

ESTUDIO DE DETALLE para ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

calle MIRÓ nº5 - Taramay, Almuñécar (Granada)



Promotores: Sarah Jane Carroll
Robert David Kelly

Arquitecto: Rafael Peralta Velasco



Estudio de detalle para Ordenación de volúmenes encalle Mirónº5, Taramay, Almuñécar(Granada)

Promotores: Sarah Jane Carroll y Robert David Kelly

2

MEMORIA DE INFORMACIÓN

ANTECEDENTES

Se redacta el presente Estudio de Detalle a petición de **Sarah Jane Carroll y Robert David Kelly**, con NIE:Y8467990-W y Y8223184-P respectivamente, y domicilio en calle Miró nº 5 – Taramay, Almuñécar 18690 (Granada).

AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del Estudio de Detalle se limita a la parcela situada en el nº5 de la calle Miró de Taramay y que aparece definida en la documentación gráfica.

Situación	calle Mirónº5, Taramay, Almuñécar
Referencia catastral	0972025VF4607B0001PU
Superficie de suelo	638,76 m ² (según reciente medición)
Clasificación de suelo	Suelo urbano
Calificación de suelo	Ordenanza RE I - Residencial Extensiva UNO.
Uso	Residencial
Titularidad	Privada
Servidumbres	No constan

TITULARIDAD DEL LOS TERRENOS

La parcela mencionada está constituida por tres fincas registrales que son las siguientes:

Finca nº	C.R.U.	Superficie
4906	18016000288910	125 m2
4958	18016000289245	300 m2
12459	18016000071727	200 m2

Las tres fincas registrales pertenecen a los promotores de este Estudio de Detalle. Se adjuntan sendas Notas Simples informativas emitidas por el Registro de la Propiedad de Almuñécar.



Estudio de detalle para Ordenación de volúmenes encalle Mirónº5, Taramay, Almuñécar(Granada)

Promotores: Sarah Jane Carroll y Robert David Kelly

3

El solar sobre el que se levanta la vivienda está definido por las siguientes coordenadas georreferenciadas (coordenadas U.T.M.)

Nº Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	440666.6750	4067082.4887
2	440671.8588	4067085.6345
3	440675.9337	4067088.2705
4	440679.6678	4067090.5894
5	440680.8420	4067091.3575
6	440683.4307	4067087.8449
7	440689.1510	4067081.8213
8	440695.9327	4067073.9481
9	440696.4327	4067073.9481
10	440696.8249	4067071.6435
11	440698.8777	4067064.1685
12	440693.6980	4067062.4730
13	440688.6230	4067060.8116
14	440676.2060	4067056.7580
15	440675.5628	4067059.4067
16	440675.1619	4067061.1955
17	440674.7573	4067063.0477
18	440674.0726	4067064.1327
19	440673.2256	4067064.6871
20	440672.9478	4067067.1010
21	440670.5183	4067073.2888
22	440669.1977	4067076.0139

DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL TRABAJO

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes en el interior de la parcela en c/ Miró nº 5 para posibilitar la ampliación de la vivienda existente.

Dicha vivienda data del año 1981, según datos catastrales, y se desconoce que obtuviera licencia urbanística para su construcción. En todo caso y según la Disposición transitoria quinta de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, la vivienda sería asimilable en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística toda vez que a la entrada en vigor de la *Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo* habría transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Considerando, por tanto, a la vivienda como asimilable a una edificación con licencia urbanística, debemos indicar que su disposición no cumple con alguno de los parámetros que el PGOU de Almuñécar establece para la zona en la que está situada, que está regida por la Ordenanza RE.I (Residencial Extensiva UNO).

En concreto, el parámetro que se incumple es la separación mínima de 3 metros de las edificaciones a linderos públicos y privados.



**Estudio de detalle para Ordenación de volúmenes encalle Mirónº5,
Taramay, Almuñécar(Granada)**

Promotores: Sarah Jane Carroll y Robert David Kelly

4

Por este motivo, la edificación debe considerarse como asimilada a una edificación con licencia pero en situación legal de fuera de ordenación, dado que no cumple con alguno de los parámetros establecidos por la normativa urbanística local vigente.

En el interior de la parcela existen las siguientes edificaciones:

- Vivienda de una planta de altura y 79,64 m² de superficie construida. La distancia mínima de separación a linderos es 2,03 m (Punto23 georreferenciado).
- Almacén de una planta de altura y 21,05 m² de superficie construida. Se encuentra adosado al lindero Norte y a una distancia mínima de 0,71 m respecto del lindero Oeste (Punto 30 georreferenciado).
- Porche abierto por tres lados junto a la fachada principal de la vivienda. cuenta con una superficie de 40,25 m² y presenta una distancia mínima al lindero Este de 4,03 m (Punto 24 georreferenciado).



**Estudio de detalle para Ordenación de volúmenes encalle Mirónº5,
Taramay, Almuñécar(Granada)**

Promotores: Sarah Jane Carroll y Robert David Kelly

5

Propuesta de ordenación

La propuesta de ordenación de volúmenes que se plantea en este Estudio de Detalle se muestra en el Plano nº 3 y consiste en:

1. Demolición del almacén, adosado al lindero Norte.
2. Ampliación de la vivienda en planta primera manteniendo la distancia existente a los linderos. La ampliación que se propone queda reflejada en el plano nº 3 y no excederá del límite impuesto por la Ordenanza RE.I a la edificación de tipo "principal".
3. Demolición del porche, en caso de que se necesite utilizar su edificabilidad.



FOTO 1. Vista del almacén en primer plano con cubierta a un agua, junto a la cancela de entrada y adosado a la linde con la vía pública. En segundo plano se observa la vivienda con cubierta a dos aguas.

Con la propuesta de ordenación de volúmenes, el almacén será demolido.



**Estudio de detalle para Ordenación de volúmenes encalle Mirónº5,
Taramay, Almuñécar(Granada)**

Promotores: Sarah Jane Carroll y Robert David Kelly

6



FOTO 2. Vista de la fachada trasera de la vivienda, junto a un muro de contención. La linde Oeste es el balate de piedras que se observa a la derecha de la imagen. La separación con esta linde varía entre 2,03 metros en el Punto 23 y 3,43 metros en el Punto 26.

Con la propuesta de ordenación de volúmenes, se construirá una planta sobre la vivienda existente.



**Estudio de detalle para Ordenación de volúmenes encalle Mirónº5,
Taramay, Almuñécar(Granada)**

Promotores: Sarah Jane Carroll y Robert David Kelly

7



FOTO 3. Vista general de la vivienda con el porche adosado.



**Estudio de detalle para Ordenación de volúmenes encalle Mirónº5,
Taramay, Almuñécar(Granada)**

Promotores: Sarah Jane Carroll y Robert David Kelly

8

NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE:

El presente Estudio de Detalle se basa en el siguiente:

Marco Legal:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía). Artículo 94.
- 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. Artículo 71.

Marco Urbanístico:

- Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar.



Promotores: Sarah Jane Carroll y Robert David Kelly

MEMORIA DE ORDENACIÓN

La ordenación de volúmenes propuesta consiste en permitir la elevación de una planta sobre la edificación existente manteniendo la separación a lindes de la edificación de 2,03 metros.

La ampliación en planta primera se muestra en el Plano nº 3 manteniendo la alineación de la fachada Oeste y ocupando la superficie necesaria para cumplir con la edificabilidad permitida para la edificación principal (0,20 m2/m2)

Se considera que el parámetro de separación a lindes es una determinación de la ordenación detallada y, por tanto, modificable a través de un Estudio de Detalle.

Con la ordenación propuesta, los parámetros de la Ordenanza RE.I quedan de la siguiente forma:

Parámetro urbanístico	Ordenanza vigente en PGOU de Almuñécar	Modificación propuesta en el Estudio de Detalle
Edificabilidad	0,25 m2/m2	-
Ocupación	20 % (planta baja)	-
Parcela mínima	500 m2	-
Altura máxima	2 plantas	-
Separación a lindes		-
A vía pública	3 m	-
A colindantes	3 m	2,03 m
Entre edificios en la parcela	5 m	-
Entre edificación principal y secundaria	2 m	-
Tipo de edificación	Aislada	-
Ocupación edificación secundaria	5 %	-
Altura edificación secundaria	3 m	-

El presente Estudio de Detalle adapta determinaciones del planeamiento sobre separación a lindes y en ningún caso modifica el uso o la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico, ni afecta negativamente a las dotaciones.

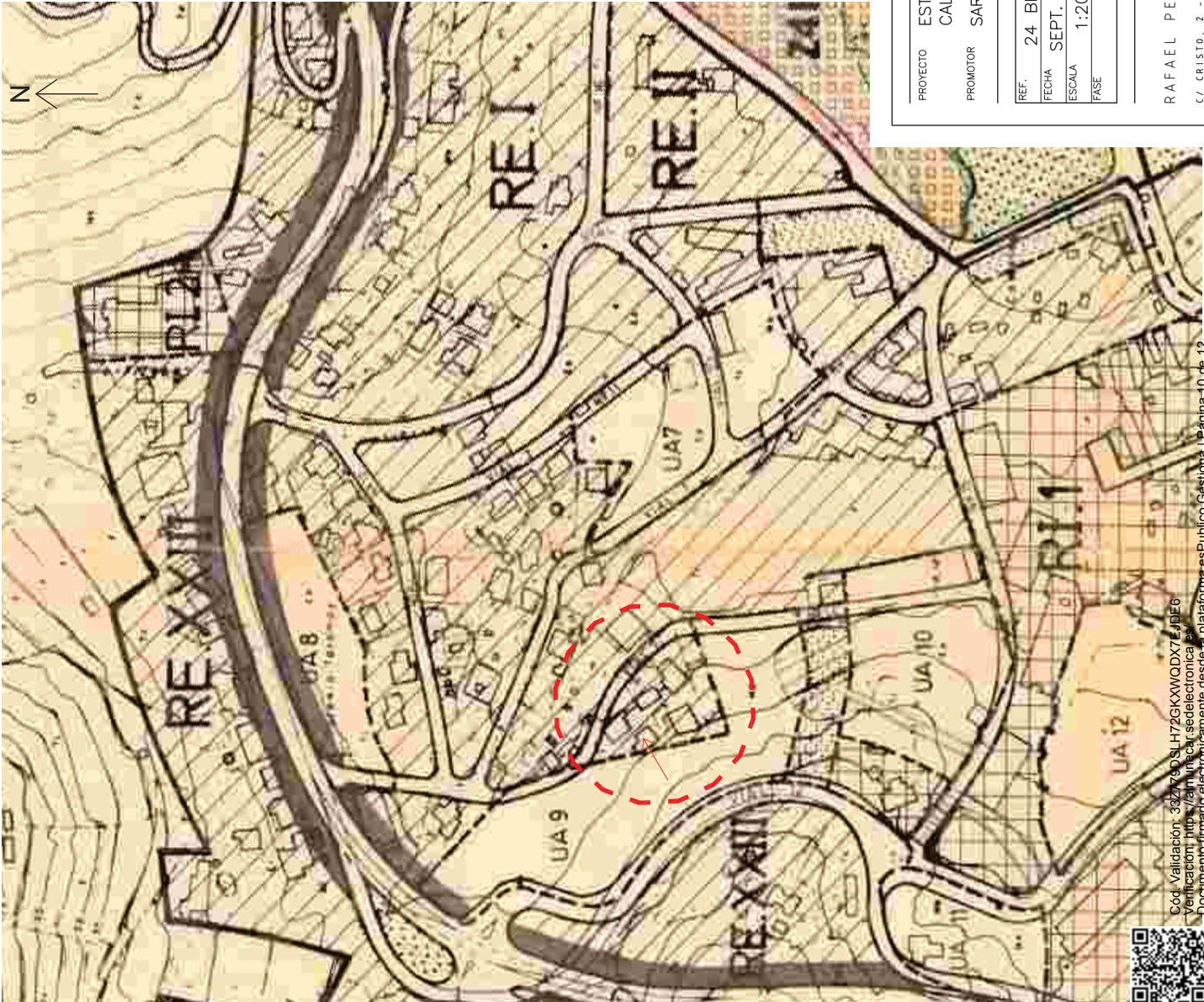
Salobreña, 3 de octubre de 2024

Fdo.: Rafael Peralta Velasco. Arquitecto

PERALTA VELASCO
RAFAEL MARTIN -
23799636H

Firmado digitalmente por
PERALTA VELASCO RAFAEL
MARTIN - 23799636H
Fecha: 2024.10.03 13:05:08
+02'00'





leyenda	
— — — — —	Límite de Suelo
— — — — —	Ordenanza
— — — — —	Unidad de Actuación
••••••••••	Protección Arqueológica de Acentuadas Forestal
••••••••••	Protección de Carretera
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
A	Administrativo
CU	Cultural
E	Educación
R	Religioso
SGA	Sistema General Administrativo
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	
D	Deportivo
P	Parque Público, Plaza
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	
B	Estación de Autobuses
G	Gasolinera
PU	Puerto
AP	Aparcamiento
INTENSIVO	
RI	Residencial Intensivo
RIH	Residencial Intensivo Hotelero
CA	Casco Antiguo
I	Industrial
HI	Hotelero Intensivo
CI	Comercial Intensivo
EXTENSIVO	
RE	Residencial Extensivo
VERDE PRIVADO	

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES
CALLE MIRO n°5, TARAMAY, ALMUÑECAR (GRANADA)

PROMOTOR SARAH JANE CARROLL Y ROBERT DAVID KELLY

REF.	24	BK	1	PLANO
FECHA	SEPT.	24		1
ESCALA	1:2000			
FASE	E.D			

SITUACIÓN

RAFAEL PERALTA VELASCO. Arquitecto

C/ CRISTO, 2 - 2ºA - 18680 SALOBREÑA - GRANADA - T.FNO.-FAX: 958610950 - rperalta@coagranada.org

Cód. Validación: 33270DSLH72GKXWQDX7E JpZ6
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 12

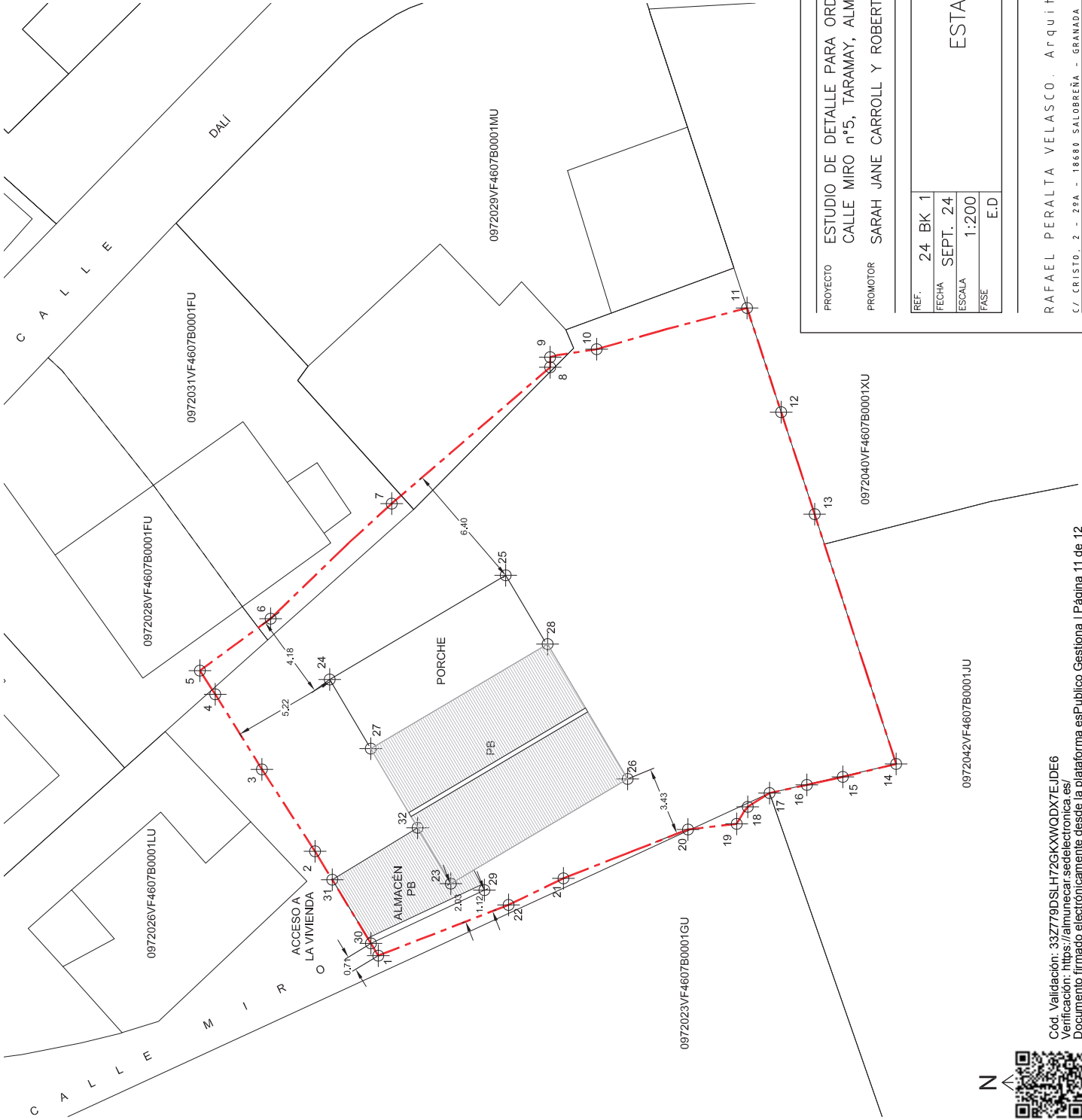


GEORREFERENCIACIÓN (COORDENADAS U.T.M.)		
SOLAR		
X	Y	
1	440666.6750	4067082.4887
2	440671.8588	4067085.6345
3	440675.9337	4067088.2705
4	440679.6678	4067090.5894
5	440680.8420	4067091.3575
6	440683.4307	4067087.8449
7	440689.1510	4067081.8213
8	440695.9327	4067073.9481
9	440696.4327	4067071.6435
10	440698.8249	4067064.1685
11	440698.8777	4067062.4730
12	440693.6980	4067060.8116
13	440688.6230	4067060.8116
14	440676.2060	4067056.7580
15	440675.5628	4067059.4067
16	440675.1619	4067061.1955
17	440674.7573	4067063.0477
18	440674.0726	4067064.1327
19	440673.2256	4067064.6871
20	440672.9478	4067067.1010
21	440670.5183	4067073.2888
22	440669.1977	4067076.0139
EDIFICACIONES		
23	440670.2530	4067078.8861
24	440680.4043	4067084.9022
25	440685.5842	4067076.1618
26	440675.4585	4067070.1027
27	440676.9632	4067082.8628
28	440682.1686	4067074.0795
29	440689.9304	4067077.2199
30	440667.2808	4067082.8561
31	440670.4524	4067084.7809
32	440673.0304	4067080.5333

SUPERFICIE (m ²)	
SOLAR	638,76

SUPERFICIE CONSTRUIDO (m ²)	
VIVIENDA	79,64
ALMACÉN	21,05
PORCHE	40,64

--- LÍMITE DE PARCELA
NOTA: LA CARTOGRAFÍA DE BASE ES
LA CATASTRAL



PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
CALLE MIRO nº5, TARAMAY, ALMUÑECAR (GRANADA)
PROMOTOR SARAH JANE CARROLL Y ROBERT DAVID KELLY

REF.	24 BK 1
FECHA	SEPT. 24
ESCALA	1:200
FASE	E.D

ESTADO ACTUAL

PLANO

2

RAFAEL PERALTA VELASCO. Arquitecto

C/ CRISTO, 2 - 2ºA - 18680 SALOBREÑA - GRANADA - Tfno.-FAX: 958610950 - rperalta@coagranada.org



