

Proyecto de agregación, parcelación y estudio de detalle de la Finca El Algarrobo, calle El Morro, Urbanización Punta de la Mona, Almuñécar-La Herradura, Granada

4 de abril, 2025. Reformado 26 de septiembre, 2025.



Promotor: Algarrobo Punta de la Mona S.L.U.
Arquitecta redactora: Alejandra Climent Monsalve



ÍNDICE	página
1. MEMORIA INFORMATIVA	4
1.1 AGENTES	4
1.2 ANTECEDENTES	4-5
1.3 OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA	6
1.4 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	7
1.4.1 Situación y emplazamiento	7
1.4.2 Topografía	7
1.4.3. Condiciones geotécnicas	7-8
1.4.4. Límites y superficies de la parcela	9
1.5 USOS, EDIFICACIONES EXISTENTES E INFRAESTRUCTURAS	9
1.6 FLORA DE ESPECIAL VALOR ECOLÓGICO	10
1.7 NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN	11-12
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN	13
2.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	13
2.2 CONFIGURACIÓN DE LAS NUEVAS PARCELAS	13
2.3 TRAZADO DE NUEVO VIAL PRIVADO	14-15
2.4 PROYECTO DE PARCELACIÓN	16-17
2.5 DESARROLLO PORMENORIZADO DE LA ORDENACIÓN DE CADA PARCELA	18
2.5.1 Modificación de alguna determinación de la ordenanza de aplicación	18
2.5.2 Compleción de alguna determinación de la ordenanza de aplicación	18-19
2.5.3. Principios de ordenación de los espacios libres de la edificación	19-22
2.6 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	23
3. RESUMEN EJECUTIVO	25-32
3.1 SITUACIÓN Y USO	
3.2 AGENTES	
3.3 ANTECEDENTES	
3.4 OBJETO DEL DOCUMENTO	
3.5 CONTENIDO	



PLANOS

1. PLANO DE SITUACIÓN
2. PLANO DE PARCELACIÓN ACTUAL
3. PLANO DE PARCELACIÓN PROPUESTA - ORDENACIÓN URBANÍSTICA
4. PLANO DE PARCELAS REGISTRALES
5. PLANO DE SERVIDUMBRES DE PASO
6. PERFIL DEL NUEVO VIARIO
7. PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURAS

FICHAS DE CADA PARCELA

8. ED PARCELA 1
9. ED PARCELA 2
10. ED PARCELA 3
11. ED PARCELA 4
12. ED PARCELA 5
13. ED PARCELA 6
14. ED PARCELA 7

ANEXOS

- I - Notas simples de las diez parcelas que conforman actualmente la finca El Algarrobo
- II - Extracto de catastro



1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 AGENTES

Promotor:

Algarrobo Punta de la Mona S.L.U.

CIF: B70965686

Calle Alhambra nº3, Planta 00

18697 Almuñécar-La Herradura

Arquitecta redactora:

Alejandra Climent Monsalve

NIF: 51103038M

nº de colegiada por el COA Granada: 005161

Paseo de la Caletilla 8

18690 Almuñécar-La Herradura

1.2 ANTECEDENTES

(ver *PLANO DE PARCELACIÓN ACTUAL*)

La finca EL ALGARROBO se sitúa en la Urbanización Punta de la Mona, La Herradura-Almuñécar.

Su nombre viene dado por la presencia de un majestuoso algarrobo que crece en su interior.

Su calificación es de Suelo Urbano y se le aplica la ordenanza municipal Residencial Extensiva

XIV del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar (P.G.O.U.-1987).

El 14.12.2021 el Excelentísimo Ayuntamiento de Almuñécar concede licencia de parcelación, nº de expediente 11971/2021.

El 03.11.2021 el Excelentísimo Ayuntamiento de Almuñécar aprueba definitivamente el Estudio de Detalle sobre la Finca El Algarrobo a instancias de D. Rafael Mira Prieto-Moreno y redactado por D. Javier Climent Ortiz., nº de expediente: 2559/2021.

Las parcelas resultantes de dicha parcelación fueron registradas en el Registro de la Propiedad. Nueve de las diez parcelas tienen edificabilidad, la que atribuye la ordenanza de aplicación según el Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar de 1987, que es la Residencial Extensiva XIV. La décima parcela se configura como el viario, un camino peatonal y el algarrobo y se vincula *ob rem* con el resto de las parcelas. A continuación se detallan los parámetros urbanísticos de cada parcela así como su número en el Registro de la Propiedad:



Parámetros urbanísticos de la finca matriz según R.E. XIV

Finca	Superficie	Edificabilidad	Ocupación
		Edificación principal	Edif. secundaria
		(0,20m2/m2)	5%
	m2	m2	m2
10.790	2.158,00	539,50	

Paráms. urbanísticos de las parcelas resultantes del Proy. de Parcelación y Estudio de Detalle

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Ocupación	Uso	Parte proporcional de parcela		nº de Registro
					Edif.principal	edif. secundaria	
1	1.127	225,40	56,35			11,86%	56507
2	1.128	225,60	56,40			11,87%	56508
3	1.032	206,40	51,60			10,86%	56509
4	1.021	204,20	51,05			10,74%	56510
5	1.000	200,00	50,00			10,52%	56511
6	1.000	200,00	50,00			10,52%	56512
7	1.001	200,20	50,05			10,53%	56513
8	1.195	239,00	59,75			12,57%	56514
9	1.000	200,00	50,00			10,52%	56515
10	1.286	No tiene edificabilidad		Vivienda unifamiliar aislada	Viario, camino y algarrobo		56516
Total	10.790	1.900,80	475,20			100,00%	1.286

Los números de referencia catastral de las actuales parcelas son los siguientes:

Nombre de parcela	Ref. Catastral
1	4953010VF3645D1001WH
2	4953010VF3645D0002TL
3	4953010VF3645D0003YB
4	4953010VF3645D0004UZ
5	4953010VF3645D0005IX
6	4953010VF3645D0006OM
7	4953010VF3645D0007PQ
8	4953010VF3645D0008AW
9	4953010VF3645D0009SE
10	viario y algarrobo



1.3 OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA

El promotor y propietario de la Finca El Algarrobo ha cambiado desde la aprobación del vigente Estudio de Detalle. Es deseo de este nuevo promotor, tras realizar un exhaustivo estudio del mercado inmobiliario, construir menos viviendas en esta finca pero de mayor envergadura. Así mismo, considera más pertinente acceder a la finca por su cota inferior, es decir, por la Carretera de la Playa, en vez de por la calle El Morro, con el fin de reservar las cotas superiores de la finca exclusivamente al posicionamiento de las viviendas.

Por ello, el objetivo del presente trabajo es

- . modificar la parcelación ligeramente de forma que donde había nueve parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, ahora haya siete. La edificabilidad de la parcela número 10 - a la cual se había renunciado, por destinarla a las zonas comunes compartidas por el resto de las parcelas - se distribuirá entre las ocho parcelas resultantes.
- . reconfigurar el trazado del viario de acceso de forma que se entre en la finca por la Carretera de la Playa.
- . modificar o completar algunas determinaciones de la ordenación detallada de aplicación en esta finca. En este caso la ordenanza Residencial Extensiva XIV.

Los principios dictados en el vigente Estudio de Detalle aprobado el 03.11.2021 pretenden ser completamente respetados y continuados con la redacción de éste. En su apartado Resumen Ejecutivo, dicta:

„El objetivo particular es la búsqueda de una ordenación de los volúmenes lo más respetuosa posible con el terreno donde se asientan, de forma que se preserve el excepcional carácter paisajístico que tiene la finca y que en cada parcela se pueda garantizar el disfrute de las vistas del mar Mediterráneo. Así mismo el trazado de un nuevo camino peatonal garantizará una mejor conectividad peatonal con el resto de la Urbanización Punta de la Mona e integrará el majestuoso algarrobo con las zonas comunes que comparten los futuros propietarios de las nuevas parcelas.“

En el presente trabajo, siguiendo los principios del vigente Estudio de Detalle:

-Se delimita una área de servidumbre de paso en cada parcela. La suma de estas áreas resulta en el vial y un camino peatonal que, partiendo de este vial, llega hasta el algarrobo, lo engloba, y desemboca de nuevo en el vial. De esta forma el algarrobo sigue siendo un elemento paisajístico de disfrute para los futuros propietarios de las viviendas.

-Se ordenan los volúmenes de la edificación delimitando áreas de movimiento y alturas máximas con el fin de buscar una integración paisajística respetuosa de la arquitectura sobre el terreno y garantizar a cada vivienda el disfrute de las vistas del mar Mediterráneo.

Este Estudio de Detalle en ningún caso modifica el uso o la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico ni afecta negativamente a las dotaciones.



1.4 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

1.4.1 Situación y emplazamiento

(ver *PLANO DE SITUACIÓN*)

La finca El Algarrobo se sitúa en la Urbanización Punta de la Mona en La Herradura.

Su acceso actual se produce en su lado noroeste por la calle El Morro.

1.4.2 Topografía

La finca presenta una pendiente descendiente desde la cota de entrada actual en la calle El Morro +148,00 hasta su linde con las parcelas colindantes en el lado sureste, cuya cota es aprox. +123,00. En este lado sureste las pendientes son bastante pronunciadas (aprox. 40%). Así mismo la finca desciende hacia la calle Jilgueros y Carretera de la Playa (cota +126,80) mediante unos bancales.

El área total de todo el ámbito de actuación es de **10.790 m²**

1.4.3. Condiciones geotécnicas

La empresa Entecsia Granada S.L. (CIF: B 18605428) realiza en un exhaustivo estudio geotécnico de toda la finca firmado el 20 de mayo de 2021 por los geólogos Germán Medina Vargas, Juan Luis Pozo Asensio y Jose Antonio Peregrina Bolívar.

Se cita el apartado „Recomendaciones y conclusiones“:

„Todas las indicaciones de este apartado están más detalladas a lo largo del estudio en su epígrafe correspondiente.

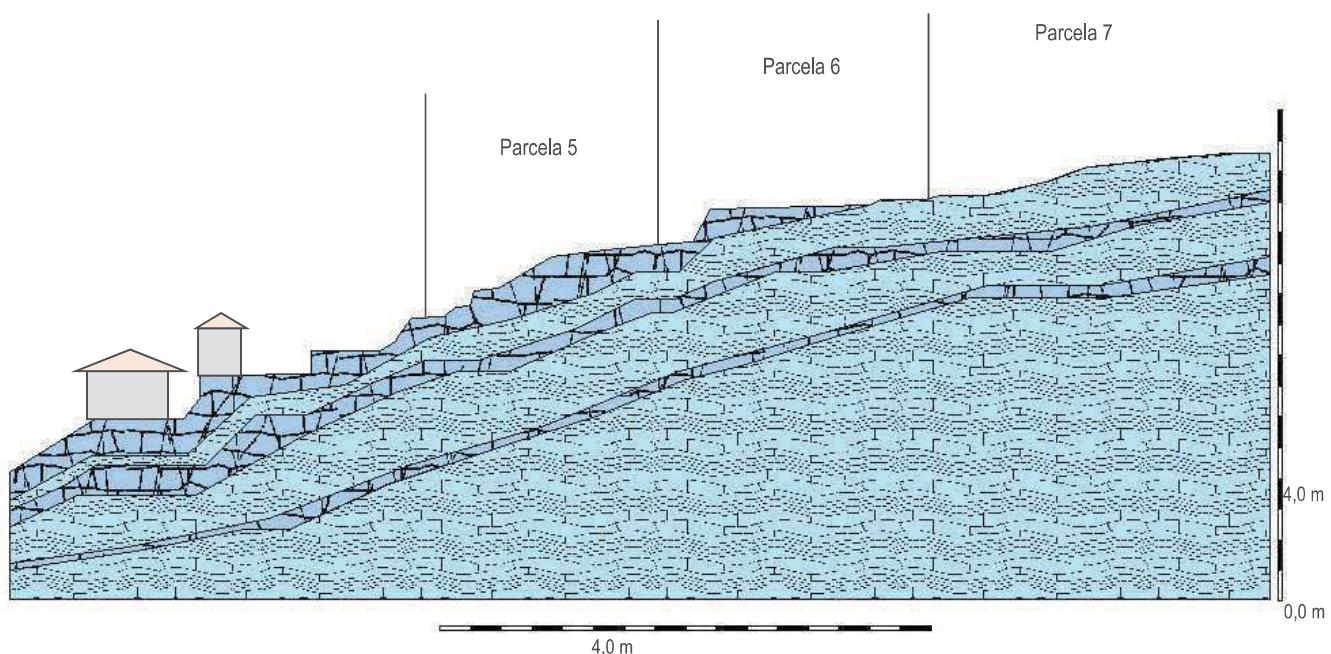
PERFIL DEL TERRENO:

- De 0.0 a 18 m de profundidad según sondeos realizados: afloran dos tipos de terreno que son roca cuarzoesquisto en niveles rocosos fracturados, pero sin formar suelo, y por otro lado arena arcillosa o limosa con grava procedente de una elevada meteorización y fracturación de la roca cuarzoesquisto, y por tanto formando un suelo (sapolito) que es muy propenso a deslizamiento. Se trata del mismo tipo de terreno, pero bien en forma de capas de roca o bien en forma de suelo procedente de la roca muy meteorizada. La proporción de suelo meteorizado frente a los niveles de roca en capas puede ser de 90% frente a 10%. Prácticamente toda la parcela es suelo de arena arcillosa/limosa con grava procedente de roca, según se observa en los sondeos realizados en la parcela y en otros que Entecsia a ha llevado a cabo en parcelas colindantes.

Se indica una sección modelo de la parcela para comprobar el perfil litológico más común, formado por una elevada proporción de arena arcillosa y limosa y capas dispersas de roca fracturada.



Proyecto de agregación, parcelación y estudio de detalle de la Finca El Algarrobo, calle El Morro, Urbanización Punta de la Mona, Almuñécar-La Herradura, Granada



(...)

ELEMENTOS DE CONTENCIÓN:

De dos tipos:

- Pantalla de micropilotes arriostrados con un encepado en cabeza, situada en la parcela 3 y 4 delante de las edificaciones para contrarrestar posible deslizamiento del terreno.*
- Muros de hormigón armado sobre zapata corridas en las parcelas donde queden taludes expuestos especialmente con edificación en cabecera de talud. Se estiman en parcela 7 y 6 y opcional con micropilotes en la parcela 5, en función de comprobar el volumen de roca en extensión horizontal. Todos los taludes excavados y en especial lo que soporte una carga repartida en cabecera contarán con un muro de hormigón armado sobre zapata corrida.*

(...)“

En la fase de desarrollo de las viviendas se estudiarán más pormenorizadamente los elementos de contención.



1.4.4. Límites y superficie total del ámbito de actuación

La finca El Algarrobo con un total de 10790 m² limita:

- . al noroeste con la calle El Morro.
- . al norte con parcela colindante, ref. catastral 4953006VF3645D
- . al noreste con parcela colindante, ref. catastral 4953042VF3645D
- . al este con parcela colindante, ref.catastral 4953036VF3645D
- . al sureste con parcela colindante, ref. 4953025VF3645D
- . al sureste con parcela colindante de ref. catastral 49530A3VF3645D
- . al sur con parcela colindante de ref. catastral 4953012VF3645D
- . al suroeste con parcela colindante de ref. catastral 4953011VF3645D
- . al oeste con calle Jilgueros.
- . al oeste con parcela colindante de ref.catastral 4953007VF3645D

Se trató en diciembre de 2020 la alineación oficial con la calle El Morro y la calle Jilgueros en el Ayuntamiento de Almuñécar.

1.5 USOS, EDIFICACIONES EXISTENTES E INFRAESTRUCTURAS

El uso de la zona es Residencial, específicamente Residencial Extensiva XIV.

No existe ningún edificio de especial relevancia en la parcela a excepción de una cochera de aproximadamente 45 m² y un depósito de agua subterráneo de 150 m³. La demolición de estas construcciones se incluirá en el proyecto de acondicionamiento del vial privado.

La Urbanización de la Punta de la Mona dispone de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbano de estas parcelas, como son:

- Abastecimiento de agua.
- Red Eléctrica.
- Saneamiento.
- Red viaria.
- Red de telecomunicaciones.

Todas estas infraestructuras están contiguas a la zona objeto de actuación (tanto en la calle El Morro, como en la calle Jilgueros, como en la calle Perdices), por lo que puede realizarse la conexión a las mismas sin ningún tipo de complejidad ni costes extraordinarios.



1.6 FLORA DE ESPECIAL VALOR ECOLÓGICO

En el centro de la finca se sitúa un algarrobo. Dado su extraordinario tamaño se considera un especimen de especial relevancia ecológica. Ocupa un área de aproximadamente 365 m². Por ello, continuando la estrategia del vigente Estudio de Detalle, este trabajo prevee de nuevo un camino peatonal, que llegue hasta dicho árbol para permitir su disfrute.



1.7 NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Se cita a continuación la legislación más relevante en la redacción del presente Estudio de Detalle:

De ámbito municipal:

- Revisión y Adaptación del Plan de Ordenación Urbana de Almuñécar, aprobado el 22 de julio de 1987
- Específicamente, la Ordenanza Municipal Residencial Extensiva XIV que a continuación se transcribe:

EDIFICABILIDAD: La intensidad máxima se fija en 0,20 m²/m²

OCUPACION: La máxima ocupación en planta baja se fija en el 20%

PARCELA MINIMA: 1.000 m²

ALTURA MAXIMA: 1 planta. No computará a estos efectos los porches bajos que puedan surgir como consecuencia del desnivel del terreno, con una altura total máxima de 6 m que quedará por debajo de un plano paralelo a la rasante natural del terreno

ATICOS:

NORMA DE COMPOSICION: Libertad de composición

SEPARACION A LINDES

A vía pública: Mínimo 3 m. Excepto cocheras que podrán edificarse en línea con el vial

A colindantes: Mínimo 4 m

Entre edificios dentro de la misma parcela: Mínimo 7 m

Entre edificación principal y secundaria: Mínimo 2 m

PATIOS D. MINIMO: No se admiten

USOS PERMITIDOS: Se especifican en cuadro aparte

USO INDUSTRIAL: Se especifican en cuadro aparte

TIPO DE EDIFICACION: Aislada

VOLADIZOS: No se fijan. La separación a lindes se medirá desde la parte más saliente de la edificación

Longitud máxima:

% vuelos abiertos:

% vuelos cerrados:

EDIFICACION SECUNDARIA

Edificabilidad:

Ocupación: 5%

Altura: 3 m

LONGITUD Y FONDO MAXIMO EDIFICABLE: No se fijan

APARCAMIENTOS: Una plaza por cada 100 m² edificados con un mínimo de UN aparcamiento por vivienda



De ámbito autónomico:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- 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 transcribe a continuación los artículos correspondientes a los Estudios de Detalle:

LISTA: „Art. 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.“

REGLAMENTO: „Artículo 94. Los Estudio 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.



2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El objetivo de este Estudio de Detalle es convertir las diez parcelas actuales en siete.

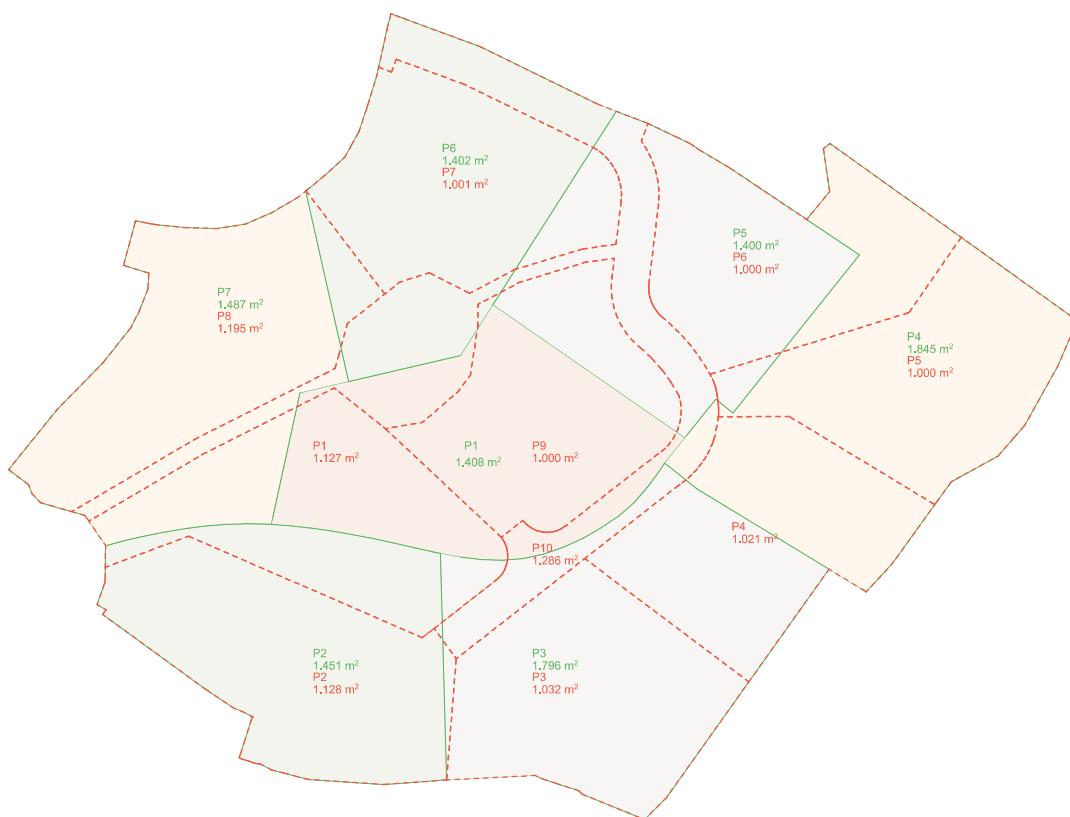
Igual que en el vigente Estudio de Detalle, se pretende que estas nuevas parcelas conserven el gran valor paisajístico que tiene la finca, las vistas espectaculares del mar Mediterráneo y cuya ordenación integre los elementos existentes (como el algarrobo, la topografía, la conexión a calles y las construcciones vecinas) de la forma más respetuosa y lógica posible.

A través de la definición del volumen capaz de la edificación se garantiza que las futuras construcciones no se obstruyan las vistas entre sí ni a terceros y se adapten a la morfología del terreno.

En cada nueva parcela se define un área de servidumbre. La suma de estas áreas de servidumbre constituyen el vial de acceso a las parcelas desde la Carretera de la Playa y el camino peatonal que engloba el algarrobo.

2.2 CONFIGURACIÓN DE LAS NUEVAS PARCELAS

En el siguiente plano se superponen las parcelas actuales (en línea discontinua roja) con las parcelas propuestas en este documento (en línea continua verde).



2.3 TRAZADO DE NUEVO VIAL PRIVADO

(ver *Plano PERFIL DEL NUEVO VIARIO* y *Plano DETALLE DE LA ZONA DE APARCAMIENTO*)

Como se ha mencionado en el apartado „Objeto del Estudio de Detalle“, se modifica el trazado del vial privado. En la nueva configuración el viario entra en la finca El Algarrobo por su cota inferior (+126,80), aquella en contacto con la Carretera de la Playa y la calle Jilgueros. A la entrada se prevé un nicho que aloja el portón corredero. En la parte exterior de este nicho, se localizan los contadores de agua y electricidad y los buzones.

El vial tiene un ancho de 7,0 metros para garantizar el cruce cómodo de dos coches. No se contempla que en este vial se aparquen coches.

La pendiente de la nueva calle es del 15 %. Da acceso rodado a las nuevas parcelas 1,2,3,4 y 5.

La pendiente se suaviza al final del vial.

La nueva parcela 2 se podrá acceder desde la calle Jilgueros o desde el vial privado.

La nueva parcela 7 se accede o bien desde el vial privado o por la calle El Morro.

La nueva parcela 6 se accede por la calle El Morro.

Al final de dicho vial se plantea una rotonda para poder girar 180°.

Desde el final del vial privado, sobre la cota +137,00, parte un camino peatonal de 2,00 metros de ancho, que llegará hasta el algarrobo, atravesará el área debajo de su copa y continuará hasta enlazar de nuevo con el vial en la cota +129,00.

Por debajo del vial privado se organizarán las infraestructuras que den servicio a las futuras viviendas. La red de saneamiento de las parcelas 3 y 4 evacuará mediante una servidumbre de paso a la calle Perdices a través de la parcela 49530A3VF3645D (ver *Plano Propuesta de Infraestructuras*).

En cada parcela se reserva un área de servidumbre de paso.

(Ver *Plano de SERVIDUMBRES DE PASO*)

La suma de estas áreas configura el espacio destinado a vial, camino peatonal y algarrobo.

Este área total son 1257 m², que se dividen en:

- vial:	788 m ²
- camino peatonal:	155 m ²
- algarrobo:	314 m ²



**Proyecto de agregación, parcelación y estudio de detalle de la Finca El Algarrobo,
calle El Morro, Urbanización Punta de la Mona, Almuñécar-La Herradura, Granada**



Imagen desde arriba del vial privado, el camino peatonal y el algarrobo
(Las volumetrías de la edificación representadas no son vinculantes)



Imagen del vial desde su acceso en la Carretera de la Playa.
(Las volumetrías de la edificación representadas no son vinculantes)



2.4 PROYECTO DE PARCELACIÓN

(ver *PLANO DE PARCELACIÓN PROPUESTA - ORDENACIÓN URBANÍSTICA*)

La edificabilidad permitida según la Ordenanza Municipal R.E.XIV (Residencial Extensiva XIV) es de 0,20 m²/m² y una ocupación del 20% (una planta) para la edificación principal y del 5% para la edificación secundaria.

En la siguiente tabla se resume la superficie de cada parcela, la edificabilidad permitida en cada parcela, la ocupación permitida de la edificación secundaria y el área de servidumbre de paso que cada parcela tiene que destinar para la configuración del viario, el camino peatonal y el área reservada al algarrobo.

Parámetros urbanísticos de las parcelas propuestas en esta parcelación y estudio de detalle:

Parcela	Superficie	Edificabilidad		Uso	Área de servidumbre de paso
		Edif.principal	Ocupación edif. secundaria		
nº	m ²	m ²	m ²		m ²
1	1.408	281,6	70,40	Vivienda unifamiliar aislada	421
2	1.451	290,2	72,55		175
3	1.796	359,2	89,80		139
4	1.845	369,0	92,25		73
5	1.400	280,0	70,00		73
6	1.402	280,4	70,10		232
7	1.487	297,4	74,35		144
Total	10.789	2.157,8	539,45		1.257



Proyecto de agregación, parcelación y estudio de detalle de la Finca El Algarrobo, calle El Morro, Urbanización Punta de la Mona, Almuñécar-La Herradura, Granada



Ejemplo no vinculante de posibles volumetrías de la edificación en cada parcela. Se representa la máxima edificabilidad y ocupación permitida.



2.5 DESARROLLO PORMENORIZADO DE LA ORDENACIÓN DE CADA PARCELA

Según el artículo 94 del Reglamento de la LISTA „*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 (...)*“.

A continuación se presentan estas modificaciones:

2.5.1 MODIFICACIÓN DE ALGUNA DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

2.5.1.1 Separación de la edificación secundaria a colindantes cuando se destina a cochera

La Ordenanza Residencial Extensiva 14 establece que la separación a lindes de la edificación debe ser de un mínimo de 4 metros.

Se propone modificar este parámetro para la edificación secundaria y definir que:

se podrán alinear las edificaciones secundarias cuando se destinen a cochera a la linde entre dos parcelas dentro de la Finca El Algarrobo.

Estas construcciones no podrán superar los 3 metros de altura (como dicta la RE XIV) ni rebasar la cota máxima de los volúmenes de la edificación definida en este Estudio de Detalle para cada parcela.

El objetivo de esta modificación es optimizar el posicionamiento de las cocheras de forma que se libere la mayor longitud posible de frente de parcela a viario para la edificación principal.

2.5.2 COMPLECIÓN DE ALGUNA DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

2.5.2.1. Altura permitida

La ordenanza Residencial Extensiva 14 establece que la altura máxima es de una planta, añadiendo la siguiente puntuación:

„No computará a estos efectos los porches bajos que puedan surgir como consecuencia del desnivel del terreno, con una altura total máxima de 6 m que quedará por debajo de un plano paralelo a la rasante natural del terreno.“

Como se ha descrito en el apartado „Objetivos y criterios de ordenación“, se pretende definir un área de movimiento de los volúmenes de la edificación tanto en planta como en sección de forma que todas las futuras viviendas puedan disfrutar de las hermosas vistas.

Se propone completar el parámetro de altura máxima con el siguiente parámetro:



Se define en cada parcela una **cota máxima que los volúmenes de la edificación no podrán rebasar**: Todo elemento construido, incluidos los petos de protección de cubiertas planas y las cumbre ras en el caso de cubiertas inclinadas, deberán quedar por debajo de esta cota, sin superar a su vez nunca la altura máxima permitida por el PGOU.

Así mismo las construcciones especificadas en el artículo N.3.4.c del PGOU también deberán quedar por debajo de dicha cota. Quedan excluidas de esta limitación las chimeneas de ventilación, las de evacuación de humos y elementos semejantes.

Las cotas máximas no rebasables por los volúmenes de la edificación en cada parcela son las siguientes:

- . Parcela 1: los volúmenes de la edificación no rebasarán la cota +143,50 para permitir las vistas de la parcela 5, 6 y 7
- . Parcela 2: los volúmenes de la edificación no rebasarán la cota +143,00 para permitir las vistas de la parcela 7.
- . Parcela 3: los volúmenes de la edificación no rebasarán la cota +136,00 para permitir las vistas de la parcela 1 y 2
- . Parcela 4: los volúmenes de la edificación no rebasarán la cota +141,00 para permitir las vistas de la parcela 6, y en una área demarcada en la ficha correspondiente no rebasarán la cota +143,00.
- . Parcela 5: los volúmenes de la edificación no rebasarán la cota +148,00 para permitir las vistas de la parcela 6 y no entorpecer las vistas de la parcela colindante con ref. catastral 4953006VF3645D.
- . Parcelas 6 y 7: no se fija ninguna rasante máxima más que aquella definida por la Ordenanza R.E. XIV, al ser las dos parcelas situadas en la parte más elevada de la finca.

2.5.3. PRINCIPIOS DE ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA EDIFICACIÓN

El vigente Estudio de Detalle introduce una regulación en la ordenación de los espacios libres de la edificación que se mantiene en la redacción del presente Estudio de Detalle.

Las parcelas en pendiente necesitan crear superficies planas en algunas áreas para su mayor aprovechamiento y uso mediante plataformas y desmontes. Estas modificaciones de la topografía deben guardar un equilibrio entre la forma natural del terreno y la forma modificada. Un aplanamiento desproporcionado de los terrenos a través de altos muros o grandes desmontes tiene unas evidentes consecuencias negativas hacia la percepción del espacio libre y del paisaje y hacia el medio ambiente.

Con el fin de garantizar este equilibrio, se definen las rasantes máximas y mínimas para los espacios libres de la edificación:



Proyecto de agregación, parcelación y estudio de detalle de la Finca El Algarrobo, calle El Morro, Urbanización Punta de la Mona, Almuñécar-La Herradura, Granada

en las parcelas más empinadas - Parcelas 2,3,4,5,6,7 - las rasantes definitivas de los espacios libres de la edificación podrán alterar la rasante natural del terreno mediante muros de nivelación o taludes en +/- 4 metros, es decir, 4 metros por encima (plataformas) ó 4 metros por debajo (desmonte) de la rasante natural.

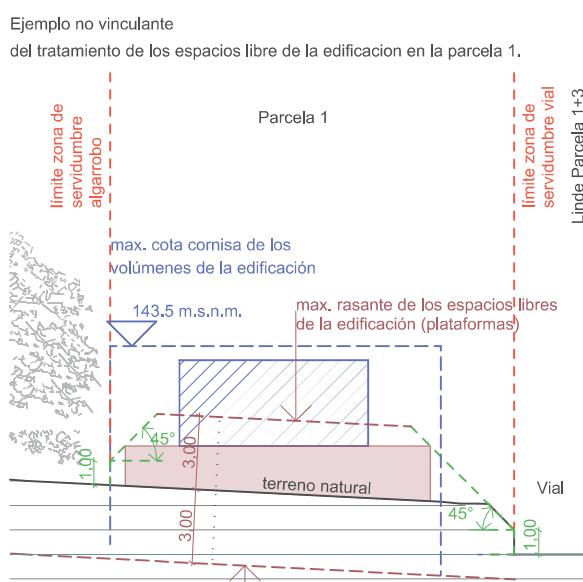
. en la parcela 1, con una pendiente media-baja, las rasantes definitivas de los espacios libres de la edificación podrán alterar la rasante natural del terreno mediante muros de nivelación o taludes en +/- 3 metros, es decir, 3 metros por encima (plataformas) ó 3 metros por debajo (desmonte) de la rasante natural.

Zonas de retranqueo

En las zonas de retranqueo entre parcelas o entre una parcela y el nuevo viario o camino se establecen los siguientes criterios de ordenación de los espacios libres de la edificación:

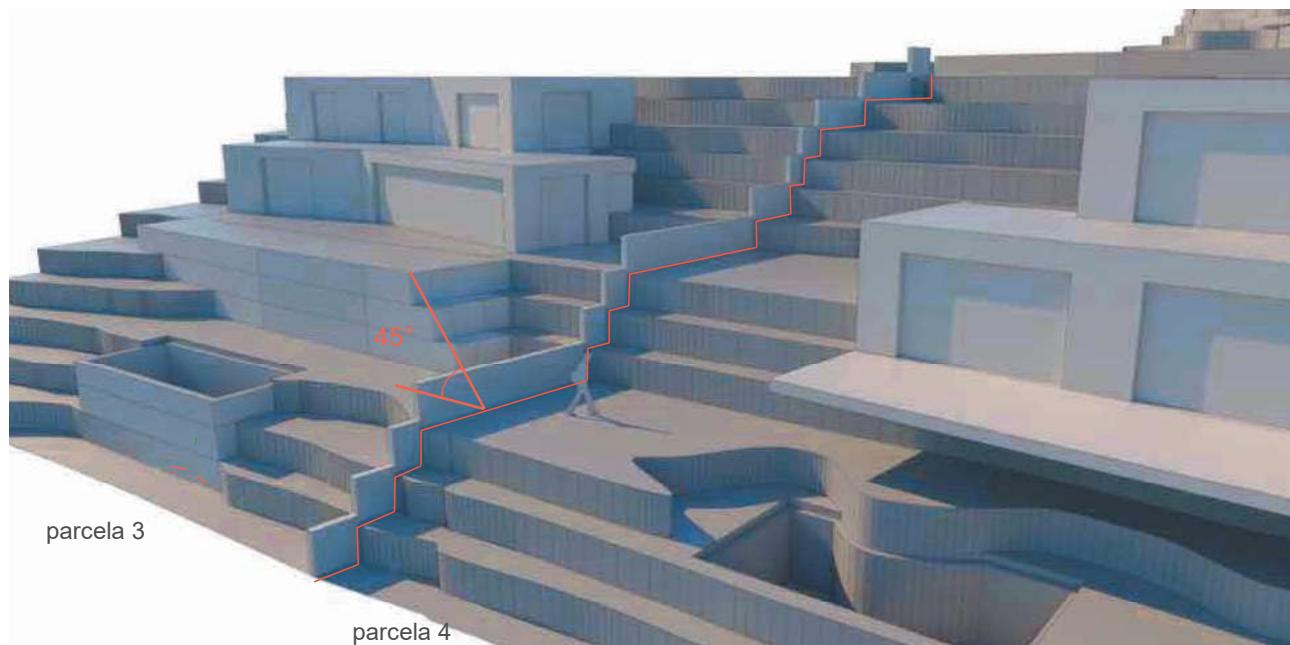
las rasantes definitivas de los espacios libres de la edificación, es decir, las plataformas, deberán quedar por debajo de una línea inclinada a 45 grados respecto al plano horizontal, trazada desde una altura de un metro medido desde la rasante natural de la líne.

El objetivo de esta regulación es evitar la devaluación paisajística que se produce en una parcela cuando la parcela colindante ejecuta las plataformas hasta la lín



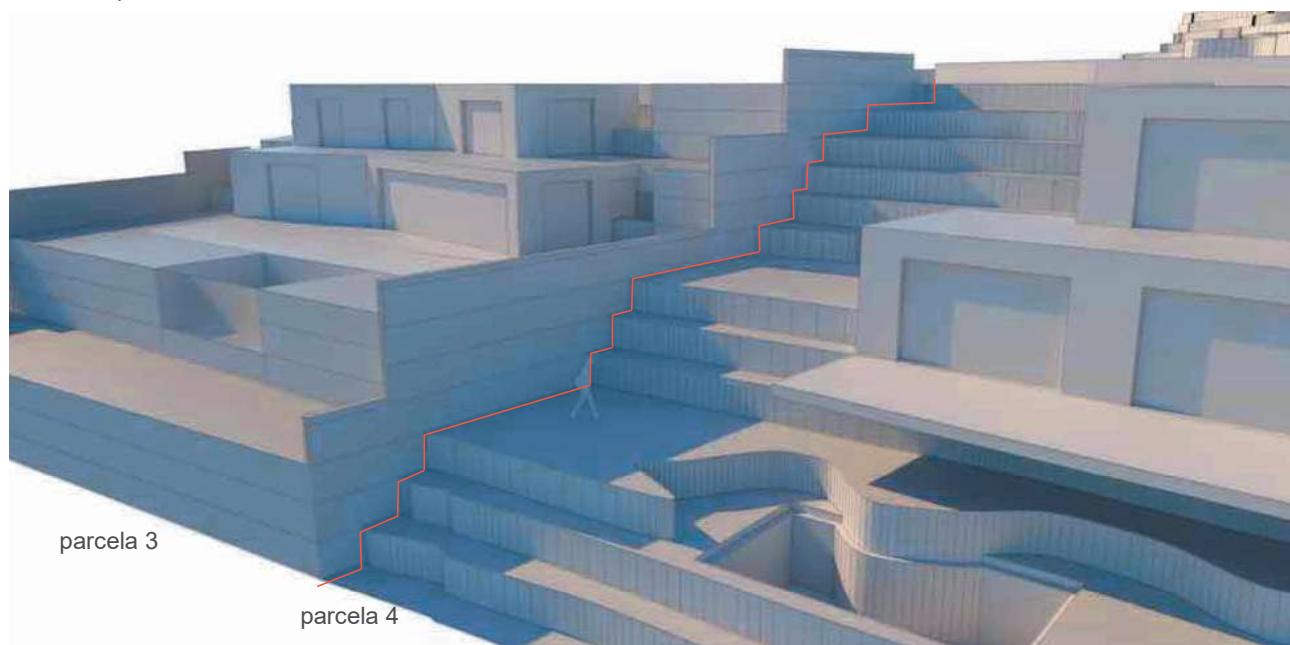
Proyecto de agregación, parcelación y estudio de detalle de la Finca El Algarrobo, calle El Morro, Urbanización Punta de la Mona, Almuñécar-La Herradura, Granada

Propuesta del vigente Estudio de Detalle que se mantiene en la redacción de este Estudio de Detalle



Representación de una posible solución en la definición de los espacios libres de la edificación (no vinculante)
(La topografía natural del terreno se representa esquemáticamente cada 1,00 m.)

Solución que evita este Estudio de Detalle



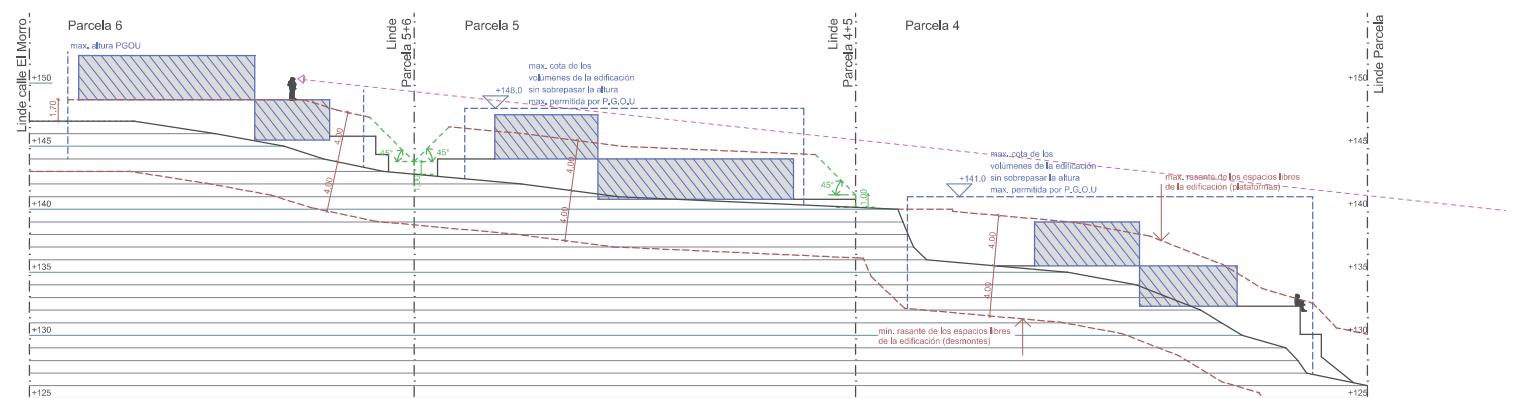
Representación de una solución cuyo tratamiento del espacio libre de la edificación se pretende **evitar** en este Estudio de Detalle. La parcela 4 se **devalúa** a consecuencia de la construcción de plataformas de 3 ó 4 metros llevadas hasta la linde en la parcela 3.



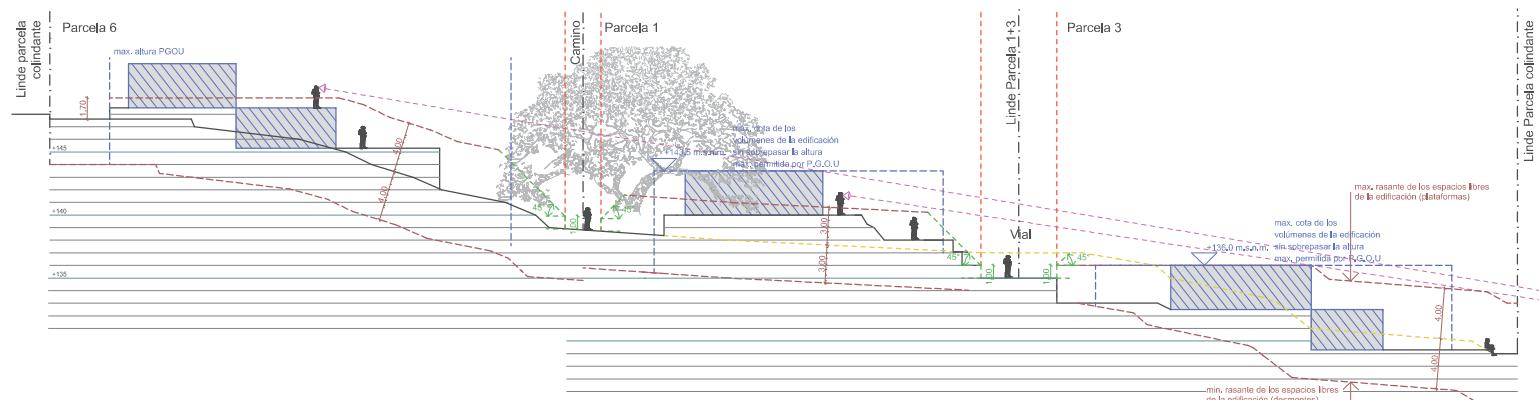
Proyecto de agregación, parcelación y estudio de detalle de la Finca El Algarrobo, calle El Morro, Urbanización Punta de la Mona, Almuñécar-La Herradura, Granada

Secciones por las parcelas con ejemplos no vinculantes de posibles volumetrías

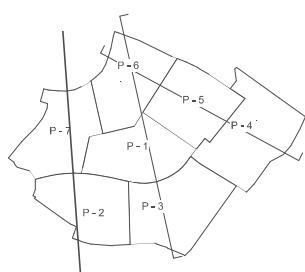
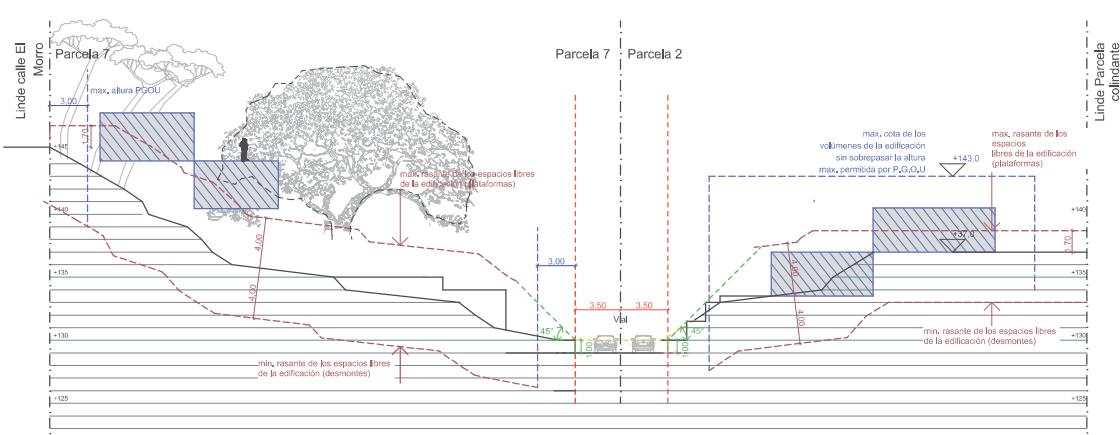
SECCIÓN PARCELAS 6 - 5 - 4



SECCIÓN PARCELAS 6 - 1 - 3



SECCIÓN PARCELAS 7 - 2



2.6 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Se presentará un proyecto de acondicionamiento de vial privado a raíz de la aprobación de este Estudio de Detalle para ejecutar la obra del vial, del camino y de las infraestructuras necesarias para las futuras viviendas.

Tanto la titularidad de las parcelas como la inversión que se realizará para la ejecución del vial y las viviendas son privadas. El mantenimiento de este vial será obligación de los futuros propietarios de las siete parcelas.

Para el estudio económico-financiero se considera lo siguiente:

Según la última publicación de los Costes de Referencia de la Construcción del Colegio de Arquitectos de Granada, que a día de hoy, son los del año 2025, el presupuesto de ejecución material para desarrollar el vial privado, el camino y las infraestructuras es de:

- . Desbroce y movimiento de tierras: 15.000 €
- . Superficie calle 788 m². Precio unitario de urbanización completa de calle (incluye pavimentación, acerado, alumbrado, red de alcantarillado, red de abastecimiento de agua, red de electricidad y telecomunicaciones): 91 €/m²: 72 708 €
- . Superficie caminos 155 m² Precio unitario de urbanización parcial (acerado y alumbrado - 52%): 155 x 91 x 0,52 = 7 335 €
- . Sistema de contención de muros de mampostería bordeando la calle: 140 ml x 3 m altura = 420 m². Precio unitario muro de mampostería 91€/m²: 91 x 420 = 38 220 €
- . Demoliciones: Precio unitario de uso industrial: 13,50 €/m³. (45 + 150) x 13,50 = 2 632 €

Total presupuesto de ejecución material estimado según COA Granada : 135 895 €.

Esta cantidad estimada está dentro de los valores normales de mercado y posibilidades del propietario de la Finca El Algarrobo por lo que no existe impedimento *a priori* para el desarrollo de la misma.



Proyecto de agregación, parcelación y estudio de detalle de la Finca El Algarrobo, calle El Morro, Urbanización Punta de la Mona, Almuñécar-La Herradura, Granada

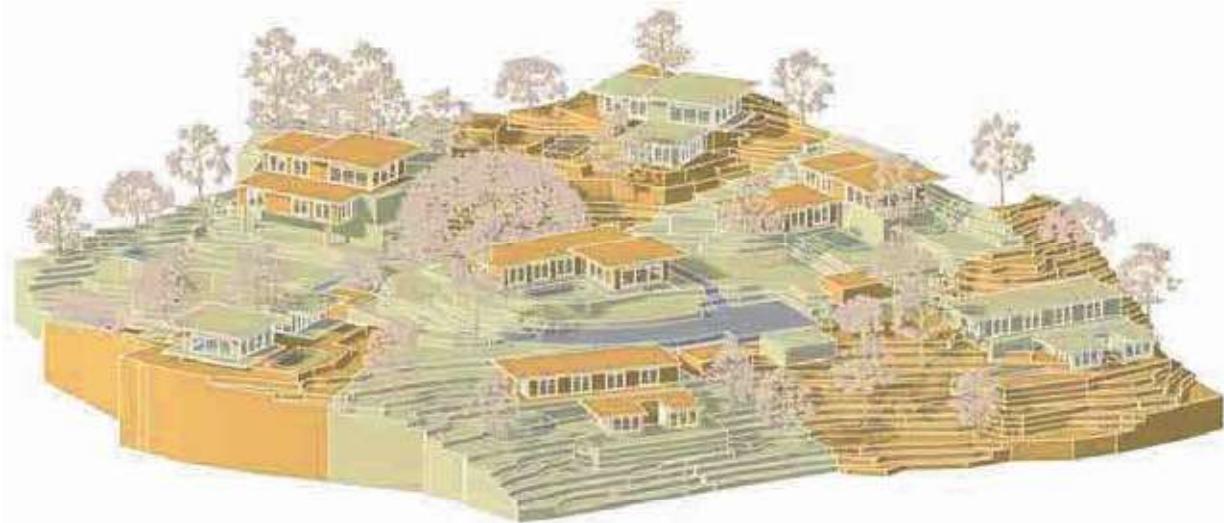


Imagen axonométrica de una posible solución de volumetrías de la edificación (no vinculante)

En Almuñécar, 26 de septiembre 2025

Z0847892W

Firmado digitalmente
por Z0847892W WILLEM
HERMAN BRUMMEL (R:
B70965686)
Fecha: 2025.09.30
10:19:00 +02'00'

Propiedad:

Algarrobo Punta de la Mona S.L.U.

CLIMENT
MONSALVE
ALEJANDRA
- 51103038M

Digital unterschrieben von CLIMENT
MONSALVE ALEJANDRA -
51103038M
DN: c=ES,
serialNumber=IDCES-51103038M,
givenName=ALEJANDRA,
sn=CLIMENT MONSALVE,
cn=CLIMENT MONSALVE
ALEJANDRA - 51103038M
Datum: 2025.09.29 19:40:42 +02'00'

Arquitecta redactora:
Alejandra Climent Monsalve



**Proyecto de agregación, parcelación y estudio de detalle de la
Finca El Algarrobo, calle El Morro, Urbanización Punta de la Mona,
Almuñécar-La Herradura, Granada**

4 de abril, 2025. Reformado 26 de septiembre, 2025.



Promotor: Algarrobo Punta de la Mona S.L.U.
Arquitecta redactora: Alejandra Climent Monsalve

Promotor: Algarrobo Punta de la Mona S.L.U. / Arquitecta redactora: Alejandra Climent Monsalve



3. RESUMEN EJECUTIVO

3.1 SITUACIÓN Y USO

La finca EL ALGARROBO se sitúa en la Urbanización Punta de la Mona, La Herradura-Almuñécar. Su acceso actual se produce en su lado noroeste por la calle El Morro. Su calificación es de Suelo Urbano y se le aplica la ordenanza municipal Residencial Extensiva XIV del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar (P.G.O.U.-1987). Engloba un área de 10790 m².

3.2 AGENTES

Promotor:

Algarrobo Punta de la Mona S.L.U.

CIF: B70965686

Calle Alhambra nº3, Planta 00

18697 Almuñécar-La Herradura

Arquitecta redactora:

Alejandra Climent Monsalve

NIF: 51103038M

nº de colegiada por el COA Granada: 005161

Paseo de la Caletilla 8

18690 Almuñécar-La Herradura

3.3 ANTECEDENTES

El 14.12.2021 el Excelentísimo Ayuntamiento de Almuñécar concede licencia de parcelación, nº de expediente 11971/2021.

El 03.11.2021 el Excelentísimo Ayuntamiento de Almuñécar aprueba definitivamente el Estudio de Detalle sobre la Finca El Algarrobo a instancias de D. Rafael Mira Prieto-Moreno y redactado por D. Javier Climent Ortiz., nº de expediente: 2559/2021.

Nueve de las diez parcelas resultantes del proyecto de parcelación tienen edificabilidad, la que atribuye la ordenanza de aplicación según el Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar de 1987, que es la Residencial Extensiva XIV. La décima parcela se configura como el viario, una camino peatonal y el algarrobo y se vincula *ob rem* con el resto de las parcelas. A continuación se detallan los parámetros urbanísticos de cada parcela así como su número en el Registro de la Propiedad:



Proyecto de agregación, parcelación y estudio de detalle de la Finca El Algarrobo, calle El Morro, Urbanización Punta de la Mona, Almuñécar-La Herradura, Granada

Parámetros urbanísticos de la finca matriz previa a la parcelación

Finca	Superficie	Edificabilidad	Ocupación
		Edificación principal	Edif. secundaria
	(0,20m2/m2)		5%
	m2	m2	m2
	10.790	2.158,00	539,50

Parámetros urbanísticos de las parcelas actuales

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Ocupación	Uso	Parte proporcional de parcela		nº de Registro
					Edif.principal	edif. secundaria	
nº	m2	m2	m2			%	m2
1	1.127	225,40	56,35			11,86%	152,50
2	1.128	225,60	56,40			11,87%	152,63
3	1.032	206,40	51,60			10,86%	139,64
4	1.021	204,20	51,05			10,74%	138,15
5	1.000	200,00	50,00			10,52%	135,31
6	1.000	200,00	50,00			10,52%	135,31
7	1.001	200,20	50,05			10,53%	135,45
8	1.195	239,00	59,75	Vivienda unifamiliar aislada		12,57%	161,70
9	1.000	200,00	50,00			10,52%	135,31
10	1.286	No tiene edificabilidad		Viario, camino y algarrobo			56516
Total	10.790	1.900,80	475,20			100,00%	1.286



3.4 OBJETO DEL DOCUMENTO

El promotor y propietario de la Finca El Algarrobo ha cambiado desde la aprobación del vigente Estudio de Detalle. Es deseo de este nuevo promotor, tras realizar un exhaustivo estudio del mercado inmobiliario, construir menos viviendas en esta finca pero de mayor envergadura. Así mismo, considera más pertinente acceder a la finca por su cota inferior, es decir, por la Carretera de la Playa, en vez de por la calle El Morro, con el fin de reservar las cotas superiores de la finca exclusivamente al posicionamiento de las viviendas.

Por ello, el objetivo del presente trabajo es

- . modificar la parcelación ligeramente de forma que donde había nueve parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, ahora haya siete. La edificabilidad de la parcela número 10 - a la cual se había renunciado, por destinarla a las zonas comunes compartidas por el resto de las parcelas - se distribuirá entre las ocho parcelas resultantes.
- . reconfigurar el trazado del viario de acceso de forma que se entre en la finca por la Carretera de la Playa.
- . modificar o completar algunas determinaciones de la ordenación detallada de aplicación en esta finca. En este caso la ordenanza Residencial Extensiva XIV.

En el presente trabajo, siguiendo los principios que se definieron en vigente Estudio de Detalle aprobado el 03.11.2021, se buscan los siguientes objetivos:

- Se delimita una área de servidumbre de paso en cada parcela. La suma de estas áreas resulta en el viario de acceso y un camino peatonal que, partiendo de este vial, llega hasta el algarrobo, lo engloba, y desemboca de nuevo en el vial. De esta forma el majestuoso algarrobo sigue siendo un elemento paisajístico de disfrute para los futuros propietarios de las viviendas.
- Se ordenan los volúmenes de la edificación delimitando áreas de movimiento y alturas máximas con el fin de buscar una integración paisajística respetuosa de la arquitectura sobre el terreno y garantizar a cada vivienda el disfrute de las vistas del mar Mediterráneo.

Este Estudio de Detalle en ningún caso modifica el uso o la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico ni afecta negativamente a las dotaciones, en cumplimiento de artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) que dice:

„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.“



3.5 CONTENIDO

3.5.1. PROYECTO DE PARCELACIÓN

Las diez parcelas actuales se convierten en siete parcelas. Cada parcela destina un área a una servidumbre de paso. La suma de estas áreas de servidumbre configuran el espacio que se destina a el vial de acceso, el camino peatonal que conduce hasta el algarrobo y el algarrobo mismo. En la siguiente tabla se resume la superficie de cada parcela, la edificabilidad permitida en cada parcela, la ocupación permitida de la edificación secundaria y el área de servidumbre de paso que cada parcela tiene que destinar para la configuración del viario, el camino peatonal y el algarrobo:

Parámetros urbanísticos de las parcelas propuestas en esta parcelación y estudio de detalle:

Parcela	Superficie	Edificabilidad Edif.principal	Ocupación edif. secundaria	Uso	Área de servidumbre
					m ²
1	1.408	281,6	70,40	Vivienda unifamiliar aislada	421
2	1.451	290,2	72,55		175
3	1.796	359,2	89,80		139
4	1.845	369,0	92,25		73
5	1.400	280,0	70,00		73
6	1.402	280,4	70,10		232
7	1.487	297,4	74,35		144
Total	10.789	2.157,8	539,45		1.257



3.5.2 TRAZADO DE VIAL Y CAMINO PEATONAL

El nuevo viario entra en la finca El Algarrobo por su cota inferior (+126,80), aquella en contacto con la Carretera de la Playa y la calle Jilgueros. A la entrada se prevé un nicho que aloja el portón corredero. En la parte exterior de este nicho, se localizan los contadores de agua y electricidad y los buzones.

El vial tiene un ancho de 7,0 metros para garantizar el cruce cómodo de dos coches. No se contempla que en este vial se aparquen coches.

La pendiente de la nueva calle es del 15 %. Da acceso rodado a las nuevas parcelas 1,2,3,4 y 5.

La pendiente se suaviza al final del vial.

La nueva parcela 2 se podrá acceder también desde la calle Jilgueros.

La nueva parcela 7 se accede o bien desde el vial privado o por la calle El Morro.

La nueva parcela 6 se accede por la calle El Morro.

Al final de dicho vial se configura una rotonda para poder girar 180°.

Desde el final del vial privado, sobre la cota +137,00, parte un camino peatonal de 2,00 metros de ancho, que llegará hasta el algarrobo, atravesará el área debajo de su copa y continuará hasta enlazar de nuevo con el vial en la cota +129,00.

Por debajo del vial privado se organizarán las infraestructuras que den servicio a las futuras viviendas. La red de saneamiento de las parcelas 3,4 y 5 evacuará mediante una servidumbre de paso a la calle Perdices a través de la parcela 49530A3VF3645D.

En cada parcela se reserva un área de servidumbre de paso.

La suma de estas áreas configura el espacio destinado a vial, camino peatonal y algarrobo.

Este área total son 1257m², que se dividen en:

- vial + área de aparcamiento + área de contadores y cubos de basura: 788 m²
- camino peatonal: 155 m²
- algarrobo: 314 m²



3.5.3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DE CADA PARCELA

En cumplimiento del artículo 71 de la LISTA y el artículo 94 del Reglamento, se plantean las siguientes modificaciones a lo dictado por la ordenanza de aplicación, que es la Residencial Extensiva XIV:

1) Separación de la edificación secundaria a colindantes cuando se destina a cochera

La Ordenanza Residencial Extensiva 14 establece que la separación a lindes de la edificación debe ser de un mínimo de 4 metros.

Se propone modificar este parámetro para la edificación secundaria y definir que:

se podrán alinear las edificaciones secundarias cuando se destinan a cochera a la linde entre dos parcelas dentro de la Finca El Algarrobo.

Estas construcciones no podrán superar los 3 metros de altura (como dicta la RE XIV) ni rebasar la cota máxima de los volúmenes de la edificación definida en este Estudio de Detalle para cada parcela.

El objetivo de esta modificación es optimizar el posicionamiento de las cocheras de forma que se libere la mayor longitud posible de frente de parcela a viario para la edificación principal.

2) Altura máxima permitida

La ordenanza Residencial Extensiva 14 establece que la altura máxima es de una planta, añadiendo la siguiente puntuación:

„No computará a estos efectos los porches bajos que puedan surgir como consecuencia del desnivel del terreno, con una altura total máxima de 6 m que quedará por debajo de un plano paralelo a la rasante natural del terreno.“

Se propone completar el parámetro de altura máxima con el siguiente parámetro:

Se define en cada parcela una **cota máxima que los volúmenes de la edificación no podrán rebasar**: Todo elemento construido, incluidos los petos de protección de cubiertas planas y las cumbreiras en el caso de cubiertas inclinadas, deberán quedar por debajo de esta cota, sin sobrepasar a su vez nunca la altura máxima permitida por el PGOU.

Así mismo las construcciones especificadas en el artículo N.3.4.c del PGOU también deberán quedar por debajo de dicha cota. Quedan excluidas de esta limitación las chimeneas de ventilación, las de evacuación de humos y elementos semejantes.



Proyecto de agregación, parcelación y estudio de detalle de la Finca El Algarrobo, calle El Morro, Urbanización Punta de la Mona, Almuñécar-La Herradura, Granada

Las cotas máximas no rebasables por los volúmenes de la edificación en cada parcela son las siguientes:

- . Parcela 1: los volúmenes de la edificación no rebasarán la cota +143,50 para permitir las vistas de la parcela 5, 6 y 7
- . Parcela 2: los volúmenes de la edificación no rebasarán la cota +143,00 para permitir las vistas de la parcela 7.
- . Parcela 3: los volúmenes de la edificación no rebasarán la cota +136,00 para permitir las vistas de la parcela 1 y 2
- . Parcela 4: los volúmenes de la edificación no rebasarán la cota +141,00 para permitir las vistas de la parcela 6, y en una área demarcada en la ficha correspondiente no rebasarán la cota +143,00.
- . Parcela 5: los volúmenes de la edificación no rebasarán la cota +148,00 para permitir las vistas de la parcela 6 y no entorpecer las vistas de la parcela colindante con ref. catastral 4953006VF3645D.
- . Parcelas 6 y 7: no se fija ninguna rasante máxima más que aquella definida por la Ordenanza R.E. XIV, al ser las dos parcelas situadas en la parte más elevada de la finca.

El objetivo de esta compleción es garantizar que todas las futuras viviendas puedan disfrutar de las hermosas vistas.

Se definen las rasantes máximas y mínimas para los espacios libres de la edificación:

en las parcelas más empinadas - Parcelas 2,3,4,5,6,7 - las rasantes definitivas de los espacios libres de la edificación podrán alterar la rasante natural del terreno mediante muros de nivelación o taludes en +/- 4 metros, es decir, 4 metros por encima (plataformas) ó 4 metros por debajo (desmonte) de la rasante natural.

. en la parcela 1, con una pendiente media-baja, las rasantes definitivas de los espacios libres de la edificación podrán alterar la rasante natural del terreno mediante muros de nivelación o taludes en +/- 3 metros, es decir, 3 metros por encima (plataformas) ó 3 metros por debajo (desmonte) de la rasante natural.

En Almuñécar, 26 de septiembre 2025

Propiedad:
Algarrobo Punta de la Mona S.L.U.

Arquitecta redactora:
Alejandra Climent Monsalve





PROYECTO DE AGREGACIÓN, PARCELACIÓN Y ESTUDIO DE DETALLE

Septiembre 2025

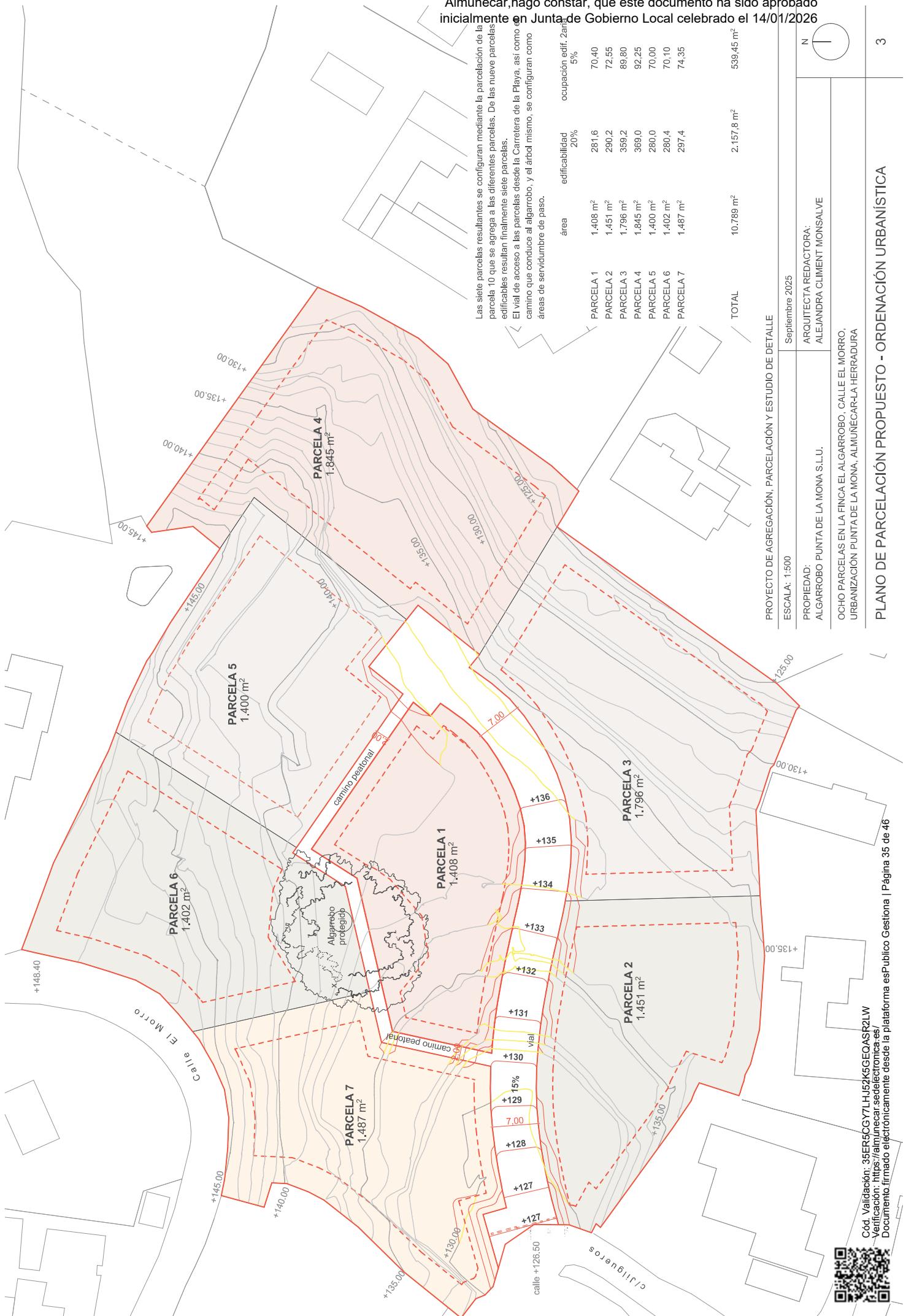
ESCALA: 1:1000

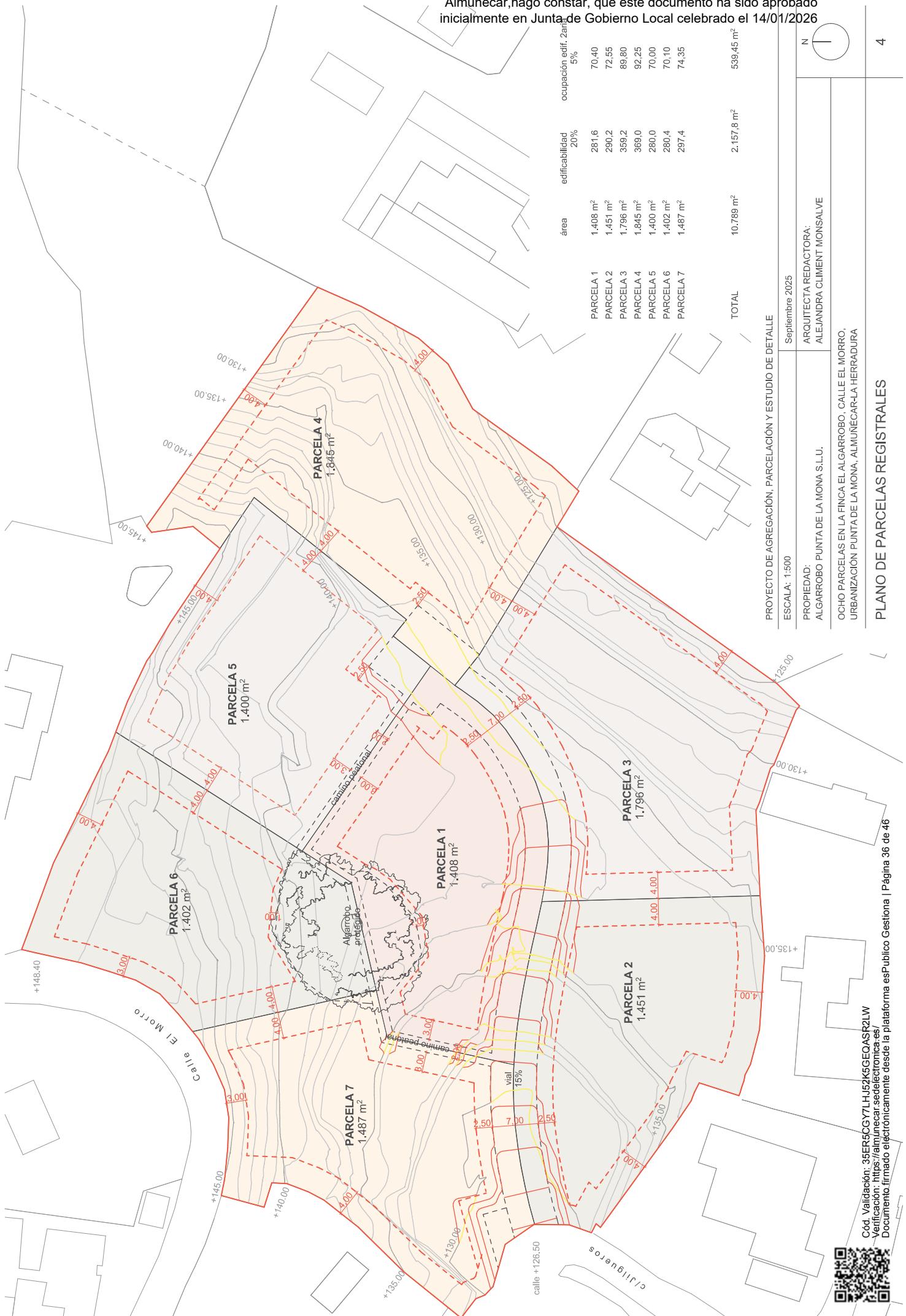
PROPIEDAD:
ALGARROBO PUNTA DE LA MONA S.L.U.

OCHO PARCELAS EN LA FINCA EL ALGARROBO, CALLE EL MORO,
URBANIZACIÓN PUNTA DE LA MONA, ALMUÑÉCAR-LA HERRADURA









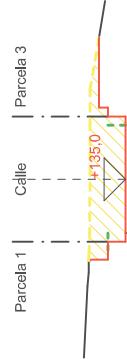
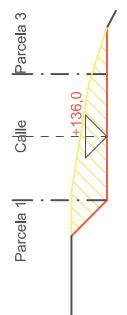
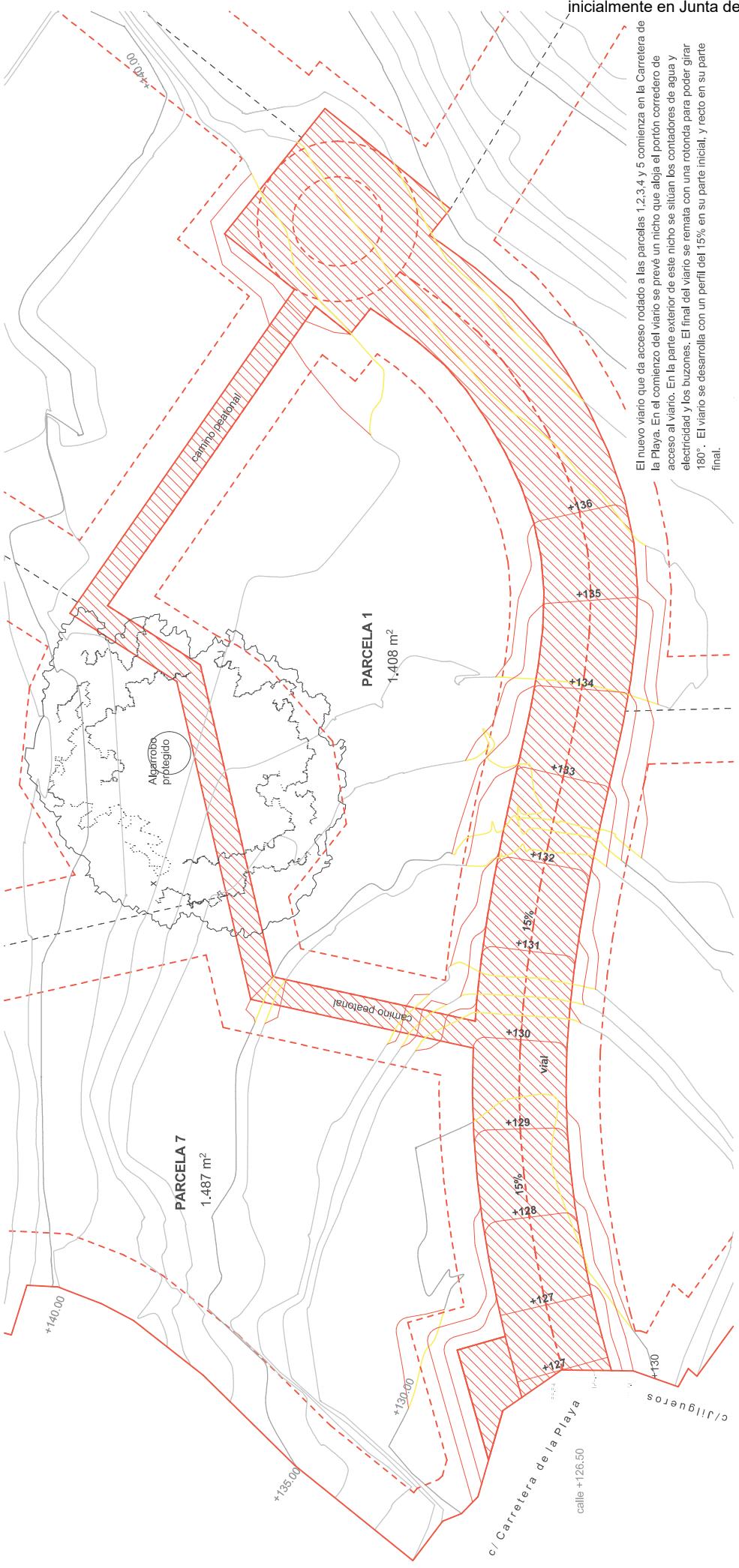


ESCALA: 1:500 | Septiembre 2025

PROPIEDAD:
ALGARROBO PUNTA DE LA MONA S.L.U.

OCHO PARCELAS EN LA FINCA EL ALGARROBO, CALLE EL MORRO,
URBANIZACIÓN PUNTA DE LA MONA, ALMUÑÉCAR-LA HERRADURA





PROYECTO DE AGREGACIÓN, PARCELACIÓN Y ESTUDIO DE DETALLE

ESCALA: 1:300 Septiembre 2025

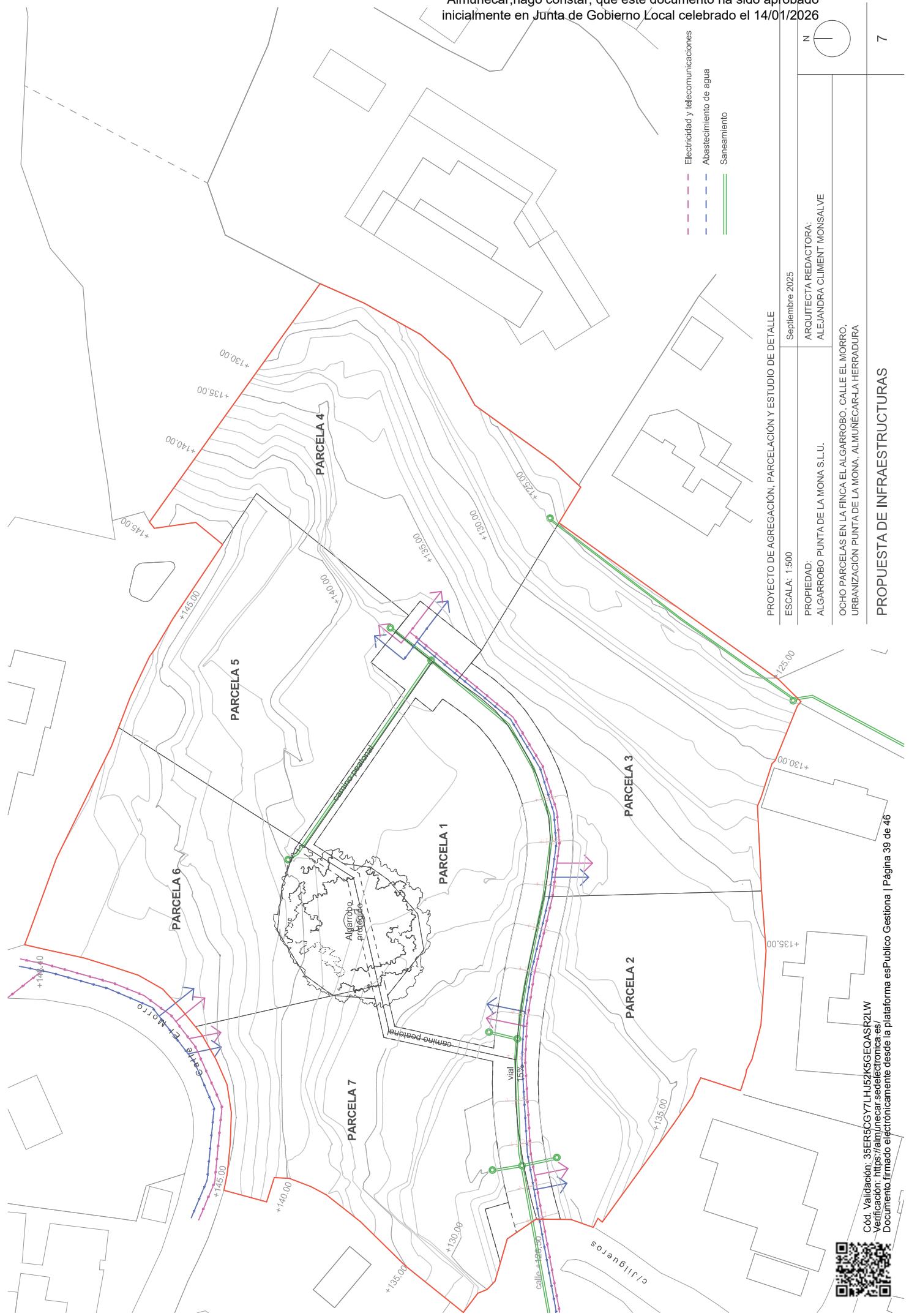
PROPIEDAD:

ALGARROBO PUNTA DE LA MONA S.L.U.

OCHO PARCELAS EN LA FINCA EL ALGARROBO, CALLE EL MORRO,
URBANIZACIÓN PUNTA DE LA MONA, ALMUÑÉCAR-LA HERRADURA

PERFIL DEL NUEVO VIAL



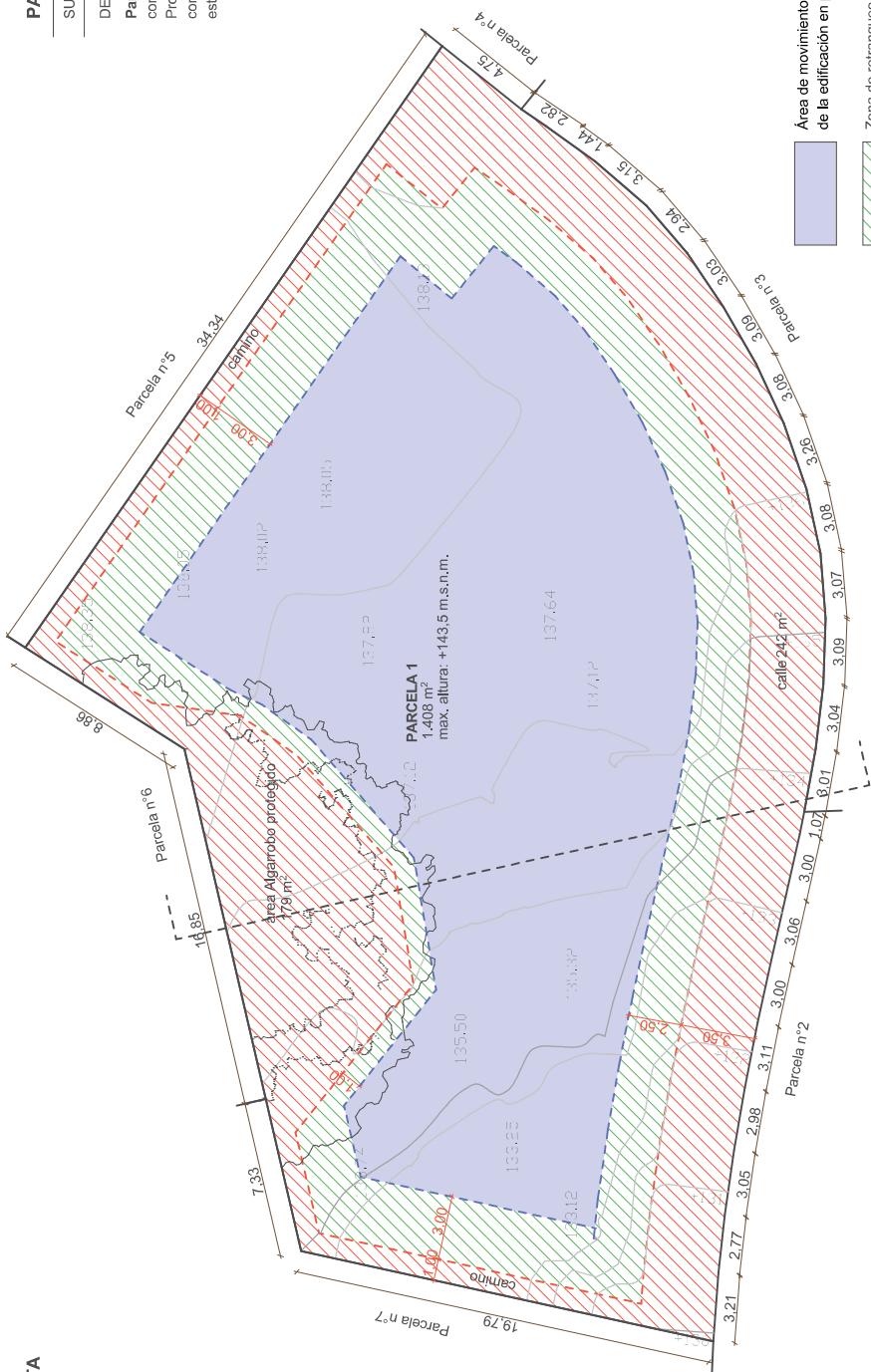


PARCELA n°1

1408 m²

DESCRIPCIÓN DE LINDES

Parcela n° 1 - Linda al NORTE con la Parcela 6 resultante de este Proyecto de Parcelación, al NORESTE con la Parcela n° 5 resultante de este Proyecto de Parcelación, al ESTE con la Parcela 4 resultante de este Proyecto de Parcelación, al SURESTE con la Parcela 3 resultante de este Proyecto de Parcelación, al SUR con la Parcela n° 2 resultante de este Proyecto de Parcelación, al OESTE con la Parcela n° 7 resultante de este Proyecto de Parcelación.



SECCIÓN

This technical map illustrates the building regulations for Parcela 1, specifically focusing on the Vial zone. The map shows a terrain with various slopes and a watercourse. Key regulatory elements include:

- Límite Parcela 1+3**: Boundary line for Parcela 1+3.
- Límite zona de servidumbre vial**: Boundary line for the Vial servitude zone.
- Vial**: The main road or Vial area, indicated by a dashed red line.
- 3.00 m**: Maximum height limit for buildings (P.G.O.U.) and maximum slope limit for building volumes.
- 43.5 m.s.n.m.**: Maximum elevation limit for buildings.
- max. cota de los volúmenes de la edificación sin superpasar la altura máxima permitida por P.G.O.U.**: Maximum elevation limit for building volumes without exceeding the maximum height limit.
- max. rasante de los espacios libres de la edificación (plataformas)**: Maximum slope limit for building platforms.
- 35°**: Slope limit for building platforms.
- 3.00 m**: Minimum distance from the Vial to the terrain natural boundary.
- Camino**: A path or road feature.
- Callejón Peatonal**: A pedestrian alley.
- Cód. Validación: 35ER5CG7LHJ52K5GEOASR21Uwes**: Validation code.
- Verificación: https://alminecua.sedelectronica.es/**: Verification link.
- Domiciliado: firmado digitalmente en el documento**: Signed electronically in the document.
- Coordinadas: 40.00, 35.00**: Coordinates of a point on the map.

es espacio
ataforma

Capítulo 10 | Análisis de los sistemas de información

av. rasata la edificio

Este es el resultado de la ejecución del comando `git merge` en la rama `desarrollo`. Se observa que se han resuelto los conflictos y se han integrado las modificaciones realizadas en la rama `desarrollo` en la rama `master`.

SR21WW
S
S
S

bota de la
enjutas de
permítida
naturales

leiter

R5GAY76

Document ID: 35EEFB
URL: <https://auo.com/made>

Alidadic
T-1

PROYECTO DE AGREGACIÓN, PARCELACIÓN Y ESTUDIO DE DETALLE
ESCALA: 1:250
Septiembre 2025

PROPIEDAD:
ALGARROBO PUNTA DE LA MONA S.L.U.

OCHO PARCELAS EN LA FINCA EL ALGARROBO, CALLE EL MORRO
URBANIZACIÓN PUNTA DE LA MONA, ALMUÑÉCAR-LA HERRADURA

ESTUDIO DE DETALLE - FICHA PARCELA 1



PARCELA n°2

SUPERFICIE 1.451 m²

DESCRIPCION DE LINDES

Parcels n°2 - linda al NORTE con la Parcels n°7 resultante de este Proyecto de Parcelación, al NORESTE con la Parcels 1 resultante de este Proyecto de Parcelación, al ESTE con la parcela n°3 resultante de este Proyecto de Parcelación, al SUR con la parcela colindante de ref. catastral 4953011V/F3645D, al SOURESTE colindante de ref. catastral 4953011V/F3645D, al OESTE con la calle aligueros.

Identificado: PARCELA_2

Zona: UTM 30 ETRS89

Vertice Coordenada X

0 434827,64

1 434818,50

2 434807,27

3 434805,02

4 434803,78

5 434801,95

6 434800,32

7 434800,05

8 434799,38

9 434798,53

10 434797,68

11 434797,19

12 434797,03

13 434799,12

14 434797,67

15 434796,35

16 434792,11

17 434797,54

18 434797,09

19 434797,67

20 434796,30

21 434777,49

22 434777,51

23 434777,54

24 434777,55

25 434780,45

26 434783,38

27 434786,33

28 434789,32

29 434792,28

30 434795,28

31 434798,28

32 434801,28

33 434801,90

34 434802,90

35 434807,84

36 434810,85

37 434813,80

38 434816,85

39 434819,79

40 434822,77

41 434825,70

42 434826,74

43 434829,76

44 434832,04

45 434832,63

46 434833,12

47 434833,49

48 434832,25

49 434831,65

50 434831,38

51 434831,02

52 434830,74

53 434830,52

54 434830,19

55 434830,99

56 434832,76

57 434833,49

58 434832,25

59 434831,65

60 434831,38

61 434831,02

62 434830,74

63 434830,52

64 434830,19

65 434830,99

66 434832,76

67 434833,49

68 434832,25

69 434831,65

70 434831,38

71 434831,02

72 434830,74

73 434830,52

74 434830,19

75 434830,99

76 434832,76

77 434833,49

78 434832,25

79 434831,65

80 434831,38

81 434831,02

82 434830,74

83 434830,52

84 434830,19

85 434830,99

86 434832,76

87 434833,49

88 434832,25

89 434831,65

90 434831,38

91 434831,02

92 434830,74

93 434830,52

94 434830,19

95 434830,99

96 434832,76

97 434833,49

98 434832,25

99 434831,65

100 434831,38

101 434831,02

102 434830,74

103 434830,52

104 434830,19

105 434830,99

106 434832,76

107 434833,49

108 434832,25

109 434831,65

110 434831,38

111 434831,02

112 434830,74

113 434830,52

114 434830,19

115 434830,99

116 434832,76

117 434833,49

118 434832,25

119 434831,65

120 434831,38

121 434831,02

122 434830,74

123 434830,52

124 434830,19

125 434830,99

126 434832,76

127 434833,49

128 434832,25

129 434831,65

130 434831,38

131 434831,02

132 434830,74

133 434830,52

134 434830,19

135 434830,99

136 434832,76

137 434833,49

138 434832,25

139 434831,65

140 434831,38

141 434831,02

142 434830,74

143 434830,52

144 434830,19

145 434830,99

146 434832,76

147 434833,49

148 434832,25

149 434831,65

150 434831,38

151 434831,02

152 434830,74

153 434830,52

154 434830,19

155 434830,99

156 434832,76

157 434833,49

158 434832,25

159 434831,65

160 434831,38

161 434831,02

162 434830,74

163 434830,52

164 434830,19

165 434830,99

166 434832,76

167 434833,49

168 434832,25

169 434831,65

170 434831,38

171 434831,02

172 434830,74

173 434830,52

174 434830,19

175 434830,99

176 434832,76

177 434833,49

178 434832,25

179 434831,65

180 434831,38

181 434831,02

182 434830,74

183 434830,52

184 434830,19

185 434830,99

186 434832,76

187 434833,49

188 434832,25

189 434831,65

190 434831,38

191 434831,02

192 434830,74

193 434830,52

194 434830,19

195 434830,99

196 434832,76

197 434833,49

198 434832,25

199 434831,65

200 434831,38

201 434831,02

202 434830,74

203 434830,52

204 434830,19

205 434830,99

206 434832,76

207 434833,49

208 434832,25

209 434831,65

210 434831,38

211 434831,02

212 434830,74

213 434830,52

214 434830,19

215 434830,99

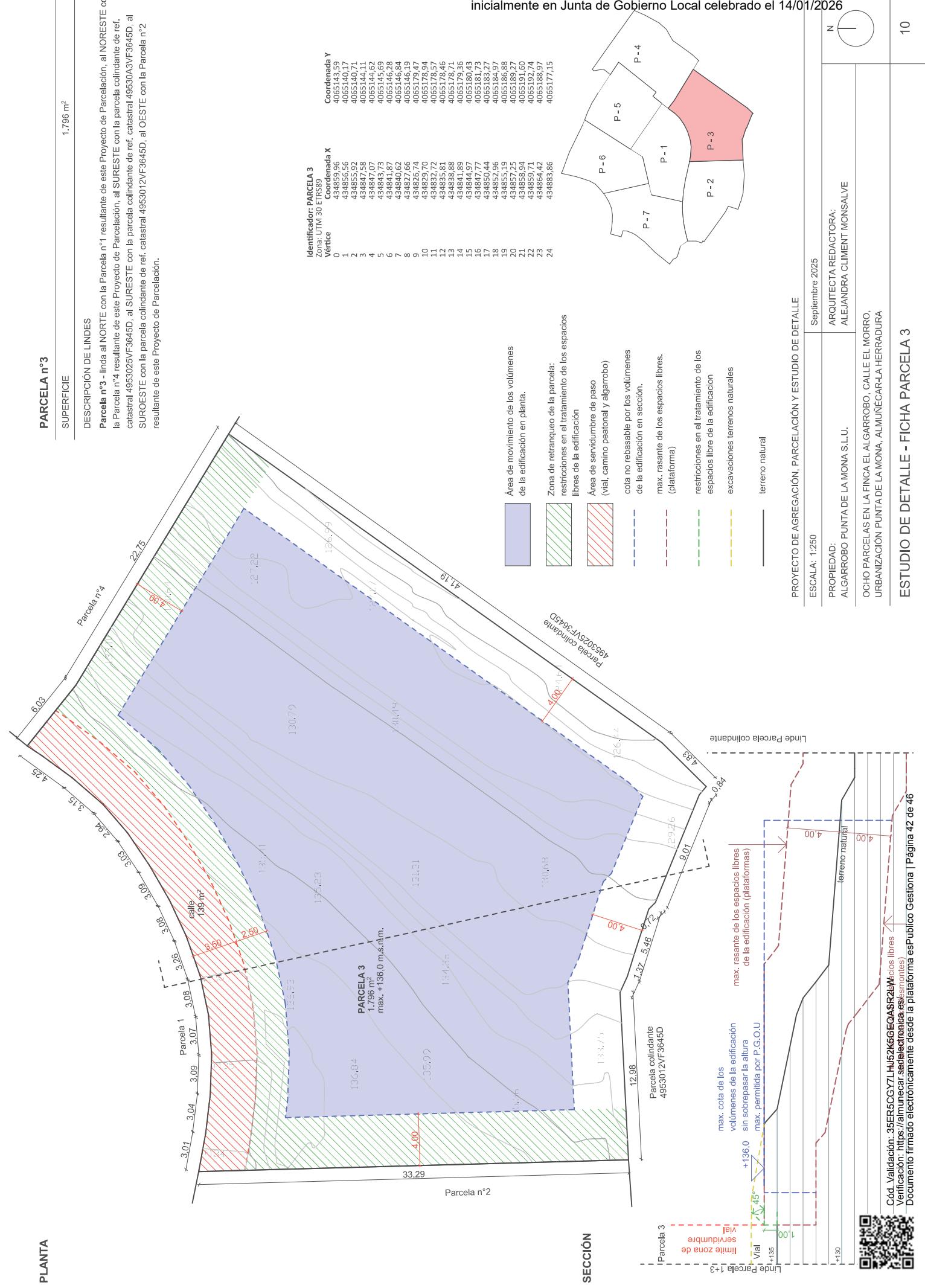
216 434832,76

217 434833,49

218 434832,25

219 434831,65

220 434831,38

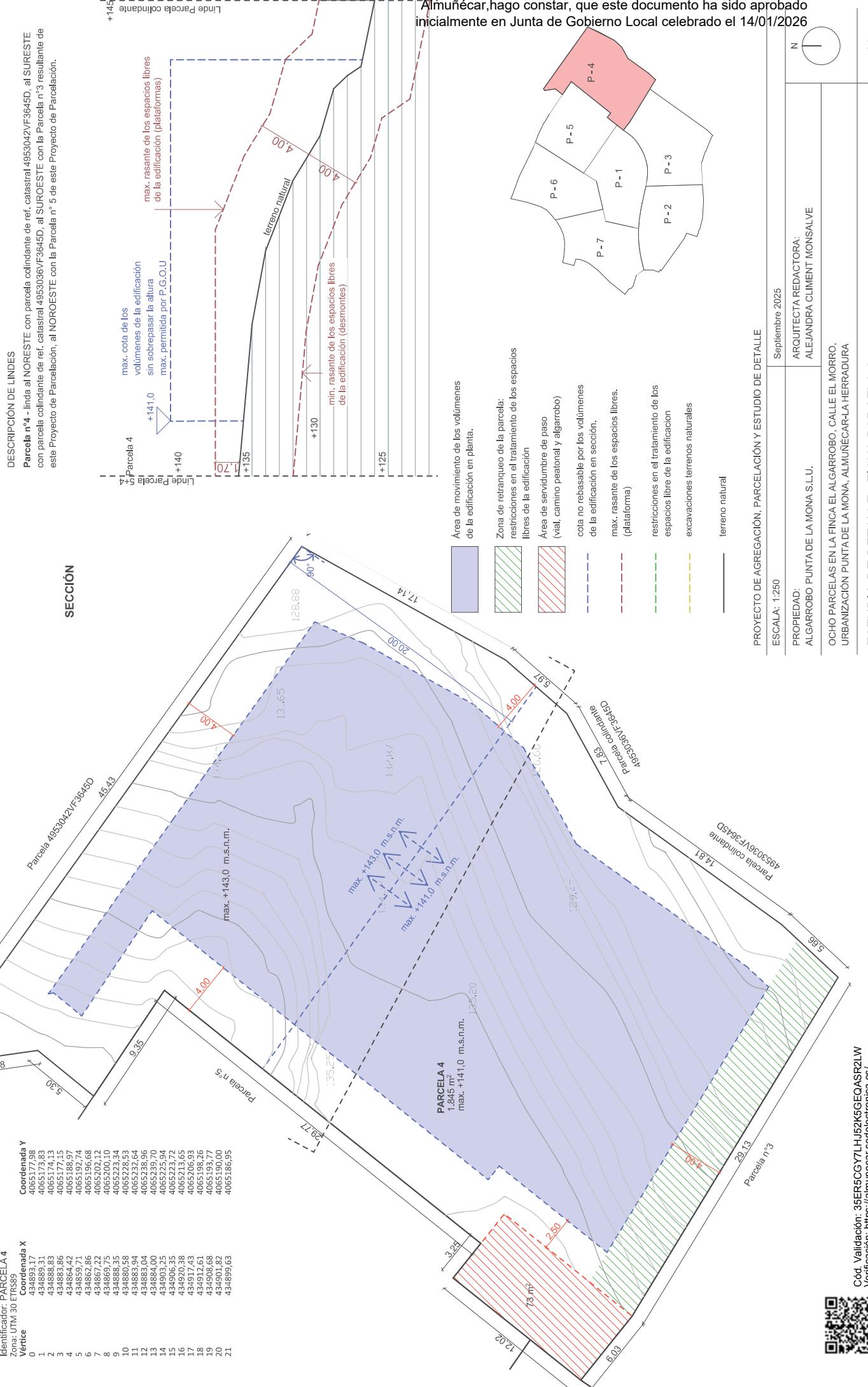




PARCELA nº 4

PLANTA

Identificador: PARCELA 4	SUPERFICIE
Zona: UTM 30 ETRS89	1.845 m ²
Coordenada X	
Vértice 0	434893,17
1	434889,31
2	434888,33
3	434882,36
4	434864,42
5	434852,74
6	434862,46
7	434867,22
8	434869,15
9	434888,35
10	434880,58
11	434883,94
12	434883,96
13	434884,90
14	434803,25
15	434906,35
16	434920,38
17	434917,43
18	434912,61
19	434908,68
20	434901,32
21	434899,53



Parcela n°5, linda al NORTE con la parcela colindante con ref. catastral 455306V-F3645D, al NORESTE con parcela colindante de ref. catastral 455304V-F3645D, al SURESTE con la Parcela n°4 de este Proyecto de Parcelación, al SURSOSTE con la Parcela n°1 resultante de este Proyecto de Parcelación, al NOROESTE con la Parcela n°6 resultante de este Proyecto de Parcelación.

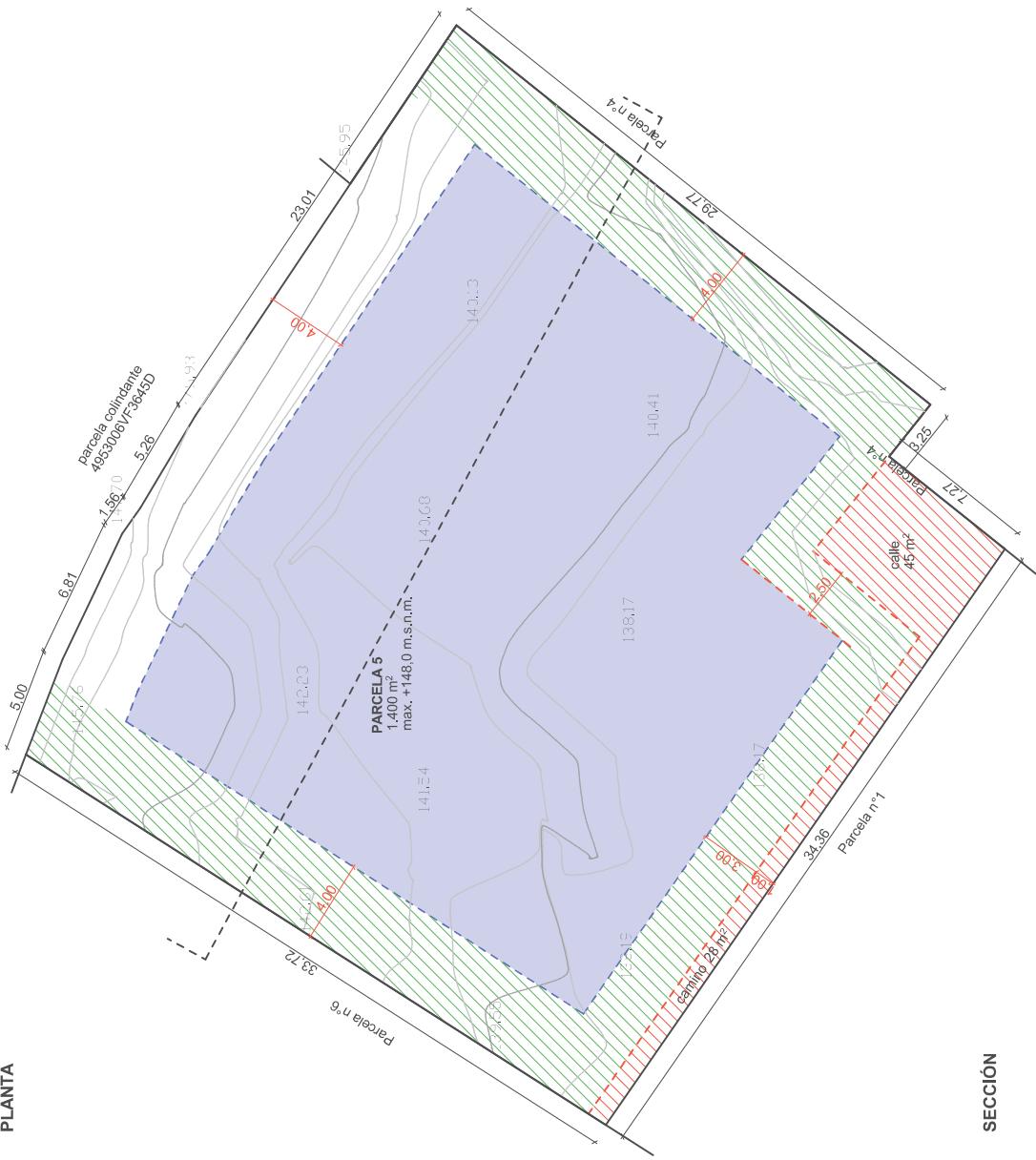
PARCELA n°5

SUPERFICIE

DESCRIPCIÓN DE LINDES

DESCRIPCIÓN DE LINDES

Parcela nº 5 - limita a NORTE con la parcela colindante con ref. catastral 4953042/V3645D, al NORESTE con la parcela colindante de ref. catastral 4953042/V3645D, al SURESTE con la Parcela nº 4 de este Proyecto de Parcelación, con la Parcela nº 1 de este Proyecto de Parcelación, al NOROESTE con la Parcela nº 6 resultante de este Proyecto de Parcelación, al NOROESTE con la Parcela nº 6 resultante de este Proyecto de Parcelación.



SECCIÓN

The figure shows a plot boundary with dimensions 4.00m wide by 10.00m deep. A dashed line indicates the maximum permitted height of 4.00m above the ground level. A solid line shows the actual terrain slope, which is labeled as 45°. The plot is divided into two sections: 'Parcela 6' (left) and 'Parcela 6+7' (right). The left section has a volume of +148.0 m³. The right section has a volume of +146 m³. A note specifies that the total volume must not exceed 4.00 m³ above the ground level.

The figure shows a plot plan with the following details:

- Parcela 6**: The main plot area.
- Parcela 5+6**: An adjacent plot to the west.
- Líne de parcela 5+6**: Boundary line between Parcela 5+6 and Parcela 6.
- Líne de parcela 6**: Boundary line of Parcela 6.
- volumenes de la edificación sin sobrepasar la altura max. permitida por P.G.O.U**: Building volumes without exceeding the maximum height allowed by the P.G.O.U.
- +148.0**: Height level indicated at the top left of the plot.
- +145**: Height level indicated near the bottom left of the plot.
- +140**: Height level indicated along the bottom boundary line.
- +100**: Height level indicated along the right boundary line.
- 45°**: Slope angle indicated on the right side of the plot.
- 4.00**: Horizontal distance indicated along the bottom boundary line.
- 4.00**: Horizontal distance indicated along the right boundary line.
- terreno natural**: Natural terrain area indicated on the right side.
- 1.00**: Vertical distance indicated from the +100 level to the +140 level.
- 1.00**: Vertical distance indicated from the +100 level to the +145 level.
- 1.00**: Vertical distance indicated from the +100 level to the +148 level.
- Cód. Validación: 35FR5GCY7HJ5K5GEOAS21W**
- Verificación: <https://elminuciar.sedelectronica.es/>**

PROYECTO DE AGREGACIÓN, PARCELACIÓN Y ESTUDIO DE DETALLE

ESCALA: 1:250, 1:2000

Septiembre 2025

PROPIEDAD:
ALGARROBO PUNTA DE LA MONA S.L.U.

ARQUITECTARE
ALEJANDRA CLIV

OCHO PARCELAS EN LA FINCA EL ALGARROBO, CALLE EL MORRO,
URBANIZACIÓN PUNTA DE LA MONA, ALMUÑÉCAR-LA HERRADURA

ESTUDIO DE DETALLE - FICHA PABCE | A5



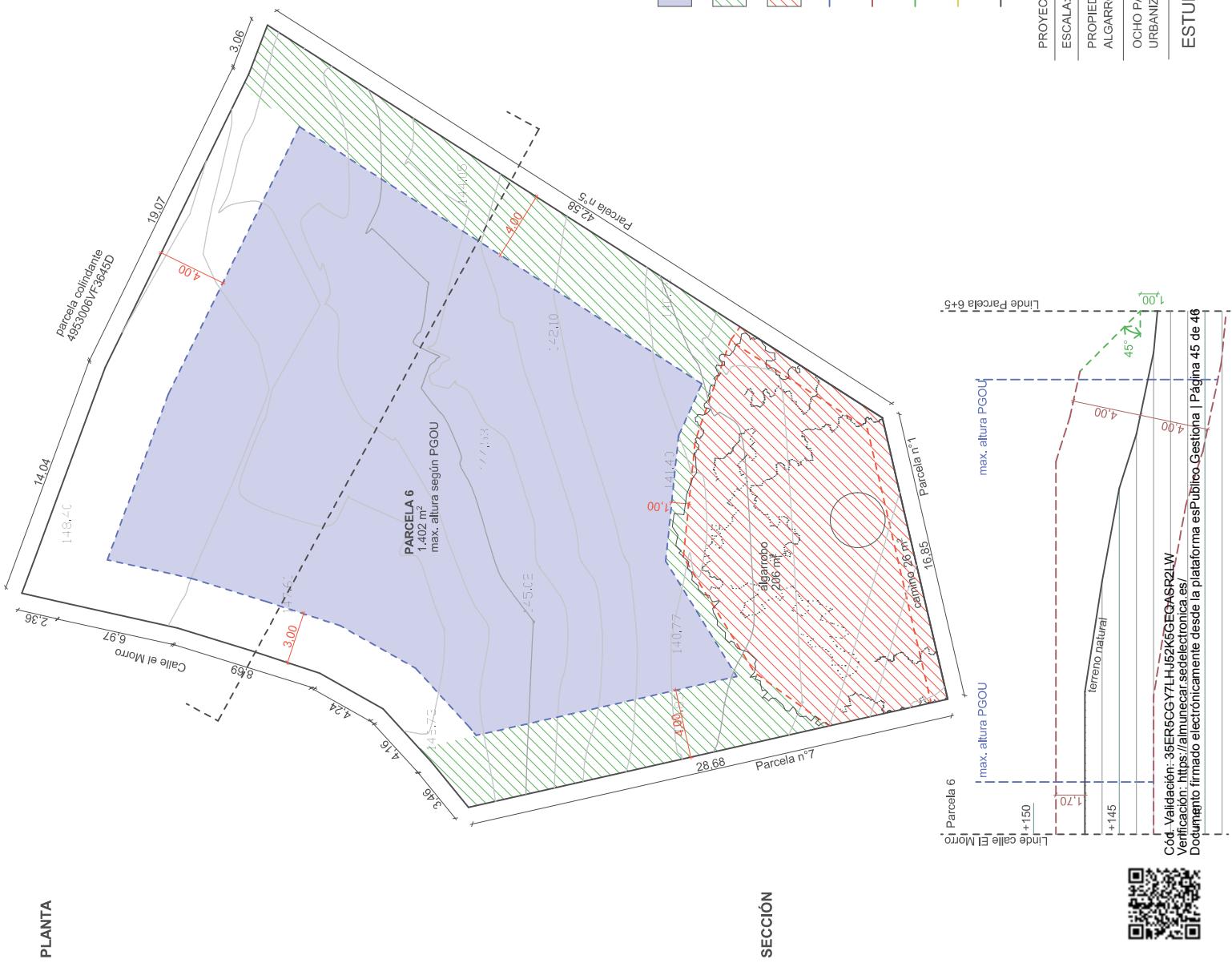
PARCELA n°6

SUPERFICIE

1.402 m²

DESCRIPCIÓN DE LINDES

con Parcela n°5 resultante de este Proyecto de Parcelacion, al SUR con Parcela n°1 resultante de este Proyecto de Parcelacion, al SURESTE con la parcela n°7 resultante de este Proyecto de Parcelacion, al NOROESTE con la calle El Morro.



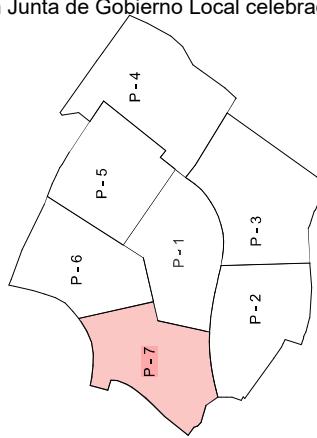
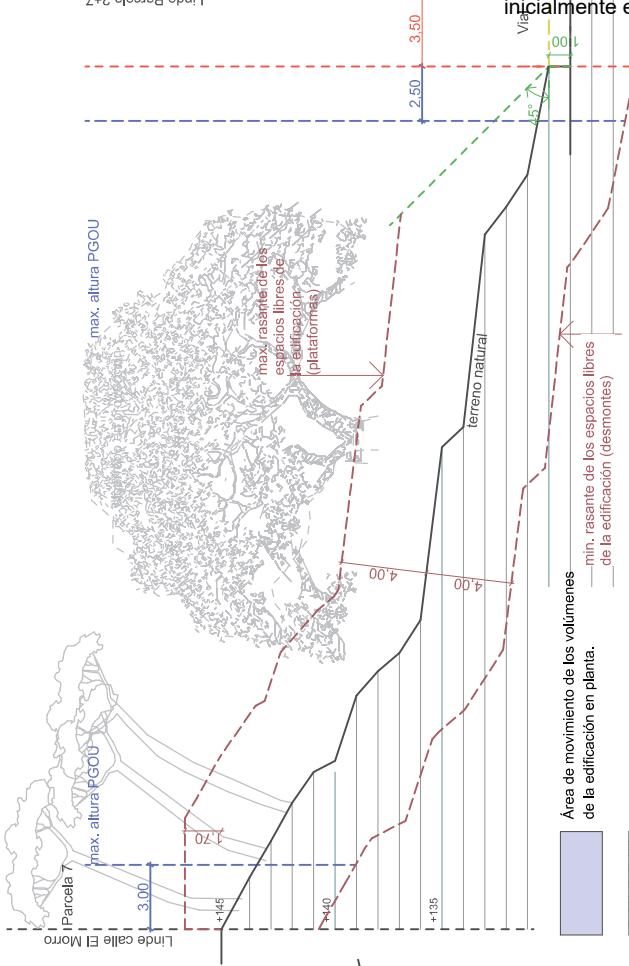
PARCELA n°7

1.487 m²
SUPERFICIE

DESCRIPCIÓN DE LÍNDES

Parcela nº 7, linda al NORTE con la calle El Moro, al NORESTE con parcela nº 6 resultante de este Proyecto de Parcelación, al SURESTE con Parcela nº 1 resultante de este Proyecto de Parcelación, al SUR con la Parcela nº 2, al SUROESTE con la calle Jilgueros, al NOROESTE con la parcela colindante de ref. catastral 4953077-3, al SOESTE con la calle Jilgueros.

4953007VE3645D
SECCIÓN

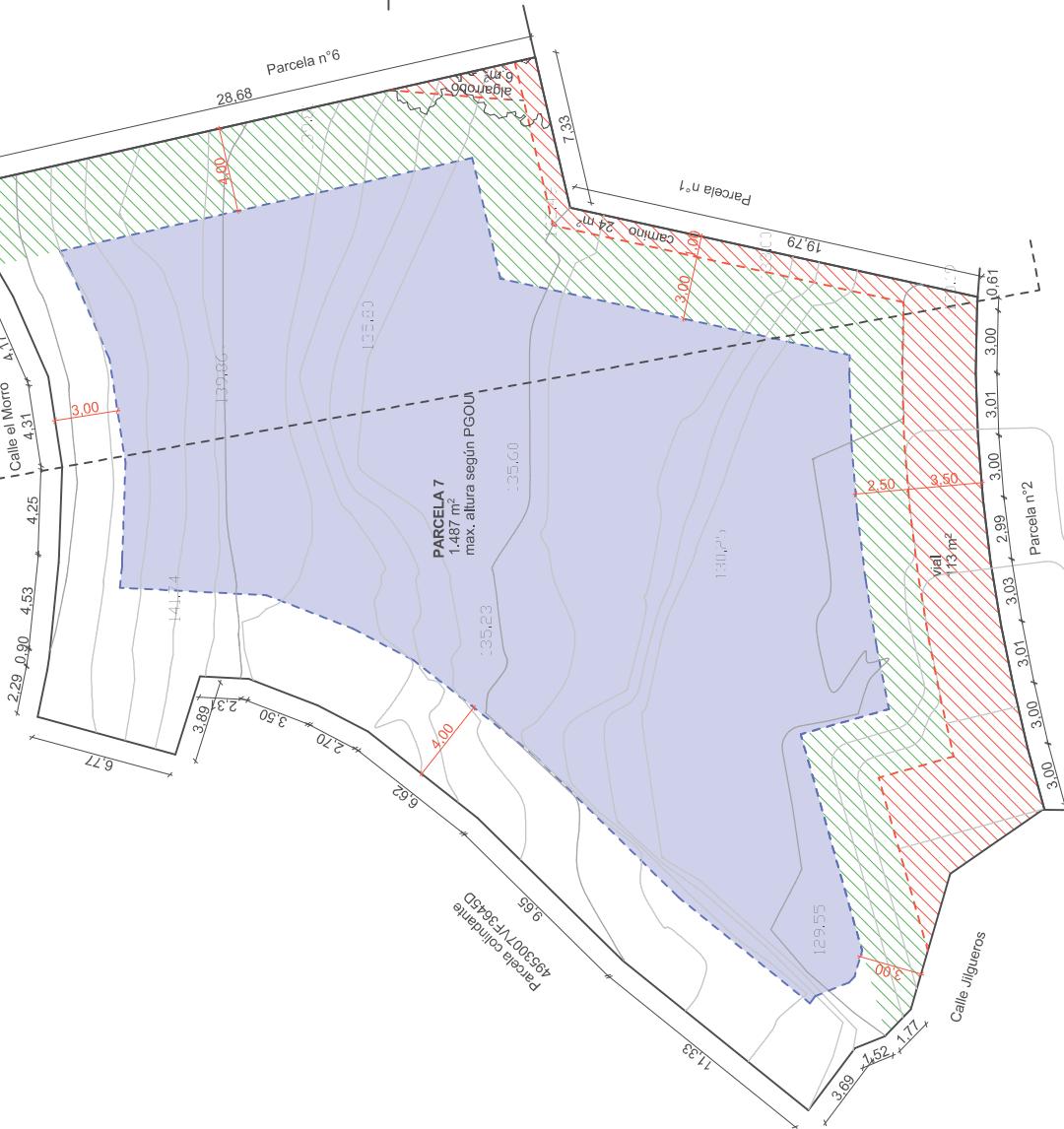


PROYECTO DE AGREGACIÓN, PARCELACION Y ESTUDIO DE DETALLE
ESCALA: 1:250 - 1:2000
SANTO DOMINGO 2007
terreno natural

PROPIEDAD:
ALGARRERO PUNTA DE LA MONA S.L.U.
OCHUO PARCELAS EN LA FINCA EL ALGARRERO, CALLE EL MORRO,
URBANIZACION PINTADA DE LA MONA AL MINIFCAR-A HERRERAIRIA
ARC
ALE

ESTUDIO DE DETALLES - ESTRUCTURA A 7

PLANTA



Identificador: PARCELA 7
Zona: UTM 30 ETRS89
Cordenada
Vertice)
434795,28
434792,28
434790,28

PROPIEDAD:
ALGARROBO PUNTADE LA MONA S.L.U.
OCHO PARCELAS EN LA FINCA EL ALGARROBO, CALLE EL MORRO,
URBANIZACION PINTADA DE LA MONA ALMÍNECAR-J- HERRANQUI
SEPA
ALE

Validación: 3543755297LHJ
Validación: https://432974007came
nto firmad432974007came

