

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:



20 FEB. 2008
EL SECRETARIO,

[Handwritten signature]

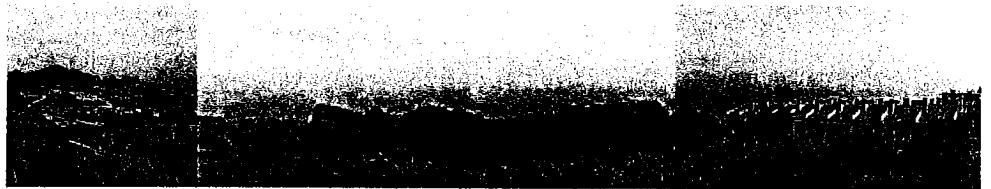
APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:



17 FEB. 2006
EL SECRETARIO,

[Handwritten signature]

ESTUDIO DE DETALLE. MEMORIA



AGOSTO 2004

BARRIOS II CEPEDANO
ARQUITECTOS

PRADOMARINA

MAD ARQUITECTURA
C/ MARIA AUXILIADORA N°2 EDIFICIO PARAFAR OFIC. 35
29600 MARBELLA (MÁLAGA)
e-mail: barroscepedano@madarquitectura.com
Tel - Fax: 952862690

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA UE.C-13
MIJAS. MÁLAGA.

[Handwritten signature]

CONFEJADO DERIVATIVAMENTE
CON FECHA:

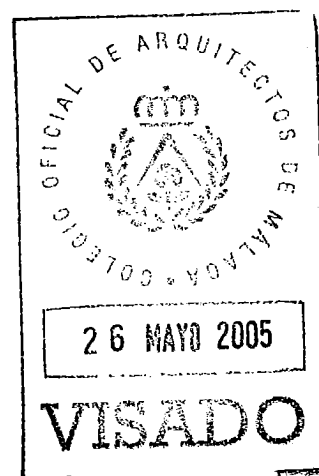
APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

ÍNDICE

26 FEB. 2008

17 FEB. 2006

0. INTRODUCCIÓN.....	2
0.1. OBJETO.....	2
0.2. CLIENTE.....	2
0.3. AUTOR.....	2
1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	3
1.1. SITUACIÓN ACTUAL.....	3
1.2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	3
2. CARACTERÍSTICAS GENERALES	5
2.1. SITUACIÓN	5
2.2. CARACTERÍSTICAS	5
2.3. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN	5
3. PROPUESTA	6
3.1. ESTUDIO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.....	7
3.2. RED VIARIA.....	7
4. RELACIÓN DE PLANOS	8
ANEXO 1: ESPECIFICACIONES DE LA ORDENANZA.....	9



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FIRMA:

APROBADO INICIALMENTE
CON FIRMA:

0. INTRODUCCIÓN

30 OCT. 2008

17 FEB. 2006

0.1. OBJETO.

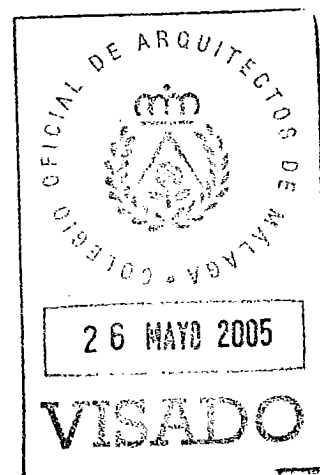
Este Estudio de Detalle se redacta con el objeto de concluir las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Mijas según los usos establecidos en el Plan General y en la Ordenanza correspondiente en la Unidad de Ejecución UE-13, situada en la Urbanización denominada PRADOMARINA.

0.2. CLIENTE

Se redacta este Estudio de Detalle por encargo de ANDALUCÍA ESTE RESIDENCIAL S.L, con CIF: [REDACTED] y domicilio en [REDACTED] representada por D. Miguel Angel García Morilla con idéntico domicilio.

0.3. AUTOR

El autor de este Estudio de Detalle es el equipo de Arquitectos BARRIOS + CEPEDANO.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA 17 FEB. 2006

17 FEB. 2006

EL SECRETARIO,

1.1. SITUACIÓN ACTUAL

Actualmente la clasificación de los terrenos es de suelo urbano, delimitado en el Plan General de Mijas como Unidad de Ejecución UE-C13 PRADO-MARINA. No se tiene conocimiento de que se haya tramitado ningún Estudio de Detalle.

El PGOU fija en su plano de calificación los usos del suelo y el punto de acceso a la Unidad de Ejecución.

1.2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

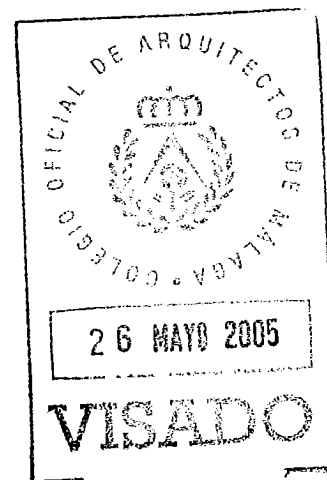
Para la redacción de este Estudio de Detalle se han tenido en cuenta los siguientes documentos:

a) Texto refundido del PGOU de Mijas.

- Plano de Calificación y Gestión.
- Ordenanzas reguladoras de la edificación.
- Ordenanza de Aplicación CJ-3.
- Ficha urbanística de la UE-C13.

La ordenanza de aplicación es la CJ (Ciudad Jardín) dentro de la subzona CJ-3. Esta ordenanza define agrupaciones de viviendas plurifamiliares.

- Superficie UE-C13	18.296 m ²
- Parcela Mínima	600 m ²
- Edificabilidad	0,55 m ² t/m ² s (s/ ficha urbanística)
- Superficie edificable	10.062,8 m ² t.
- Ocupación máxima	45% superficie neta
- Nº de plantas	PB + 3 P.B+3+Ático



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA

30 FEB. 2008

17 FEB. 2006



EL SECRETARIO,

- Altura máxima

PB+3 → 13m

B+3+Ático → 13+2,70 (medida interiormente)

- Separación a linderos públicos

B+3 : 3,5 m.

B+3+Ático: 4 m.

- Separación a linderos privados

½ altura del edificio: 6 m.

- Separación entre edificios

2/3 altura: 8 m.

- Dimensión máxima de la edificación 60 m.

- Uso

Residencial



26 OCT 2008

17 FEB. 2006

2. CARACTERÍSTICAS GENERALES

2.1. SITUACIÓN

La parcela objeto de este Estudio de Detalle se encuentra situada al Oeste de la CN-340, próximo al núcleo de población de Fuengirola y al Mar Mediterráneo.

La superficie bruta según ficha urbanística y comprobación mediante levantamiento topográfico es la 18.296 m². Sus linderos son al Norte, Oeste y Sur terrenos de propiedad privada y al Sur con la CN-340.

En los planos de información se representa la situación en el Plan General de Ordenación Urbana de Mijas.

2.2. CARACTERÍSTICAS

En la actualidad el terreno se encuentra con alguna vegetación, se sitúa a una cota superior de los terrenos que la circundan y que están parcialmente desarrollados. La urbanización no está totalmente consolidada, se encuentra actualmente en desarrollo.

Se accede a la parcela desde la CN-340, del término municipal de Fuengirola.

2.3. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

La zona de actuación queda definida en el Plan General perteneciente a la zona denominada PRADO MARINA. Limita el Conjunto:

- Norte: Propiedad privada.
- Este: CN-340 y el mar.
- Sur: Vial y zona de urbanización.
- Oeste: Vial, accesos y propiedad privada.

La superficie bruta del sector es de 18.296 m². El Plan General califica esta superficie designando según la traslación que se ha hecho al levantamiento topográfico:

- Zona verde privada..... 4.709,10 m²
- Zona verde pública..... 438,00 m²
- Equipamiento privado 741,20 m²
- Vial público s/PGOU..... 1.940,15 m²
- Parcela neta 10.467,55 m²
- Total..... 18.296,00 m²



APROBADO DEFINITIVAMENTE
ORDENANZA

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

17 FEB. 2006

3. PROPUESTA

30 OCT. 2008

EL SECRETARIO,

Se redacta este Estudio de Detalle en cumplimiento de lo especificado en el Plan General donde se indica la obligatoriedad de aplicar esta figura de planeamiento.

Se afronta la organización de una zona significativa del término municipal de Mijas, lejana al núcleo urbano y próxima al mar, buscando un sentido unitario retomando la idea de la arquitectura mediterránea organizada en complejos singulares e independientes de su entorno.

El tema por sus características singulares permite una reflexión sobre la reaparición de la periferia frente al espacio urbano y la flexibilidad en este caso de la tipología, no como única alternativa pero si como una adecuada solución.

El tejido urbano en el que nos encontramos, se ha desarrollado de forma irregular, sin haberse consolidado.

La parcela objeto del proyecto participa pues de un entorno vivo y dinámico.

Entre agrupaciones la distancia será $\geq 2/3$ h del edificio más alto, en nuestro caso $\geq 8,00$ m.

ALTURA

Aunque normalmente la altura en la ordenanza es de B+3, se podrá contar con la posible ubicación del cuerpo de ático retranqueado 3 m respecto de la última planta que permite la ordenanza, según art. 240 en su apartado 3º.

OCUPACIÓN

Se respetará el límite máximo fijado por la ordenanza, la ocupación será inferior a 45% de la parcela.

CÓMPUTO DE SUPERFICIES

Atendiendo a las especificaciones del PGOU se computará la cerrada al 100%, junto con la abierta no volada.



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

17 FEB. 2006

3.1. ESTUDIO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE	OBSERVACIONES
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA	600 m ²	18.296 m ²	
EDIFICABILIDAD	10.062,80	10.062,80	PARCELA CT : 10.467,55 x 0,87 EQUIP. PRIV : 956,03 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	45%	45%	En el Proyecto Básico podría variar, siempre sin superar el 45%.
ALTURA MÁXIMA	13 13 + 2,70	13 13 + 2,70	
Nº DE PLANTAS	B+3 B+3+Ático	B+3 B+3+Ático	Se podría disponer una planta ático según art.3 del Cap. 7 art. 240 de ordenanzas.
SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS	B+2+Ático : 3-3,50 B+3+Ático: 4	3,5 4	
SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS	1/2 h	1/2 h	
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	2/3 h	> 2/3 h	
LONGITUD MÁXIMA EDIFIC.	60 m	60 m	
USO	Residencial	Residencial	

9.106,77

3.2. RED VIARIA.

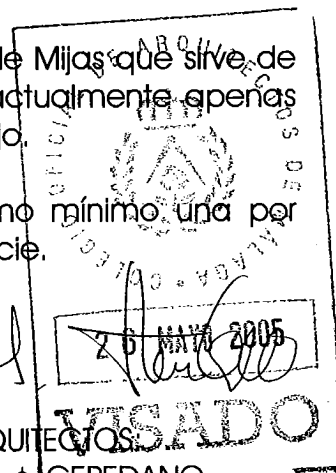
En la actualidad existe un vial definido en el Plan General de Mijas que sirve de acceso a la urbanización, parcialmente ejecutados que actualmente apenas soportan flujo de circulación y que darán acceso al complejo.

En cuanto a las plazas de aparcamiento se reserva como mínimo una por vivienda, entre las que se disponen bajo rasante y en superficie.

Marbella, Mayo de 2.005

LA PROPIEDAD:
ANDALUCÍA ESTE RESIDENCIAL S.L.

LOS ARQUITECTOS:
BARRIOS + CEPEDANO



APROBADO ULTIMAMENTE
CON FECHA:

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

30 OCT 2006

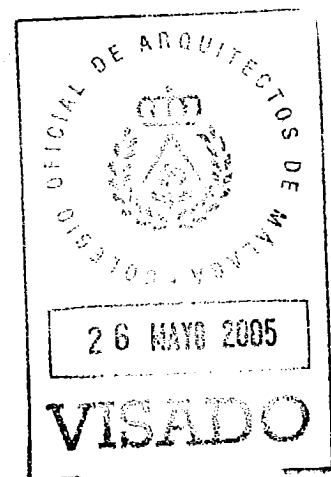
17 FEB. 2006

4. RELACIÓN DE PLANOS



EL SECRETARIO

- | | |
|--|-------|
| 1. SITUACIÓN. INFORMACIÓN PLAN GENERAL. | S/E |
| 2. ESTADO ACTUAL. PLANO TOPOGRÁFICO. | 1/300 |
| 3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. | 1/300 |
| 4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR. CALIFICACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL. | 1/300 |



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

17 FEB. 2006

INFRAESTRUCTURAS

EL SECRETARIO,

OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN

Contestación al requerimiento de la Oficina Técnica Municipal, Departamento de Infraestructuras, referente al Exp. 172, con nº de salida 11.920 de fecha 25 de mayo de 2.005.

REQUERIMIENTOS

1. Se deberá grafiar la red viaria con los estándares mínimos que figuran en el PGOU.

En el Documento del Estudio de Detalle reformado de la U.E. C-13, presentado en este Ayuntamiento con fecha 17/12/04, con escrito nº R.E. 42.255, se eliminaron los viales.

2. Se deberá aportar planos con Puntos de enganche de Infraestructuras.

SANEAMIENTO:

Se adjunta Plano nº 1 con los puntos de conexión de la futura red de fecales y de pluviales, así como el diámetro de las redes existentes.

ABASTECIMIENTO.

Se aporta el Plano nº 2 con el punto de conexión de la red. La compañía suministradora no ha facilitado el certificado. Se adjunta solicitud a la Empresa Mijaguas (DOCUMENTO A).

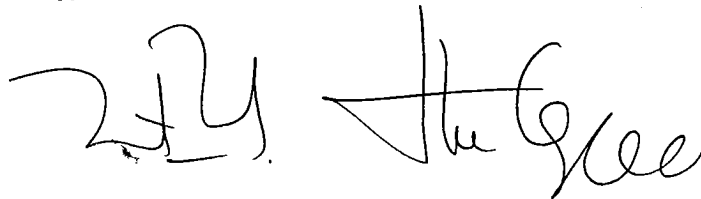
TELEFONÍA.

Se aporta el plano facilitado por Telefónica S.A. (DOCUMENTO B) con el punto de conexión; y el Certificado de suministro (DOCUMENTO C).

SEVILLANA:

Se aporta certificado de suministro (DOCUMENTO D). No han facilitado el punto de conexión y se ha solicitado de nuevo. Se aporta nueva instancia (DOCUMENTO E).

Marbella, mayo de 2.005



Roberto Barrios Pérez
Elisa Cepedano Beteta



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

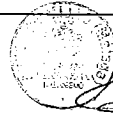
APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

RELACIÓN DE DOCUMENTOS. 17 FEB. 2006

17 FEB. 2006



EL SECRETARIO,



EL SECRETARIO,

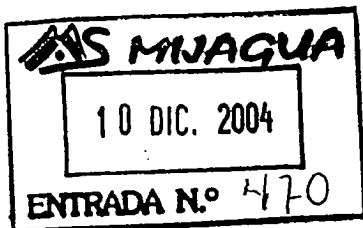
DOCUMENTO A SOLICITUD A MIJAGUAS.

DOCUMENTO B: PLANO FACIILITADO POR TELEFÓNICA CON PUNTO DE CONEXIÓN.

DOCUMENTO C: CERTIFICADO DE SUMINISTRO DE TELEFÓNICA.

DOCUMENTO D: CERTIFICADO DE SUMINISTRO DE SEVILLANA.

DOCUMENTO E: INSTANCIA A SEVILLANA.



D. JOSÉ ANTONIO DE LA RUBIA
Jefe de Servicio Técnico
MIJAGUAS
C/ San Javier, 28
Las Lagunas 29649
MIJAS. MÁLAGA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA

10 OCT. 2004

En Marbella, a 10 de diciembre de 2.004



EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA

17 FEB. 2006



EL SECRETARIO

Muy Sr. Nuestro:

Nuestro cliente ANDALUCÍA ESTE RESIDENCIAL S.L. se dispone a tramitar el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución C-13 "Prado Marina" en Mijas, para la construcción de 120 viviendas, garajes y trasteros.

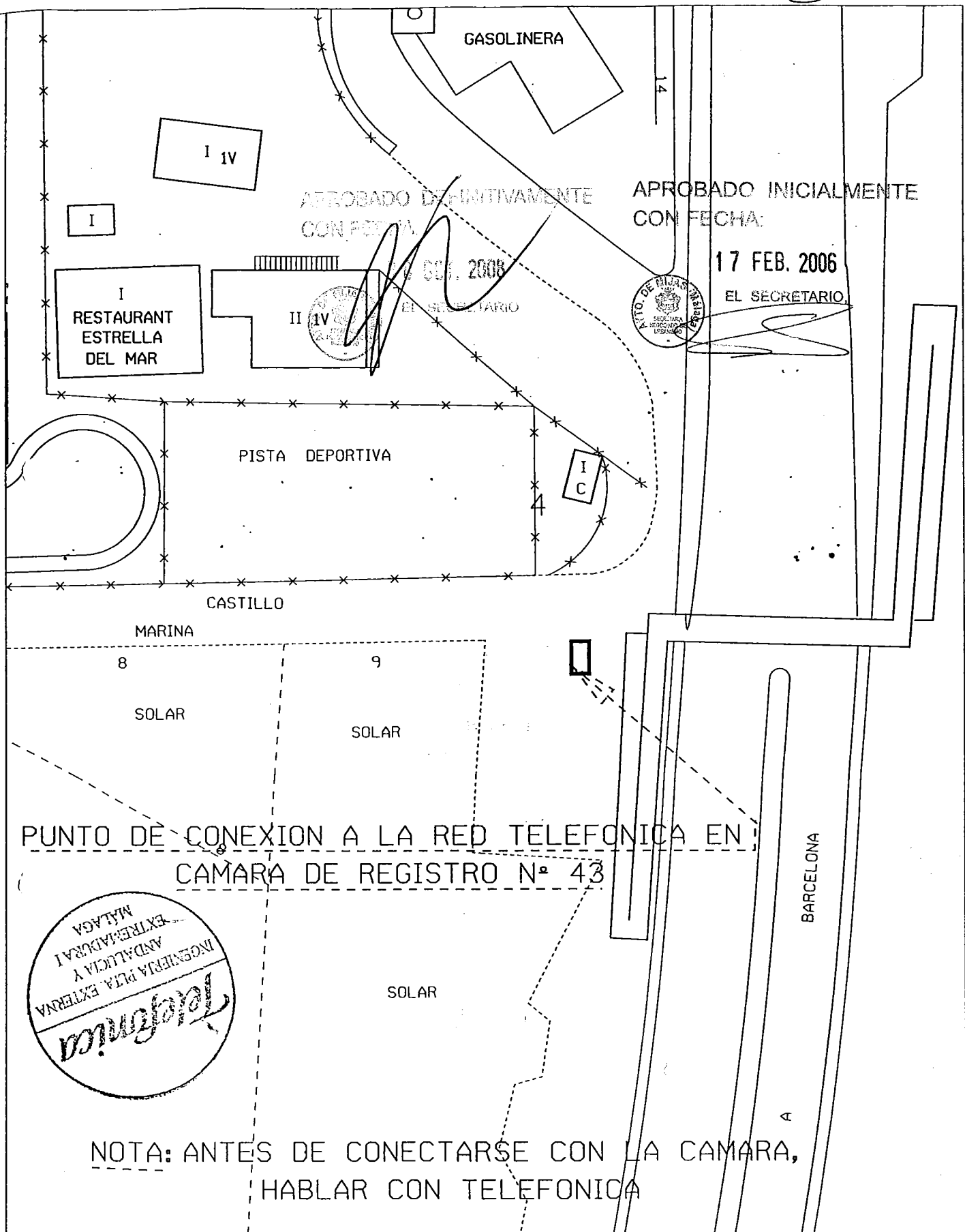
Por medio de la presente les solicito nos informen de la situación del punto de enganche posible en el sector cuyo Estudio de Detalle estamos tramitando y nos suministren el Certificado de posibilidad de suministro para servir a 120 viviendas (120 suministros tipo "D").

Adjunto remito plano de situación y emplazamiento del sector.

Ruego nos remitan la situación del punto de enganche así como el Certificado de posibilidad de suministro a nuestra dirección:

Barrios + Cepedano
C/ M^a Auxiliadora, nº 2. Ofic. 35
29600 Marbella Málaga.
Tel & Fax: 95 277 03 74

Fdo. ELISA CEPEDANO BETETA
Representante técnico de
ANDALUCÍA ESTE RESIDENCIAL



Telefonica

INGENIERIA PLANTA EXTERIOR
DIRECCION PROVINCIAL: MALAGA

PLANO REGISTRO
N° folal22

FUENGIROLA-SUEL

PROYECTO N°
planopc13

P.C. 157/05 'PRADO MARINA' EN MIJAS COSTA

ESCALA:

DIBUJADO

DISEÑADO

APROBADO

PLANO N°

EDIC. FECHA NOMBRE

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:



17 FEB. 2006

EL SECRETARIO

Telefonica

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

17 FEB. 2006



EL SECRETARIO

MANUEL MARTÍN MIRAS, Gerente de Planta Externa Sur,
en relación con Prado Marina – Unidad de Ejecución C-13, en el Término
Municipal de Mijas Costa.

CERTIFICA:

Que Telefónica de España, S.A.U. extenderá el servicio telefónico en la mencionada zona, en función de las peticiones que en su momento se produzcan y de las disponibilidades existentes en el instante de generarse la petición.

Que la infraestructura subterránea a efectuar en las redes secundarias de distribución, para que la totalidad de las instalaciones queden mimetizadas, deberá ser ejecutada y sufragada por las entidades urbanizadoras, aportando Telefónica el preceptivo asesoramiento técnico y aceptación de obras, para que éstas se efectúen de acuerdo a la normativa vigente.

Que para agilizar el servicio y por continuidad a la canalización, deberán enlazar la infraestructura subterránea de la urbanización con el punto de conexión, por medio de 4 conductos de PVC Ø 110.

Que para llevar a buen fin las premisas expuestas, Telefónica estima conveniente, que previamente a la concesión de las licencias de obras para nuevas edificaciones, debería interesarse a las empresas constructoras la presentación de los planos correspondientes a canalizaciones, refrendados por Telefónica.

Expedido en Málaga, a treinta y uno de marzo de 2005

Manuel Martín Miras
GERENTE DE PLANTA EXTERNA-SUR



endesa distribución

DOCUMENTO (D)

Zona Red Costa del Sol
C/ Castillo, 1
29600 MARBELLA (Málaga)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

JZ/MT- 43



17 FEB. 2006
EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

17 FEB. 2006



EL SECRETARIO

D. JUAN MANUEL ZAMORA VAZQUEZ, con domicilio a estos efectos en C/ Castillo, Nº 1, de Marbella, actuando en representación de ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L. (N.I.F. B82846817), como Gestor de Nuevos Suministros de dicha Sociedad, a petición de **ANDALUCIA ESTE RESIDENCIAL, S.L.**

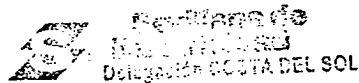
- CERTIFICA -

Que en su día será posible el suministro de energía eléctrica a **120 viviendas en UE-C-13 "Prado Marina"** en el T.M. de Mijas.

Este suministro se materializará tras reforma, cambio de emplazamiento o ampliación precisa de las instalaciones eléctricas de distribución de energía, dentro y fuera de los terrenos que ocupa la citada Urbanización, según proyecto que deberán presentar en esta Compañía. Estos trabajos se ejecutarán previo el acuerdo económico entre **ANDALUCIA ESTE RESIDENCIAL, S.L. y ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L.**

Lo que a petición de los interesados, y para surtir efecto ante los Organismos competentes, se firma en Marbella, a **diecinueve de enero de dos mil cinco**

El Gestor N.º SS. Costa del Sol



25 MAYO 2005

D. JUAN MANUEL ZAMORA VAZQUEZ
Gestor NN.SS. Costa del Sol
SEVILLANA
C/ Castillo, 1
29600 MARBELLA.

ENTRADA

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

En Marbella, a 24 de Mayo de 2.005

17 FEB. 2006

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

Muy Sr. Nuestro:

Nuestro cliente ANDALUCÍA ESTE RESIDENCIAL S.L. se dispone a tramitar el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución C-13 "Prado Marina" en Mijas, para la construcción de 120 viviendas, garajes y trasteros.

El 13 de diciembre de 2.004 les requerimos Certificado de posibilidad de suministro y situación del punto de enganche. En respuesta a su escrito de contestación con ref: JZ/MT-42 de 19/01/05 les informamos que la potencia total prevista es de 1.306 Kw, según se detalle en el siguiente cuadro:

Uso	U. Medición	Potencia	Kw
Viviendas	120 uds.	9.200 w/m ²	1.104 Kw
Z. comunes	1.200 m ²	15 w/m ²	18 Kw
Garajes	5.000 m ²	20 w/m ²	100 Kw
Urbanización	8.000 m ²	5 w/m ²	40 Kw
Ascensores	8 uds.	5,5 w/m ²	44 Kw
Total Potencia:			1.306 Kw

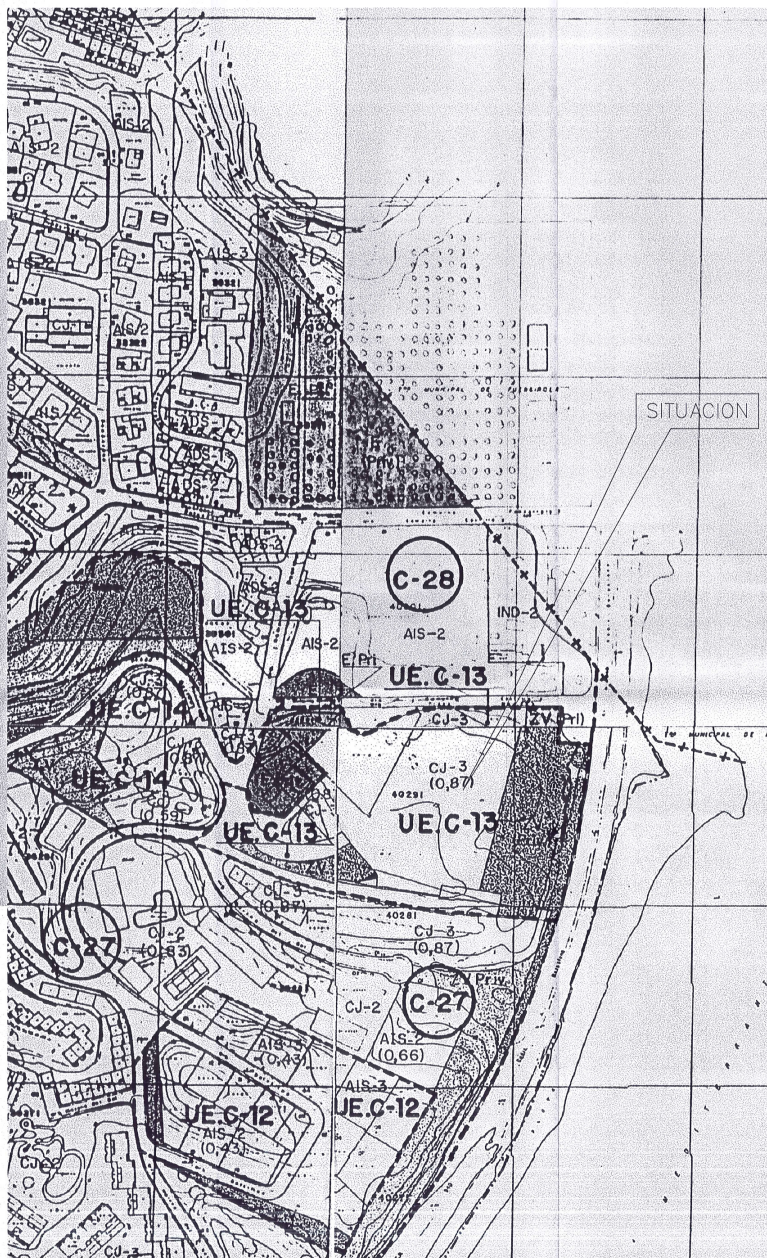
Por lo que les solicitamos la situación del punto de enganche, ya que es requerimiento imprescindible del departamento de infraestructura del Ayuntamiento de Mijas para la aprobación de un expediente de planeamiento.

Adjunto requerimiento recibido de Sevillana-Endesa, junto con plano de situación y emplazamiento del sector.

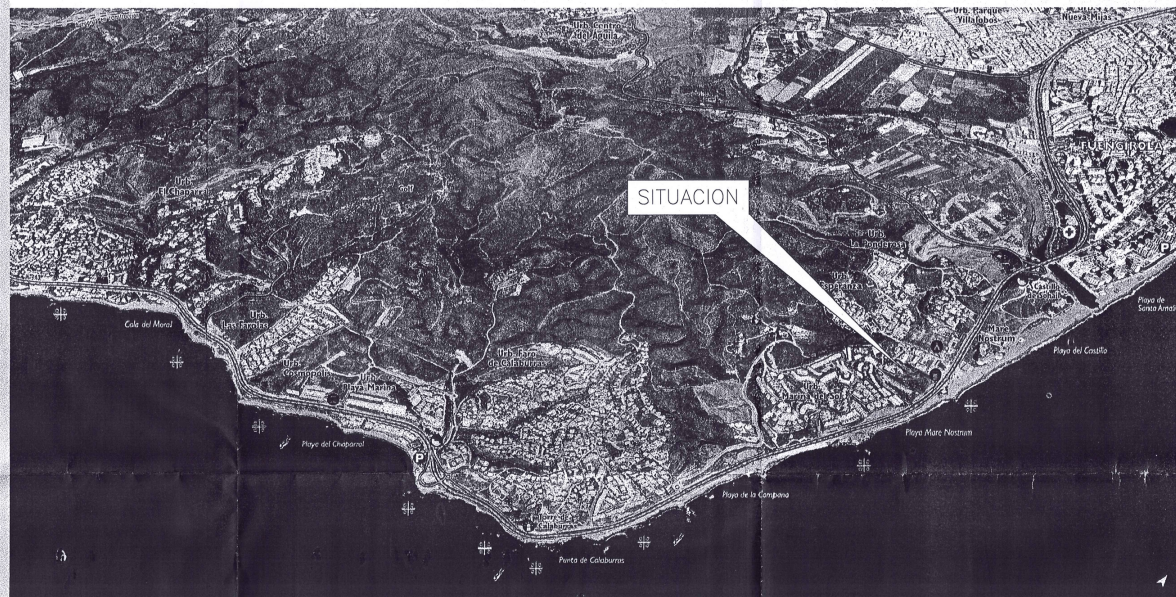
Ruego nos remitan, lo antes posible, la situación del punto de enganche a nuestra dirección:

Barrios + Cepedano
C/ M^a Auxiliadora, nº 2. Ofic. 35
29600 Marbella Málaga.
Tel & Fax: 95 277 03 74

Fdo. ELISA CEPEDANO BETETA
Representante técnico de
ANDALUCÍA ESTE RESIDENCIAL



INFORMACION EN PLAN GENERAL E: 1/5000



SITUACION E: 5/E



AFROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

17 FEB. 2006

EL DISEÑO

AFROBADO DEFINITIVAMENTE

EL DISEÑO

EL DISEÑO

FEBRERO 2004 RE. 42253/04

BARRIOS II CEPEDANO
ARQUITECTOS

PRADO MARINA

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA UE.C-13
MIJAS - MALAGA

CODIGO: 0162

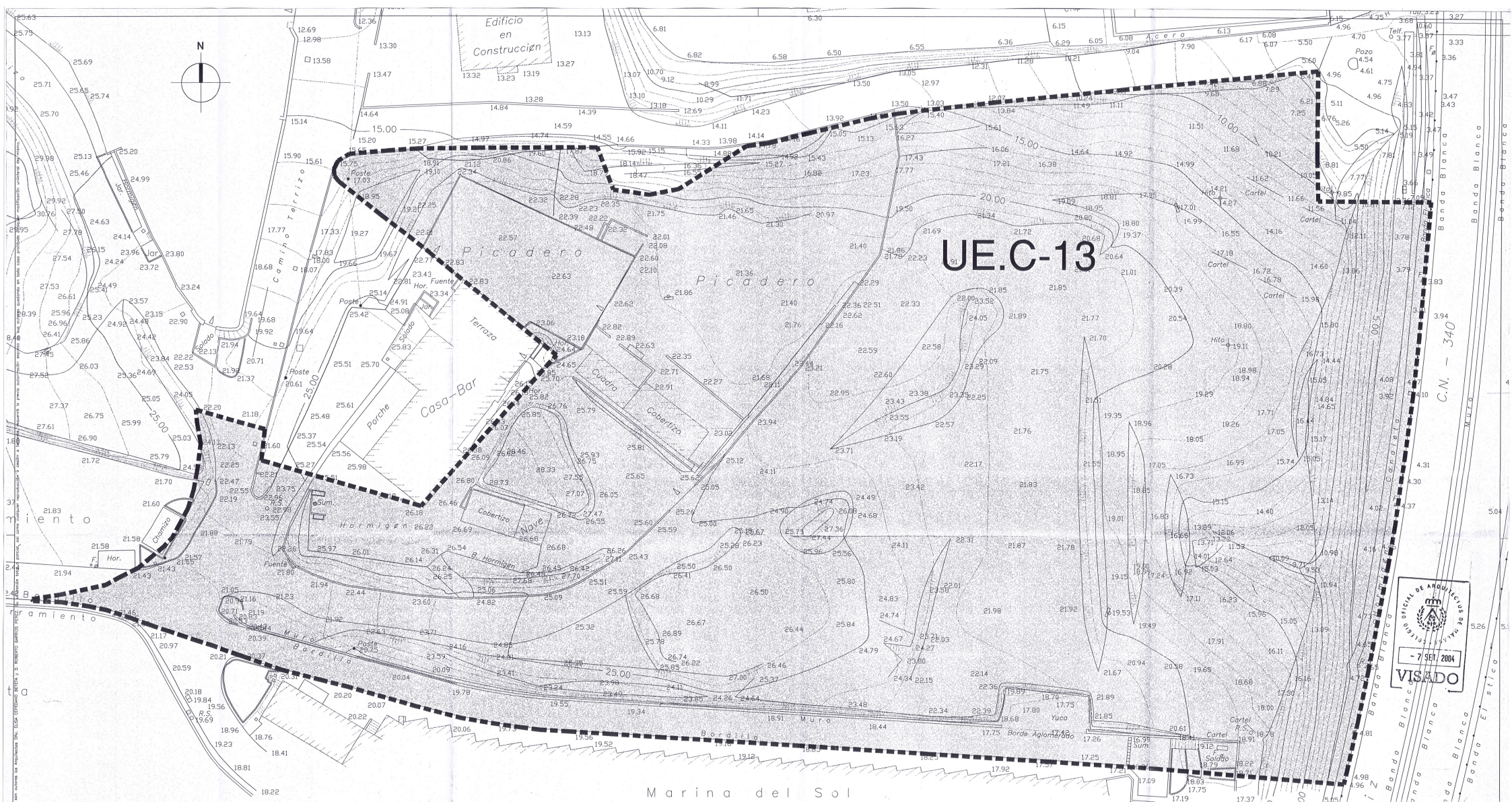
PROPIEDAD
ANEXALUZA ESTE RESIDENCIAL

ESCALA E: 8/E

SITUACION
INFORMACION PLAN GENERAL

PLANO Nº

01



UE.C-13



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

17 FEB. 2006
EL SECRETARIO

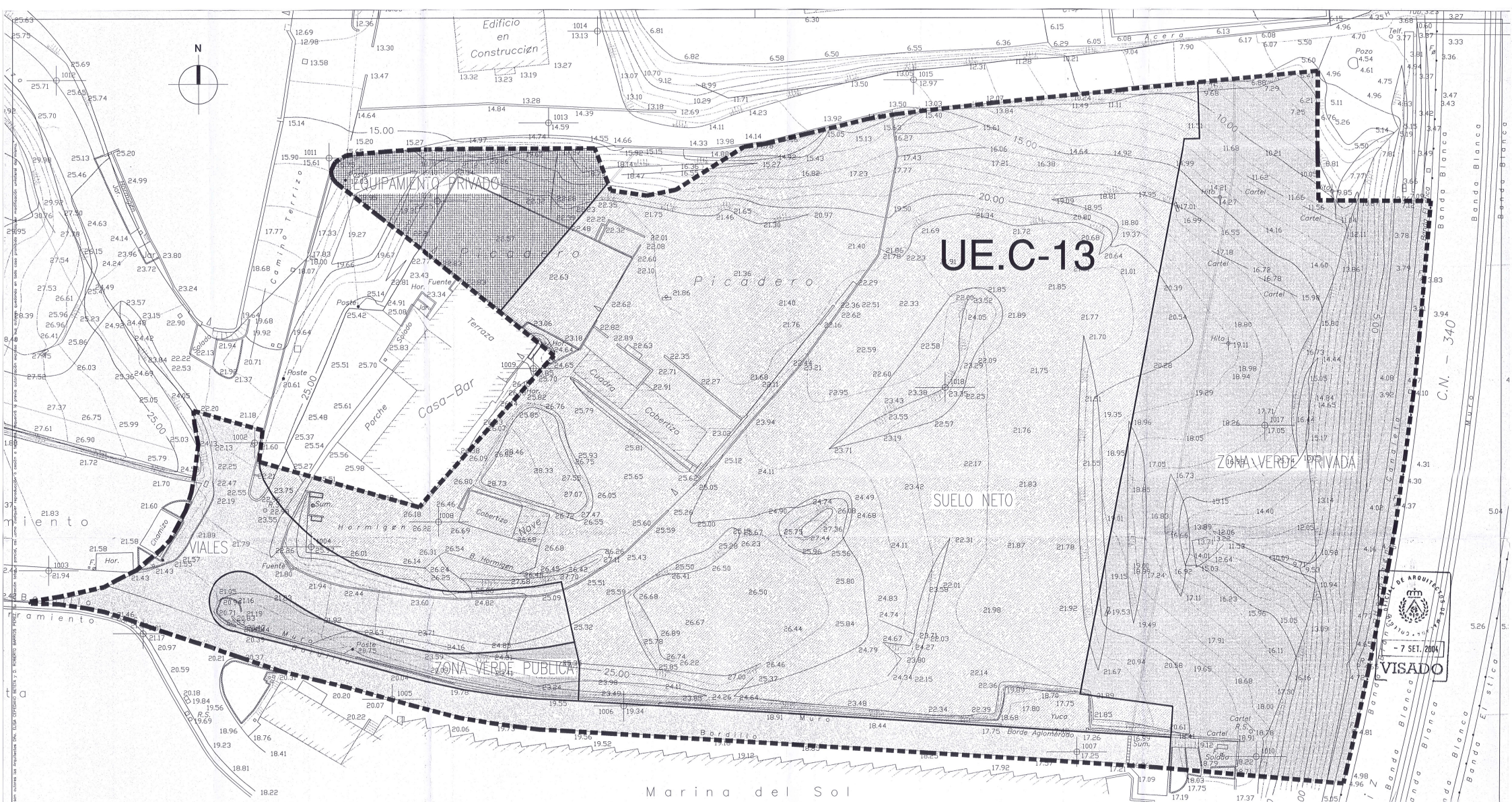
4276 - 2.548,35 m²
4431 - 9082,00 m²
41156 - 3.851,00 m²
30.934 - 4427,43 m²

PROPIEDAD PRADO MARINA S.L.
SUPERFICIE: 18.296,00 m²

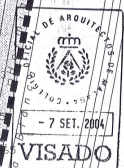
PRADO MARINA

**ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA UE.C-13
MUJAS - MALAGA**

ABRIL 2004	RE. 42255/04	BARRIO DE CEPEDANG ARQUITECTOS
C/ALBA LAZAR, 11 D.O.M. 29010 MUJAS (MÁLAGA) T. 952 22 22 22 F. 952 22 22 22 E. 952 22 22 22		
CODIGO: 0192	PROPIEDAD ANUALIDAD EN RESIDENCIAL	PLANO Nº
ESCALA 1:200	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	PLANO Nº



UE.C-13



SUELO NETO:	10.467,55 m2
ZONA VERDE PUBLICA:	438,00 m2
ZONA VERDE PRIVADA:	4.709,10 m2
EQUIPAMIENTO PRIVADO:	741,20 m2
VIAL:	1.940,15 m2
SUELO BRUTO:	18.296,00 m2

APROBADO INICIALMENTE
CONFIRMA

17 FEB. 2006

SECRETARIO

AGOSTO 2004

AS. 42155/04

PROPIEDAD
ARRENDATARIA ENTI RESIDENCIAL

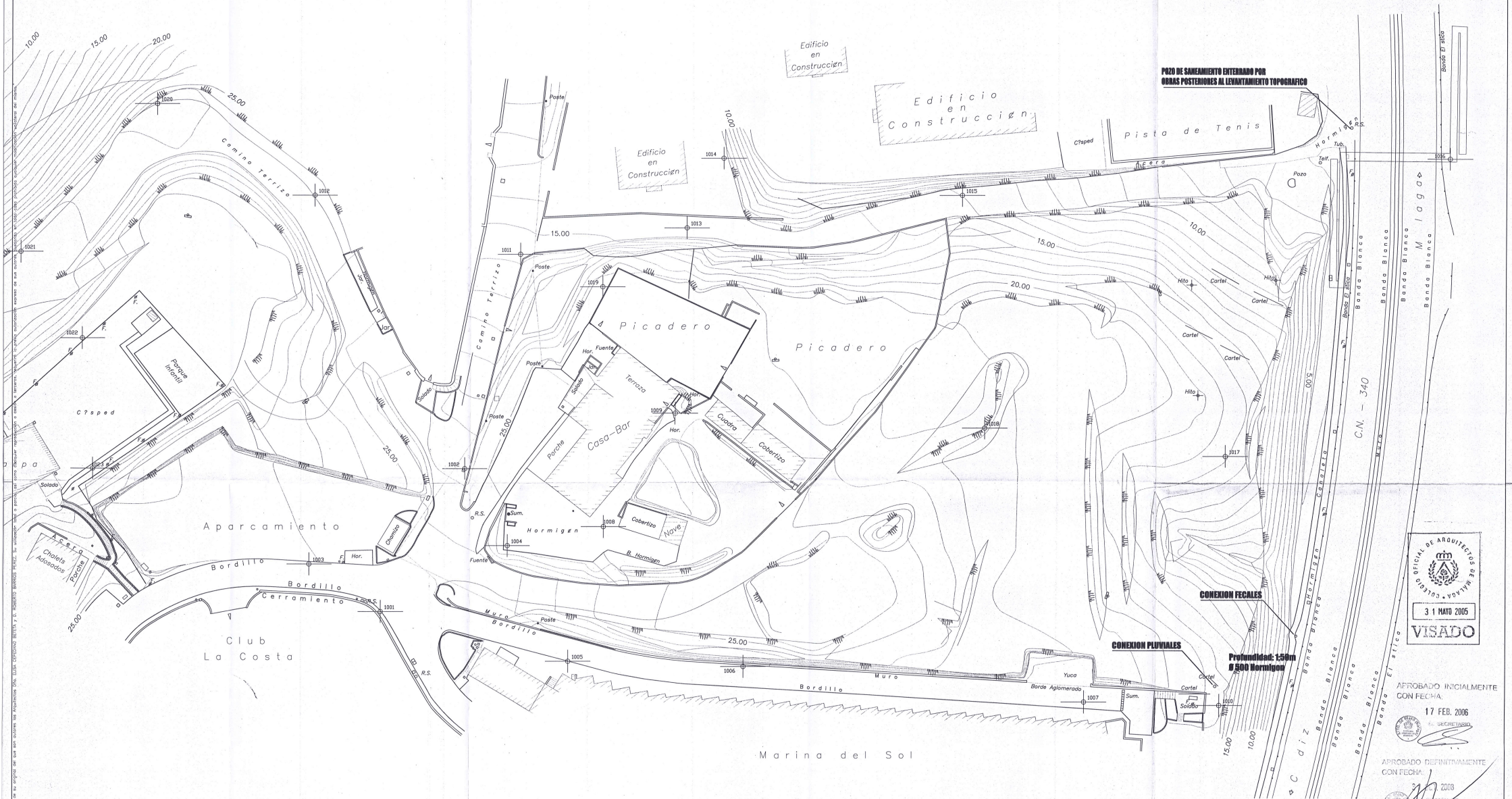
ESCALA 1:200
DELIMITACION DEL SECTOR.
CALIFICACION SEGUN PLAN GENERAL

PRADO MARINA

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA UE.C-13
MUJAS - MALAGA

PLANO N°

04



POZO DE SANEAMIENTO ENTERRADO POR OBRAS POSTERIORES AL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

CONEXION FECALES

CONEXION PLUVIALES

Profundidad: 1.50m
Ø 500 Hormigon



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

17 FEB. 2006

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

17 FEB. 2006

FEBRERO 2004 RE. 22731/05

PRADO MARINA

**ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA UE.C-13
MIJAS - MALAGA**

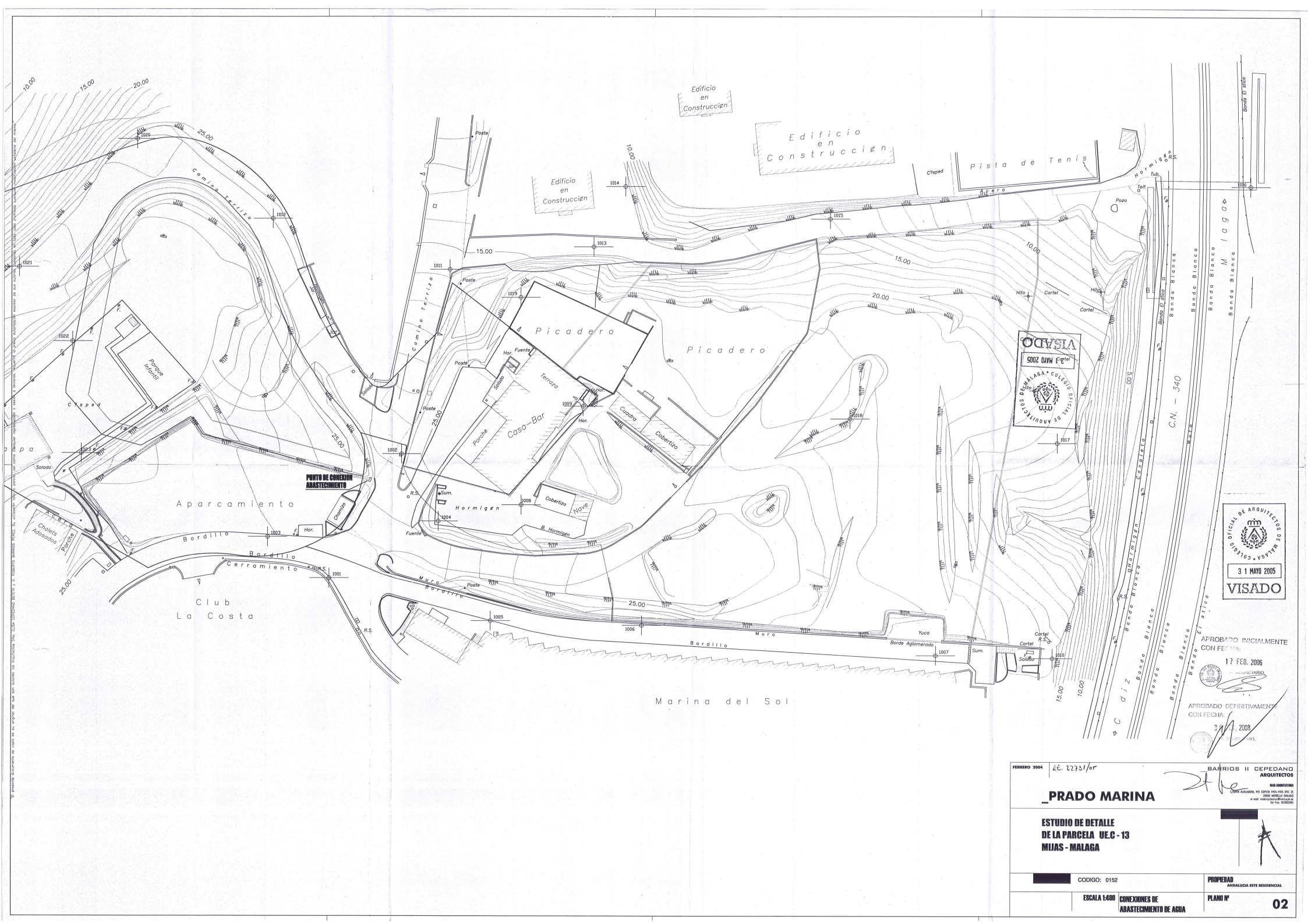
CODIGO: 0152

ESCALA 1:400 CONEXIONES DE
SANEAMIENTO

PROPIEDAD
ANEXALICIA ESTE RESIDENCIAL

PLANO Nº

01



FEBRERO 2004 RE. 22731/07		BARRIOS II CEPEDANO ARQUITECTOS	
PRADO MARINA		SIN MODIFICAR	
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA U.E.C-13 MIJAS - MÁLAGA			
CODIGO: 0152		PROPIEDAD ANULACIÓN ESTE RESIDENCIAL	
ESCALA 1:400		PLANO Nº	
CONEXIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA		02	