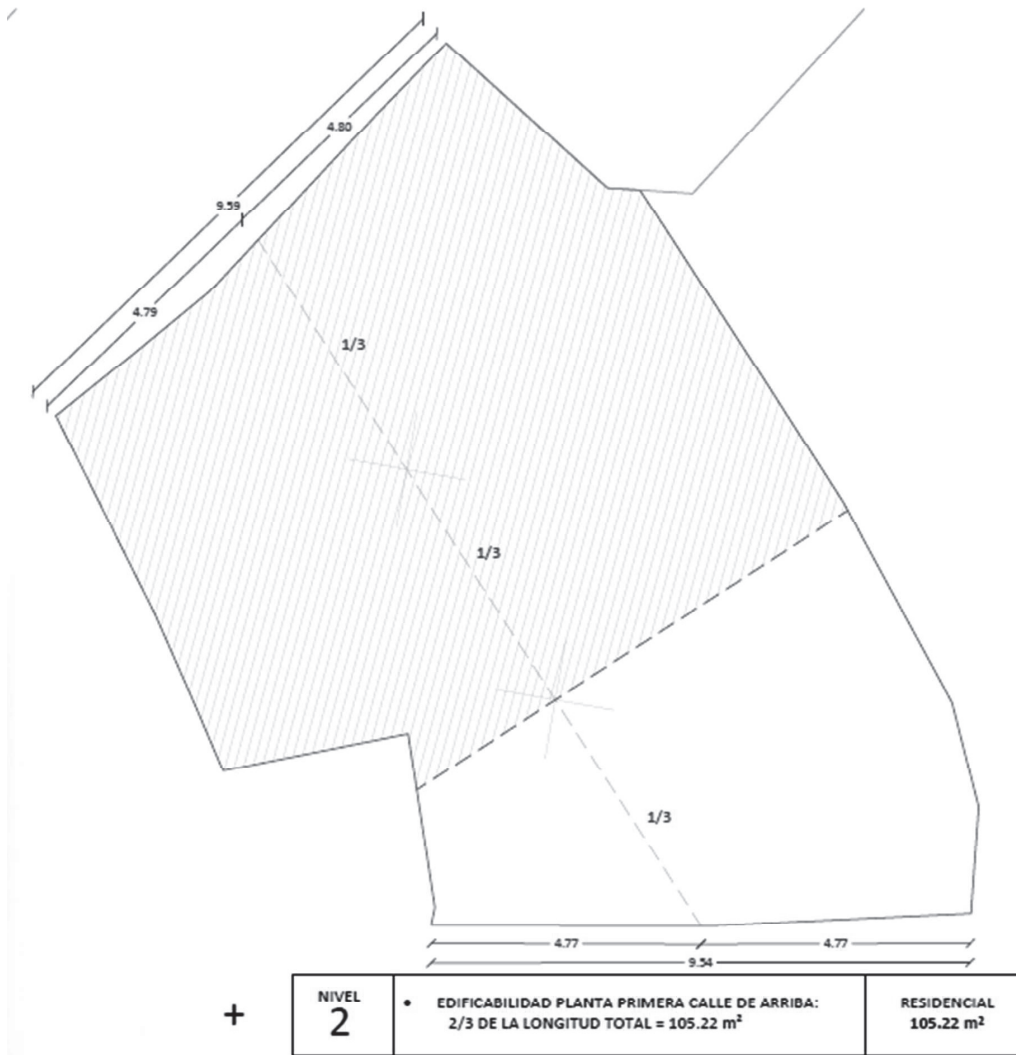
ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y REAJUSTE DE ALINEACIONES  
c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabias (GRANADA)



+

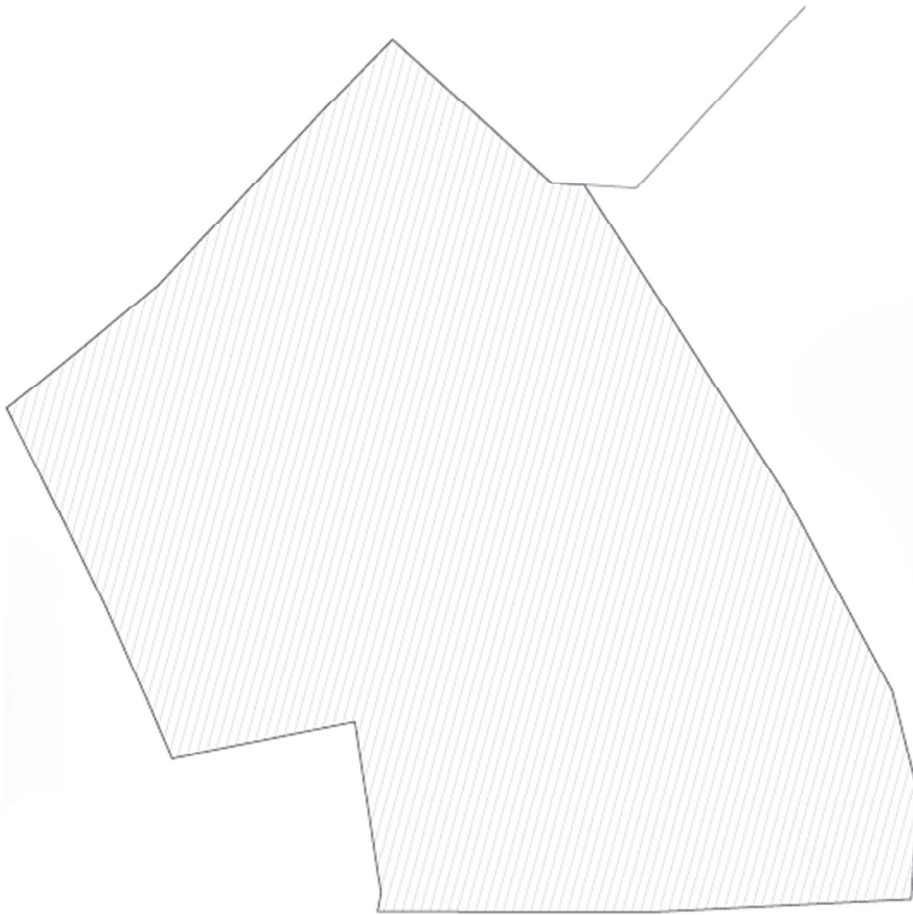
<b>NIVEL</b> <b>1</b>	• EDIFICABILIDAD PLANTA PRIMERA/PLANTA BAJA: 80% = 153.51 m <sup>2</sup> x 0.80 = 122.80 m <sup>2</sup>	<b>RESIDENCIAL</b> <b>122.80 m<sup>2</sup></b>
--------------------------	--	---

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y REAJUSTE DE ALINEACIONES  
c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabias (GRANADA)



**TOTAL EDIFICABILIDAD SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE :**  
**153.51 + 122.80 + 105.22 = 381.53 m<sup>2</sup>.**

Como se adjuntan en los siguientes esquemas:

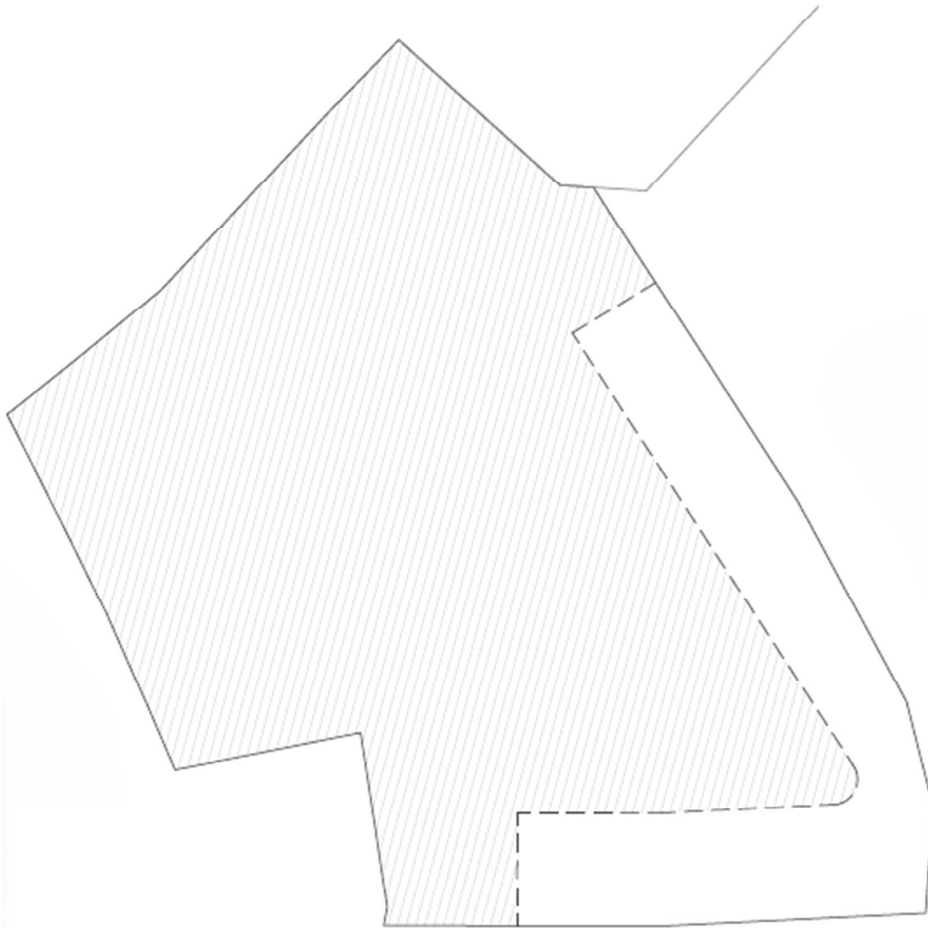


EDIFICABILIDAD SEGÚN ESTUDIO DETALLE	NIVEL <b>0</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PLANTA BAJA/PLANTA SÓTANO: 100% = 153.51 m<sup>2</sup></li> </ul>	LOCAL COMERCIAL <b>153.51 m<sup>2</sup></b>
---	-------------------	--	--

(\*) Se representa en trama rayada la edificabilidad.



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y REAJUSTE DE ALINEACIONES  
c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabias (GRANADA)



+

NIVEL <b>1</b>	• EDIFICABILIDAD PLANTA PRIMERA/PLANTA BAJA: 80% = 153.51 m <sup>2</sup> x 0.80 = 122.80 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL 122.80 m <sup>2</sup>
-------------------	--	--------------------------------------

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y REAJUSTE DE ALINEACIONES  
c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabias (GRANADA)



+

NIVEL <b>2</b>	• EDIFICABILIDAD PLANTA PRIMERA CALLE DE ARRIBA: 2/3 DE LA LONGITUD TOTAL = 105.22 m <sup>2</sup> SE REPARTE LA EDIFICABILIDAD MANTENIENDO UN RETRANQUEO MÍNIMO DE 2.00M RESPECTO A LA CALLE INFERIOR	RESIDENCIAL <b>105.22 m<sup>2</sup></b>
-------------------	--	--

Según el estudio de detalle, NO SE ALTERA LA EDIFABILIDAD SEGÚN LA NUEVA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y REAJUSTE DE ALINEACIONES.

### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

Ningún parámetro estudiado en este estudio de detalle afecta a la accesibilidad por lo que, se puede decir, que dicha justificación no procede en el mismo.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y REAJUSTE DE ALINEACIONES  
c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabias (GRANADA)

**03.- INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

***La repercusión del Estudio de Detalle no produce nuevas afecciones al dominio público, ni modificación de las circunstancias de la parcela afectada, del Casco Urbano de Las Gabias, por lo que la actuación es viable y sostenible económicamente.***

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y REAJUSTE DE ALINEACIONES  
c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabias (GRANADA)

**04.- RESUMEN EJECUTIVO**

**El Estudio de Detalle tiene por objeto exclusivo reajustar la alineación a la calle inferior, Calle Severo Ochoa, de la última planta a un mínimo de 2 metros.**

Cuadro comparativo de las determinaciones en las Normas Subsidiarias del Ayto. Las Gabias y del Estudio de Detalle:

<b>Comparativa de parámetros. Edificación: "Condiciones Generales".</b>		
<b>"Altura de Edificaciones"</b>		
Determinaciones	Normas Subsidiarias 1997	Estudio de Detalle
Semisótano	Sobresaliente de rasante >1,20 mts. se contabilizarán como 1 planta.	Sobresaliente de rasante >1,20 mts. se contabilizarán como 1 planta.
Altura de pisos	Planta baja: - Mínimo: 3,00 mts. - Máximo: 4,50 mts  Plantas altas: - Mínimo: 2,75 mts. - Máximo: 3,30 mts.	Planta baja: - Mínimo: 3,00 mts. - Máximo: 4,50 mts  Plantas altas: - Mínimo: 2,75 mts. - Máximo: 3,30 mts
Altura libre	Planta piso: - Mínimo: 2,50 mts. - Máximo: Resultante  Garajes: - Mínimo: 2,20 mts.	Planta piso: - Mínimo: 2,50 mts. - Máximo: Resultante  Garajes: Mínimo: 2,20 mts.
Construcciones permitidas por encima de altura máxima	Se podrá máximo 3 mts por encima de la edificación ppal siempre que no se produzca un efecto perturbador en la armonía de la fachada.	Se podrá máximo 3 mts por encima de la edificación ppal siempre que no se produzca un efecto perturbador en la armonía de la fachada.
Entreplantas	Se podrá siempre que queden integradas en la planta baja.	Se podrá siempre que queden integradas en la planta baja.
Altura máxima. Medición.	En solares con fachada a 2 calles opuestas a distinta cota:  - Se llevará la altura sobre la calle más alta hasta 2/3 partes del fondo del solar.  - Retranqueo a la calle inferior $\geq 3$ mts.	En solares con fachada a 2 calles opuestas a distinta cota:  - Se llevará la altura sobre la calle más alta hasta la calle inferior.  - Retranqueo a la calle inferior $\geq 2$ mts.

<b>Comparativa de parámetros. Edificación: "Casco Urbano".</b>		
Determinaciones	Normas Subsidiarias 1997	Estudio de Detalle
Definición	Edificación Cerrada	Edificación Cerrada

Uso pormenorizado	Residencial unifamiliar o plurifamiliar.	Residencial unifamiliar o plurifamiliar.
Alineaciones	Exteriores a vía pública: Fijas mediante edificación o cerca	Exteriores a vía pública: Fijas mediante edificación o cerca
Parcela mínima de actuación	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de parcela	4 mts.	4 mts.
Altura máxima y mínima	Ancho de calle < 8 mts: 2 (B+1) / 7 mts	Ancho de calle < 8 mts: 2 (B+1) / 7 mts
	Ancho de calle ≥ 8 mts: 3 (B+2) / 10 mts.	Ancho de calle ≥ 8 mts: 3 (B+2) / 10 mts.
		En solares con fachada a dos calles opuestas a distinta cota la altura máxima la marcará la calle más alta.
Edificabilidad máxima	Planta Baja: - Locales comerciales: 100% - Vivienda: 80%  Resto plantas: 80%	Planta Baja: - Locales comerciales: 100% - Vivienda: 80%  Resto plantas: 80%
Altura máxima	Según Ordenanzas	Según Ordenanzas
Voladizos	Según Ordenanzas	Según Ordenanzas
Sótanos y Semisótanos	Según Ordenanzas	Según Ordenanzas
Aparcamientos	1 cada vivienda o 1 cada 100m <sup>2</sup> construídos de vivienda	1 cada vivienda o 1 cada 100m <sup>2</sup> construídos de vivienda

Como conclusión del Estudio comparativo entre los distintos apartados de las Normas Subsidiarias, las modificaciones serían las marcadas en color naranja. Las cuáles retranquearían la última planta una distancia de un mínimo de 2 mts. a la Calle Severo Ochoa y, en solares con fachada a dos calles opuestas a distinta cota la altura máxima la marcará la calle más alta, en este caso, Calle Caedero, adaptándose adecuadamente al entorno, a la vivienda medianera en Calle Severo Ochoa y sin causar ningún tipo de alteración visual relevante ni de ninguna otra índole a la configuración urbanística del entorno.

Y como muestra representativa de esta comparativa, se adjunta a continuación una volumetría del Inmueble en cumplimiento de las Normas Subsidiarias del Ayto. Las Gabias de 1997 (Figura A) y una volumetría según presente Estudio de Detalle (Figuras B).



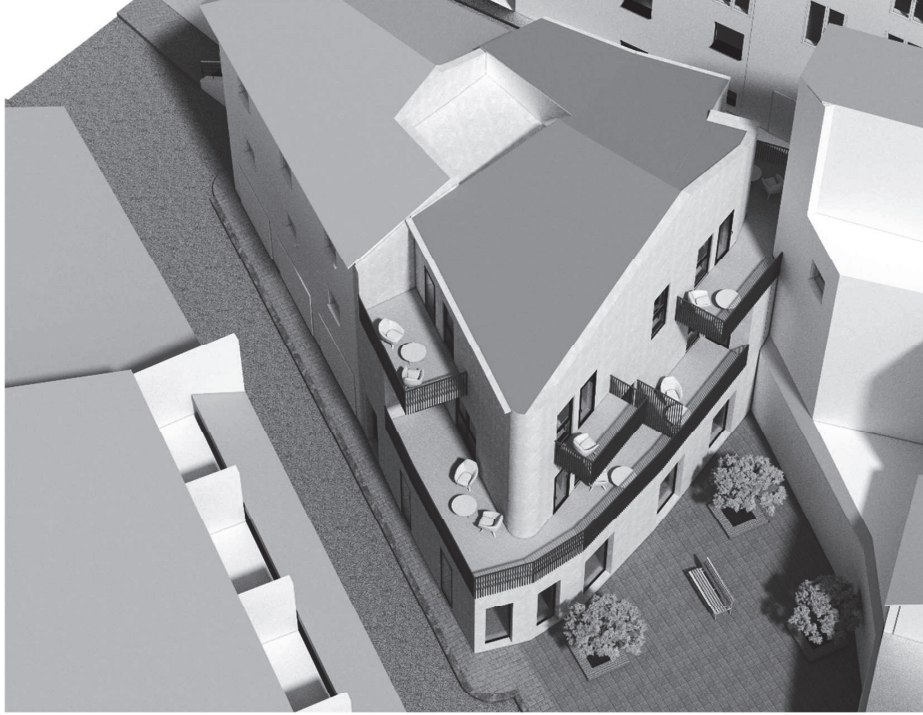


*Figura A. Alineación de la última planta según Normas Subsidiarias.*

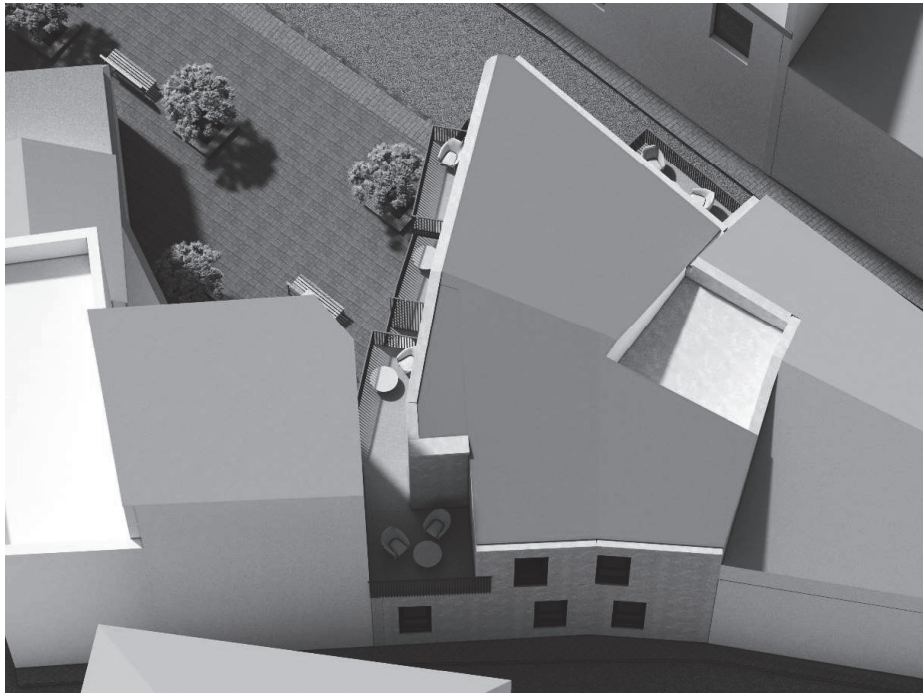


*Figura B1. Reajuste de alineación de la última planta según Estudio de Detalle.*

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y REAJUSTE DE ALINEACIONES  
c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabias (GRANADA)



*Figura B2. Reajuste de alineación de la última planta según Estudio de Detalle.*



*Figura B3. Reajuste de alineación de la última planta según Estudio de Detalle.*

## 05.- PLANOS

- ED01- Plano de Situación y Emplazamiento
- ED02.1- Esquemas Edificabilidad
- ED02.2- Planta Georreferenciada
- ED02- Normativa Actual – Planta Segunda
- ED03- Normativa Actual – Sección 1-1
- ED04- Normativa Actual – Volumetría
- ED05- Estudio de Detalle – Planta Segunda
- ED06- Estudio de Detalle – Sección 1-1
- ED07- Estudio de Detalle – Volumetría





REVISIÓN Nº	FECHA	OBSERVACIONES

PROYECTO **06/2023**

Estudio de  
Detalle para  
ordenación de  
volumenes y  
resajuste de  
alineaciones

PARCELA PROYECTADA

Estudio de detalle

c/ Severo Ochoa,  
6, 18110, Las  
Gabias  
(GRANADA).

Agosto 2023

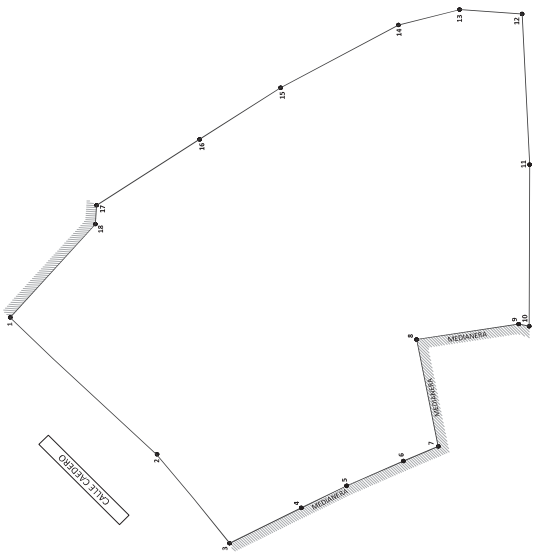
DMA 12  
Como se indica

**ED01**

PLANO

PLANO DE  
SITUACION Y  
EMPLAZAMIENTO





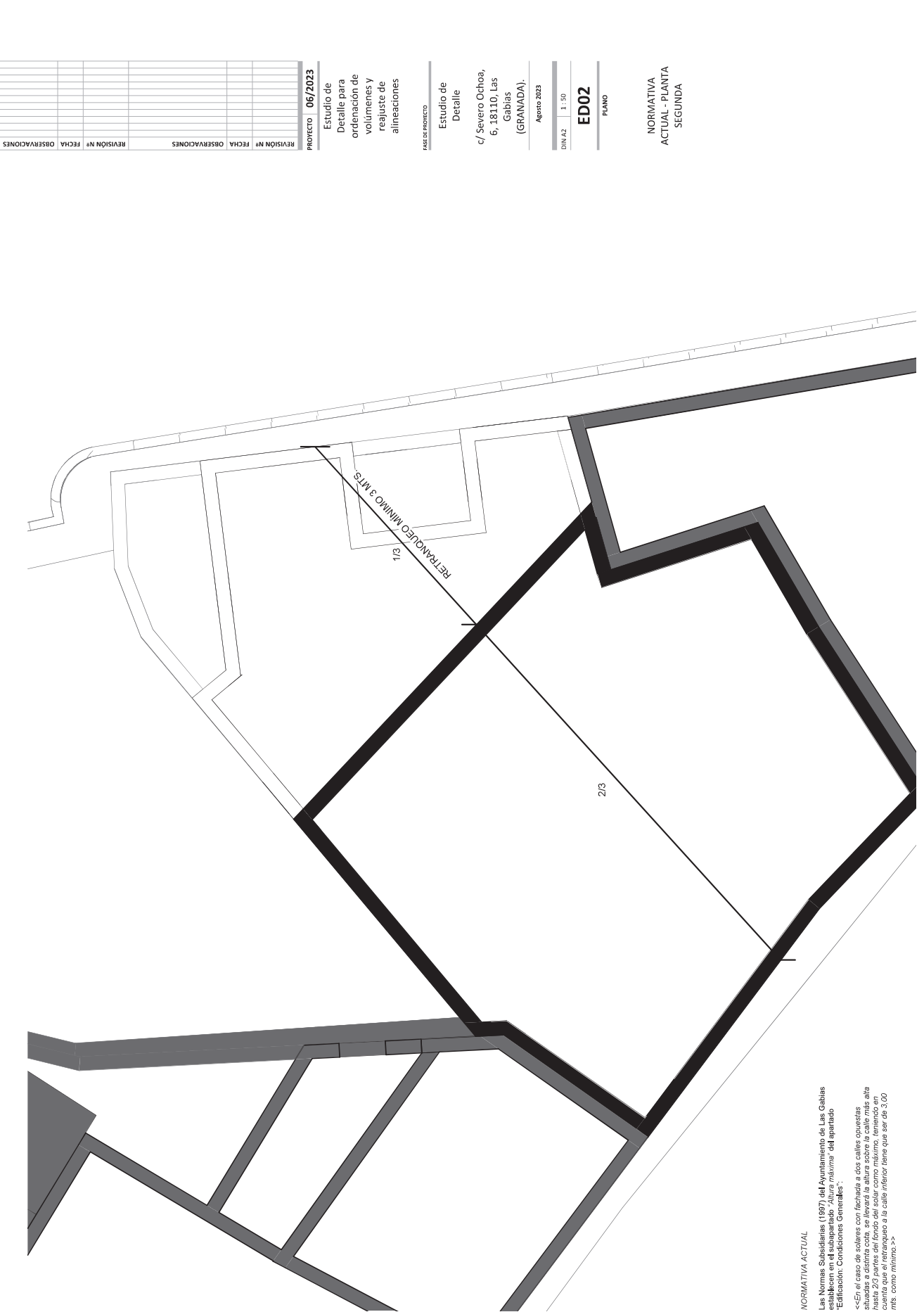
REVISION Nº	FECHA	OBSERVACIONES

PROYECTO | 06/2023  
Estudio de Detalle  
para ordenación  
de volúmenes y  
reajuste de  
alineaciones

c/ Severo Ochoa, 6,  
18110  
Las Gabias  
(GRANADA)

Aprobado 2023  
DIN A2  
ED02.2  
PLANO

PLANTA  
GEORREFERENCIADA



REVISIÓN Nº	FECHA	OBSERVACIONES

PROYECTO 06/2023

Estudio de  
Detalle para  
ordenación de  
volúmenes y  
reajuste de  
alineaciones

FASE DE PROYECTO

Estudio de  
Detalle

c/ Severo Ochoa,  
6, 18110, Las  
Gubias  
(GRANADA).

Agosto 2023

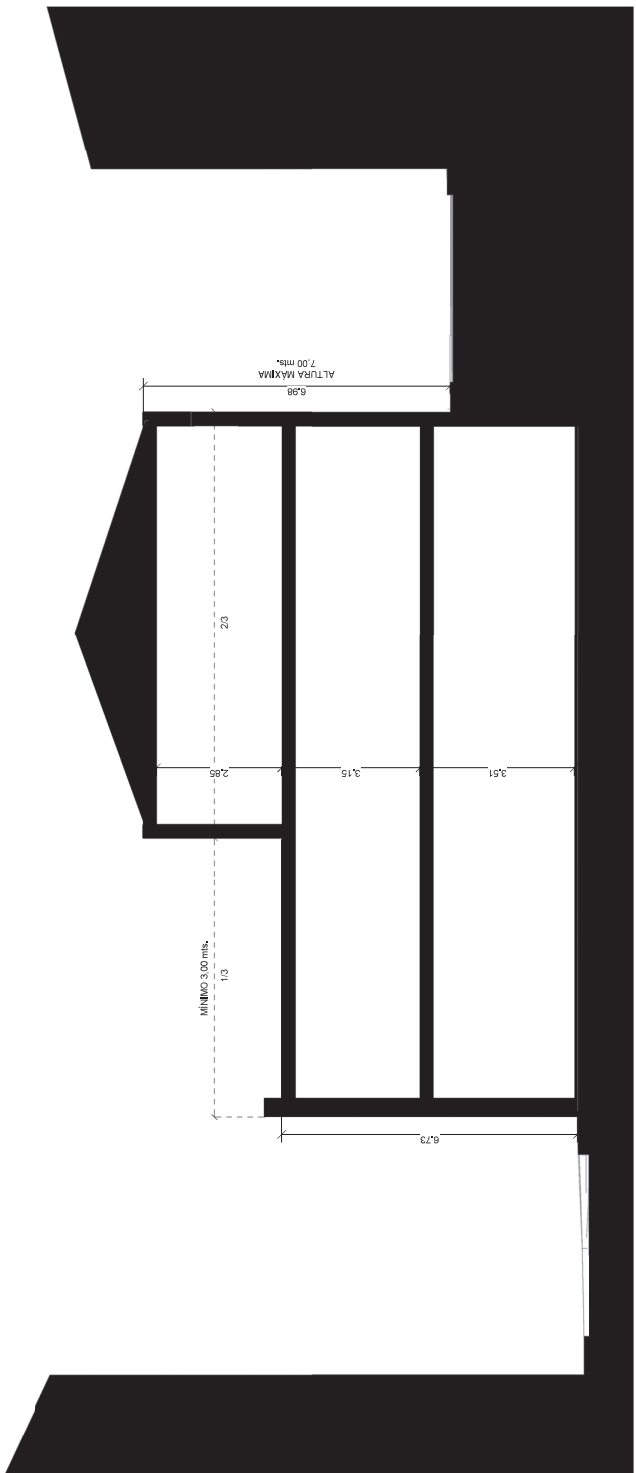
DIN A2 | 1:50  
**ED02**  
PLANO

NORMATIVA  
ACTUAL - PLANTA  
SEGUNDA

NORMATIVA ACTUAL

Las Normas Subsidiarias (1997) del Ayuntamiento de Las Gubias establecen en el subapartado "altura máxima del altillo de Edificación, Condiciones Generales":

<<En el caso de solares con fachada a dos calles opuestas situadas a distinta cota, se llevará la altura sobre la calle más alta hasta 2,50 metros del fondo del solar como máximo. Teniendo en cuenta la altura mínima que se debe mantener a lo largo de la calle inferior para que sea de 5,00 mts. como mínimo.>>



PROYECTO **06/2023**

Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes y reajuste de alineaciones

FASE DE PROYECTO

Estudio de Detalle

c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gubias (GRANADA).

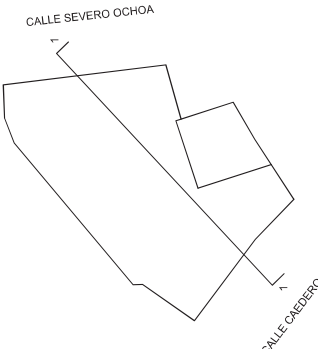
Agosto 2023

DIV. A2 Como se indica

**ED03**

PLANO

**NORMATIVA ACTUAL - SECCION 1-1**



NORMATIVA ACTUAL - SECCION 1-1  
1:75

**NORMATIVA ACTUAL**

Las Normas Subsidiarias (1997) del Ayuntamiento de Las Gubias establecen en el subapartado "Altura máxima" del apartado "Edificación: Condiciones Generales":  
<<En el caso de solares con fachada a dos calles opuestas situadas a distinta cota, se llevará la altura sobre la calle más alta hasta 2/3 partes del fondo del solar como máximo, teniendo en cuenta que el retroceso a la calle inferior tiene que ser de 3,00 mts. Como mínimo.>>

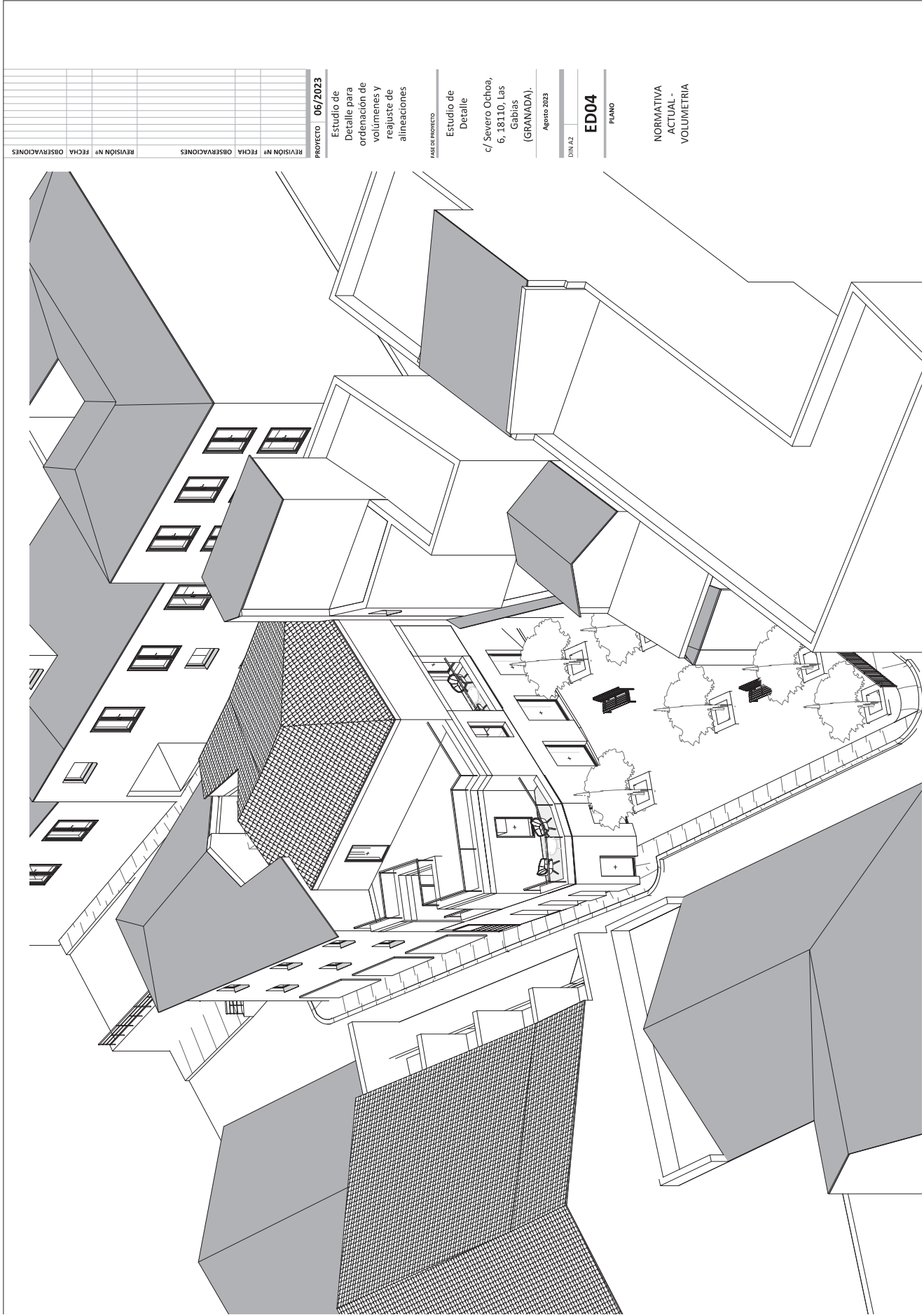
**ESTUDIO DE DETALLE**

El presente Estudio de Detalle se justifica en el artículo 71 de la Ley de Inmuebles para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LSTA), en 4.º artículo articulo 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021 y en las Normas Subsidiarias del Excmo. Ayto. de Las Gubias, que permiten el reajuste de las alineaciones y la ordenación de volúmenes.

Debido a la superficie y al fondo de la parcela se plantea, por el uso y tipo de vivienda a edificar:  
• En el caso de un solar con fachada a una calle, un retroceso mínimo de 2 metros.  
• En solares con fachada a dos calles opuestas a distinta cota, la altura máxima la marcará la manzana de la calle más alta, en este caso, Calle Caedero.

Adaptándose adecuadamente al entorno, a la vivienda medianera en Calle Severo Ochoa y sin causar ningún tipo de alteración visual relevante ni de ninguna otra índole a la configuración urbanística del entorno.





REVISIÓN Nº	FECHA	OBSERVACIONES

PROYECTO **06/2023**  
Estudio de  
Detalle para  
ordenación de  
volumenes y  
reajuste de  
alineaciones

FASE DE PROYECTO  
Estudio de  
Detalle  
c/ Severo Ochoa,  
6, 18110, Las  
Gabias  
(GRANADA).  
Agosto 2023

DIN. A2  
**ED04**  
PLANO

NORMATIVA  
ACTUAL -  
VOLUMETRIA

REVISIÓN Nº	FECHA	OBSERVACIONES

PROYECTO 06/2023

Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes y reajuste de alineaciones

FASE DE PROYECTO

Estudio de Detalle

c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gabías (GRANADA).

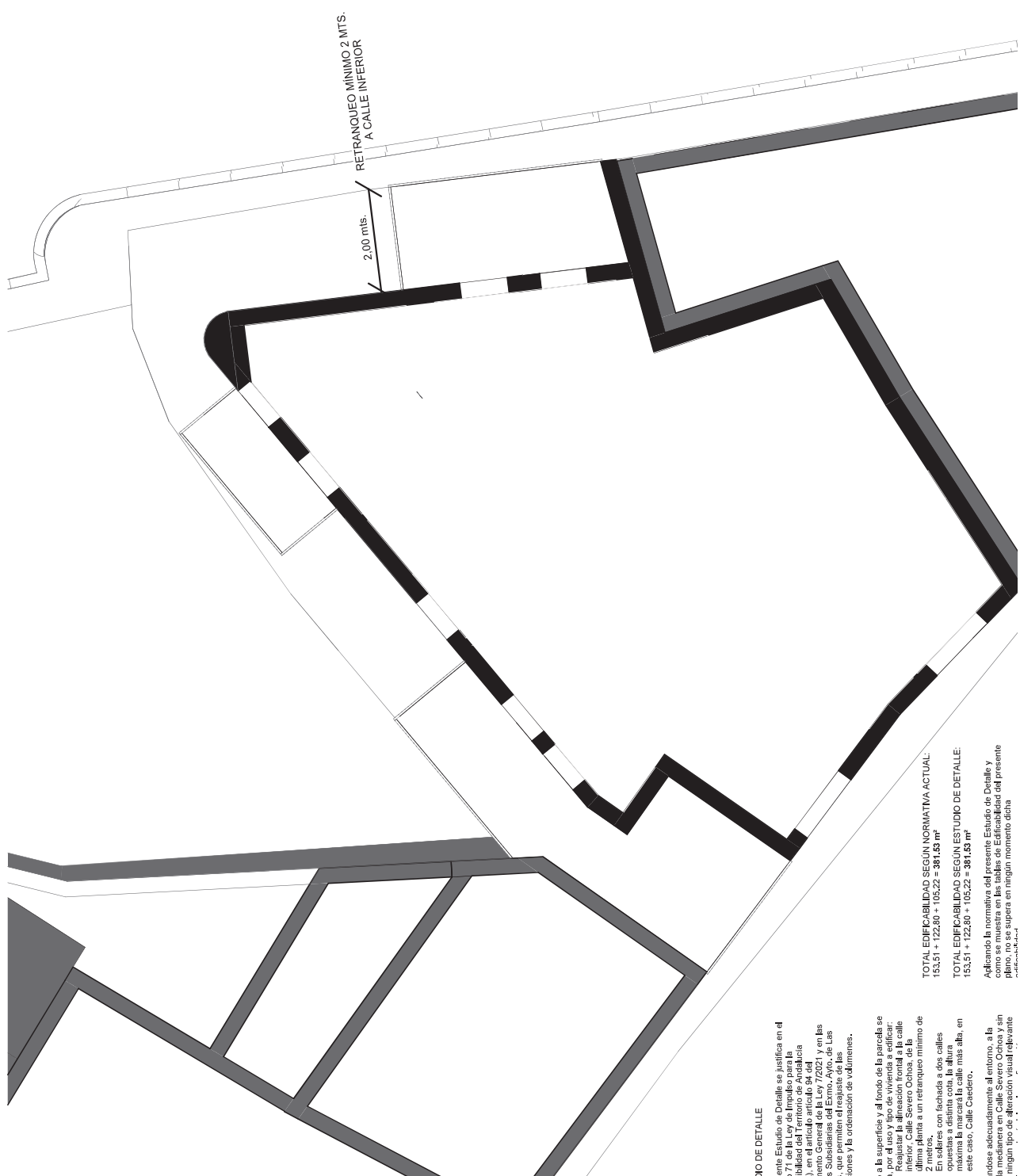
Agosto 2023

DIN A2 1:50

ED05

PLANO

ESTUDIO DE DETALLE - PLANTA SEGUNDA



TOTAL EDIFICABILIDAD SEGUN NORMATIVA ACTUAL:  
 $153,51 + 122,50 + 105,22 = 381,53 \text{ m}^2$   
 TOTAL EDIFICABILIDAD SEGUN ESTUDIO DE DETALLE:  
 $153,51 + 122,50 + 105,22 = 381,53 \text{ m}^2$

Aplicando la normativa del presente Estudio de Detalle y como se muestra en las tablas de Edificabilidad del presente Proyecto, se asegura en ningún momento dicha edificabilidad.

JUICIO DE DETALLE

Este Estudio de Detalle se justifica en el artículo 71 de la Ley de Impulso para la Rehabilitación del Territorio de Andalucía (ITA), en el artículo 94 del R.D. 1100/2018, de 28 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ejecución de las Subvenciones del Estado, Año de Las Subvenciones 2018, y en los artículos 107 y 108 del Reglamento de Ejecución de las Subvenciones del Estado, Año de Las Subvenciones 2018, que permiten el reajuste de las alineaciones y la ordenación de volúmenes.

do a la superficie y al fondo de la parcela se establece un retanqueo mínimo de 2 metros. Reajustar la alineación frontal a la calle inferior. Calle Severo Ochoa, de la parcela, hasta a un retanqueo mínimo de 2 metros. En solares con fachada a dos calles opuestas a distinta cota, la altura máxima la marcará la calle más alta, en este caso, Calle Casero.

tiéndose adecuadamente al entorno, a la medianera en Calle Severo Ochoa y sin realizar ningún tipo de alteración visual relevante.

REVISIÓN Nº	FECHA	OBSERVACIONES

**PROYECTO** 06/2023

Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes y reajuste de alineaciones

**FASE DE PROYECTO**

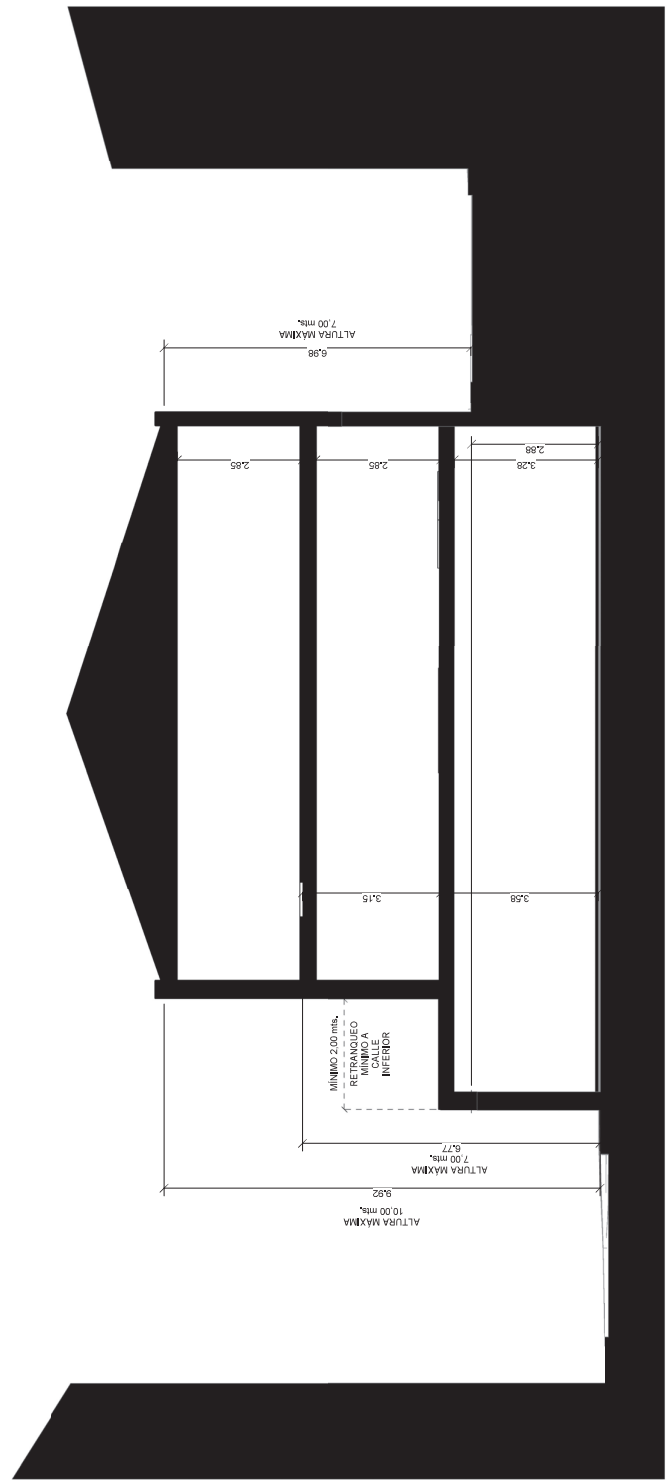
Estudio de Detalle

c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gubias (GRANADA).  
Agosto 2023

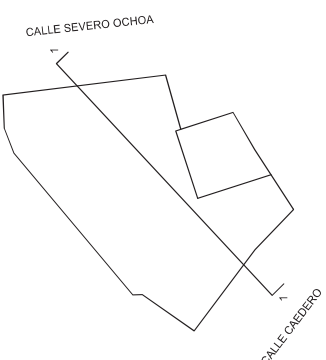
DIR. A2:          Como se indica

**ED06**  
PLANO

**ESTUDIO DE DETALLE - SECCION 1-1**



ESTADO REFORMADO.- SECCION 1-1  
1:75



**NORMATIVA ACTUAL**  
 Las Normas Subsidiarias (1997) del Ayuntamiento de Las Gubias establecen en el subapartado "Altura máxima" del apartado "Edificación: Condiciones Generales":  
 <-En el caso de solares con fachada a dos calles opuestas situadas a distinta cota, se llevará la altura sobre la calle más alta hasta 2/3 partes del fondo del solar como máximo, teniendo en cuenta que el retranqueo a la calle inferior tiene que ser de 3,00 mts. Como mínimo->>

**ESTUDIO DE DETALLE**  
 El presente Estudio de Detalle se justifica en el artículo 71 de la Ley de Inmuebles para la Suscripción del Territorio de Andalucía (LSTA), en el artículo articulo 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021 y en las Normas Subsidiarias del Excmo. Ayto. de Las Gubias, que permiten el reajuste de las alineaciones y la ordenación de volúmenes.

Debido a la superficie y al fondo de la parcela se plantea, por el uso y tipo de vivienda a edificar:  
 • Se plantea un retranqueo mínimo de 2 metros.  
 • En solares con fachada a dos calles opuestas a distinta cota, la altura máxima la marcará la calle más alta, en este caso, Calle Caedero.  
 Adaptándose adecuadamente al entorno, a la vivienda medianera en Calle Severo Ochoa y sin causar ningún tipo de alteración visual relevante ni de ninguna otra índole a la configuración urbanística del entorno.

REVISION N°	FECHA	OBSERVACIONES

**PROYECTO** 06/2023

Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes y reajuste de alineaciones

**FASE DE PROYECTO**

Estudio de Detalle

c/ Severo Ochoa, 6, 18110, Las Gubias (GRANADA).

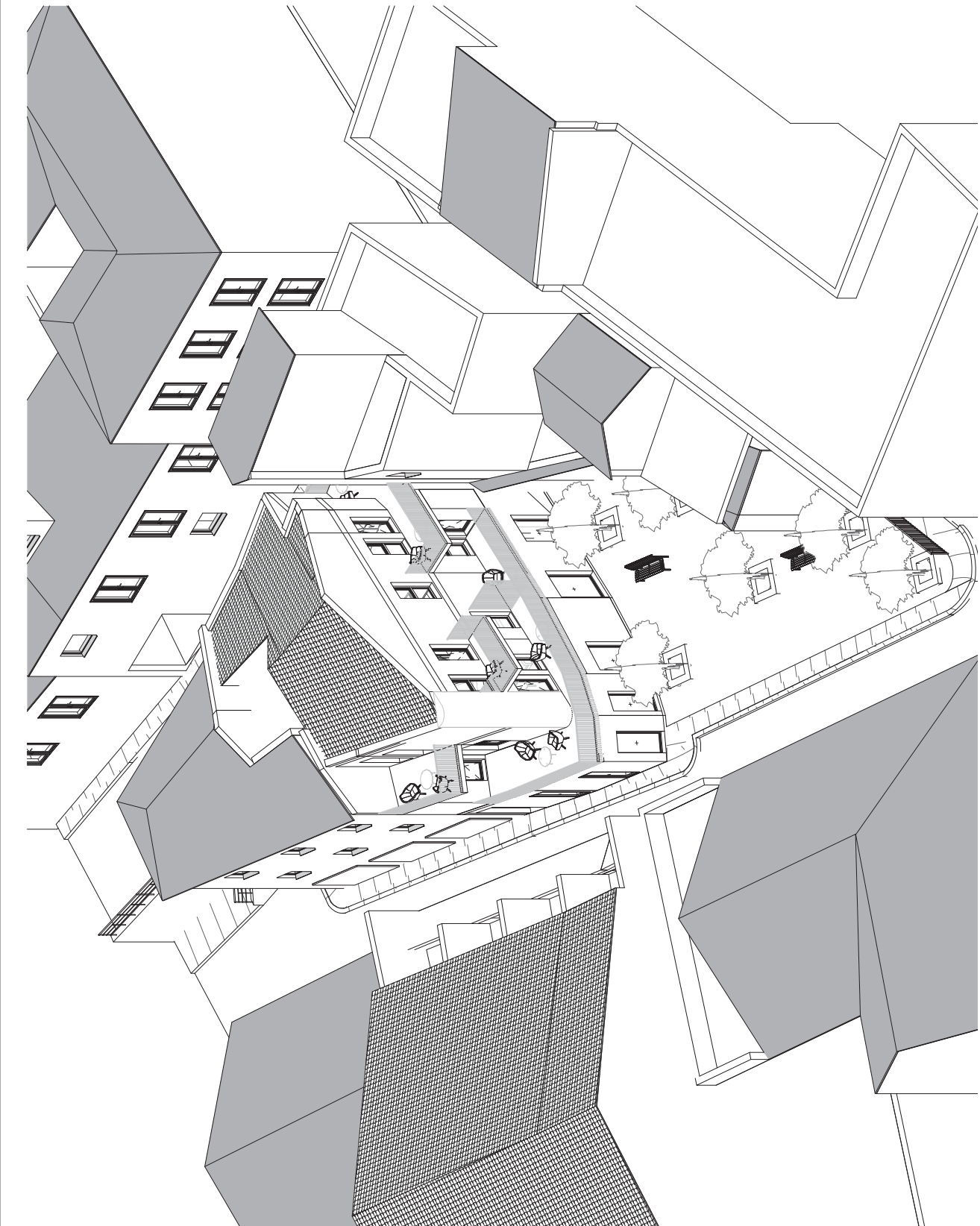
Agosto 2023

**DIN. PZ**

**ED07**

PLANO

ESTUDIO DE DETALLE - VOLUMETRIA



***Considerando suficientemente estudiado el presente Estudio de Detalle se da por concluido.***

En Las Gabias, a 1 de agosto de 2023