ANAIS RUIZ SERRANO (1 de 1)
APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 30/01/2025
Fecha Firma: 10/02/2025
HASH: c3a565d4dae7114880fb91fe78257c7e

Estudio de detalle Calle Tenis nº21 en Urbanización Cotobro de Almuñécar

Peticionario: Burameldoo SL

Arquitecto D. David López-Remiro Forcada

Junio de 2.024

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA 004340 DAVID LOPEZ-REMIRO FORCADA Pág. 1 de 11 01/07/24 - Nº 24-0002932 (Ref. 24-0002932-001-09885)
VISADO
Cód. Validación: AJ9X225CYPTMG4KLWADP7L49W
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 12

Contenido

I. Memoria de información 3
1. Datos del promotor y del autor del encargo 3
2. Objeto del encargo 3
3. Procedencia del estudio de detalle 3
4. Ámbito del estudio de detalle 3
II. Memoria de ordenación 6
I. Solución adoptada 6
Justificación de la necesidad de aumentar la longitud de la edificación 6
Justificación de que con el presente Estudio de Detalle no se aumenta la edificabilidad 8
II. Afecciones sectoriales 9
III. Normas urbanísticas 9
III. Resumen ejecutivo 9
IV. Documentos anexos 10
Nota Simple del Registro de la Propiedad de Almuñécar de la finca registral nº 12.487. 10
Información catastral y cartográfica suministrada por la Sede Virtual del Catastro de la parcela 6258003VF3665G0001YU. 10
V. Planos 11
1. Plano de situación, emplazamiento y PGOU. 11
2. Plano del ámbito del Estudio de Detalle sobre una ortofoto 11
3. Plano de detalle de la calificación de las zonas según el PGOU vigente 11
4. Plano de georreferenciación del ámbito del Estudio de Detalle 11

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA 004340 DAVID LOPEZ-REMIRO FORCADA Pág. 2 de 11 01/07/24 - Nº 24-0002932 (Ref. 24-0002932-001-09885)
VISADO
Cód. Validación: AJ9X225CYPTMG4KLWADP7L49W
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 12

I. Memoria de información

1. Datos del promotor y del autor del encargo

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de D. Wilco Brummel, en representación de Burameldoo SL con CIF B-13.901.269 y domicilio fiscal en Calle Tenis n°21 de Almuñécar (Granada).

Se encarga la redacción de este documento a D. David López-Remiro Forcada, con domicilio profesional en Calle Baracoa ed. "Mediterráneo" local n° 4 (Almuñécar), D.N.I. 72.675.037-M, y número de colegiado 4.340 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

2. Objeto del encargo

El objeto del presente documento consiste en reajustar la limitación de longitud máxima de la edificación que incluye las ordenanzas REXI del PGOU de Almuñécar en el ámbito de este Estudio de Detalle.

3. Procedencia del estudio de detalle

El presente Estudio de Detalle cumple las determinaciones del *Artículo 71. Los Estudios de Detalle*, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA n° 233, de 03/12/2021, BOE n° 303, de 20/12/2021).

Este documento tiene por objeto modificar una de las determinaciones de la ordenación detallada. No se modifica el uso ni la edificabilidad, ni se incrementa el aprovechamiento urbanístico, ni afecta negativamente a las dotaciones.

4. Ámbito del estudio de detalle

La delimitación del ámbito del presente Estudio de Detalle coincide con las siguientes referencias catastral y registral:

Dirección de la parcela	Referencia catastral	Finca registral
C/ Tenis n°21	6258003VF3665G0001YU	12.487

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA 004340 DAVID LOPEZ-REMIRO FORCADA Pág. 3 de 11 01/07/24 - Nº 24-0002932 (Ref. 24-0002932-001-09885)
VISADO
Cód. Validación: AJ9X225CYPTMG4KLWADP7L49W
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 12

Imagen aérea de la parcela que componen el ámbito del presente Estudio de Detalle. Con el número 1 se ha reflejado la parcela sita en Calle Tenis nº21.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA 004340 DAVID LOPEZ-REMIRO FORCADA Pág. 4 de 11 01/07/24 - Nº 24-0002932 (Ref. 24-0002932-001-09885)
VISADO
Cód. Validación: AJ9X225CYPTMG4KLWADP7L49W
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 12

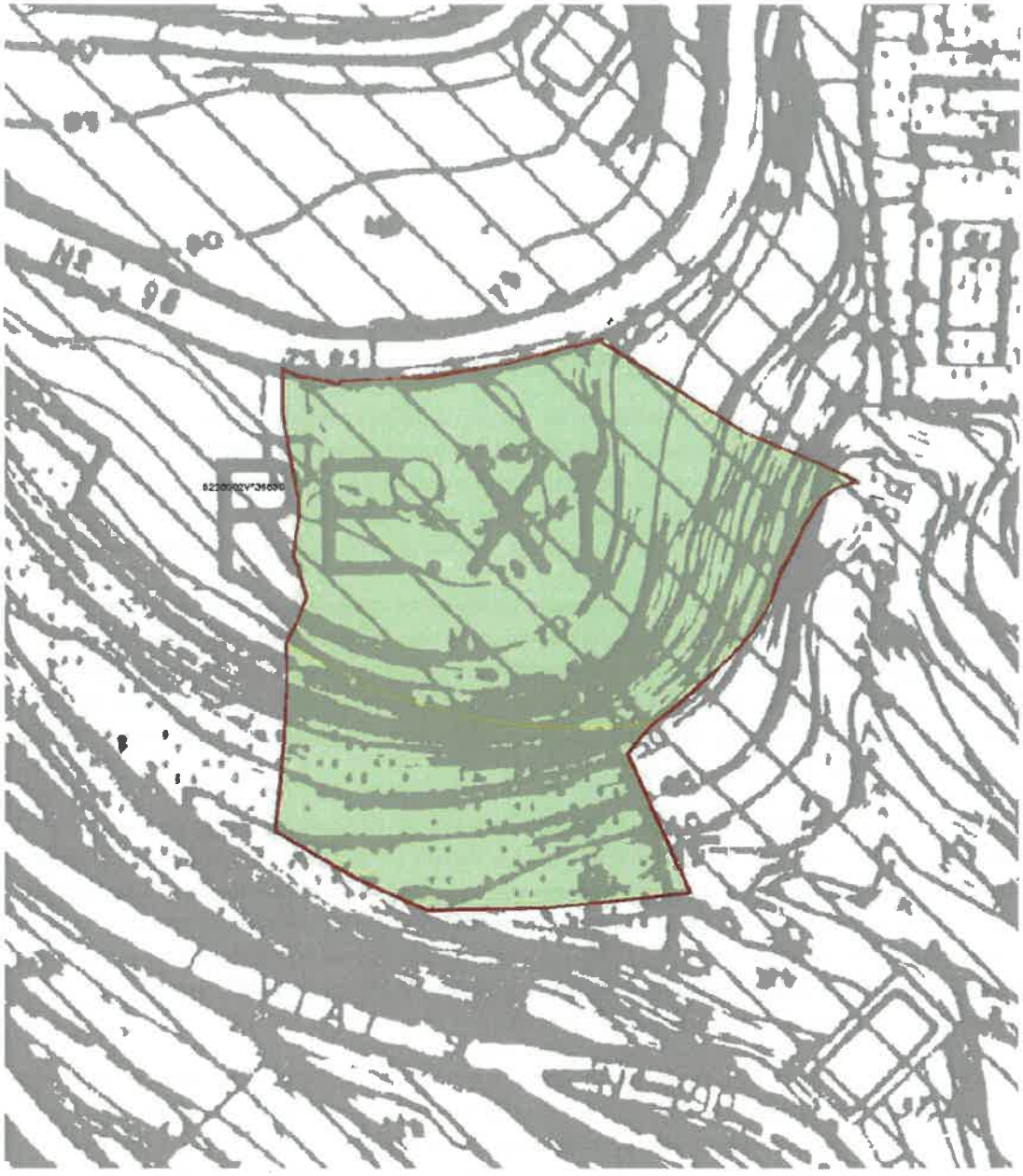


Imagen de la situación del ámbito del presente Estudio de Detalle sobre el PGOU de Almuñécar. El ámbito se incluye la Ordenanza RE-XI y zona verde privada.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA 004340 DAVID LOPEZ-REMIRO FORCADA Pág. 5 de 11 01/07/24 - Nº 24-0002932 (Ref. 24-0002932-001-09885)

VISADO

Cód. Validación: AJ9X225CYPTMG4KLWADP7L49W
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 12

II. Memoria de ordenación

I. Solución adoptada

Justificación de la necesidad de aumentar la longitud de la edificación

El presente Estudio de Detalle tiene como objetivo respaldar la revisión de la longitud máxima en la zona de estudio, específicamente para el desarrollo de dos viviendas, basándose en la complicada topografía que presenta el terreno. La propuesta se enmarca en la necesidad de maximizar la edificabilidad en consonancia con las características singulares del entorno.

La topografía del terreno objeto de estudio presenta una serie de características que dificultan la implementación convencional de construcciones. Pendientes pronunciadas y grandes desniveles son aspectos predominantes en el área, lo que limita significativamente la utilización del espacio disponible. Esta complejidad topográfica representa un desafío en términos de diseño y construcción, requiriendo soluciones adaptadas que permitan aprovechar al máximo las posibilidades del terreno.

El espacio disponible con topografía apta para la edificación es pequeño en proporción con las dimensiones de la parcela. La extensión limitada de áreas planas adecuadas para la construcción significa que no es posible ubicar toda la edificación que permite la parcela sin comprometer la funcionalidad y la estética. Para cumplir con el parámetro de longitud de fachada, sería necesario distribuir la edificación en más niveles, lo que implicaría la necesidad de sistemas de contención más complejos y de mayor impacto visual.

Esta disposición en niveles adicionales requeriría la adaptación de la ladera en plataformas pequeñas, lo que generaría la necesidad de construir elementos de contención muy potentes. Estos elementos, además de incrementar significativamente los costes de construcción, resultarían en una visual de paramentos de gran altura, alterando la armonía paisajística del entorno natural y generando un impacto visual negativo. La construcción de estructuras de contención de gran escala podría también afectar la estabilidad del terreno y aumentar el riesgo de deslizamientos, especialmente en zonas con pendientes pronunciadas.

Además, la construcción en múltiples niveles en terrenos con pendientes pronunciadas presenta retos adicionales en términos de accesibilidad y funcionalidad. Las rampas y escaleras necesarias para conectar los diferentes niveles no solo ocupan espacio adicional, sino que también pueden presentar dificultades para los habitantes, especialmente para personas con movilidad reducida. La necesidad de incorporar estas características de accesibilidad incrementa aún más la complejidad del diseño y construcción, haciendo que la solución convencional no sea viable ni eficiente.

La ampliación de la longitud máxima en la zona permitirá una distribución más eficiente de las edificaciones, evitando el desperdicio de espacio y optimizando la utilización de los recursos disponibles. La implementación de edificaciones con terrazas y zonas verdes garantizará una integración armoniosa con la topografía existente, minimizando el impacto ambiental. Al permitir una mayor longitud de fachada, se facilita una edificación más extendida y menos vertical, que se adapta mejor al terreno y reduce la necesidad de modificaciones topográficas severas.

Asimismo, una mayor longitud de fachada permite diseñar las viviendas de manera que aprovechen mejor la orientación y las vistas panorámicas del entorno. Esto no solo mejora la calidad de vida de

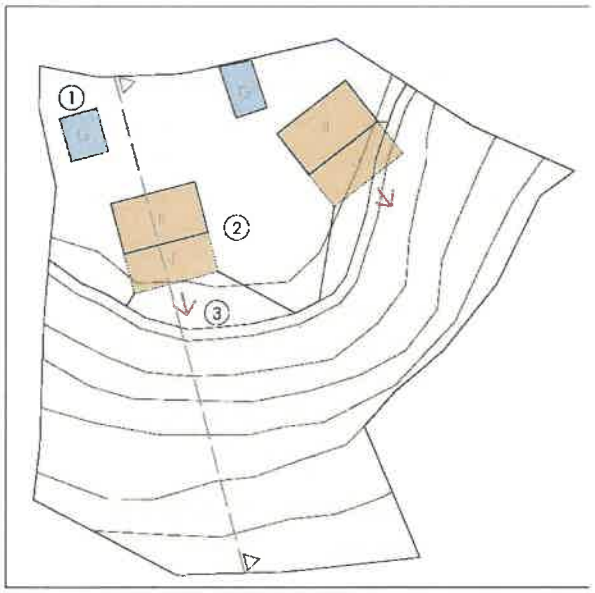
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA 004340 DAVID LOPEZ-REMIRO FORCADA Pág. 6 de 11 01/07/24 - Nº 24-0002932 (Ref. 24-0002932-001-09885)
VISADO
Cód. Validación: AJ9X225CYPTMG4KLWADP7L49W
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 12

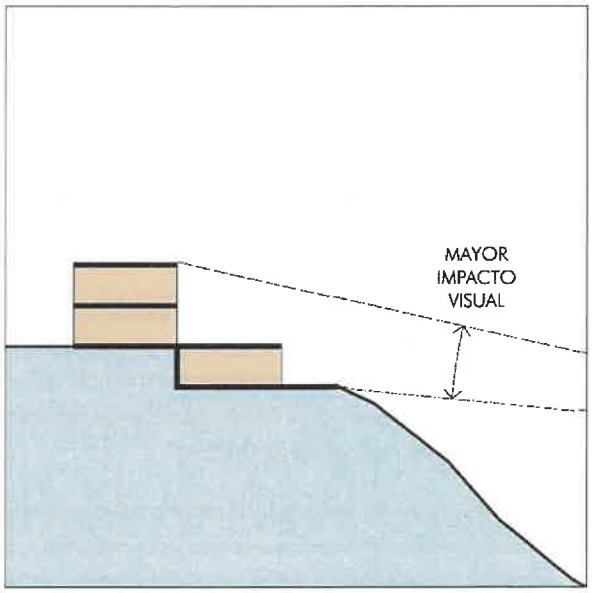
los residentes al ofrecer mejores condiciones de iluminación natural y ventilación, sino que también potencia el valor estético y económico de las propiedades. La integración de espacios verdes y terrazas contribuye a la creación de un entorno más agradable y sostenible, fomentando una mejor relación entre las edificaciones y su entorno natural.

La propuesta busca conciliar el desarrollo de las viviendas con los desniveles existentes de forma racional, haciendo un uso eficiente de la preservación del entorno y maximizando la edificabilidad de manera responsable y sostenible. Esta integración permite no solo una construcción más coherente con el paisaje natural, sino también una reducción en la necesidad de infraestructuras costosas y visualmente intrusivas. La adaptación de la edificación a la topografía permite un menor impacto en el ecosistema local, preservando la flora y fauna autóctonas y reduciendo la huella ecológica del proyecto.

En resumen, la ampliación de la longitud máxima de fachada es una solución viable y beneficiosa para enfrentar los retos que presenta la topografía complicada del terreno, logrando un equilibrio entre desarrollo y conservación del entorno natural. Esta medida no solo facilita una construcción más acorde con el terreno, sino que también promueve un desarrollo urbanístico más sostenible y respetuoso con el medio ambiente. La propuesta presentada en este Estudio de Detalle representa un enfoque innovador y necesario para la planificación urbanística en áreas con características topográficas complejas, asegurando que el desarrollo residencial sea eficiente, estético y sostenible.

Opción de edificación en más de dos niveles

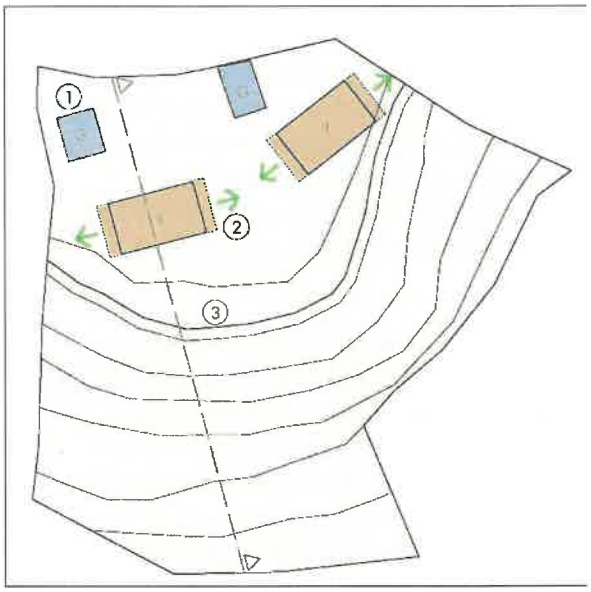


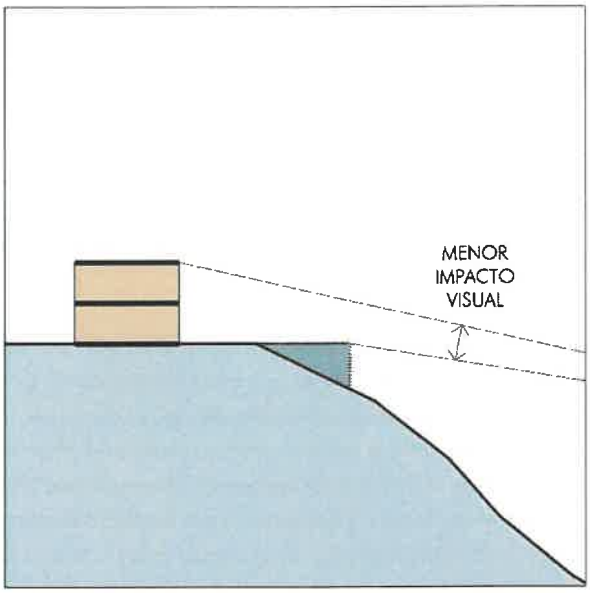


Opción con mayor impacto visual: Esta alternativa consiste en la materialización de la edificabilidad en un nivel adicional escalonado respecto a las dos alturas máximas que permite la ordenanza para esta zona. Se amplía la edificación hacia la zona con máximo desnivel. Esta opción implica realizar un mayor desmonte generando un alzado con tres niveles con un mayor impacto visual sobre la zona circundante. Con el número 1 se ha señalado la edificación secundaria junto al vial de acceso. Con el número 2 las edificaciones con uso residencial y con el número 3 la zona de terraza del nivel adicional.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA 004340 DAVID LOPEZ-REMIRO FORCADA Pág. 7 de 11 01/07/24 - Nº 24-0002932 (Ref. 24-0002932-001-09885)
VISADO
Cód. Validación: AJ9X225CYPTMG4KLWADP7L49W
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 12

Opción de edificación en dos niveles





Opción con menor impacto visual: Esta alternativa consiste en la materialización de la edificabilidad aumentando la longitud de la fachada lo que permite materializar la edificabilidad en sólo dos niveles. Esta opción implica realizar un menor desmonte generando menor impacto visual sobre la zona circundante. Con el número 1 se ha señalado la edificación secundaría junto al vial de acceso. Con el número 2 las edificaciones con uso residencial y con el número 3 el muro perimetral para generar zonas de esparcimiento al nivel de la edificación.

Justificación de que con el presente Estudio de Detalle no se aumenta la edificabilidad

El aumento de la longitud máxima de la edificación no conlleva un aumento en la edificabilidad de las parcelas. La solicitud se centra en la ampliación de la longitud máxima permitida, y se garantizará que la edificabilidad total de las parcelas se mantenga dentro de los límites establecidos por las ordenanzas de aplicación en la zona.

La optimización de la longitud máxima se abordará mediante el diseño arquitectónico eficiente y la distribución racional de los espacios construidos. La propuesta tiene como objetivo utilizar de manera más efectiva el espacio disponible sin incrementar la densidad de construcción.

El aumento en la longitud máxima no resultará en una mayor ocupación del suelo ni en una edificación más densa, sino que se enfocará en una distribución más eficiente y funcional de las viviendas. Este enfoque garantiza el cumplimiento de las regulaciones vigentes y promueve un desarrollo urbanístico que armoniza con las características específicas del terreno y su entorno natural.

En la documentación gráfica adjunta se han identificado las zonas donde se ha proyectado la ubicación las viviendas y la edificación secundaria. Estas zonas se han identificado como plataformas 1 y 2 y definen la alineación interior que las viviendas que se diseñen deberán respetar. La distancia

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA 004340 DAVID LOPEZ-REMIRO FORCADA Pág. 8 de 11 01/07/24 - Nº 24-0002932 (Ref. 24-0002932-001-09885)
VISADO
Cód. Validación: AJ9X225CYPTMG4KLWADP7L49W
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 12

máxima que definen estas plataformas es de 30 metros de longitud. Esta longitud máxima de la edificación es la que propone el presente Estudio de Detalle.

II. Afecciones sectoriales

La zona objeto de este Estudio de Detalle no cuenta con ninguna afección sectorial que precise de informes adicionales sobre posibles interferencias con otras administraciones. La solicitud para aumentar la longitud máxima de la edificación se basa en la complejidad topográfica y en la necesidad de optimizar la edificabilidad, cumpliendo rigurosamente con las normativas y ordenanzas urbanísticas locales.

III. Normas urbanísticas

Las normas de aplicación en la zona de este Estudio de Detalle son las Ordenanzas vigentes (REXI y verde privado), con la excepción de la longitud máxima de la edificación, la cual este estudio propone no limitar. El objetivo es permitir un uso más eficiente de la edificabilidad establecida por estas ordenanzas, buscando armonizarlo con el pronunciado desnivel presente en la zona.

III. Resumen ejecutivo

El documento tiene como objetivo aumentar la limitación de la longitud máxima de la edificación establecida por la ordenanza REXI del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Almuñécar para el ámbito del presente estudio a 30metros. El Estudio de Detalle, en conformidad con el Artículo 71 de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, busca modificar una determinación específica de la ordenación detallada, sin afectar al uso, la edificabilidad ni incrementar el aprovechamiento urbanístico, ni afectar negativamente a las dotaciones.

El ámbito del estudio abarca una parcela. El objetivo final es la promoción de dos nuevas viviendas. La justificación del Estudio de Detalle se centra en la complejidad topográfica de la zona, proponiendo una ampliación de la longitud máxima para permitir una distribución más eficiente de las edificaciones, sin aumentar la edificabilidad total ni afectar negativamente al entorno. La zona en cuestión no presenta afecciones sectoriales que requieran informes adicionales, y la propuesta se alinea con las normas urbanísticas vigentes, salvo la excepción de la longitud máxima de la edificación, que se propone no limitar.

En Almuñécar, a 26 de junio de 2.024

Arquitecto David López-Remiro Forcada

Nº4.340 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA 004340 DAVID LOPEZ-REMIRO FORCADA Pág. 9 de 11 01/07/24 - Nº 24-0002932 (Ref. 24-0002932-001-09885)
VISADO
Cód. Validación: AJ9X225CYPTMG4KLWADP7L49W
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 12

IV. Documentos anexos

Nota Simple del Registro de la Propiedad de Almuñécar de la finca registral nº 12.487.

Información catastral y cartográfica suministrada por la Sede Virtual del Catastro de la parcela 6258003VF3665G0001YU.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA 004340 DAVID LOPEZ-REMIRO FORCADA Pág. 10 de 11 01/07/24 - Nº 24-0002932 (Ref. 24-0002932-001-09885)
VISADO
Cód. Validación: AJ9X225CYPTMG4KLWADP7L49W
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 12

V. Planos

1. Plano de situación, emplazamiento y PGOU.
2. Plano del ámbito del Estudio de Detalle sobre una ortofoto
3. Plano de detalle de la calificación de las zonas según el PGOU vigente
4. Plano de georreferenciación del ámbito del Estudio de Detalle
5. Información topográfica
6. Ordenación volumétrica

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA 004340 DAVID LOPEZ-REMIRO FORCADA Pág. 11 de 11 01/07/24 - Nº 24-0002932 (Ref. 24-0002932-001-09885)
VISADO
Cód. Validación: AJ9X225CYPTMG4KLWADP7L49W
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 12

Cód. Validación: AJ9X225CYPTMG4KLWADP7L49W
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 12