14-8-19
E-RE- 904
Exp. 1364/19

mario polaino maezo - arquitecto

mpm
1404197626042002

AYUNTAMIENTO DE TORROX · SECRETARIA · Pag.1 de 16

JOSÉ DANIEL RAMOS NÚÑEZ (1 de 1)
SECRETARIO GENERAL
Fecha Firma: 10/01/2020
HASH: 5bcfdcbd26bddeac960aeacf1708b62f

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 13.1.3 DEL SECTOR URP.3 – UE 2

TORROX (MÁLAGA)

Promotor: ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI S.L.

Propietarios: ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI S.L.

VAXPROM PROYECTOS S.L.

Arquitecto: D. MARIO POLAINO MAEZO

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

POLAINO MAEZO, MARIO

VISADO ESTATUTARIO
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
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 documenial según normativa aplicable

Ayuntamiento de Torrox

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO **INICIALIMENTE**, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha **26 DE AGOSTO DE 2019** (BOP nº 170- 05/09/19), y **DEFINITIVAMENTE**, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha **26 DE NOVIEMBRE DE 2019.**

En Torrox a fecha de firma electrónica

El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez

Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 29

ARQUITECTOS
DE MÁLAGA

CERTIFICADO DE ACCESO DIGITAL

NOMBRE:	MARIO POLAINO MAEZO
PROMOTOR	B92962398/ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
EXPEDIENTE:	2019/000479/001 / MOD. ESTUDIO DE DETALLE
SITUACIÓN:	PC 13.1.3. UE2. URP3
MUNICIPIO:	TORROX

El Arquitecto MARIO POLAINO MAEZO, por encargo del promotor B92962398/ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL ha redactado DOCUMENTO COMPLETO URBANISMO, de MOD. ESTUDIO DE DETALLE, ubicado en PC 13.1.3. UE2. URP3 que ha sido visado favorablemente con firma electrónica por este Colegio con la fecha indicada en el sello, en el expediente número 2019/000479/001, encontrándose dicho trabajo profesional depositado, y a disposición del Ayuntamiento de TORROX en profesionales.coamalaga.es/visadodigital/ debidamente señalado con el número de expediente antes citado y el código de seguridad:ESXR591631

EL COORDINADOR GENERAL

Fdo. Carlos Gutierrez Alcala

Las Palmeras del Limonar 31. 29016 Málaga
Teléfono: 95 222 4206 Fax: 95 222 1670
Correo electrónico: coamalaga@coamalaga.es

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

AYUNTAMIENTO DE TORROX · SECRETARIA · XC
Pag. 1 de 1

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

POLAINO MAEZO, MARIO

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
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

Ayuntamiento de Torrox

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO **INICIALMENTE**, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha **26 DE AGOSTO DE 2019** (BOP nº 170- 05/09/19), y **DEFINITIVAMENTE**, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha **26 DE NOVIEMBRE DE 2019.**
En Torrox a fecha de firma electrónica
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez

Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 29

AYUNTAMIENTO DE TORROX
SECRETARIA
3

INDICE DE DOCUMENTOS

MEMORIA

1.- MEMORIA EXPOSITIVA..... 3
1.1.- Consideraciones generales. 3
1.2.- Antecedentes. 3
1.3.- Promotor y Estructura de la Propiedad..... 3
1.4.- Objeto del documento. 5
1.5.- Descripción de los terrenos. 5
1.6.- Determinaciones del Planeamiento. PGOU de TORROX..... 6
2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA..... 11
2.1.- Descripción de la propuesta. 11
2.2.- Ordenación propuesta. 14
2.3.- Justificación del cumplimiento de las condiciones legales del Estudio de Detalle..... 21
ANEXO..... 24

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO **INICIALMENTE**, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha **26 DE AGOSTO DE 2019** (BOP nº 170- 05/09/19), y **DEFINITIVAMENTE**, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha **26 DE NOVIEMBRE DE 2019**.
En Torrox a fecha de firma electrónica
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez
Ayuntamiento de Torrox

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX
POLAINO MAEZO, MARIO
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
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 29

I.MEMORIA.

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- Consideraciones generales.

La presente Memoria, conjuntamente con la documentación gráfica, constituyen los documentos que integran esta Modificación de Estudio de Detalle de la PARCELA 13.1.3 del PPO URP3 – UE2 del PGOU de Torrox (Málaga). El Estudio de Detalle existente, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 29/11/2007 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 27/02/2008. Fue redactado por el arquitecto D. Juan Cruz del Guayo Salinas y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el 07/05/2007 con nº expediente colegial 2007/002713/001

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 a la presente Modificación de Estudio de Detalle se han redactado los siguientes instrumentos de planeamiento:

Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, con aprobación definitiva condicionada por el CPU(CPOTU), el 17/01/96, el cual clasifica al terreno como Suelo Urbano dentro del sector URP-3.

Plan Parcial de Ordenación del sector URP-3, aprobado definitivamente el 16 de julio de 2.002, y que califica el suelo como Urbano. Actualmente esta incorporado al P.G.O.U. en su revisión.

Proyecto de Reparcelación de la UE-2 del sector URP-3, aprobado definitivamente el 1 de agosto de 2.002.

Ayuntamiento de Torrox
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO INICIALMENTE, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 26 DE AGOSTO DE 2019 (BOP nº 170- 05/09/19), y DEFINITIVAMENTE, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha 26 DE NOVIEMBRE DE 2019.
En Torrox a fecha de firma electrónica
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez

AYUNTAMIENTO DE TORROX SECRETARIA
ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX
POLAINO MAEZO, MARIO
VISADO ESTATUTARIO
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
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
Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 29

Proyecto de Urbanización de la UE-2 del sector URP-3, aprobado definitivamente el 24 de abril de 2.003.

MOD del P.P.O de la UE del Sector URP-3 con aprobación definitiva 25/02/2010 Pleno de Ayuntamiento y 29/06/2010 Boletín Oficial Provincia.

Estudio de Detalle existente sobre la parcela objeto del presente documento, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 29/11/2007 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 27/02/2008. Redactado por el arquitecto D. Juan Cruz del Guayo Salinas y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el 07/05/2007 con nº expediente colegial 2007/002713/001

Como normativa legal de base se considera además el reglamento de planeamiento de la Ley del Suelo, publicado en B. O. E. de 14 de Abril de 1998, que en sus artículos 65 y 66, definen la figura urbanística del Estudio de Detalle, sus finalidades y contenidos. El artículo 140 y siguientes desarrollan los trámites administrativos necesarios para su aprobación definitiva.

En cuanto a la normativa Autonómica son de aplicación las determinaciones que recoge la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía Ley 7/02, en lo referente a los Estudios de Detalle.

1.3.- Promotor y Estructura de la Propiedad.

El encargo de la presente Modificación de Estudio de Detalle ha sido por parte de Don Jesús González Atencia, en representación de ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI S.L., con D.N.I./N.I.F. núm B92962398 y domicilio en . Avda. De Cómpeta s/n. 29770 torrox, que interviene en su propio nombre y derecho, y ello en virtud de lo establecido en el art. 32.1-1ª 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 oficio por la Administración.

La propiedad de la parcela está constituida por los siguientes propietarios:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		
PROPIETARIO	**PARCELA**	**SUPERFICIE**
VAXPROM PROYECTOS SL (50,00%)	P.1 - P.5	2.111,00 m^2
ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI S.L (50,00%)		

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO INICIALMENTE, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 26 DE AGOSTO DE 2019 (BOP nº 170- 05/09/19), y DEFINITIVAMENTE, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha 26 DE NOVIEMBRE DE 2019.
En Torrox a fecha de firma electrónica
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez
Ayuntamiento de Torrox

AYUNTAMIENTO DE TORROX SECRETARIA

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX
POLAINO MAEZO, MARIO

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
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 29

La unidad objeto de esta modificación de Estudio de Detalle está compuesta por 1 finca catastral y registral, cuyos datos registrales existentes en el Registro de la Propiedad de Torrox a continuación se detallan:

- REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 6365102VF1666N0001DJ
- LOCALIZACIÓN: URB. EL PEÑONCILLO Suelo URP.3 – UE.2 – P13.1.3 29793 TORROX (MÁLAGA)
- SUPERFICIE GRÁFICA DE PARCELA: 2.111,00 m2

Según la MOD del P.P.O de la UE del Sector URP-3 con aprobación definitiva 25/02/2010 en el Pleno de Ayuntamiento y 29/06/2010 en el Boletín Oficial Provincia, se determina que para la parcela 5.6 se tienen en cuenta los siguientes parámetros:

SIMBOLOGÍA	SUPERFICIE m2	INDICE EDIF. (m2t/m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t(	Nº VIVIENDAS
PARCELA 13.1.3	2.111,00	0,4898	1.034,00 m2	12

Dichos valores son los tomados en cuenta para la elaboración de esta modificación de Estudio de Detalle.

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 registro 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.

Adjunto a la presente y en el ANEXO I, se aporta copia de los títulos de propiedad que acredita la titularidad de los terrenos.

1.4.- Objeto del documento.

Se redacta dicha modificación de Estudio de Detalle con la finalidad de realizar la parcelación interior y determinar la definición de la envolvente que contendrá definitivamente a la edificación de conformidad con las determinaciones que establece P.G.O.U. de Torrox para este sector, según las nuevas exigencias de los propietarios actuales.

1.5.- Descripción de los terrenos.

1.5.1.- Situación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO INICIALMENTE, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 26 DE AGOSTO DE 2019 (BOP nº 170- 05/09/19), y DEFINITIVAMENTE, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha 26 DE NOVIEMBRE DE 2019.
En Torrox a fecha de firma electrónica
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez
Ayuntamiento de Torrox

AYUNTAMIENTO DE TORROX · SECRETARIA ·
ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX
POLAINO MAEZO, MARIO
El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y correción documental según normativa aplicable
VISADO ESTATUTARIO
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 29

Los terrenos objeto de la presente, se sitúa en el Término Municipal de Torrox, dentro del sector calificado por el P.G.O.U como URP.3 dentro de la UE y calificada como la parcela 13.1.3 dentro del Plan Parcial.

1.5.2.- Linderos.

La actuación en su conjunto presente los siguientes linderos:

- Al Sur y Este con vial de la Urbanización.
- Al Norte con vial de la Urbanización y con parcelas de distintos propietarios
- Al Oeste con parcelas de distintos propietarios.

1.5.3.- Topografía.

La actuación presenta una forma geométrica irregular, con una topografía accidentada, distinguiéndose la zona sur-este como más elevada respecto al resto de la parcela, desarrollándose la ladera de este a oeste.

Entre la documentación gráfica se aporta levantamiento topográfico de la actuación.

1.5.4.- Superficie.

Según medición realizada sobre levantamiento topográfico actual, así como de las indicaciones dadas por los servicios técnicos municipales referentes al ajuste de los límites de la parcela 13.1.3, el ámbito del mismo tiene una extensión superficial de 2.111,00 m²s.

1.5.5.- Estado actual.

La parcela es una pieza de la trama urbana que compone el sector URP.3 – UE.2 como ya se ha indicado, estando actualmente sin edificar. Cuenta con acceso rodado pavimentado, acerado y dotados de servicios urbanísticos.

Los límites se encuentran bastante definidos, ya que por sus orientaciones Sur y Este se encuentra delimitada por calles de la urbanización, quedando los lados Oeste y Norte, lindando con parcelas de la urbanización, de propietarios distintos.

No se aprecian servidumbres que impida el uso propuesto en el presente documento

1.6.- Determinaciones del Planeamiento. PGOU de Torrox.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO INICIALMENTE, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 26 DE AGOSTO DE 2019 (BOP nº 170- 05/09/19), y DEFINITIVAMENTE, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha 26 DE NOVIEMBRE DE 2019.
En Torrox a fecha de firma electrónica
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez
Ayuntamiento de Torrox

AYUNTAMIENTO DE TORROX · SECRETARIA ·
ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX
POLAINO MAEZO, MARIO
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
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 29

El P.P.O contiene las siguientes determinaciones para la actuación objeto de la presente:

Superficie Total de Suelo:	2.111,00 m²
Edificabilidad bruta:	0,4898 m2t
Techo máximo:	Se determina un máximo de 1.034,00 m2t
Densidad de viviendas:	12 vvdas.
Cesión de suelo público:	---
El viario público:	indicado en el plano de Calificación, Usos y Sistemas" del P.G.O.U.
Uso Principal:	Residencial.
Ordenanza de aplicación:	UAD-2

La ordenanza, UAD-2 presenta las siguientes condiciones fundamentales de ordenación:

NORMAS PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL PARA UAD-2

a) Definición.

Comprende las áreas correspondientes a las zonas de los nuevos asentamientos unifamiliares previstos en este Plan que puedan ser desarrollados mediante esta tipología, sometiéndole, no obstante a una clara restricción en lo que a las posibilidades de agrupación se refiere, a la vista del efecto negativo que la seriación abusiva y adocenada de un único tipo de vivienda ha producido sobre el paisaje urbano, con resultados más agresivos si cabe, que los bloques exentos en altura sobre sitios inadecuados.

Esta limitación en las posibilidades de agrupamiento, expresada en el artículo siguiente, persigue conseguir un efecto final de edificio aislado, creando discontinuidades ajardinadas, favoreciendo de paso una mayor variedad arquitectónica.

b) Definición de Sub Zonas

Se establece una Sub-zona UAD-2

c) Condiciones de Ordenación

1.- Parcela mínima.

1.a) Superficie mínima admisible de parcela – UAD-2 – 150,00 m2

1.b) Fachada mínima admisible de parcela – UAD-2 – 7,00 m.

2.- Ocupación máxima de parcela – UAD -2 - 50,00 %

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO INICIALMENTE, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 26 DE AGOSTO DE 2019 (BOP nº 170- 05/09/19), y DEFINITIVAMENTE, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha 26 DE NOVIEMBRE DE 2019.
En Torrox a fecha de firma electrónica
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez
Ayuntamiento de Torrox

AYUNTAMIENTO DE TORROX
SECRETARÍA

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX
POLAINO MAEZO, MARIO

VISADO ESTATUTARIO
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
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

Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 29

3.- Edificabilidad neta – UAD-2 – 0,50 m2t/m2S

4.- Longitud máxima – Tanto en agrupaciones alineadas a vial como en agrupación libre, las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 50,00 m. y se separarán entre ellas un mínimo de 7,00 m., tratándose los paños resultantes en los extremos de las agrupaciones como fachadas.

5.- Disposición de la superficie edificable en zonas de Nuevo Desarrollo. Se podrán disponer las edificaciones en la tipología de Viviendas Unifamiliares Adosadas (UAD), mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, siempre que se respeten las condiciones de ordenación y edificación de la Sub-Zona de Ordenanza UAD que se elija.

La superficie mínima de parcela para el desarrollo de dichas actuaciones será:

UAD-2 – Superficie mínima – 2.000,00 m2

d) Condiciones de la Edificación

1.- Ordenanza de valla

a) solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m. de altura máximo.

b) parcelas edificadas:

b.1) Vallas alineadas a vial: se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b.2) Vallas medianeras: en las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacas hasta una altura máxima de 2,10 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.

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.

Ayuntamiento de Torrox
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO INICIALMENTE, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 26 DE AGOSTO DE 2019 (BOP nº 170- 05/09/19), y DEFINITIVAMENTE, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha 26 DE NOVIEMBRE DE 2019.
En Torrox a fecha de firma electrónica
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez

AYUNTAMIENTO DE TORROX · SECRETARIA ·
9

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX
POLAINO MAEZO, MARIO

VISADO ESTATUTARIO
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
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

Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 29

b) la alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle las siguientes distancias, siendo obligatorio mantener esa distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle

UAD-2 Distancia = 3,00 m.

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas de 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.

Se exceptúa de la aplicación del parámetro de separación a lindero público en aquellas calles, o tramos de calle donde se encuentre consolidad, total o en parte, a edificación alineada y adosada a vial

3.- Profundidad máxima edificable

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial será:

UAD-2 Profundidad máxima edificable= 20,00 m.

4.- Separación al lindero de fondo de parcela

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

UAD-2 Distancia = 3,00 m.

5.- Altura máxima y número de plantas

La altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7,00 m. de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos de las presentes Normas Generales.

Sobre la última planta autorizada, podrá disponerse una planta ático, que computará a efectos de superficie edificable, con las siguientes condiciones:

a) La planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 75% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 m. de altura.

Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior al 40% de las longitudes

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO INICIALMENTE, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 26 DE AGOSTO DE 2019 (BOP nº 170- 05/09/19), y DEFINITIVAMENTE, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha 26 DE NOVIEMBRE DE 2019.
En Torrox a fecha de firma electrónica
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez
Ayuntamiento de Torrox

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX
POLAINO MAEZO, MARIO
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
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 29

AYUNTAMIENTO DE TORROX
SECRETARIA
Pag. 10 de 16

de las fachadas respectivas y su altura, medida en sentido de la pendiente, sea inferior al 25% de la longitud total de la pendiente. Igualmente se podrá interrumpir el paño de cubierta, para conseguir huecos en paños verticales, siempre que además de las condiciones del tramo plano de cubierta se separe un mínimo de 2,50 m. de la fachada del edificio.

No se permiten sin embargo la construcción de ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta con excepción de chimeneas y shunts.

b) La ocupación de esta planta ático no superará el 30% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

6.- Altura libre de plantas

La altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,50 m.

7.- Sótano

Se admite una planta sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente.

e) Edificación conjunta de parcelas

1.- En conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior de 3.000,00 m2 y pueda inscribirse un círculo de 40,00 m. de diámetro y cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva Planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a) se tramitará mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima.

c) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 3,00 m. como mínimo. Las condiciones de separación o alineación a linderos públicos vendrán fijadas en el Estudio de Detalle.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO INICIALMENTE, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 26 DE AGOSTO DE 2019 (BOP nº 170- 05/09/19), y DEFINITIVAMENTE, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha 26 DE NOVIEMBRE DE 2019.
En Torrox a fecha de firma electrónica
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez
Ayuntamiento de Torrox

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX
POLAINO MAEZO, MARIO
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
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 29

d) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales, resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija una profundidad máxima edificable.

e) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.

La separación entre agrupaciones interiores del conjunto entre sí y respecto a las exteriores del conjunto, será como mínimo de vez y media de la altura de la mayo.

f) A los espacios libres de la Edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

2. En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de parcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en estas Normas.

Condiciones de uso

- Uso predominante: vivienda unifamiliar aislada y adosada, y bifamiliar
- Usos complementarios y compatibles: viario, aparcamiento (exclusivamente a la vivienda o al aire libre) oficinas (despachos profesionales) comercial, hotelero, hostelería (excepto salas de fiesta, discotecas y similares), alojamiento comunitario, recreativo, asistencia sanitaria, educativo, cultural, religioso, zona verde y deportivo.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- Descripción de la propuesta.

La propuesta se limita a establecer las parcelas resultantes para los dos propietarios de la Parcela 13.1.3 ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI S.L. y VAXPROM PROYECTOS S.L., estableciendo un sistema de división y reparto equitativo para ambos propietarios. La estructura de la propiedad quedaría de la siguiente manera:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		
PROPIETARIO	**PARCELA**	**SUPERFICIE**
VAXPROM PROYECTOS SL (50,00%)	P.1 - P.5	2.111,00 m^2
ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI S.L (50,00%)		

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO INICIALMENTE, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 26 DE AGOSTO DE 2019 (BOP nº 170- 05/09/19), y DEFINITIVAMENTE, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha 26 DE NOVIEMBRE DE 2019.
En Torrox a fecha de firma electrónica
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez
Ayuntamiento de Torrox

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX
POLAINO MAEZO, MARIO

VISADO ESTATUTARIO
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
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 correción documental según normativa aplicable

Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 29

Las coordenadas UTM de la PARCELA ORIGINAL son las siguientes:

COORDENADAS UTM DE LAS PARCELAS ORIGINAL Y RESULTANTES:

COORDENADAS UTM		
PUNTO	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
A	4066393,65	416220,59
B	4066395,77	416225,05
C	4066398,83	416228,02
D	4066395,91	416249,20
E	4066388,56	416248,18
F	4066367,66	416245,54
G	4066356,78	416244,75
H	4066347,70	416244,49
I	4066340,19	416244,50
J	4066338,29	416244,84
K	4066335,89	416245,87
L	4066333,64	416247,70
M	4066324,21	416230,92
N	4066314,84	416236,19
O	4066307,12	416222,46
P	4066303,22	416224,66
Q	4066304,32	416217,80
R	4066325,25	416218,46
S	4066333,35	416218,71
T	4066374,34	416219,99
U	4066381,97	416220,23

2.2.- Ordenación propuesta.

En este apartado procedemos a abordar con precisión, estableciendo determinaciones concretas y prácticas, los objetivos de la ordenación.

2.2.1.- Señalamiento de la Alineación Oficial.

De lo anterior se ha procedido a señalar la Alineación Oficial determinada en los planos de "Calificación, Usos y Sistemas" del Plan General, junto con las indicaciones dadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Torrox.

Las parcelas resultantes, denominadas en los planos como PARCELA 1, 2, 3, 4 Y 5, quedando el cuadro resumen resultante de la siguiente manera:

Ayuntamiento de Torrox
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO INICIALMENTE, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 26 DE AGOSTO DE 2019 (BOP nº 170- 05/09/19), y DEFINITIVAMENTE, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha 26 DE NOVIEMBRE DE 2019.
En Torrox a fecha de firma electrónica
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez

AYUNTAMIENTO DE TORROX SECRETARIA

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

Pág. 21 de 37 POLAINO MAEZO, MARIO

VISADO ESTATUTARIO
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
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

Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 29

CUADRO DE ORDENACIÓN					
ZONA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m2t/m2s	EDIFICABILIDAD m2t	Nº VIVIENDAS
PARCELA 1	RESIDENCIAL – UAD.2	427,90 m2	0,4898	209,59 m2	2
PARCELA 2	RESIDENCIAL – UAD.2	200,15 m2	0,4898	98,04 m2	1
PARCELA 3	RESIDENCIAL – UAD.2	1.050,02 m2	0,4898	514,31 m2	7
PARCELA 4	RESIDENCIAL – UAD.2	205,17 m2	0,4898	100,50 m2	1
PARCELA 5	RESIDENCIAL – UAD.2	227,76 m2	0,4898	111,56 m2	1
TOTAL		**2.111,00 m2**		**1.034,00 m2**	**12**

Las coordenadas UTM de la división de la Parcela 1 y de la Parcela 2 (subparcelas 6.1,6.2,7.1,7.2,8.1,8.2,9.1,9.2,10.1,10.2) son las siguientes:

COORDENADAS UTM PARCELA 1		
PUNTO	**COORDENADA EN X**	**COORDENADA EN Y**
I	4066340,19	416244,50
J	4066338,29	416244,84
K	4066335,89	416245,87
L	4066333,64	416247,70
M	4066324,21	416230,92
N	4066314,84	416236,19
O	4066307,12	416222,46
P	4066303,22	416224,66
Q	4066304,32	416217,80
R	4066325,25	416218,46

COORDENADAS UTM PARCELA 2		
PUNTO	**COORDENADA EN X**	**COORDENADA EN Y**
H	4066347,70	416244,49
I	4066340,19	416244,50
R	4066325,25	416218,46
S	4066333,35	416218,71

Ayuntamiento de Torrox

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO **INICIALMENTE**, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha **26 DE AGOSTO DE 2019** (BOP nº 170- 05/09/19), y **DEFINITIVAMENTE**, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha **26 DE NOVIEMBRE DE 2019**.

En Torrox a fecha de firma electrónica

El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

POLAINO MAEZO, MARIO

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
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 29

AYUNTAMIENTO DE TORROX · SECRETARÍA ·
Pag. 14 de 16

COORDENADAS UTM		
PARCELA 3		
PUNTO	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
E	4066388,56	416248,18
F	4066367,66	416245,54
G	4066356,78	416244,75
H	4066347,70	416244,49
S	4066333,35	416218,71
T	4066374,34	416219,99

COORDENADAS UTM		
PARCELA 4		
PUNTO	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
D	4066395,91	416249,20
E	4066388,56	416248,18
T	4066374,34	416219,99
U	4066381,97	416220,23

COORDENADAS UTM		
PARCELA 5		
PUNTO	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
A	4066393,65	416220,59
B	4066395,77	416225,05
C	4066398,83	416228,02
D	4066395,91	416249,20
U	4066381,97	416220,23

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO **INICIALMENTE**, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha **26 DE AGOSTO DE 2019** (BOP nº 170- 05/09/19), y **DEFINITIVAMENTE**, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha **26 DE NOVIEMBRE DE 2019.**
En Torrox a fecha de firma electrónica
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez
Ayuntamiento de Torrox

2.2.2.- Establecimiento de volúmenes, alineaciones y rasantes. Usos de la edificación. Cuadro Justificativo.

La finalidad de esta modificación de Estudio de Detalle es la de ordenar volúmenes y el establecer las alineaciones y rasantes consecuentes con la ordenación prevista expuesta en los puntos anteriores y definida gráficamente en los correspondientes planos de este documento.

2.3.- Justificación del cumplimiento de las condiciones legales del Estudio de Detalle.

Se procede a justificar que la presente modificación de estudio de detalle no contradice y se ajusta a las disposiciones legales establecidas en la legislación urbanística vigente.

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX
POLAINO MAEZO, MARIO
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
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 29

AYUNTAMIENTO DE TORROX
SECRETARIA
16

La presente modificación de Estudio de Detalle se formula con la exclusiva finalidad de:

a.- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, en las condiciones que este documento de ordenación fije, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fije el Plan General y el P.P.O.

b.- Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General y del P.P.O.

La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, no se reduce la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones originan aumento de volumen respecto del otorgado por el Plan General y el P.P.O.

La ordenación de volúmenes no debe suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementa la densidad de población establecida en el mismo, ni altera el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetan en todo caso las demás determinaciones del Plan y las condiciones particulares del P.P.O.

En ningún caso ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Esta modificación de Estudio de Detalle no contiene determinaciones propias del Plan General, que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Las ordenanzas por las que se regirá el Estudio de Detalle serán las mismas del Plan General y las Modificaciones del P.P.O. mencionadas en esta memoria, sin más limitación en sus dimensiones y localización que las establecidas en los planos de ordenación de este documento.

De lo anterior, se observa el cumplimiento en la solución adoptada por este Estudio de Detalle, de las determinaciones básicas para las edificaciones previstas en el P.G.O.U. de Torrox y en las Modificaciones del P.P.O., no alterándose la edificabilidad máxima permitida, ni las alturas ni los usos establecidos en la normativa del mismo

Ayuntamiento de Torrox
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO INICIALIMENTE, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 26 DE AGOSTO DE 2019 (BOP nº 170- 05/09/19), y DEFINITIVAMENTE, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha 26 DE NOVIEMBRE DE 2019.
En Torrox a fecha de firma electrónica
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX
POLAINO MAEZO, MARIO
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
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 29

17

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

En Málaga a 31 de Enero de 2019

Fdo: Mario Polaino Maezo
Arquitecto Colegiado nº 909
COA MÁLAGA.

Ayuntamiento de Torrox

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO **INICIALMENTE**, mediante acuerdo de Jutna de Gobierno Local de fecha **26 DE AGOSTO DE 2019** (BOP nº 170- 05/09/19), y **DEFINITIVAMENTE**, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha **26 DE NOVIEMBRE DE 2019.**

En Torrox a fecha de firma electrónica

El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez

VISADO ESTATUTARIO
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

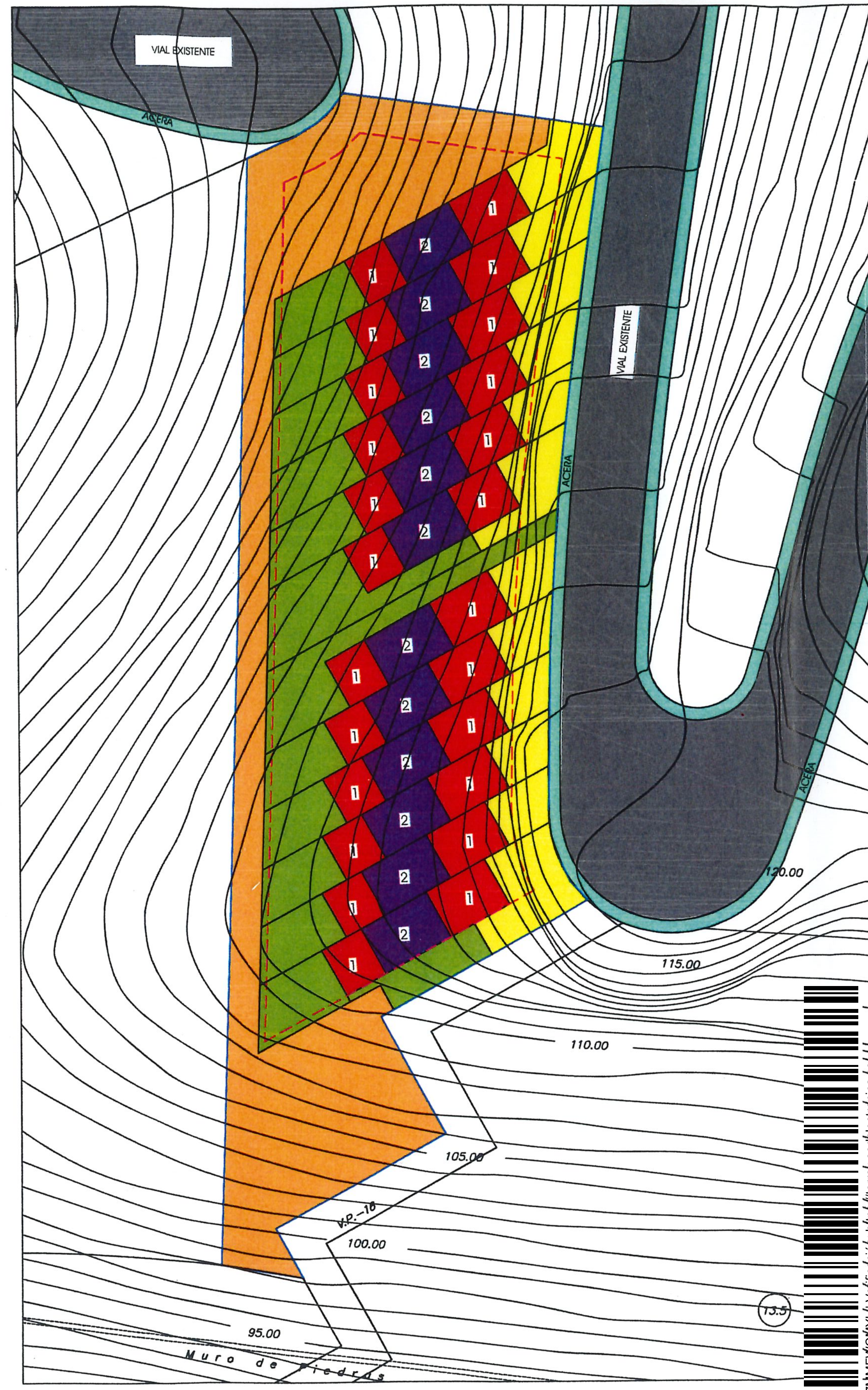
El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y correción documental según normativa aplicable

POLAINO MAEZO, MARIO

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

Pag. 16 de 16

Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 29



1:PLANTA BAJA	
2:PLANTA BAJA+PLANTA 1º	
ZONA AJARDINADA	
ZONA DE USO COMUN	
PLATAFORMA DE ENTRADA	
LIMITE EDIFICABLE A 3m	

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA 13.1.3, UE-2 SECTOR URP-3

PROMOTOR: PROVICOSUR S.L.

PLANO: ORDENACIÓN DE VOLUMENES — NÚMERO: 3

ARQUITECTO: JUAN C. DEL GUAYO SALINAS

ESCALA: 1/300

FECHA: ABRIL-07

PROYECTO Nº: 169/07

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

POLAINO MAEZO, MARIO

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

VISADO ESTATUTARIO
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 07/05/2007 - NºExpe. 2007/002713/001
GUAYO SALINAS, JUAN CRUZ DEL
PROVICOSUR S.L.
ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX
Pág. 1 de 1

AYUNTAMIENTO DE TORROX · SECRETARÍA · Pág. 1 de 15

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 13.1.3 URP-3

Promotor: ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI S.L.

Situación: PARCELA 13.1.3. SECTOR URP-3. TORROX (MÁLAGA)

PLANO ORDENACIÓN VOLÚMENES E IMPLANTACIÓN ESTUDIO DE DETALLE ANTERIOR — E: 1/400

Arquitecto: Mario Polaino Maezo - Arquitecto Colegiado Nº 909

mpm 1404191626042002 — enero 2019 — E.00

PLANO ORDENACIÓN VOLÚMENES
ESTUDIO DE DETALLE ANTERIOR

Ayuntamiento de Torrox

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO **INICIALMENTE**, mediante acuerdo de Jutna de Gobiemo Local de fecha **26 DE AGOSTO DE 2019** (BOP nº 170- 05/09/19), y **DEFINITIVAMENTE**, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha **26 DE NOVIEMBRE DE 2019.**

En Torrox a fecha de firma electrónica

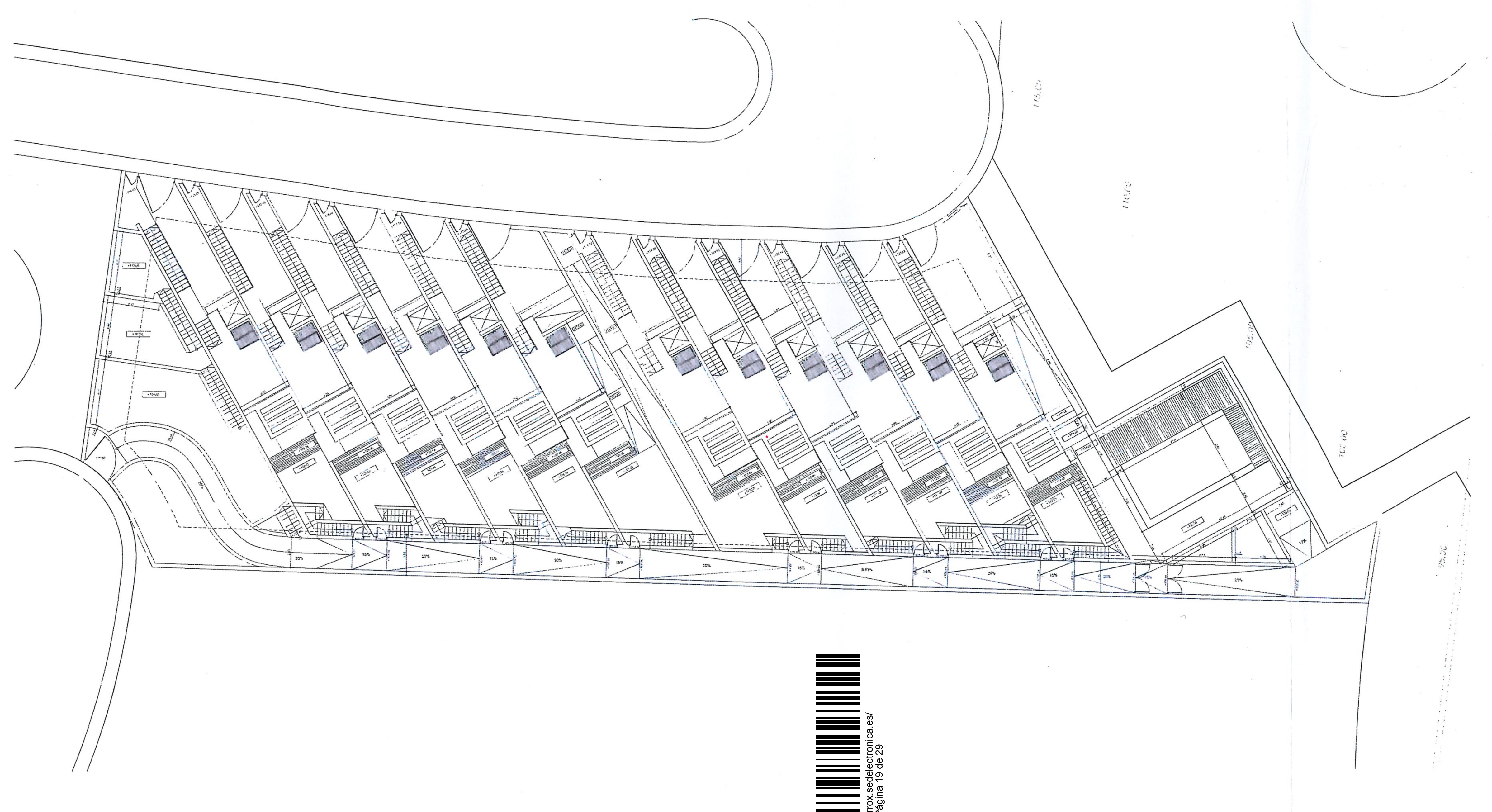
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez

Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7NMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 29

AYUNTAMIENTO DE TORROX
SECRETARÍA
Pag. 2 de 35

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

POLAINO MAEZO, MARIO



ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA 13.1.3, UE-2 SECTOR URP-3
PROMOTOR: PROVICOSUR S.L.
IMPLANTACION 4
ARQUITECTO: JUAN C. DEL GUAYO SALVINI
ESCALA: 1:100
FECHA: ABRIL-07
PROYECTO Nº: 169/07

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiséis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido **APROBADO INICIALMENTE** mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha **26 DE AGOSTO DE 2019** (BOP nº 170- 05/09/19), y **DEFINITIVAMENTE**, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha **26 DE NOVIEMBRE DE 2019.**
En Torrox a fecha de firma electrónica
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez
Ayuntamiento de Torrox

Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 29

PLANO IMPLANTACIÓN
ESTUDIO DE DETALLE ANTERIOR

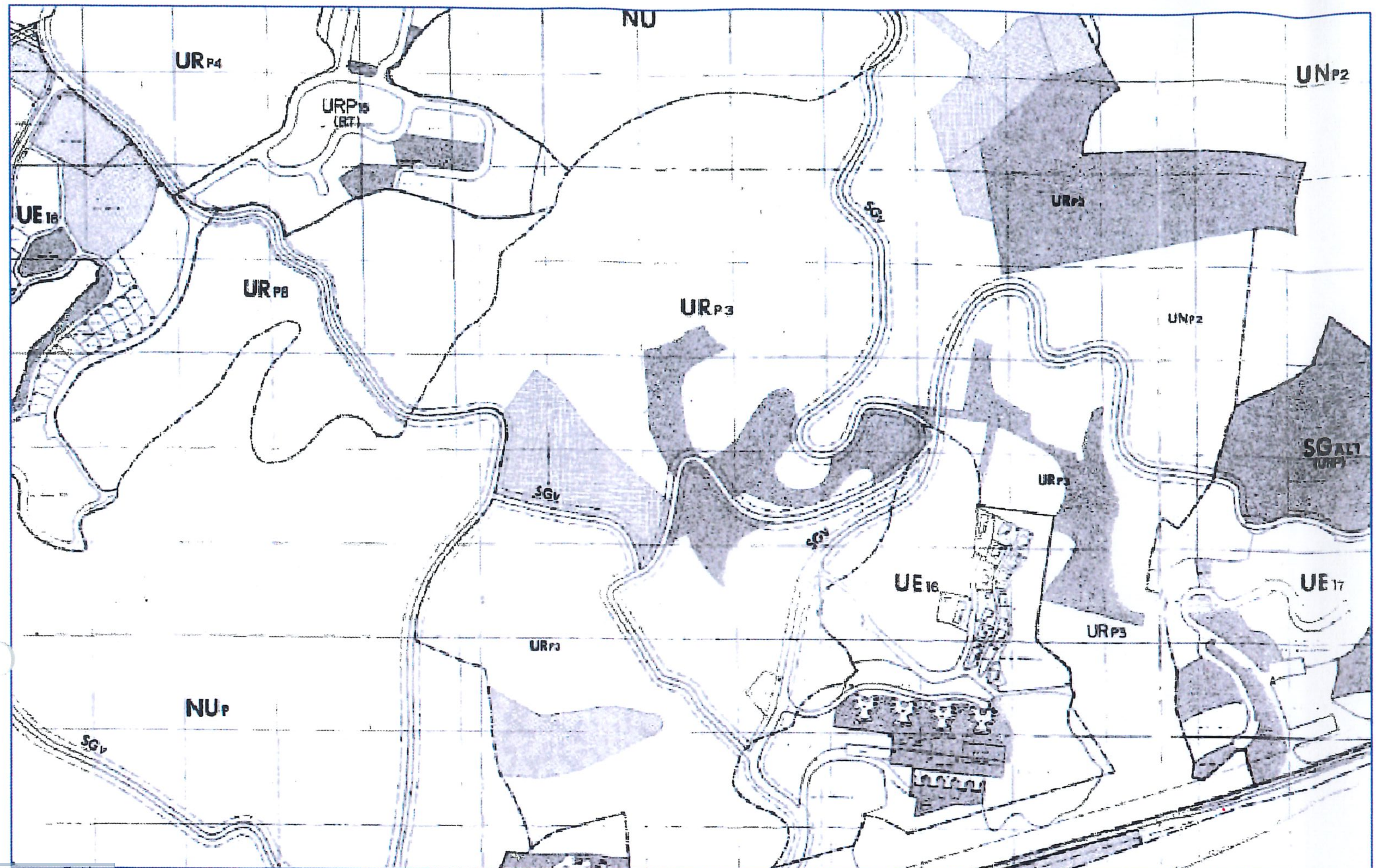
MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 13.1.3 URP-3
Promotor: ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI S.L.
Situación: PARCELA 13.1.3. SECTOR URP-3. TORROX (MÁLAGA)

PLANO IMPLANTACIÓN
ESTUDIO DE DETALLE ANTERIOR
E: 1/400
Arquitecto:
Mario Polaino Maezo - Arquitecto Colegiado Nº 909
mpm 14041978260420002
enero 2019
E.00*

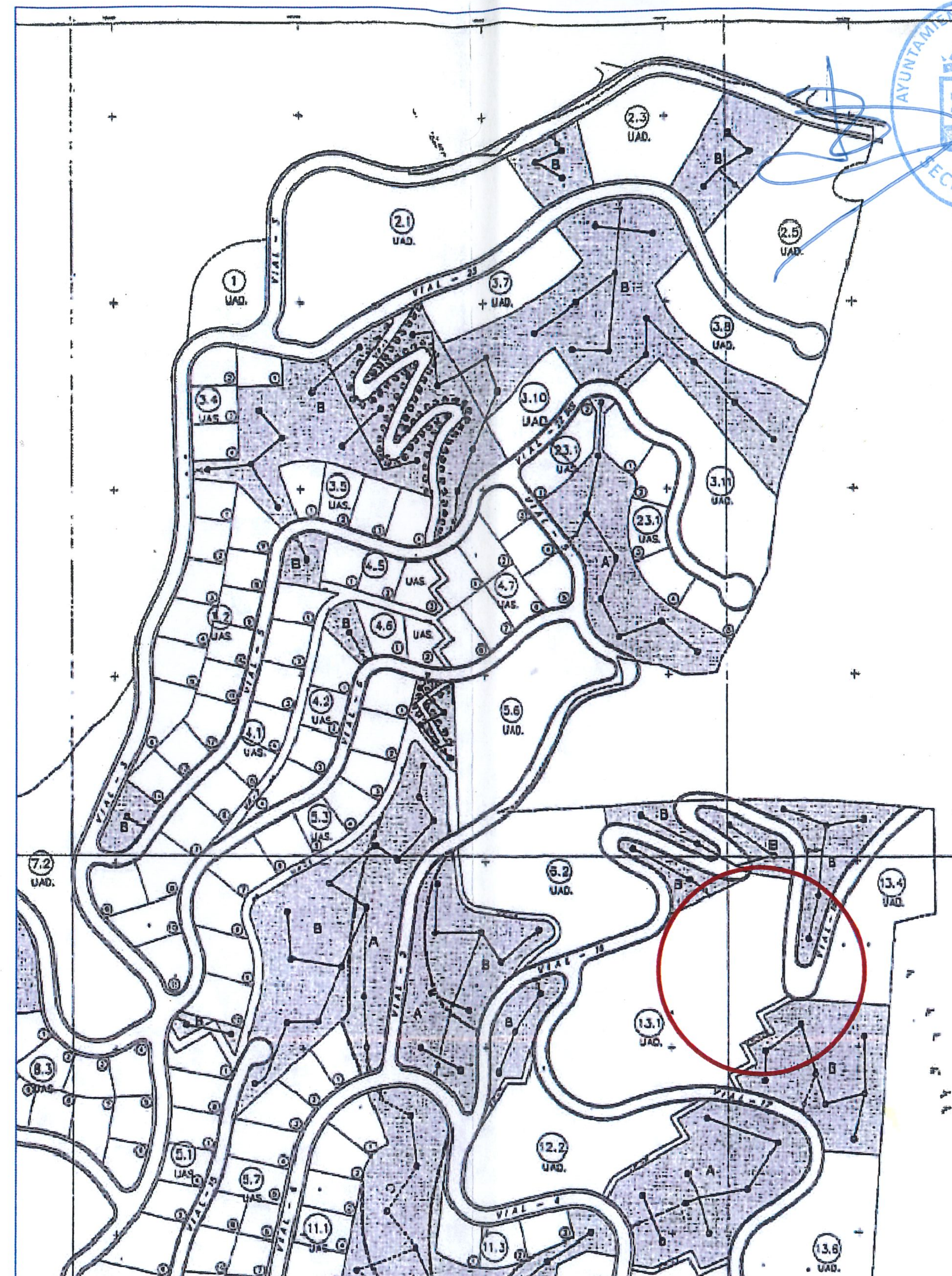
MARIO POLAINO MAEZO - ARQUITECTO
TLF: 00-34-661220020
email: mariopolaino@mpmarquitecto.es
www.mpmarquitecto.es

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

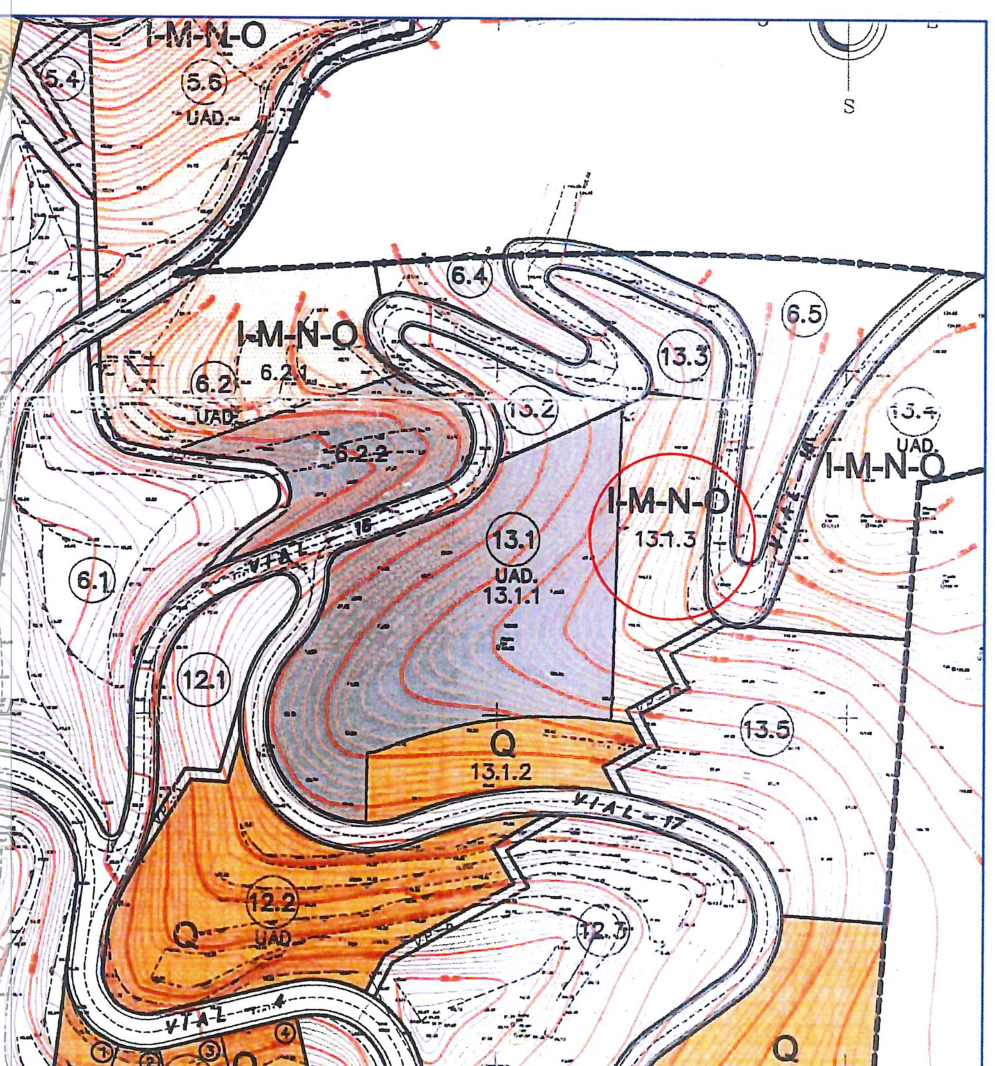
VISADO ESTATUTARIO
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



SITUACIÓN SEGÚN P.G.O.U.



SITUACIÓN SEGÚN PLAN PARCIAL



SITUACIÓN SEGÚN 1ª OPERACIÓN JURÍDICA COMPLEMENTARIA.

Ayuntamiento de Torrox

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 induida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO **INICIALMENTE**, mediante acuerdo de Jutna de Gobierno Local de fecha **26 DE AGOSTO DE 2019** (BOP nº 170- 05/09/19), y **DEFINITIVAMENTE**, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha **26 DE NOVIEMBRE DE 2019.**

En Torrox a fecha de firma electrónica
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez

4.1	UAS	6.332,00	1.900,00	15
5.6	UAD	4.713,00	2.308,00	28
6.2.1	UAD	3.238,00	1.586,00	20
8.3	UAS	5.651,00	1.695,00	13
13.1.3	UAD	2.111,00	1.034,00	12
13.4	UAD	3.590,00	1.758,00	21
TOTAL I-M-N-O		25.635,00	10.281,00	109

Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 29

MARIO POLAINO MAEZO - ARQUITECTO
TLF: 00-34-661223303
email: mariopolaino@mpmarquitecto.es
www.mpmarquitecto.es

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 5.6 URP-3

Promotor: ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI S.L.

Situación: PARCELA 5.6; SECTOR URP-3. TORROX (MÁLAGA)

SITUACIÓN EN EL P.G.O.U. - SITUACIÓN SEGÚN PLAN PARCIAL E: 1/—

Arquitecto: mpm 140419/626042002

Mario Polaino Maezo - Arquitecto Colegiado Nº 909

enero 2018

E.01

VISADO ESTATUTARIO
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

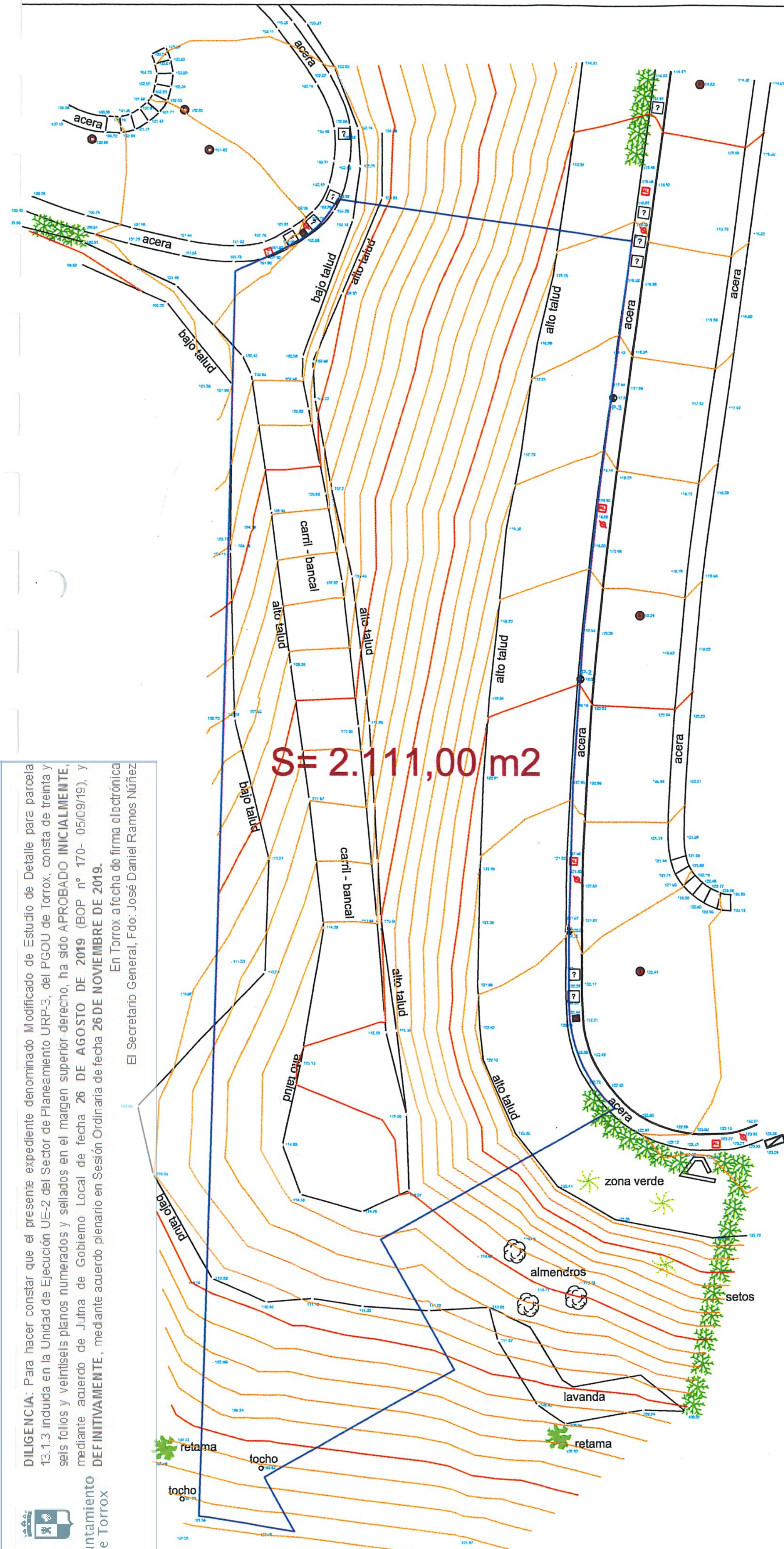
El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y correción documental según normativa aplicable

POLAINO MAEZO, MARIO

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

Pag. 3 de 15

AYUNTAMIENTO DE TORROX · SECRETARÍA



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO **INICIALMENTE**, mediante acuerdo de Jutna de Gobierno Local de fecha **26 DE AGOSTO DE 2019** (BOP nº 170- 05/09/19), y **DEFINITIVAMENTE**, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha **26 DE NOVIEMBRE DE 2019.**

En Torrox a fecha de firma electrónica
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez

Ayuntamiento de Torrox

PLANO TOPOGRÁFICO ACTUAL

INFORMACIÓN ESPECÍFICA INSTALACIONES

	Base de replanteo	SC	Arqueta telecomunicaciones		Bolardo		Señal gral. tráfico
	Sumidero	T	Registro telecomunicaciones		Vado		Señal ceda el paso
	Registro saneamiento	A1	Arqueta electric. (A-1)		Valla publicitaria		Señal prohibido el paso
	Arqueta saneamiento	A 2	Arqueta electric. (A-2)		Paso peatones		Señal rotonda
AB	Arqueta abastecimiento	AL	Arqueta alumbrado		Buzón correos		Señal dirección oblig.
H	Arqueta hidrante		Farola		Papelera		Señal stop
R	Arqueta riego		Castillete		Banco		Señal paso peatonal
AG	Registro abastecimiento		Cuadro mandos		Valla metálica		Señal direcciones
B	Boca de incendios	G	Registro gas		Obra de drenaje		Señal límite velocidad
V	Ventosa		Arqueta gas		Alcorque		Línea blanca
BD	Registro baldeo		Semáforo		Vaguada		
	Arqueta baldeo	TR	Arqueta Semáforo		Edificación		
D	Arqueta Teléfono (D)	CD TR	Cuadro tráfico		Caseta		
H	Arqueta Teléfono (H)	CS	Arqueta combustible		Losa		
M	Arqueta Teléfono (M)		Toma de tierra	0.00	Cota		
	Poste Teléfono	?	Arqueta uso indeterminado		Curva de nivel maestra		
TF	Cámara Teléfono		Árbol		Curva de nivel		

INFORMACIÓN TOPOGRÁFIC

LISTADO DE BASES		
NOMBRE	X	Y
P-1	416244.464	4066346.415
P-2	416245.344	4066364.452
P-3	416247.788	4066384.655

PROYECCIÓN U.T.M. HUSO 3
ELIPSOIDE GRS80 DATUM ETRS
COORDENADAS RECTANGULARES

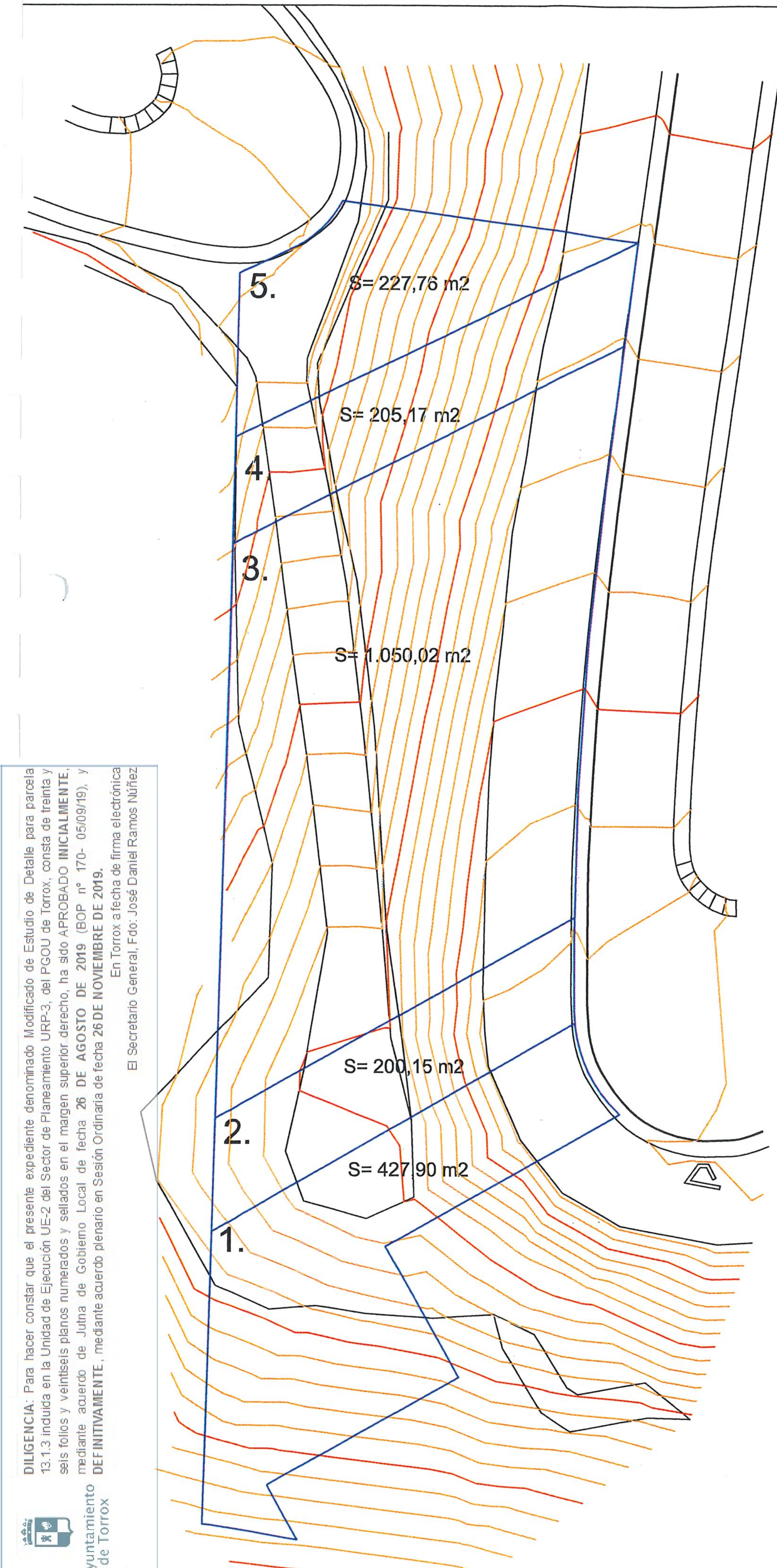
Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 29

MARIO POLAINO MAEZO - ARQUITECTO TLF: 00-34-661223303 email: mariopolaino@mpmarquitecto.es www.mpmarquitecto.es	MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 13.1.3 URP-3
	Promotor: ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI S.L.
	Situación: PARCELA 13.1.3. SECTOR URP-3. TORROX (MÁLAGA)
	PLANO TOPOGRÁFICO ACTUAL E: 1/400
	Arquitecto: mpm 14041976260420002 — enero 2019 — E.02
	Mario Polaino Maezo - Arquitecto Colegiado Nº 909

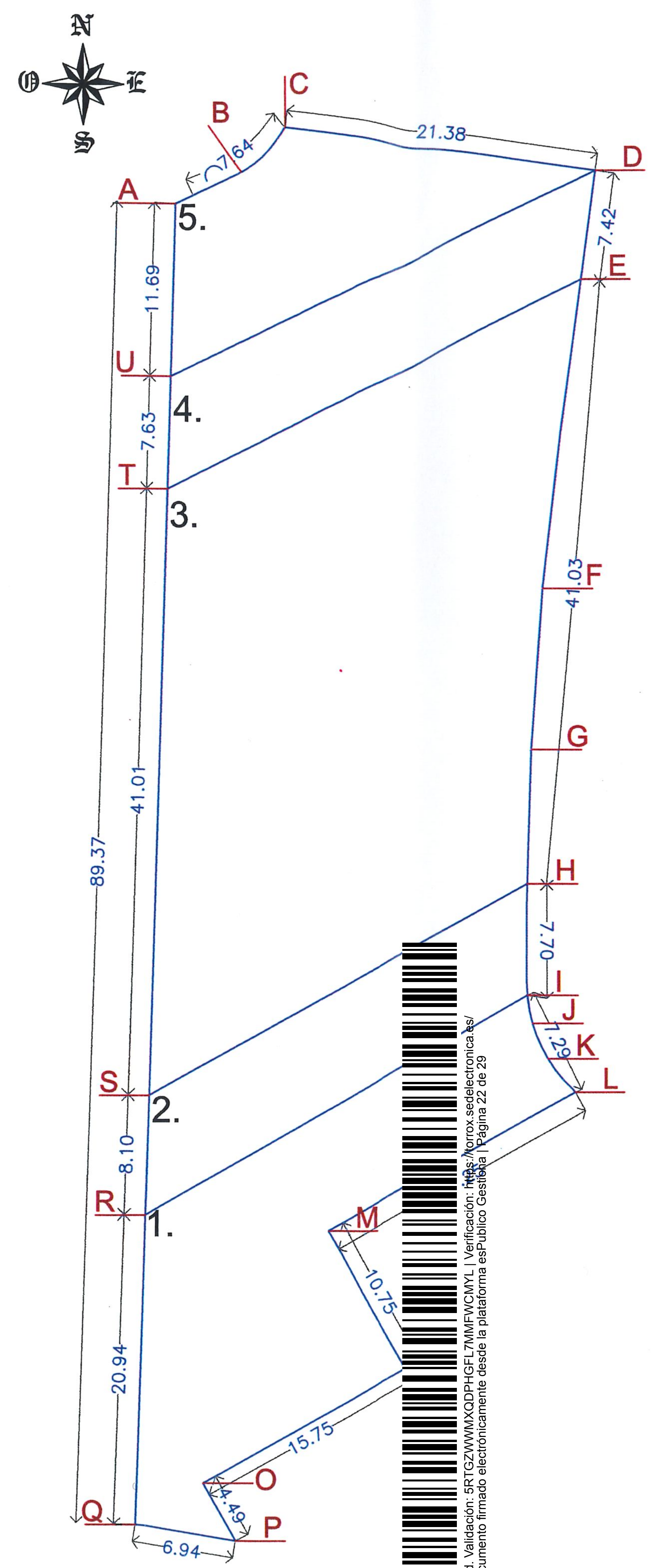
VISADO ESTATUTARIO
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y correción documental según normativa aplicable

POLAINO MAEZO, MARIO
ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

AYUNTAMIENTO DE TORROX
SECRETARIA
Pág. 4 de 15



PLANO ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD



GEOMETRÍA Y COORDENADAS UTM

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		
PROPIETARIO	PARCELA	SUPERFICIE
VAXPROM PROYECTOS SL (50,00%) ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI S.L (50,00%)	P.1 - P.5	2.111,00 m^2

SIMBOLOGÍA	SUPERFICIE m2	INDICE EDIF. (m2t/m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº VIVIENDAS
PARCELA 13.1.3	2.111,00	0,4898	1.034,00 m2	12

CUADRO DE ORDENACIÓN					
ZONA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m2t/m2s	EDIFICABILIDAD m2t	Nº VIVIENDAS
PARCELA 1	RESIDENCIA L – UAD.2	427,90 m2	0,4898	209,59 m2	2
PARCELA 2	RESIDENCIA L – UAD.2	200,15 m2	0,4898	98,04 m2	1
PARCELA 3	RESIDENCIA L – UAD.2	1.050,02 m2	0,4898	514,31 m2	7
PARCELA 4	RESIDENCIA L – UAD.2	205,17 m2	0,4898	100,50 m2	1
PARCELA 5	RESIDENCIA L – UAD.2	227,76 m2	0,4898	111,56 m2	1
TOTAL		**2.111,00 m2**		**1.034,00 m2**	**12**

COORDENADAS UTM		
PUNTO	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
A	4066393,65	416220,59
B	4066395,77	416225,05
C	4066398,83	416228,02
D	4066395,91	416249,20
E	4066388,56	416248,18
F	4066367,66	416245,54
G	4066356,78	416244,75
H	4066347,70	416244,49
I	4066340,19	416244,50
J	4066338,29	416244,84
K	4066335,89	416245,87
L	4066333,64	416247,70
M	4066324,21	416230,92
N	4066314,84	416236,19
O	4066307,12	416222,46
P	4066303,22	416224,66
Q	4066304,32	416217,80
R	4066325,25	416218,46
S	4066333,35	416218,71
T	4066374,34	416219,99
U	4066381,97	416220,23

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI S.L.
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

POLAINO MAEZO, MARIO

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 13.1.3 URP-3
Promotor: ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI S.L.
Situación: PARCELA 13.1.3. SECTOR URP-3. TORROX (MÁLAGA)
PLANO ESTRUCTURA PROPIEDAD
PLANO GEOMETRÍA Y COORDENADAS UTM
E: 1/400
Arquitecto:
mpm
enero 2019
E.03
Mario Polaino Maezo - Arquitecto Colegiado Nº 909

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiséis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO INICIALMENTE, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 26 DE AGOSTO DE 2019 (BOP nº 170- 05/09/19), y DEFINITIVAMENTE, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha 26 DE NOVIEMBRE DE 2019.
En Torrox a fecha de firma electrónica
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez
Ayuntamiento de Torrox

VISADO ESTATUTARIO
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
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

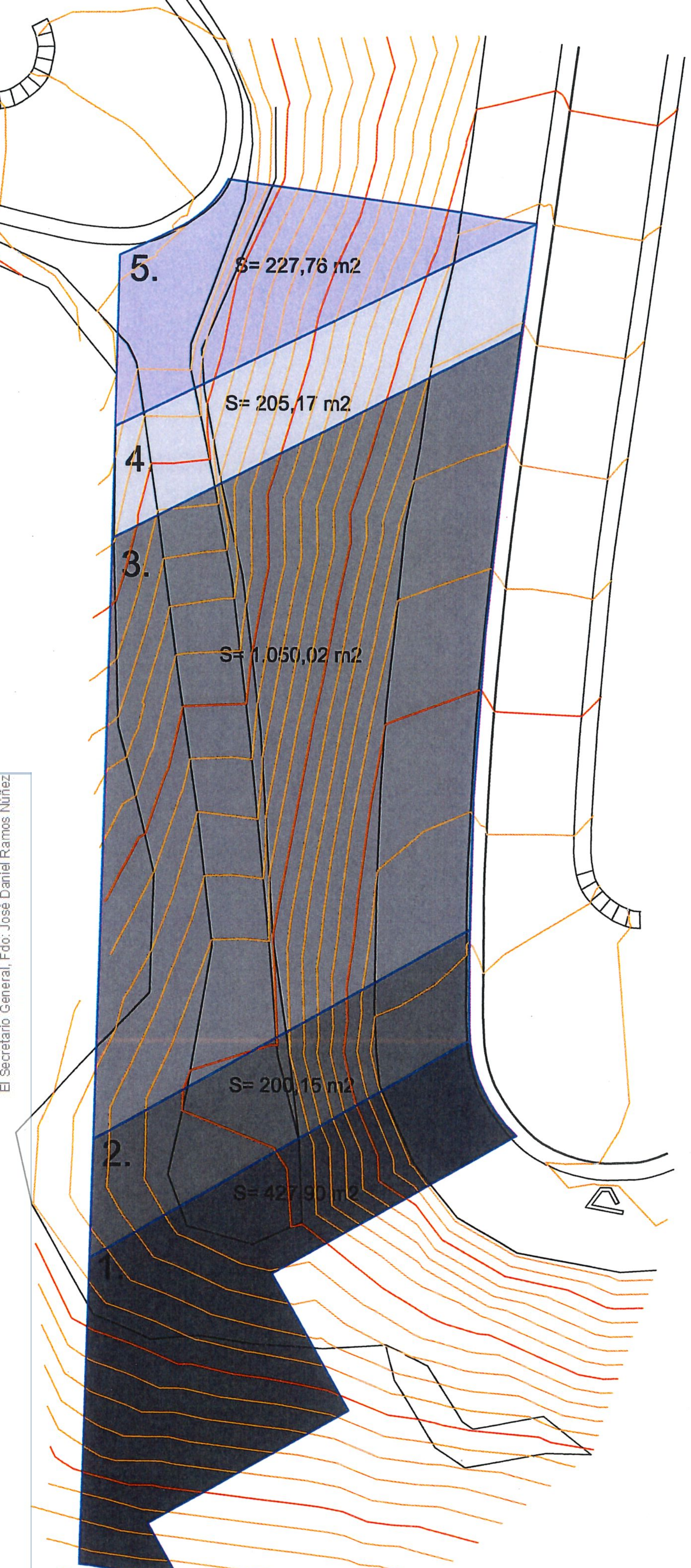
Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 29

Ayuntamiento de Torrox

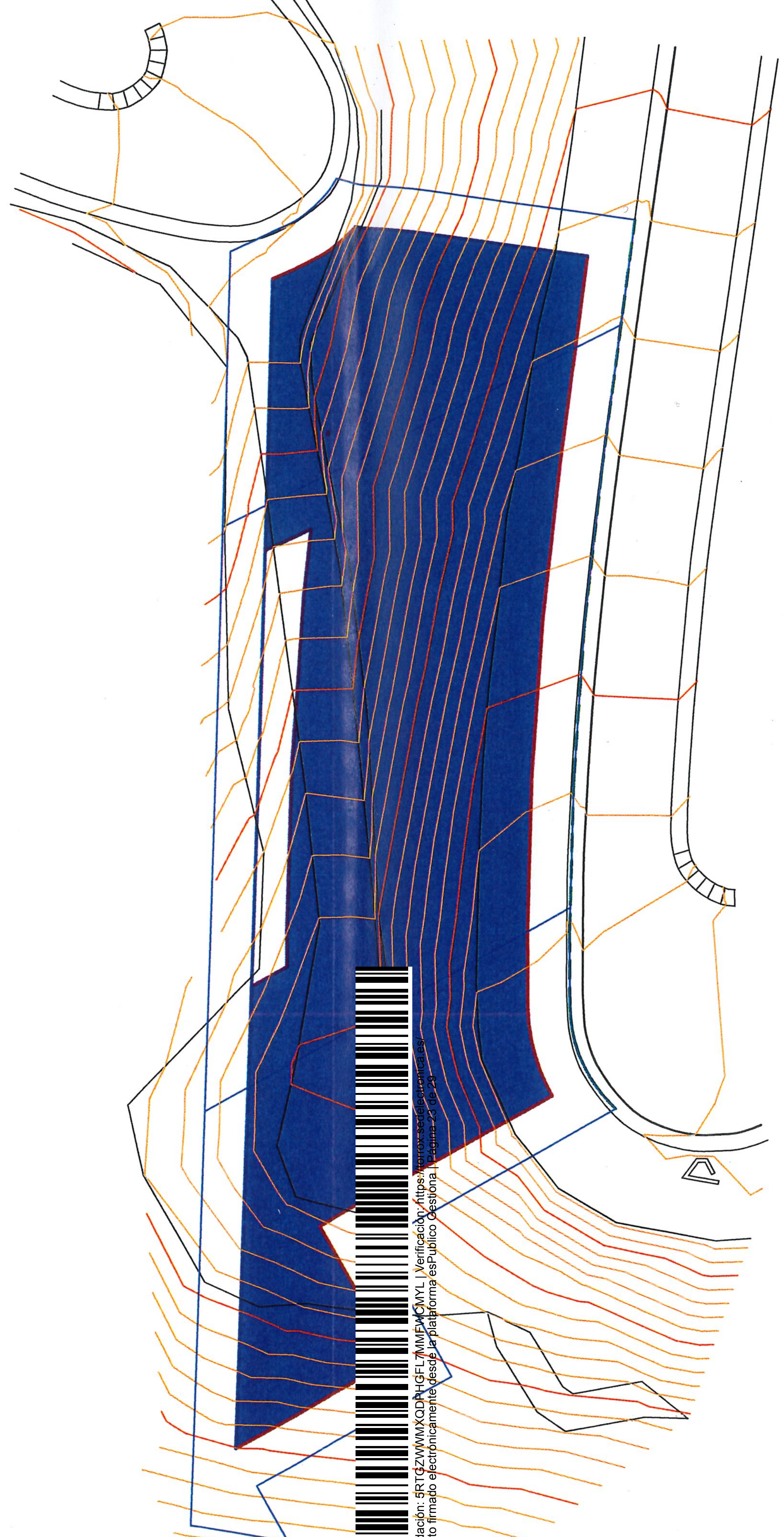
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO **INICIALMENTE**, mediante acuerdo de Jutna de Gobierno Local de fecha **26 DE AGOSTO DE 2019** (BOP nº 170- 05/09/19), y **DEFINITIVAMENTE**, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha **26 DE NOVIEMBRE DE 2019**.

En Torrox a fecha de firma electrónica

El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez



PARCELACIÓN



ALINEACIONES - UAD.2

Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFHCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 29

N
O E
S

AYUNTAMIENTO DE TORROX · SECRETARÍA ·
Pag. 6 de 15

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

POLAINO MAEZO, MARIO

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

VISADO ESTATUTARIO
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

Leyenda
LÍNEA ALINEACIÓN RESPECTO A VIAL
SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO (3,00 M.)
SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO (3,00 M.)
SEPARACIÓN 20,00 M. PROFUNDIDAD EDIFICABLE
HUELLA POSIBLE EDIFICACIÓN

MARIO POLAINO MAEZO - ARQUITECTO
TLF: 00-34-661223303
email: mariopolaino@mpmarquitecto.es
www.mpmarquitecto.es

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 13.1.3 URP-3

Promotor: ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI S.L.

Situación: PARCELA 13.1.3. SECTOR URP-3. TORROX (MÁLAGA)

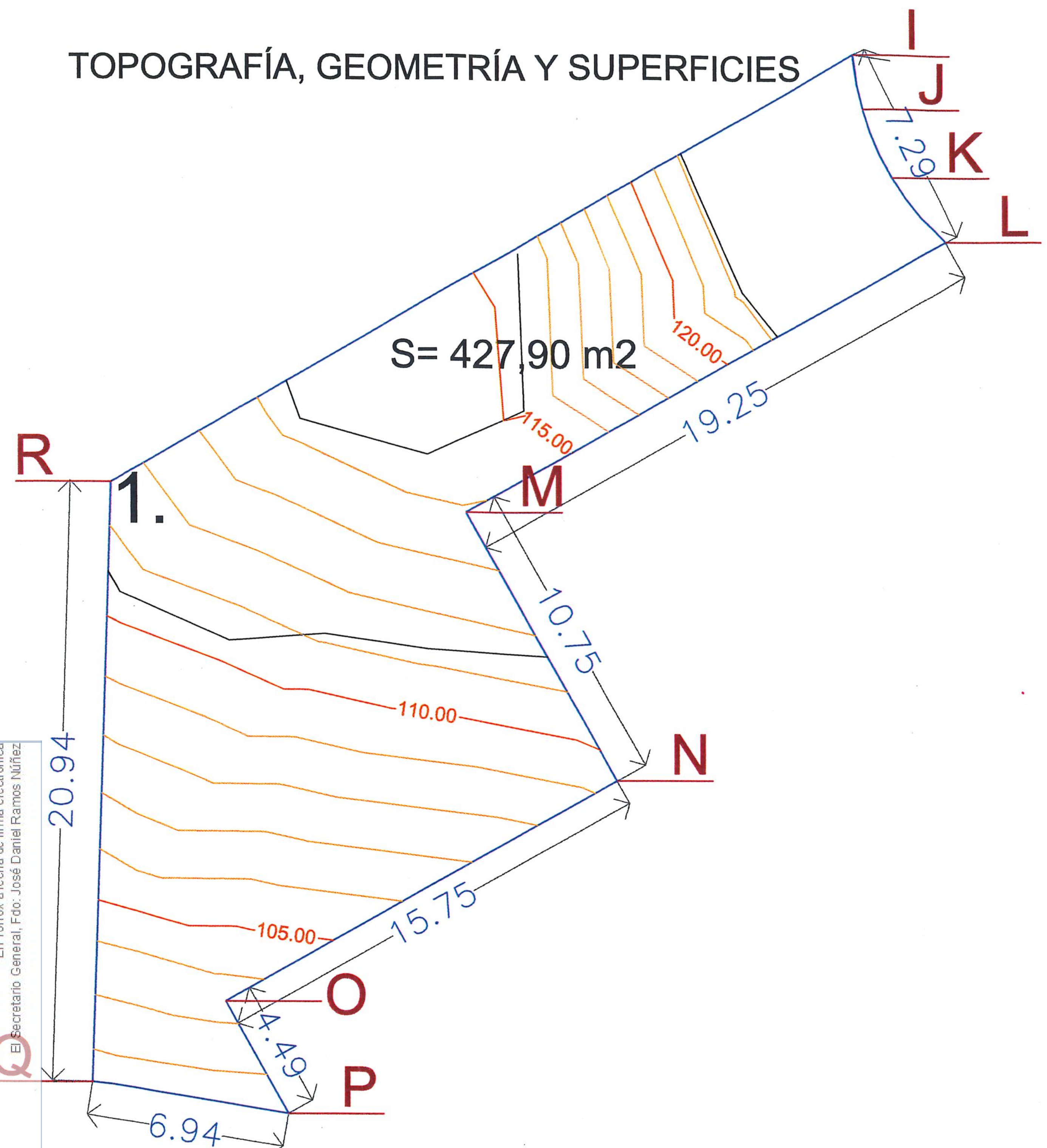
PARCELACIÓN Y ALINEACIONES — E: 1/400

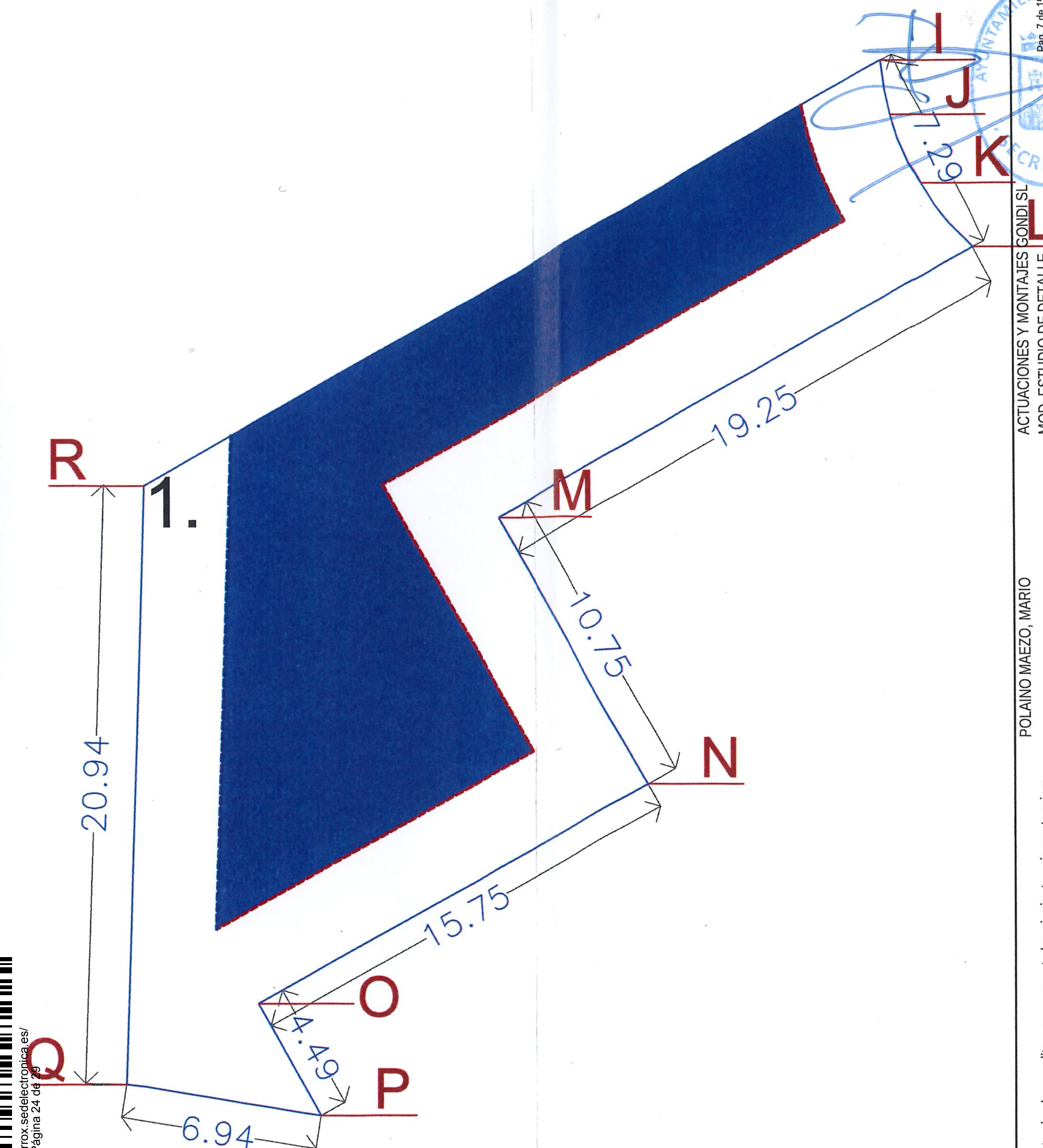
Arquitecto: Mario Polaino Maezo - Arquitecto Colegiado Nº 909

mpm 14041976260420002

enero 2019

E.04





TOPOGRAFÍA, GEOMETRÍA Y SUPERFICIES

ALINEACIONES Y COORDENADAS UTM

COORDENADAS UTM		
PARCELA 1		
PUNTO	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
I	4066340,19	416244,50
J	4066338,29	416244,84
K	4066335,89	416245,87
L	4066333,64	416247,70
M	4066324,21	416230,92
N	4066314,84	416236,19
O	4066307,12	416222,46
P	4066303,22	416224,66
Q	4066304,32	416217,80
R	4066325,25	416218,46

...NEACIÓN RESPECTO A VIAL
...DAD MÁXIMA EDIFICABLE (20.00 M.)
...ÓN LINDERO PÚBLICO (3,00 M.)
...ÓN LINDERO PRIVADO (3,00 M.)
...SIBLE EDIFICACIÓN

Ayuntamiento de Torrox

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO **INICIALMENTE**, mediante acuerdo de Jutna de Gobierno Local de fecha **26 DE AGOSTO DE 2019** (BOP nº 170- 05/09/19), y **DEFINITIVAMENTE**, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha **26 DE NOVIEMBRE DE 2019.**

En Torrox a fecha de firma electrónica
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez

Cód. Validación: 5RTCZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 29

AYUNTAMIENTO DE TORROX
SECRETARÍA
Pag. 7 de 15

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

POLAINO MAEZO, MARIO

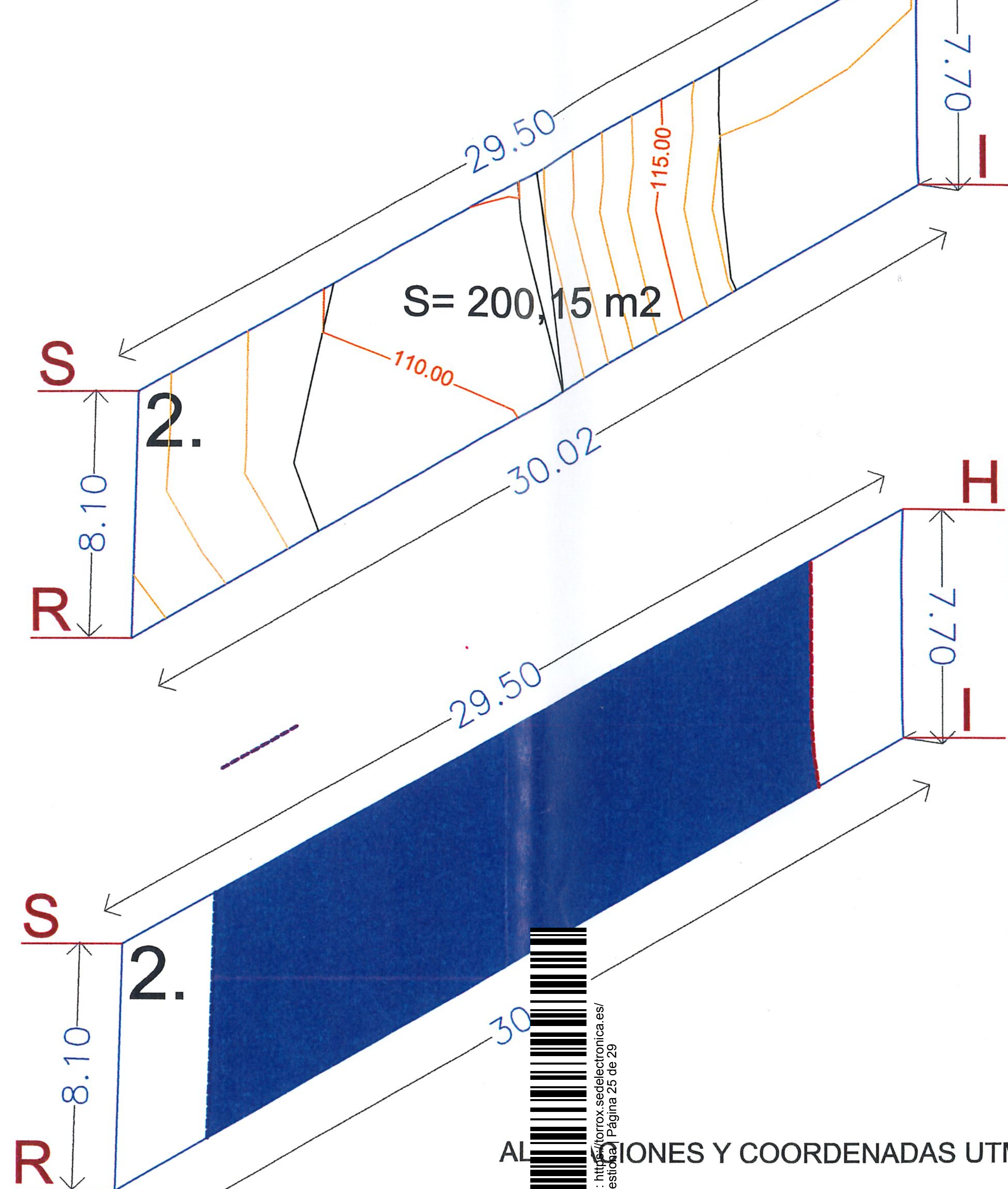
El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

VISADO ESTATUTARIO
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

MARIO POLAINO MAEZO - ARQUITECTO
TLF: 00-34-661223303
email: mariopolaino@mpmarquitecto.es
www.mpmarquitecto.es

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 13.1.3 URP-3		
Promotor: ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI S.L.		
Situación: PARCELA 13.1.3. SECTOR URP-3. TORROX (MÁLAGA)		
DEFINICIÓN PARCELA 1 E: 1/200 TOPOGRAFÍA, GEOMETRÍA,SUPERF., ALINEACIONES Y COORDENADAS UTM		
Arquitecto: mpm 14041976260420002 Mario Polaino Maezo - Arquitecto Colegiado Nº 909	enero 2019	E.05

TOPOGRAFÍA, GEOMETRÍA Y SUPERFICIES



ALINEACIONES Y COORDENADAS UTM

COORDENADAS UTM		
PARCELA 2		
PUNTO	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
H	[illegible]70	416244,49
I	[illegible]19	416244,50
R	[illegible]25	416218,46
S	[illegible]35	416218,71

— — LÍNEA ALINEACIÓN RESPECTO A VIAL

PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE (20.00 M.)

SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO (3,00 M.)

SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO (3,00 M.)

HUELLA POSIBLE EDIFICACIÓN

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 13.1.3 URP-3

Promotor: ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI S.L.

Situación: PARCELA 13.1.3. SECTOR URP-3. TORROX (MÁLAGA)

DEFINICIÓN PARCELA 2 E: 1/200

TOPOGRAFÍA, GEOMETRÍA,SUPERF., ALINEACIONES Y COORDENADAS UTM

Arquitecto: mpm 14041976260420002 | enero 2019 | E.06

Mario Polaino Maezo - Arquitecto Colegiado Nº 909

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

POLAINO MAEZO, MARIO

Pag. 8 de 15

VISADO ESTATUTARIO
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
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

AYUNTAMIENTO DE TORROX SECRETARÍA

Cód. Validación: 5PTGWWMXQDPHCFL2MNFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 29

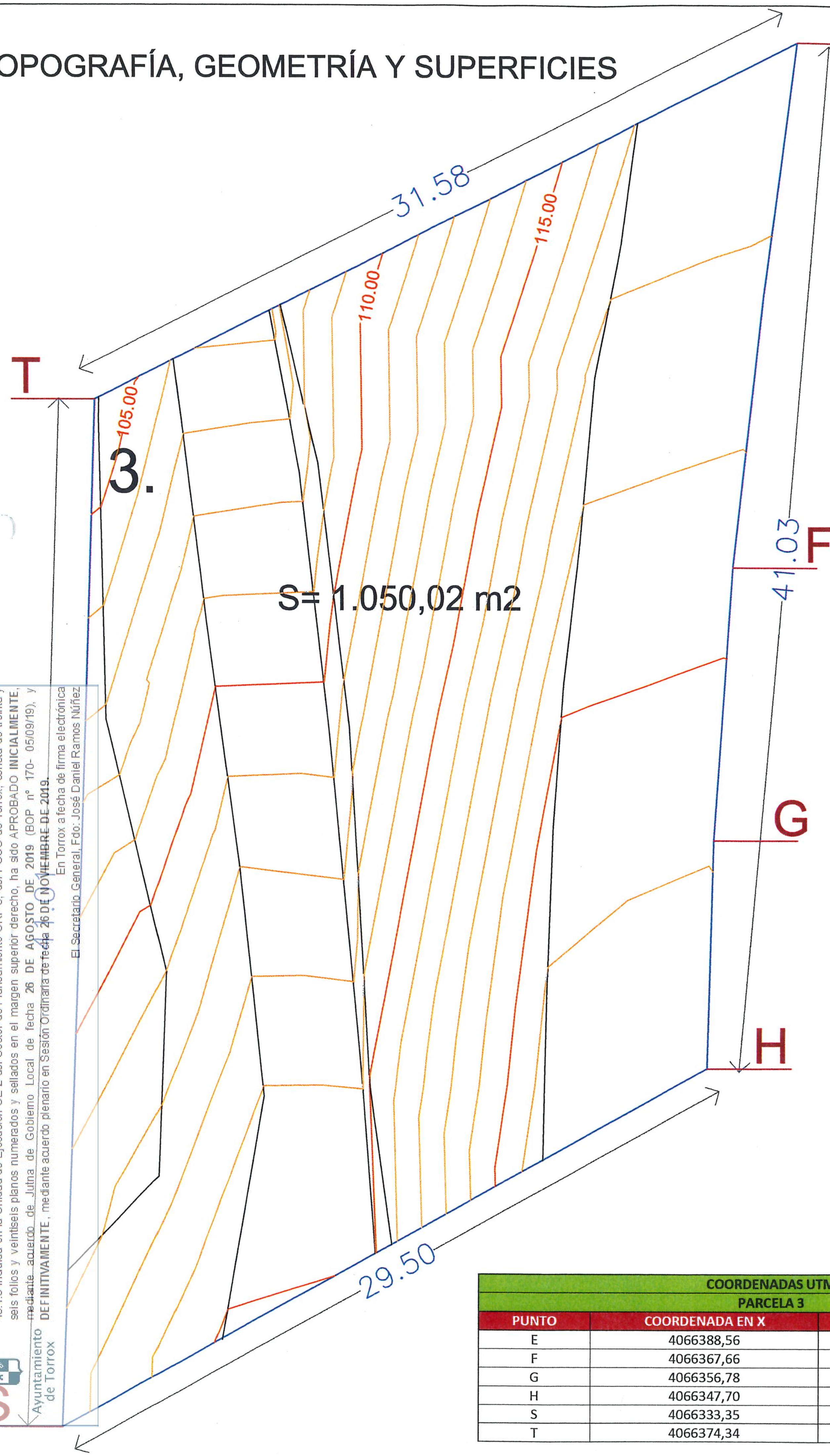
Ayuntamiento de Torrox

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO **INICIALMENTE**, mediante acuerdo de Jutna de Gobierno Local de fecha **26 DE AGOSTO DE 2019** (BOP nº 170- 05/09/19), y **DEFINITIVAMENTE**, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha **26 DE NOVIEMBRE DE 2019.**

En Torrox a fecha de firma electrónica

El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez

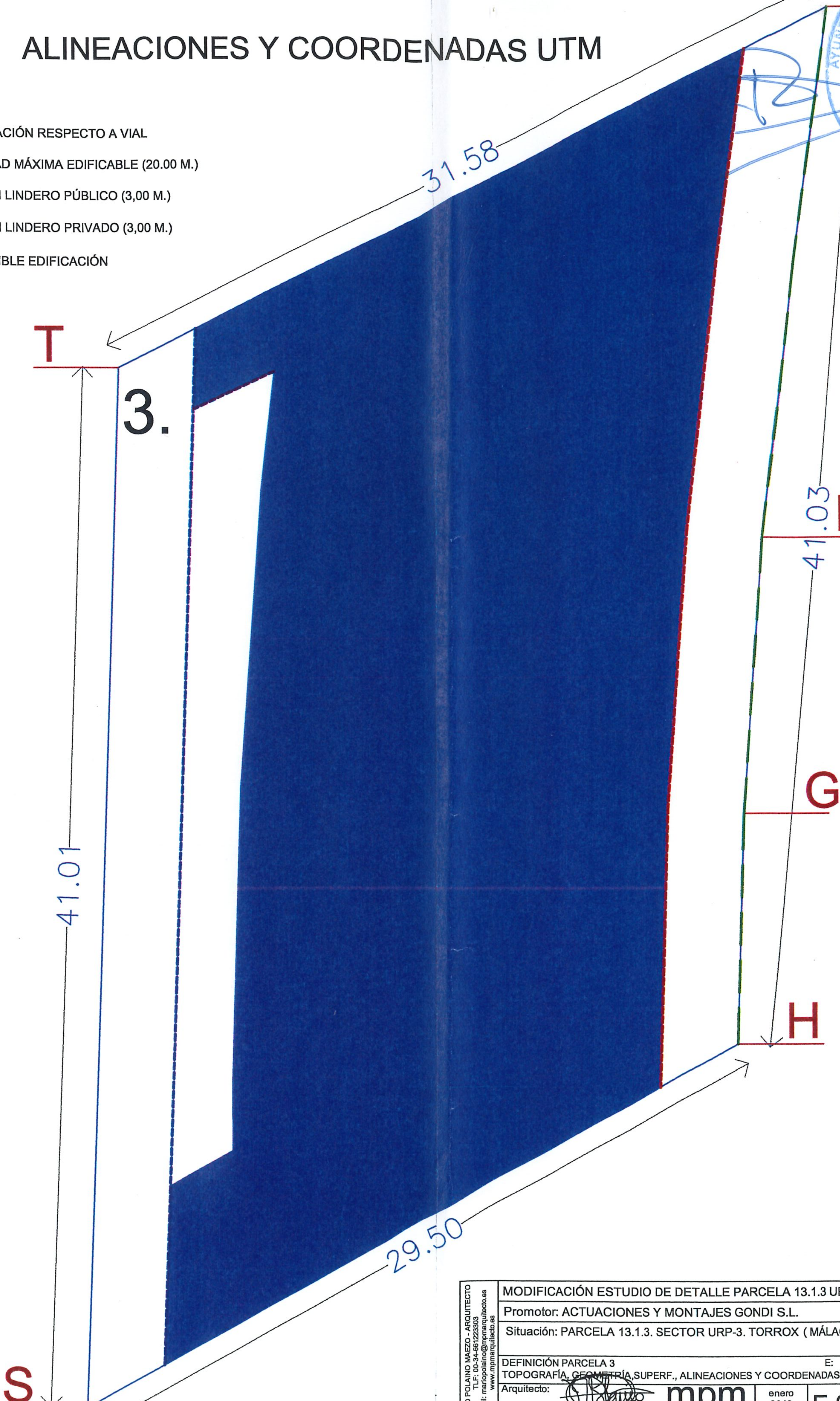
TOPOGRAFÍA, GEOMETRÍA Y SUPERFICIES



COORDENADAS UTM		
PARCELA 3		
PUNTO	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
E	4066388,56	416248,18
F	4066367,66	416245,54
G	4066356,78	416244,75
H	4066347,70	416244,49
S	4066333,35	416218,71
T	4066374,34	416219,99

ALINEACIONES Y COORDENADAS UTM

- LÍNEA ALINEACIÓN RESPECTO A VIAL
- PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE (20.00 M.)
- SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO (3,00 M.)
- SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO (3,00 M.)
- HUELLA POSIBLE EDIFICACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO **INICIALMENTE**, mediante acuerdo de Jutna de Gobierno Local de fecha **26 DE AGOSTO DE 2019** (BOP nº 170- 05/09/19), y **DEFINITIVAMENTE**, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha **26 DE NOVIEMBRE DE 2019**.

En Torrox a fecha de firma electrónica

El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez

Ayuntamiento de Torrox

Cód. Validación: 5RTGZWWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 29

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

POLAINO MAEZO, MARIO

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

VISADO ESTATUTARIO
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

MARIO POLAINO MAEZO - ARQUITECTO
TLF: 00-34-661223303
email: mariopolaino@mpmarquitecto.es
www.mpmarquitecto.es

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 13.1.3 URP-3

Promotor: ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI S.L.

Situación: PARCELA 13.1.3. SECTOR URP-3. TORROX (MÁLAGA)

DEFINICIÓN PARCELA 3 E: 1/200

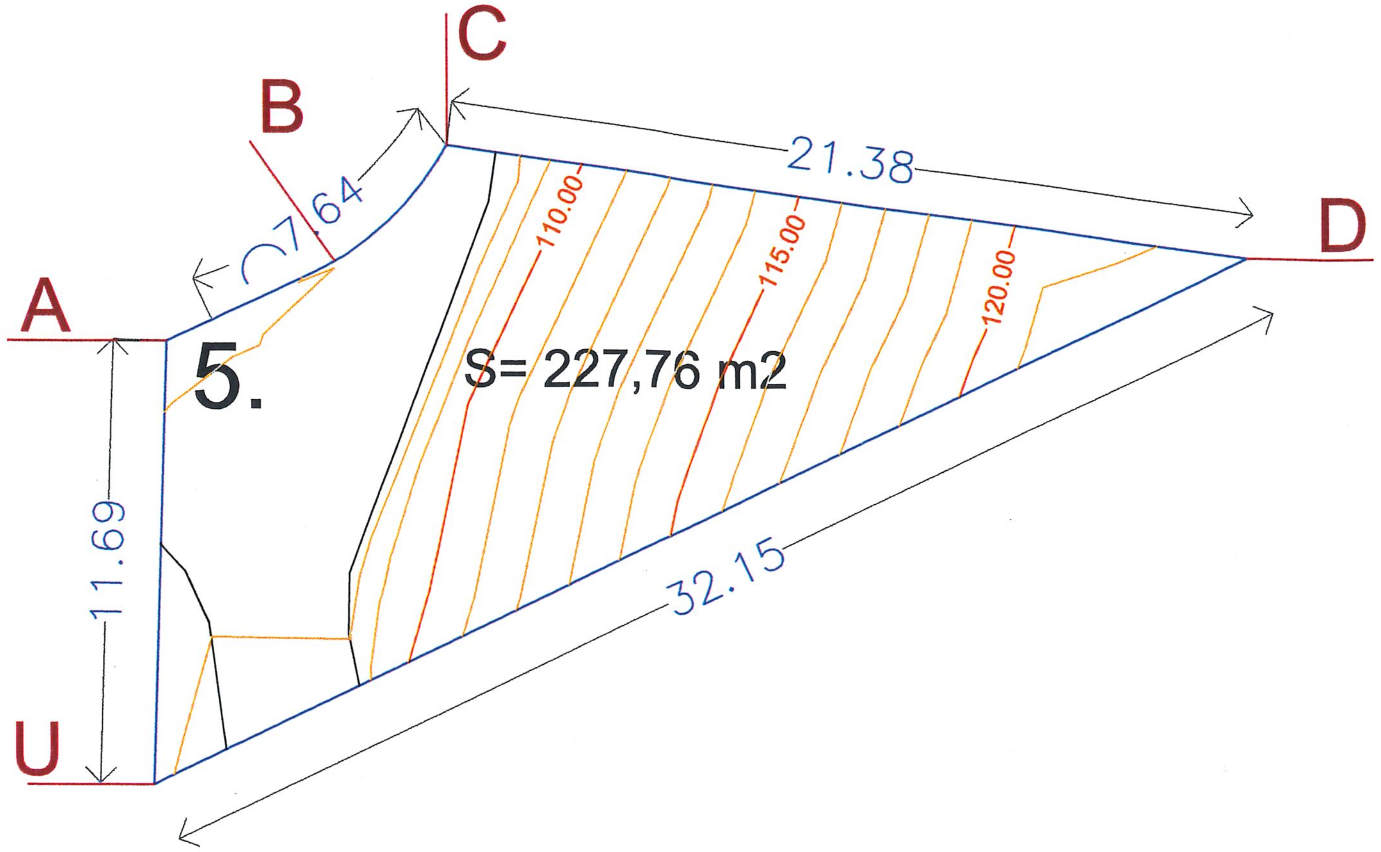
TOPOGRAFÍA, GEOMETRÍA,SUPERF., ALINEACIONES Y COORDENADAS UTM

Arquitecto: mpm 1404197626042002

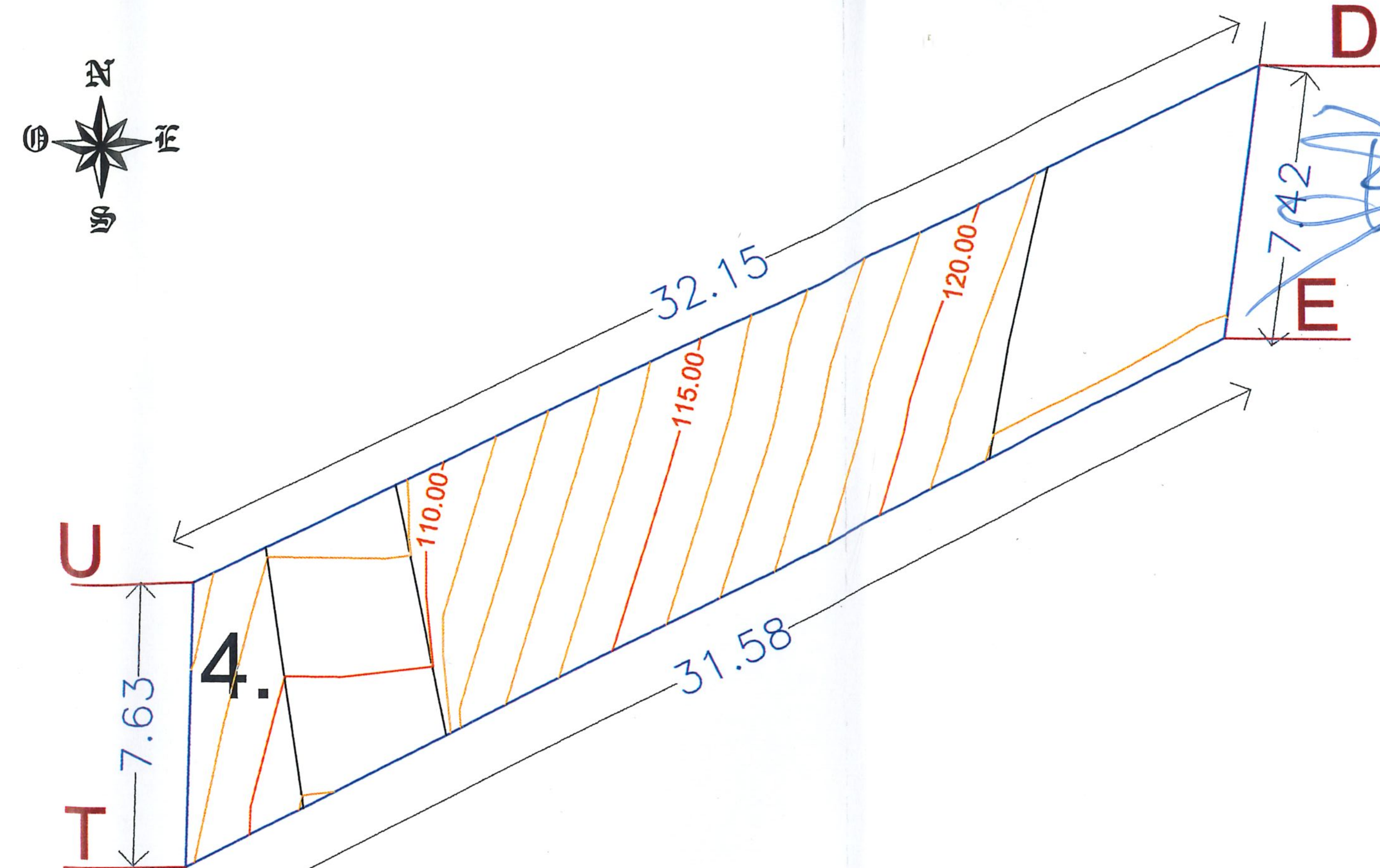
Mario Polaino Maezo - Arquitecto Colegiado Nº 909

enero 2019

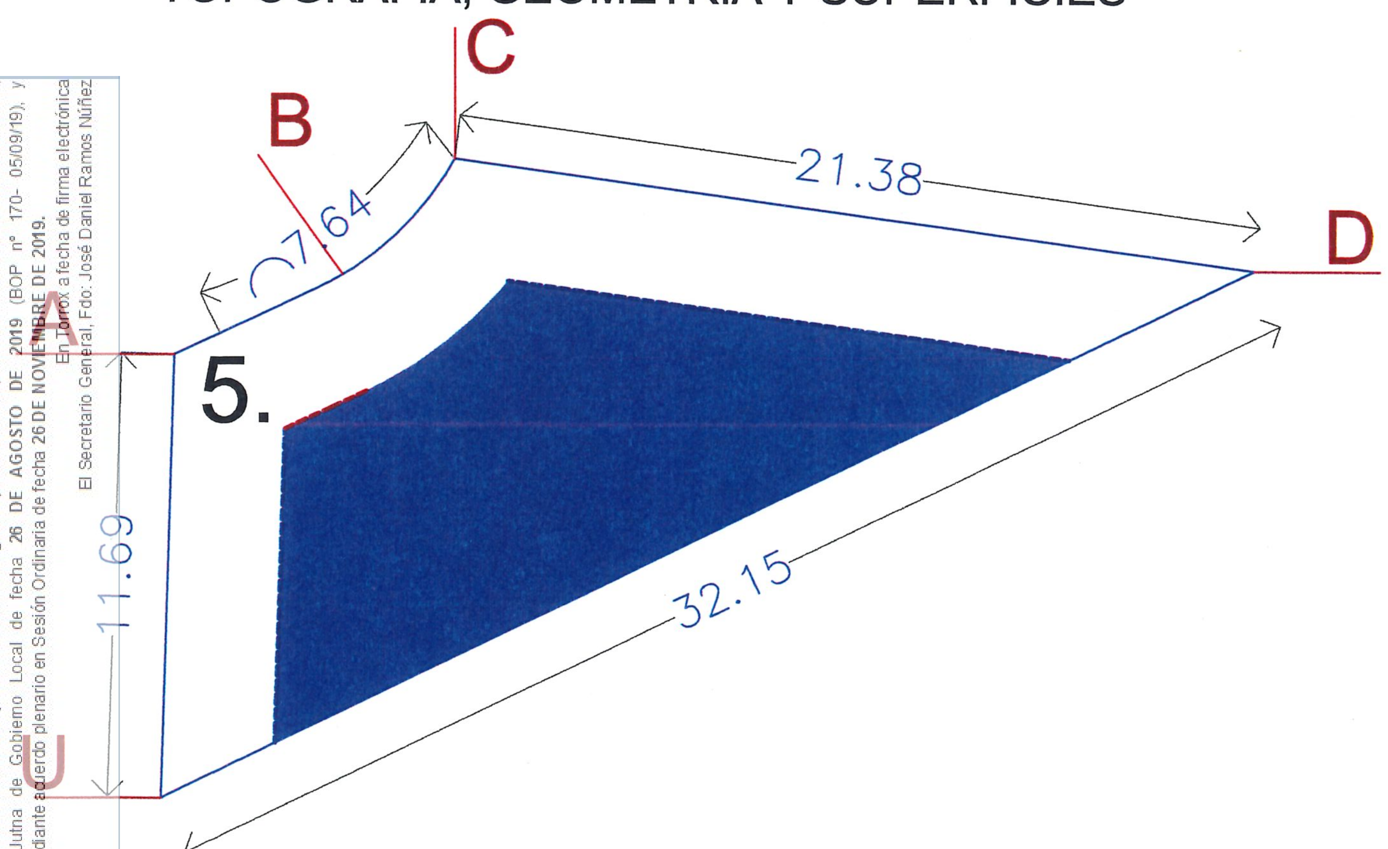
E.07



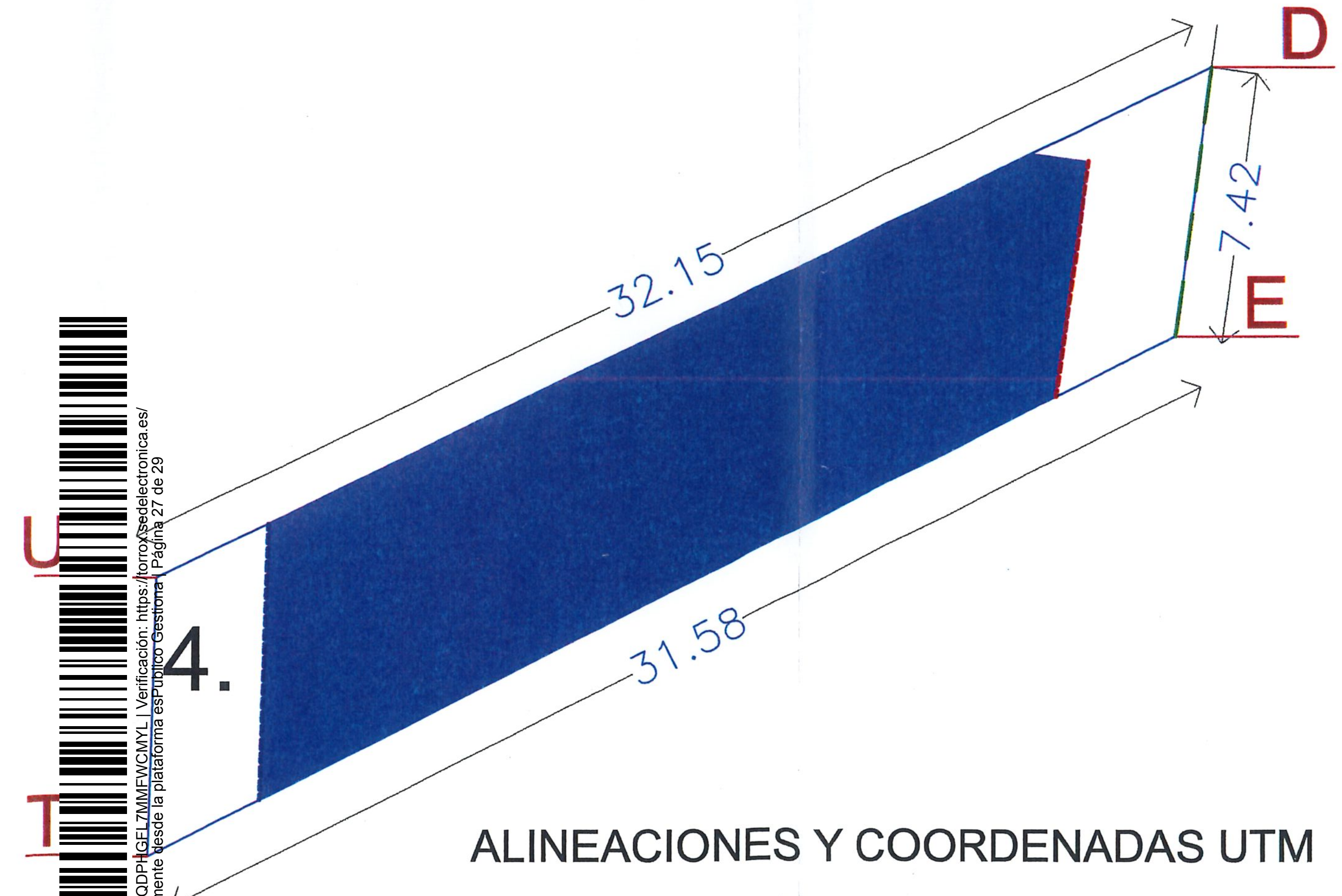
TOPOGRAFÍA, GEOMETRÍA Y SUPERFICIES



TOPOGRAFÍA, GEOMETRÍA Y SUPERFICIES



ALINEACIONES Y COORDENADAS UTM



ALINEACIONES Y COORDENADAS UTM

COORDENADAS UTM		
PARCELA 5		
PUNTO	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
A	4066393,65	416220,59
B	4066395,77	416225,05
C	4066398,83	416228,02
D	4066395,91	416249,20
U	4066381,97	416220,23

— — LÍNEA ALINEACIÓN RESPECTO A VIAL

PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE (20.00 M.)

SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO (3,00 M.)

SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO (3,00 M.)

HUELLA POSIBLE EDIFICACIÓN

COORDENADAS UTM		
PARCELA 4		
PUNTO	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
D	4066395,91	416249,20
E	4066388,56	416248,18
T	4066374,34	416219,99
U	4066381,97	416220,23

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 13.1.3 URP-3

Promotor: ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI S.L.

Situación: PARCELA 13.1.3. SECTOR URP-3. TORROX (MÁLAGA)

DEFINICIÓN PARCELA 4 Y PARCELA 5 E: 1/200
TOPOGRAFÍA, GEOMETRÍA,SUPERF., ALINEACIONES Y COORDENADAS UTM

Arquitecto: Mario Polaino Máezo - Arquitecto Colegiado Nº 909

mpm 1404197626042002

enero 2019

E.08

MARIO POLAINO MAEZO - ARQUITECTO
TLF: 00-34-661223303
email: mariopolaino@mpmarquitecto.es
www.mpmarquitecto.es

ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

POLAINO MAEZO, MARIO

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

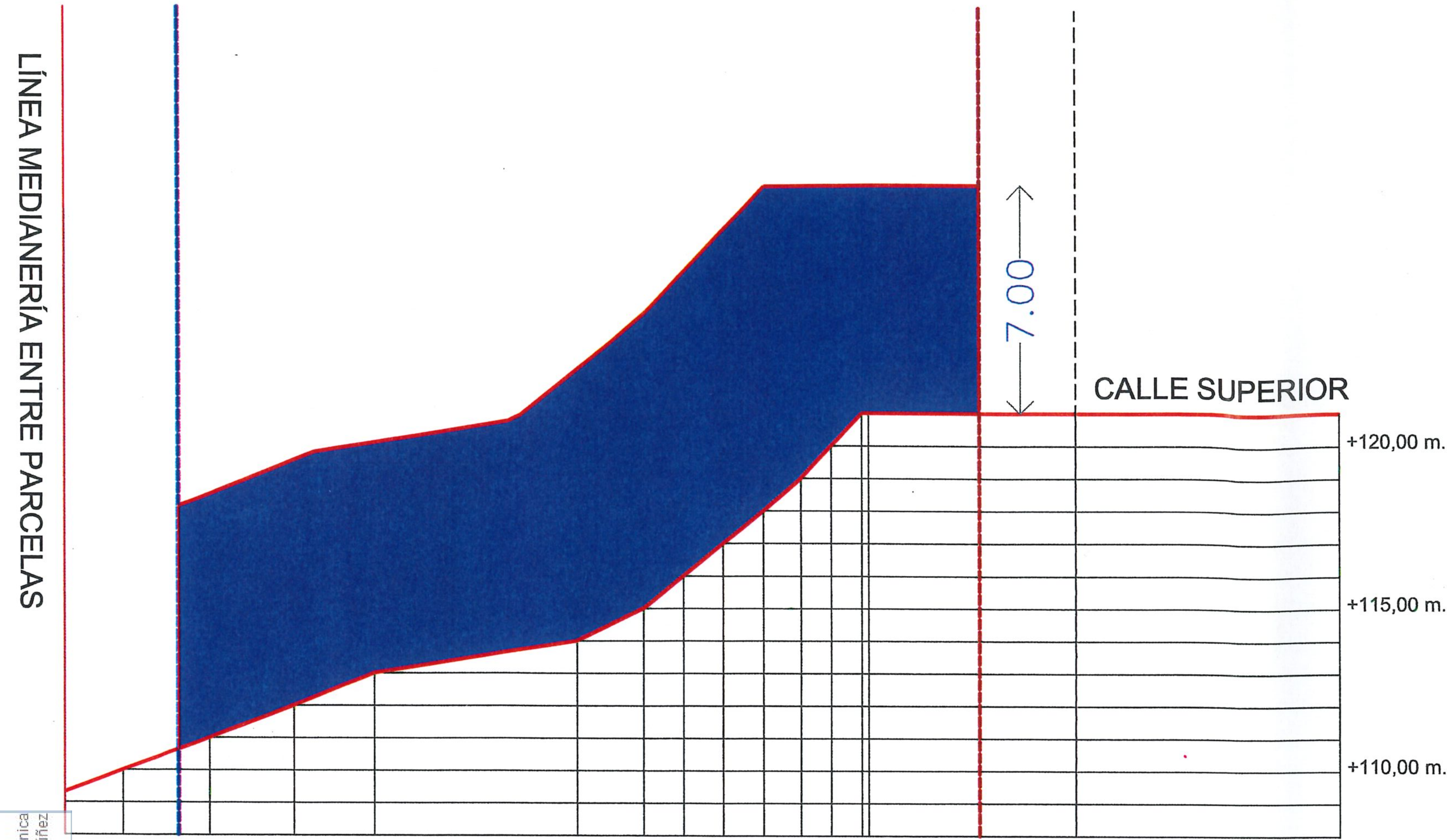
VISADO ESTATUTARIO
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiseis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO INICIALMENTE, mediante acuerdo de Jutna de Gobierno Local de fecha 26 DE AGOSTO DE 2019 (BOP nº 170- 05/09/19), y DEFINITIVAMENTE, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha 26 DE NOVIEMBRE DE 2019.
En Torrox a fecha de firma electrónica
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez

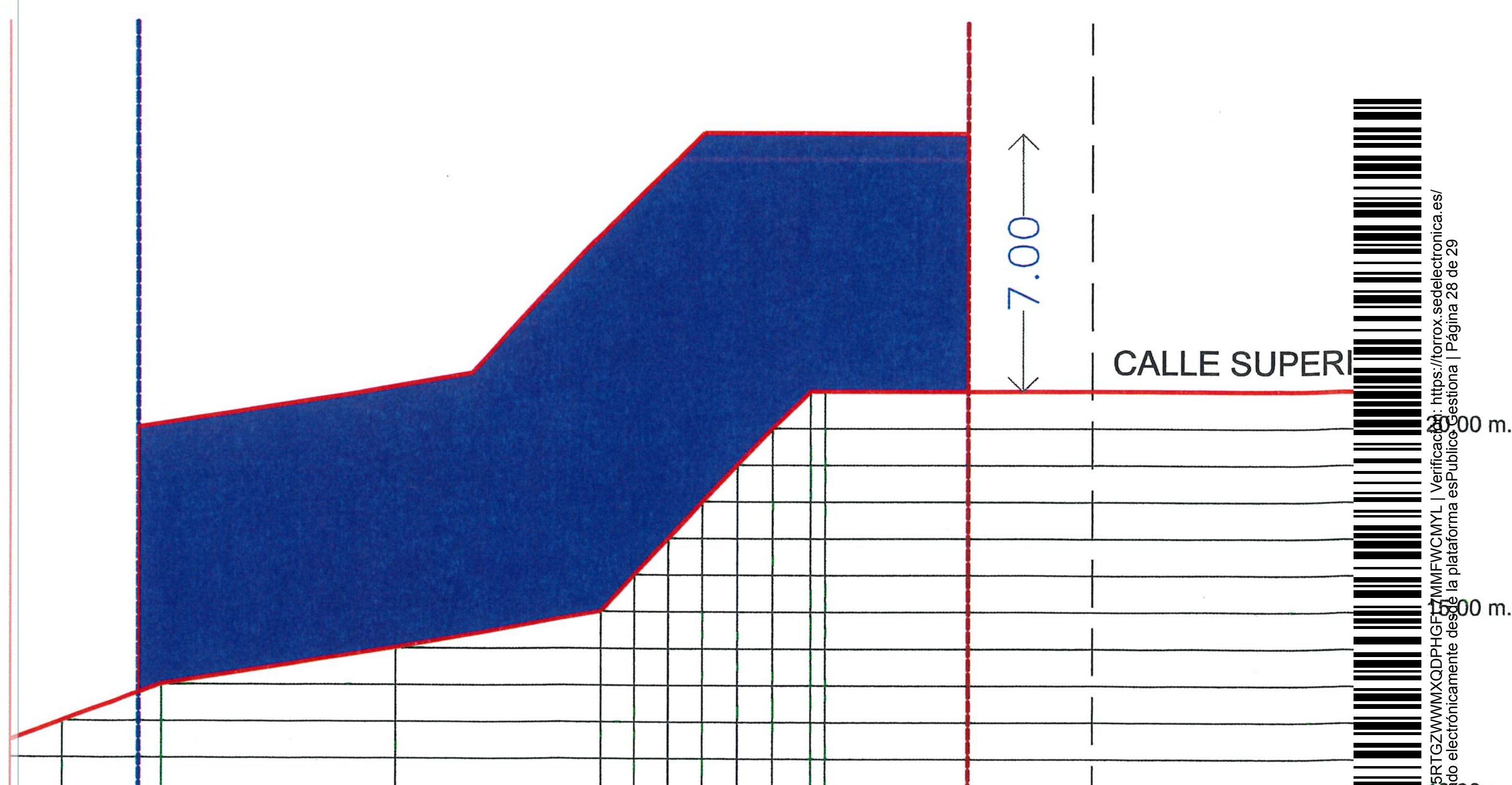
Ayuntamiento de Torrox

Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 29

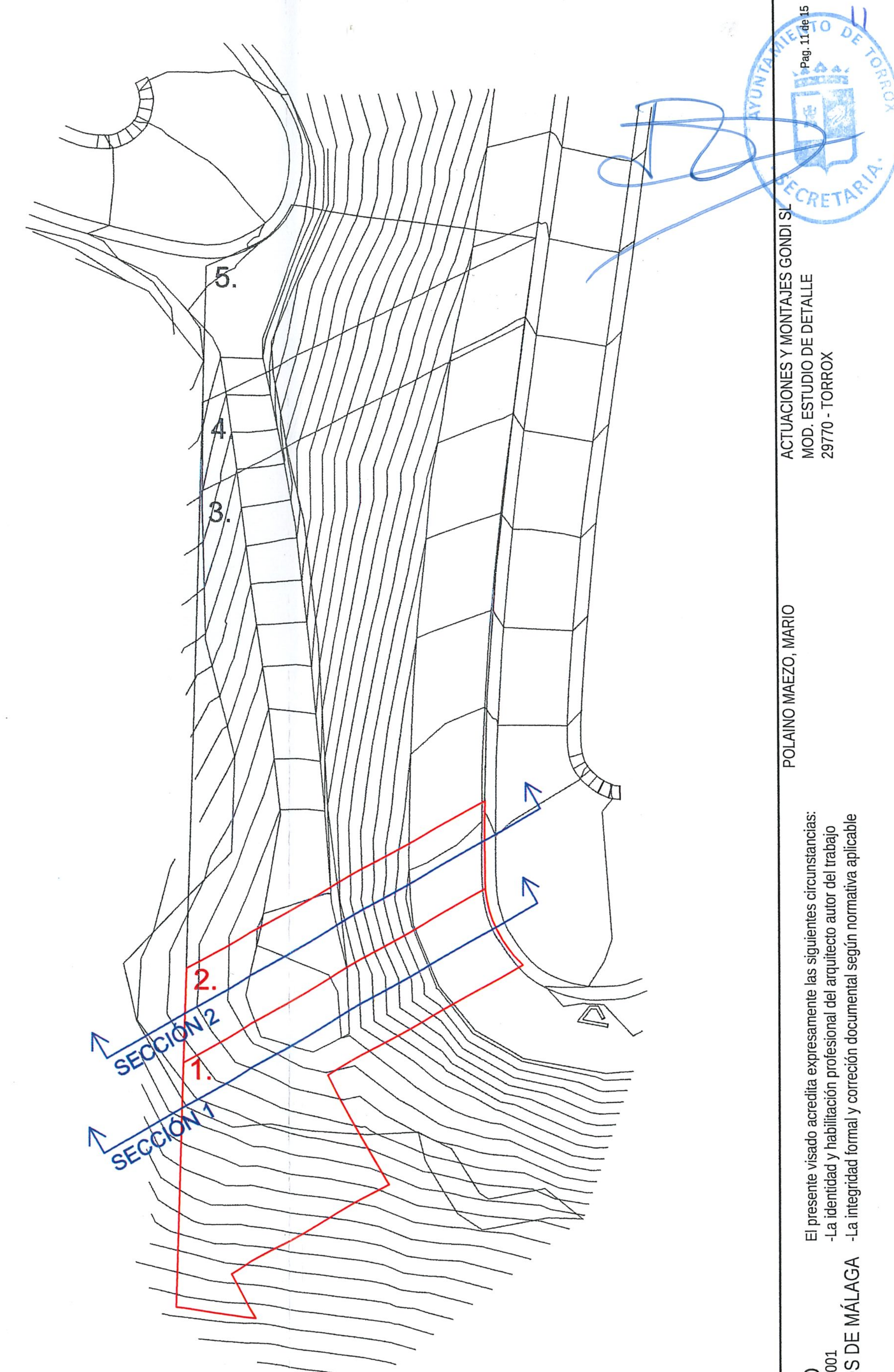
AYUNTAMIENTO DE TORROX · SECRETARÍA
Pag 10 de 15



SECCIÓN 1 - PARCELA 1



SECCIÓN 2 - PARCELA 2



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiséis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO **INICIALMENTE**, mediante acuerdo de Jutna de Gobierno Local de fecha **26 DE AGOSTO DE 2019** (BOP nº 170- 05/09/19), y **DEFINITIVAMENTE**, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha **26 DE NOVIEMBRE DE 2019.**

En Torrox a fecha de firma electrónica
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez

Ayuntamiento de Torrox

Cód. Validación: [barcode] | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 29

— — LÍNEA ALINEACIÓN RESPECTO A VIAL

PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE (20.00 M.)

SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO (3,00 M.)

SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO (3,00 M.)

HUELLA POSIBLE EDIFICACIÓN

MARIO POLAINO MAEZO - ARQUITECTO
TLF: 00-34-661223303
email: mariopolaino@mpmarquitecto.es
www.mpmarquitecto.es

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 13.1.3 URP-3

Promotor: ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI S.L.

Situación: PARCELA 13.1.3. SECTOR URP-3. TORROX (MÁLAGA)

PERFILES TRANSVERSALES (1) E: 1/200

Arquitecto: mpm 1404197626042002

Mario Polaino Maezo - Arquitecto Colegiado Nº 909

enero 2019

E.09

VISADO ESTATUTARIO
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

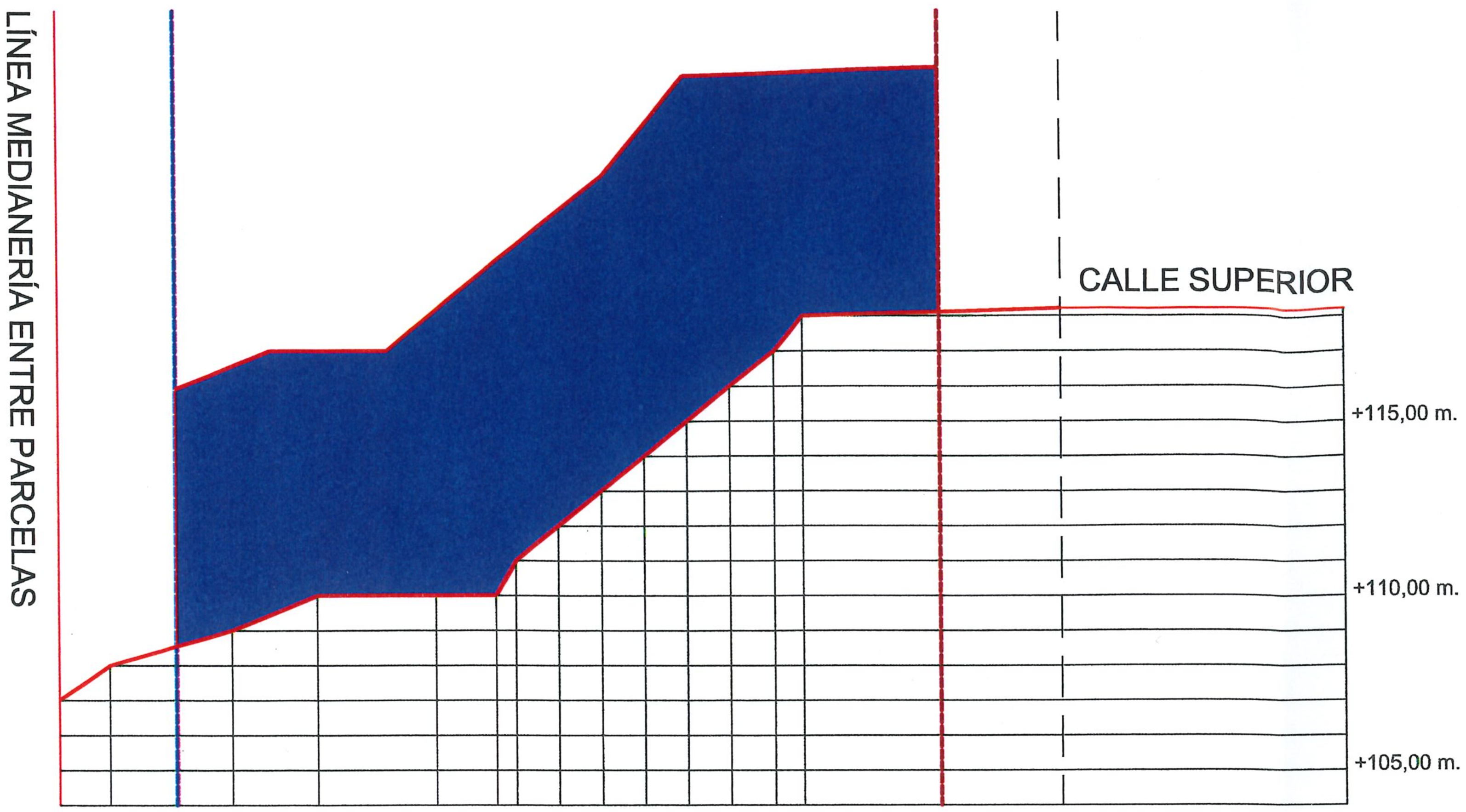
El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y correción documental según normativa aplicable

POLAINO MAEZO, MARIO

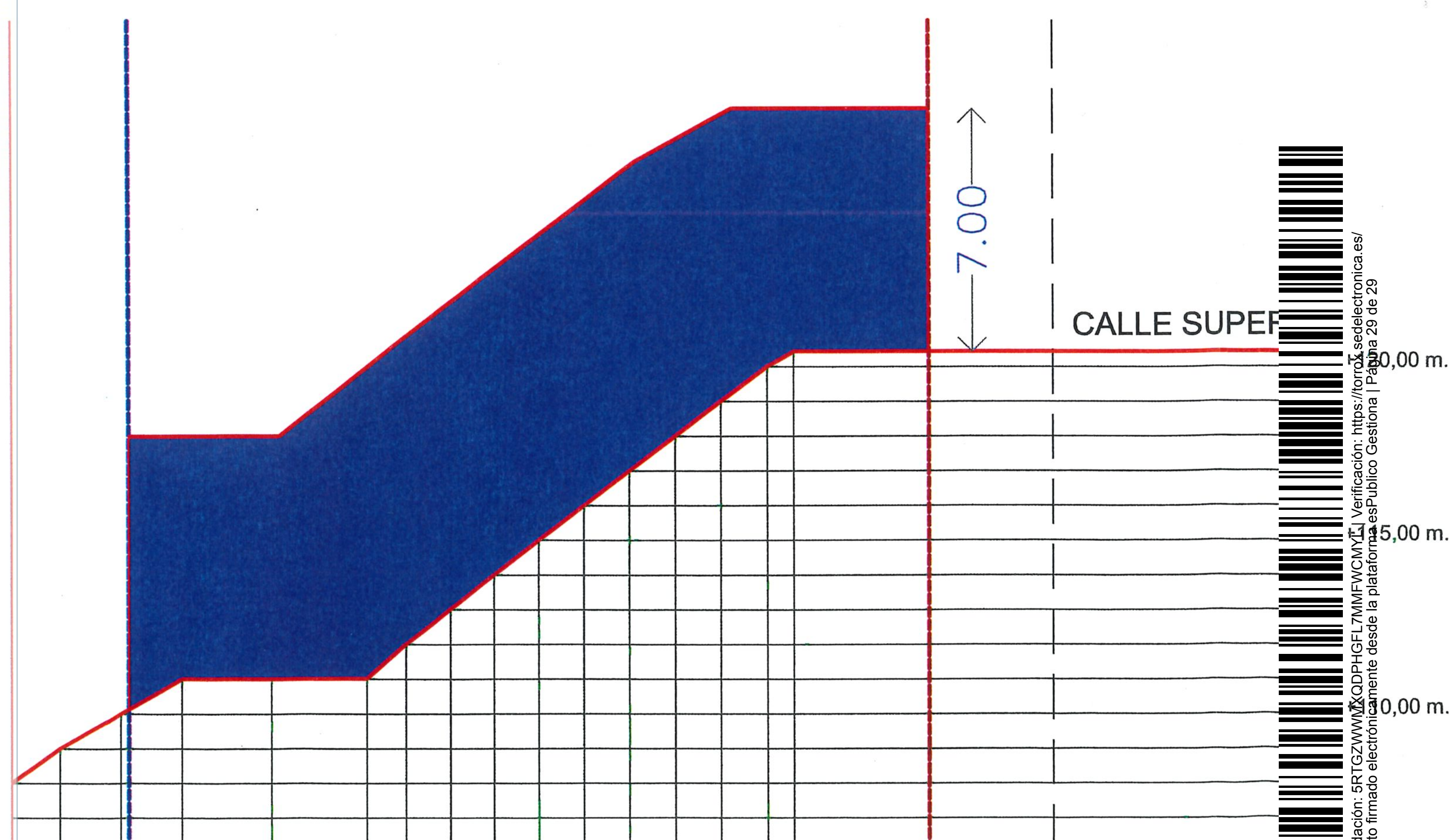
ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX

Pag. 11 de 15

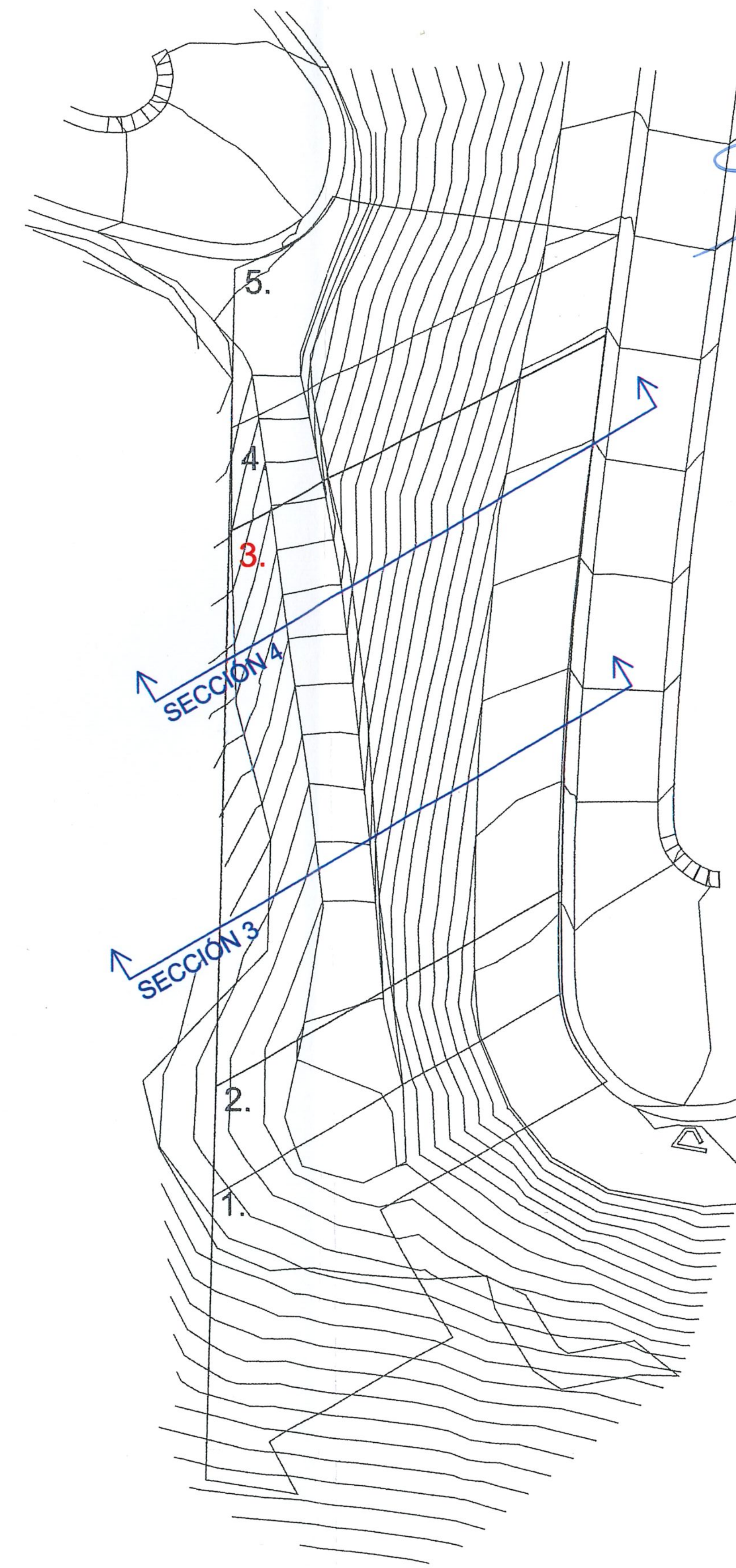
AYUNTAMIENTO DE TORROX SECRETARÍA



SECCIÓN 3 - PARCELA 3



SECCIÓN 4 - PARCELA 3



- — — LÍNEA ALINEACIÓN RESPECTO A VIAL
- PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE (20.00 M.)
- SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO (3,00 M.)
- SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO (3,00 M.)
- HUELLA POSIBLE EDIFICACIÓN

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 13.1.3 URP-3
Promotor: ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI S.L.
Situación: PARCELA 13.1.3. SECTOR URP-3. TORROX (MÁLAGA)
PERFILES TRANSVERSALES (2) E: 1/200
Arquitecto: Mario Polaino Máezo - Arquitecto Colegiado Nº 909
mpm
enero 2019
E.10

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente denominado Modificado de Estudio de Detalle para parcela 13.1.3 incluida en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento URP-3, del PGOU de Torrox, consta de treinta y seis folios y veintiséis planos numerados y sellados en el margen superior derecho, ha sido APROBADO INICIALMENTE, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 26 DE AGOSTO DE 2019 (BOP nº 170- 05/09/19), y DEFINITIVAMENTE, mediante acuerdo plenario en Sesión Ordinaria de fecha 26 DE NOVIEMBRE DE 2019.
El Secretario General, Fdo: José Daniel Ramos Núñez
Ayuntamiento de Torrox

Cód. Validación: 5RTGZWWMXQDPHGFL7MMFWCMYL | Verificación: https://torrox.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 29

Pag. 12 de 15
ACTUACIONES Y MONTAJES GONDI SL
MOD. ESTUDIO DE DETALLE
29770 - TORROX
POLAINO MAEZO, MARIO
El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
-La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
-La integridad formal y correción documental según normativa aplicable
VISADO ESTATUTARIO
07/02/2019 - Nº Expte 2019/000479/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA