

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE para ORDENACIÓN DE VOLÚMENES en calle MIRÓ nº5 - Taramay, Almuñécar (Granada)

Promotores: Sarah Jane Carroll
Robert David Kelly

Arquitecto: Rafael Peralta Velasco



RESUMEN EJECUTIVO.

Estudio de detalle para Ordenación de volúmenes en calle Miró nº5, Taramay, Almuñécar (Granada)

Promotores: Sarah Jane Carroll y Robert David Kelly

2

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

Se redacta el presente resumen ejecutivo del Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes en la calle Miró nº 5 de Taramay, Almuñécar (Granada) como contenido del Estudio de Detalle según el artículo 94.4.c) del Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

El Estudio de Detalle está promovido por **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), como propietarios de la finca objeto del Estudio.

El contenido del resumen ejecutivo está establecido en la legislación estatal vigente, en concreto en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En concreto se precisa la inclusión de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

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.



RESUMEN EJECUTIVO.
Estudio de detalle para Ordenación de volúmenes en calle Miró nº5, Taramay, Almuñécar (Granada)

Promotores: Sarah Jane Carroll y Robert David Kelly

3

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 Miró nº5, 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.

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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 en planta primera.

La disposición de la vivienda no cumple con el parámetro de separación a lindes 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.

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).



RESUMEN EJECUTIVO.
Estudio de detalle para Ordenación de volúmenes en calle Miró nº5, Taramay, Almuñécar (Granada)

Promotores: Sarah Jane Carroll y Robert David Kelly

4

- 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).

PROPUESTA 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)

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.

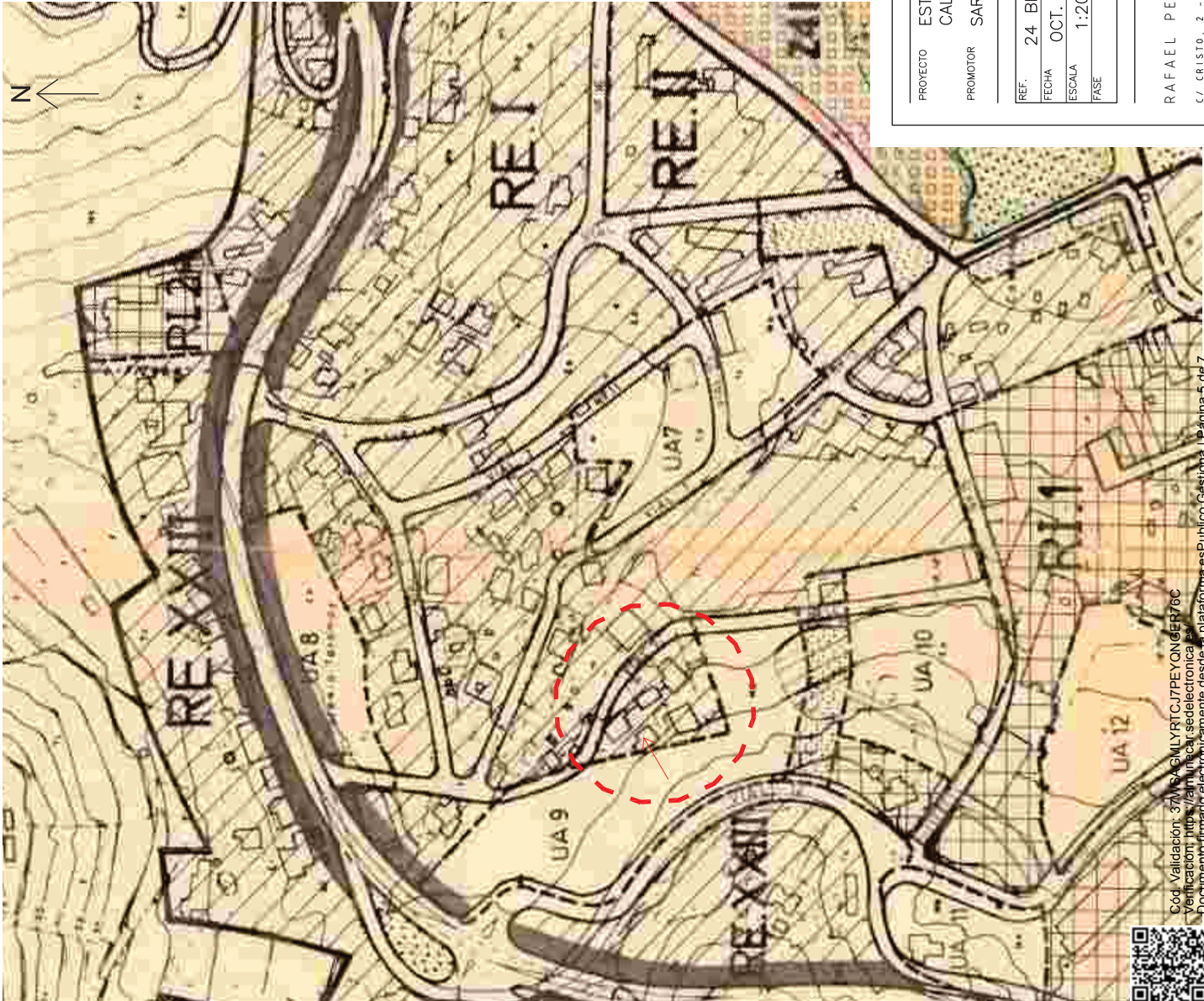
Salobreña, 3 de octubre de 2024

Fdo.: Rafael Peralta Velasco. Arquitecto

PERALTA VELASCO
RAFAEL MARTIN -
23799636H

Firmado digitalmente por
PERALTA VELASCO RAFAEL
MARTIN - 23799636H
Fecha: 2024.10.03 13:07:33
+02'00'





leyenda

Límite de Suelo:
Ordenanza:
Unidad de Actuación:
Protección Arqueológica de Acentuadas Forestal:
Límite de Protección de Carretera:

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

A Administrativo
CU Cultural
E Sanitario
F Enseñanza
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
FECHA	OCT.	24	
ESCALA	1:2000		
FASE	E.D		

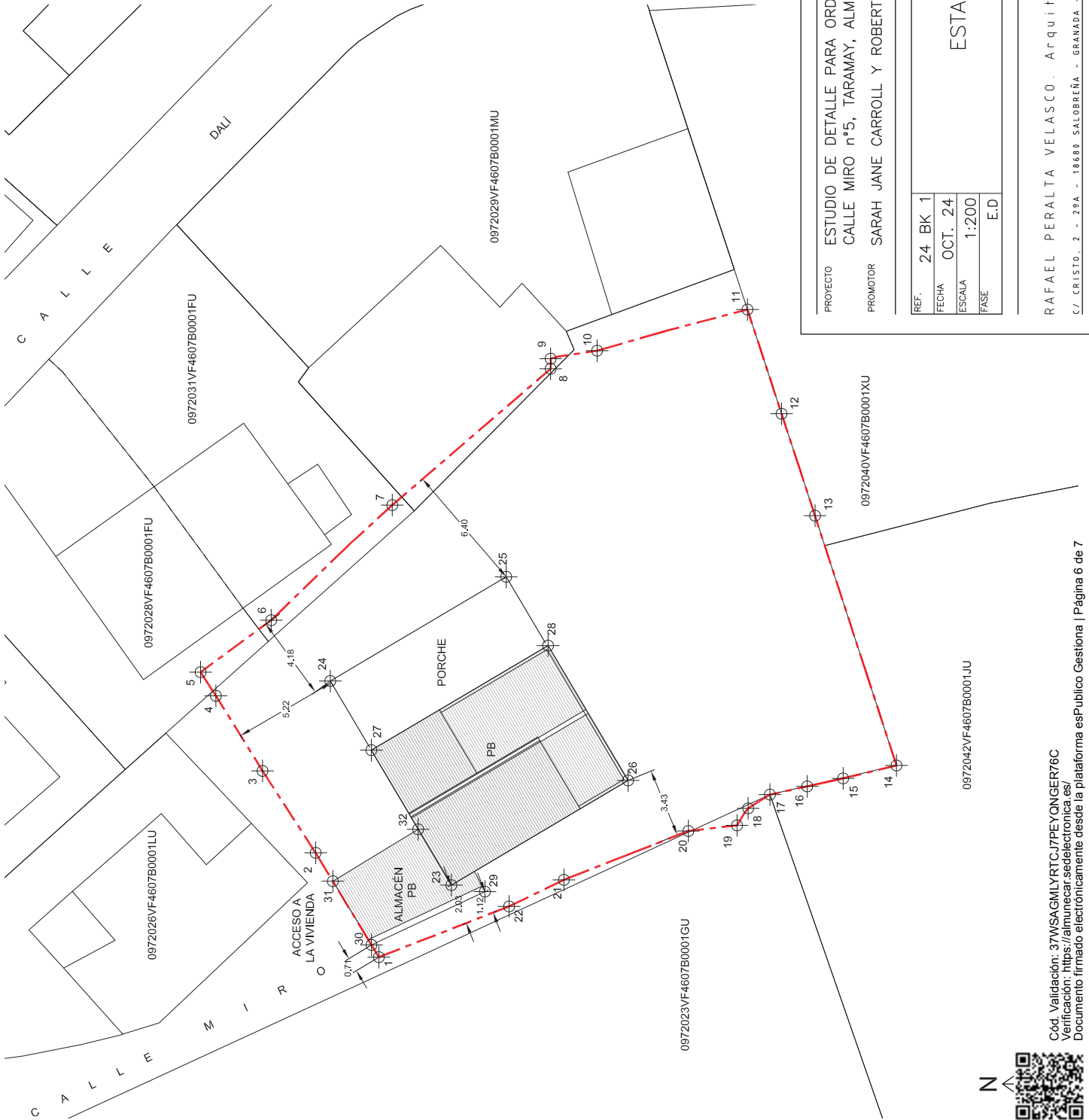
PLANO

1

SITUACIÓN

RAFAEL PERALTA VELASCO. Arquitecto

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



GEORREFERENCIACIÓN (COORDENADAS U.T.M.)		SOLAR	
	X	Y	
1	440666.6750	467082.4887	
2	440671.8588	467088.6345	
3	440675.9337	467088.2705	
4	440679.6678	467090.5894	
5	440680.8420	467091.3575	
6	440683.4307	467087.8449	
7	440689.1510	467081.8213	
8	440695.9327	467073.9481	
9	440696.9327	467073.9481	
10	440696.8249	467071.16435	
11	440698.8777	467064.1685	
12	440693.6980	467062.7430	
13	440688.6230	467060.8116	
14	440676.2060	467056.7580	
15	440675.5628	467059.4068	
16	440675.1619	467061.1955	
17	440674.7573	467063.0471	
18	440674.0726	467064.1327	
19	440673.2256	467064.6871	
20	440672.9478	467067.1010	
21	440670.5183	467073.2888	
22	440669.1977	467076.0139	
EDIFICACIONES			
23	440670.2530	467078.8861	
24	440680.4043	467084.9022	
25	440685.5842	467076.1618	
26	440675.5858	467080.1027	
27	440676.9632	467082.8628	
28	440668.1686	467074.0795	
29	440669.9304	467077.2191	
30	440667.2808	467082.8561	
31	440670.4524	467084.7809	
32	440673.0304	467080.5333	

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

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
CALLE MIRO nº5, TARAMAY, ALMUÑÉCAR (GRANADA)

SARAH JANE CARROLL Y ROBERT DAVID KELLY

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

PLANO

ESTADO ACTUAL

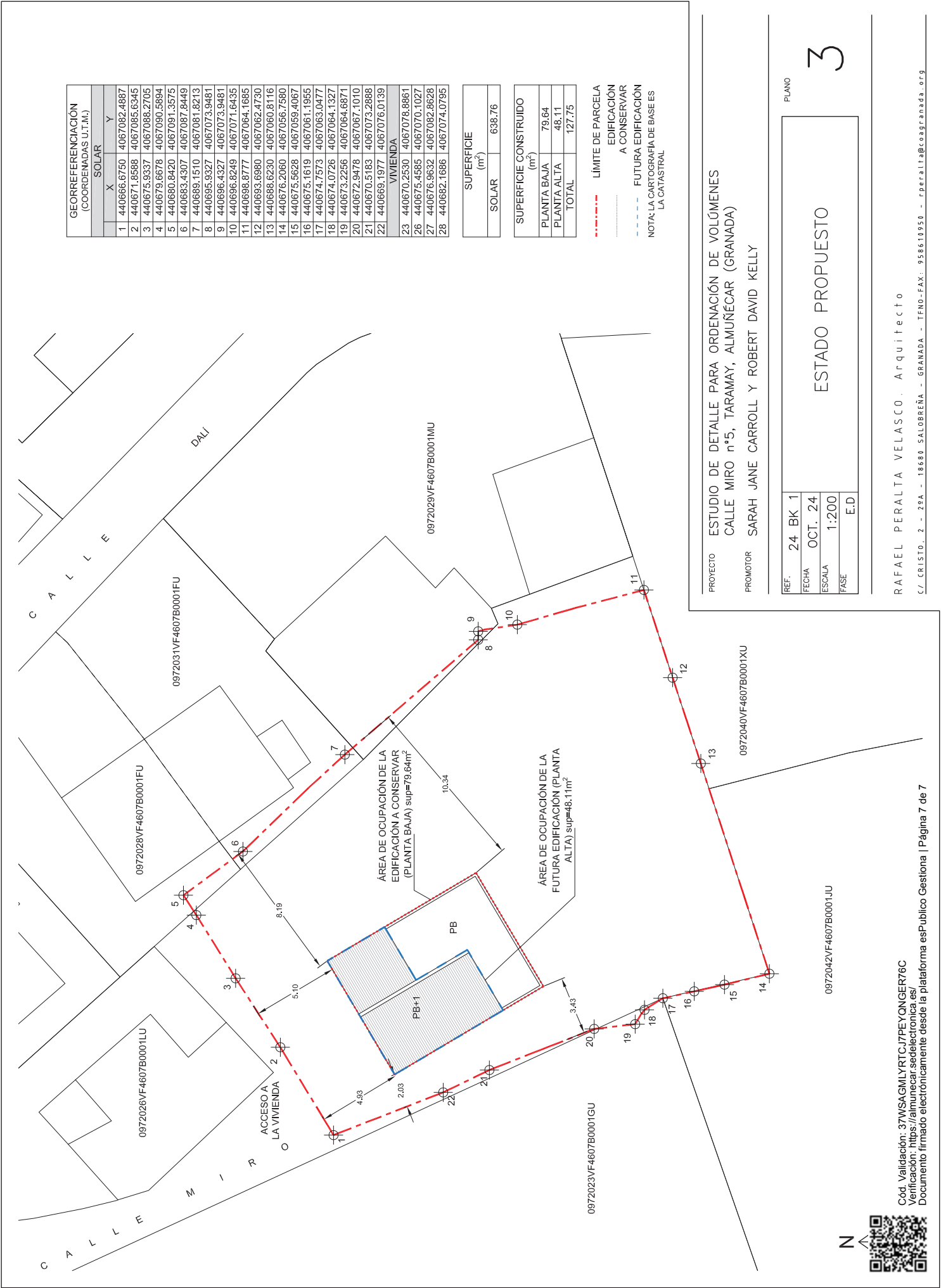
2

RAFAEL PERALTA VELASCO. Arquitecto

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

Cód. Validación: 37WSAGMLYRTCJ7PEYQNGER76C
Verificación: <https://alumnecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma





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	4067073.9481
10	440696.8249	4067071.6435
11	440698.8777	4067064.1885
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
VIVIENDA		
23	440670.2530	4067078.8861
26	440675.4585	4067070.1027
27	440676.9632	4067082.8628
28	440682.1686	4067074.0795

SUPERFICIE (m²)	
SOLAR	638.76

SUPERFICIE CONSTRUIDO (m²)	
PLANTA BAJA	79.64
PLANTA ALTA	48.11
TOTAL	127.75

--- LÍMITE DE PARCELA
--- EDIFICACIÓN
--- A CONSERVAR
--- FUTURA EDIFICACIÓN
--- 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	OCT. 24
ESCALA	1:200
FASE	E.D

ESTADO PROPUESTO

PLANO

3

RAFAEL PERALTA VELASCO. Arquitecto

C/ CRISTO, 2 - 22A - 18680 SALOBREÑA - GRANADA - Tfno.-Fax: 958610950 - rperalta@coagranada.org