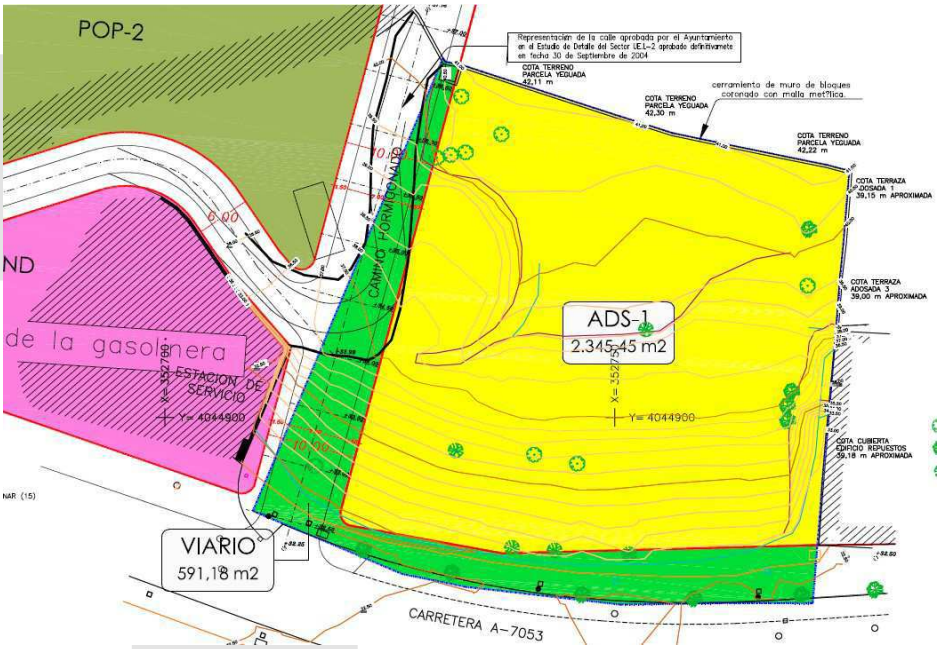
Código Seguro d Verificación: **1525032764445064443 4.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

ESTUDIO DE DETALLE

REFORMADO JULIO 2023



SITUACIÓN:

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-L.02 (AA) "C/RIO PADRÓN I"
DEL PLANEAMIENTO DEL T.M. DE MIJAS (MÁLAGA)

PETICIONARIO:

JAYLE INVERSIONES S.L.

ESTUDIO DE DETALLE (EXPTE. 745 PLANEAMIENTO)
APROBADO INICIALMENTE POR LA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL CON FECHA 12/01/2024
Departamento de Urbanismo
El Jefe de la Sección de Planeamiento
PD Decreto nº 2021000496
El Arquitecto Municipal
AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
Eduardo
Sacconi Parras
25/01/2024
9:05:54
Eduardo Sacconi Parra

manuelpardo
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

FECHA DE EMISIÓN: JULIO DE 2022

Exp. 1567/22

Código Seguro d Verificación: **15250327644450644434.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

ÍNDICE

0. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO REFORMADO Y CAMBIOS.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ANTECEDENTES.

1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES……..... 4

1.2. SITUACIÓN DE LOS TERRENOS……..... 6

1.3. PLANEAMIENTO OBJETO DE EJECUCIÓN……..…..... 7

1.4. PROPIEDADES AFECTADAS..... 8

2. ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2.1. LIMITES DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE..... 8

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN……..... 9

2.3. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ASIGNADOS POR EL PLAN GENERAL..... 13

3. ANEXOS.

3.1. ORDENANZAS PARTICULARES ADS-1 .....…… 14

3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .....…..... 17

3.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DB-SI 5 .....… 18

5. RELACIÓN DE PLANOS.

- PLANO Nº1: EMPLAZAMIENTO, CALIFICACIÓN SEGÚN P.G.O.U.
- PLANO Nº2: TOPOGRÁFICO. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.
- PLANO Nº3: CALIFICACIÓN Y ALINEACIONES.
- PLANO Nº4: ORDENACIÓN (I) PLANTA Y SECCIONES.
- PLANO Nº5: ORDENACIÓN (II) PLANTA Y SECCIONES.

Código Seguro d Verificación: **152503276444506444434.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

0. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO REFORMADO Y CAMBIOS.

Tras el análisis del Estudio de Detalle de Octubre de 2022, al que este documento rectifica, presentado ante el Excmo. Ayto. de Mijas el 15 de Noviembre de 2022, se emiten informes técnicos municipales al efecto solicitando una serie de cambios al documento que son rectificados con motivo de este reformado. Las modificaciones introducidas al documento reflejadas en este reformado son:

En relación al informe de la unidad de topografía:

- Se aporta plano en formato dwg con la planimetría y delimitación georreferenciada para que se pueda verificar la superficie de la finca y los distintos elementos proyectados o existentes.
- Se aportan ficheros GML tanto de la finca bruta, como de la parcela calificada como ADS-1.
- La delimitación confirma que la superficie proyectada para la parcela edificable, tanto en planimetría, como en memoria del documento, arroja una superficie de 2345,45 m2 de suelo, por lo que las indicaciones contenidas en el documento inicial eran correctas, no requiriéndose cambio en este sentido.

En lo referido al informe de la Sección de Planeamiento:

- Por resultar improcedente, dado el alcance del documento, se elimina la justificación sobre sostenibilidad económica de la actuación.
- Se hace constar que el viario público en el ámbito del estudio de detalle (incluido en el sector de Suelo Urbano UE-L.02 "C/RIO PADRÓN I"), dado que ha materializado sus derechos urbanísticos en la parcela edificable, por tratarse de una actuación asistemática, tendrá el carácter de cesión obligatoria y gratuita.
- El Estudio de Detalle no proyecta ni modifica el trazado viario previsto en el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE. L-2 (Las Lagunas, Mijas), aprobado definitivamente el 30 de Septiembre de 2004, por lo que no se requiere, y será suprimida, la justificación del Decreto 293/2009 de 7 de julio que regula las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Por tanto, este documento complementa y adecúa a los requerimientos formales de la administración los contenidos del documento inicial, pero no varía las determinaciones en cuanto a volumetría, alineaciones, rasantes, usos y densidades establecidos inicialmente.

Código Seguro d Verificación: **15250327644450644434.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ANTECEDENTES.

1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES.

El presente Estudio de Detalle, comprende los terrenos que son propiedad de los peticionarios, y que se encuentran incluidos en el ámbito del Suelo Urbano denominado UE-L.02 "C/ RIO PADRÓN I" por el Plan General de Ordenación Urbanística de la ciudad de Mijas Málaga.

Se redacta el documento por el Arquitecto D. Manuel Pardo Tortosa, arquitecto, colegiado nº 1372 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, con N.I.F. [redacted] quien fija su residencia en [redacted]

Se elabora este Estudio de Detalle a petición de JAYLE INVERSIONES S.L., provista de Código de Identificación Fiscal B-83.281.345; quien actúa en su propio nombre, y como propietaria de la finca registral nº 2114 del Registro de la Propiedad nº 3 de Mijas. Se corresponde con la parcela catastral 2951107UF5425S0001KJ.

Sirven para el presente Estudio de Detalle las determinaciones de:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- 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
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas de 1999 y posterior Texto Refundido del mismo de 2003.
- Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE. L-2 (Las Lagunas, Mijas), aprobado definitivamente el 30 de Septiembre de 2004.

En base a las estipulaciones establecidas en el art. 71 de la L.I.S.T.A., el Estudio de Detalle tiene por objeto esencial completar, adaptar o modificar 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.

Código Seguro d Verificación: **15250327644450644434.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

El presente Estudio de Detalle se redacta con el fin de ordenar los terrenos propiedad de la peticionaria, que se encuentran incluidos en el ámbito de Suelo Urbano UE-L.02 "C/RIO PADRÓN I", conforme a las previsiones de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Mijas, en su Adaptación Parcial de 2003, el cual estableció con efectos de mera perimetración diferenciadora de regímenes jurídico-urbanísticos, para los suelos sometidos al régimen asignado a ésta subcategoría (Actuaciones Asistemáticas), una delimitación que implica una adecuación de las delimitaciones establecidas por el planeamiento general vigente, manteniéndose íntegramente todas las restantes determinaciones –ordenación pormenorizada, obligaciones de cesión de suelo, carga urbanizadora, etc.– y parámetros –edificabilidad, ordenanza, régimen de usos, etc.– atribuidos por el PGOU-99, con las matizaciones y ajustes que se derivaron del nuevo régimen jurídico urbanístico al que en la Adaptación Parcial quedaron adscritos.

La aprobación de la L.I.S.T.A. implica la modificación de estas actuaciones, pues la figura de Suelo Urbano No Consolidado ha desaparecido, si bien, hemos de entender que **se trata de una actuación urbanística en suelo urbano**, tal y como queda recogido en la "*Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor".*

Y todo ello en base a las estipulaciones del Art. 24.2 de la citada Ley, que transcrita dice: *" 2. Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI."*

Se cederá al Ayuntamiento, sólo y exclusivamente, y libre de cargas la superficie calificada como viario público en el presente instrumento de planeamiento de desarrollo.

En desarrollo y complemento de este objetivo básico, el presente documento propone las siguientes actuaciones:

1. Establecer alineaciones y rasantes a viales en Camino Viejo de Coin, y a viario de nueva ejecución descrito como VIAL 1 en el Estudio de Detalle Aprobado Definitivamente en 2004 para este ámbito.

2. Determinar el límite y la superficie resultante destinada a aprovechamiento privado, y la destinada a viario público..

3. Delimitar la ordenación de volúmenes de las zonas edificables que permita la futura construcción de edificación propuesta, en adecuación a la realidad física dominante del entorno conforme a las limitaciones de la zona.

4. Fijar la envolvente capaz para la inclusión de la edificación que cumpla con la ocupación por plantas, edificabilidad, alturas, y vuelos máximos que se establecerán por este documento.

5. Realizar una delimitación exacta de la zona de actuación del sector, obteniendo la superficie bruta de actuación.

6. Ajustar los aprovechamientos del ámbito, en función de la superficie bruta y real de la parcela, concretando el aprovechamiento definido en las U.E. del P.G.O.U. de Mijas.
7. Determinación de los parámetros atribuibles en base a la ordenanza aplicable y en función del aprovechamiento establecido y la ordenación resultante.
8. Indicación y definición de la ordenanza de aplicación.

En base a lo anterior, podemos entender esta tramitación como una actuación urbanística en suelo urbano.

1.2. SITUACIÓN DE LOS TERRENOS

Los terrenos objeto de ordenación se conciben como elemento de baja densidad de la zona urbana del ámbito territorial designado por el PGOU como Las Lagunas, y que en la zona de actuación se desarrolla en torno al trazado de la C/ Camino Viejo de Coin, complementando, sin llegar a finalizar por no actuarse sobre la totalidad del ámbito, la previsión viaria del Dector UE L.02 prevista en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente en 2004, ya que la actuación contempla la nueva ejecución de un tramo del "VIAL I" incluido en este documento aún sin desarrollar.

- Al Norte de la actuación se encuentran el resto de los terrenos del ámbito UE. L02, en el que el suelo a ordenar por este documento se incluye.
- Al Sur se localiza el Camino Viejo de Coin, que se designa como Sistema General Viario SG.R-1.1 (SU).
- Al Este se encuentra la Unidad de Ejecución UE. L-4 (SUC).
- Al Oeste se ubican el resto de los terrenos del ámbito UE. L02, en el que el suelo a ordenar por este documento se incluye.

La superficie total según levantamiento topográfico realizado con motivo de la redacción de este documento sobre delimitación establecida para la propiedad, resulta de 2.936,63 m2s. Por tanto, es sobre esta superficie sobre la que se calculan los aprovechamientos urbanísticos.

Las coordenadas en sistema ETRS 89, dentro del USO 30 de todos los vértices del perímetro del ámbito son las que se detallan en plano, y que se listan a continuación:

X=352773.5232 Y=4044928.1453

X=352768.6992 Y=4044929.1169

X=352761.3064 Y=4044930.6556

X=352756.4136 Y=4044931.6845

X=352750.5798 Y=4044933.5426

Código Seguro d Verificación: **152503276444506444434.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

X=352735.2441 Y=4044938.5222

X=352733.1338 Y=4044939.2142

X=352731.1397 Y=4044939.6336

X=352730.9123 Y=4044940.0377

X=352709.7857 Y=4044889.5950

X=352726.3708 Y=4044882.5726

X=352733.3180 Y=4044881.1503

X=352750.6438 Y=4044879.1636

X=352762.0872 Y=4044879.3359

X=352772.0139 Y=4044879.3122

X=352773.0210 Y=4044892.1017

X=352773.0530 Y=4044892.6770

X=352774.5900 Y=4044909.6430

X=352776.0672 Y=4044927.4688

1.3. PLANEAMIENTO OBJETO DE EJECUCIÓN.

En relación con el planeamiento urbanístico, el instrumento de planeamiento general vigente en el municipio, constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 16/12/99 (BOP nº 20 del 31 de enero de 2000), a excepción de la regulación del Suelo No Urbanizable, que quedó en suspenso hasta la subsanación de diversas cuestiones; y de la clasificación como suelo urbano de las unidades de ejecución UE-C1 y UE-C3.

El expediente de cumplimiento de la Revisión del PGOU relativo a las UE-C1 y UE-C3 fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 20/12/00 (BOP nº 21 del 30 de enero de 2001); y el expediente de cumplimiento de la Revisión del PGOU para el Suelo No Urbanizable fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 12/4/02 (BOP nº 108 del 07 de junio de 2002).
Con fecha 26/03/2010, el Ayuntamiento Pleno aprobó la Adaptación Parcial del PGOU de Mijas a la LOUA conforme a las disposiciones del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, publicada en el BOP nº 18 de 27/01/2011.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con fecha 28/11/2013, aprobó el Texto Refundido del PGOU, cuya publicación se realizó en el BOP nº 91 de 15/05/2014.

Código Seguro d Verificación: **152503276444506444434.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Código Seguro d Verificación: **15250327644450644434.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

1.4. PROPIEDADES AFECTADAS

La relación de propiedades que componen el ámbito según el catastro inmobiliario y medición realizada en el desarrollo del documento son:

Nº Parcela	*Ref Catastral*	*Nº Finca registral*	*Superficie Registral*	*Superficie real*	*Propietario*
1	*2951107UF5425S0001KJ*	2114	2935,03 m2	2936,63 m2	*JAYLE INVERSIONES S.L.*
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO		***2.935,03 m2***		***100,00 %***	

<u>En cuanto a la superficie de las parcelas, la cifra reflejada se corresponde con la realidad física existente en la propiedad, delimitada por vallados de parcela en las lindes privativas, y viales existentes en las lindes públicas, por lo que la superficie total no arroja dudas</u>.

2. ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Las determinaciones contenidas en el documento son aquellas encaminadas a permitir alcanzar los objetivos enunciados, incluida la ejecución del planeamiento. El análisis de la realidad física del estado actual de la finca, observada tras levantamiento topográfico realizado al respecto, así como los condicionantes de los límites del ámbito de actuación, muy bien definidos por construcciones y vallados, han supuesto, una vez establecida la alineación definitiva del viario existente, la práctica coincidencia de la superficie neta edificable resultante para la parcela edificable respecto a las inicialmente contempladas en el Estudio de Detalle aprobado en 2004 para este ámbito.

Dado que se pretende desarrollar una edificación comercial de primera categoría, al menos en el nivel rasante de Calle Camino Viejo de Coín, siendo este uso alternativo al residencial en su categoría de unifamiliar adosado, y aunque no es cometido del Estudio de Detalle establecer usos, se realizará ordenación volumétrica encaminada a maximizar este uso en una sola planta, aun cuando la ordenanza de aplicación , tal y como indica el Plan General, es de la Unifamiliar Adosada en Grado 1 (ADS-1),.

2.1. LÍMITES DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En aplicación del *art. 71 de la L.I.S.T.A.*, el presente documento respeta las siguientes limitaciones:

A) No modifica el uso urbanístico del suelo.
B) No incrementa el aprovechamiento urbanístico.
C) No suprime o reduce el suelo dotacional público, ni afecta negativamente a su funcionalidad.

D) No altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

De igual forma, se atiende a los siguientes condicionantes:

A) El estudio de detalle se realiza sobre la totalidad de la propiedad, no así de la Unidad de Ejecución, estableciendo una ordenación coherente con la configuración general establecida para la Unidad.
B) No se aumenta el volumen edificable por consecuencia de la ordenación finalmente establecida ni por aplicación de la ordenanza prevista, la cual tampoco es modificada.
C) No se aumenta la altura máxima prevista.
D) No se aumenta la densidad de población.
E) No se altera el uso pormenorizado de las parcelas resultantes, y en consecuencia, tampoco del sector.
F) No se modifica el plazo de ejecución ni el plazo de inicio y terminación de las viviendas protegidas.
G) No se ocasiona perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenación de las propiedades colindantes.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La topografía, orientación y tipología edificatoria, así como los objetivos y condiciones del propio Plan General sobre el ámbito, son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes planteada en el presente Estudio de Detalle.

Se establecen alineaciones en Calle Camino viejo de Coin, y Calle de nueva apertura conforme a las previsiones del Estudio de Detalle aprobado definitivamente en 2004 para este ámbito en el Plan General, determinando un ancho de acerado para esta última de 1.50 metros, y un total de 10,00 metros y en el caso de Camino viejo de Coín, se respeta la alineación prevista en el citado ED, manteniendo el acerado existente en la actualidad.

En cuanto a la ordenación de la parcela resultante, se establece alineación a viario público a Camino viejo de Coín, permitiendo así, el tapado total de la edificación comercial a la derecha de la fachada a este viario. En cuanto a la calle de nueva apertura, también se establece alineación a viario de la edificación proyectada.

Con respecto a la ordenación volumétrica, **la pendiente de la parcela, si bien es variable, asciende de forma uniforme hacia su fondo desde Camino viejo de Coín, superando a 15 metros la cota +37.50**. Teniendo en cuenta que la cubierta de la planta baja se plantea a este nivel, superados los 15 metros de fondo máximo, la huella de la edificación, que será sótano a todos los efectos, quedará íntegramente cubierta por el terreno natural, lo que permite superar el fondo máximo previsto para la construcción sobre rasante.

Código Seguro d Verificación: **152503276444506444434.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Código Seguro d Verificación: **152503276444506444434.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

La ordenación propone una ocupación total de la parcela a nivel de Calle Camino de Coín (+32.50 m) a excepción de 3 metros por cada uno de sus fondos, quedando una zona de aproximadamente 3 x 3 metros sin edificar en el fondo de la parcela desde los dos viales a los que se da fachada. No obstante, y como se ha indicado, parte de la planta se configurará como planta baja, y superados los 15 m. de fondo máximo se configurará como planta sótano, en base a la posibilidad establecida en el PGOU en su art. "*Art. 220.- Ocupación de parcela.",* Párrafo 3. "***Los sótanos completamente enterrados resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno podrán sobrepasar la ocupación máxima permitida mas tendrán que respetar la separación a linderos públicos y privados de su ordenanza."***

A estos efectos, se confirma que a más de 15 metros de profundidad, toda la edificación proyectada a nivel +32.50 m., que se considera sótano a todos los efectos, se encuentra totalmente enterrada, ya que el terreno supera la conta +37.50 m., tal y como se puede comprobar tanto a nivel de planta, como en la sección transversal de la planimetría, que incluye línea de terreno natural.

Sobre este nivel, a cota +37.50 m. se establece una nueva planta, que en este caso, se sitúa alineado a la calle de nueva apertura, configurándose parcialmente como planta baja, y parcialmente como planta primera debido a la pendiente ascendente prevista para este viario.

Sobre esta edificación se permitirá casetón de acceso a cubierta y elementos permitidos sobre la altura reguladora en el vigente Plan General.

Con respecto a las rasantes del terreno en las zonas no edificadas, se ha establecido una modificación de la topografía que permitirá establecer plataformas de nivelación en caso de requerirse, justificándose en todos los casos que la diferencia de rasante con el terreno colindante no es mayor de 1.50 metros en el caso más desfavorable, cumpliendo de esta forma las estipulaciones previstas en el planeamiento vigente.

En esencia se plantea la edificación adaptándose a las alineaciones existentes y a las previsiones del Plan, tal y como se puede ver en los planos de alineaciones.

OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA RESULTANTE:

Las superficies máximas ocupadas por niveles según la ordenación prevista serán:

1. COTA +32.50 M. (Nivel acceso Calle Camino viejo de Coin)

a.	PLANTA BAJA	Sup. Max. Ocupada:	1.178,18 m2
b.	PLANTA SÓTANO	Sup. Max. Ocupada:	1.156,66 m2
	TOTAL NIVEL	***Sup. Max. Ocupada:***	***2.334,84 m2***

2. COTA +37.50 M. (Nivel acceso Calle Camino viejo de Coin)

a.	PLANTA PRIMERA	Sup. Max. Ocupada:	344,10 m2
b.	PLANTA BAJA	Sup. Max. Ocupada:	63,91 m2
	TOTAL NIVEL	***Sup. Max. Ocupada:***	***408,01 m2***

Según este desglose, la superficie máxima edificada en la parcela sería la suma de las anteriores, que asciende a un total de 2.742,85 m2t, inferior al máximo establecido por la normativa, que establece un coeficiente de edificabilidad máximo de 1.2 m2t/m2s

TECHO MAXIMO SEGÚN NORMATIVA EDIF 1.2 M2T/M2S = 2.814,54 m2t

El perímetro reflejado en planos constituye una envolvente máxima en la que habrá de desarrollarse el proyecto de edificación futuro, que no podrá sobrepasar el parámetro establecido del 80% de ocupación máxima (que puede ser superado en planta sótano), ni el techo máximo asignado a la parcela (1.2 m2t/m2s).

ALTURA MÁXIMA:

- Se permite un máximo de 7.00 m. y dos plantas de altura (PB+1), medidas conforme a las estipulaciones del Plan General. Sobre éstas se permite un casetón de acceso a la cubierta, además del resto de elementos contemplados en el plan sobre la altura reguladora máxima.

PARCELA MÍNIMA:

- La parcela ADS-1 podrá dividirse conforme a las determinaciones establecidas en el PGOU para esta ordenanza, aunque este documento establece la parcela como única a los efectos de este Estudio de Detalle.

AJUSTES DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN EL ÁMBITO:

- Partiendo de la superficie real del ámbito, y de la ordenación finalmente establecida, se obtienen los siguientes parámetros de aplicación:

USO	*SUP. SUELO (m2s)*	*SUP. ADS-1. (m2s)*	*SUP. VIARIO. (m2s)*	*SUP MAX EDIF. (m2t)*	*IND. EDIFICAB (m2t/m2s)*
Residencial	*2.936,63*	*2.345,45*	*591,18*	*2.814,54*	*1,2*

Código Seguro d Verificación: **15250327644450644434.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Código Seguro d Verificación: **15250327644450644434.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

A los efectos de determinar la parcela neta resultante de la ordenación se incluyen a continuación coordenadas UTM en ETRS89 y Huso 30, que permiten la georreferenciación exacta de la propiedad resultante de la ordenación:

X=352719.5607 Y=4044889.7045
X=352732.7691 Y=4044939.2909
X=352733.1338 Y=4044939.2142
X=352735.2441 Y=4044938.5222
X=352750.5798 Y=4044933.5426
X=352756.4136 Y=4044931.6845
X=352761.3064 Y=4044930.6556
X=352768.6992 Y=4044929.1169
X=352773.5232 Y=4044928.1453
X=352776.0672 Y=4044927.4688
X=352774.5900 Y=4044909.6430
X=352773.0530 Y=4044892.6770
X=352773.0210 Y=4044892.1017
X=352772.5229 Y=4044885.7764
X=352737.5116 Y=4044884.8689
X=352720.7038 Y=4044887.9336
X=352720.6614 Y=4044887.9413
X=352720.6102 Y=4044887.9524
X=352720.5556 Y=4044887.9664
X=352720.5034 Y=4044887.9819
X=352720.4606 Y=4044887.9963
X=352720.4227 Y=4044888.0104
X=352720.3839 Y=4044888.0261
X=352720.3484 Y=4044888.0416
X=352720.3072 Y=4044888.0610
X=352720.2543 Y=4044888.0885
X=352720.2313 Y=4044888.1014
X=352720.2086 Y=4044888.1146
X=352720.1775 Y=4044888.1336
X=352720.1461 Y=4044888.1540
X=352720.1138 Y=4044888.1762
X=352720.1030 Y=4044888.1839
X=352720.0854 Y=4044888.1968
X=352720.0681 Y=4044888.2099
X=352720.0536 Y=4044888.2212
X=352720.0348 Y=4044888.2363
X=352720.0153 Y=4044888.2526
X=352719.9930 Y=4044888.2719
X=352719.9799 Y=4044888.2836
X=352719.9717 Y=4044888.2911
X=352719.9634 Y=4044888.2988
X=352719.9548 Y=4044888.3070
X=352719.9427 Y=4044888.3185
X=352719.9323 Y=4044888.3289
X=352719.9221 Y=4044888.3391
X=352719.9058 Y=4044888.3559
X=352719.8901 Y=4044888.3726
X=352719.8706 Y=4044888.3943
X=352719.8549 Y=4044888.4123
X=352719.8419 Y=4044888.4276
X=352719.8260 Y=4044888.4471
X=352719.8123 Y=4044888.4645
X=352719.7970 Y=4044888.4845
X=352719.7784 Y=4044888.5098
X=352719.7638 Y=4044888.5308
X=352719.7566 Y=4044888.5413
X=352719.7451 Y=4044888.5585
X=352719.7316 Y=4044888.5796
X=352719.7185 Y=4044888.6008
X=352719.7012 Y=4044888.6301
X=352719.6871 Y=4044888.6553
X=352719.6752 Y=4044888.6776
X=352719.6665 Y=4044888.6944
X=352719.6557 Y=4044888.7163
X=352719.6461 Y=4044888.7365
X=352719.6359 Y=4044888.7587
X=352719.6244 Y=4044888.7853
X=352719.6164 Y=4044888.8046

X=352719.6073 Y=4044888.8279
X=352719.5995 Y=4044888.8487
X=352719.5904 Y=4044888.8741
X=352719.5807 Y=4044888.9034
X=352719.5729 Y=4044888.9284
X=352719.5671 Y=4044888.9483
X=352719.5611 Y=4044888.9700
X=352719.5549 Y=4044888.9939
X=352719.5501 Y=4044889.0139
X=352719.5453 Y=4044889.0351
X=352719.5410 Y=4044889.0556
X=352719.5366 Y=4044889.0784
X=352719.5306 Y=4044889.1129
X=352719.5276 Y=4044889.1327
X=352719.5241 Y=4044889.1580
X=352719.5211 Y=4044889.1842
X=352719.5184 Y=4044889.2104
X=352719.5167 Y=4044889.2312
X=352719.5148 Y=4044889.2613
X=352719.5139 Y=4044889.2787
X=352719.5131 Y=4044889.3055
X=352719.5127 Y=4044889.3316
X=352719.5129 Y=4044889.3595
X=352719.5135 Y=4044889.3860
X=352719.5149 Y=4044889.4165
X=352719.5166 Y=4044889.4436
X=352719.5185 Y=4044889.4663
X=352719.5209 Y=4044889.4910
X=352719.5228 Y=4044889.5076
X=352719.5248 Y=4044889.5232
X=352719.5272 Y=4044889.5407
X=352719.5298 Y=4044889.5579
X=352719.5367 Y=4044889.5983
X=352719.5442 Y=4044889.6357
X=352719.5494 Y=4044889.6592

El resto del suelo incluido como viario público en el ámbito del estudio de detalle (incluido en el sector de Suelo Urbano UE-L.02 "C/RIO PADRÓN I"), dado que habrá materializado sus derechos urbanísticos en la parcela edificable, por tratarse de una actuación asistemática, tendrá el carácter de cesión obligatoria y gratuita.

2.3. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ASIGNADOS POR EL PLAN.

La ordenanza de aplicación en la parcela edificable del ámbito es ADS-1, la cual se ve limitada por el parámetro de ocupación, altura, número de plantas y la edificabilidad estipulado en este documento.

En este sentido, se establece una ocupación de la planta sótano, correspondiente con la totalidad de la parcela calificada como ADS-1, salvo la separación a linderos privados en el fondo de la parcela, que no será ocupable por construcción alguna, siendo el fondo ocupable el marcado en planos de ordenación de este documento, previsto para permitir, en caso de requerirse, la instalación de un edificio de uso comercial de primera necesidad según uso alternativo posible establecido en la ordenanza del PGOU.

La construcción se organizará a nivel de la calle Camino Viejo de Coin, a nivel +32.50. Sobre este nivel, a cota +37,50, se permite la construcción sobre la anterior con alineación a calle de nueva apertura según planimetría,

Código Seguro d Verificación: **152503276444506444434.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

garantizando la no superación de la altura máxima de 7.00 metros, con acceso posible desde el punto maçás elevado de la nueva calle .

Las plantas baja y primera ocuparán un máximo del 80% de la parcela, siendo la edificación alineada a vial en todas las fachadas, con un fondo máximo de 15 metros desde esta alineación en plantas sobre rassante, y se separará al menos 3.00 metros a fondo de parcela.

Las zonas de separación a linderos se podrán aterrazar en plataformas con altura máxima de muros de 3.00 metros, siempre que no modifiquen la rasante en más de 1.50 metros, ni se establezca una modificación absoluta de altura con respecto al colindante de más de 3.00 metros.

3. ANEXOS.

3.1. ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA 1 (ADS-1).

Definición y objetivos

Esta zona se corresponde con las tipologías de viviendas agrupadas, en maclas, en hilera y escalonadas -en su versión de vivienda unifamiliar- del Plan General/87. Las viviendas unifamiliares adosadas o medianeras, retranqueadas o no con respecto a la alineación al vial, sobre parcelas generalmente pequeñas e individuales, no constituyen ciertamente una tipología nueva, pues aparece ya en las barriadas obreras del siglo XIX dentro del mundo anglosajón y centro-europeo y, más próximos en el tiempo y nuestra geografía, en las colonias de casas-mata de la capital malagueña realizada en la postguerra por la Obra Sindical del Hogar. No obstante la reaparición de esta tipología en la década de los ochenta, como producto masivo ofertado por el mercado inmobiliario alcanza los niveles de un fenómeno sociológico. Entre el bloque plurifamiliar en altura -cuyos excesos volumétricos habían dañado el paisaje y la imagen turística de tantas zonas del litoral- y la vivienda unifamiliar aislada -con sus elevados costes repercutidos- la vivienda adosada ofrece una alternativa comercializable, como producto turístico y como primera o segunda residencia de las clases medias autóctonas, con el reclamo publicitario de la privacidad, en tanto que vivienda unifamiliar, y una supuesta calidad ambiental implícita, por su baja altura y densidad. La experiencia habida en estos años demuestra que no siempre se han cumplido esos objetivos publicitarios, por un relajamiento de las condiciones de promoción y diseño, que han llevado al abuso repetitivo de un único módulo de vivienda en hileras conceptualmente ilimitadas, interrumpidas por hastiales ciegos allí donde finaliza el tramo de calle de referencia, con una imagen de adocenamiento y compactación tan deteriorante del paisaje como lo fueron los bloques plurifamiliares de excesiva altura en las anteriores etapas del desarrollo costero.

En esta tipología, como en todas, la capacidad reguladora de la ordenanza no puede suplir la calidad individual del diseño, que corresponde en último término al proyectista. Pero es inevitable que las Normas pongan el énfasis coercitivo en aquellos parámetros que en mayor medida definen la tipología y cuya transgresión, por tanto, pudieran desvirtuar de una manera más notoria los resultados que se esperan de su

Código Seguro d Verificación: **152503276444506444434.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

implantación en el territorio. En el presente caso, asumidas la baja altura, volumetría y densidad como parámetros característicos de esta tipología, es la repetición abusiva de un único modelo el factor distorsionante, de manera que es en ese aspecto en donde la ordenanza incorpora unas nuevas medidas de control.

Condiciones de la Ordenación.

Se establece la Sub-zona ADS-1, que comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su mayor intensidad y parcelación más pequeña.

1. Parcela mínima.

a) Superficie mínima admisible de parcela:
SUBZONA PARCELA MÍNIMA ADS-1 100

b) Fachada mínima admisible de parcela: ADS-1 5,00

2. Ocupación máxima de parcela.

ADS-1 80%

Nº máximo de agrupación de viviendas.

En todas las subzonas, tanto en agrupaciones alineadas a vial como en agrupaciones libres según lo dispuesto sobre "Edificación conjunta de parcelas" de este Capítulo, las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 60 metros, separándose entre ellas una distancia mínima de 7 metros. 5. Para cada una de estas agrupaciones máximas referidas en el apartado anterior, podrá utilizarse un único modelo de vivienda o varios, recomendándose esto último.

No obstante, si se utiliza un único modelo, las fachadas habrán de contener entre ellas los suficientes elementos de diversidad −compositivos, arquitectónicos, ornamentales, cromáticos, etc...− a fin de que no pueda manifestarse de forma idéntica en la totalidad del conjunto.

Se exceptúa de este precepto anterior los casos en que por la singularidad topográfica, necesidad de recomposición arquitectónica de tramos de fachadas residuales o degradados u otros casos particulares a juicio de los Servicios Técnicos municipales fuera conveniente, por contra, la rotundidad definitoria de una fachada homogénea.

En ningún caso se admitirán las fachadas ciegas, como hastiales con el aspecto de muro medianero, en las viviendas situadas en los extremos de cada agrupación, debiendo tratarse con el mismo carácter, configuración y decoro de las otras fachadas urbanas contiguas.

Código Seguro d Verificación: **152503276444506444434.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Código Seguro d Verificación: **15250327644450644434.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Condiciones de la Edificación.

1 - Ordenanza de valla.

Para el cerramiento exterior de la parcela se estará a lo dispuesto en el artículo sobre "Condiciones de cerramiento de parcelas" del PGOU.

En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberán ser superiores a 1,50 m y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,00 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes.

En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno. La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

2. Retranqueo de fachada.

a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b) En las sub-zonas ADS-1 la fachada principal podrá alinearse al vial, pero si se separa deberán mantener una distancia mínima de 3 metros.

   Esta misma separación será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

   A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

c) En las parcelas de pendiente acusada, los edificios proyectados con la Ordenanza ADS podrán disponerse conforme a las condiciones de diseño establecidas en el Capítulo 3º del Título IV referido a "Determinaciones sobre terrenos en pendiente" de las Normas del PGOU, siempre que se tramiten mediante un Estudio Previo cuyo ámbito alcance a tramos de calle completos.

Código Seguro d Verificación: **152503276444506444434.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

3. Profundidad máxima edificable.

La profundidad, máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial, será para cada Sub-zona:

SUBZONA PROFUNDIDAD MÁXIMA (m) ADS-1 15,00

Separación al lindero de fondo de parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela los siguientes valores mínimos:

SUBZONA SEPARACIÓN MÍNIMA (m) ADS-1 3,00

Altura máxima y número de Plantas. La altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos referidos a "Criterios para el establecimiento de las alturas edificables" y a "Criterios para la medición de la altura edificable" del Capítulo 2º del PGOU, permitiéndose un aprovechamiento en cubierta según las determinaciones del artículo referido a "Aprovechamiento en la cubierta", también del Capítulo 2º

6. Altura libre de Plantas. Para todas las Sub-zonas de altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,50 metros.

Condiciones de uso. –

Uso dominante: Vivienda Unifamiliar Adosada y Aislada.
Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo sobre "Clases de usos" del Art. 269.- Capítulo 1º del Título II de estas Normas con los números: 2, 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5 (Comercio de 1 a necesidad), 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares), 9, 11, 12, 13, 14, 15 y 16. En las parcelas edificables se respetarán las restricciones de uso del planeamiento de desarrollo tramitado con antelación al presente Plan General.

3.2. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.

PARCELA Nº 1.

Referencia catastral *2951107UF5425S0001KJ* Superficie afectada 2.944 m2

Propietario.- 100% JAYLE INVERSIONES S.L. CIF.- B-83.281.345

Domicilio.- Calle Princesa nº 29, 5º-Drcha, C.P. 28008 Madrid

Código Seguro d Verificación: **152503276444506444434.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

3.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DOCUMENTO BÁSICO DB-SI 5.

1. Aproximación a los edificios.

El camino de acceso a Puebla Tranquila tiene una calzada de 10 metros de anchura, sin limitación de gálibo y una capacidad portante mayor de 20 kN/m2. Los radios de curvatura del citado acceso son mayores de 12.50 metros.

2. Entorno de los edificios.

La ordenación tan solo contempla la construcción de un conjunto edificado con una altura máxima de 7 metros, por lo que la evacuación descendente máxima será inferior a 9 metros en general.

Excepcionalmente, es posible la existencia de una altura de evacuación mayor de 9 metros en caso de cubierta transitable. No obstante, estas viviendas disponen de vial en todo el frente de las fachadas, para maniobra de los bomberos, que cumple:

a. anchura libre 7.5 metros.
b. Altura libre, la del edificio.
c. Separación del vehículo al edificio 2 metros.
d. Distancia hasta cualquier acceso al edificio menor de 5 metros.
e. Resitencia al punzonamiento del suelo superior a 10 t. Sobre diámetro de 20 cm.
f. Pendiente máxima 10%

El proyecto de las edificaciones deberá definir la ubicación más conveniente para el espacio de maniobra para bomberos, bien en la vía pública o bien dentro de la parcela privada. En este sentido hay que destacar que con el diseño de los viales proyectados se considera factible que el proyecto de cada una de las edificaciones cumpla los requerimientos arriba señalados.

Código Seguro d Verificación: **15250327644450644434.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

4. RELACIÓN DE PLANOS.

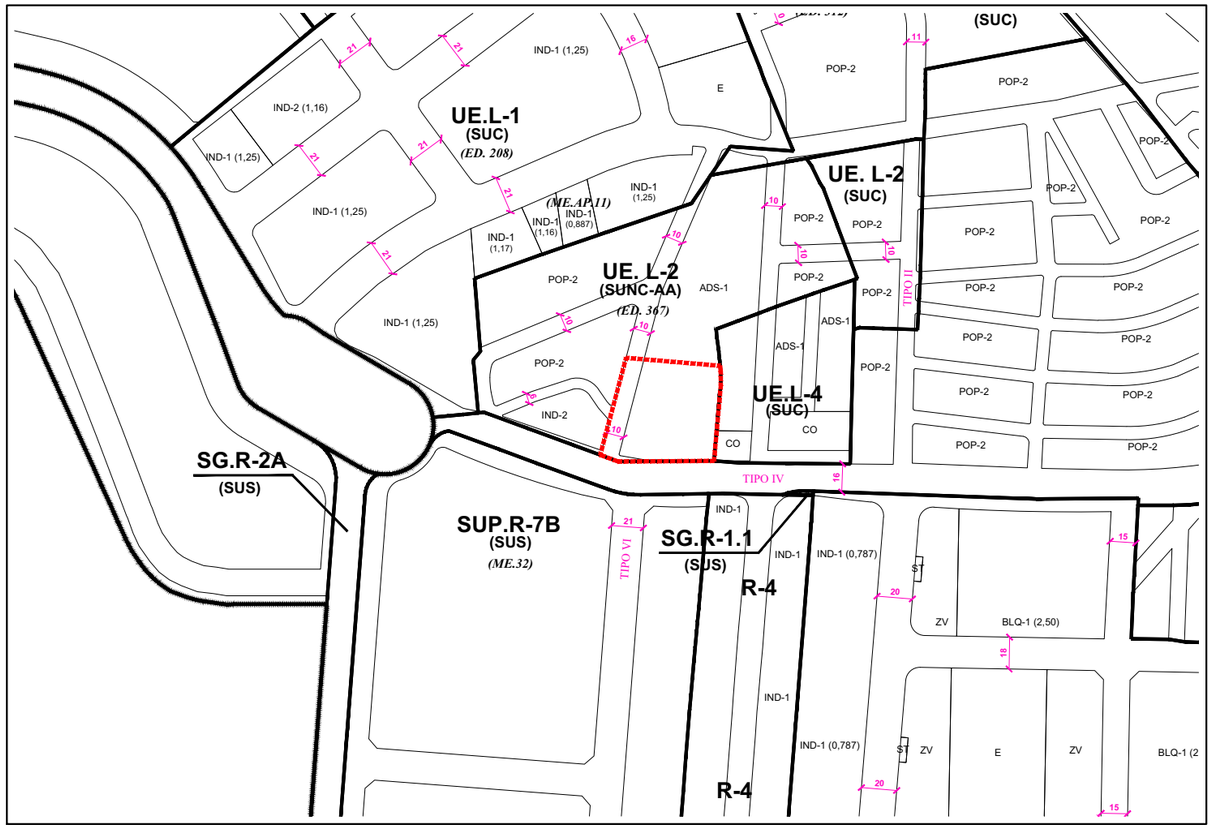
- PLANO Nº1: EMPLAZAMIENTO, CALIFICACIÓN SEGÚN P.G.O.U.
- PLANO Nº2: TOPOGRÁFICO. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.
- PLANO Nº3: CALIFICACIÓN Y ALINEACIONES.
- PLANO Nº4: ORDENACIÓN (I) PLANTA Y SECCIONES.
- PLANO Nº5: ORDENACIÓN (II) PLANTA Y SECCIONES.

En Torremolinos, a 4 de Julio de 2023.

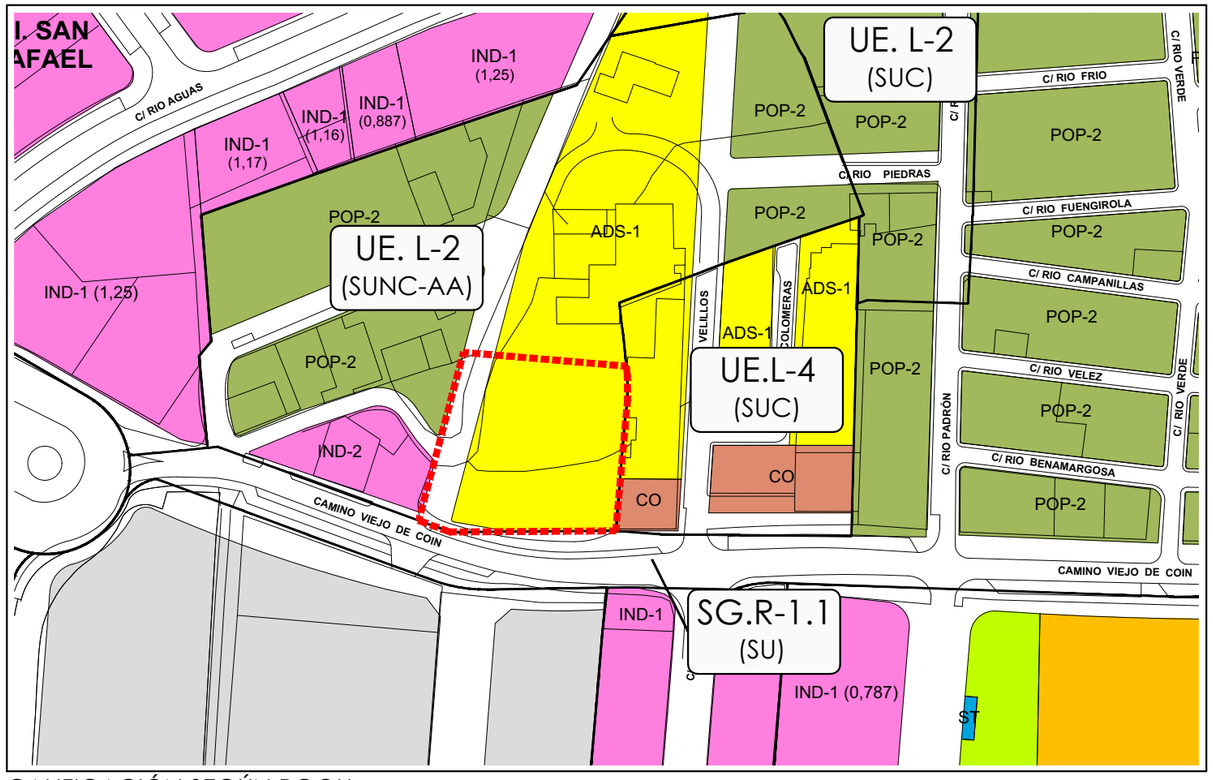
PARDO TORTOSA MANUEL - [redacted]

Firmado digitalmente por PARDO TORTOSA MANUEL - [redacted]
Fecha: 2023.07.04 17:42:11 +02'00'

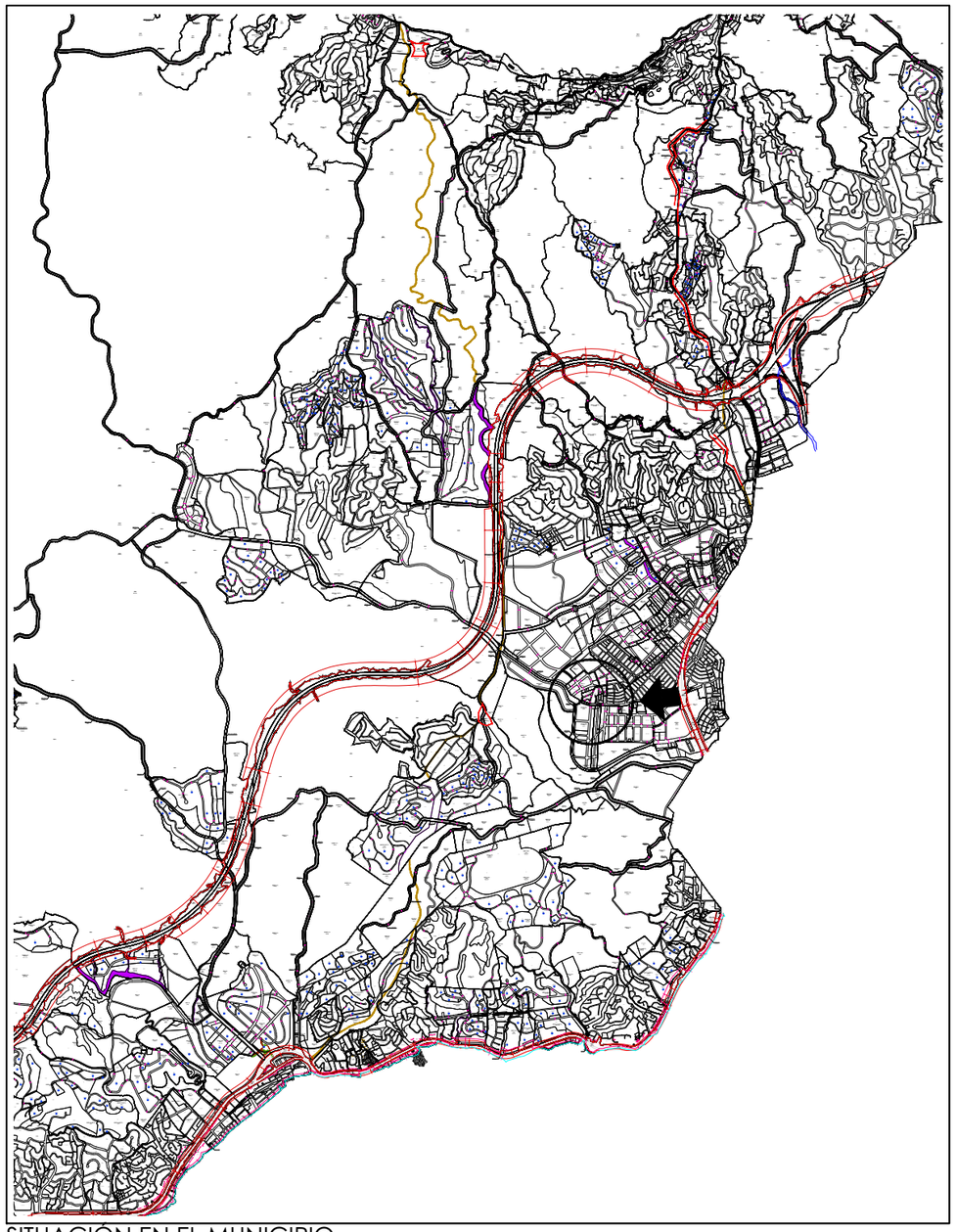
Fdo. Manuel Pardo Tortosa. *Arquitecto.*



GESTIÓN SEGÚN PGOU



CALIFICACIÓN SEGÚN PGOU



SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO

ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO JULIO 2023

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE L-2 (AA) CARRETERA DE COIN S/N

LAS LAGUNAS. MIJAS COSTA. MÁLAGA.

N.EXP.	FECHA	ESCALA
1567/22/DR202307	JULIO 2023	S/E

PETICIONARIO

JAYLE INVERSIONES S.L.

PARDO TORTOSA MANUEL - [redacted]

Firmado digitalmente por PARDO TORTOSA MANUEL - [redacted]
Fecha: 2023.07.04 17:43:09 +02'00'

El Arquitecto

manuelpardo
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

PLANO

SITUACION, GESTIÓN Y CALIFICACIÓN SEGÚN PGOU

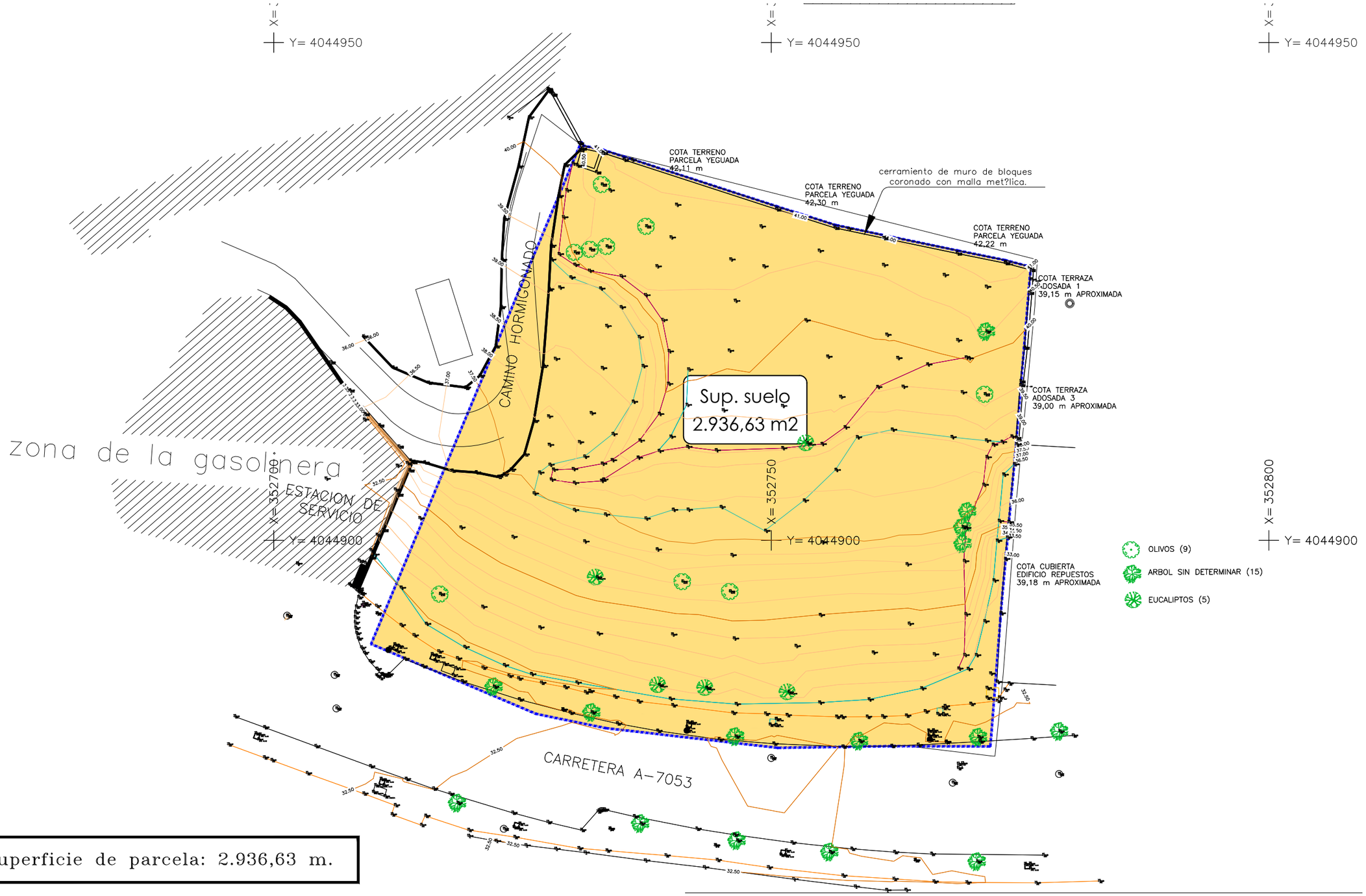
N. PLANO

01

virtuaearquitectura@gmail.com - Teléfono.: 653 75 70 55 - C/ Decano Ant. Zedano, 3, Ptal 1, Ofic. 3 - 29620 - Torremolinos, Málaga

El presente documento es copia de su modificación unilateral del mismo.
Código Seguro de Verificación: 1525032764445064443 4. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

El presente documento es copia de su modificación unilateral del mismo.
Código Seguro de Verificación: 1525032764445064434. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.



Superficie de parcela: 2.936,63 m.

0 5 10 15 20 25

ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO JULIO 2023

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE L-2 (AA) CARRETERA DE COIN S/N
LAS LAGUNAS. MIJAS COSTA. MÁLAGA.

N.EXP.	FECHA	ESCALA
1567/22/DR202307	JULIO 2023	1/400

PETICIONARIO
JAYLE INVERSIONES S.L.

PARDO TORTOSA MANUEL - [redacted]
Firmado digitalmente por PARDO TORTOSA MANUEL - [redacted]
Fecha: 2023.07.04 17:43:33 +02'00'
El Arquitecto

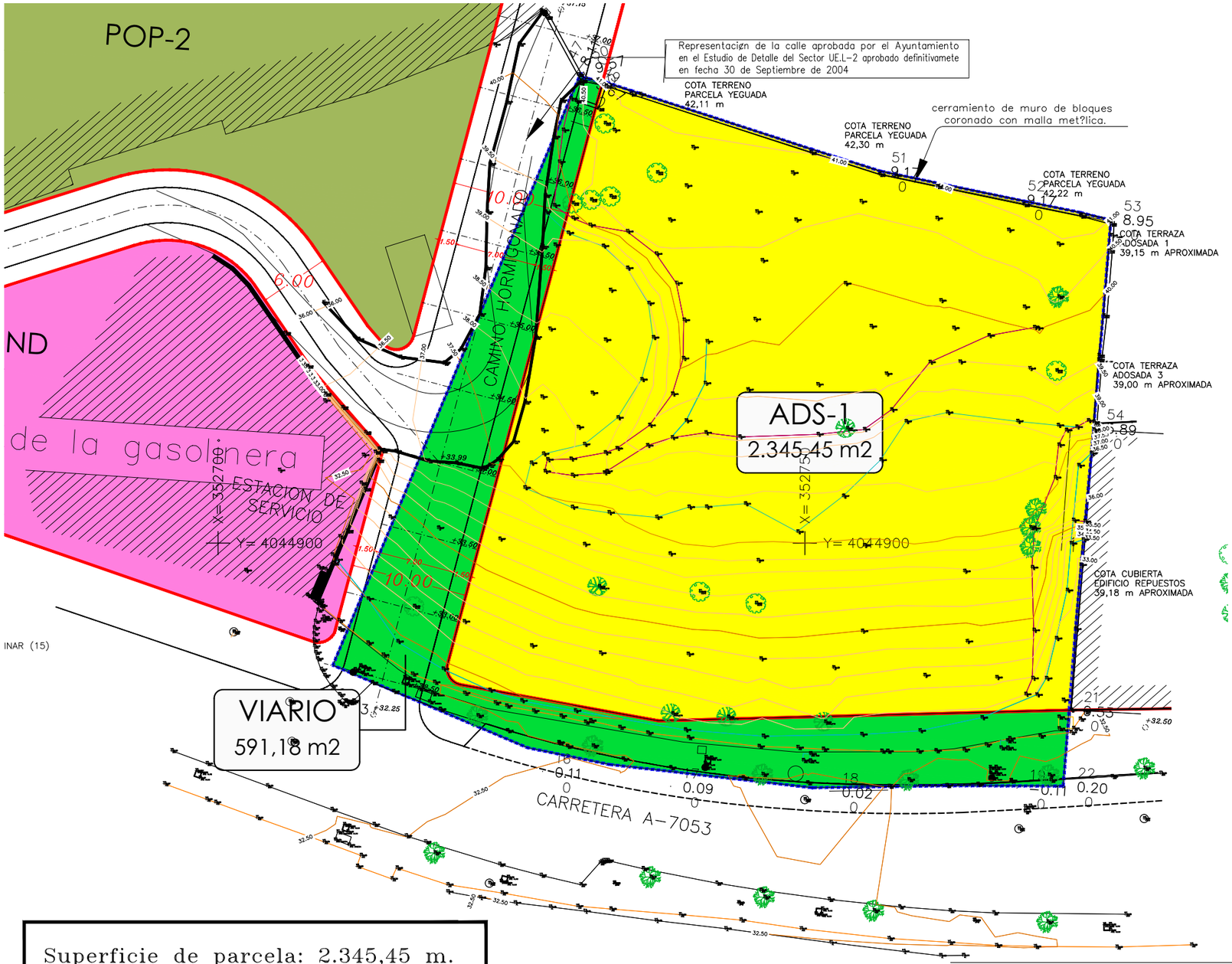
manuelpardo
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

PLANO
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

N. PLANO
02

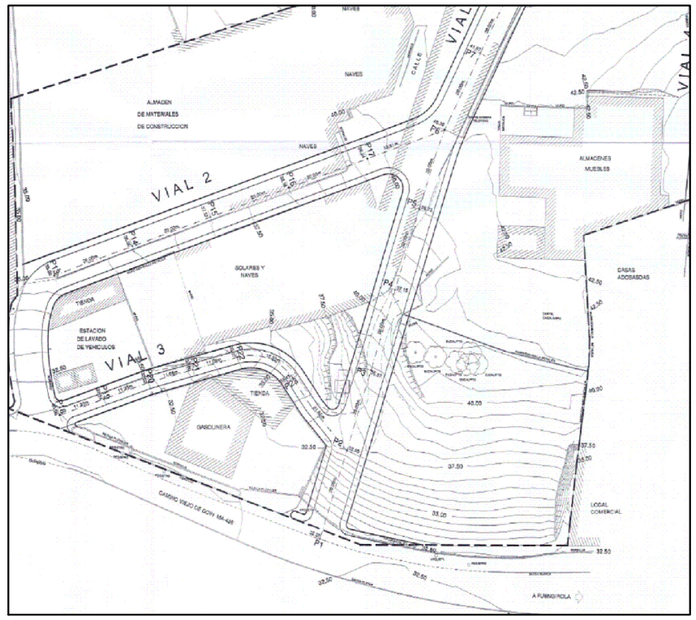
virtuaearquitectura@gmail.com - Teléfono.: 653 75 70 55 - C/ Decano Ant. Zedano, 3, Ptal 1, Ofic. 3 - 29620 - Torremolinos, Málaga

El presente documento es copia de su: Código Seguro de Verificación: 152503276444504644434. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. modificación unilateral del mismo.



CALIFICACIÓN DEL SUELO

VIVIENDA POPULAR	POP
UNIFAMILIAR AISLADA	AIS
UNIFAMILIAR ADOSADA	ADS
CIUDAD JARDIN	CJ
BLOQUE	BLQ
INDUSTRIAL	IND
COMERCIAL	CO
HOTELERA	H
EQUIPAMIENTO PRIVADO	E.Priv.
ESPACIOS LIBRES	ZV
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	ZV Priv.
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	E
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	D
EQUIPAMIENTO SOCIAL	C
SISTEMAS TÉCNICOS	ST



ALINEACIONES SEGÚN ED APROBADO

Superficie de parcela: 2.345,45 m.

corresponde a la parcela neta según alineaciones previstas en el E. Detalle

0 5 10 15 20 25

ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO JULIO 2023

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE L-2 (AA) CARRETERA DE COIN S/N

LAS LAGUNAS. MIJAS COSTA. MÁLAGA.

N.EXP.	FECHA	ESCALA
1567/22/DR202307	JULIO 2023	1/400

PETICIONARIO

JAYLE INVERSIONES S.L.

PARDO TORTOSA MANUEL - [redacted]

Firmado digitalmente por PARDO TORTOSA MANUEL - [redacted]
Fecha: 2023.07.04 17:43:51 +02'00'

El Arquitecto

PLANO

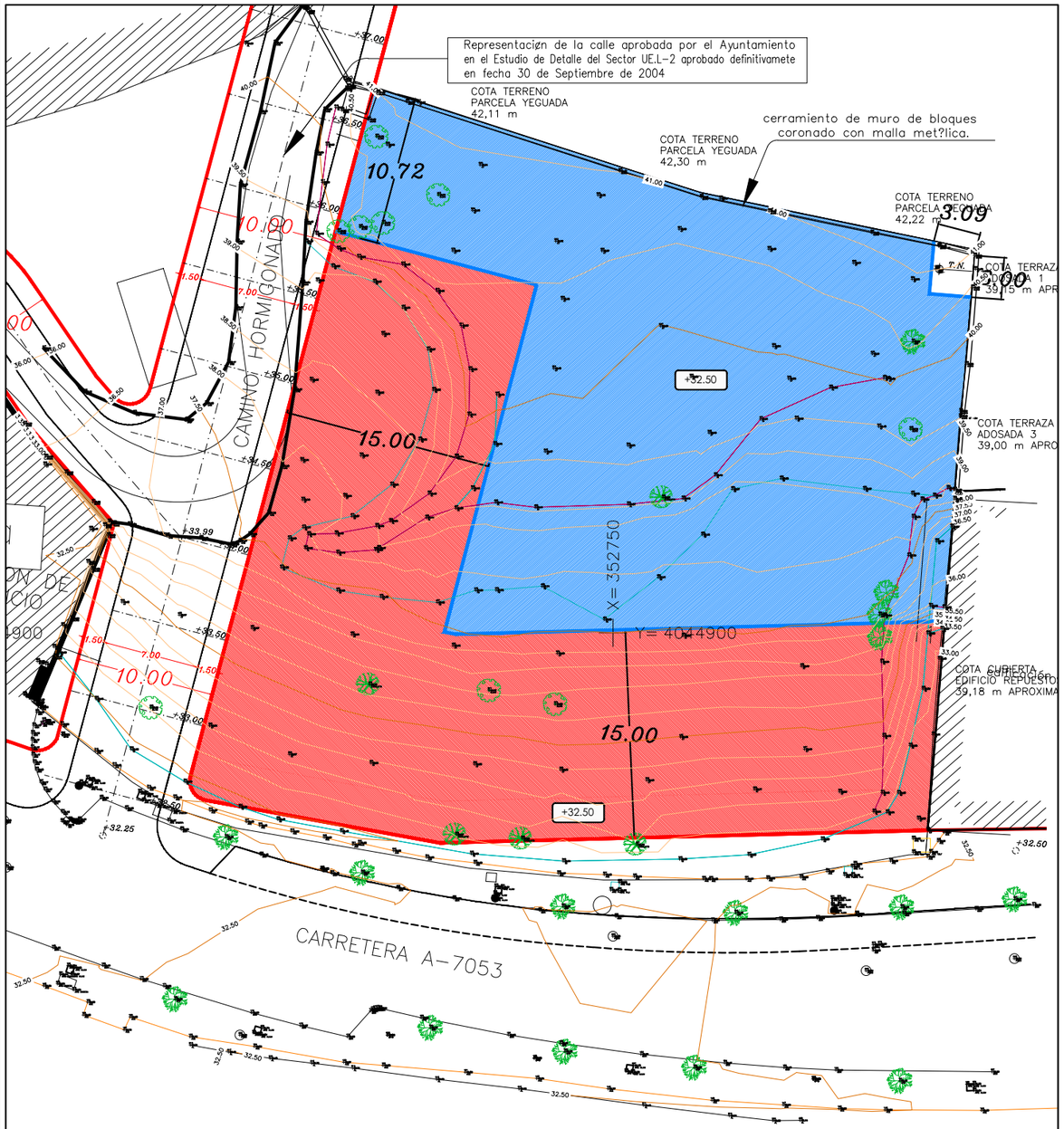
CALIFICACIÓN Y ALINEACIONES

N. PLANO

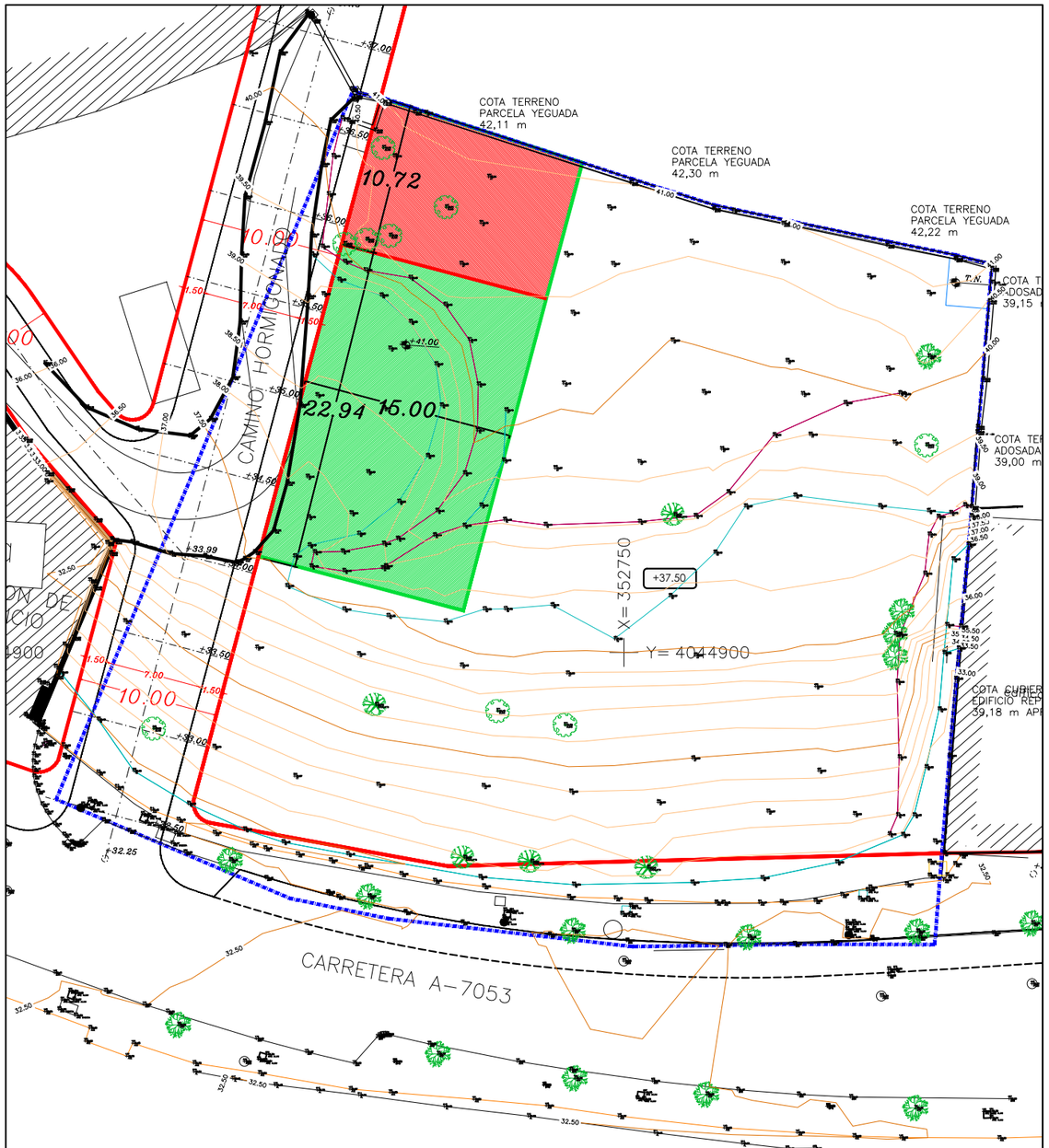
03

manuelpardo
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

virtuaearquitectura@gmail.com - Teléfono.: 653 75 70 55 - C/ Decano Ant. Zedano, 3, Ptal 1, Ofic. 3 - 29620 - Torremolinos, Málaga



PLANTA NIVEL +32.50. ESCALA 1/400



PLANTA NIVEL +37.50. ESCALA 1/400

-1	Planta sótano	
0	Planta baja	
1	Planta primera	

ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO JULIO 2023

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE L-2 (AA) CARRETERA DE COIN S/N

LAS LAGUNAS. MIJAS COSTA. MÁLAGA.

manuelpardo
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

N.EXP.	FECHA	ESCALA
1567/22/DR202307	JULIO 2023	1/400

PETICIONARIO
JAYLE INVERSIONES S.L.

PARDO TORTOSA MANUEL - [redacted]
Firmado digitalmente por PARDO TORTOSA MANUEL - [redacted]
Fecha: 2023.07.04 17:44:14 +02'00'
El Arquitecto

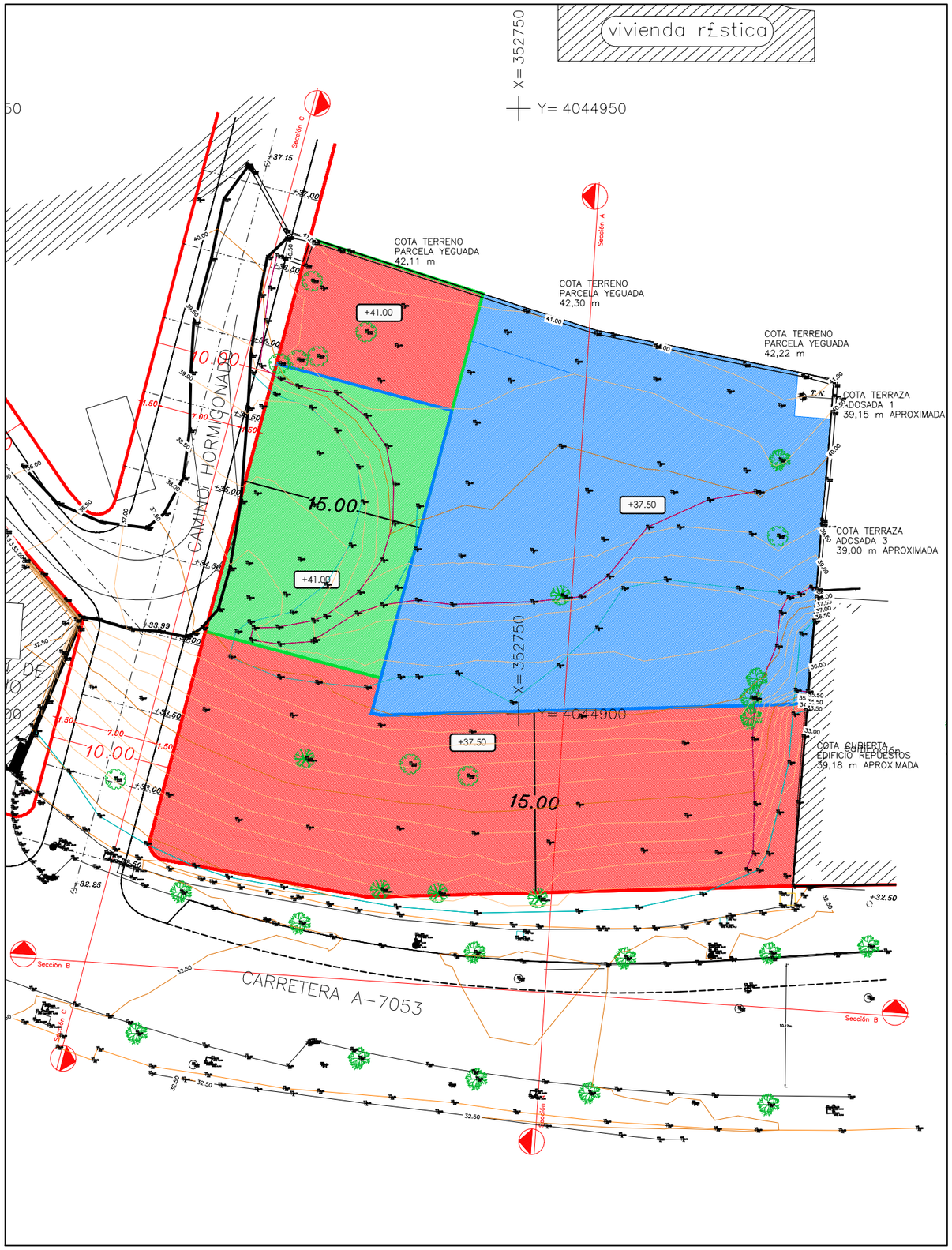
PLANO
ORDENACIÓN (I)
PLANTAS NIVELES +32.5 // +37.5

N. PLANO
04

virtuaearquitectura@gmail.com - Teléfono.: 653 75 70 55 - C/ Decano Ant. Zedano, 3, Ptal 1, Ofic. 3 - 29620 - Torremolinos, Málaga

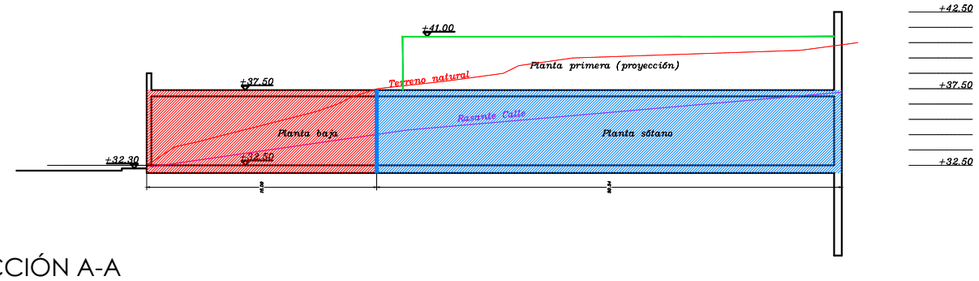
El presente documento es copia de su modificación unilateral del mismo.
Código Seguro de Verificación: 15250327644450644434. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

El presente documento es copia de su Código Seguro de Verificación: 15250327644450644434. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. modificación unilateral del mismo.

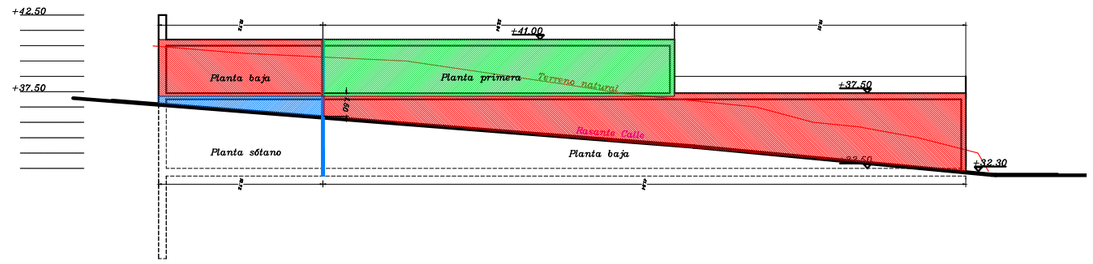


PLANTA DE CUBIERTA. ESCALA 1/400

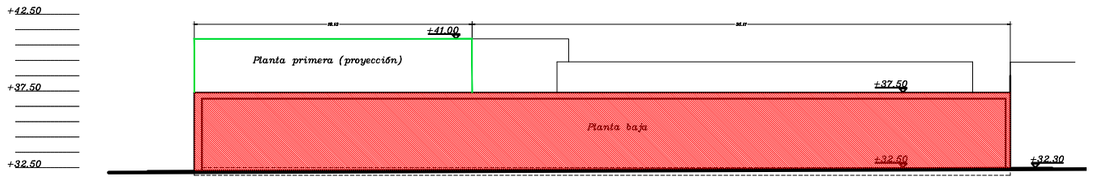
-1	Planta sótano	
0	Planta baja	
1	Planta primera	



SECCIÓN A-A



SECCIÓN C-C



SECCIÓN B-B

ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO JULIO 2023

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE L-2 (AA) CARRETERA DE COIN S/N

LAS LAGUNAS. MIJAS COSTA. MÁLAGA.

N.EXP.	FECHA	ESCALA
1567/22/DR202307	JULIO 2023	1/400

PETICIONARIO

JAYLE INVERSIONES S.L.

PARDO TORTOSA MANUEL - [redacted]

Firmado digitalmente por PARDO TORTOSA MANUEL - [redacted]
Fecha: 2023.07.04 17:44:34 +02'00'

El Arquitecto

manuelpardo
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

PLANO

ORDENACIÓN (II)
PLANTA Y SECCIONES

N. PLANO

05

virtuaearquitectura@gmail.com - Teléfono.: 653 75 70 55 - C/ Decano Ant. Zedano, 3, Ptal 1, Ofic. 3 - 29620 - Torremolinos, Málaga