
ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICADO DE LAS PARCELAS
1 A 8 DE LA URBANIZACIÓN
TORRENUEVA. MIJAS.

Propietarios: Azul Immo, S.A.

548/Enero-2.000



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA 10-3-00



EL SECRETARIO,

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE PARCELAS 1 A 8 DE LA URBANIZACIÓN TORRENUEVA. MIJAS.

Propietario: Azul Immo, S.A.

548/99

MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN.- En Enero de 1.998 se redactó un Estudio de Detalle para una nueva parcelación de las numeradas 1 a 8, ambas inclusive, de la Urbanización Torrenueva.

Este Estudio de Detalle fue aprobado por el Ayuntamiento de Mijas; y conforme a sus directrices, han sido edificadas dos viviendas (las numeradas 2 y 3). Además, se ha solicitado Licencia de Obras para las números 1 y 4.

La experiencia habida en éstas actuaciones obliga a modificar las determinaciones del citado Estudio, fundamentalmente para que todas las parcelas tengan la misma superficie.

En todo caso, las modificaciones no estorban ni afectan a las construcciones efectuadas o en ejecución, como se demuestra en el apartado 9 de ésta Memoria, y en los planos.

2.- SITUACIÓN.- El presente Estudio de Detalle abarca un área de 8.071,61 m², que linda al Norte y Sur con calles de la urbanización; Este, con parcelas unifamiliares, una de ellas construida; y Oeste con la parcela 9 (también construida) y zona verde que le separa de un arroyo.

En el vigente Plan General de Ordenación Urbana, "Torrenueva" constituye el Sector E, clasificado de urbano.

La Revisión del Plan General, ahora en trámite, mantiene tal clasificación.

3.- ESTADO ACTUAL.- El terreno se encuentra libre de edificaciones, y con algunos árboles, todos ellos eucaliptos.

Topográficamente, es la ladera de una colina con pendiente continua hacia el sur, y en parte hacia el oeste (arroyo). En el extremo sur-oeste existe una pequeña depresión del terreno, de unos 5-6 m. de profundidad.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA 22-9-00

EL SECRETARIO,



La pendiente longitudinal media es del 22,5%. La diferencia de cotas entre el extremo Sur-Oeste y el Nor-Oeste es de 30 m; y en ésta línea, la pendiente aumenta al 25%.

Se aprecian algunos rellenos a lo largo de la calle Norte, consecuencia seguramente de la explanación de la calle.

4.- CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS.- En el Plan Parcial de Torrenueva, y en su Expediente de Regulación, figuran éstos terrenos con la calificación de Unifamiliar Aislada. Este "Expediente" se hizo para ajustar las determinaciones del Plan Parcial original al Plan General, por la que rigen las contenidas en tal Expediente.

También figura la parcelación; de forma que el terreno aparece dividido en 8 parcelas de superficies comprendidas entre los 745,18 m² (parcela 6) y los 1.783,67 m² (parcela 8).

El aprovechamiento máximo de la parcela, aplicando las ordenanzas, es el siguiente:

Número de viviendas..... 8

Edificabilidad..... $8.071,61 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 8.071,61 \text{ m}^3$, equivalentes a 2.690 m² techo.

Ocupación máxima..... $25\% \times 8.071,61 \text{ m}^2 = 2.017,90 \text{ m}^2$.

Separación a linderos..... 3,00 metros.

Altura máxima..... 2 plantas.

Según la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado inicialmente, la edificabilidad es de 0,35 m²/m²s (que es ligeramente superior a la del Expediente) y la ocupación es del 35%.

5.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE. DESCRIPCIÓN.-

Con la parcelación actual, las fincas resultantes son excesivamente estrechas y largas; y las parcelas 1 y 8, aunque son más anchas, tienen graves inconvenientes. La número 1, porque tiene una gran superficie perdida (una depresión del terreno de 6 m. de profundidad); y la número 8, por su forma irregular y su escasa fachada. Además, la propiedad de la parcela 9, que es la misma de éstos terrenos, desea que la edificación se separe del lindero para no perturbar las vistas de su vivienda.



La pendiente del terreno condiciona también la futura edificación, y es posible que la actual parcelación obligue a muros de contención en los linderos, lo que sin duda encarecería la construcción.

Se pretende una mejor ordenación del terreno, estudiando y resolviendo el movimiento de tierras del conjunto de forma que las viviendas no se estorben las vistas y el asoleo entre ellas; y se minimicen los muros de contención que indefectiblemente deben levantarse.

Se pretende también un conjunto de 8 viviendas aisladas con un jardín y piscina común, y con una sola entrada para las viviendas 1, 2, 3, 4 y 8. Esta entrada servirá también, como acceso secundario, a la parcela contigua, número 9.

Se ha resuelto con un acceso común, de 5,00 m. de anchura, que protege con una cancela de apertura automática. Los movimientos de tierras se han estudiado para que cada vivienda pueda disponer de una plataforma con orientación Sur; y para que todas ellas dispongan de vistas al sur y al suroeste.

Las áreas de mayor pendiente se dejan en su estado natural, o se modifican ligeramente por su ajardinamiento.

El acceso interior resulta con pendientes comprendidas entre el 1,61% y el 11,95%. Se ha estudiado para que los desmontes y terraplenes no excedan los 3,00 m. (solamente en un caso se llega a los 3,05 m.).

Los muros de contención no exceden, en ningún caso, los 3,50 m.

6.- CARACTERÍSTICAS.- Con la ordenación propuesta, resulta la siguiente distribución de superficies:

A.- COMUNES DEL CONJUNTO.

Acceso.....	829,00 m ² .
Jardines comunes....	1.587,00 m ² .
Deportivo (piscina)...	856,00 m ² .

TOTAL..... 3.272,00 m².



B.- PRIVADAS.

Parcela 1.....	600,00 m ² .
2.....	600,00 m ² .
3.....	600,00 m ² .



4.....	600,00 m ² .
5.....	600,00 m ² .
6.....	600,00 m ² .
7.....	600,00 m ² .
8.....	600,00 m ² .

TOTAL..... 4.800,00 m².



A los efectos de contabilizar la superficie de comunes, se ha optado por el criterio de atribuir a cada parcela la misma superficie, de 409,00 m². por parcela. **ASÍ, CADA PARCELA TIENE UNA SUPERFICIE DE 1.009 M², INCLUIDA LA P.P. DE COMUNES:**

7.- ALINEACIONES.-

Resulta cuanto menos arriesgado definir el volumen exacto de cada futuro edificio. Por tal motivo se definen los datos más importantes, atendiendo a las condiciones generales de retranqueo y a las de edificabilidad establecidos en las Ordenanzas Generales.

7.1. Condiciones generales de retranqueo.- Se establece la de 3,00 m. a los linderos exteriores, e interiores de cada parcela neta. De ésta forma se respeta la ordenanza, y se consigue un mínimo de 6,00 m. entre las viviendas.

Aunque no es preceptivo, se establece también éste retranqueo con respecto al vial interior, para aumentar la separación entre las futuras viviendas.

Se obtiene así una "ENVOLVENTE MÁXIMA" de la edificación futura, que se grafía en el plano 5.

7.2. La volumetría de cada parcela viene dada por la aplicación directa de la edificabilidad de las ordenanzas (esto es, 1,00 m³/m²) sobre la total de cada parcela, tal como se expresa en el apartado 6 de ésta Memoria. No se prevé edificación alguna en las áreas ajardinadas; y solamente instalaciones deportivas en la parcela "A".

8.- RASANTES Y VOLUMETRÍA.- Los criterios de altura de la edificación son los vigentes, contenidos en las Ordenanzas Reguladoras de la edificación.

Son de aplicación, del mismo modo, las limitaciones de tales Ordenanzas.

Para la aplicación de unos y otros se ha preparado el plano 3, que define perfectamente las alturas de las plataformas en que se asentarán los edificios, en relación con los viales existentes.



9.- EDIFICACIONES EXISTENTES.-

En los documentos gráficos se han dibujado los contornos de las edificaciones existentes. Y se comprueba que cumplen los retranqueos de éste Estudio de Detalle.

Por otro lado, las superficies de las parcelas 1, 2, 3 y 4 han sido aumentadas. Así, si las construcciones cumplían en cuanto a edificabilidad y ocupación, ahora también, al reducirse ambos coeficientes por aumento del denominador.

En cuanto a alturas, ésta Modificación ha respetado los movimientos de tierras del primitivo Estudio, por lo que se cumplen también los criterios de rasantes.

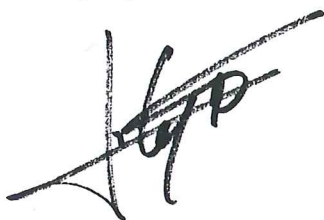
10.- INFRAESTRUCTURAS.- La parcela dispone de todos los servicios urbanísticos exigibles.

Las que necesariamente hayan de implantarse en el interior de la parcela (acceso interior) tendrán el carácter de privadas del conjunto.

En todo caso, no son objeto del Estudio de Detalle. Se presenta para ello el Proyecto del Acceso Interior.

Mijas, Diciembre de 1.999

Conforme,
La propiedad



El Arquitecto



ARQUITECTO
JAC GONZALEZ DIAZ
C/ Mayor, 10, 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 16.º, 17.º, 18.º, 19.º, 20.º, 21.º, 22.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º, 32.º, 33.º, 34.º, 35.º, 36.º, 37.º, 38.º, 39.º, 40.º, 41.º, 42.º, 43.º, 44.º, 45.º, 46.º, 47.º, 48.º, 49.º, 50.º, 51.º, 52.º, 53.º, 54.º, 55.º, 56.º, 57.º, 58.º, 59.º, 60.º, 61.º, 62.º, 63.º, 64.º, 65.º, 66.º, 67.º, 68.º, 69.º, 70.º, 71.º, 72.º, 73.º, 74.º, 75.º, 76.º, 77.º, 78.º, 79.º, 80.º, 81.º, 82.º, 83.º, 84.º, 85.º, 86.º, 87.º, 88.º, 89.º, 90.º, 91.º, 92.º, 93.º, 94.º, 95.º, 96.º, 97.º, 98.º, 99.º, 100.º

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA 10-3-00
EL SECRETARIO,



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA 27-9-00
EL SECRETARIO,



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE PARCELAS 1 A 8 DE LA URBANIZACIÓN TORRENUEVA. MIJAS.

Promotor: Azul Immo, S.A.

548/00

INDICE DE PLANOS

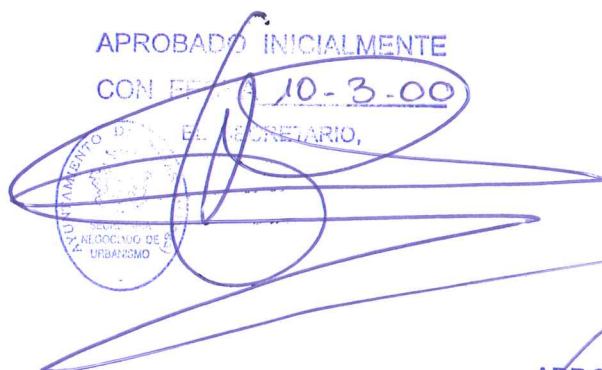
- 1-A.- Situación en el PGOU y en la Urbanización.
- 2-A.- Estado actual: Topográfico.
- 3-A.- Rasantes y edificaciones existentes.
- 4-A.- Parcelación y usos.
- 5-A.- Emplazamiento de edificios.
- 6-A.- Detalles muros de contención.
- 7-A.- Perfil longitudinal.

Mijas, Enero de 2.000

APROBADO INICIALMENTE

CON FECHA 10-3-00

EL SECRETARIO,



APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA 27-9-00

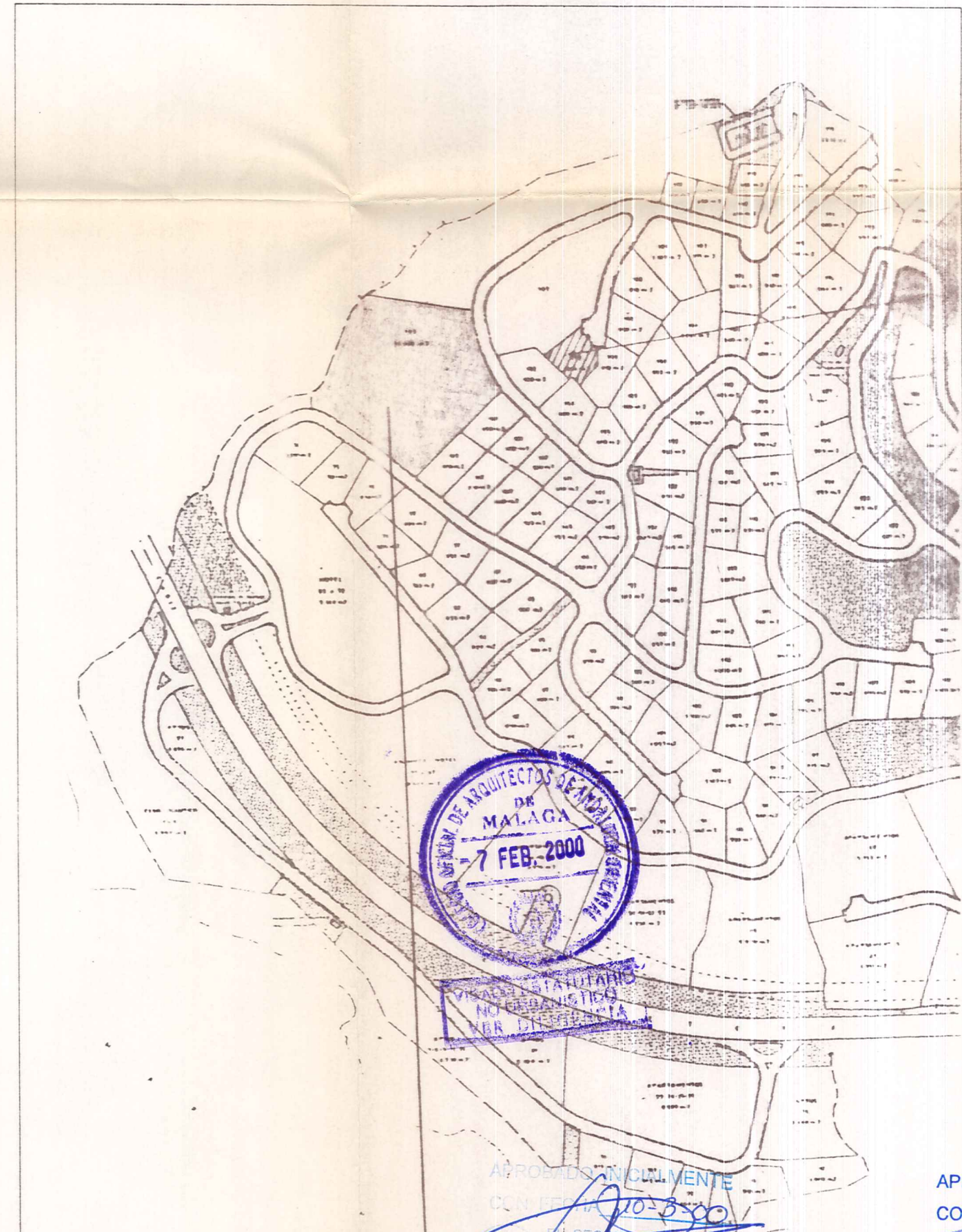
EL SECRETARIO,





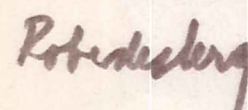

SITUACION EN P.G.O.U.

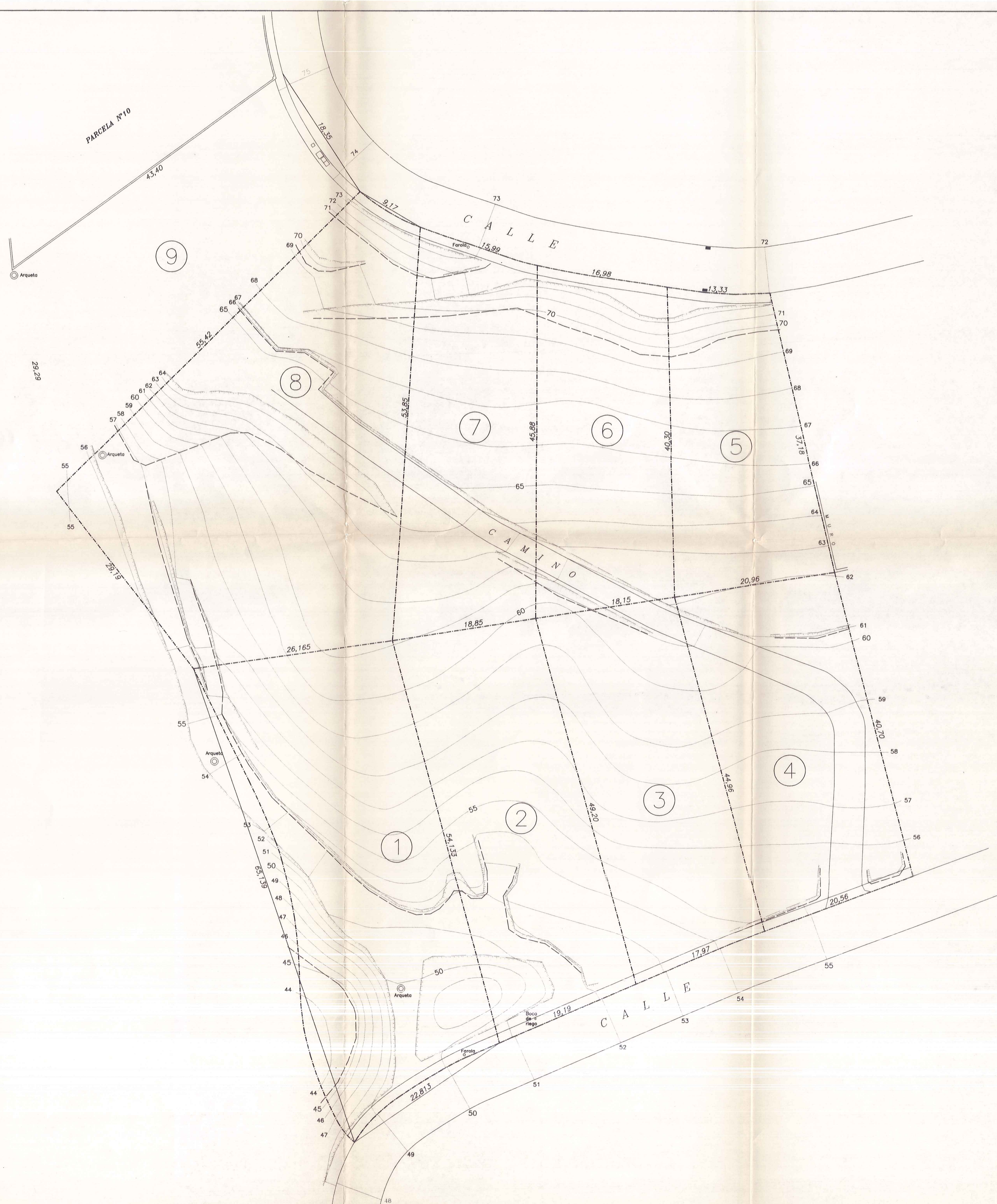
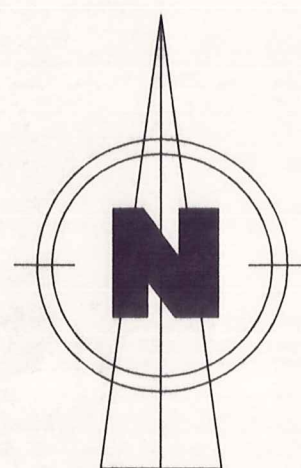
1:10.000



SITUACION EN LA URBANIZACION

1:2.000

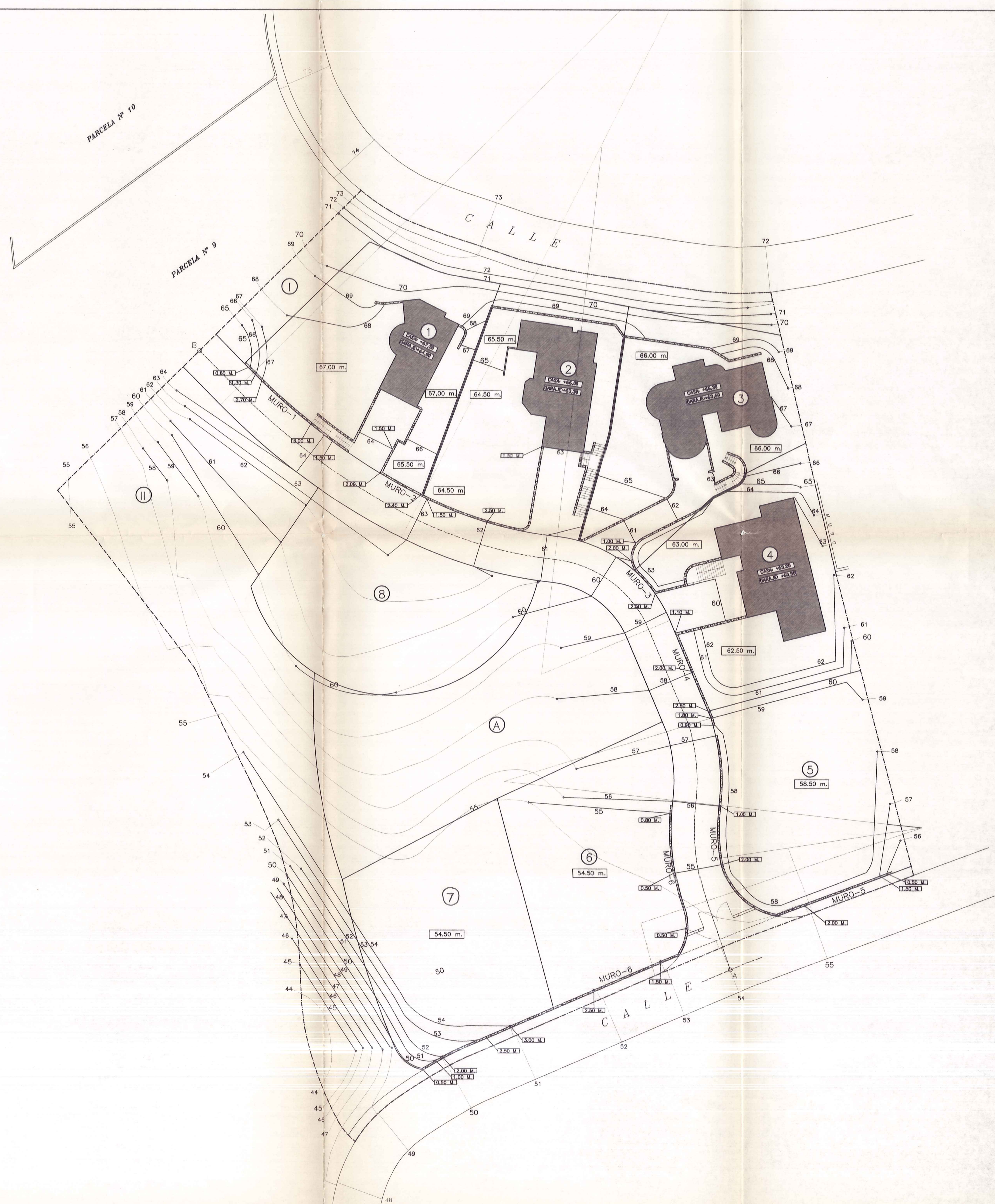
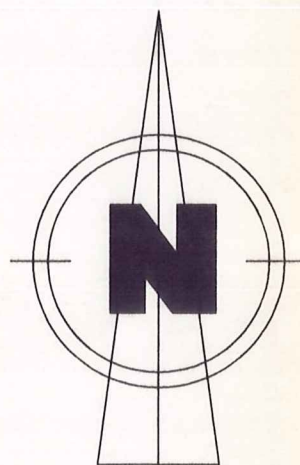
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS PARCELAS 1 A 8 DE LA URB. "TORRENUEVA".- MIJAS			
SUSTITUYE A TITULO:			PLANO NO.:
SITUACION EN P.G.O.U. Y EN LA URBANIZACION			1-A
SUSTITUIDO:			PARCELA NO:
ESCALA:		FECHA:	1 A 8
1:5.000, 1:2.000		FUENGIROLA, DICIEMBRE 1.999	
LA PROPIEDAD,		LOS ARQUITECTOS,	
 SR. ROBERT DE CLERCO		 JULIO E ISAAC GONZALEZ DIAZ	



PARCELA	SUP. TOTAL
1	1.345,90 m2.
2	973,72 m2.
3	842,80 m2.
4	885,05 m2.
5	652,92 m2.
6	745,18 m2.
7	842,37 m2.
8	1.783,67 m2.
TOTAL:	8.071,61 m2.



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS PARCELAS 1 A 8 DE LA URB. "TORRENUOVA".- MIJAS		
SUSTITUYE A TITULO:	ESTADO ACTUAL:	PLANO NO.:
2	TOPOGRAFICO	2-A
SUSTITUIDO:	ESCALA:	FECHA:
	1:300	FUENGIROLA, ENERO DEL 2.000
LA PROPIEDAD:		LOS ARQUITECTOS,
SR. ROBERT DE CLERCO		JULIO E ISAAC GONZALEZ DIAZ



LEYENDA

- 61 CURVA DE NIVEL EXISTENTE
- 60 CURVA DE NIVEL EXISTENTE
- 61 CURVA DE NIVEL MODIFICADA
- 60 CURVA DE NIVEL MODIFICADA
- 58.50 m. NIVELES DE PLATAFORMAS
- MURO-2 MUROS DE CONTENCION
- 1.50 m. CORONACION DE MURO
- 7 FEB. 2000
- ACORDADO Y DENOMINACION DE ENCUENTROS
- VISTO ESTATUTARIO NO URBANISTICO VISTO ESTATUTARIO DE ENTRADA

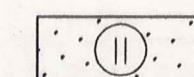
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA 10-3-00
EL SECRETARIO
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA 27-9-00
EL SECRETARIO

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS PARCELAS 1 A 8 DE LA URB. "TORRENUOVA".- MIJAS	
SUSTITUYE A TITULO: 3	PLAN NO.: 3-A
SUSTITUIDO: RASANTES Y EDIFICACIONES EXISTENTES.	
ESCALA: 1:300	FECHA: FUENGIROLA, ENERO DEL 2.000
LA PROPIEDAD, SR. ROBERT DE CLERCQ	LOS ARQUITECTOS, JULIO E ISAAC GONZALEZ DIAZ

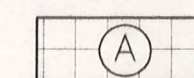


PARCELAS	JARDINES COMUNES	DEPORTIVO COMUN	ACCESOS	SUP.TOTAL
1	600 m2.	I 287 m2.	A 856 m2.	829 m2.
2	600 m2.	II 1.300 m2.		
3	600 m2.			
4	600 m2.			
5	600 m2.			
6	600 m2.			
7	600 m2.			
8	600 m2.			
TOTAL:	4.800 m2.	1.587 m2.	856 m2.	829 m2.
				8.072 m2.

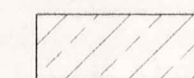
LEYENDA



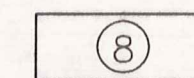
JARDINES COMUNES



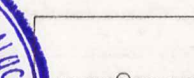
DEPORTIVO COMUN



ACCESOS



PARCELAS



DENOMINACION DE ENCUENTROS



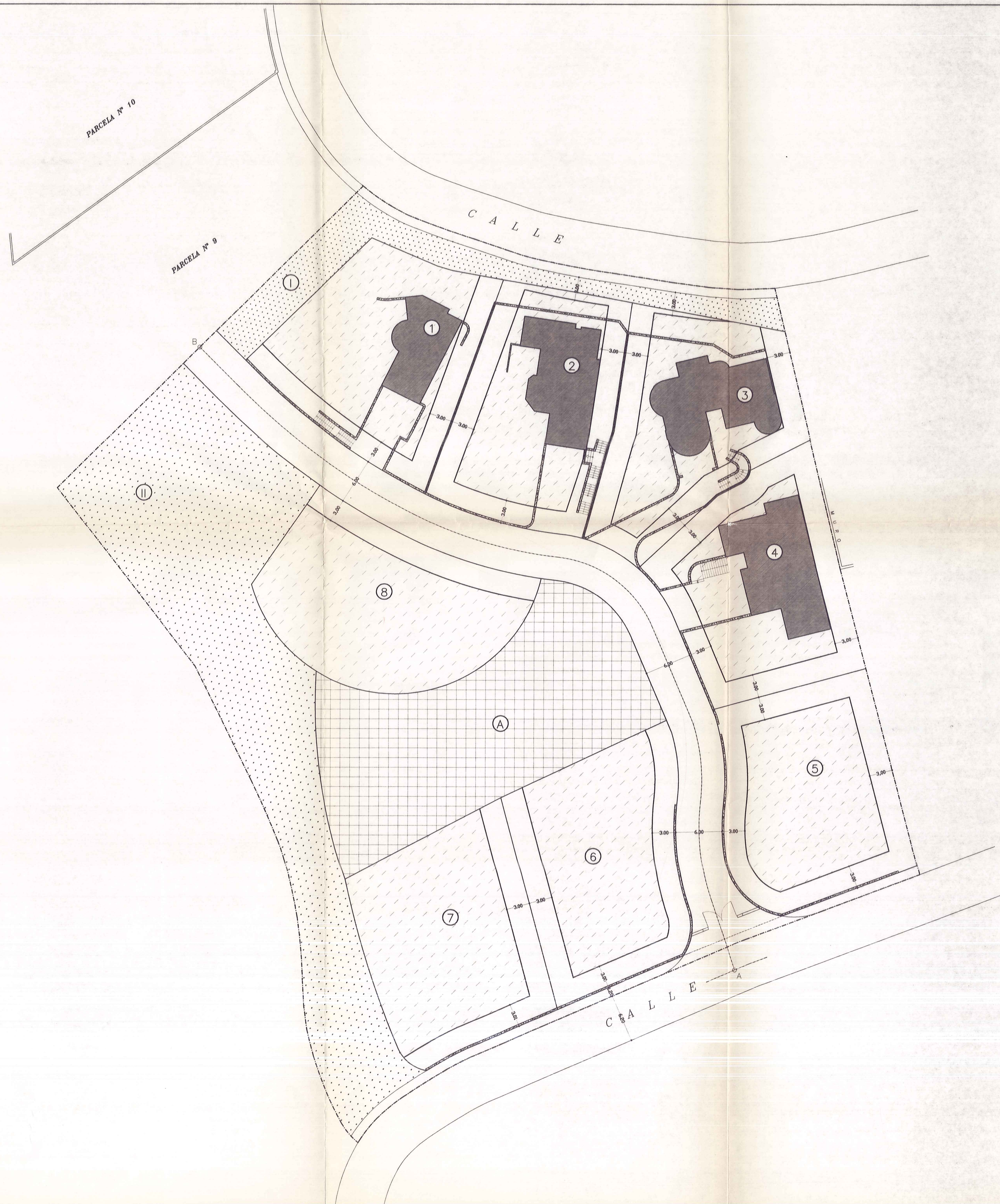
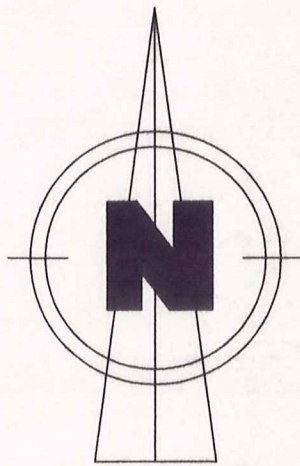
APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA 10-3-00
EL SECRETARIO



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA 17-9-00
EL SECRETARIO



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS PARCELAS 1 A 8 DE LA URB. "TORRENUOVA".- MIJAS			
SUSTITUYE A TITULO: 4		PLAN NO.:	
SUSTITUIDO:		4-A	
ESCALA: 1: 300		FECHA: FUENGIROLA, ENERO DEL 2.000	
LA PROPIEDAD, SR. ROBERT DE CLERCO		LOS ARQUITECTOS, JULIO E ISAAC GONZALEZ DIAZ	
		EXPED. NO. 548/00	



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA 10-3-00
EL SECRETARIO

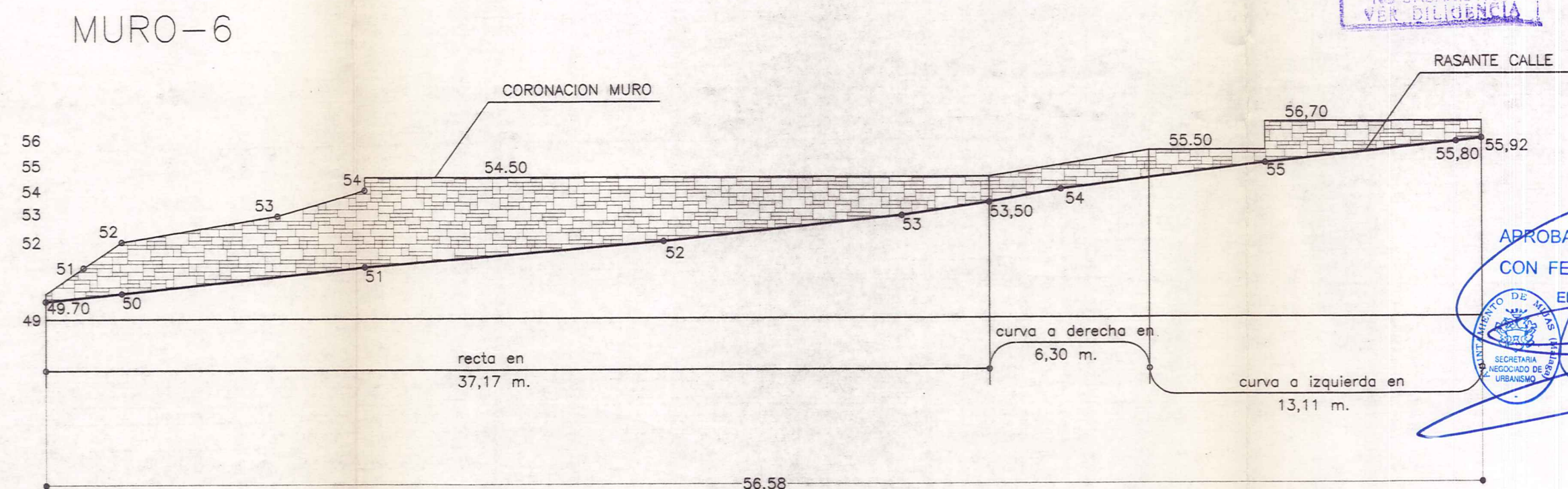
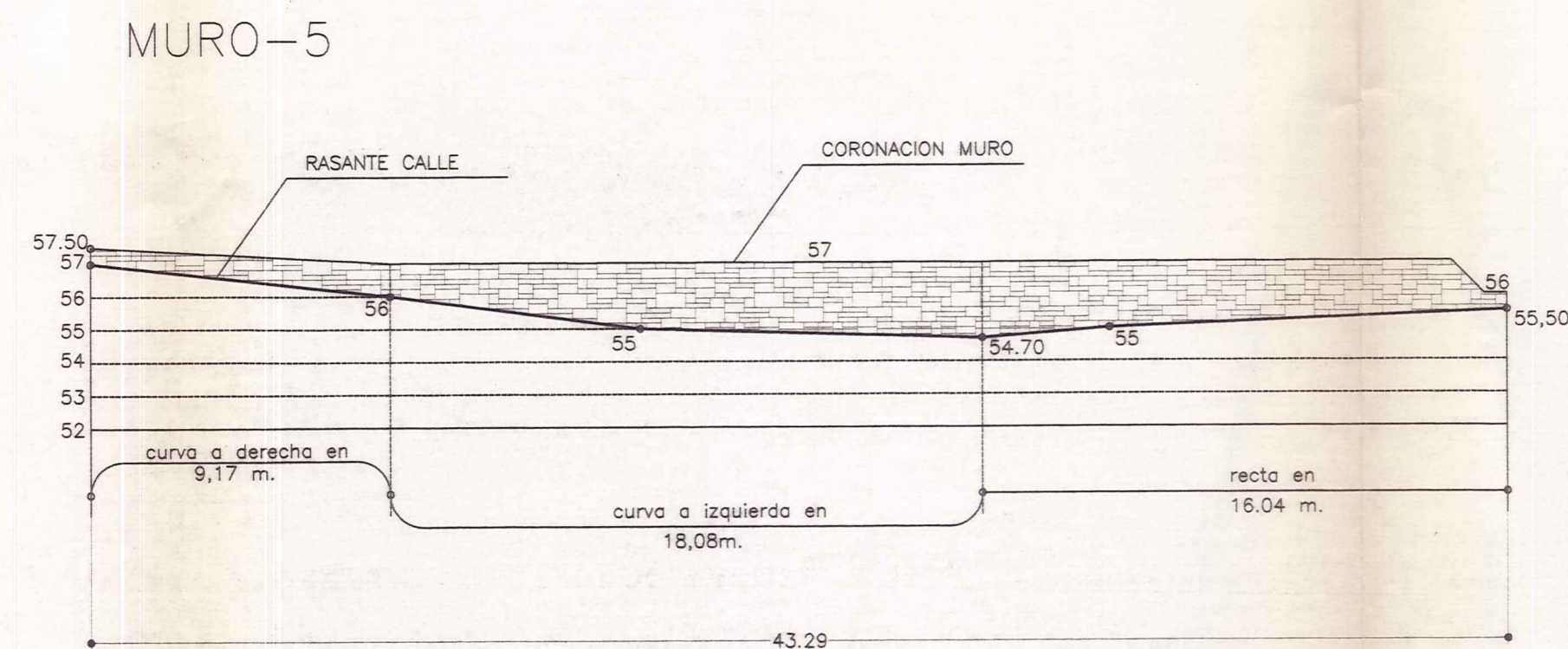
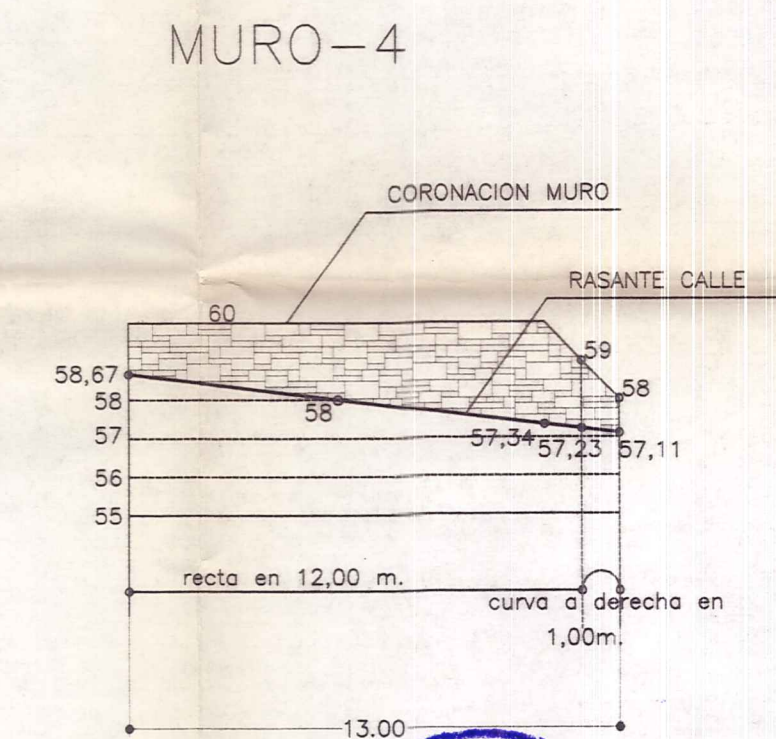
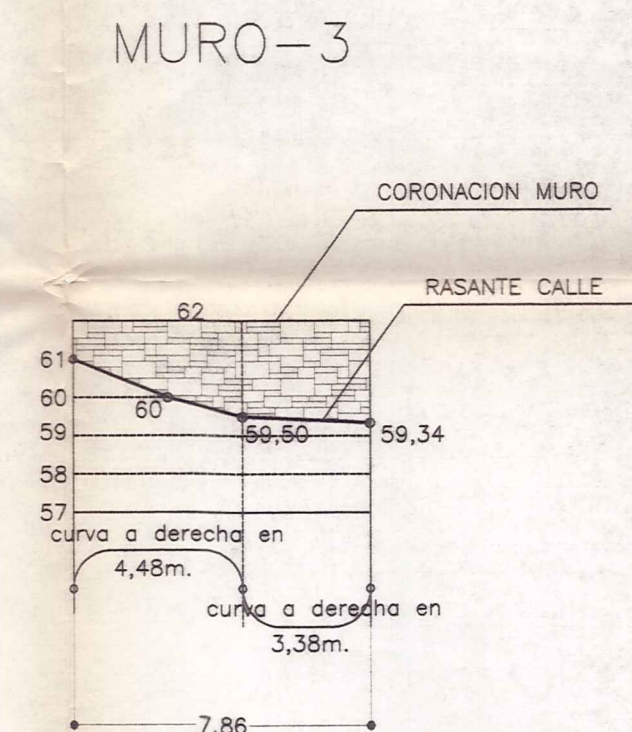
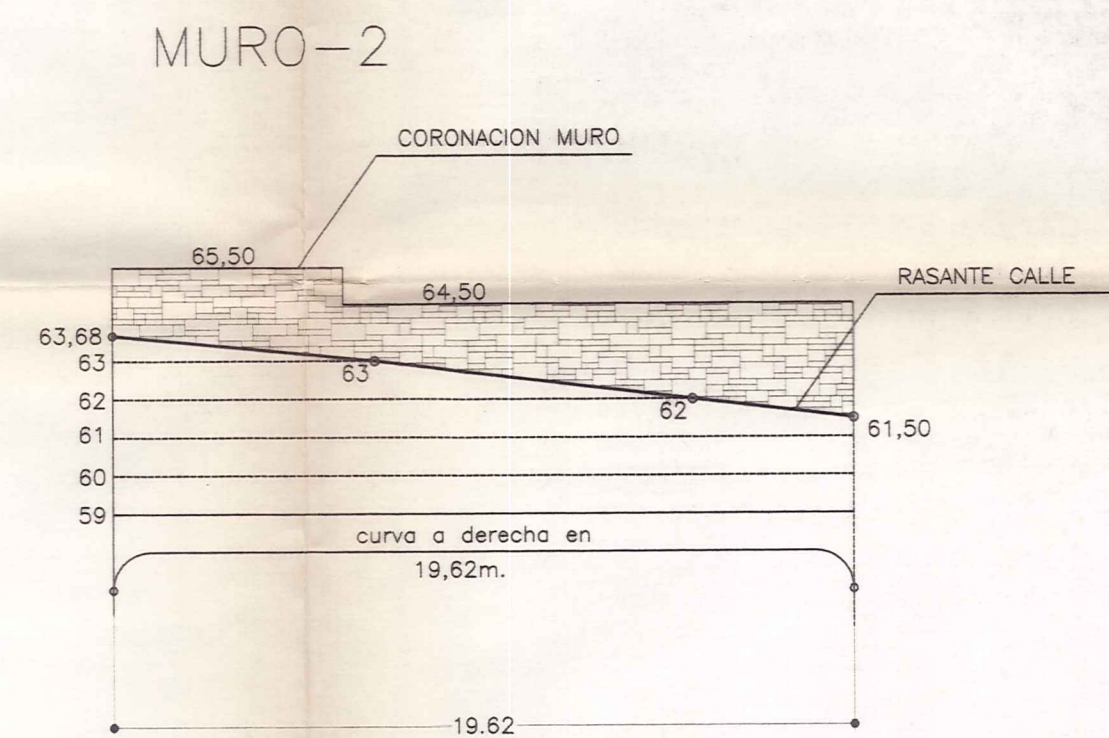
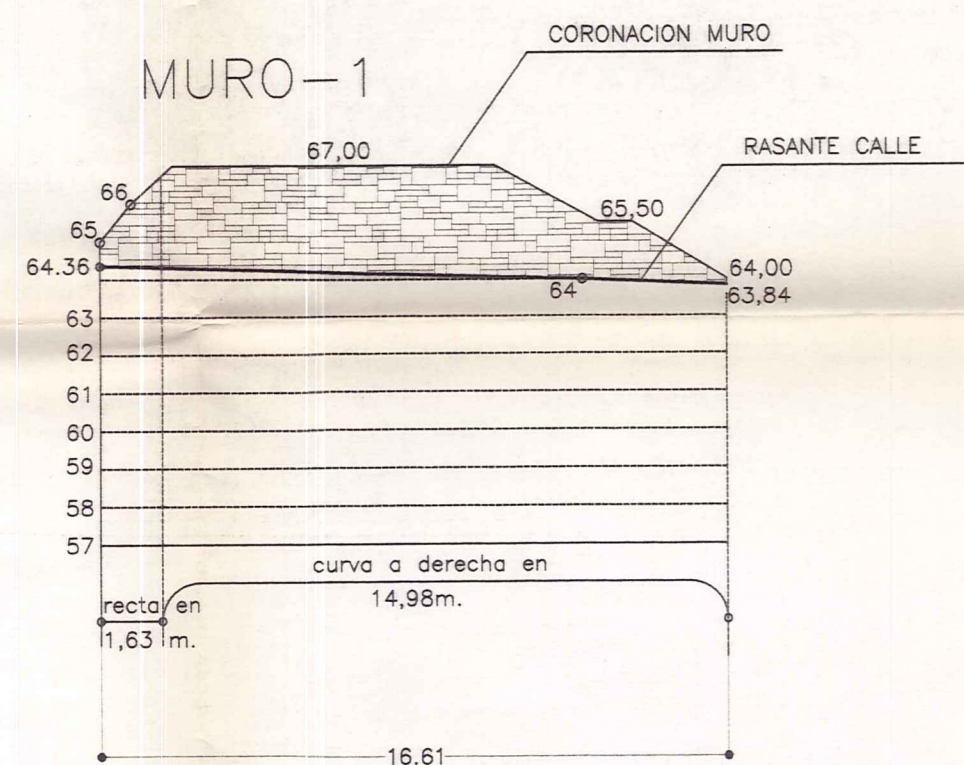
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA 22-4-00
EL SECRETARIO



LEYENDA

- ENVOLVENTE MAXIMA DE LA EDIFICACION
- RETRANQUEOS MINIMOS
- EDIFICACIONES EXISTENTES O EN CONSTRUCCION.

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS PARCELAS 1 A 8 DE LA URB. "TORRENUOVA".- MIJAS			
SUSTITUYE A TITULO:		PLANO NO.:	
5		5-A	
EMPLAZAMIENTO DE EDIFICIOS			
ESCALA:	FECHA:		
1:300	FUENGIROLA, ENERO DEL 2.000		
LA PROPIEDAD,		LOS ARQUITECTOS,	
SR. ROBERT DE CLERCO		JULIO E ISAAC GONZALEZ DIAZ	
		EXPED. NO	
		548/00	

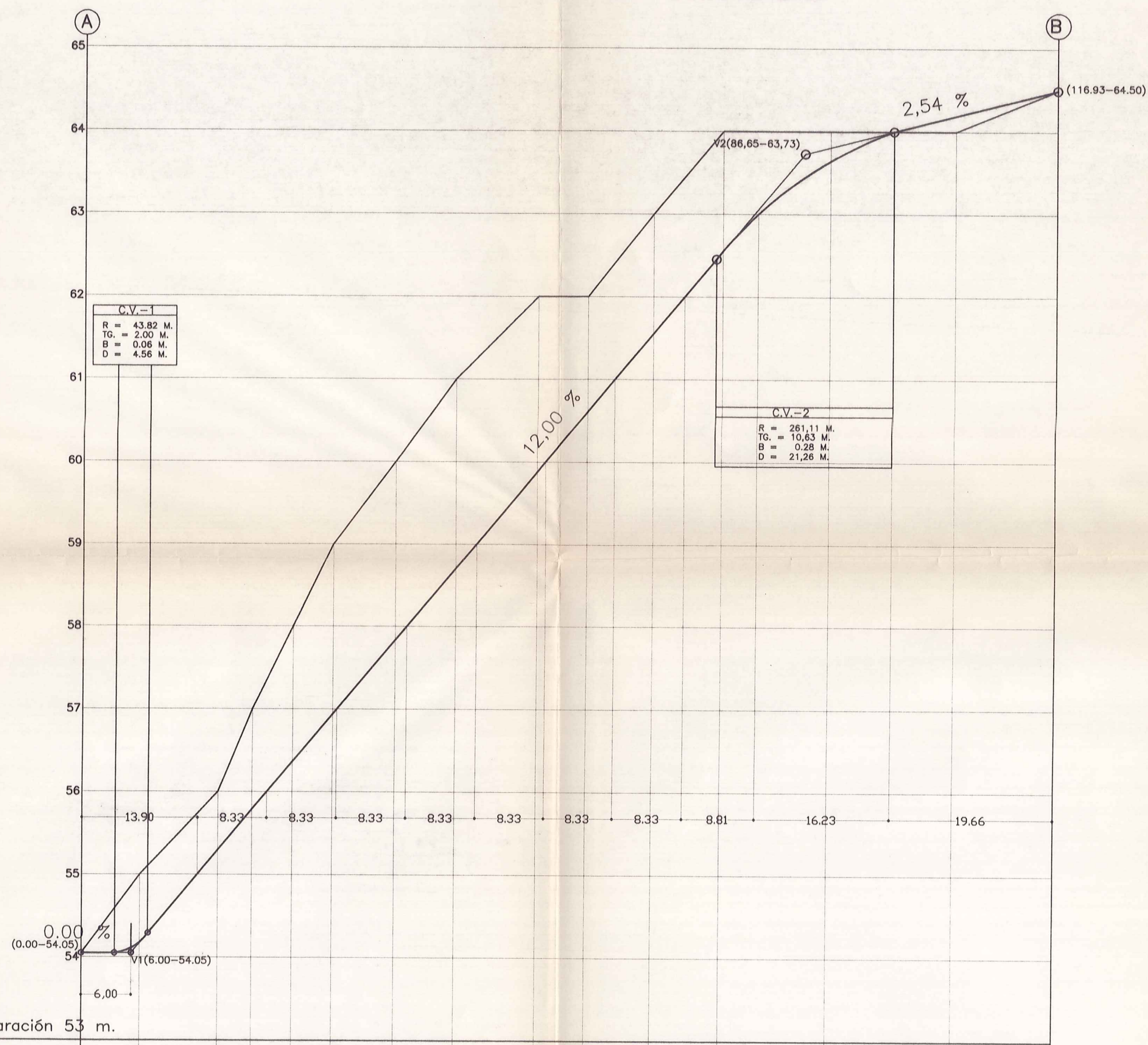


APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA 10-3-00
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA 27-9-00
EL SECRETARIO

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS PARCELAS 1 A 8 DE LA URB. "TORRENUEVA".- MIJAS			
SUSTITUYE A TITULO:	6		PLANO NO.:
SUSTITUIDO:	DETALLES DE MUROS DE CONTENCION		6-A
ESCALA:	1:200	FECHA:	FUENGIROLA, ENERO DEL 2.000
LA PROPIEDAD,		LOS ARQUITECTOS,	
SR. ROBERT DE CLERCO		JULIO E ISAAC GONZALEZ DIAZ	
EXPED. NO		548/00	

CALLE: A - B



Plano de comparación 53 m.

DISTANCIAS		ORIGEN	PARCIAL	PERFIL	ALINEACION
DESMONTE	0.00	0.00	0.00	1	RECTA EN 9.41 M.
TERRAPLEN	0.00	7.00	7.00	2	CURVA A DCHA EN 12.86 M.
RASANTE	54.40	54.40	54.40	3	RECTA EN 13.87 M.
TERRENO	54.40	54.40	54.40	4	CURVA A DCHA EN 16.44 M.
	54.40	54.40	54.40	5	CURVA A DCHA EN 19.27 M.
	54.40	54.40	54.40	6	CURVA A DCHA EN 28.26 M.
	54.40	54.40	54.40	7	RECTA EN 6.87 M.
	54.40	54.40	54.40	8	
	54.40	54.40	54.40	9	
	54.40	54.40	54.40	10	
	54.40	54.40	54.40	11	
	54.40	54.40	54.40	12	
	54.40	54.40	54.40	13	
	54.40	54.40	54.40	14	
	54.40	54.40	54.40	15	



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA 10-3-00
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA 27-9-00
EL SECRETARIO

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS PARCELAS 1 A 8 DE LA URB. "TORRENUEVA".- MIJAS			
SUSTITUYE A TITULO:	7		
SUSTITUIDO:	PERFILES LONGITUDINALES		
ESCALA:	H: 1/500 V: 1/50	FECHA:	FUENGIROLA, ENERO DEL 2.000
LA PROPIEDAD,	LOS ARQUITECTOS,		EXPED. NO
SR. ROBERT DE CLERCQ	JULIO E ISAAC GONZALEZ DIAZ		548/00