

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

26 MAR. 2004



EL SECRETARIO

J. Ariza

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN:	UNIDAD DE EJECUCIÓN (U.E.-C.8.), Finca Urbana "Ana María II"
LOCALIDAD:	MIJAS (MÁLAGA)
FECHA:	ABRIL de 2003
PROMOTOR:	CONSTRUCCIONES VEGA ERMITA S.L.
ARQUITECTO:	FRANCISCO JESÚS ARIZA GRAU

SITUACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN (UE-8), Finca Urbana "Ana María II"
LOCALIDAD: MIJAS (MÁLAGA)
PROMOTOR: CONSTRUCCIONES VEGA ERMITA S.L.
ARQUITECTO: FRANCISCO JESÚS ARIZA GRAU

**APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:**

26 MAR. 2004



.- MEMORIA:

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- Datos Identificativos del ámbito de actuación.

1.1.3.- Situación y Ambito.

1.2.- Iniciativa y Objeto.

1.3.- Procedencia, Conveniencia y Oportunidad.

1.4.- Datos Identificativos del Promotor.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Usos, Edificaciones, Vegetación e Infraestructura existentes.

2.1.4.1.- Pavimentación.

2.1.4.2.- Abastecimiento de Agua.

2.1.4.3.- Saneamiento.

2.1.4.4.- Red de Electricidad.

2.1.4.5.- Red de Telefonía.

2.2.- Estructura de la propiedad del suelo.

2.3.- Marco Urbanístico de Referencia (Determinaciones del Planeamiento Superior).

2.3.1.- Planeamiento Vigente.

2.3.2.- Clasificación del suelo.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- Descripción y Justificación de la solución adoptada.

3.2.- Determinaciones.

3.3.- Sistema de actuación.

3.4.- Cuadro de datos de la Revisión del P.G.O.U.

3.5.- Cuadro de la ordenación del Estudio de Detalle.

3.6.- Justif. del Cumplimiento de Normas Téc. para la Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

.- PLANOS:

1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

I-1 REFUNDIDO.- Situación, Catastral y Planeamiento Vigente.

I-2 REFUNDIDO.- Estado Actual. Topográfico

2.- PLANOS DE PROYECTO.

P.1 REFUNDIDO.- Red Viaria. Replanteo

P.2.- Alineaciones, Rasantes y Ordenación de Volúmenes.

P.3.- Avance de la propuesta, Fases de Ejecución.

P.4.- Avance de la propuesta, Secciones.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

26 MAR. 2004



EL SECRETARIO

MEMORIA

PROYECTO:	REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE.
SITUACIÓN:	UNIDAD DE EJECUCIÓN (U.E.-C.8.), Finca Urbana "Ana María II"
LOCALIDAD:	MIJAS (MÁLAGA)
PROMOTOR:	CONSTRUCCIONES VEGA ERMITA S.L.
ARQUITECTO:	FRANCISCO JESÚS ARIZA GRAU

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

.- MEMORIA:

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- Datos Identificativos del ámbito de actuación.

1.1.3.- Situación y Ambito.

1.2.- Iniciativa y Objeto.

1.3.- Procedencia, Conveniencia y Oportunidad.

1.4.- Datos Identificativos del Promotor.

26 MAR. 2004
EL SECRETARIO
Galiz



2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Usos, Edificaciones, Vegetación e Infraestructura existentes.

2.1.2.- Pavimentación.

2.1.3.- Abastecimiento de Agua.

2.1.4.- Saneamiento.

2.1.5.- Red de Electricidad.

2.1.6.- Red de Telefonía.

2.2.- Estructura de la propiedad del suelo.

2.3.- Marco Urbanístico de Referencia (Determinaciones del Planeamiento Superior).

2.3.1.- Planeamiento Vigente.

2.3.2.- Clasificación del suelo.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- Descripción y Justificación de la solución adoptada.

3.2.- Determinaciones.

3.3.- Sistema de actuación.

3.4.- Cuadro de datos de la Revisión del P.G.O.U.

3.5.- Cuadro de la ordenación del Estudio de Detalle.

3.6.- Justif. del Cumplimiento de Normas Téc. para la Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

26 MAR 2004



El Secretario

[Firma]

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- Datos Identificativos del Ámbito de Actuación.

1.1.- Situación y Ambito.

El suelo del presente Refundido de Estudio de Detalle se encuentra situado en la zona Sur de Mijas, conocida como Mijas Costa, próxima al termino municipal de Marbella.

La Parcela objeto de la Unidad de Ejecución constituye una superficie delimitada por un poligono irregular, con conexiones a las Calles existentes en la Urbanización "Calypso" y a otras redes viarias previstas dentro de la unidad de Ejecución U.E.-C.8., los linderos que delimitan dicha unidad son las siguientes:

Al Norte con: la zona C-6 de la Urbanización Calypso

Al Sur con: con la Urbanización Riviera Sol y el Campo de Golf

Al Este con: con la Urbanización Riviera Sol

Al Oeste con: la zona C-8 de la Urbanización Calypso

Su topografía es muy pronunciada, según se puede apreciar en la documentación gráfica que se acompaña, desde la cota +63'56 en el extremo Sur-Este a la cota +21'00 en el extremo Noroeste.

La superficie total de esta Unidad de Ejecución U.E.-C.8 es de 42.963 m², coincidente con la indicada en el Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Mijas.

1.2.- Iniciativa y objeto.

Se redacta el presente Refundido de Estudio de Detalle según iniciativa de la empresa Construcciones Vega Ermita S.L., teniendo por objeto definir las alineaciones y rasantes, así como la ordenación de volúmenes de la Unidad de Ejecución U.E.-C.8., según la definición y delimitación recogidas en la Relación de Errores de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Mijas, informada favorablemente por la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo con fecha 13 de mayo de 1999

1.3.- Procedencia, Conveniencia y Oportunidad.

La procedencia, conveniencia y oportunidad de la redacción de este Estudio de Detalle viene determinada por el propio P.G.O.U. de Mijas, que en su apartado D/ Gestión indica que "Las distintas Unidades de Ejecución se desarrollarán mediante los Estudios de Detalle oportunos, de acuerdo con las delimitaciones recogidas en este Plan General ..."

1.4.- Datos Identificativos del Promotor.

Se redacta el presente documento según iniciativa de la empresa Construcciones Vega Ermita S.L., propietaria de los terrenos, con CIF: [REDACTED] y con domicilio en: [REDACTED]
[REDACTED] y que en adelante estará representada en calidad de Administrador de dicha empresa por D. Francisco Vega Navarrete, con [REDACTED]

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

26 MAR. 2004



EL SECRETARIO

Real

2.1.- Usos, Edificaciones, Vegetación e Infraestructura Existente.

La Unidad de Ejecución objeto del presente proyecto presenta los siguientes usos:

- Residencial; En las tipologías ADS-3 y AIS-3.
Zonas Verdes: De cesión obligatoria.
Sistemas Locales: De conexión del nuevo viario con el viario existente.

En la actualidad la Unidad no presenta ningún tipo de construcción, y la vegetación se reduce al arbolado existente en la vaguada (eucaliptos, chopos y otros arboles de porte bajo) y a la maleza que se extiende por las laderas de la misma.

Las infraestructuras existentes en la zona son las siguientes:

2.1.1.- Pavimentación

Los terrenos tiene acceso desde la parte Norte a través de la C/ Olivo, que actualmente se encuentra debidamente pavimentada, sin acerado, y con una anchura media de 7m. dicha vía delimita la Unidad de Ejecución por su parte, lindero Norte dicha calle esta calificada en el Plano de Viario del P.G.O.U. como "Local Tipo II", por lo que de acuerdo con el Art.147 (Condiciones de diseño de la red viaria) del Capítulo 2º (Determinaciones sobre el espacio viario) del Título IV (NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACIÓN), deberá de tener un ancho mínimo de 10m. en toda su longitud, que por lo tanto se deberá de ajustar a dicha latitud, tanto el tramo de calle ya existente como la prolongación de la misma, según viene definida en el plano "P.1- Red Viaria, Replanteo". del presente documento.

Habrán de ejecutarse, por tanto, las redes viarias previstas en la Revisión del P.G.O.U. de Mijas, así como las incluidas en esta Unidad de Ejecución U.E.-C.8.

2.1.2.- Abastecimiento de Agua.

Al Norte de la Unidad de Ejecución objeto del presente Estudio de Detalle, existe una tubería de Abastecimiento de Agua que discurre a lo largo de la C/ Olivo.

Habrán de ejecutarse, por tanto, las acometidas y redes necesarias en las aceras de las Calles incluidas en esta U.E.-C.8. por el abastecimiento de agua de las viviendas a proyectar en las diferentes manzanas.

2.1.3.- Red de Saneamiento.

La parcela objeto del presente documento no cuenta actualmente con ningún tipo de red de saneamiento, por lo que se deberán de ejecutar las acometidas y redes necesarias de acuerdo con las directrices de la empresa suministradora.

2.1.4.- Red de Electricidad.

Se habrá de ejecutar un centro de transformación para suministro en Baja Tensión a las viviendas de las diferentes manzanas, dichas redes de suministro se habrán de incluir en el oportuno Proyecto de Urbanización.

26 MAR. 2004

2.1.5.- Red de Telefonía

Igualmente a través de la C/ Olivo se tienen las redes de telefonía, a las cuales se realizarán las correspondientes acometidas, debiéndose ejecutar las distintas redes y arquetas siguiendo asimismo las indicaciones de la Compañía Suministradora.

2.2.- Estructura de la propiedad del suelo:

La propiedad total y exclusiva del suelo objeto de la presente Unidad de Ejecución U.E.-C.8. es de la citada empresa Construcciones Vega Ermita S.L. y al no haber inquilinos ni moradores en este suelo, no existe persona física ni jurídica alguna a quien pudiera afectar directamente este Estudio de Detalle.

2.3.- Marco Urbanístico de Referencia; Determinaciones del Planeamiento Superior:2.3.1.- Planeamiento Vigente

En el presente Estudio de Detalle se ha cumplido estrictamente la reglamentación urbanística vigente, que enmarca las limitaciones y posibilidades de este documento:

- Ley del suelo.
- Reglamento de Planeamiento.
- Plan General de Ordenación Urbana de Mijas.
- Revisión del P.G.O.U. de Mijas.

2.3.2.- Clasificación del Suelo.

De acuerdo con el citado Plan General de Ordenación Urbana de Mijas, la Calificación del suelo objeto del presente documento es de Suelo Urbano, a desarrollar mediante Estudio de Detalle. El Cuadro de Datos de la U.E.-C.8. según el citado P.G.O.U. se detalla en el apartado 3. (CUADROS DE LA ORDENACIÓN) de la presente Memoria.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

26 MAR. 2004



EL SECRETARIO

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- Descripción y Justificación de la Solución Proyectada.

En la redacción del presente Estudio de Detalle se han tenido en cuenta los parámetros indicados en la Revisión de Errores de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Mijas, aprobadas definitivamente por la Comisión Municipal Informativa el 13 de mayo de 1.999, así como las directrices y criterios de los Servicios Técnicos Municipales.

El objetivo del presente Estudio de Detalle es la definición de las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, de acuerdo con las determinaciones de la citada Revisión del P.G.O.U. La red viaria, por tanto, viene predefinida en dicha Revisión, definiéndose en este Estudio de Detalle los pequeños reajustes condicionados por la realidad física de los terrenos.

3.1.1. Justificación de que no se reducen superficies de espacios libres, ni viales, ni la anchura de estos

Se establece de este modo la ampliación y prolongación de la C/ Olivo en la totalidad de la longitud de la parcela por su lindero Norte. Asimismo, se proyecta una calle de nueva creación (Denominada en plano P-1: "Red Viaria, Replanteo" como "Calle A") que nace perpendicular a la C/ Olivo a la altura de la C/ Adarves y que gira 90º hacia el Este para conectar con una de las calles de la Urbanización "Calypso", con lo que se forma una manzana totalmente cerrada de nueva creación y que en la referida Revisión del P.G.O.U. viene calificada como tipología ADS.-3. Dicha manzana queda cerrada por su lindero Oeste con una calle privada de posterior cesión al Ayuntamiento, también de nueva creación, dicha calle queda justificada por la necesidad de abrir un vial público al que puedan presentar fachada algunas de las viviendas contempladas en la Ordenación, esta calle se denomina como "Calle B" en el citado plano P.1, la superficie de esta calle se encuentra lógicamente incluida dentro de la superficie correspondiente a esta manzana.

El resto de la parcela, esta calificada en los Planos del P.G.O.U. como AIS-3 y como Zona Verde de Cesión Obligatoria, por lo que en los planos del presente Estudio quedarán perfectamente grafiadas y definidas las áreas correspondientes a cada calificación así como las superficies correspondientes a cada una, que en el caso de la Zona Verde de C.O. se corresponden con las definidas en el Cuadro de datos de la Revisión del P.G.O.U.

3.1.2. Justificación de que no se aumentan volumen, ocupación, altura y densidad de población, ni se altera lo permitido por el planeamiento, en el caso de E.D. para ordenación de volúmenes

De acuerdo con las determinaciones del P.G.O.U. enumeradas en el siguiente epígrafe, se ha optado por la modificación de las Tipologías Edificatorias ADS-3 y AIS-3 por la de "Conjunto de Viviendas Unifamiliares Adosadas", esta modificación esta perfectamente permitida al ser la superficie total de cada parcela superior a 3.000m² y 4.000m² respectivamente, según los Art. 229 y Art. 236, y no haberse modificado ninguno de los otros parámetros totales definidos para la E.U.-C.8., léase Edificabilidad Total y Ocupación Total de las parcelas. La previsión total de viviendas (85 Vvdas en total) no superan ni en densidad ni en edificabilidad los topes máximos permitidos en la revisión del P.G.O.U.

Dicha modificación se habrá de adaptar en lo sucesivo a todas las limitaciones marcadas en el Art.236 para la Edificación Conjunta, dividiéndose la actuación en dos fases, señaladas en el correspondiente Plano "P.3.: Avance de la Propuesta, Fases de Ejecución"

La dotación de plazas de aparcamiento para las distintas fases se resuelve de forma satisfactoria de la siguiente forma: Fase 1; Los tres bloques de viviendas situados mas al Oeste que albergan un total de 22 (10+2+10) viviendas resuelven sus aparcamiento en los sótanos propios de cada bloque, mientras que los tres bloques situados más al Este resuelven la dotación de plazas de aparcamiento en un sótano conjunto que se situará bajo las pistas deportivas.

26 MAR. 2004

Fase 2: se dota a cada bloque de edificación conjunta con un sótano de aparcamientos con capacidad para un número de vehículos igual al número de viviendas del bloque, y con aparcamiento en superficie en el interior de la parcela en el caso de las viviendas pareadas. Así mismo, al resolver de forma conjunta la dotación de aparcamientos, también se consigue solventar el acceso al interior de dichos garajes con un solo vado por bloque en la vía pública.

3.2.- Determinaciones.

Según la Revisión del P.G.O.U., en las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación, Capítulo 6º, Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada ADS, así como en el Capítulo 5º, Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada AIS, se establecen las limitaciones urbanísticas que se transcriben a continuación, de las que tan solo vamos a reseñar las referidas a los tipos de nuestra ordenación (ADS-3 y AIS-3):

Determinaciones comunes para ADS-3 y AIS-3:

Art. 82.- Previsión de Aparcamientos en las edificaciones

"2. Las plazas mínimas de aparcamientos que deberán preverse son las siguientes:

a) Edificios de viviendas: Una (1) plaza por cada vivienda..."

Art. 83.- Condiciones de las plazas de Garaje.

"1. Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas 2.20 por 4.50, la superficie mínima útil de los garajes será de 20m² por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobras, etc., La superficie máxima útil será de 30m² por vehículo."

Determinaciones específicas para AIS-3:

Art. 228.- Definición de Sub-Zonas

"... Se establecen seis Sub-Zonas, AIS-1, AIS-2, AIS-3, AIS-4, AIS-5 y AIS-6 diferenciadas por sus condiciones de edificación e intensidad de ocupación del suelo."

Art. 229.- Condiciones de Ordenación

"1.- Edificabilidad neta: Sub-Zona AIS-3: 0'35 m²/m²s"

"3.- Ocupación máxima: Sub-Zona AIS-3: 35%"

"4.- Disposición de la Superficie Edificable:

- b) No obstante se podrán desarrollar conjuntos de Viviendas Unifamiliares Adosadas (ADS) tramitadas mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la Ordenanza de AIS para la zona correspondiente.*
- c) La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será la siguiente en función de las distintas Sub-Zonas:*

Sub-Zona AIS-3: Parcela mínima: 4.000m²

Art. 230.- Condiciones de la Edificación

"1.- Separación a Linderos Públicos:

La separación mínima de la Edificación al lindero de la parcela que da frente al vial será el siguiente en función de cada Sub-Zona:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

26 MAR. 2004

Sub-Zona AIS-3:

Separación mínima: 3 mts.

"3.- Altura máxima y numero de plantas:

Para todas las Sub-Zonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7m. de altura, medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 188 y 189 de las presentes Normas, permitiéndose un aprovechamiento en cubierta según las determinaciones del Art. 190

"5.- Sótanos:

Se admiten para todas las Sub-Zonas una Planta Sótano para uso de Garajes y trasteros exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el Art. 192 de estas Normas. En los terrenos con pendientes iguales o superiores al 20% se estará en lo dispuesto en el Art. 188, así como con carácter general, a lo previsto, para terrenos con pendientes iguales o superiores al 30% por los art. 153 y 154.

Art. 231.- Condiciones de Uso.

".- Uso dominante: Vivienda Unifamiliar Adosada y Aislada."

Art. 233.- Definición de Sub-Zonas

"... Se establecen cuatro Sub-Zonas, ADS-1, ADS-2, ADS-3 y ADS-4 diferenciadas por sus condiciones de densidad, edificación y uso."

Determinaciones específicas para ADS-3:

Art. 234.- Condiciones de Ordenación

"3.- Ocupación máxima: Sub-Zona ADS-3: 50%"

"4.- Edificabilidad neta: Sub-Zona ADS-3: 0'7 m²t/m²s"

"5.- N° máximo de agrupación de viviendas: En todas las subzonas, tanto en agrupaciones alineadas a vial como en agrupaciones libres según lo dispuesto en el Art. 236, las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 60m, separándose entre ellas una distancia mínima de 7m.

Art. 235.- Condiciones de la Edificación

"2.- Retranqueo de fachada:

En la subzona ADS-3 es obligatoria la separación de la fachada de la alineación a vial un mínimo de 5m, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle. Esta misma separación será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o linde con zonas verdes públicas. A la superficie de parcela resultante de este retranqueo se la dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería.

En las parcelas de pendiente acusada, los edificios proyectados con la Ordenanza ADS podrán disponerse conforme a las condiciones de diseño establecidas en el Art. 154 de las presentes Normas, relativo a las determinaciones sobre los terrenos en pendiente..."

"5.- Altura máxima y numero de plantas:

Para todas las subzonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7m. de altura, medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 188 y 189 de las presentes Normas, permitiéndose un aprovechamiento en cubierta según las determinaciones del Art. 190

26 MAR. 2004

Art. 236.- Edificación Conjunta de Parcela.

"1.- Para todas las subzonas y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 3000m² y pueda inscribirse un círculo de 40m. de diámetro y cuya actuación consista en la edificación de un conjunto de nueva planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente descritas en este capítulo.

- Se tramitará mediante Estudio Previo que contenga la definición de volúmenes de la edificación así como si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyectos de Edificación y licencias de obras unitarias.
- El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima en cada subzona.
- El conjunto deberá mantener una separación a linderos privados de 4m. como mínimo. Las condiciones de separación o alineación a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio Previo...."

Art. 237.- Condiciones de Uso.

".- Uso dominante: Vivienda Unifamiliar Adosada y Aislada."

3.3.- Sistema de Actuación.

Según se establece en la Revisión del P.G.O.U. la unidad se ejecutará mediante sistema de compensación, desarrollándose la Unidad de Ejecución en dos Fases

De dicho sistema de actuación y conforme se deduce de los correspondientes Cuadros de Datos, se produce para esta U.E.-C-8 un DEFECTO de Aprovechamiento Patrimonializable de 776,77m², que el Excmo. Ayto. de Mijas deberá revertir al Propietario de esta parcela en alguna de las otras zonas de Cesión que posea.

En el siguiente cuadro queda aclarado dicho DEFECTO de APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.

Edificabilidad General.....	42.963m ² X 0,20(m ² /m ² s)	8592,60 m ² techo
Aprovechamiento Patrimonializable	109% de 8592,60 m ²	9369,37 m ² techo

Teniendo en cuenta que de acuerdo con las indicaciones de los Servicios Técnicos Urbanísticos Municipales, en los casos en que se produzca un defecto en el Aprovechamiento Patrimonializable, el Ayuntamiento revertirá directamente a la Propiedad, el 10% de Cesión del Aprovechamiento Tipo que legalmente le corresponde, el defecto de Aprovechamiento Patrimonializable por tanto se obtendría restándole al Aprovechamiento Patrimonializable la edificabilidad Máxima que obtendríamos para nuestra parcela:

Defecto de Aprovechamiento Patrimonializable.....	9369,37 – 8592,60	776,77 m ² techo
---	-------------------------	-----------------------------

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

26 MAR. 2004

3.4.- Cuadro de datos de la Revisión del P.G.O.U.

UNIDAD:		U.E.-C.8.
DENOMINACIÓN:		Finca Urbana Ana María II
CLASIFICACIÓN:		Suelo Urbano
AREA DE REPARTO:		1
TIPO U.E.-1:		
Superficie (m ²)		42.963 m ²
Edificación General (m ² t / m ² s)		0,20 m ² t / m ² s
Aprovechamiento Tipo (UA / m ²)		1,1667
Tipología		ADS-3 / AIS-3
Aprovechamiento (%):		
Patrimonializable		109,04%
Exceso Patrimonializable		-19,04%
Cesión (10% Aprovechamiento Tipo)		10,00%
Aprovechamiento (m²t):		
Patrimonializable		9.369,37 m ²
Exceso Patrimonializable		-1.636,03 m ²
Cesión (10% Aprovechamiento Tipo)		859,26 m ²
Cesión de Suelo (m²s):		
Cesión Equipamiento:		0,00 m ²
Cesión Zona Verde:		13.360,00 m ²
Cesión Viario:		S / Plano m ²
Otros:		0,00 m ²
Sistemas:		
Ejecución:		S.L.C.-10
Obtención Suelo:		Transferencia de Aprovechamientos
Nota:		Estos datos son pertenecientes a la relación de errores de la Revisión del P.G.O.U., informada favorablemente por la comisión Municipal Informativa de Urbanismo con fecha 13/05/1999

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

3.5.- Cuadro de datos del Estudio de Detalle.

26 MAR. 2004

De acuerdo con el Estudio de Detalle, se tiene el siguiente Cuadro Característico:



EL SECRETARIO.

UNIDAD:	U.E.-C.8.
DENOMINACIÓN:	Finca Urbana Ana María II
CLASIFICACIÓN:	Suelo Urbano
AREA DE REPARTO:	1
TIPO U.E.-1:	
Superficie (m ²)	42.963 m ²
Edificación General (m ² t / m ² s)	0,20 m ² t / m ² s
Aprovechamiento Tipo (UA / m ²)	1,1667
Tipología	ADS-3
Aprovechamiento (%):	
Patrimonializable	109,04%
Exceso Patrimonializable	-19,04%
Aprovechamiento (m²t):	
Patrimonializable	9.369,37 m ²
Exceso Patrimonializable	-776,77 m ²
Cesión (10% Aprovechamiento Tipo)	No procede al haber Exceso Patrim.
Cesión de Suelo (m²s):	
Cesión Zona Verde:	13.360,00 m ²
Cesión Viario:	(S / Plano) 3.288,00 m ²
Edificabilidad y Superficies de Parcelas:	
Edificabilidad materializable:	8592,6 m ²
Superficie m ² en ADS-3 (Fase 1)	10.798,0 m ²
Superficie m ² en AIS-3 (Fase 2)	15.517,0 m ²
Nº de Viviendas y m² de techo edificable por fases:	
Fase 1:	45 Viviendas y 4.545 m ² de techo
Fase 2:	40 Viviendas y 4.040 m ² de techo
Total	85 Viviendas y 8.585 m ² de techo
Sistemas:	
Ejecución:	S.L.C.-10
Obtención Suelo:	Transferencia de Aprovechamientos

Mijas, Málaga, abril de 2.003
El Arquitecto: Francisco Jesús Ariza Grau.

26 MAR. 2004

3.6.- Just. del Cumplimiento de las Normas Técnicas para la Eliminación de Barreras Arquitectónicas.**NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS
ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.**

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

(Publicación del texto original en el BOJA Nº 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA Nº 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA Nº 70 de 23 de Julio de 1992)

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA**

TÍTULO:	Estudio de Detalle.
UBICACIÓN:	U.E.-C.8.
ENCARGANTE:	Construcciones Vega Ermita S.L.
TÉCNICOS/AS:	Francisco Jesús Ariza Grau



JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Asuntos Sociales
INSTITUTO ANDALUZ DE SERVICIOS SOCIALES

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

26 MAR. 2004



EL SECRETARIO

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN 23 de Mayo de 1992

VIGENCIA 23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1922):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación ☒
Redacción de proyectos de urbanización ☐

(rellenar Anexo I)

- b) Obras de infraestructura y urbanización ☐
Mobiliario urbano ☐

(rellenar Anexo I)

- c) Construcción, reforma o alteración de uso de:
Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público. (Ver lista no exhaustiva en Notas)..... ☐
Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas ☐

(rellenar Anexo II para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores)

- d) Construcción o reforma de:
Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV)..... ☐
Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada ☐

(rellenar Anexo III para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados *)

(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)

- e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias..... ☐

Anexo V (No redactado)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

26 MAR. 2004

TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción.....☒
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo).....☐
3. Cambio de uso.....☐

NOTAS:

- En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc.
- En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, recreativos, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza análoga a los anteriormente relacionados

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

26 MAR. 2004

ANEXO I

INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ m.	2 m.
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 m.) ≤ 12 %. (tramos ≥ 3 m.) ≤ 8 %.	6%
	— Pendiente transversal ≤ 2 %.	1%
	— Altura de bordillos ≤ 14 cm., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	12 cm.
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	No aplicable
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	No aplicable
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cm.	No aplicable
VADO PARA PASO DE VEHICULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 m.) ≤ 12 %. (tramos ≥ 3 m.) ≤ 8 %.	6%
	— Pendiente transversal ≤ 2 %.	1%
VADO PARA PASO DE PEATONES	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	No aplicable
	— Las pend. del plano inclinado entre 2 niveles a comunicar: Longitudinal ≤ 8 %. Transversal ≤ 2 %.	No aplicable
	— Anchura $\geq 1,80$ m.	No aplicable
	— Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cm.	No aplicable
* PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	No aplicable
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ m. Largo $\geq 1,20$ m.	No aplicable
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	No aplicable
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	No hay
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa.	No hay
	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	Recta
	— Dimensiones Huella ≥ 30 cm. (en escalones curvos se medirán a 40 cm. del borde interior) Contrahuella ≤ 16 cm. Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ m. Longitud descansillos $\geq 1,20$ m.	30cm. 30cm. 200cm. 200cm.
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	15 peld.
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	No hay
	— Pasamanos a altura ≥ 90 cm. y ≤ 95 cm.	90 cm.
	— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	No hay
	— Huellas con material antideslizante..	No hay
	— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 m. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	No hay

26 MAR. 2004

ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	Recta
	— Anchura libre $\geq 1,20$ m.	200cm.
	— Pavimento antideslizante.	No aplicable
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 m.) ≤ 12 %.	6%
	(recorrido ≥ 3 m.) ≤ 8 %.	1%
	transversal ≤ 2 %.	
* 1 ASEO OBLIGADOS POR NORMA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cm.	No aplicable
	— Barandillas no escalables si existe hueco.	No aplicable
	— Serán accesibles.	No aplicable
* APARCAMIENTOS (No en zonas exteriores de viviendas)	— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	No aplicable
	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	No aplicable
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	No aplicable
	— Estarán señalizadas.	No aplicable
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 m.	No aplicable

2.ª Mobiliario Urbano

	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cm. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cm.	No aplicable
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ m.	No aplicable
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	No aplicable
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ m.	No aplicable
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 m. de las obras.	No aplicable
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cm. Anchura ≥ 40 cm. Fondo ≥ 50 cm.	No aplicable No aplicable No aplicable
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cm.	No aplicable
	— Altura de boca de buzones 90 cm.	No aplicable
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	No aplicable

26 MAR. 2004

OBSERVACIONES:



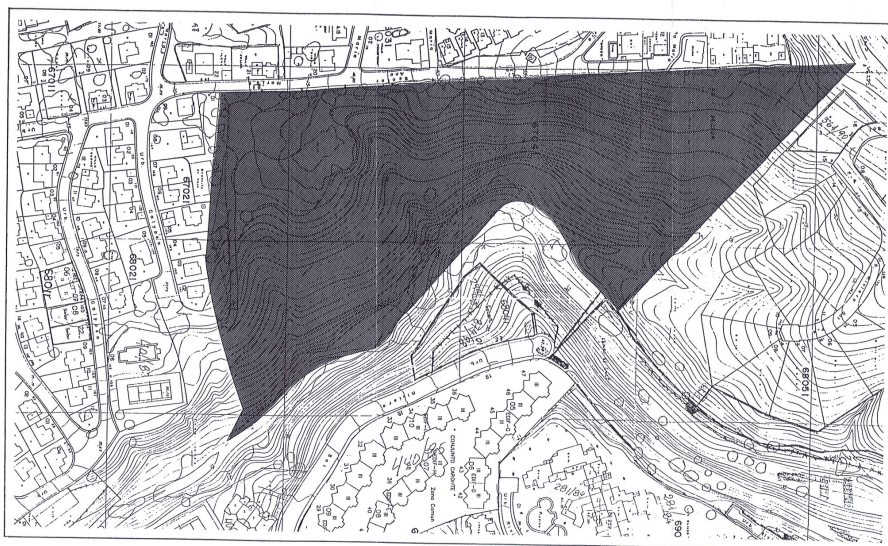
DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- ☒ Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
- ☐ No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- ☐ Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

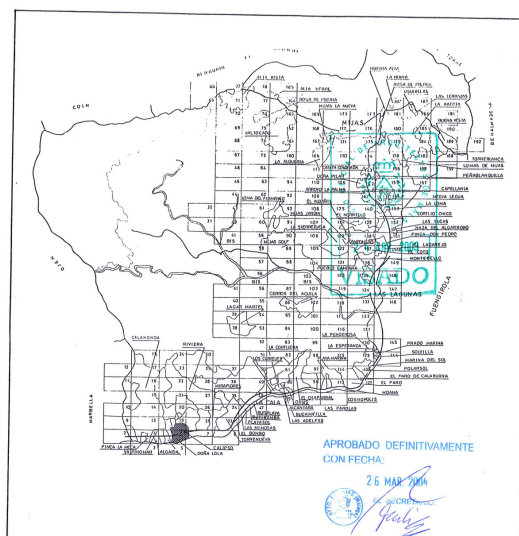
Mijas, Málaga, abril de 2003
El Arquitecto: Francisco Jesús Ariza Grau.



P.G.O.U. Vigente



Plano Catastral

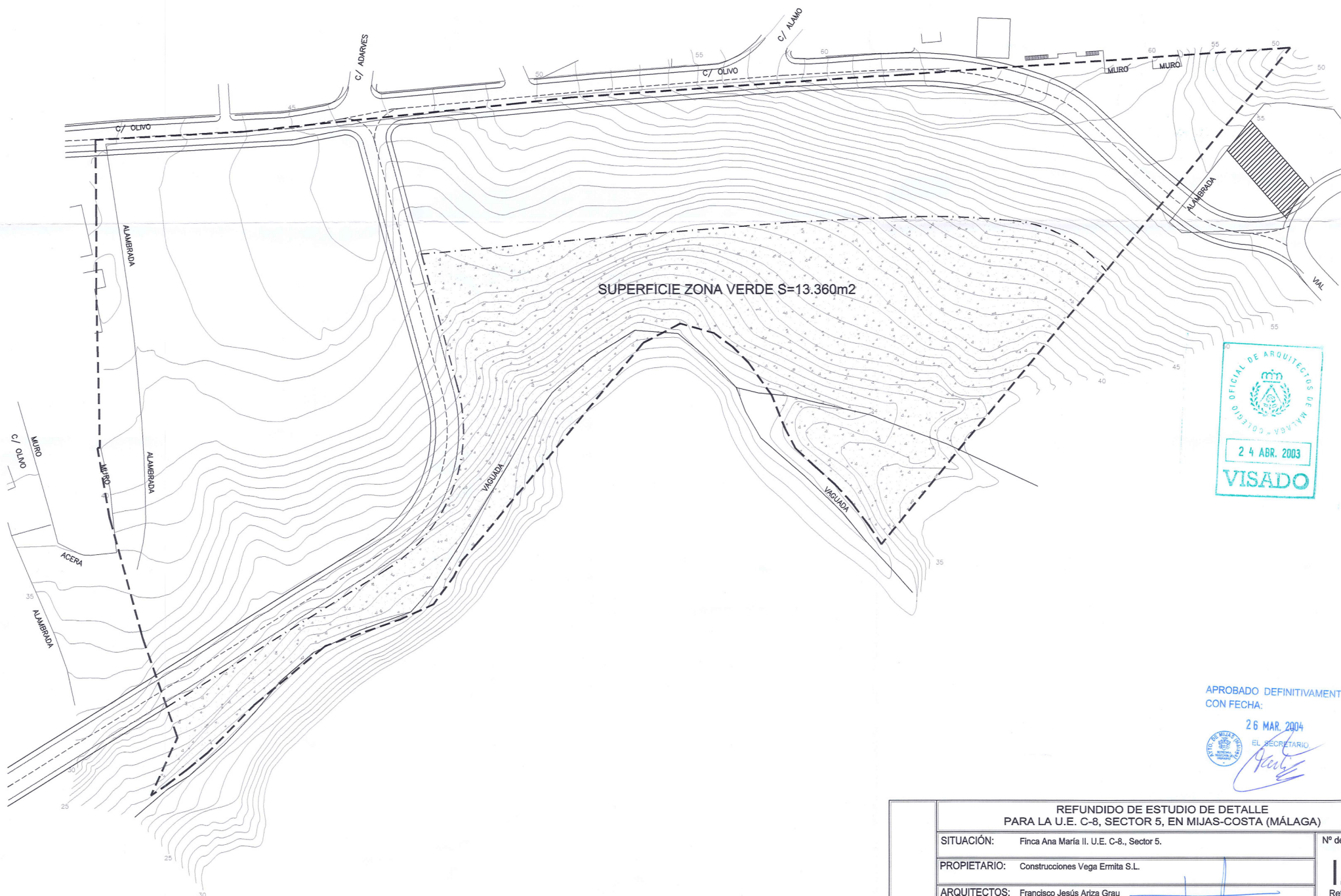


APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

26 MAR 2004
Firma

Situación

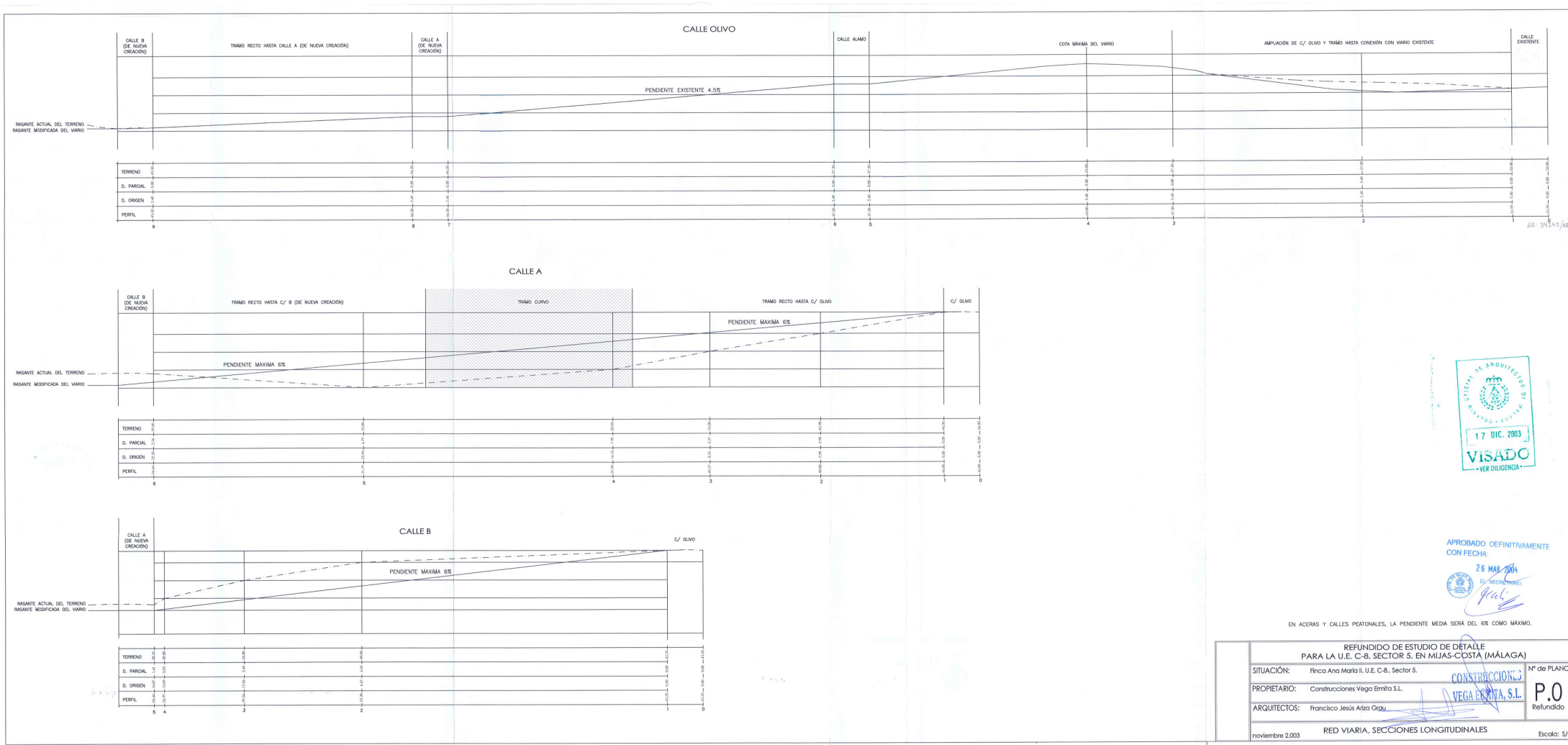
REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA U.E. C-8, SECTOR 5, EN MIJAS-COSTA (MÁLAGA)			Nº de PLANO 1.1 Refundido
SITUACIÓN:	Fincas Ana María II, U.E. C-8, Sector 5.		
PROPIETARIO:	Construcciones Vega Emlita S.L.		
ARQUITECTOS:	Francisco Jesús Ariza Grau		
SITUACIÓN, PLANO CATASTRAL Y PLANEAMIENTO VIGENTE			
abril 2003			
Escala: 1/2.000 1/1.500			



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

26 MAR. 2004
EL SECRETARIO

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA U.E. C-8, SECTOR 5, EN MIJAS-COSTA (MÁLAGA)			
SITUACIÓN:	Finca Ana María II. U.E. C-8., Sector 5.	Nº de PLANO	
PROPIETARIO:	Construcciones Vega Ermita S.L.	<div>1.3</div> <div>Refundido</div>	
ARQUITECTOS:	Francisco Jesús Ariza Grau		
abril 2.003	TOPOGRÁFICO, DELIMITACIÓN DE ZONA VERDE		Escala: 1/750

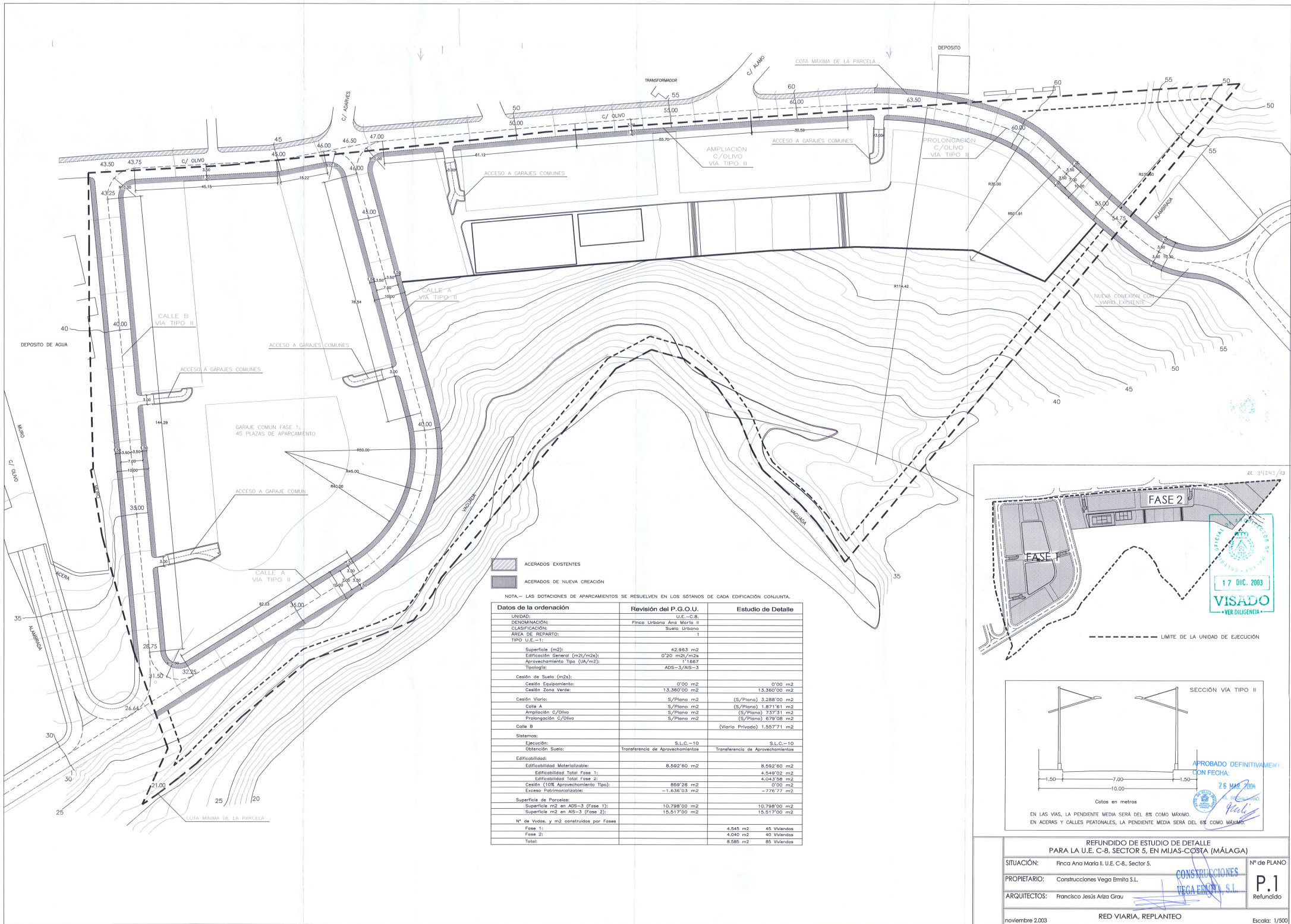


APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA.

26 MAR 2004
EL SECRETAARIO
Gral.

EN ACERAS Y CALLES PEATONALES, LA PENDIENTE MEDIA SERÁ DEL 6% COMO MÁXIMO.

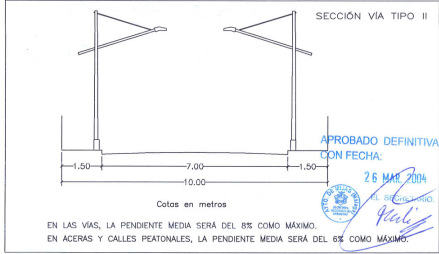
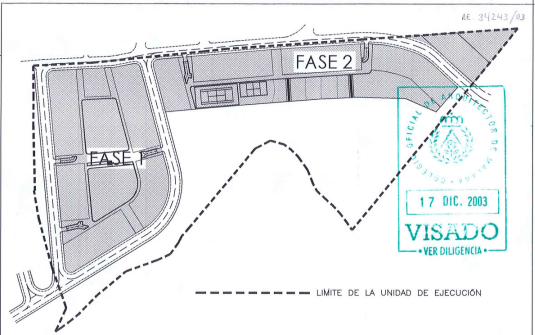
REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA U.E. C-8, SECTOR 5, EN MIJAS-COSTA (MÁLAGA)			Nº de PLANO
SITUACIÓN:	Finca Ana María II, U.E. C-8, Sector 5.	CONSTRUCCIONES VEGA COSTA, S.L.	P.0
PROPIETARIO:	Construcciones Vega Errito S.L.		Refundido
ARQUITECTOS:	Francisco Jesús Alza Grau		
RED VIARIA. SECCIONES LONGITUDINALES			Escala: 1/60
noviembre 2.003			



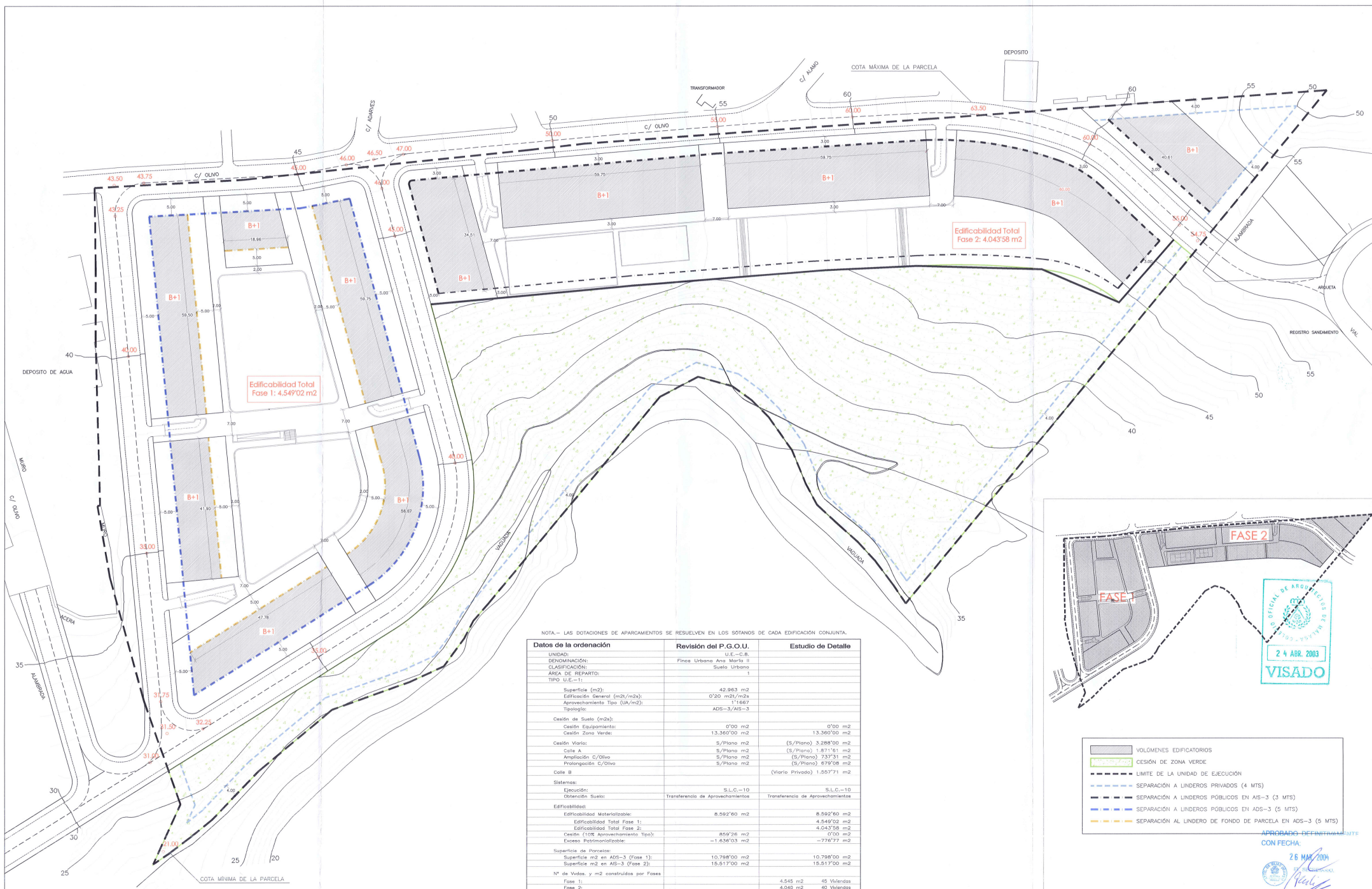
ACERADOS EXISTENTES
ACERADOS DE NUEVA CREACIÓN

NOTA.- LAS DOTACIONES DE APARCAMIENTOS SE RESUELVEN EN LOS SÓTANOS DE CADA EDIFICACIÓN CONJUNTA.

Datos de la ordenación	Revisión del P.G.O.U.	Estudio de Detalle
UNIDAD:	U.E.-C-8.	
DENOMINACIÓN:	Finca Urbana Ana María II	
CLASIFICACIÓN:	Suelo Urbano	
ÁREA DE REPARTO:	1	
TIPO U.E.-1:		
Superficie (m2):	42.963 m2	
Edificabilidad General (m2/m2):	0'20 m2/m2	
Aprovechamiento Tipo (UA/m2):	1'1867	
Tipología:	ADS-3/AIS-3	
Cesión de Suelo (m2):		
Cesión Equipamientos:	0'00 m2	0'00 m2
Cesión Zona Verde:	13.360'00 m2	13.360'00 m2
Cesión Vías:	S/Plano m2	(S/Plano) 3.288'00 m2
Calle A:	S/Plano m2	(S/Plano) 1.871'61 m2
Ampliación C/Olivo:	S/Plano m2	(S/Plano) 137'31 m2
Prolongación C/Olivo:	S/Plano m2	(S/Plano) 679'08 m2
Calle B:		(Vial Privado) 1.557'71 m2
Sistemas:		
Ejecución:	S.L.C.-10	S.L.C.-10
Obtención Suelo:	Transferencia de Aprovechamientos	Transferencia de Aprovechamientos
Edificabilidad:		
Edificabilidad Materializable:	8.592'60 m2	8.592'60 m2
Edificabilidad Total Fase 1:	4.549'02 m2	4.549'02 m2
Edificabilidad Total Fase 2:	4.043'08 m2	4.043'08 m2
Cesión (10% Aprovechamiento Tipo):	859'28 m2	0'00 m2
Exceso Patrimonializable:	-1.636'03 m2	-776'77 m2
Superficie de Parcelas:		
Superficie m2 en ADS-3 (Fase 1):	10.798'00 m2	10.798'00 m2
Superficie m2 en AIS-3 (Fase 2):	15.517'00 m2	15.517'00 m2
Nº de Vías y m2 construidos por Fases:		
Fase 1:	4.545 m2	45 Vías
Fase 2:	4.043 m2	40 Vías
Total:	8.585 m2	85 Vías

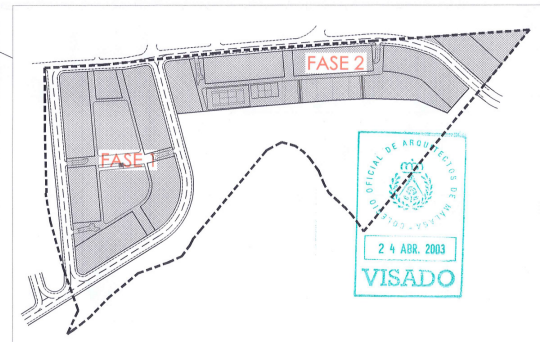


REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA U.E. C-8, SECTOR 5, EN MIJAS-COSTA (MÁLAGA)		Nº de PLANO
SITUACIÓN:	Finca Ana María II, U.E. C-8, Sector 5.	P.1 Refundido
PROPIETARIO:	Construcciones Vega Ermita S.L.	
ARQUITECTOS:	Francisco Jesús Ariza Grau	
noviembre 2003		RED VIARIA, REPLANTEO
Escala: 1/500		



NOTA.- LAS DOTACIONES DE APARCAMIENTOS SE RESUELVEN EN LOS SOTANOS DE CADA EDIFICACIÓN CONJUNTA.

Datos de la ordenación	Revisión del P.G.O.U.	Estudio de Detalle
UNIDAD:	U.E.-C-8.	
DENOMINACIÓN:	Finca Urbana Ana María II	
CLASIFICACIÓN:	Suelo Urbano	
ÁREA DE REPARTO:	1	
TIPO U.E.-1:		
Superficie (m2):	42.963 m2	
Edificabilidad General (m2/m2a):	0'20 m2/m2a	
Aprovechamiento Tipo (UA/m2):	1'1667	
Tipología:	ADS-3/AIS-3	
Cesión de Suelo (m2a):	0'00 m2	0'00 m2
Cesión Equipamiento:	13.360'00 m2	13.360'00 m2
Cesión Zona Verde:		
Cesión Vial:	S/Plano m2	(S/Plano) 3.288'00 m2
Calle A	S/Plano m2	(S/Plano) 1.871'61 m2
Ampliación C/Olivo	S/Plano m2	(S/Plano) 733'31 m2
Prolongación C/Olivo	S/Plano m2	(S/Plano) 679'08 m2
Calle B		(Vial Privado) 1.557'71 m2
Sistemas:		
Ejecución:	S.L.C.-10	S.L.C.-10
Ordenación Suelo:	Transferencia de Aprovechamientos	Transferencia de Aprovechamientos
Edificabilidad:		
Edificabilidad Materializable:	8.592'60 m2	8.592'60 m2
Edificabilidad Total Fase 1:		4.549'02 m2
Edificabilidad Total Fase 2:		4.043'58 m2
Cesión (100% Aprovechamiento Tipo):	859'26 m2	0'00 m2
Exceso Patrimonializable:	-1.636'03 m2	-776'77 m2
Superficie de Privacidad:		
Superficie m2 en ADS-3 (Fase 1):	10.798'00 m2	10.798'00 m2
Superficie m2 en AIS-3 (Fase 2):	15.517'00 m2	15.517'00 m2
Nº de Vólos. y m2 construidos por Fases:		
Fase 1:	4.545 m2	45 Viviendas
Fase 2:	4.043 m2	40 Viviendas
Total:	8.585 m2	85 Viviendas



- VOLUMENES EDIFICATORIOS
- CESIÓN DE ZONA VERDE
- LÍMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
- SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS (4 MTS)
- SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS EN AIS-3 (3 MTS)
- SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS EN ADS-3 (5 MTS)
- SEPARACIÓN AL LINDERO DE FONDO DE PARCELA EN ADS-3 (5 MTS)

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE
PARA LA U.E. C-8, SECTOR 5, EN MUJAS-COSTA (MÁLAGA)

SITUACIÓN: Finca Ana María II. U.E. C-8, Sector 5.

PROPIETARIO: Construcciones Vega Ermita S.L.

ARQUITECTOS: Francisco Jesús Ariza Grau.

ALINACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES

26 MAR. 2004

26 MAR. 2004

Nº de PLANO: P.2

Refundido

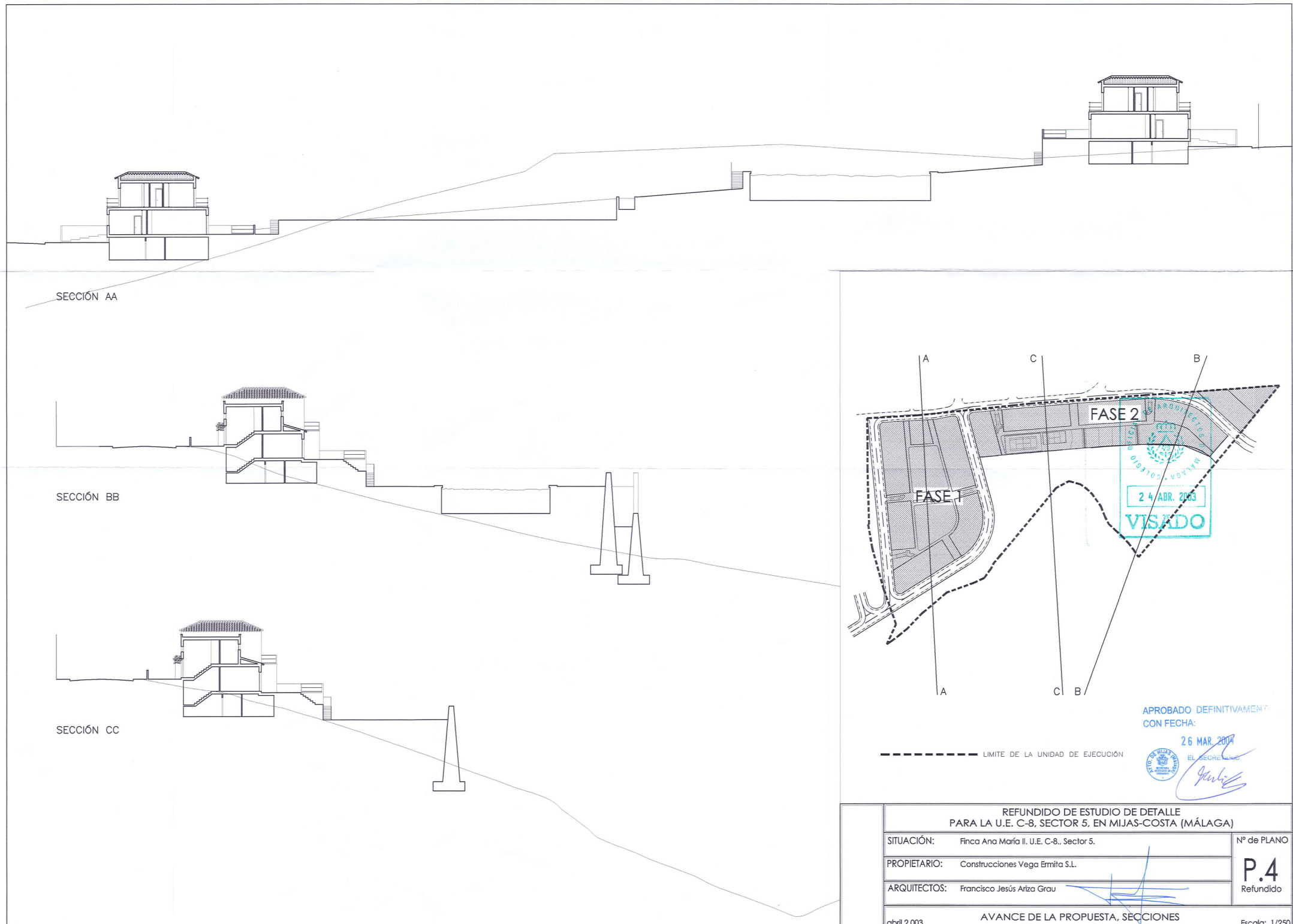
abril 2003

Escala: 1/500



ALZADO DE CONJUNTO AA

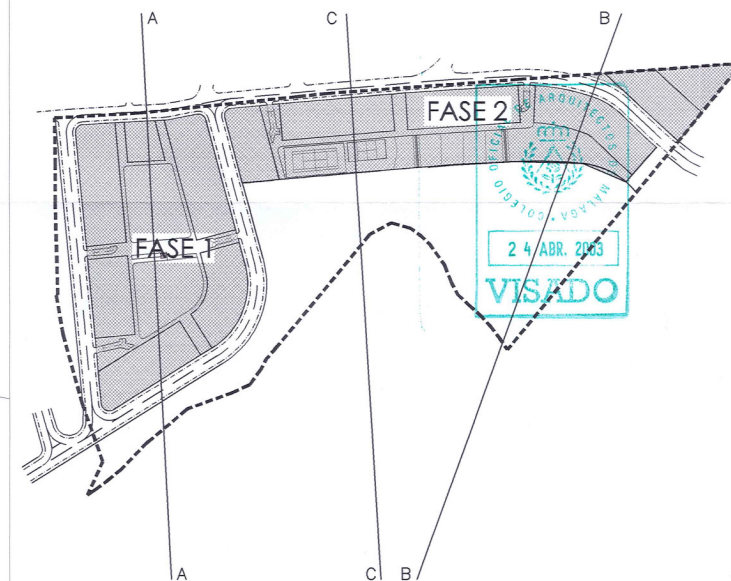
REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA U.E. C-8, SECTOR 5, EN MIJAS-COSTA (MÁLAGA)			Nº de PLANO
SITUACIÓN:	Fisca Ana María II. U.E. C-8, Sector 5.		P.3 Refundido
PROPIETARIO:	Construcciones Vega Emilio S.L.		
ARQUITECTOS:	Francisco Jesús Ariza Grau		
abr 2, 2003	AVANCE DE LA PROPUESTA		Escala: 1/500



SECCIÓN AA

SECCIÓN BB

SECCIÓN CC



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

26 MAR 2004



EL SECREARIO

[Signature]

----- LIMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA U.E. C-8, SECTOR 5, EN MIJAS-COSTA (MÁLAGA)		
SITUACIÓN:	Finca Ana María II. U.E. C-8., Sector 5.	Nº de PLANO
PROPIETARIO:	Construcciones Vega Ermita S.L.	P.4
ARQUITECTOS:	Francisco Jesús Ariza Grau	Refundido
abril 2.003	AVANCE DE LA PROPUESTA. SECCIONES	Escala: 1/250