

PROPUESTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Propuesta en Alto del Pinar

Camino Alto del Pinar 15A, Torremolinos. Una casa tendida en dos bancales, a la sombra del pinar.

1 **BAJAR A LA LADERA**

DÍA A +80,40 · NOCHE A +83,70

2 **GUARDAR EL PINAR**

SE CONSERVA EL GRUPO DEL OESTE

3 **SE ENTRA A NIVEL**

CALLE +72,50 · CAMINO +83,70

PARCELA 827,81 M²

ORDENANZA UAS-2

TECHO 325,4 DE 331 M²T

OCUPACIÓN 33 %

B + 1 · 6,60 M

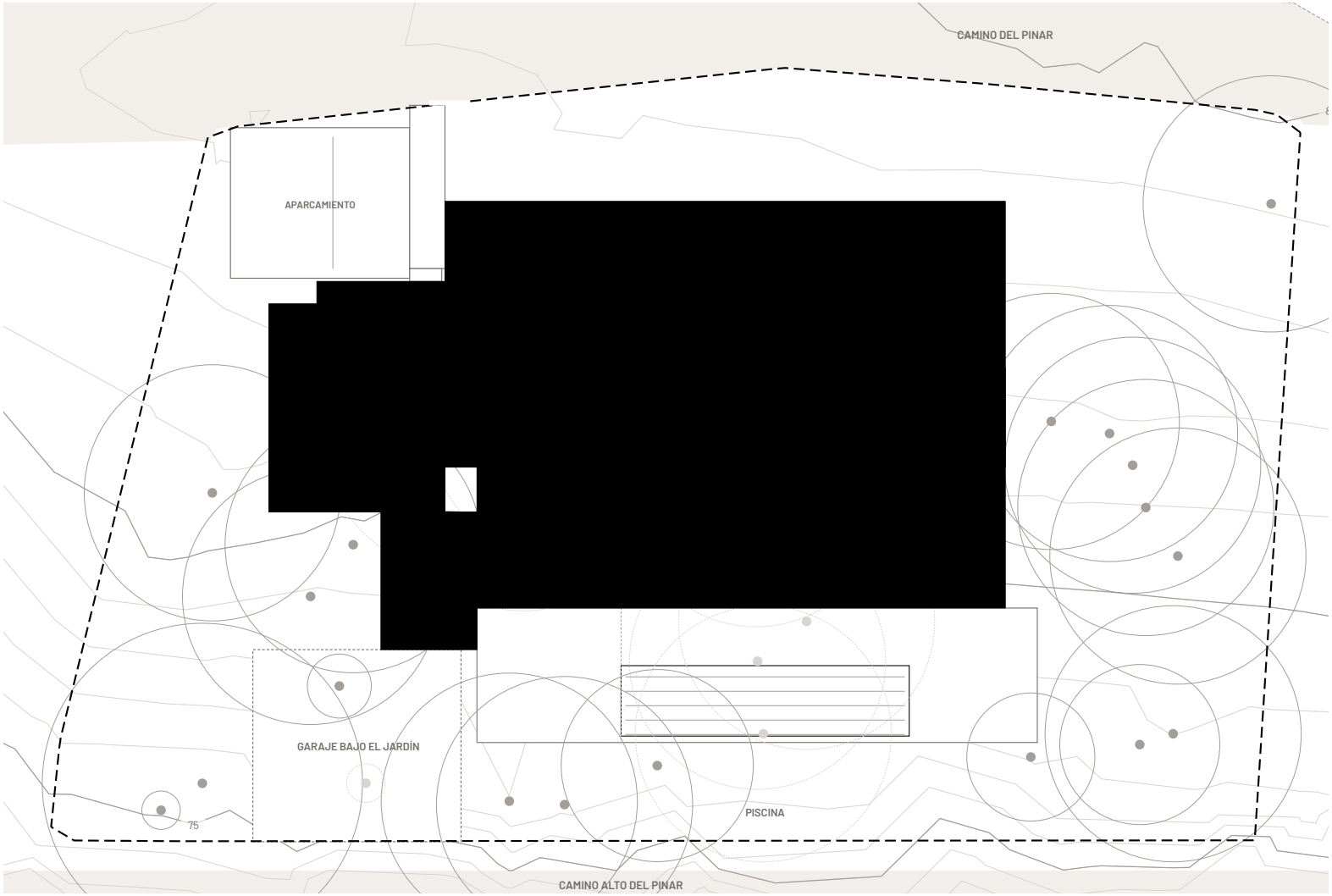
GARAJE 2 PLAZAS + 2 ARRIBA

Portada: la vista al NE desde la parcela, a la altura de la entrada (Bing Maps 3D, © Microsoft, tratada). Las infografías de la casa, en las láminas 08 a 10.

La casa en la parcela

La casa sigue las curvas a media ladera, entre dos frentes: la calle abajo y el camino del pinar arriba.

EMPLAZAMIENTO 1:200



HUELLA EN NEGRO · OCUPACIÓN 269 M² · +72,50 CALLE · +80,40 DÍA · +83,70 NOCHE Y ENTRADA · 7 PINOS AFECTADOS DE 26

0 10 m

PARÁMETROS · UAS-2

	NORMA	PROPUESTA
Parcela mínima	400 m²	827,81 m²
Fachada mínima	15 m	≈ 37 m
Ocupación	40 %	33 %
Edificabilidad	331,12 m²t	325,4 m²t
Separación	3 m	≥ 3 m
Altura	B+1 · 7 m	B+1 · 6,60 m
Sótano	garaje, trastero	trasteros, almacén
Muros en ladera	≤ 3 m	≤ 3 m

Ordenanza UAS-2 del PGOU de Torremolinos (arts. 313-318) y normas de edificación en ladera (art. 286): la pendiente media de la parcela está entre el 34 y el 44 %.

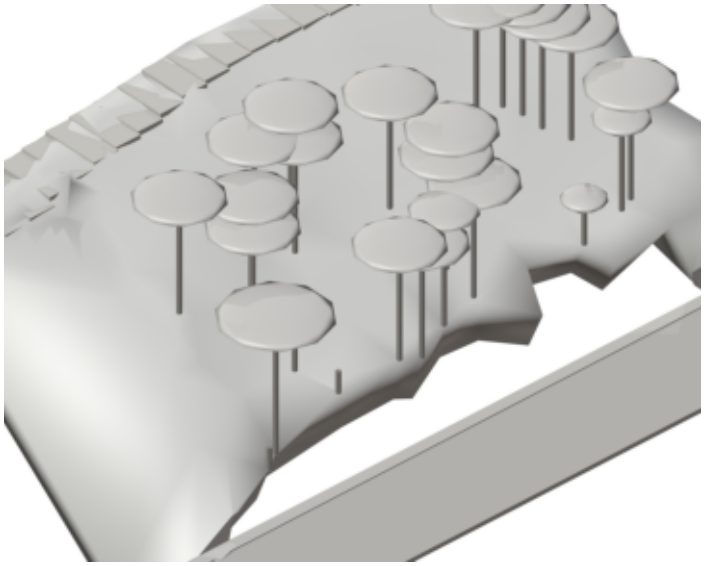
LEYENDA

- Huella de la casa
- Piscina
- Garaje bajo el jardín
- Aparcamiento y senda arriba
- Calle y camino del pinar
- Pino que se conserva
- Pino afectado

Base: levantamiento topográfico de la parcela (2026), nota simple registral y callejero municipal. Lindero registral de 827,81 m².

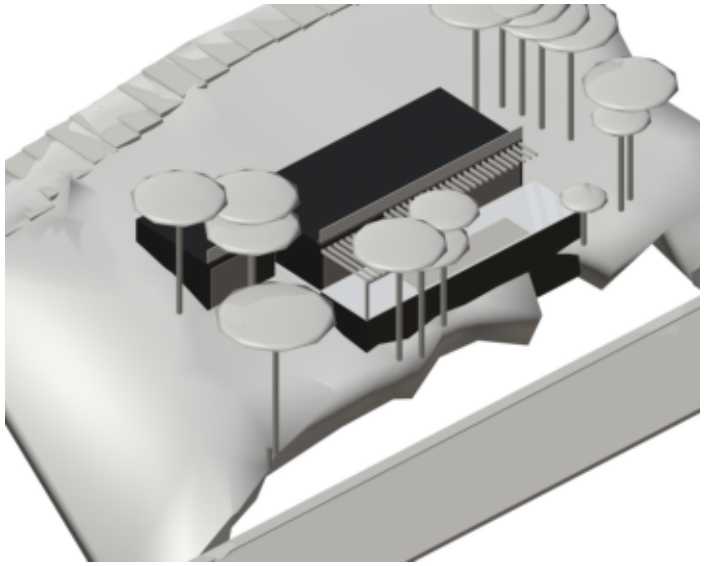
De la ladera a la casa

Cuatro pasos. El programa del modelo que nos enviasteis se mantiene; cambia cómo se apoya la casa en el terreno.



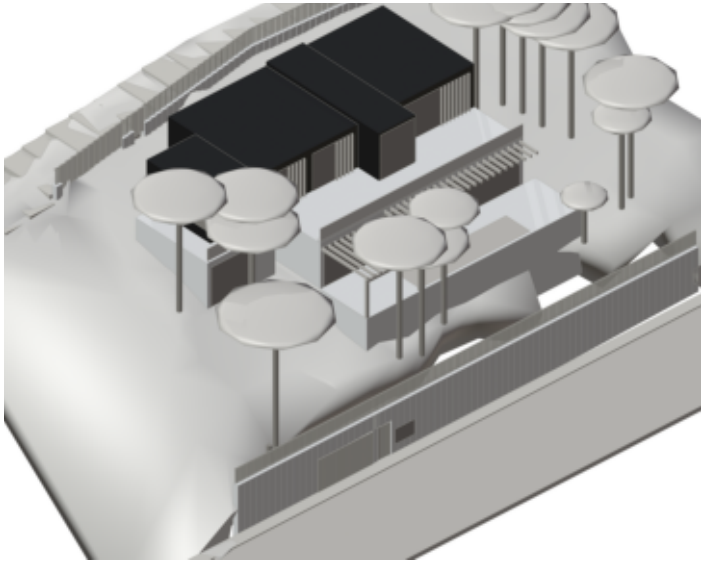
1 **LEER LA LADERA**

12 M DE DESNIVEL · 26 ÁRBOLES



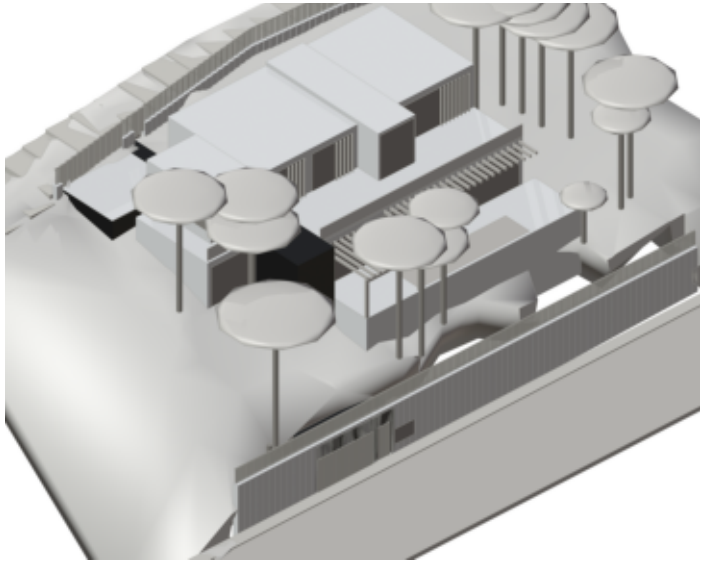
2 **BANCAL DE LA DÍA**

+80,40 · SALÓN, COCINA, CINE Y PISCINA



3 **LA NOCHE, AL PINAR**

+83,70 · A LA COTA DEL CAMINO; AL E, LA ENTRADA Y EL DESPACHO SOBRE EL CINE



4 **LAS DOS LLEGADAS**

+72,50 GARAJE Y ASCENSOR DESDE LA CALLE · +83,70 APARCAMIENTO Y CANCELA EN EL CAMINO

Esquemas sobre el levantamiento topográfico. En negro, lo que añade cada paso; en gris, los pinos que se conservan.

La vida, a la cota de la piscina

Salón, hall y cocina en una sola fachada al mar. Detrás, despensa, lavadero y sótano; al E, el cine y la llegada desde el garaje.

PLANTA BAJA +80,40 1:100



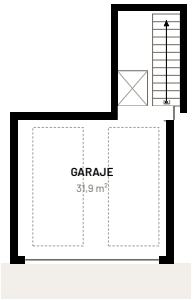
SUPERFICIES ÚTILES · m²

Salón	24,9
Hall	12,1
Cocina y comedor	26,9
Despensa	8,0
Lavadero	10,0
Baño	8,7
Almacén	8,0
Cine	28,9
Llegada	9,5
Total útil	**137,0**

SÓTANO · m²

Máquinas	9,1
Paso	8,4
Trasteros	22,2
Total útil	**39,7**

CALLE +72,50



1:300

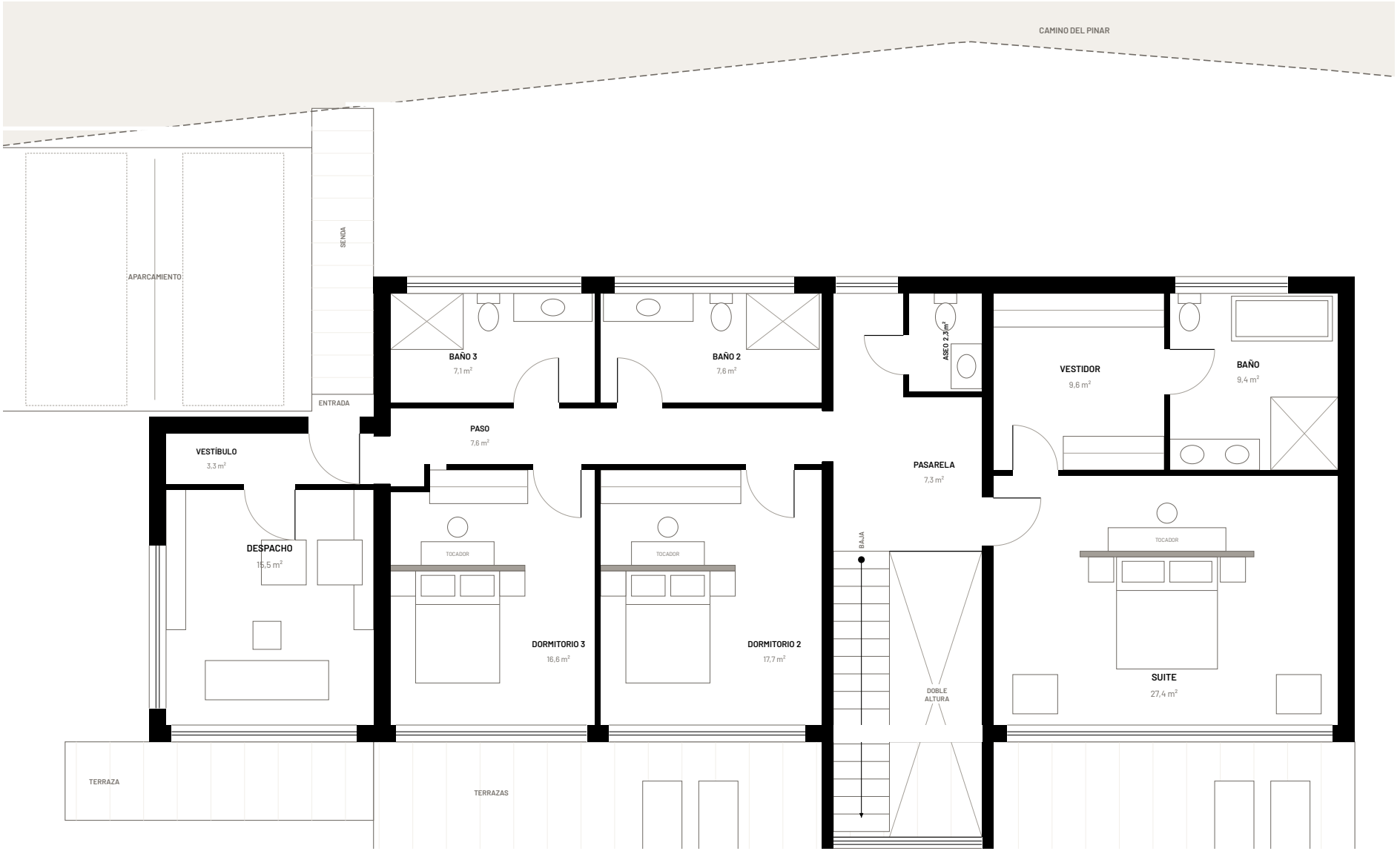
0 2 m

Distribución de partida con mobiliario orientativo. Superficies útiles aproximadas; se ajustan con vosotros en la siguiente fase.

Se entra a nivel

Del camino, sin escalones, al vestíbulo. De ahí al despacho o, por dentro, al paso de los dormitorios y a la escalera.

PLANTA ALTA +83,70 1:100



SUPERFICIES ÚTILES · m²

Suite	27,4
Baño	9,4
Vestidor	9,6
Aseo	2,3
Pasarela	7,3
Dormitorio 2	17,7
Dormitorio 3	16,4
Baño 2	7,6
Baño 3	7,1
Paso	7,8
Vestíbulo	3,3
Despacho	15,5
Total útil	**131,6**

EL DESPACHO, POR DENTRO

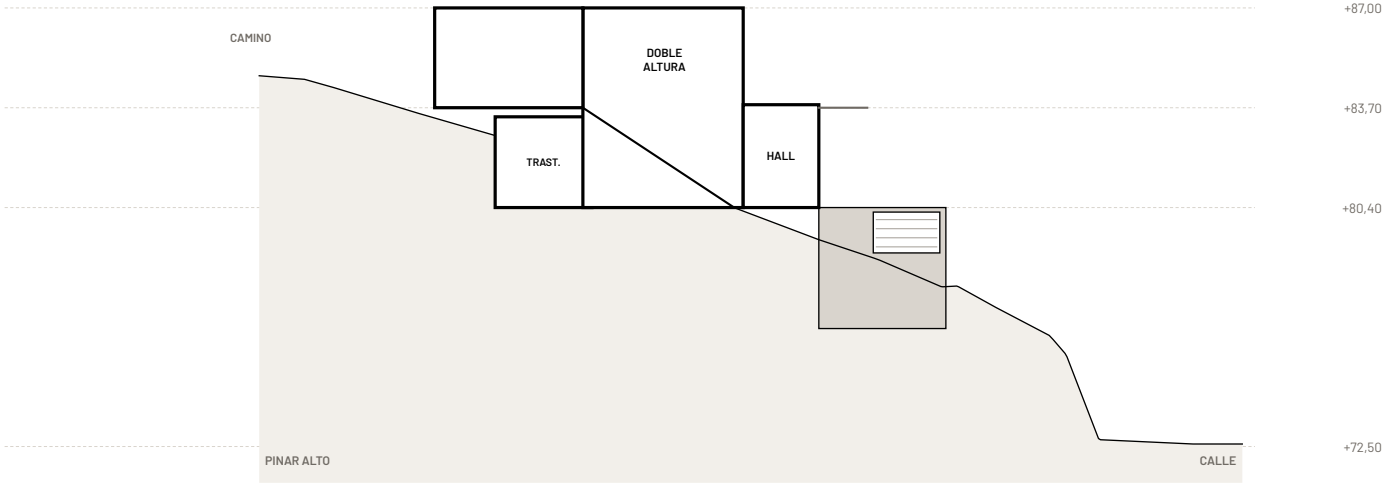
El vestíbulo es la puerta del camino y, a la vez, el final del paso de los dormitorios: al despacho se llega desde la calle alta o desde dentro de la casa, sin salir.

Distribución de partida con mobiliario orientativo. Superficies útiles aproximadas; se ajustan con vosotros en la siguiente fase.

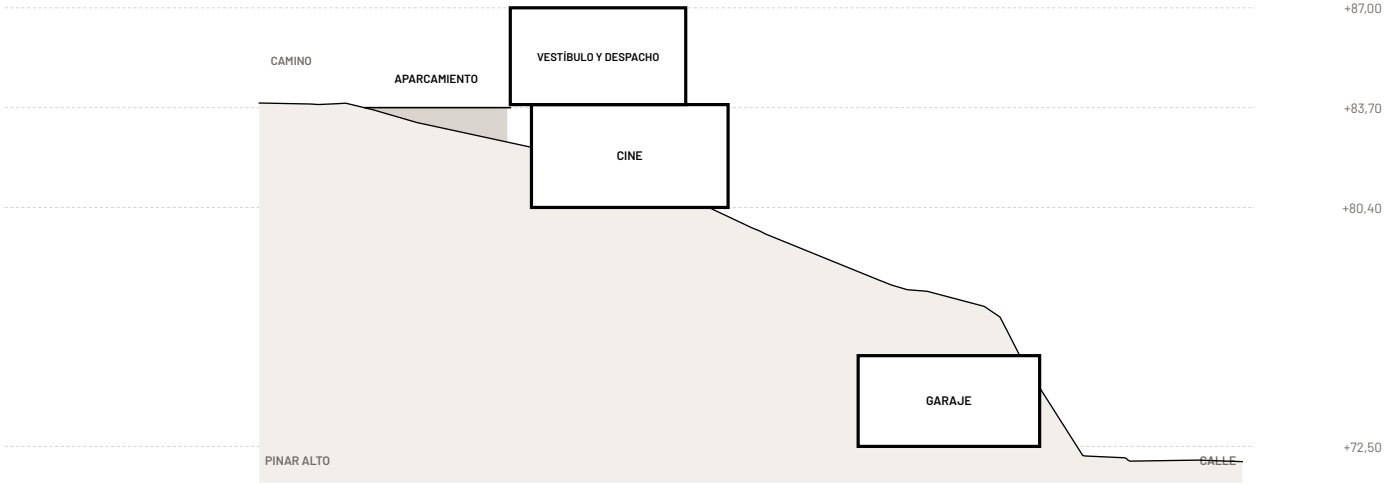
La casa baja a la ladera

Dos bancales: la día con la piscina a +80,40 y la noche a +83,70, la cota del camino. Ningún muro pasa de 3 m.

SECCIÓN POR LA ESCALERA 1:250



SECCIÓN POR LA ENTRADA, EL CINE Y EL GARAJE 1:250



PLATAFORMAS ESCALONADAS

La zona de día se apoya a +80,40 y comparte el bancal con la piscina. La de noche, a +83,70, se apoya atrás en el pinar, a la cota del camino, y sale a la cubierta de la día.

CONTENCIONES

Ningún muro pasa de 3 m sobre el terreno natural: el del bancal de la piscina se queda en 2,91 m.

SE ENTRA A NIVEL

Del aparcamiento del camino se llega sin escalones a la puerta; el vestíbulo y el despacho están sobre el cine. Una sola escalera baja al hall. Desde la calle, garaje y ascensor.

ALTURA

Planta baja más una: 6,60 m de la día a la cubierta de la noche, y lo mismo del cine a la del despacho. La ordenanza permite 7,00 m.

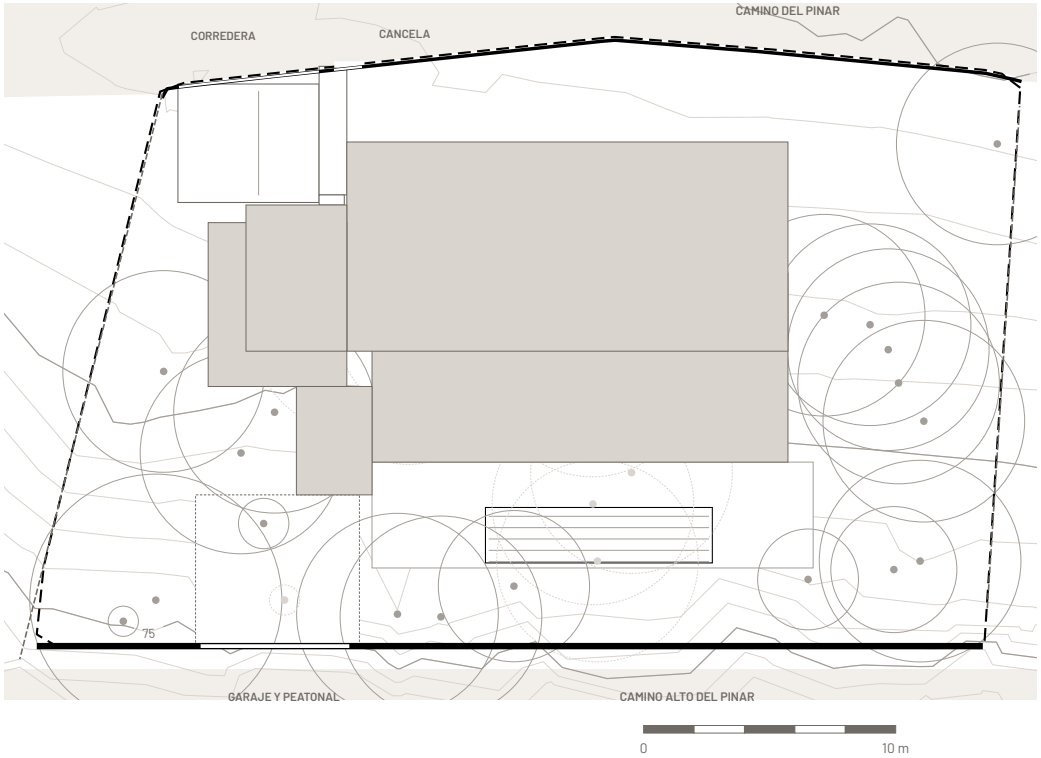
CALLE +72,50 · DÍA +80,40 · NOCHE Y ENTRADA +83,70

Secciones sobre el perfil del levantamiento topográfico. Cotas absolutas.

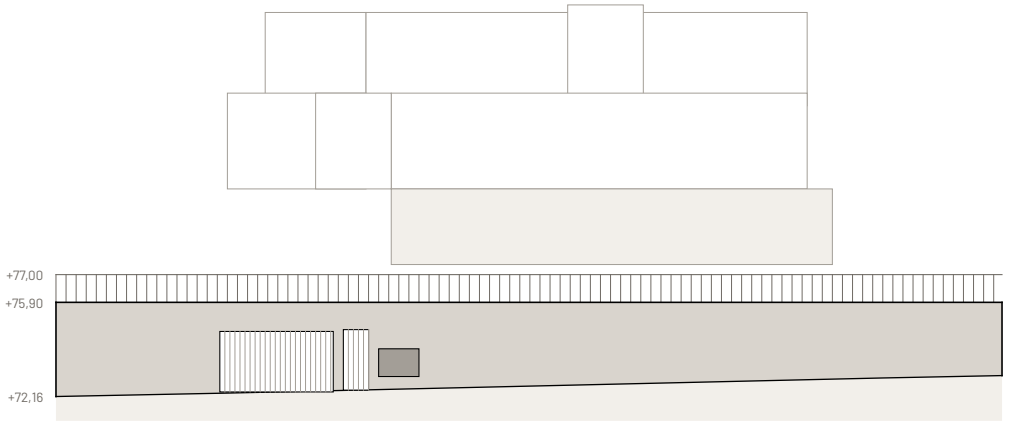
El borde de la parcela

Piedra abajo y pletinas de acero bronce encima, en los dos frentes: un muro a la calle y una valla ligera al camino.

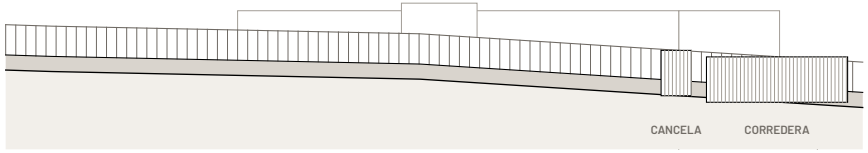
PLANTA DEL CERRAMIENTO 1:300



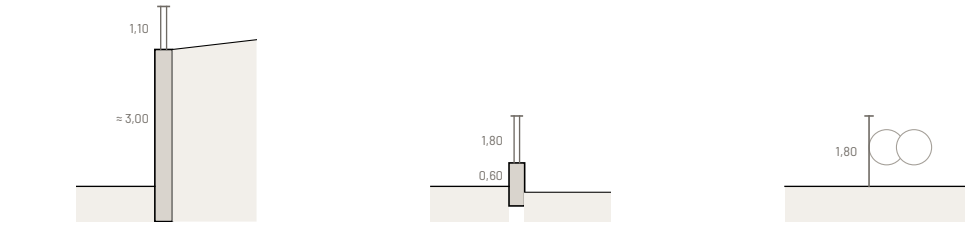
ALZADO A LA CALLE 1:300



ALZADO AL CAMINO DEL PINAR 1:300



SECCIONES TIPO



CALLE CAMINO MEDIANERAS

A LA CALLE

Un solo muro de piedra con la coronación horizontal, que es también la cubierta ajardinada del garaje. Encima, una valla ligera de pletinas y un seto bajo. En el muro, solo el garaje, la puerta y los contadores.

AL CAMINO

Zócalo de piedra y pletinas hasta 1,80: cierra sin tapar el pinar. Corredera de madera en el aparcamiento y, a su lado, la cancela de la entrada.

MEDIANERAS

Malla ligera y seto de 1,80 que siguen el terreno, para que el pinar se lea continuo.

MURO +75,90 · PLETINAS 1,10 Y 1,80 · 37,5 M A LA CALLE · 34,5 M AL CAMINO

Alturas según las ordenanzas de vallas y de ladera del PGOU de Torremolinos (arts. 279 y 286). Al camino, a reserva de su alineación oficial.

Desde la calle

Un solo muro de piedra a la calle, con el garaje dentro, y la casa arriba, entre los pinos.



Infografía sobre el modelo 3D de la propuesta, con la misma hora para todas las imágenes (5 de noviembre, 12:00). Materiales, vegetación y mobiliario orientativos.

La piscina, a la cota del salón

El porche de lamas y el comedor bajo la pérgola, en el mismo bancal que la casa.



Infografía sobre el modelo 3D de la propuesta, con la misma hora para todas las imágenes (5 de noviembre, 12:00). Materiales, vegetación y mobiliario orientativos.

La llegada desde el camino

La cancela junto al aparcamiento y, a nivel, la puerta: el vestíbulo y el despacho, sobre el cine.



Infografía sobre el modelo 3D de la propuesta, con la misma hora para todas las imágenes (5 de noviembre, 12:00). Materiales, vegetación y mobiliario orientativos.

Lo que se ve desde la parcela

Hacia el NE, por encima del pinar: Torremolinos, el golf y el mar. Es la vista hacia la que miran la entrada y el despacho.



DESDE ARRIBA

La vista está tomada a la altura de un dron, por encima de la parcela. Desde la entrada, a +83,70, se ve más baja: el primer plano lo ponen las copas de nuestro propio pinar.

HACIA EL MAR

La casa se abre al NE en sus dos niveles: abajo, el salón y la piscina; arriba, las terrazas de los dormitorios y el despacho.

LO QUE NO CAMBIA

El grupo de pinos del oeste se queda: cierra la casa por ese lado y es lo que ve la suite.

Imagen: Bing Maps 3D (© Microsoft), capturada el 30/10/2026. Modelo fotogramétrico: la vegetación y algunos edificios salen deformados. No incluye la casa.

Cal, piedra, madera

Una paleta corta y conocida, y los siguientes pasos.

MATERIALES

Piedra natural, caliza de Málaga en mampostería careada: el bancal de la día, el cine, los muros y el garaje.

Mortero de cal color arena en la zona de noche.

Madera termotratada en lamas, celosías correderas y pérgolas.

Carpinterías de aluminio bronce oscuro y suelos exteriores de travertino.

Cerramiento de piedra y pletinas de acero en el mismo bronce.

SISTEMAS

Estructura decidida en la fase de diseño, con los pilares ocultos en los muros.

Suelo radiante con aire por zonas y ventilación con recuperador de calor.

Fotovoltaica en la cubierta de la noche y del despacho, fuera de las terrazas.

Ascensor de la calle a la zona de día.

CÓMO SEGUIMOS

Lo que tenéis delante es la versión 1: el comienzo, no el final.

Consulta previa al Ayuntamiento sobre el escalonamiento de la casa en la ladera y la planta alta sobre el cine.

Confirmar el camino del pinar: titularidad, ancho, alineación y paso de coches.

Aclarar el lindero y situar la conducción de saneamiento de 1962.

Informe de arbolado y anteproyecto con estimación de coste por capítulos.






Imágenes de referencia de materiales: mortero de cal, caliza de Málaga, madera termotratada y agua.

Nos haría ilusión acompañaros desde este primer dibujo hasta el día en que entréis a vivir en la casa.

Documento de trabajo de Klic Arquitectos. Propiedad intelectual reservada; no autorizado su uso ni su entrega a terceros.