

MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE

DE LA UE. L - 13 LAS LAGUNAS MIJAS - COSTA - MALAGA

Promotor : Construcciones Albora S: A

Arquitecto: Rafael Escassi Gil

INDICE

- 1 - INTRODUCCION**
- 2 - MEMORIA INFORMATIVA**
- 3 - MEMORIA JUSTIFICATIVA**
- 4 - ORDENANZAS**
- 5 - PLANOS**

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

1 -INTRODUCCION

31 MAYO 2001



EL SECRETARIO

El presente documento desarrolla la Unidad de Ejecución **U.E. L - 13** situada en el Municipio de Las Lagunas, T.M de Mijas - Costa, con una superficie de **21.845,00 m²** redactado siguiendo las directrices marcadas para dicha Unidad de Ejecución por la R.P.G.O.U de Mijas.

OBJETO DE LA UNIDAD DE EJECUCION

En la presente Unidad de Ejecución se definen los siguientes puntos:

- Delimitación del ámbito de actuación.
- Establecimiento de alineaciones y rasantes.
- Asignación pormenorizada de las edificabilidades resultantes.
- Ordenación de volúmenes edificatorios.
- Establecimiento de ordenanzas de aplicación.

El presente **E.D** representa el documento reglado que da forma y cuerpo legal a las determinaciones exigidas por el planeamiento vigente para la zona de actuación, con el fin de poder acometer de inmediato las obras de urbanización y edificación del suelo de que es objeto dicho documento.

Una vez aprobado el presente **E.D**, el desarrollo urbanístico se acometerá con arreglo a un proyecto de obras de urbanización redactado conforme a las normas técnicas fijadas por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

JUSTIFICACION

Este Estudio de Detalle parte de la necesidad de ordenar el suelo objeto del mismo, que en la actualidad se encuentra ocupado por edificaciones sin uso o en estado de degradación y sin arreglo u ordenación alguna, y establecer los parámetros para su futura urbanización y edificación, de acuerdo con la normativa de aplicación.

Así, el presente documento contempla los viales existentes y establece alineaciones interiores, rasantes y ordenación de volúmenes, así como la apertura de nuevos viales que comuniquen con los existentes y faciliten la circulación tanto peatonal como rodada.

2 -MEMORIA INFORMATIVA

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA 15-12-00
EL SECRETARIO,

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

-El presente Estudio de Detalle esta constituido por dos parcelas separadas entre sí.

Una parcela se sitúa al Norte del Camino del Albero, con forma trapezoidal y que forma parte del Colegio Publico " Los Campanales ".

La otra parcela, de forma irregular linda al Noroeste con el Camino del Albero, al Noreste con Arroyo y Avda. de Mijas, al Sureste con nave y calle Encina y al Suroeste con jardines de edificación colindante.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La propiedad de los terrenos comprendidos en este estudio de Detalle la componen, por una parte, **Construcciones Albora S.A.**, con domicilio en [REDACTED] propietaria de **16.328,00 m²**, y de otra el **Excmo. Ayuntamiento** [REDACTED] con **1.576,40 m²** repartidos entre el Camino del Albero y el Arroyo colindante y **3.940,00 m²** (cedidos anteriormente para equipamiento escolar) que forman parte de Colegio Publico " Los Campanales ".

CARACTERISTICAS DEL SUELO

Como ya hemos dicho, el presente Estudio de Detalle, lo constituyen dos parcelas, una de **3.940,00 m²** que actualmente forma parte del Colegio Publico " Los Campanales", y otra de **17.905,00 m²**, de los que **1.576,40 m²** pertenecen al Camino del Albero y al Arroyo colindante y el resto eran usados como fabrica y almacen de mármoles, hoy día en ruina y sin uso alguno.

Presenta una topografía casi llana de su mitad al Noreste y ascendente de su mitad al Suroeste, mas acusada hacia el Oeste.

MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA

El presente Estudio de Detalle se ampara en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (R. P.G.O.U) de Mijas, estando definido como Suelo Urbano, Unidad de Ejecución UE. L – 13, Avda. de Mijas II, núcleo Las Lagunas, con una superficie de **21.845,00 m²** y un índice de edificabilidad de **1,27 m² t/ m²** siendo la ordenanza de aplicación BLQ – 1.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

31 MAYO 2001

EL SECRETARIO,



INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

Esta Unidad de Ejecución, como tal suelo urbano, cuenta con todas las infraestructuras necesarias para el fin previsto, como accesos rodados, agua, saneamiento, electricidad, etc., pues se trata de una zona integrada en el tejido urbano.

No obstante, una vez aprobado el presente Estudio de Detalle se redactaran los Proyectos de Dotación de Infraestructuras y de Edificación conforme a las Normas Técnicas de Obra.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROYECTADA

31 MAYO 2001



EL SECRETARIO,

Rah

La ordenación proyectada contempla, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales, la reordenación del Camino del Albero y se le da continuidad a la C/ Encina hasta la Avda. de Mijas, enfrentándola a la c/ San Juan, ambas en sentido Suroeste – Noreste. En sentido Noroeste Sureste se enlazan las calles Abeto con Ebano y Jacaranda con San Valentín, que aunque esta no llega hasta la c/ Encina y esta fuera del ámbito de este Estudio de Detalle, entendemos que debería dársele continuidad para la mejora futura del tráfico en la zona.

Con los viales existentes y los proyectados se crean tres manzanas destinadas a albergar las edificaciones y zonas verdes.

3 - MEMORIA JUSTIFICATIVA

APROBADO INICIALMENTE

CON FECHA 15-12-00

EL SECRETARIO,



ORDENACION DE VOLUMENES

La ordenación del volumen edificable se dispone como consta en el plano correspondiente, entendiéndose la figura grafiada como la envolvente máxima de la edificación a realizar (exceptuando los vuelos permitidos según normativa).

El objetivo es adaptar los volúmenes proyectados completando y mejorando la estructura edificatoria de la zona.

Así como consta en el plano, las edificaciones se ubican entre las calles proyectadas, procurando mantenerlas siempre dentro de las establecidas en el P. G. O. U así como las rasantes.

La altura de las edificaciones están proyectadas de acuerdo a las establecidas en la Normas del Plan general de Ordenación (R.P.G.O.U de Mijas).

JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

La propuesta aportada contempla la regeneración de un ámbito que en la actualidad se encuentra carente de ordenación, integrando la edificación propuesta con las existentes en las zonas colindantes y dándole a esta uso residencial, en concordancia con el uso predominante en la zona.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

31 MAYO 2001



EL SECRETARIO,

GENERALIDADES

4 - ORDENANZAS

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA 15-12-00
EL SECRETARIO,



Las ordenanzas que se exponen a continuación regularán las condiciones de edificación aplicables a la ordenación volumétrica proyectada.

El suelo objeto de esta unidad de ejecución cuenta con la calificación de Suelo Urbano, y la disposición del volumen edificable, alineaciones y rasantes son las definidas en este documento.

CUADRO DE SUPERFICIES, CALIFICACIONES Y EDIFICABILIDAD

MANZANA	CALIFICACION	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
R -1	BLOQUE - 1	2.707,60 m ²	10.092.00 m ² .
R -2	BLOQUE - 1	2.575,00 m ²	10.292.59 m ² .
R -3	BLOQUE - 1	2.424,70 m ²	7.358,56 m ² .
Total R-1, R-2, Y R-3		7.707,30 m ²	27.743.15 m ²
E	ESCOLAR	3.940,00 m ²	EDIFICADO
VIARIO	-----	9.312,00 m ²	-----
* ZV - P	VERDE PRIVADO	885,70 m ²	-----
ZV	VERDE PUBLICO	1.451.95 m ²	-----
TOTALES		21.845,00 m ²	27.743,00 m ²

NOTA:

- * Parcela verde privada anexa al edificio en construcción sobre la parcela R - 1, y cuyo destino será el de los distintos jardines particulares que se asignen a aquellas viviendas que tengan acceso directo a los mismos. Tendrán estas viviendas tanto la propiedad como el uso de los jardines asignados.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

ZONA DE BLOQUE - 1

APROBADO INICIALMENTE

CON FECHA 15-12-00

EL SECRETARIO



Parcela mínima _____ 600 m²

Longitud mínima de fachada a vial _____ NO SE FIJA

Fondo mínimo de parcela _____ NO SE FIJA

Edificabilidad neta _____ 2.50 M2/ M2

Profundidad máxima edificable _____ NO SE FIJA

Ocupación sobre parcela bruta _____ 60 %

Ocupación sobre parcela neta _____ 100 %

Ocupación en Atico _____ 50 % DE LA P. INFERIOR

Altura máxima (planta baja + 4 + Atico -----) 16.00 m MAS ATICO RETRANQUEADO

Alineación _____ GRAFIADA EN PLANOS

Separación a linderos públicos (planta baja + Atico) 7.50 m AL EJE del VIAL

Separación a linderos privados _____ ¼ DE LA ALTURA

Separación entre edificios _____ 2/3 DE LA ALTURA DEL
EDIFICIO MAS ALTO

Aparcamientos _____ 1 POR VIVIENDA

Para el resto de Ordenanzas se estará a lo dispuesto en la R. P.G.O.U. de Mijas

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

31 MAYO 2001

EL SECRETARIO,



APROVECHAMIENTOS

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA 15-12-00



La Unidad de Ejecución UE. L - 3 se encuentra dentro del Area de reparto B-III Río - Las Lagunas, con los siguientes parámetros:

Superficie (M2)	21.845,00
Edif. General (M2 t/ M2 s)	1,27
Aprovechamiento tipo (UA/ M2)	1,3991
Tipología	BLQ-1

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

31 MAYO 2001



EL SECRETARIO

APROVECHAMIENTOS :

	%	M2t
PATRIMONIALIZABLE	99,15%	27.507,33 M2.
EXCESO PATRIMONIALIZABLE	- 9,15 %	-2.538,50 M2.
CESION 10 % A. TIPO	10,00 %	2.774,32 M2.

De lo anteriormente expuesto se deduce, que del aprovechamiento real de la UE.L – 13 (27.743,20 m2)

27.507,33 M2t----- Construcciones Albora S.A

235,87 M2t----- Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

Dada la poca entidad de la superficie de cesión y la imposibilidad de materializarla en una parcela que cumpla con los requisitos aplicables a la normativa BLQ – 1, se propone la adjudicación de dicha superficie a favor de Construcciones Albora S.A. mediante su correspondiente compensación.

CESIONES

APROBADO INICIALMENTE

CON FECHA 15-12-00

EL SECRETARIO,



Serán de cesión obligatoria a favor del Excmo. Ayuntamiento de Mijas las siguientes zonas:

ZV (Zona Verde)..... 1.451,95 m2.

Viario..... 7.860,05 m2.

E (equipamiento Escolar)..... 3940,00 m2.

De esta ultima zona de Equipamiento Escolar. Se encuentran cedidas dos terceras partes, existiendo juicio Declarativo de Menor Cuantía, entablado en Autos 270/98, que se sigue en el juzgado de Primera Instancia nº 5 de Fuengirola sobre el tercio restante por lo que, de acuerdo con los servicios jurídicos de ese Excmo. Ayuntamiento, se ha presentado Acta Notarial de Asumicion de la indemnización en que pudiese resultar condenado el Excmo. Ayuntamiento de Mijas, como consecuencia de sentencia firme, por parte de Construcciones Albora S.A.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

31 MAYO 2001



EL SECRETARIO,

MODIFICACIONES

No se podrán efectuar modificaciones que afecten a las disposiciones del presente documento, a no ser que se lleve a cabo tramitación similar a la ejecutada para la aprobación por primera vez.

En el caso de pequeños cambios en el transcurso de la obra, se podrá presentar un Texto Refundido que especifique esos cambios que no estén suficientemente explicados en este documento, o se presenten modificaciones puntuales en el transcurso de la urbanización y construcción de las obras mediante el oportuno Expediente de Modificación del Estudio de Detalle

DISPOSICION FINAL

En cualquier caso, sobre dudas, contradicciones o interpretaciones a que diese lugar la aplicación de la presente ordenanza, se resolverá por aplicación de las estipulaciones de la actual Ley del Suelo y sus Reglamentos, así como las disposiciones al respecto recogidas por el P.G.O.U. de Mijas.

5 – PLANOS

Plano nº 1: Situación en el P.G.O.U.

Plano nº 2: Topográfico actual.

Plano nº 3: Zonificación y alineaciones.

Plano nº 4: Ordenación de volúmenes.

Plano nº 5: Viario (Cotas y rasantes).

Plano nº 6: Alzados esquemáticos.

APROBADO INICIALMENTE

CON FECHA 15-12-00

EL SECRETARIO,

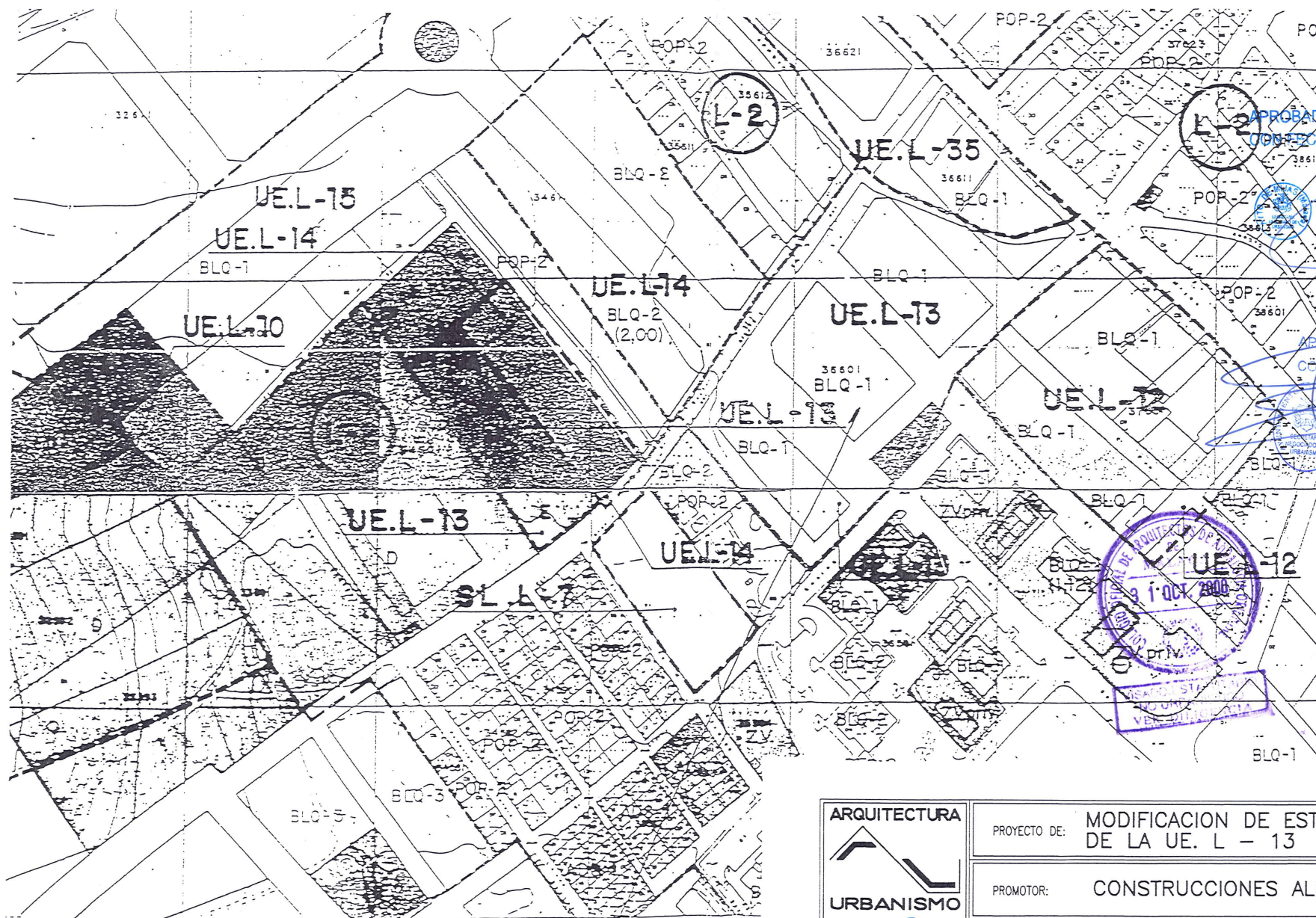
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

31 MAYO 2001

EL SECRETARIO,

Málaga, Octubre de 2000.

Rafael Escassi Gil. ARQUITECTO



SITUACION

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA 31 MAYO 2001
EL SECRETARIO,

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA 14/12/00
EL SECRETARIO,



ARQUITECTURA URBANISMO RAFAEL ESCASSI GIL ARQUITECTO C/ GAVILANES 37 - 3. CHURRIANA, MALAGA. TEL. Y FAX: (95) 282204.	PROYECTO DE: MODIFICACION DE ESTUDIO DETALLE DE LA UE. L - 13	
	PROMOTOR: CONSTRUCCIONES ALBORA S.A.	
SITUACION EN P.G.O.U		ESCALA: 1:2000
FECHA: OCTUBRE 00		SITUACION: LAS LAGUNAS. MIJAS-COSTA (MALAGA)
		Nº PLANO 1

UE.L-13
(3.940,00 M2.)

COLEGIO PUBLICO
"LOS CAMPANALES"

UE.L-13
(17.905,00 M2.)

LEYENDA

- CABEZA DE TALUD
- PIE DE TALUD
- POZO DE REGISTRO
- ARQUETA
- ARBOL
- ARBOL

EQUIDISTANCIA CURVAS DE NIVEL 0,50 m.

Nota: Las cotas de las curvas de nivel no están referidas a la red geodésica.



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA 15-12-00

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

31 MAYO 2001

EL SECRETARIO

31 OCT. 2000

VIGENCIA ESTADISTICA
NO URBANISTICO
VRS. 10/10/00

ARQUITECTURA
URBANISMO
RAFAEL ESCASSI GIL
C/ GUARDIA 11 - 1.ª PLANTA - MALAGA
TEL. 114 100 000

PROYECTO DE	MODIFICACION DE ESTUDIO DETALLE DE LA UE. L - 13
PROMOTOR:	CONSTRUCCIONES ALBORA S.A.
TOPOGRAFICO ACTUAL (DELIMITACION DE LA UE.L-13)	ESCALA: 1:500
FECHA: OCTUBRE 00	SITUACION: LAS LAGUNAS, MIJAS-COSTA (MALAGA)
	Nº PLANO 2

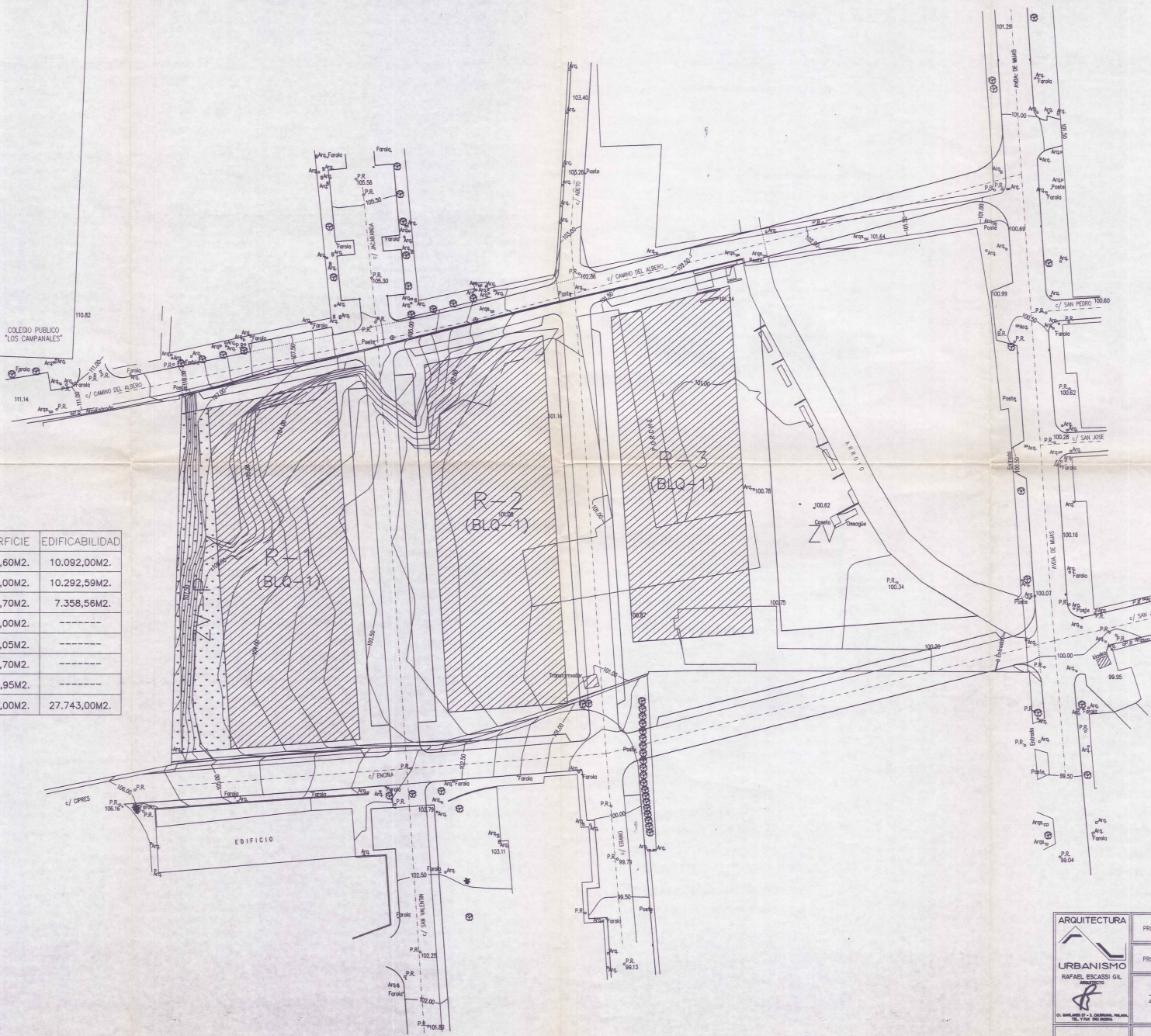
DELIMITACION UE.L-13
SUPERFICIE = 21.845,00 M2.

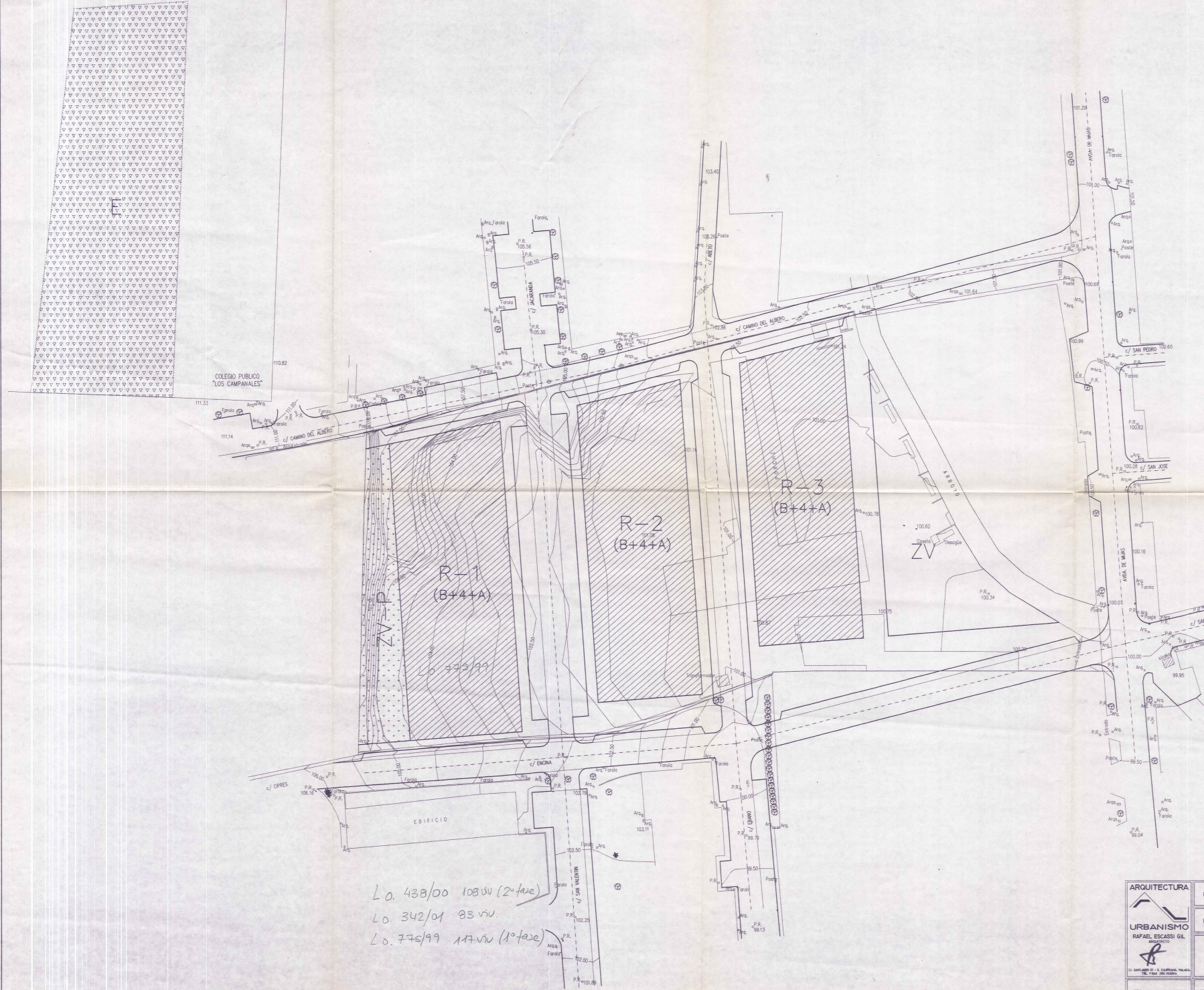
MANZANA	CALIFICACION	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
R-1	BLQ-1	2.707,60M2.	10.092,00M2.
R-2	BLQ-1	2.575,00M2.	10.292,59M2.
R-3	BLQ-1	2.424,70M2.	7.358,56M2.
E	ESCOLAR	3.940,00M2.	-----
VIARIO	-----	7.860,05M2.	-----
ZV-P	VERDE PRIVADO	885,70M2.	-----
ZV	VERDE PUBLICO	1.451,95M2.	-----
TOTAL		21.845,00M2.	27.743,00M2.

ARQUITECTURA URBANISMO RAFAEL ESCASSI GIL <small>ARQUITECTO</small> <small>C/ MARQUES DE S. CARLOS, 16 - 1.º - 29001 MÁLAGA</small>	PROYECTO DE:	MODIFICACION DE ESTUDIO DETALLE DE LA UE. L - 13	
	PROMOTOR:	CONSTRUCCIONES ALBORA S.A.	
	ZONIFICACION Y ALINEACIONES		ESCALA: 1:500
	FECHA: OCTUBRE 00	SITUACION: LAS LAGUNAS, MUJAS-COSTA (MALAGA)	Nº PLANO:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

31 MAYO 2001
EL SECRETARIO:
Paula





Lo. 438/00 108vu (2ª fase)
 Lo. 342/04 83vu.
 Lo. 775/99 117vu (1ª fase)



APROBADO INICIALMENTE
 CON FECHA 15-12-00
 APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON FECHA:
 31 MAYO 2001
 EL SECRETARIO
Trak

ARQUITECTURA URBANISMO RAFAEL ESCASSI GIL <small>ARQUITECTO</small> <small>C/ GARIBAY 12 - 3. C/ ALFARERÍA, MALAGA. TEL. 952 460 100</small>	PROYECTO DE: MODIFICACION DE ESTUDIO DETALLE DE LA U.E. L - 13	
	PROMOTOR: CONSTRUCCIONES ALBORA S.A.	
	ORDENACION DE VOLUMENES	
FECHA: OCTUBRE 00	SITUACION: LAS LAGUNAS. MUJAS-COSTA (MALAGA)	ESCALA: 1:500
		Nº PLANO: 4

103.10
EJE DE CALLE

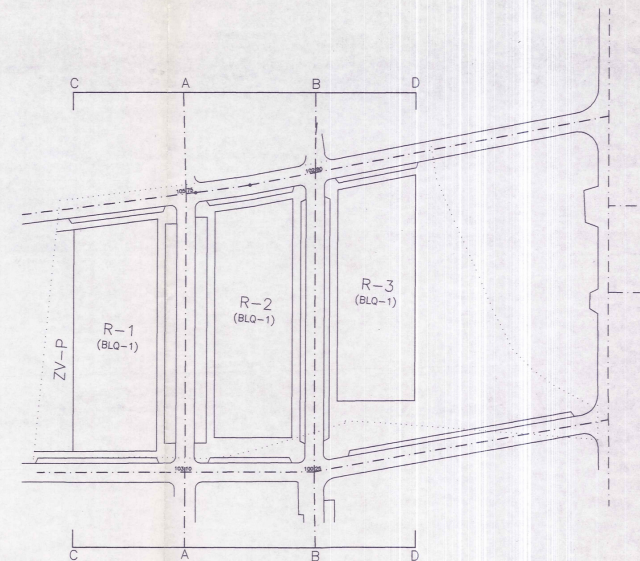
ALZADO A - A

105.70
EJE DE CALLE

100.25
EJE DE CALLE

ALZADO B - B

102.80
EJE DE CALLE



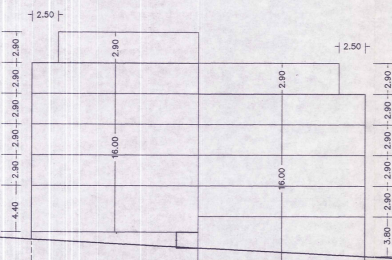
102.30

102.80

105.70

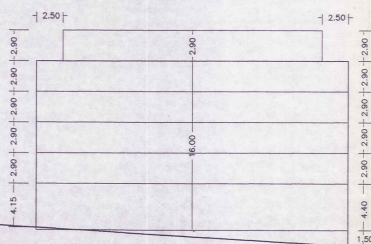
109.60

ALZADO D - B - A - C



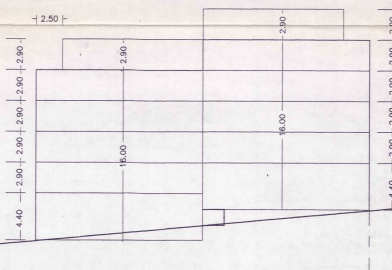
105.00

103.10



ALZADO C - A - B - D

100.25



100.05



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA 15-12-00
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

31 MAYO 2001
EL SECRETARIO

ARQUITECTURA URBANISMO RAFAEL ESCASSI GIL ARQUITECTO	PROYECTO DE:	MODIFICACION DE ESTUDIO DETALLE DE LA U.E. L - 13
	PROMOTOR:	CONSTRUCCIONES ALBORA S.A.
	ALZADOS ESQUEMATICOS	
	FECHA: OCTUBRE 00	SITUACION: LAS LAGUNAS. MIJAS-COSTA (MALAGA)
		ESCALA: 1:250
		MP PLANO
		6