

5-7-2019
RGE N: 7647
95/18

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, certifico que el presente documento o plano, que consta de 28/7 folios/planos, enumerados y sellados en el anverso superior derecho, ha sido aprobado INICIALMENTE, por este Excmo Ayuntamiento por resolución/acuerdo de fecha 7 NOVIEMBRE 2018
Torrox, a 13 de AGOSTO de 2019



DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, certifico que el presente documento o plano, que consta de 28/7 folios/planos, enumerados y sellados en el anverso superior derecho, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE, por este Excmo Ayuntamiento por resolución/acuerdo de fecha 30 SEPTIEMBRE 2019
Torrox, a 30 de SEPTIEMBRE de 2019



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R8.2 DEL SECTOR URP-8 NORTE DE TORROX (MÁLAGA)

PROMUEVE:
STEPHEN FRANCIS O'BRIEN

CRIADO
RODRIGUEZ
FRANCISCO
JOSE -
03849474X

Firmado digitalmente por
CRIADO RODRIGUEZ
FRANCISCO JOSE - 03849474X
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=03849474X,
sn=CRIADO RODRIGUEZ,
givenName=FRANCISCO JOSE,
cn=CRIADO RODRIGUEZ
FRANCISCO JOSE - 03849474X
Fecha: 2018.11.19 14:34:25
+01'00'

Nerja, noviembre de 2018.



O'BRIEN, STEPHEN FRANCIS
ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

CRIADO RODRIGUEZ, FRANCISCO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

VISADO ESTATUTARIO
09/05/2019 - Nº Expte 2019/001918/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



INDICE DE DOCUMENTOS

MEMORIA

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.....	1
1.1.- Consideraciones generales.....	1
1.2.- Antecedentes.....	1
1.3.- Promotor y Estructura de la Propiedad.....	2
1.4.- Objeto del documento.....	4
1.5.- Descripción de los terrenos.....	4
1.6.- Determinaciones del Planeamiento. PGOU de Torrox.....	7
2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	11
2.1.- Descripción de la propuesta.....	11
2.2.- Estudio económico - financiero.....	15
2.3.- Informe de sostenibilidad económica.....	15
2.4.- Justificación de la propuesta.....	17

RESUMEN EJECUTIVO

PLANOS

- 01.1 SITUACION PGOU
- 01.1 SITUACION PROYECTO COMPENSACION
- 02 PLANTA CATASTRAL
- 03 TOPOGRÁFICO ACTUAL Y ORDENACION
- 04 PARCELACION PROPUESTA
- 05 ALINEACIONES Y RASANTES

I.- MEMORIA.

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- Consideraciones generales.

La presente Memoria, conjuntamente con la documentación gráfica, constituyen los documentos que integran el ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R8.2 DEL SECTOR URP-8 NORTE DE TORROX (MÁLAGA) del PGOU de Torrox

Esta documentación será remitida al Ayuntamiento de Torrox para su tramitación y aprobación, si procede, conforme al art. 32 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 19 de diciembre, con sometimiento a información pública por periodo no inferior a 20 días.

1.2.- Antecedentes.

Con anterioridad al presente Estudio de Detalle se han redactado los siguientes instrumentos de planeamiento:

Plan General de Ordenación Urbana de Torrox, que fue aprobado definitivamente el 17 de enero de 1996 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de la Junta de Andalucía. BOP 5/02/1996, en él se clasificaba el Sector UR-P.8 como Suelo Urbanizable.

Plan Parcial de Ordenación, aprobado definitivamente con fecha 18 de mayo de 1999 por el pleno del Ayuntamiento, BOP 26/07/1999, el cual establecía, la ordenación pormenorizada en los terrenos objeto de este Estudio de Detalle.



Pág. 3 de 28

O'BRIEN, STEPHEN FRANCIS
ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

CRIADO RODRIGUEZ FRANCISCO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

VISADO ESTATUTARIO
09/05/2019 - Nº Expte 2019/001918/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



Proyecto de Compensación, aprobado definitivamente con fecha 20 de junio de 2003, BOP 21/07/2003, que establecía la parcela objeto de este Estudio de Detalle.

1.3.- Promotor y Estructura de la Propiedad.

El encargo del presente Estudio de Detalle ha sido por parte del propietario:

Sr: Stephen Francis O'brien

Nie: Y2040410W.

Domicilio: Urb. Las Violetas, 1-B, 29793 Torrox.

Ello en virtud de lo establecido en el art. 32.1-1º de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 19 de diciembre, por el que se establece las condiciones de tramitación de los instrumentos de planeamiento de iniciativa particular.

La estructura de la propiedad está constituida por una sola parcela catastral con referencia 5564515VF1656S0001HZ.

Por otro lado, para acreditar la titularidad de las fincas aportadas y consecuentemente los derechos que le correspondan a cada propietario, se estará a lo establecido en el art. 76 del Reglamento de Gestión, el cual establece que, a efectos de determinación de las titularidades, se aplicarán las normas de la expropiación forzosa. Concretamente el art. 3 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, dispone que, salvo prueba en contrario, la administración considerará propietario o titular a quien con este carácter conste en los registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo pueda ser rebatida judicialmente, o en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente.



INFORMACIÓN REGISTRAL



O'BRIEN, STHEPEN FRANCIS
ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DE
TORROX

Solicitante: FRANCISCO JOSE CRIADO RODRIGUEZ

Nº de petición: 99158604

FINCA DE TORROX Nº: 34501 C.R.U.: 29013000852178

Parcela 8-2: Parcela en el Término Municipal de Torrox, en el Polígono Norte del Plan Parcial de Ordenación del sector UR-P.8, del Plan General de Ordenación Urbana, de forma Irregular, con una extensión superficial de 932 metros cuadrados, que linda: al Norte y al Este con terrenos exteriores al sector, y al Sur y Oeste con la parcela vial D.2.- Superficie de suelo: 932,00 m2s 3.- Techo máximo edificable: 230,00 m2l.4.- Número máximo de viviendas: 2.5.- Uso: Residencial. 7.- Correspondencia: Le viene por su derecho de la finca aportada Finca 2245, folio 50 libro 405 Torrox. Referencia catastral: 5564515VF1656S0001HZ.

Estado de coordinación con Catastro: No consta

TITULAR	N.I.E.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
O'BRIEN, STEPHEN FRANCIS	Y2040410-W	1186 427 218 3

100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ ALBERTO NÚÑEZ GONZÁLEZ, NERJA, el día 22/12/17; inscrita el 16/01/18.

CARGAS

Afecta por 5 años al pago de la liquidación que por el Impuesto en su caso se gire, quedando liberada por 1.875 EUROS pagados en autoliquidación. Torrox a 16 de Enero de 2018.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Torrox a 23 de Marzo de 2018.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211806099158604
Huella: 5a772bcf-2a42b3d6-790a8e5d-d855e2fd-8a3d4925-96bbdb4-36caa42c-a31fabf9

CRIADO RODRIGUEZ, FRANCISCO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

VISADO ESTATUTARIO
09/05/2019 - Nº Expte 2019/001918/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



1.4.- Objeto del documento.

Se redacta el presente Estudio de Detalle con las finalidades:

- Establecer una parcelación.
- Establecer una ordenación de volúmenes.
- Establecer la separación a linderos de una de las edificaciones con respecto a la futura conexión con UE-2 URP-3 Calle Platero.
- Establecer la separación a linderos privados de las edificaciones en el lindero común de ambas parcelas.
- Cesión libre y gratuita por parte del promotor de la porción de parcela afectada del futuro vial de conexión de la UE-2 del URP-3 con calle Platero

1.5.- Descripción de los terrenos.

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle, vienen perfectamente definidos y descritos en el Proyecto de Compensación antes indicado, tal y como sigue:





Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución del Polígono Norte del PPO del Sector UR-P.8 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrox

Parcela 8-2

- 1.- Descripción: Parcela en el Término Municipal de Torrox, en el Polígono Norte del Plan Parcial de Ordenación del sector UR-P.8, del Plan General de Ordenación Urbana, de forma irregular, con una extensión superficial de 932 metros cuadrados, que linda: al Norte y al Este con terrenos exteriores al sector, y al Sur y Oeste con la parcela vial D.
- 2.- Superficie de suelo: 932,00 m2s
- 3.- Techo máximo edificable: 230,00 m2t.
- 4.- Número máximo de viviendas: 2.
- 5.- Uso: Residencial.
- 6.- Adjudicatario: D. Antonio Fernández González.
- 7.- Correspondencia: Le viene por su derecho de la finca aportada número: 8, 17, 19, 25, 27, 31, 34 y 23.1. .
- 8.- Gravámenes: Afecta al saldo de la cuenta de liquidación provisional, por importe de 2.505.411.- Ptas., sin perjuicio de las cargas que pudieran estar afectada por el principio de subrogación real.
- 9.- Cuota de participación: 3.21 %

Héctor Sequero Marcos. Arquitecto. Pg. 38

Pag. 7 de 28

O'BRIEN, STHEPEN FRANCIS
ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

CRIADO RODRIGUEZ, FRANCISCO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

VISADO ESTATUTARIO
09/05/2019 - Nº Expte 2019/001918/001



1.5.1.- Topografía.

La actuación presenta una forma irregular, con una topografía con una pendiente Este – Oeste y una zona llana al Oeste de la parcela. Entre la documentación gráfica se aporta nuevo levantamiento topográfico de la actuación.

1.5.2.- Superficie.

Según el nuevo levantamiento topográfico y lo indicado en el proyecto de compensación la parcela posee una extensión superficial del ámbito es de **932,00 m2**.

1.5.3.- Estado actual.

El ámbito se trata de un vacío urbano existente, tal y como se puede ver en la imagen adjunta.





Pag. 9 de 28

1.6.- Determinaciones del Planeamiento. PGOU de Torrox.

Tal y como se ha indicado anteriormente el Plan Parcial y el Proyecto de Compensación establecen las siguientes condiciones urbanísticas.

<u>Uso:</u>	Residencial
<u>Ordenanza de aplicación:</u>	Zona Residencial
<u>Techo máximo edificable:</u>	230,00 m2t
<u>Número máximo de viviendas:</u>	2 viv

1.6.1.- Zona Residencial

6. Ordenanzas particulares de las zonas.

6.1. Ordenanza particular de las zonas residenciales.

6.1.1. Uso.

Residencial en edificaciones aisladas, adosadas o en bloque.

6.1.2. Parcela mínima.

200m2. Las parcelaciones que se propongan habrán de reflejarse en los correspondientes Estudios de Detalle.



O BRIEN, STHEPEN FRANCIS
ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

CRIADO RODRIGUEZ, FRANCISCO

VISADO ESTATUTARIO
09/05/2019 - Nº Expte 2019/001918/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable



6.1.3. Edificabilidad máxima.

Se establece una edificabilidad máxima por parcela diseñada en el plano de Calificación-Zonificación de este Plan Parcial, cumpliendo los siguientes parámetros:

DISTRIBUCION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICABLE				
PARCELA	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD AD M2C/M2S	TECHO EDIFICABLE M2	Nº DE VIVIENDAS
1-1	5.555	0.316	1.760	17
1-2	4.910,43	0.416	2.045	21
2-1	3.122	0.360	1.135	9
2-2	5.820	0.241	1.404	17
2-3	4.780	0.435	2.080	22
2-4	4.930	0.256	1.275	11
3-1	1.362	0.340	464	5
4-1	1.175	0.287	338	2
4-2	610	0.398	243	4
5-1	987	0.303	300	3



2A

5-2	397	0.292	116	1
6-1	1.027	0.273	281	3
6-2	245	0.408	100	1
7-1	980	0.2	196	2
8-1	3.465	0.308	1.070	9
8-2	517	0.222	115	1
8-3	1.545	0.482	745	10
8-4	630	0.182	115	1
9-1	325	0.2	65	1
10-1	442	0.19	84	1
10-2	505	0.306	155	1
11-1	637	0.343	219	2
12-1	3.195,04	0.284	910	9
12-2	1.085	0.46	500	5
13-1	2.012	0.31	625	6
13-2	202	0.51	104	1
14-1	220	0.44	98	1
14-2	405	0.24	98	1
15-1	715	0.31	232	1
TOTAL	51.851	0.325	16.852	168

6.1.4. Ocupación máxima de la edificación.

La ocupación máxima permitida será del 60% de la parcela neta.

6.1.5. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima permitida será de 2 plantas. No obstante podrá permitirse la realización de ático o semisótano, con una altura máxima de:

O'BRIEN, STHEPEN FRANCIS
ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

CRIADO RODRIGUEZ, FRANCISCO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

VISADO ESTATUTARIO
09/05/2019 - Nº Expte 2019/001918/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



P.B + 1 = 7,0m.

P.B +1 + ático = 9,0m.

En el caso del ático éste no tendrá una superficie mayor que el 50% de la superficie ocupada por la edificación.

6.1.6. Ordenanza de Vallas.

Las vallas se alinearán a viaj y se realizarán con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,20 m. y el resto se realizara con cerramiento ligero y transparente hasta una altura máxima de 2.0 m.

En las medianerías podrán realizarse muros o vallas de hasta 2,0m de altura.

6.1.7. Separación a lindero público.

La separación de la edificación a lindero público será de 3,0m como mínimo.

Se permitirá alinear a calle semisótanos dedicados a aparcamientos en aquellas parcelas que queden por encima de los viales proyectados, si bien las viviendas ubicadas en encima de estos habrán de retranquearse 3,0m.

6.1.8. Separación a linderos privados.

La separación mínima a linderos privados exteriores al Sector será de 3,0m.

En el caso de viviendas aisladas se permitirá que éstas se adosen parcialmente mediante pérgolas o muros sin techar, siempre que entre las edificaciones principales quede una distancia mínima de 3,0m.

6.1.9. Aparcamientos interiores a parcela.

Se establece una plaza de aparcamiento interior en las parcelas edificables a razón de un aparcamiento por vivienda. La plaza de aparcamiento habrá de ocupar una superficie útil mínima de 2,20 metros x 4,50 metros.

6.1.10. Dimensiones de la edificación.

La dimensión máxima de la edificación no podrá ser superior a 100m en ninguna dirección.



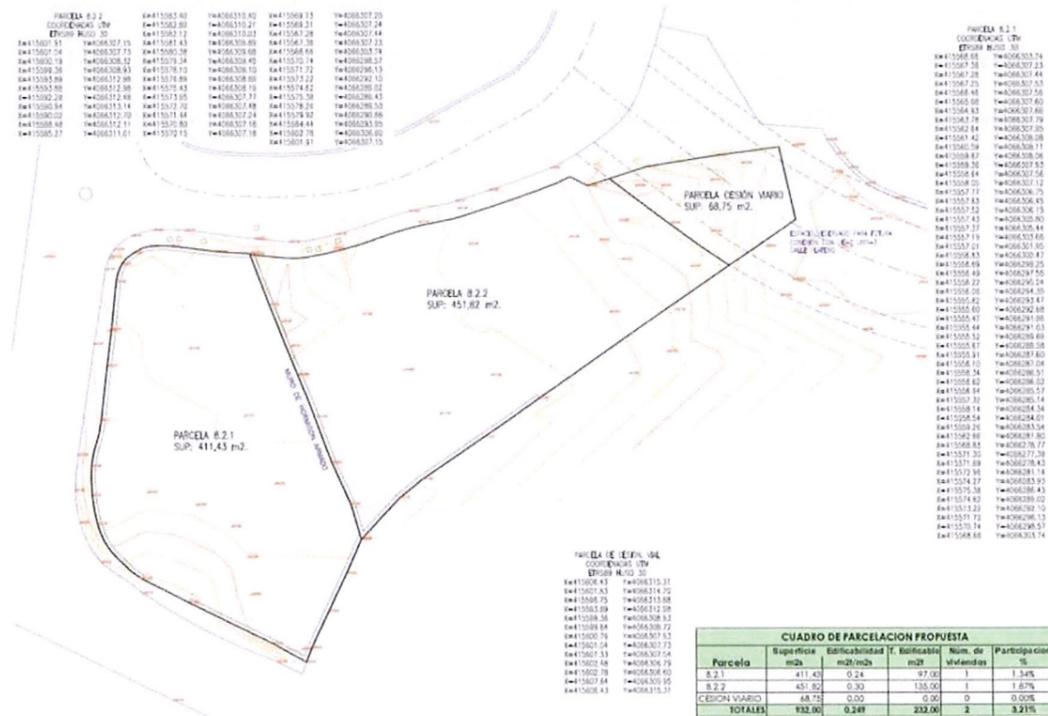
2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- Descripción de la propuesta.

A continuación, se describe de manera detallada las propuestas de este Estudio de Detalle.

2.1.1.- Establecer una parcelación.

Se establece una parcela o división de la parcela en 3 parcelas, de las cuales las 2 que serán edificables poseen una extensión superficial superior a 200 m², siendo esta la mínima establecida por la ordenación pormenorizada del PPO. Lo anterior se puede ver en la imagen adjunta.



O'BRIEN, STHEPEN FRANCIS
ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

CRISTO RODRIGUEZ, FRANCISCO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

VISADO ESTATUTARIO
09/05/2019 - Nº Expte 2019/001918/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



2.1.2.- Establecer una ordenación de volúmenes.

Se establece una ordenación de volúmenes, por cuanto no se distribuye el techo máximo edificable entra ambas parcelas, proporcional a la extensión superficial de cada una de ellas. De lo anterior se obtiene el siguiente cuadro de ordenación.

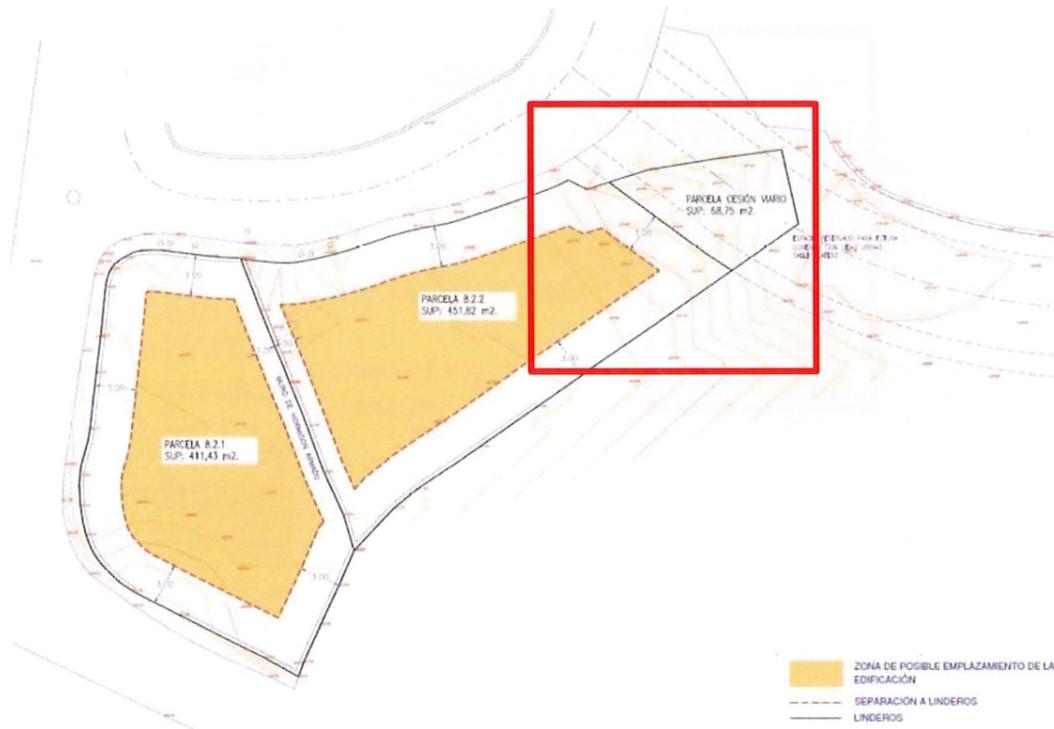
CUADRO DE PARCELACION PROPUESTA					
Parcela	Superficie m2s	Edificabilidad m2t/m2s	T. Edificable m2t	Núm. de viviendas	Participacion %
8.2.1	411,43	0,24	97,00	1	1,34%
8.2.2	451,82	0,30	135,00	1	1,87%
CESION VIARIO	68,75	0,00	0,00	0	0,00%
TOTALES	932,00	0,249	232,00	2	3,21%

Se considera que lo anterior es compatible con la ordenación urbanística por cuanto el techo distribuido no supera el techo o aprovechamiento máximo otorgado por la ordenación pormenorizada del PPO a la parcela original.



2.1.3.- Establecer la separación a linderos de una de las edificaciones con respecto a la futura conexión con UE-2 URP-3 Calle Platero.

Se establece una separación mínima de la edificación, de 3 metros al límite de la parcela cedida para futuro vial de conexión de la UE-2 del URP-3 con calle Platero, tal y como se puede ver en la imagen adjunta.



O'BRIEN, STHEPEN FRANCIS
ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

CRIADO RODRIGUEZ, FRANCISCO

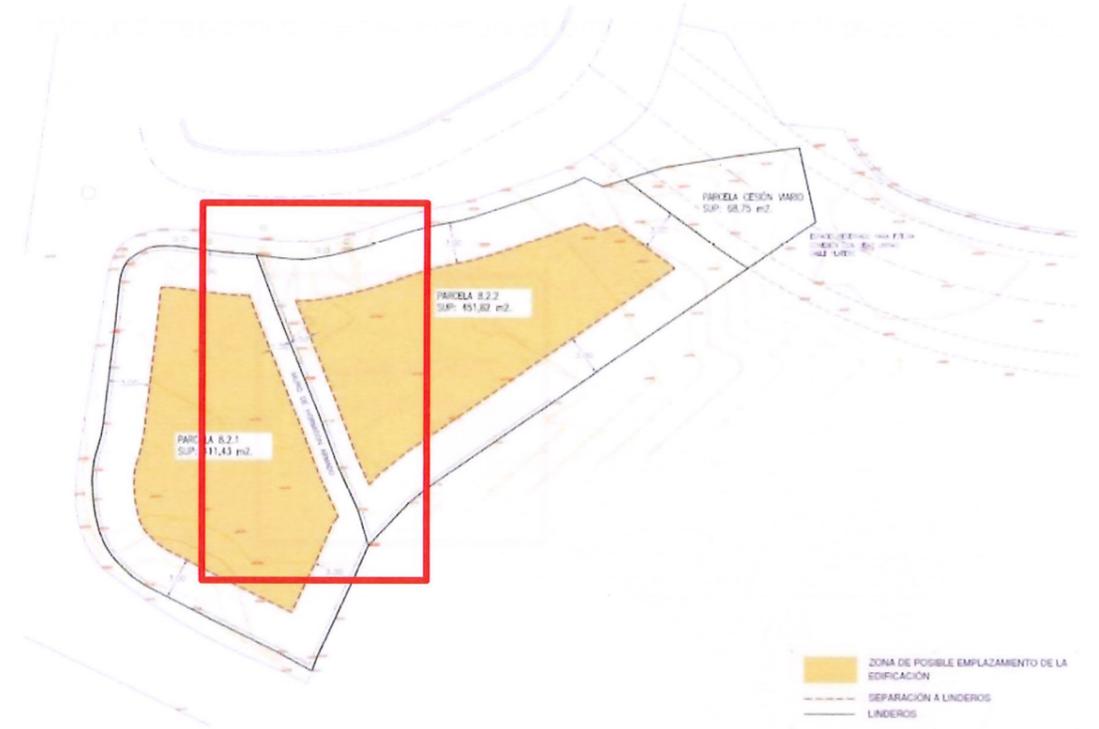
El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

VISADO ESTATUTARIO
09/05/2019 - Nº Expte 2019/001918/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



2.1.4.- Establecer la separación a linderos privados de las edificaciones en el lindero común de ambas parcelas.

Se establece una separación mínima al lindero común entre las dos parcelas edificables creadas por este Estudio de Detalle de 1,5 metros, tal y como se puede ver en la imagen adjunta.



O'BRIEN, STHEPEN FRANCIS
ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

CRIBADO RODRIGUEZ, FRANCISCO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

VISADO ESTATUTARIO
09/05/2019 - Nº Expediente 2019/001918/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



2.2.- Estudio económico - financiero.

En virtud de lo establecido en el artículo 19 de la LOUA y en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, éstos contendrán un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

Se considera que el Estudio de Detalle objeto de esta memoria se encuentra dentro de un sector consolidado, no es necesario establecer previsiones de programación y gestión, por lo que no se requiere de un estudio económico-financiero.

2.3.- Informe de sostenibilidad económica.

En virtud de lo establecido en el artículo 19 de la LOUA los instrumentos de planeamiento contendrán de un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Pág. 17 de 28

O'BRIEN, STHEPEN FRANCIS
ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

CRIADO RODRIGUEZ, FRANCISCO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

VISADO ESTATUTARIO
09/05/2019 - Nº Expte 2019/001918/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA





Se considera que este Estudio de Detalle, únicamente concreta las determinaciones dadas por el PGOU de Torrox, para una parcelación y distribución de volúmenes, por lo que existe el suelo suficiente para el uso establecido por el PGOU en la parcela, y el acomodo al desarrollo urbano previsto en el planeamiento es evidente, por cuanto el aprovechamiento que se ordena es el establecido por el PGOU de Torrox.

Con respecto al impacto de las actuaciones previstas en la hacienda de la administración local responsable de la aprobación es positivo por cuanto en este documento se establece la cesión de manera gratuita y libre de cargas de los terrenos incluidos dentro del ámbito para su destino al paso de infraestructuras municipales, red de saneamiento, así como el futuro vial de conexión de la UE-2 del URP-3 con calle Platero.

2.4.- Justificación de la Viabilidad Técnica y Económica.

Con respecto a la viabilidad técnica, la nueva ordenación es viable técnicamente, por cuanto las parcelas resultantes de la nueva ordenación poseen una extensión superficial superior a la mínima establecida por la normativa vigente, así como que las parcelas resultantes poseen la condición de suelo urbano consolidado y por tanto son posibles de ser edificadas.

Con respecto a la viabilidad económica, la ordenación propuesta conlleva únicamente como gastos los relativos a los de tramitaciones administrativas, por cuanto los terrenos tienen la condición de urbano consolidado.



Por otro lado la nueva ordenación es viable económicamente por tanto permite el desarrollo de dos viviendas, generando una mayor viabilidad económica al suelo existente.

2.5.- Justificación de la propuesta.

El artículo 15 de la LOUA establece, que los Estudios de Detalle 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 caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Así como que los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a. Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b. Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c. Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d. Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.





De lo anterior se puede observar que las propuestas de este Estudio de Detalle, únicamente en desarrollo de los objetivos del Plan Parcial, implantar 2 viviendas en la parcela R8.2, establece una ordenación de los volúmenes y nunca:

- a. Modifica el uso urbanístico del suelo
- b. Incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- c. Suprime o reduce el suelo dotacional público
- d. Altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

A la vista de cuanto se expone, se procede a proponer el presente Estudio de Detalle Modificado al Ayuntamiento de Torrox para que sea admitida a trámite y alcance su aprobación.

En Torrox, noviembre de 2018.

El Arquitecto

Fdo. Francisco Criado Rodríguez.



O'BRIEN, STHEPEN FRANCIS
ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

CRIADO RODRIGUEZ, FRANCISCO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

09/05/2019 - Nº Expte 2019/001918/001



PLANOS



Índice Planos

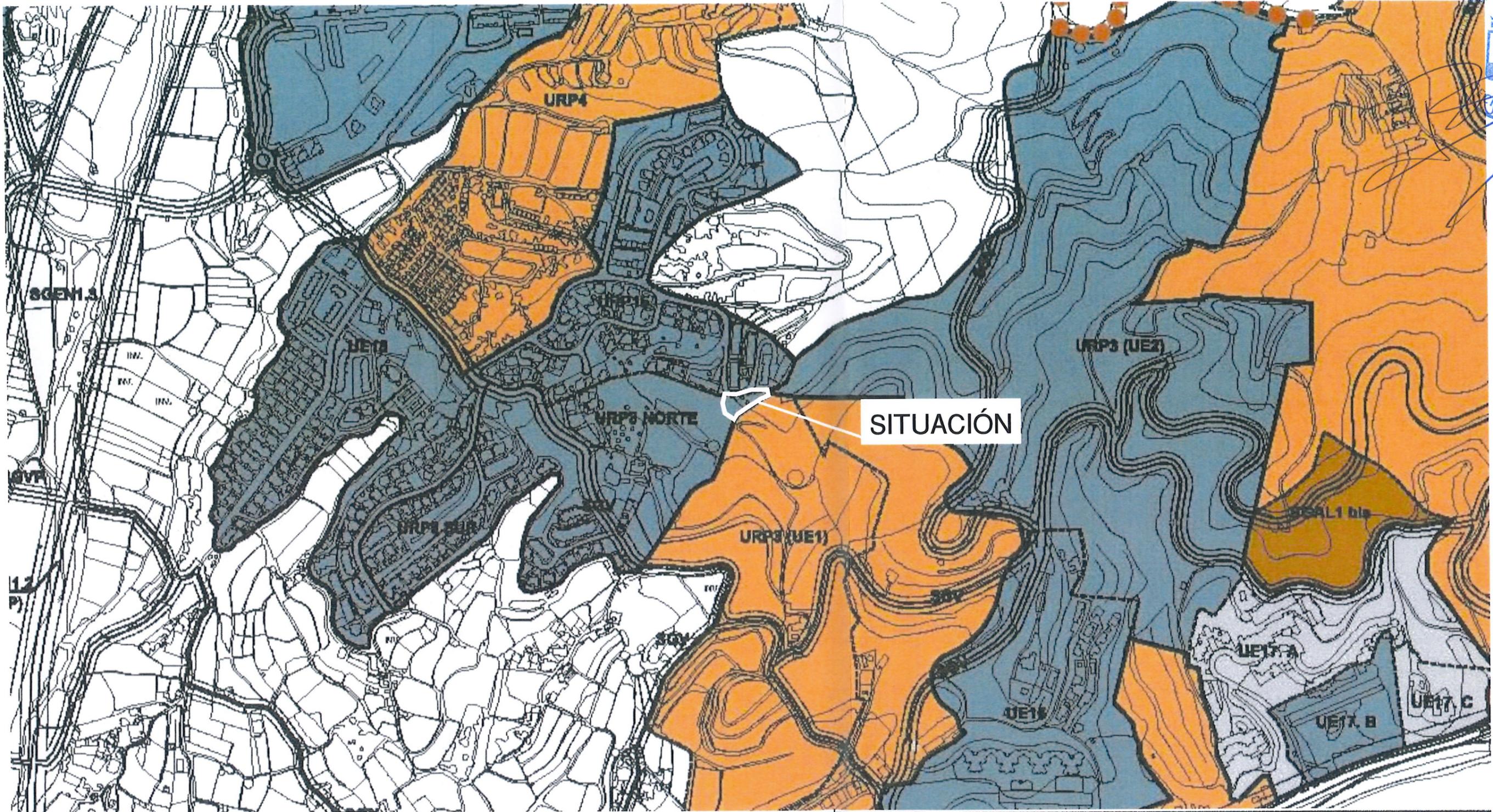
- 01.1 SITUACION PGOU
- 01.1 SITUACION PROYECTO COMPENSACION
- 02 PLANTA CATASTRAL
- 03 TOPOGRÁFICO ACTUAL Y ORDENACION
- 04 PARCELACION PROPUESTA
- 05 ALINEACIONES Y RASANTES

O'BRIEN, STHEPEN FRANCIS
ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

CRIBADO RODRIGUEZ, FRANCISCO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

09/05/2019 - Nº Expte 2019/001918/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



O'BRIEN, STEPHEN FRANCIS
ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

CRIADO RODRIGUEZ, FRANCISCO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

VISADO ESTATUTARIO
09/05/2019 - Nº Expte 2019/001918/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

SUELO URBANO	VÍAS PECUARIAS	LÍMITES
SUELO URBANO CONSOLIDADO	CAÑADA	LÍMITE ÁMBITO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	VEREDA	LÍMITE SUELO URBANO
SUELO URBANIZABLE	COLADA	ZONA DE PROTECCIÓN VIALES Y VÍAS PECUARIAS
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO	1 CAÑADA REAL DE MOTRIL A MÁLAGA	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	2 VEREDA DEL ANTIGUO CAMINO DE VELEZ	
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	3 VEREDA DE LA COSCOJA Y GRANADA	
	4 VEREDA DE COMPETA A FRIGILIANA	
	5 VEREDA DEL CAMINO VIEJO DE GRANADA	
	6 VEREDA DE BENAMAYOR O DE TORROX	
	7 VEREDA DE SAYALONGA A FRIGILIANA	
	8 GOLADA DE CALAGEITE	

**CRIADO
RODRIGUEZ
FRANCISCO
JOSE -
03849474X**

Firmado digitalmente por
CRIADO RODRIGUEZ FRANCISCO
JOSE - 03849474X
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, serialNumber=03849474X,
sn=CRIADO RODRIGUEZ,
givenName=FRANCISCO JOSE,
cn=CRIADO RODRIGUEZ
FRANCISCO JOSE - 03849474X
Fecha: 2018.11.19 14:36:21
+01'00'

PROMOTOR
STEPHEN FRANCIS O'BRIEN

CURRO CRIADO
arquitecto
C/Joán, 2 Edif. Torre R. Local 4 29780 NERA (MÁLAGA)
Tlf: 610 811 978 - 609 589 809
Email: c.criado@currocriadoarquitecto.com



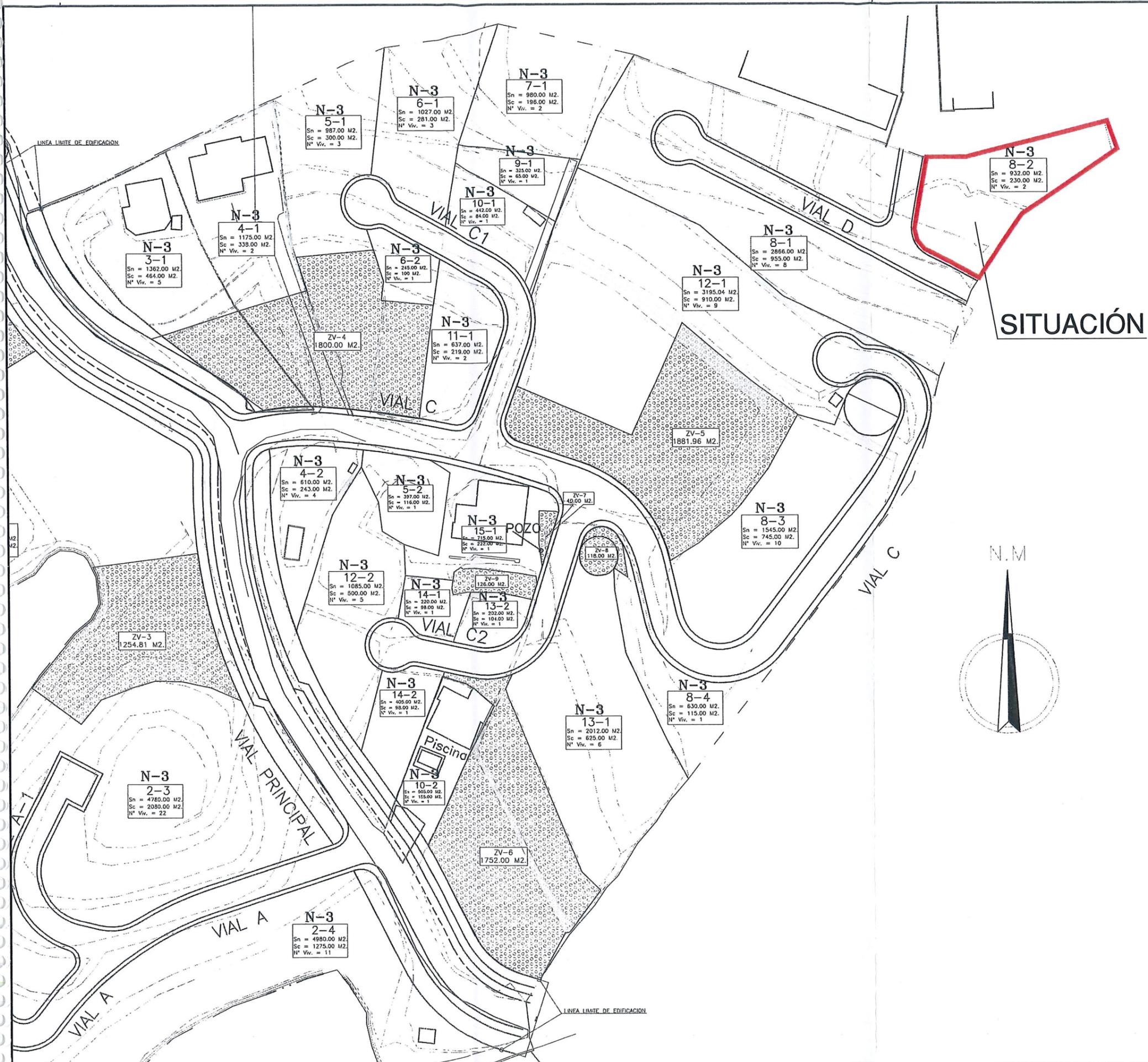
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R8.2 DEL SECTOR
URP-8 NORTE DE TORROX (MÁLAGA)

EXP: 2225_18
FECHA: JUNIO 2018

ESCALA: 1/5.000

TÍTULO:
SITUACIÓN EN LA
ADAPTACIÓN DEL PGOU

Nº PLANO
01
HOJA
1 DE 2



DISTRIBUCION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICABLE

PARCELA	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD M2.C/M2.S	TECHO EDIFICABLE M2	N° VIVIENDAS
1-1	5.555,00	0,316	1.760,00	17
1-2	4.910,43	0,416	2.045,00	21
2-1	3.122,00	0,360	1.125,00	9
2-2	5.820,53	0,241	1.404,00	17
2-3	4.780,00	0,435	2.080,00	22
2-4	4.980,00	0,256	1.275,00	11
3-1	1.362,00	0,340	464,00	5
4-1	1.175,00	0,287	338,00	2
4-2	610,00	0,398	243,00	4
5-1	987,00	0,303	300,00	3
5-2	397,00	0,292	116,00	1
6-1	1.027,00	0,273	281,00	3
6-2	245,00	0,408	100,00	1
7-1	980,00	0,200	196,00	2
8-1	2.866,00	0,333	955,00	8
8-2	932,00	0,246	230,00	2
8-3	1.545,00	0,482	745,00	10
8-4	630,00	0,182	115,00	1
9-1	325,00	0,200	65,00	1
10-1	442,00	0,190	84,00	1
10-2	505,00	0,306	155,00	1
11-1	637,00	0,343	219,00	2
12-1	3.195,04	0,284	910,00	9
12-2	1.085,00	0,460	500,00	5
13-1	2.012,00	0,310	625,00	6
13-2	202,00	0,510	104,00	1
14-1	220,00	0,440	98,00	1
14-2	405,00	0,240	98,00	1
15-1	715,00	0,310	222,00	1
TOTAL	51.667,00	0,326	16.852,00	168

CALIFICACION DEL SUELO

GRAFISMO	USO Y DOMINIO	SUPERFICIE M2	% SUELO
	Red Varía Pública	16.852,00	20,00
	Areas Libres Pública y Jardines	12.923,15	15,33
	Equipamientos	1.950,00	2,31
	Zona Verde Privada	793,00	0,94
	Residencial	51.667,00	61,33
TOTAL SECTOR		84.261,00	100,00



U'BRIEN, STEPHEN FRANCIS
 ESTUDIO DE DETALLE
 29770 - TORROX

CRIADO RODRIGUEZ, FRANCISCO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
 -La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
 -La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

VISADO ESTATUTARIO
 09/05/2019 - Nº Expte 2019/001918/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

PROMOTOR
STEPHEN FRANCIS O'BRIEN

CURRO CRIADO
arquitecto
C/ Jaén, 2 Edif. Torre II, Local 4 29780 NERJA (MÁLAGA)
Tlf: 610 811 978 - 609 589 809
Email: c.criado@currocriadoarquitecto.com



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R8.2 DEL SECTOR
URP-8 NORTE DE TORROX (MÁLAGA)**

EXP: 2225_18
FECHA: JUNIO 2018

ESCALA: 1/1000

TITULO:
**SITUACIÓN EN EL PLAN
PARCIAL URP-8**

Nº PLANO: **01**
HOJA: 2 DE 3

SERVIDUMBRE DE PASO DE SERVICIOS EN URP-8 NORTE:
 Servidumbre de infraestructuras de servicios urbanos, no pata para tránsito peatonal. Situada entre el vial C1 y D del Plan Parcial del Sector URP-8 Norte. Con una longitud total de 62,00 ml y una anchura aproximada de 2,00 m, con una superficie total de 127,00 m2.
 Discurre desde el vial C1, entre las parcelas 12-1b, 12-1a al Sur y parcelas 10-1 y 9-1 al Norte.
 Continúa por vial interior de la parcela 12-1a en una longitud de 15,61 m.
 El tramo final de 10,33m discurre por la parcela 8-1 hasta el vial D.

NOTA:
 EL VIAL PUBLICO "VIAL E" DEVIENE DE CESIÓN DEL PROMOTOR DEL MISMO AL AYUNTAMIENTO DE TORROX CORRESPONDIENDO SU URBANIZACIÓN A AQUÉL Y EN TODO CASO A LOS PROPIETARIOS QUE DEVENGAN DEL MISMO DE MANERA PREVIA A LA LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN. TENIENDO TODOS LOS SUMINISTROS REALIZADOS Y EN FUNCIONAMIENTO POR ESTA JUNTA DE COMPENSACIÓN

SITUACIÓN



ADJUDICATARIO	Resultantes modificadas			
	Parcela	m2s	m2l	vvdas
Salvador Ramirez Segovia y otros	3.1	1.362,00	464,00	5
Juan Fernandez Martin	4.1	1.175,00	338,00	2
Cajamar Caja Rural SCC	4.2	610,00	243,00	4
Nieves Gonzalez Fernandez y otros	5.1	987,00	300,00	3
Nieves Gonzalez Fernandez	5.2	397,00	116,00	1
Selvage Properties, SL	6.2	245,00	100,00	1
Nicola Ann Leslie	6.7.1	695,31	150,45	1
Selvage Properties, SL	6.7.2	369,33	116,09	1
Selvage Properties, SL	6.7.3	486,25	116,09	1
Selvage Properties, SL	6.7.4	358,62	94,37	1
Promociones y Construcciones Claybar, SL.	8.1	2.866,00	1.005,00	8
Promociones y Construcciones Claybar, SL.	8.2	932,00	230,00	2
Promociones y Construcciones Claybar, SL.	8.3	1.395,21	695,00	10
Concepcion Zorrilla navas y otros	8.4	630,00	115,00	1
Top-Casa Nerja, SL.	9.1	325,00	65,00	1
Top-Casa Nerja, SL.	10.1	442,00	84,00	1
Francisco Fernandez Tejeiro	10.2	505,00	155,00	1
Geyisa, SL y otros	11.1	637,00	219,00	2
Antelo y Ubico, SL	12.1a	2.004,00	580,06	6
Antelo y Ubico, SL	12.1b	1.256,00	329,94	3
Francisco Fernandez Gonzalez y otros	12.2	1.085,00	500,00	5
Manuel Fernandez Gonzalez	13.1a	1.453,00	454,79	4
Manuel Fernandez Gonzalez	13.1b	559,00	170,21	2
Manuel Fernandez Gonzalez	13.2	202,00	104,00	1
Jose Gonzalez Fernandez	14.1	220,00	98,00	1
Jose Gonzalez Fernandez	14.2	405,00	98,00	1
Concepcion Zorrilla navas y otros	15.1.1		45,00	
Francisco Fernandez Gonzalez	15.1.2		70,00	
Manuel Fernandez Gonzalez	15.1.3	715,00	36,00	1
Jose Gonzalez Fernandez	15.1.4		28,10	
Hermínia Fernandez Gonzalez	15.1.5		28,74	
Hermínia Fernandez Gonzalez	15.1.6		14,16	
TOTAL RESIDENCIAL		22.316,72	7.163,00	70
Ayuntamiento Torrox	ZV	5.653,00	0,00	0
Ayuntamiento Torrox	VIARIO	7.015,95	0,00	0
Total Sector URP-8 Norte		34.985,67	7.163,00	70



PROMOTOR: STEPHEN FRANCIS O'BRIEN

CURRO CRIADO arquitecto
 C/ Juan, 2 Edif. Torre B, Local 4 29700 NERJA (MÁLAGA)
 Tlf: 610 811 978 - 609 569 809
 Email: c.criado@currocriadoarquitecto.com

CURRO CRIADO - ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R8.2 DEL SECTOR URP-8 NORTE DE TORROX (MÁLAGA)

EXP: 2225_18
 FECHA: JUNIO 2018

ESCALA: 1/1000

TÍTULO: SITUACIÓN EN LA OJC Nº 3 AL P. DE COMPENSACIÓN

Nº PLANO: 01
 HOJA: 3 DE 3



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5564515VF1656S0001HZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

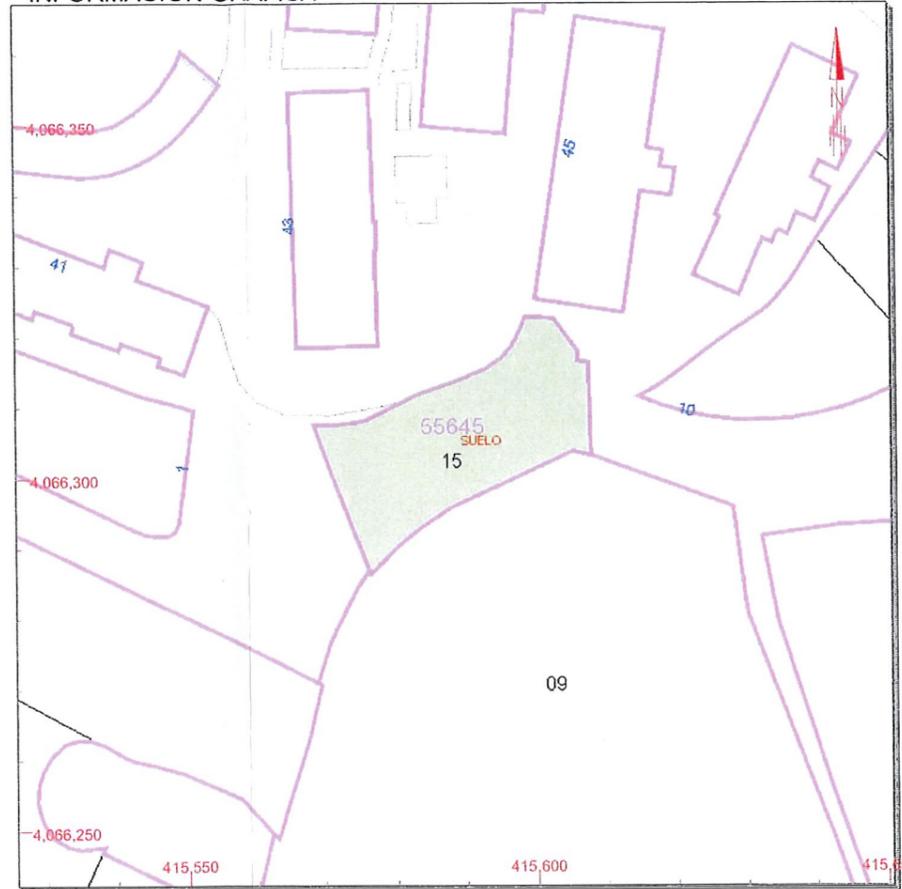
LOCALIZACIÓN	
UR VISTAMAR Suelo POLIGONO NORTE P-8.2	
29793 TORROX [MÁLAGA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
UR VISTAMAR POLIGONO NORTE P-8.2		
TORROX [MÁLAGA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
0	670	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 415,650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes, 13 de Noviembre de 2017



[Handwritten signature]

U'BRIEN, STREPENFRANCO
ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

CRISTO RODRIGUEZ, FRANCISCO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

VISADO ESTATUTARIO
09/05/2019 - Nº Expte 2019/001918/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

PROMOTOR
STEPHEN FRANCIS O'BRIEN

CURRO CRIADO
arquitecto
C/ Jofán, 2 Edif. Torre II, Local 4 29780 NERJA (MÁLAGA)
Tlf: 610 813 978 - 609 589 809
Email: c.criado@currocriadoarquitecto.com



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R8.2 DEL SECTOR
URP-8 NORTE DE TORROX (MÁLAGA)

EXP: 2225_18
FECHA: JUNIO 2018

ESCALA: 1/1000

TITULO:
FICHA CATASTRAL

Nº PLANO
02
HOJA
1 DE 1



COORDENADAS UTM
ETRS89 HUSO 30

X=415584.44 Y=4066293.95
 X=415579.92 Y=4066290.86
 X=415578.26 Y=4066289.50
 X=415575.37 Y=4066286.43
 X=415574.27 Y=4066283.93
 X=415572.96 Y=4066281.14
 X=415571.69 Y=4066278.43
 X=415571.30 Y=4066277.39
 X=415568.83 Y=4066278.77
 X=415562.66 Y=4066281.80
 X=415559.26 Y=4066283.54
 X=415558.54 Y=4066284.01
 X=415558.14 Y=4066284.34
 X=415557.32 Y=4066285.14
 X=415556.94 Y=4066285.87
 X=415556.62 Y=4066286.02
 X=415556.34 Y=4066286.51
 X=415556.10 Y=4066287.04
 X=415555.91 Y=4066287.60
 X=415555.67 Y=4066288.58
 X=415555.52 Y=4066289.69
 X=415555.44 Y=4066291.03
 X=415555.47 Y=4066291.86
 X=415555.60 Y=4066292.68
 X=415555.82 Y=4066293.47
 X=415556.06 Y=4066294.35
 X=415556.22 Y=4066295.24
 X=415556.49 Y=4066297.55
 X=415556.69 Y=4066299.25
 X=415556.83 Y=4066300.47
 X=415557.01 Y=4066301.95
 X=415557.19 Y=4066303.66
 X=415557.37 Y=4066305.44
 X=415557.43 Y=4066305.80
 X=415557.52 Y=4066306.15
 X=415557.63 Y=4066306.45
 X=415557.77 Y=4066306.75
 X=415558.05 Y=4066307.12
 X=415558.64 Y=4066307.56
 X=415559.36 Y=4066307.93
 X=415559.87 Y=4066308.06
 X=415560.59 Y=4066308.11
 X=415561.42 Y=4066308.08
 X=415562.64 Y=4066307.95
 X=415563.78 Y=4066307.79
 X=415564.93 Y=4066307.66
 X=415565.68 Y=4066307.60
 X=415566.46 Y=4066307.56
 X=415567.25 Y=4066307.53
 X=415567.28 Y=4066307.44
 X=415569.31 Y=4066307.24
 X=415569.73 Y=4066307.20
 X=415570.15 Y=4066307.18
 X=415570.80 Y=4066307.18
 X=415571.44 Y=4066307.24
 X=415572.70 Y=4066307.48
 X=415573.95 Y=4066307.77
 X=415575.43 Y=4066308.19
 X=415576.89 Y=4066308.69
 X=415578.10 Y=4066309.10
 X=415579.34 Y=4066309.45
 X=415580.38 Y=4066309.68
 X=415581.43 Y=4066309.89
 X=415582.12 Y=4066310.03
 X=415582.80 Y=4066310.21
 X=415583.40 Y=4066310.40
 X=415585.27 Y=4066311.01
 X=415588.48 Y=4066312.11
 X=415590.02 Y=4066312.70
 X=415590.94 Y=4066313.14
 X=415592.28 Y=4066312.48
 X=415593.88 Y=4066312.98
 X=415593.89 Y=4066312.98
 X=415596.75 Y=4066313.88
 X=415601.83 Y=4066314.70
 X=415606.43 Y=4066315.31
 X=415607.64 Y=4066309.95
 X=415602.78 Y=4066306.60
 X=415584.44 Y=4066293.95

ESPACIO RESERVADO PARA FUTURA
CONEXIÓN CON UE-2 URP-3
CALLE PLATERO

MURO DE HORMIGÓN ARMADO

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		
PARCELA	TITULAR	Superficie m2s
8.2	Stephen Francis O'brien	932,00
TOTAL		932,00

ORDENACIÓN					
Parcela	Uso	Superficie m2s	Edificabilidad m2t/m2s	T. Edificable m2t	Núm. de viviendas
8.2	Residencial	932,00	0,25	230,00	2
TOTALES		932,00	----	230,00	2



ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

CRISTÓFORO RODRÍGUEZ, FRANCISCO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
 -La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
 -La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

VISADO ESTATUTARIO
09/05/2019 - Nº Expte 2019/001918/001

PROMOTOR
STEPHEN FRANCIS O'BRIEN

CURRO CRIADO
arquitecto
C/ Joaquín, 2 Edif. Torre B Local 4 29760 NERJA (MÁLAGA)
Tlf: 610 811 978 - 609 589 809
Email: c.criado@currocriadoarquitecto.com



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R8.2 DEL SECTOR
URP-8 NORTE DE TORROX (MÁLAGA)

EXP: 2225_18
FECHA: JUNIO 2018

ESCALA: 1/200
0 1 2 3 4 5

TÍTULO: TOPO ACTUAL Y ORDENACIÓN

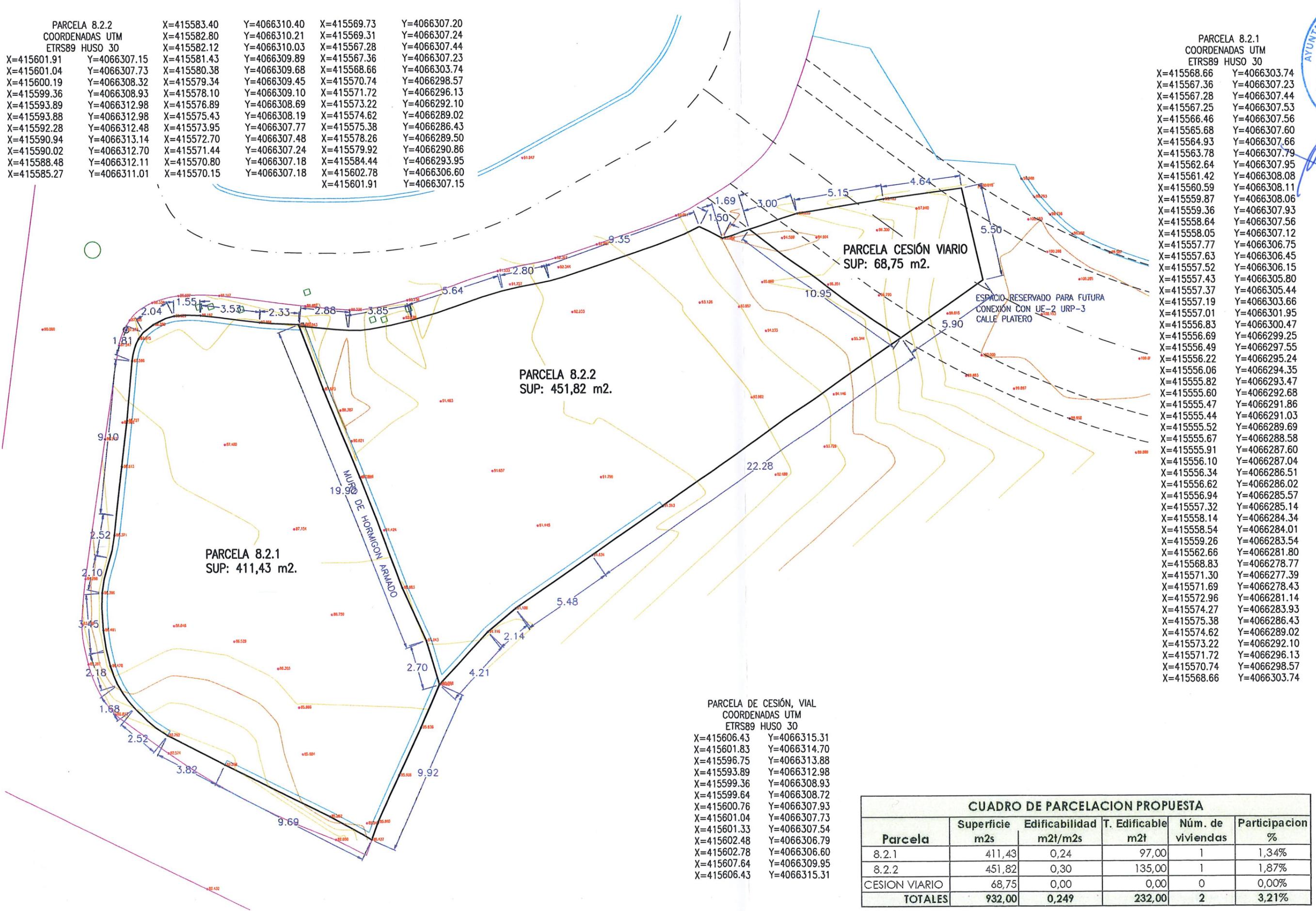
Nº PLANO: 03
HOJA: 1 DE 1

PARCELA 8.2.2 COORDENADAS UTM ETRS89 HUSO 30		X=415583.40	Y=4066310.40	X=415569.73	Y=4066307.20
X=415601.91	Y=4066307.15	X=415582.80	Y=4066310.21	X=415569.31	Y=4066307.24
X=415601.04	Y=4066307.73	X=415582.12	Y=4066310.03	X=415567.28	Y=4066307.44
X=415600.19	Y=4066308.32	X=415581.43	Y=4066309.89	X=415567.36	Y=4066307.23
X=415599.36	Y=4066308.93	X=415579.38	Y=4066309.68	X=415568.66	Y=4066303.74
X=415593.89	Y=4066312.98	X=415578.10	Y=4066309.45	X=415570.74	Y=4066298.57
X=415593.88	Y=4066312.98	X=415576.89	Y=4066309.10	X=415571.72	Y=4066296.13
X=415592.28	Y=4066312.48	X=415575.43	Y=4066308.69	X=415573.22	Y=4066292.10
X=415590.94	Y=4066313.14	X=415575.35	Y=4066308.19	X=415574.62	Y=4066289.02
X=415590.02	Y=4066312.70	X=415573.95	Y=4066307.77	X=415575.38	Y=4066286.43
X=415588.48	Y=4066312.11	X=415572.70	Y=4066307.48	X=415578.26	Y=4066289.50
X=415585.27	Y=4066311.01	X=415571.44	Y=4066307.24	X=415579.92	Y=4066290.86
		X=415570.80	Y=4066307.18	X=415584.44	Y=4066293.95
		X=415570.15	Y=4066307.18	X=415602.78	Y=4066306.60
				X=415601.91	Y=4066307.15

PARCELA 8.2.1 COORDENADAS UTM ETRS89 HUSO 30		X=415568.66	Y=4066303.74
X=415567.36	Y=4066307.23	X=415567.28	Y=4066307.44
X=415567.25	Y=4066307.53	X=415566.46	Y=4066307.56
X=415566.46	Y=4066307.56	X=415565.68	Y=4066307.60
X=415565.68	Y=4066307.60	X=415564.93	Y=4066307.66
X=415563.78	Y=4066307.79	X=415563.78	Y=4066307.95
X=415562.64	Y=4066307.95	X=415561.42	Y=4066308.08
X=415561.42	Y=4066308.08	X=415560.59	Y=4066308.11
X=415559.87	Y=4066308.06	X=415559.87	Y=4066308.06
X=415559.36	Y=4066307.93	X=415558.64	Y=4066307.56
X=415558.64	Y=4066307.56	X=415558.05	Y=4066307.12
X=415557.77	Y=4066306.75	X=415557.63	Y=4066306.45
X=415557.63	Y=4066306.45	X=415557.52	Y=4066306.15
X=415557.43	Y=4066305.80	X=415557.37	Y=4066305.44
X=415557.19	Y=4066303.66	X=415557.01	Y=4066303.66
X=415557.01	Y=4066301.95	X=415556.83	Y=4066300.47
X=415556.83	Y=4066299.25	X=415556.69	Y=4066299.25
X=415556.49	Y=4066297.55	X=415556.49	Y=4066297.55
X=415556.22	Y=4066295.24	X=415556.06	Y=4066294.35
X=415556.06	Y=4066294.35	X=415555.82	Y=4066293.47
X=415555.82	Y=4066292.68	X=415555.60	Y=4066292.68
X=415555.47	Y=4066291.86	X=415555.44	Y=4066291.03
X=415555.44	Y=4066291.03	X=415555.52	Y=4066289.69
X=415555.67	Y=4066288.58	X=415555.91	Y=4066287.60
X=415555.91	Y=4066287.60	X=415556.10	Y=4066287.04
X=415556.34	Y=4066286.51	X=415556.62	Y=4066286.02
X=415556.62	Y=4066286.02	X=415556.94	Y=4066285.57
X=415557.32	Y=4066285.14	X=415558.14	Y=4066284.34
X=415558.14	Y=4066284.34	X=415558.54	Y=4066284.01
X=415559.26	Y=4066283.54	X=415562.66	Y=4066281.80
X=415562.66	Y=4066281.80	X=415568.83	Y=4066278.77
X=415571.30	Y=4066277.39	X=415571.69	Y=4066278.43
X=415571.69	Y=4066278.43	X=415572.96	Y=4066281.14
X=415574.27	Y=4066283.93	X=415575.38	Y=4066286.43
X=415575.38	Y=4066286.43	X=415574.62	Y=4066289.02
X=415573.22	Y=4066292.10	X=415571.72	Y=4066296.13
X=415570.74	Y=4066298.57	X=415568.66	Y=4066303.74

PARCELA DE CESIÓN, VIAL COORDENADAS UTM ETRS89 HUSO 30	
X=415606.43	Y=4066315.31
X=415601.83	Y=4066314.70
X=415596.75	Y=4066313.88
X=415593.89	Y=4066312.98
X=415599.36	Y=4066308.93
X=415599.64	Y=4066308.72
X=415600.76	Y=4066307.93
X=415601.04	Y=4066307.73
X=415601.33	Y=4066307.54
X=415602.48	Y=4066306.79
X=415602.78	Y=4066306.60
X=415607.64	Y=4066309.95
X=415606.43	Y=4066315.31

Parcela	Superficie m2s	Edificabilidad m2t/m2s	T. Edificable m2t	Núm. de viviendas	Participacion %
8.2.1	411,43	0,24	97,00	1	1,34%
8.2.2	451,82	0,30	135,00	1	1,87%
CESION VIARIO	68,75	0,00	0,00	0	0,00%
TOTALES	932,00	0,249	232,00	2	3,21%



El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
 -La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
 -La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
 -La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
 -La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

PROMOTOR
STEPHEN FRANCIS O'BRIEN

CURRO CRIADO
arquitecto
C/ Joan, 2 Edif. Torre R, Local 4 29780 NERJA (MÁLAGA)
Tlf: 610 813 978 - 609 589 809
Email: c.criado@currocriadoarquitecto.com

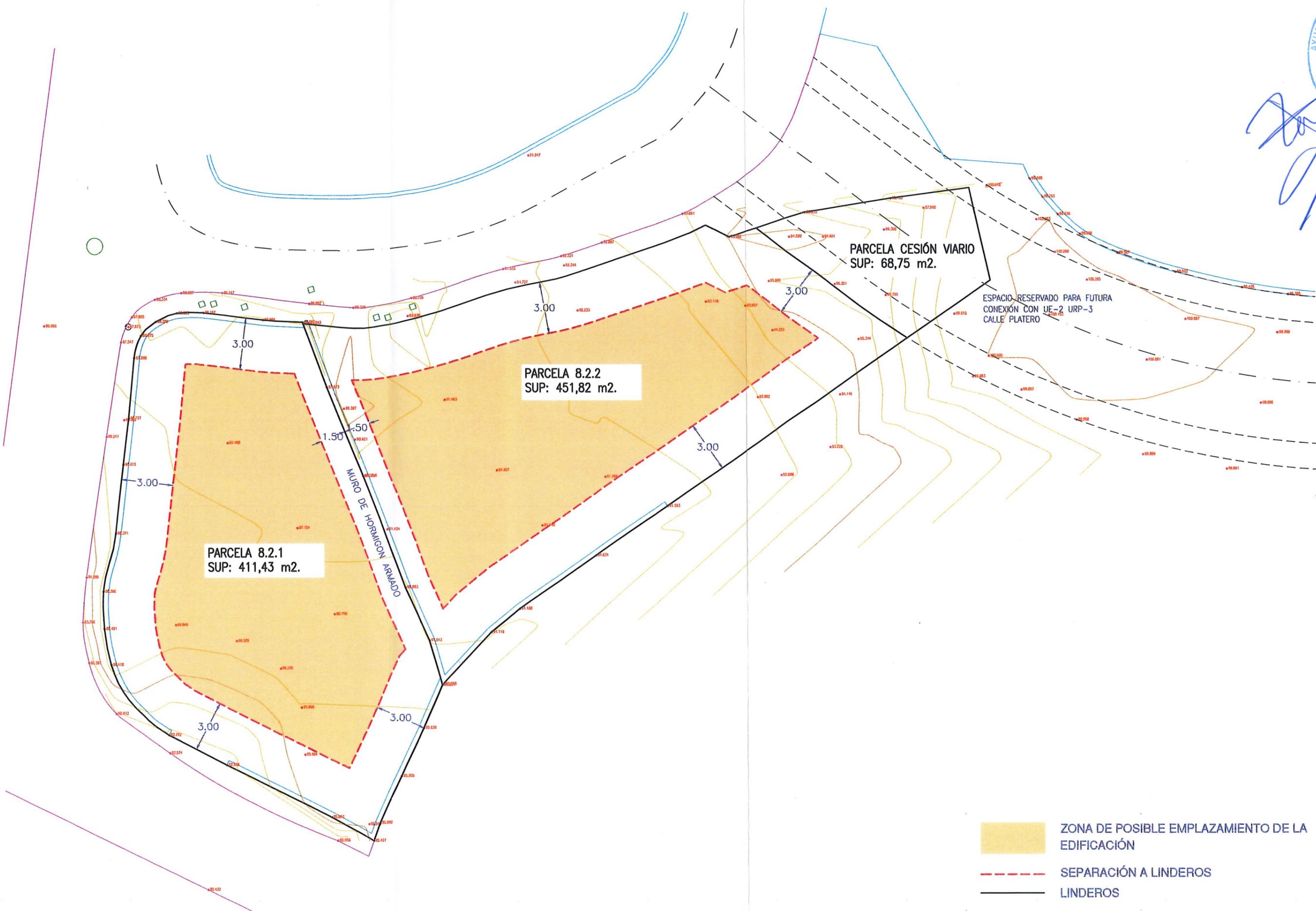
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R8.2 DEL SECTOR
URP-8 NORTE DE TORROX (MÁLAGA)

EXP: 2225_18
FECHA: JUNIO 2018

ESCALA: 1/200
0 1 2 3 4 5

TITULO: PARCELACION PROPUESTA

Nº PLANO: 04
HOJA: 1 DE 1



PARCELA 8.2.1
SUP: 411,43 m2.

PARCELA 8.2.2
SUP: 451,82 m2.

PARCELA CESIÓN VIARIO
SUP: 68,75 m2.

ESPACIO RESERVADO PARA FUTURA
CONEXIÓN CON UE-2 URP-3
CALLE PLATERO

- ZONA DE POSIBLE EMPLAZAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- SEPARACIÓN A LINDEROS
- LINDEROS



RESUMEN EJECUTIVO



O'BRIEN, STHEPEN FRANCIS
ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

CRiado RODRIGUEZ, FRANCISCO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

 **VISADO ESTATUTARIO**
09/05/2019 - Nº Expte 2019/001919/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

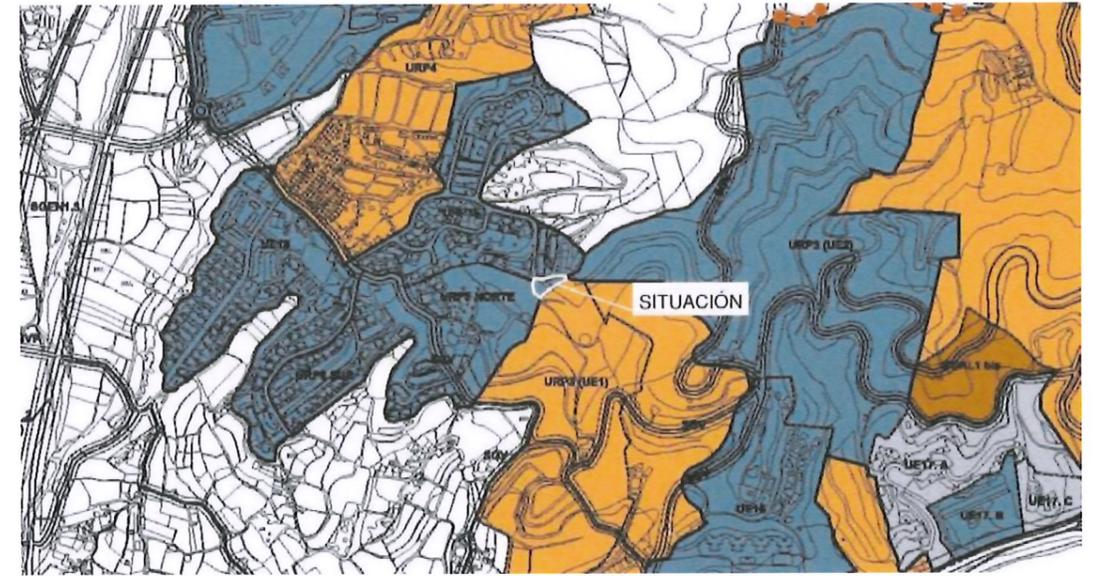


RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

DATOS GENERALES: **ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R8.2 DEL SECTOR URP-8 NORTE DE TORROX (MÁLAGA)**
A INSTANCIA DE: **STEPHEN FRANCIS O'BRIEN**
PLANEAMIENTO SUPERIOR QUE DESARROLLA: **PPO URP-8**

SITUACIÓN:

La situación del Ámbito afectado se encuentra en el limite noreste del sector URP-8 Norte.



O'BRIEN, STHEPEN FRANCIS
ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

CRIAO RODRIGUEZ, FRANCISCO

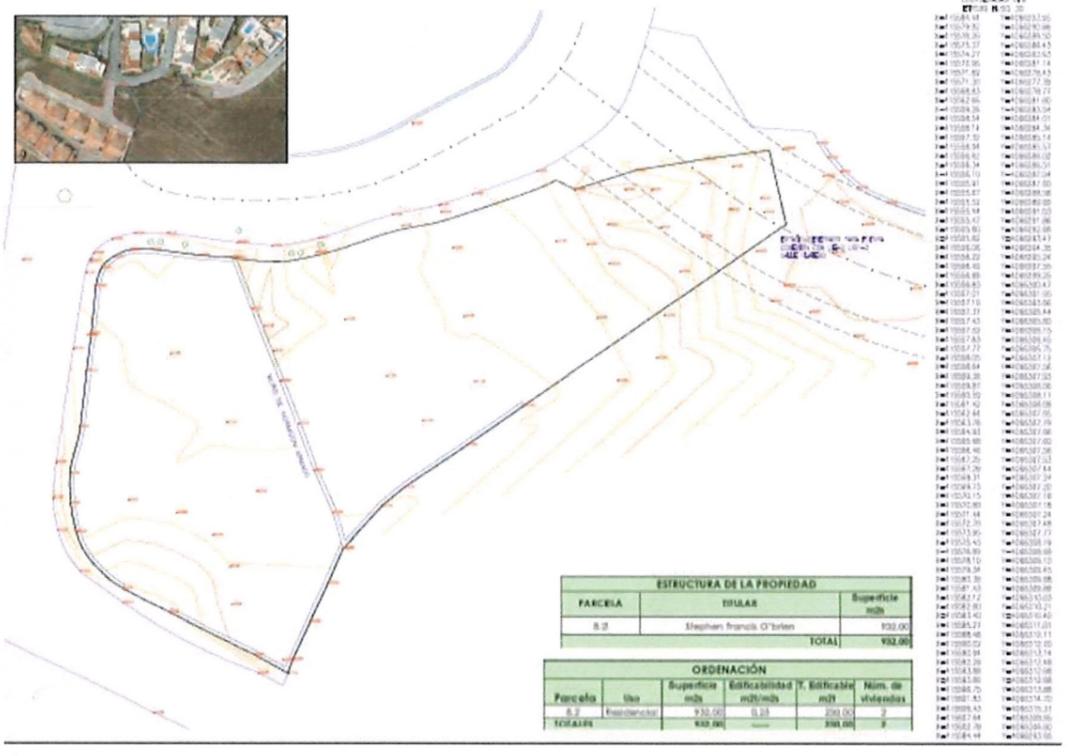
El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

VISADO ESTATUTARIO
09/05/2019 - Nº Expte 2019/001918/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



DELIMITACIÓN:

El ámbito de este estudio de detalle solo afecta a la parcela R8.2 como se ve en la imagen siguiente:



O'BRIEN, STHEPEN FRANCIS
ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

CRIAIDO RODRIGUEZ, FRANCISCO

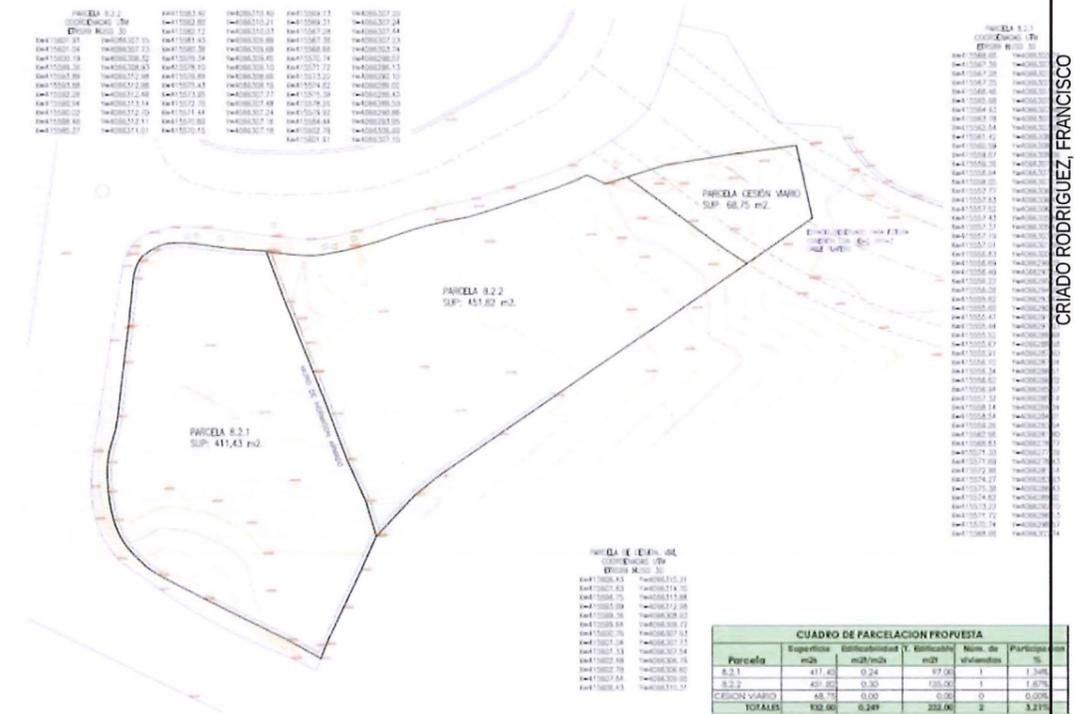
El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

VISADO ESTATUTARIO
09/05/2019 - Nº Expte 2019/001919/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



FINALIDAD:

- 1) Establecer una parcela o división de la parcela en 3 parcelas, de las cuales las 2 que serán edificables poseen una extensión superficial superior a 200 m², siendo esta la mínima establecida por la ordenación pormenorizada del PPO. Lo anterior se puede ver en la imagen adjunta.



O'BRIEN, SHELLEN FRANCIS
 ESTUDIO DE DETALLE
 29770 - TORROX
 CRIADO RODRIGUEZ, FRANCISCO

VISADO ESTATUTARIO
 09/05/2019 - Nº Expte 2019/001918/001
 COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
 El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
 -La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
 -La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable



- 2) Establecer una ordenación de volúmenes, por cuanto no se distribuye el techo máximo edificable entre ambas parcelas, proporcional a la extensión superficial de cada una de ellas. De lo anterior se obtiene el siguiente cuadro de ordenación.

CUADRO DE PARCELACION PROPUESTA					
Parcela	Superficie m2s	Edificabilidad m2t/m2s	T. Edificable m2t	Núm. de viviendas	Participación %
8.2.1	411,43	0,24	97,00	1	1,34%
8.2.2	451,82	0,30	135,00	1	1,87%
CESION VIARIO	68,75	0,00	0,00	0	0,00%
TOTALES	932,00	0,249	232,00	2	3,21%

- 3) Establecer una separación mínima de la edificación, de 3 metros a linderos públicos y privados exteriores del ámbito de este estudio de detalle y al límite con la parcela cedida para futuro vial de conexión de la UE-2 del URP-3 con calle Platero.
- 4) Establecer una separación mínima al lindero común interior del ámbito entre las dos parcelas edificables creadas por este Estudio de Detalle de 1,5 metros,

O'BRIEN, STHEPEN FRANCIS
ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

CRIADO RODRIGUEZ, FRANCISCO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

VISADO ESTATUTARIO
09/05/2019 - Nº Expte 2019/001918/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



DATOS DEL ARTÍCULO 66 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA.

La conveniencia de la formulación del Estudio de Detalle se justifica para poder realizar la segregación y ordenación de volúmenes de las viviendas que se pueden implantar sobre la parcela.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

La relación de propietarios afectados y sus datos identificativos es la siguiente:

Propietarios:	Stephen Francis O'brien.
Nie:	Y2040410W.
Domicilio:	Urb. Las Violetas, 1-B, 29793 Torrox.

O'BRIEN, STHEPEN FRANCIS
ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

CRÍADO RODRÍGUEZ, FRANCISCO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

 **VISADO ESTATUTARIO**
09/05/2019 - Nº Expte 2019/001918/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA