

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
Colegiado 4634 COAGr

Enero 2024

CSV: 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5

CSV: 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 05/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2024 12:03:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 3933 - 05/03/2024 12:03

ENTRADA: 20243933
Fecha: 05/03/2024
Hora: 12:03
Und. reg:1000



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 21/08/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2024 13:08:18

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5, PROMOVIDO POR D. MANUEL RÍOS JIMÉNEZ, CUYO OBJETO ES MODIFICAR PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL 7 B "EL MONTECILLO" PARA LA PARCELA SITA EN C/ BALCÓN DE GRANADA N.º 5, R.C. 0582309VG40090001AZ, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 5).

EXPEDIENTE :: 202414
24000200
Fecha: 09/02/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO
GENERAL



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

CSV: 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5

CSV: 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 05/03/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2024 12:03:57 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 3933 - 05/03/2024 12:03

ENTRADA: 20243933
 Fecha: 05/03/2024
 Hora: 12:03
 Und. reg.:1000



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 21/08/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2024 13:08:18 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5, PROMOVIDO POR D. MANUEL RÍOS JIMÉNEZ, CUYO OBJETO ES MODIFICAR PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL 7 B "EL MONTECILLO" PARA LA PARCELA SITA EN C/ BALCÓN DE GRANADA N.º 5, R.C. 0592309VG4009D0001AZ, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 5).

EXPEDIENTE :: 202414
 24000200
 Fecha: 09/02/2024
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



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 74687079F y residencia en Calle Nelson Mandela, 2, PBJ L, Las Gabias, Granada y D^a. Encarnación María Alias Morales, con DNI 75271924P y residencia en Calle Nelson Mandela, 2, PBJ L, Las Gabias, Granada, para realizar el Estudio de Detalle sobre la parcela catastral **0592309VG4009D0001AZ**, 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.

Información de parcelas e inmuebles

PARCELA CATASTRAL 0592309VG4009D
3D

Croquis



CL MIRADOR DE GRANADA 5
LAS GABIAS (GRANADA)
500 m²

Más información de la parcela ▼

Fotografía fachada



FOTOGRAFÍA NO DISPONIBLE

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES 
Excel 

0592309VG4009D0001AZ CL MIRADOR DE GRANADA 5 Suelo
Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosas | | 100,00% | 0

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

CSV: 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5

CSV: 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 05/03/2024	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2024 12:03:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 3933 - 05/03/2024 12:03	

ENTRADA: 20243933
 Fecha: 05/03/2024
 Hora: 12:03
 Und. reg.:1000



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 21/08/2024	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2024 13:08:18
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5, PROMOVIDO POR D. MANUEL RÍOS JIMÉNEZ, CUYO OBJETO ES MODIFICAR PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL 7 B "EL MONTECILLO" PARA LA PARCELA SITA EN C/ BALCÓN DE GRANADA N.º 5, R.C. 0592309VG4009D0001AZ, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 5).	

EXPEDIENTE :: 202414
 24000200
 Fecha: 09/02/2024
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



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

CSV: 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5

CSV: 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 05/03/2024	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2024 12:03:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 3933 - 05/03/2024 12:03	

ENTRADA: 20243933
Fecha: 05/03/2024
Hora: 12:03
Und. reg.:1000



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 21/08/2024	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2024 13:08:18
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5, PROMOVIDO POR D. MANUEL RÍOS JIMÉNEZ, CUYO OBJETO ES MODIFICAR PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL 7 B “EL MONTECILLO” PARA LA PARCELA SITA EN C/ BALCÓN DE GRANADA N.º 5, R.C. 0592309VG40090001AZ, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 5).	

EXPEDIENTE :: 202414
24000200
Fecha: 09/02/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



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.

CSV: 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5

CSV: 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 05/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2024 12:03:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 3933 - 05/03/2024 12:03

ENTRADA: 20243933
Fecha: 05/03/2024
Hora: 12:03
Und. reg.:1000



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 21/08/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2024 13:08:18

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5, PROMOVIDO POR D. MANUEL RÍOS JIMÉNEZ, CUYO OBJETO ES MODIFICAR PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL 7 B "EL MONTECILLO" PARA LA PARCELA SITA EN C/ BALCÓN DE GRANADA N.º 5, R.C. 0592309VG40090001AZ, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 5).

EXPEDIENTE :: 202414
24000200
Fecha: 09/02/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



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 se duelo urbano sin edificar y sin cerramiento perimetral y con el lado Noroeste con un suelo público destinado a equipamiento.

La referencia catastral de la parcela es el número **0592309VG4009D0001AZ**

CSV: 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5

CSV: 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 05/03/2024	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2024 12:03:57	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 3933 - 05/03/2024 12:03	

ENTRADA: 20243933
Fecha: 05/03/2024
Hora: 12:03
Und. reg.:1000



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 21/08/2024	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2024 13:08:18	
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5, PROMOVIDO POR D. MANUEL RÍOS JIMÉNEZ, CUYO OBJETO ES MODIFICAR PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL 7 B "EL MONTECILLO" PARA LA PARCELA SITA EN C/ BALCÓN DE GRANADA N.º 5, R.C. 0592309VG4009D0001AZ, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 5).	

EXPEDIENTE :: 202414
24000200
Fecha: 09/02/2024
Hora: 00:00
Und. reg.: REGISTRO GENERAL



2.2. TITULARIDAD DE LA PARCELA

La parcela, D. Manuel Rios Jiménez, con DNI 74687079F y D^a. Encarnación María Alias Morales.

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.

CSV: 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5

CSV: 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 05/03/2024	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2024 12:03:57	
[.RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 3933 - 05/03/2024 12:03	

ENTRADA: 20243933
Fecha: 05/03/2024
Hora: 12:03
Und. reg.:1000



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 21/08/2024	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2024 13:08:18	
<small>DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5, PROMOVIDO POR D. MANUEL RÍOS JIMÉNEZ, CUYO OBJETO ES MODIFICAR PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL 7 B "EL MONTECILLO" PARA LA PARCELA SITA EN C/ BALCÓN DE GRANADA N.º 5, R.C. 0592309VG40090001AZ, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 5).</small>	

EXPEDIENTE :: 202414
24000200
Fecha: 09/02/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

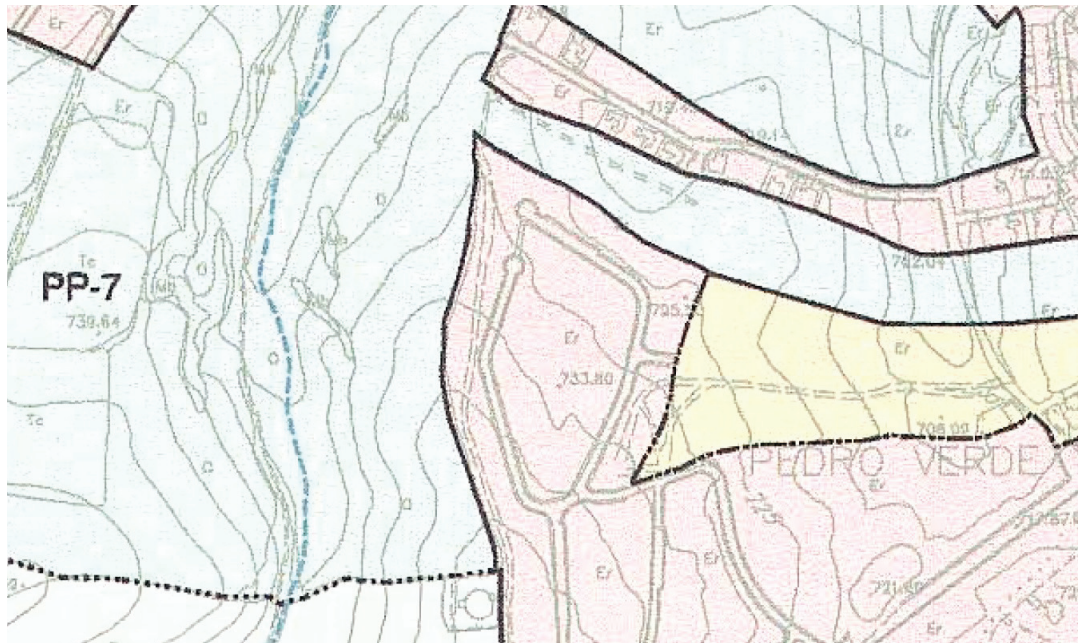


3. Dentro del periodo de información pública, que durará un mes, podrá ser examinado el estudio de detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.
4. A la vista del resultado de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el estudio de detalle, si 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.**



CSV: 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5

CSV: 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 05/03/2024	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2024 12:03:57 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 3933 - 05/03/2024 12:03

ENTRADA: 20243933
Fecha: 05/03/2024
Hora: 12:03
Und. reg:1000



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 21/08/2024	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2024 13:08:18
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5, PROMOVIDO POR D. MANUEL RÍOS JIMÉNEZ, CUYO OBJETO ES MODIFICAR PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL 7 B "EL MONTECILLO" PARA LA PARCELA SITA EN C/ BALCÓN DE GRANADA N.º 5, R.C. 0592309V6409D0001AZ, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 5).	

EXPEDIENTE :: 202414
24000200
Fecha: 09/02/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



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 nº 0592309VG4009D0001AZ, se encuentra como suelo urbano consolidado en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Las Gabias, aprobadas definitivamente el 14/0572009 (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.

CSV: 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5

CSV: 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 05/03/2024	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2024 12:03:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 3933 - 05/03/2024 12:03	

ENTRADA: 20243933
Fecha: 05/03/2024
Hora: 12:03
Und. reg.:1000



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 21/08/2024	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2024 13:08:18
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5, PROMOVIDO POR D. MANUEL RÍOS JIMÉNEZ, CUYO OBJETO ES MODIFICAR PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL 7 B "EL MONTECILLO" PARA LA PARCELA SITA EN C/ BALCON DE GRANADA N.º 5, R.C. 0592309VG4009D0001AZ, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 5).	

EXPEDIENTE :: 202414
24000200
Fecha: 09/02/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



- 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).

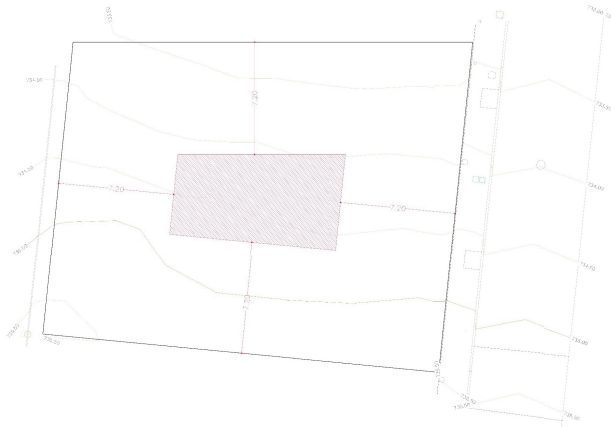
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE SU CONVIVENCIA Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

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 el 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:



CSV: 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5

CSV: 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 05/03/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2024 12:03:57
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 3933 - 05/03/2024 12:03

ENTRADA: 20243933
 Fecha: 05/03/2024
 Hora: 12:03
 Und. reg.:1000



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 21/08/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2024 13:08:18
 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5, PROMOVIDO POR D. MANUEL RÍOS JIMÉNEZ, CUYO OBJETO ES MODIFICAR PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL 7 B "EL MONTECILLO" PARA LA PARCELA SITA EN C/ BALCON DE GRANADA N.º 5, R.C. 0582309VG4009D0001AZ, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 5).

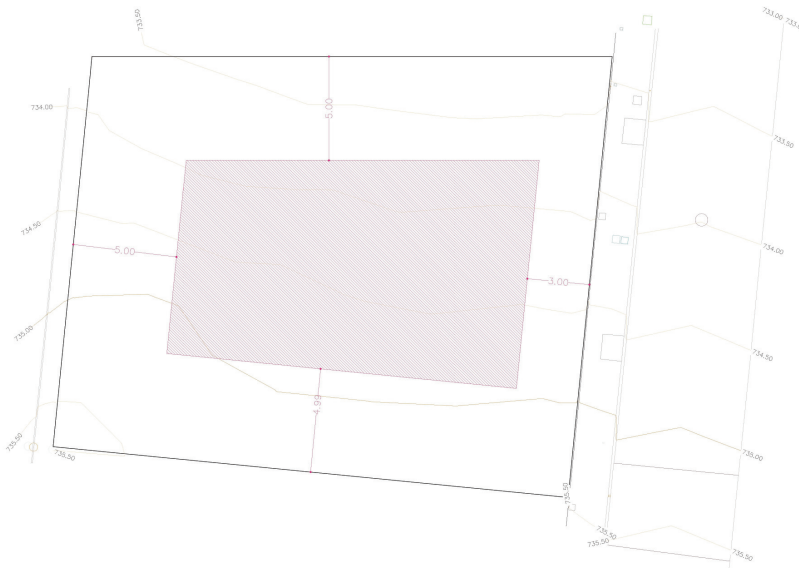
EXPEDIENTE :: 202414
 24000200
 Fecha: 09/02/2024
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



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 x 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 sería 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:



CSV: 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5

CSV: 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 05/03/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2024 12:03:57
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 3933 - 05/03/2024 12:03

ENTRADA: 20243933
 Fecha: 05/03/2024
 Hora: 12:03
 Und. reg:1000



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 21/08/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2024 13:08:18

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5, PROMOVIDO POR D. MANUEL RÍOS JIMÉNEZ, CUYO OBJETO ES MODIFICAR PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL 7 B "EL MONTECILLO" PARA LA PARCELA SITA EN C/ BALCON DE GRANADA N.º 5, R.C. 0592309VG4009D0001AZ, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 5).

EXPEDIENTE :: 202414
 24000200
 Fecha: 09/02/2024
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 05/03/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2024 12:03:57
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 3933 - 05/03/2024 12:03

ENTRADA: 20243933
 Fecha: 05/03/2024
 Hora: 12:03
 Und. reg:1000

CSV: 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5



CSV: 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 21/08/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2024 13:08:18

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5, PROMOVIDO POR D. MANUEL RÍOS JIMÉNEZ, CUYO OBJETO ES MODIFICAR PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL 7 B "EL MONTECILLO" PARA LA PARCELA SITA EN C/ BALCON DE GRANADA N.º 5, R.C. 0592309VG4009D0001AZ, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 5).

EXPEDIENTE :: 202414
 24000200
 Fecha: 09/02/2024
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



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.

CSV: 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5

CSV: 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 05/03/2024	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2024 12:03:57	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 3933 - 05/03/2024 12:03	

ENTRADA: 20243933
 Fecha: 05/03/2024
 Hora: 12:03
 Und. reg:1000



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 21/08/2024	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2024 13:08:18	
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5, PROMOVIDO POR D. MANUEL RÍOS JIMÉNEZ, CUYO OBJETO ES MODIFICAR PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL 7 B "EL MONTECILLO" PARA LA PARCELA SITA EN C/ BALCON DE GRANADA N.º 5, R.C. 0582309VG40090001AZ, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 5).	

EXPEDIENTE :: 202414
 24000200
 Fecha: 09/02/2024
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



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/m2No 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.

CSV: 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5

CSV: 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 05/03/2024	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2024 12:03:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 3933 - 05/03/2024 12:03	

ENTRADA: 20243933
 Fecha: 05/03/2024
 Hora: 12:03
 Und. reg.:1000



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 21/08/2024	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2024 13:08:18
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5, PROMOVIDO POR D. MANUEL RÍOS JIMÉNEZ, CUYO OBJETO ES MODIFICAR PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL 7 B "EL MONTECILLO" PARA LA PARCELA SITA EN C/ BALCÓN DE GRANADA N.º 5, R.C. 0592309VG40090001AZ, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 9).	

EXPEDIENTE :: 202414
 24000200
 Fecha: 09/02/2024
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



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.



Fdo.: Javier Moreno del Ojo
Arquitecto colegiado n. 4634 COA Granada

CSV: 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5

CSV: 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 05/03/2024	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/03/2024 12:03:57
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2024 3933 - 05/03/2024 12:03	

ENTRADA: 20243933
Fecha: 05/03/2024
Hora: 12:03
Und. reg:1000



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 21/08/2024	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2024 13:08:18
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 07E8000DA25400V3D4G9B2Q4F5, PROMOVIDO POR D. MANUEL RÍOS JIMÉNEZ, CUYO OBJETO ES MODIFICAR PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL 7 B "EL MONTECILLO" PARA LA PARCELA SITA EN C/ BALCON DE GRANADA N.º 5, R.C. 0892309VG40090001AZ, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 5).	

EXPEDIENTE :: 202414
24000200
Fecha: 09/02/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL





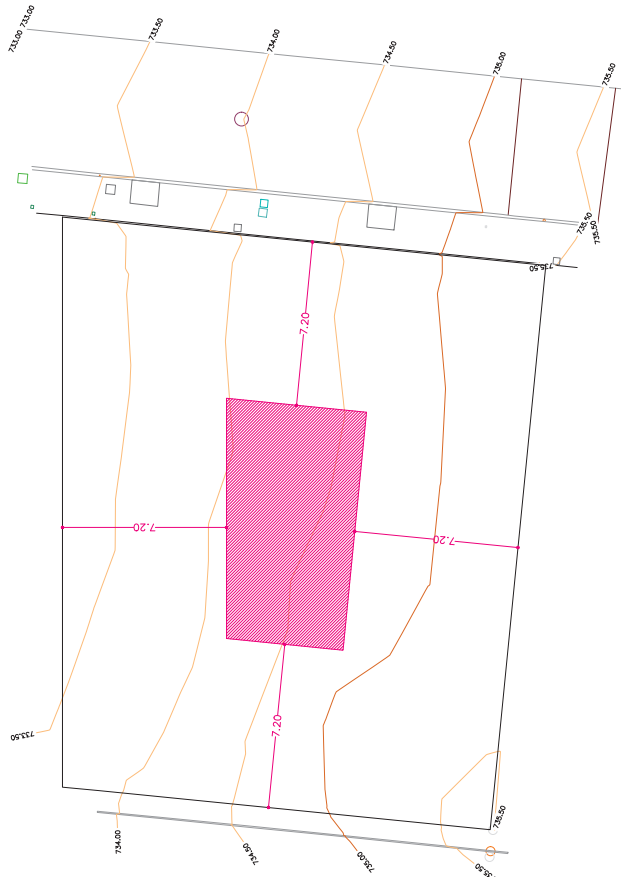
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 21/08/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2024 13:08:18

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 07E8000D425400V3D4G9B204F5, PROMOVIDO POR D. MANUEL RÍOS JIMÉNEZ, CUYO OBJETO ES MODIFICAR PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL 7 B "EL MONTECILLO" PARA LA PARCELA SITA EN C/ BALCON DE GRANADA Nº 5, R.C. 0592309VG400900001AZ, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 5).

EXPEDIENTE :: 202414
 24000200
 Fecha: 09/02/2024
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL





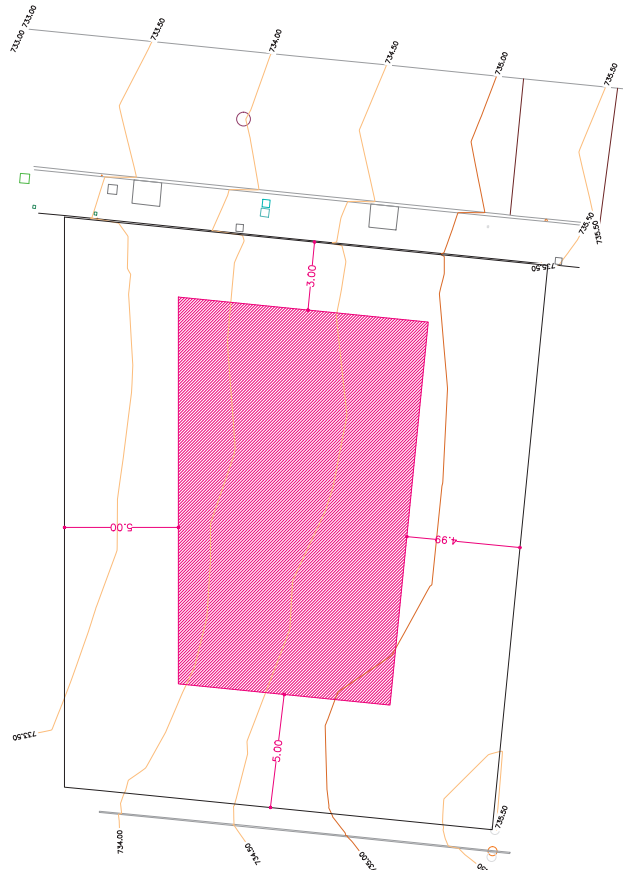
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 21/08/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2024 13:08:18

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 07E8000D425400V3D4G9B204F5, PROMOVIDO POR D. MANUEL RÍOS JIMÉNEZ, CUYO OBJETO ES MODIFICAR PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL 7 B "EL MONTECILLO" PARA LA PARCELA SITA EN C/ BALCÓN DE GRANADA N.º 5, R. C. 0592309VG40090001AZ, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 5).

EXPEDIENTE :: 202414
 24000200
 Fecha: 09/02/2024
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL





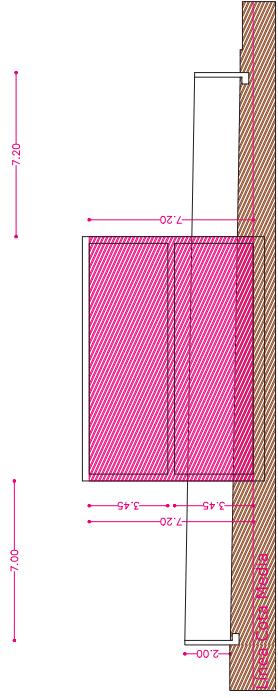
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

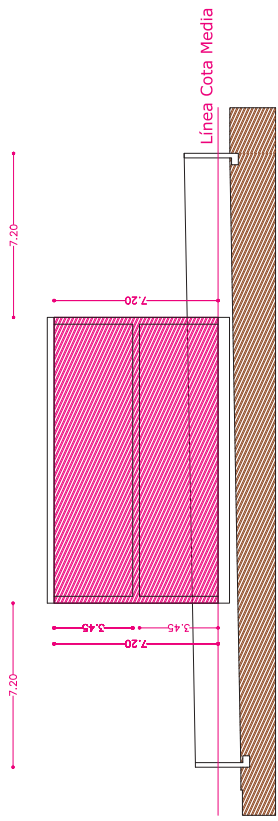
FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 21/08/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2024 13:08:18

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 07E8000D425400V3D4G9B204F5, PROMOVIDO POR D. MANUEL RÍOS JIMÉNEZ, CUYO OBJETO ES MODIFICAR PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL 7 B "EL MONTECILLO" PARA LA PARCELA SITA EN C/ BALCÓN DE GRANADA N.º 5, R.C. 0592309VG40090001AZ, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 5).

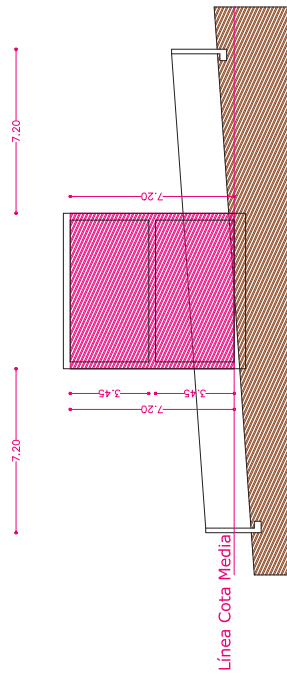
EXPEDIENTE :: 202414
 24000200
 Fecha: 09/02/2024
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



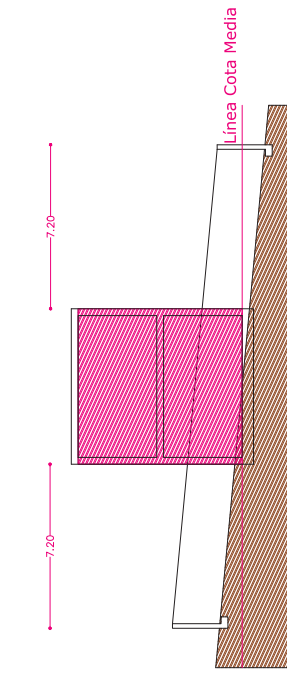
Alzado Suroeste



Alzado Noroeste



Alzado Noreste



Alzado Sureste

Occupación con Normativa Actual Plan Parcial 7 (2ª Fase), "El Montecillo"
 Manteniendo un retranqueo similar a la altura de una vivienda de dos plantas

1:100



INFORMACIÓN DE LA ENTIDAD EMISORA
 IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD EMISORA
 IDENTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO

CSV: 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4



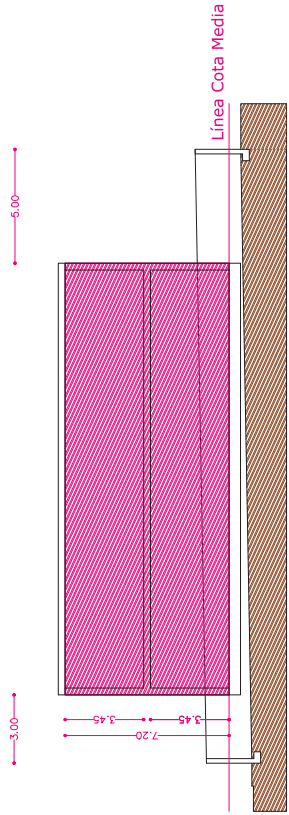
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

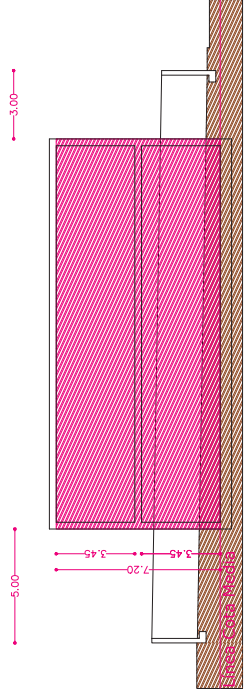
FUENSANTA NAVARRO PAVON-VICESECRETARIA GENERAL - 21/08/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2024 13:08:18

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL ESTUDIO DE DETALLE CON CSV 07E8000DA25400V3D4G9B204F5, PROMOVIDO POR D. MANUEL RÍOS JIMÉNEZ, CUYO OBJETO ES MODIFICAR PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL 7 B "EL MONTECILLO" PARA LA PARCELA SITA EN C/ BALCÓN DE GRANADA N.º 5, R.C. 0582309VG40090001AZ, HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024 (PUNTO 5).

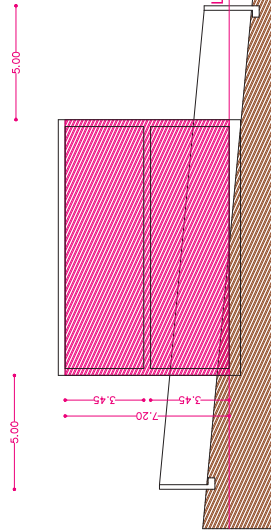
EXPEDIENTE :: 202414
 24000200
 Fecha: 09/02/2024
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



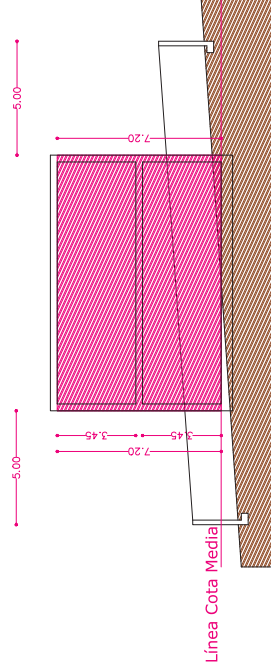
Alzado Noroeste



Alzado Sureste



Alzado Noroeste



Alzado Sureste

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

1:100

P5 Secciones Propuesta C/ Balcón de Granada, Parcela 42 - Las Gabias, Granada
ESTUDIO DE DETALLE

PROYECTISTA: Manuel Ríos Jiménez
 ARQUITECTO: C.O.A.G.B. - Núm. 4634
 Encargación María Alfaro Morales

CSV: 07E8000F3CC900Z3B4R3Z1Y8H4

