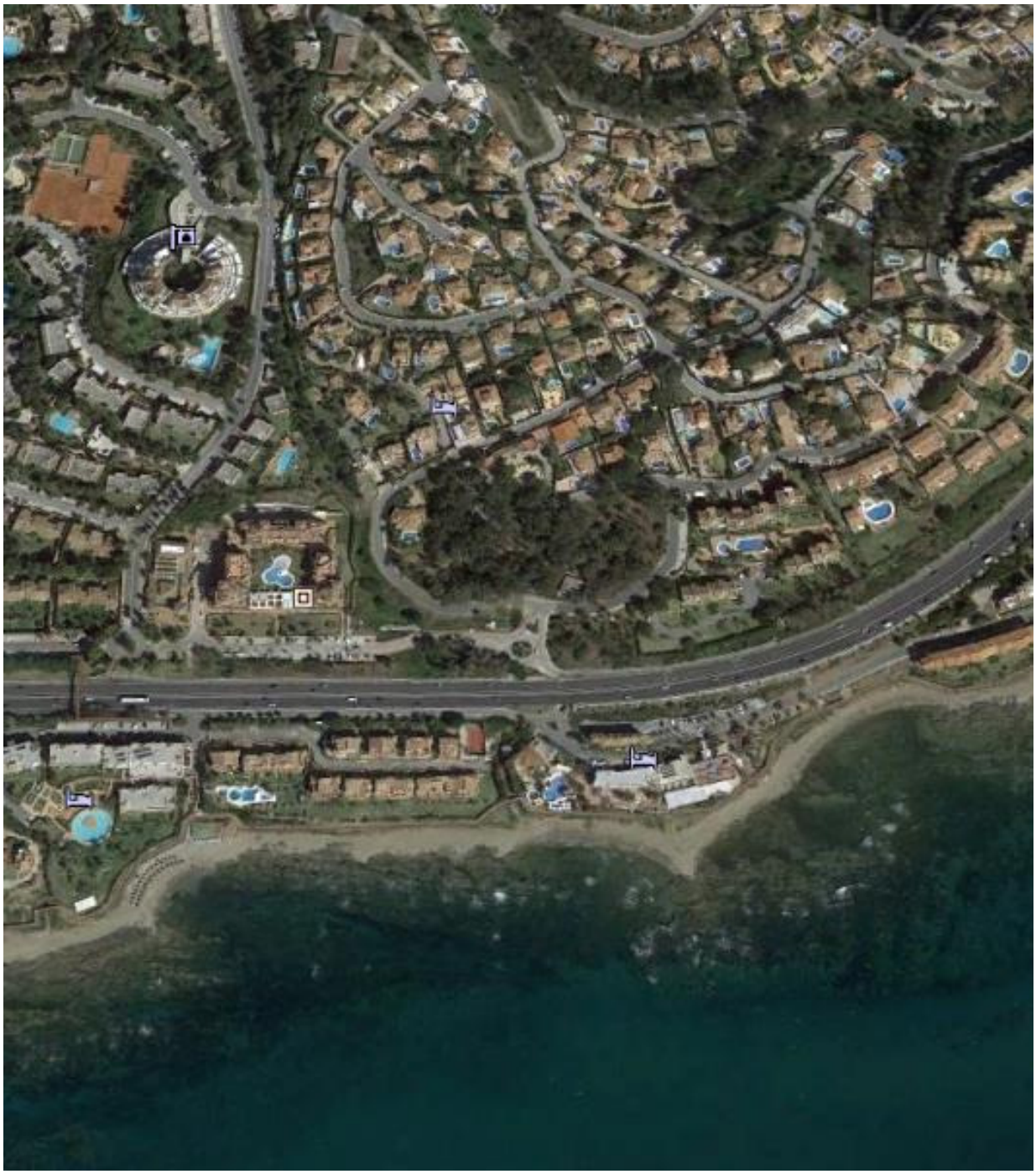
ARQUITECTO: D. PAULO PAMPILLÓN GONZÁLEZ
COLEGIADO COA MÁLAGA Nº 1743
[redacted]

APROBADO INICIALMENTE 18/03/2020
PD Decreto nº 2017008472.
Departamento de Urbanismo
Fdo.- Eduardo Sacconi Parras
SACCONI PARRAS EDUARDO - DNI [redacted]
Firmado digitalmente por SACCONI PARRAS EDUARDO - DNI [redacted]
Fecha: 2020.03.27 09:17:49 +01'00'

ESTUDIO DE DETALLE (Resumen ejecutivo)

en parcela PH situada entre la Avenida de Rota y calle El Bosque, en la Urbanización Torrenueva, Mijas, Málaga.



APROBADO INICIALMENTE 18/03/2020
PD Decreto nº 2017008472.
Departamento de Urbanismo
Fdo.- Eduardo Sacconi Parras
SACCONI PARRAS EDUARDO - DNI [redacted]
Firmado digitalmente por SACCONI PARRAS EDUARDO - DNI [redacted]
Fecha: 2020.03.27 09:18:10 +01'00'

ARQUITECTO: D. PAULO PAMPILLÓN GONZÁLEZ
COLEGIADO COA MÁLAGA Nº 1743
[redacted]

RESUMEN EJECUTIVO

01- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los Estudios de Detalle como instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los términos que previene el artículo 15.1 de la LOUA, tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en el caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

El presente estudio de detalle tiene por objeto definir mediante levantamiento real y actualizado la superficie y dimensiones de la parcela denominada PH del original planeamiento de desarrollo de la Urbanización Torrenueva, que cuenta con Expediente de Regularización de la Urbanización Torrenueva aprobado por la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo con fecha 23 de febrero de 1994, así como definir sus alineaciones y ordenación volumétrica, es decir, realizar el estudio de la futura edificación, definiendo la implantación de la volumetría con sus posibles rasantes y las posibilidades de aprovechamiento de la parcela atendiendo a la normativa de aplicación.

02- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La parcela objeto del presente estudio detalle se encuentra situada entre la Avenida de Rota y calle El Bosque, en la Urbanización Torrenueva, en Mijas, Málaga, con referencia catastral 8201110UF4480S0001MD

Según el levantamiento realizado para el presente documento, la superficie real de la parcela es de 8.865,35 m2.

La parcela se encuentra libre de edificaciones y presenta una topografía pronunciada en sentido trasversal a la misma, siendo ésta reflejada en el plano correspondiente de la documentación gráfica del presente estudio de detalle. Su entorno se encuentra urbanizado y edificado.

03- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La ordenación de volúmenes propuesta en este documento busca adaptarse lo máximo posible a la pronunciada topografía de la parcela, aprovechando la privilegiada orientación y vistas de ésta al mar.

APROBADO INICIALMENTE 18/03/2020
PD Decreto nº 2017008472.
Departamento de Urbanismo
Fdo.- Eduardo Sacconi Parras
SACCONI PARRAS EDUARDO - DNI [redacted]
Firmado digitalmente por SACCONI PARRAS EDUARDO - DNI [redacted]
Fecha: 2020.03.27 09:19:44 +01'00'

Se proponen un único volumen de edificación continúo y escalonado en 3 niveles que se asientan en la plataforma superior existente de la parcela y ubicando las zonas de esparcimiento en una cota inferior, también en 3 niveles, albergando la zona común del conjunto. Se pretende con esta disposición de volúmenes el aprovechamiento máximo de la parcela otorgando a todas las viviendas la mejor orientación, soleamiento y vistas posibles con el menor impacto sobre el terreno.

Así, la ordenación proyectada pretende aprovechar los desniveles del terreno para escalonar la edificación, adaptándola con un mínimo impacto, semienterrando parte de la construcción y aprovechando el espacio residual resultante justificando el volumen máximo de alturas según dispone el art. 225.2 del PGOU, planteando a su vez en las zonas con una pendiente superior al 20% unos sótanos vivideros con una altura máxima establecida de 3m, sin que en ningún caso el espacio libre interior tenga una altura superior a los 2.5m, diferenciando claramente su fachada del resto de la edificación como establece el art. 225.4 del PGOU.

Áreas de movimiento de la edificación. Alineaciones

Los edificios se dispondrán de forma ordenada dentro de los límites que marcan las líneas de retranqueo con respecto a las alineaciones y linderos privados. Estas zonas se denominan "áreas de movimiento de la edificación".

En dicha zona podrán disponerse un número de edificios con una altura máxima de 3 plantas sobre rasante y el techo edificable que mejor convenga al proyecto que se desarrolla cumpliendo en todo caso las disposiciones del PGOU en cuanto a dimensión máxima de los edificios y a distancia mínima entre ellos.

Los límites de las aéreas de movimiento tienen la consideración de alineaciones máximas de la edificación.

La parte de las "áreas de movimiento" que no se ocupen con la edificación se destinará a espacios libres o jardines comunes privativos, a accesos y circulaciones, a dotaciones recreativas como piscinas, zonas de juego y similares y a la plantación de arbolado en las zonas en que el terreno y la preservación de soleamiento y vistas de las viviendas así lo permita.

Plataformas para la implantación de las edificaciones. Rasantes

Como se ha expuesto, las edificaciones se implantarán de forma escalonada con la mayor adaptación posible al terreno. En los planos de propuesta de esta Modificación del Estudio de Detalle se definen una serie de plataformas horizontales sobre las que se dispondrán las edificaciones.

Las plataformas se definen mediante una delimitación en planta y una cota de rasante que se tomará como cota origen de alturas a efectos de la aplicación del parámetro de altura de la ordenanza (PB+2 de acuerdo con el art. 5.4 del Expediente de Regularización).

APROBADO INICIALMENTE 18/03/2020
PD Decreto nº 2017008472.
Departamento de Urbanismo
Fdo.- Eduardo Sacconi Parras
SACCONI PARRAS EDUARDO - DNI [redacted]
Firmado digitalmente por SACCONI PARRAS EDUARDO - DNI [redacted]
Fecha: 2020.03.27 09:20:05 +01'00'

En el proyecto de edificación, en función de la escala de su mayor detalle, podrán ajustarse estas plataformas tanto en su delimitación como en su cota de rasante para una mejor adaptación de las edificaciones al terreno natural y a las exigencias de accesibilidad, cumpliendo en todo caso la normativa del PGOU.

En las zonas con una pendiente superior al 20% se podrán plantear sótanos vivideros con arreglo a lo establecido en el art. 225.4 del PGOU.

04- ORDENANZA PARTICULAR DE APLICACIÓN

Las ordenanzas particulares de la Urbanización Torrenueva, recogidas en el Plan Parcial – Expediente de Regularización de la Urbanización Torrenueva, son una adaptación de las ordenanzas municipales, pretendiendo recoger las singularidades de la urbanización en atención a su quebrada topografía y su proximidad a la zona marítima. El Plan Parcial recoge una zonificación en función de la construcción a edificar, siendo el resumen el siguiente.

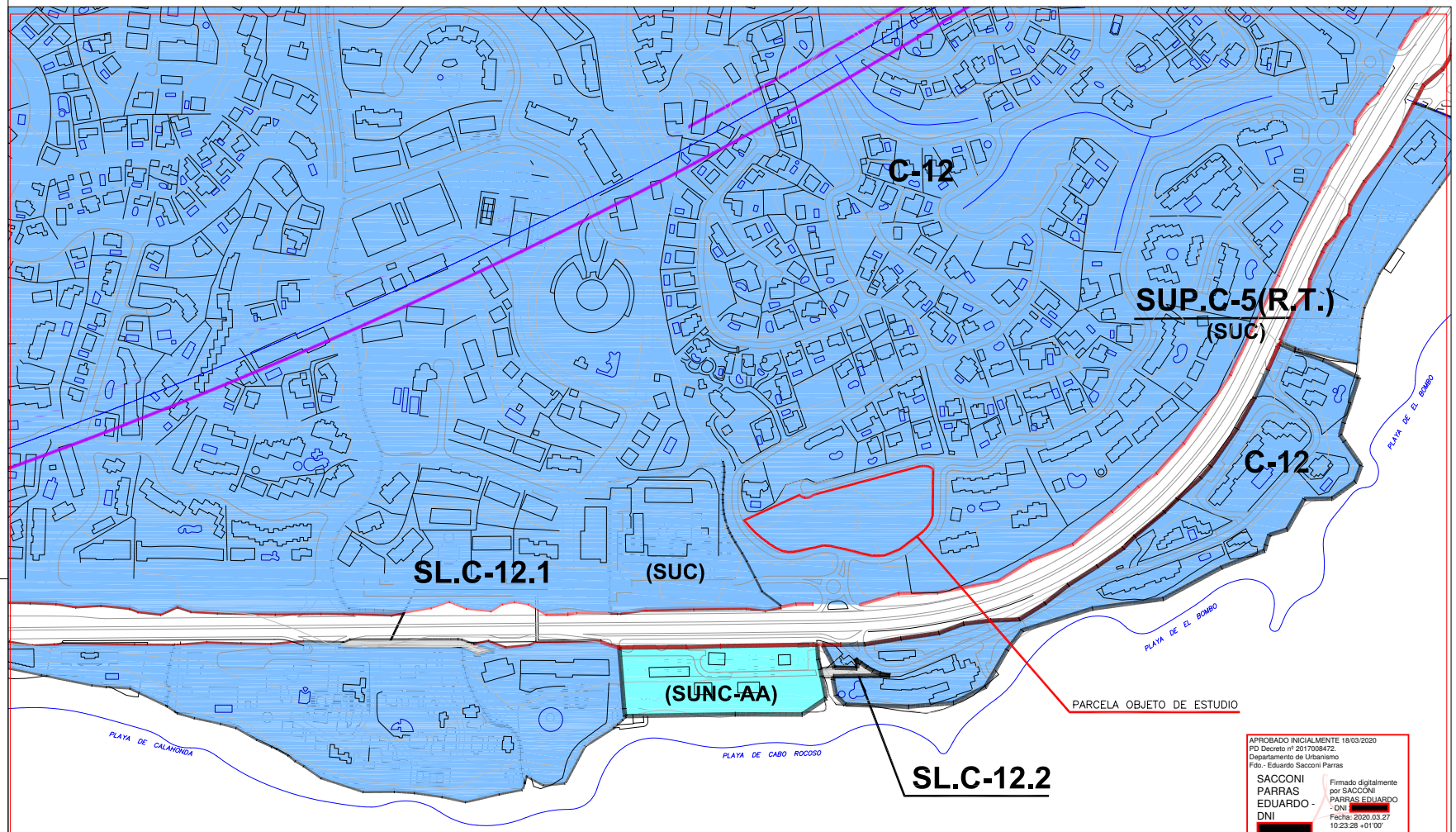
	Planeamiento vigente	Estudio de Detalle
Superficie	9.136,93 m2	8.865,35 m2
Usos	Hotel (principal) Apartamentos (permitido)	Apartamentos
Nº habitaciones permitidas	100	-
Nº Apartamentos permitido	60	Máximo 60
Ocupación	30%	
	2.742,00m2	2.668,38 m2
Edificabilidad	2,00 m3/m2	
	18.280,00 m3 (Aprovechamiento patrimonializado según planeamiento aprobado)	18.280,00 m3
	6.093,33 m2 * (Aprovechamiento patrimonializado según planeamiento aprobado)	6.093,33 m2
	* Considerando altura teórica de 3.00m (artículo 4.1 P.P.)	
Alturas Máximas	3 (PB + 2)	3 (PB + 2)
	10m (cara inferior de forjado)	10m (cara inferior de forjado)
Construcción por encima de altura	Escaleras y elementos especiales sep. 3 m.	Escaleras y elementos especiales sep. 3 m.
Separación a linderos	H/2	H/2
	Mínimo 4 m.	Mínimo 4 m.
Separación entre bloques	H+h/2	H+h/2
Aparcamientos	1 plaza por vivienda	1 plaza por vivienda

05. RELACIÓN DE PLANOS

1. SITUACIÓN EN EL PGOU VIGENTE.
2. TOPOGRÁFICO MODIFICADO. RASANTES
3. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

APROBADO INICIALMENTE 18/03/2020
PD Decreto nº 2017008472.
Departamento de Urbanismo
Fdo.- Eduardo Sacconi Parras
SACCONI PARRAS EDUARDO - DNI [redacted]
Firmado digitalmente por SACCONI PARRAS EDUARDO - DNI [redacted]
Fecha: 2020.03.27 09:20:22 +01'00'

Paulo Pampillón González, arquitecto
Colegiado 1743 COA Málaga



APROBADO INICIALMENTE 18/03/2020
PD Decreto nº 2017008472.
Departamento de Urbanismo
Fdo.- Eduardo Sacconi Parras

SACCONI PARRAS EDUARDO - DNI [redacted]

Firmado digitalmente por SACCONI PARRAS EDUARDO - DNI [redacted]
Fecha: 2020.03.27 10:23:28 +01'00'

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	TIPO S/ PLANEAMIENTO	
URBANO	CONSOLIDADO (SUC)		SU
	NO CONSOLIDADO (SUNC)		SUNC
URBANIZABLE	ORDENADO (SUO)		SUO
	SECTORIZADO (SUS)		SUS
	NO SECTORIZADO (SUNS)		SUNS
NO URBANIZABLE	ESP. PROTECCION POR LEGISLACIÓN (SNU-EPL)		
	ESP. PROTECCION POR PLANIFICACIÓN (SNU-EPP)	Ambiental I	
		Ambiental II	
		Interes Territorial	
		Espacios Forestales	
		Proteccion Paisajística	
	NATURAL (SNU)		SNU
	HABITAT RURAL DISEMINADO (SNU-HR)		

LEYENDA

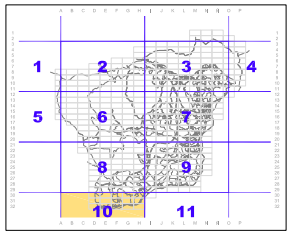
- TRAZADO PROYECTADO FERROCARRIL
- VIAS PECUARIAS PGOU-99 (Sin Deslindar)
- EQUIPAMIENTOS TERRITORIALES (POT) MI
- PARQUES FLUVIALES (POT) MI
- EMBALSES PREVISTOS

SISTEMAS

- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTO
- SISTEMA TÉCNICO
- VIARIO
- PORTUARIO

ADSCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:

- URBANO ..... SG-SU
- URBANIZABLE SECTORIZADO ..... SG-SUS
- URBANIZABLE NO SECTORIZADO ..... SG-SUNS
- NO URBANIZABLE ..... SG-SNU



Excmo. Ayuntamiento de Mijas
Area de Planeamiento y Gestión
PGOU

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
TEXTO REFUNDIDO 2013

Denominación: ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA
Plano Serie: A1
Escala: 1/2.000 Fecha: Nov. 2013
Hoja Nº: 10

parque málaga

Norte

Revisiones

Tema	Fecha	Cambios

Esquema

Proyecto
ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA PH - URB. TORRENUEVA MIJAS (MÁLAGA)

Nombre del plano
SITUACIÓN EN PGOU

Notas generales
TODOS LOS DEBERES Y TODOS LOS DATOS RESEÑADOS EN EL PRESENTE PROYECTO TIENEN DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y SON PROPIEDAD DE SU AUTOR EL ARQUITECTO D. PAULO PAMPILLÓN GONZÁLEZ, SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERE DE LA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER TIPO DE MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

Promotor
PARQUE MÁLAGA S.L.

Arquitecto
PAULO PAMPILLÓN GONZÁLEZ
NÚMERO DE COLEGIADO 1743 COA MÁLAGA
AVD.TORREBLANCA 7, LOCAL 12, 29640, FUENGIROLA, MÁLAGA
TLF: +34 633 454 555 PAULO@COAMALAGA.ES

Nº de plano
1
NO. 01 de 08

Escala
1/2000

Expediente
ED-19-04_01

Fecha
Noviembre 2019

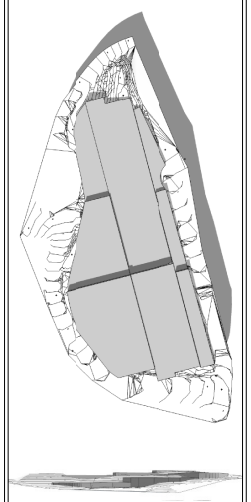
Firmado:
ARQUITECTO
PAULO PAMPILLÓN GONZÁLEZ

MAISON ARCHITECTURE + DESIGN

parque málaga

Norte	Revisiones		
	Tema	Fecha	Cambios

Esquema



Proyecto
ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA PH - URB. TORRENUEVA MIJAS (MÁLAGA)

Nombre del plano
TOPOGRÁFICO MODIFICADO

Notas generales
TODOS LOS DISEÑOS Y TODOS LOS DATOS RESEÑADOS EN EL PRESENTE PROYECTO TIENEN DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y SON PROPIEDAD DE SU AUTOR EL ARQUITECTO D. PAULO PAMPILLÓN GONZÁLEZ, SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERE DE LA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER TIPO DE MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

Promotor
PARQUE MÁLAGA S.L.

Arquitecto
PAULO PAMPILLÓN GONZÁLEZ
NÚMERO DE COLEGIADO 1743 COA MÁLAGA
AVD.TORREBLANCA 7, LOCAL 12, 29640, FUENGIROLA, MÁLAGA
TLF: +34 633 454 555 PAULO@COAMALAGA.ES

APROBADO INICIALMENTE 18/03/2020
PD Decreto nº 2017008472.
Departamento de Urbanismo
Fdo.- Eduardo Sacconi Parras

SACCONI PARRAS EDUARDO - DNI [redacted]

Firmado digitalmente por SACCONI PARRAS EDUARDO - DNI [redacted]
Fecha: 2020.03.27 10:26:25 +01'00'

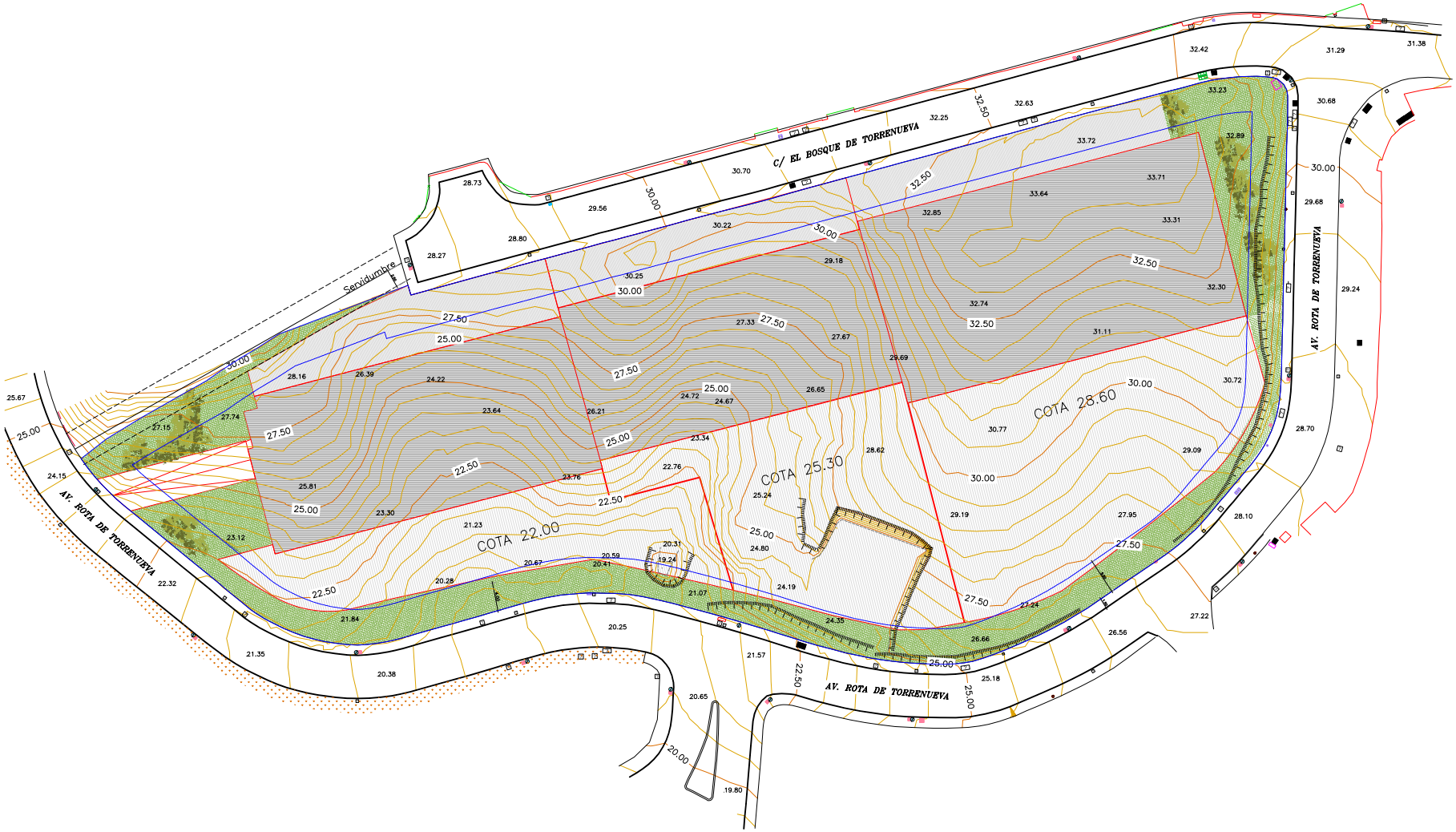
Nº de plano	Escala
5	1/300
	Expediente: ED-19-04_01
	Fecha: Noviembre 2019

NO. 05 de 08

Firmado:

ARQUITECTO
PAULO PAMPILLÓN GONZÁLEZ

MAISON ARCHITECTURE + DESIGN



PARCELA	8.865,35 m2
EDIFICABILIDAD	6.093,33 m2
NUMERO MÁXIMO DE APARTAMENTOS...	60
RETRANQUEOS	H/2 (mínimo 4m)
ALTURAS	3 (PB+2)
OCUPACIÓN	30%

APROBADO INICIALMENTE 18/03/2020
PD Decreto nº 2017008472.
Departamento de Urbanismo
Fdo.- Eduardo Sacconi Parras

SACCONI PARRAS EDUARDO - DNI [redacted]
Firmado digitalmente por SACCONI PARRAS EDUARDO - DNI [redacted]
Fecha: 2020.03.27 10:26:53 +01'00'

Firmado:
ARQUITECTO
PAULO PAMPILLÓN GONZÁLEZ

MAISON ARCHITECTURE + DESIGN

parque málaga

Norte

Revisiones

Tema	Fecha	Cambios

Esquema

Proyecto
ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA PH - URB. TORRENUEVA MIJAS (MÁLAGA)

Nombre del plano
ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Notas generales
TODOS LOS DISEÑOS Y TODOS LOS DATOS RESEÑADOS EN EL PRESENTE PROYECTO TIENEN DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y SON PROPIEDAD DE SU AUTOR EL ARQUITECTO D. PAULO PAMPILLÓN GONZÁLEZ, SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERE DE LA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER TIPO DE MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

Promotor
PARQUE MÁLAGA S.L.

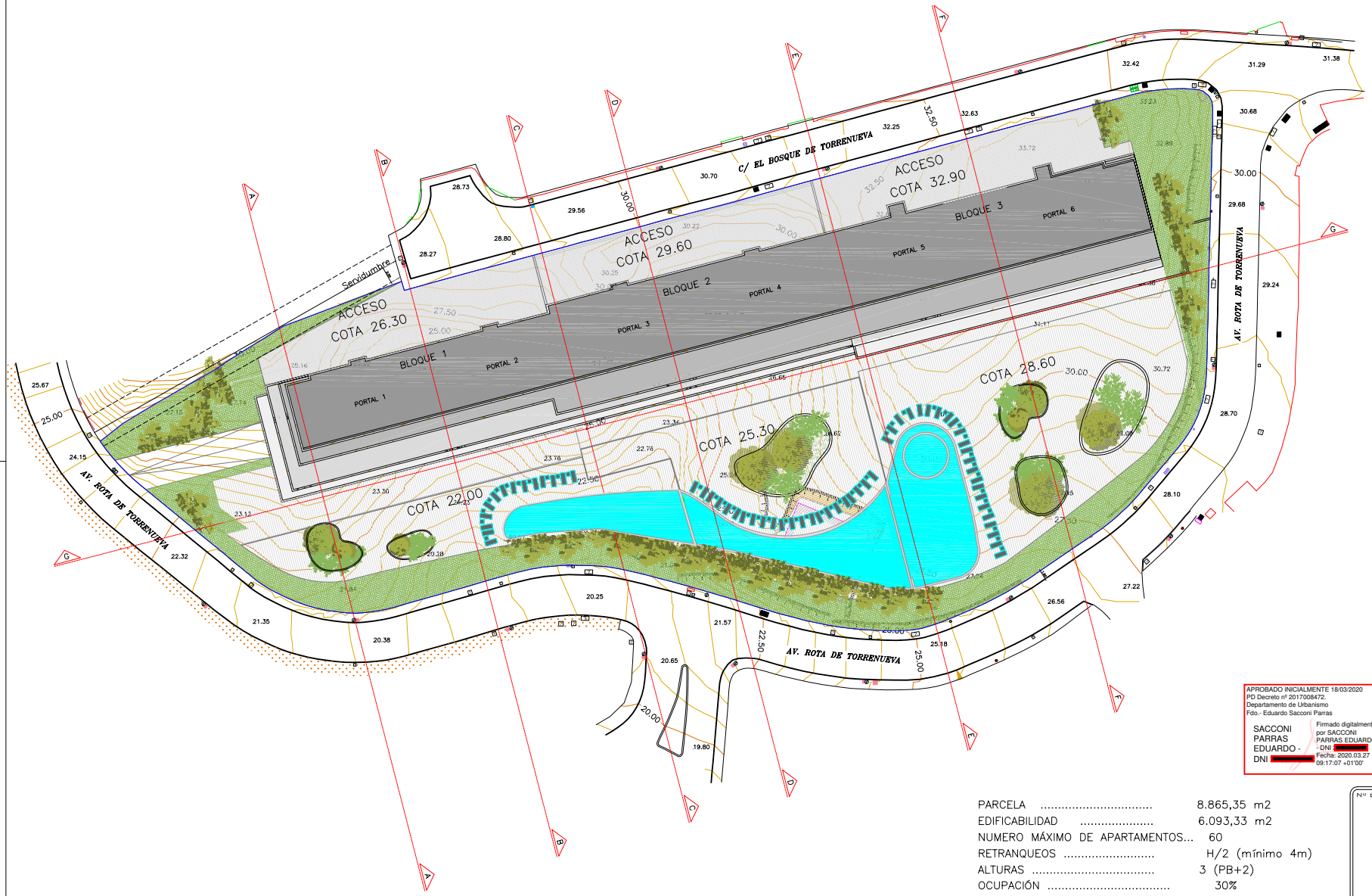
Arquitecto
PAULO PAMPILLÓN GONZÁLEZ
NÚMERO DE COLEGIADO 1743 COA MÁLAGA
AVD.TORREBLANCA 7, LOCAL 12, 29640, FUENGIROLA, MÁLAGA
TLF: +34 633 454 555 PAULO@COAMALAGA.ES

Nº de plano
6
NO. 06 de 08

Escala
1/300

Expediente
ED-19-04_01

Fecha
Noviembre 2019



APROBADO INICIALMENTE 18/03/2020
PD Decreto nº 2017008472.
Departamento de Urbanismo
Fdo.- Eduardo Sacconi Parras

SACCONI PARRAS EDUARDO - DNI [redacted]
Firmado digitalmente por SACCONI PARRAS EDUARDO - DNI [redacted]
Fecha: 2020.03.27 09:17:07 +01'00'

PARCELA	.....	8.865,35 m2
EDIFICABILIDAD	.....	6.093,33 m2
NUMERO MÁXIMO DE APARTAMENTOS...		60
RETRANQUEOS	.....	H/2 (mínimo 4m)
ALTURAS	.....	3 (PB+2)
OCUPACIÓN	.....	30%

Firmado:

ARQUITECTO
PAULO PAMPILLÓN GONZÁLEZ

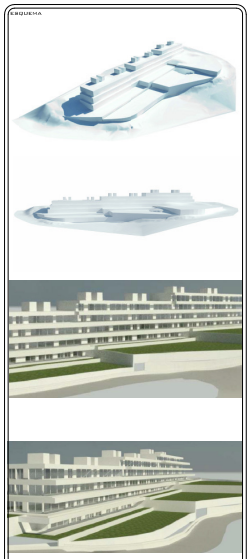
parque málaga

NORTE

REVISIONES

TEMA	FECHA	CAMBIOS

ESQUEMA



PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA PH - URB. TORRENUEVA MIJAS (MÁLAGA)

NOMBRE DEL PLANO
EMPLAZAMIENTO DE CONJUNTO
NO VINCULANTE

NOTAS GENERALES
TODOS LOS DISEÑOS Y TODOS LOS DATOS RESEÑADOS EN EL PRESENTE PROYECTO TIENEN DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y SON PROPIEDAD DE SU AUTOR EL ARQUITECTO D. PAULO PAMPILLÓN GONZÁLEZ, SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERA DE LA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER TIPO DE MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

PROMOTOR
PARQUE MÁLAGA S.L.

ARQUITECTO
PAULO PAMPILLÓN GONZÁLEZ
NÚMERO DE COLEGIADO 1743 COA MÁLAGA
AVD.TORREBLANCA 7, LOCAL 12, 29640, FUENGIROLA, MÁLAGA
TLF: +34 633 454 555 PAULO@COAMALAGA.ES

Nº DE PLANO
8
NO. 08 de 08

ESCALA
1/300

EXPEDIENTE
ED-19-04_01

FECHA
Noviembre 2019

MAISON
ARCHITECTURE + DESIGN