

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

09 AGO. 2002



EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2002



EL SECRETARIO,

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN:	URB. RIVIERA DEL SOL, POLIGONO G, DE LA 5ª FASE
LOCALIDAD:	MIJAS COSTA (MÁLAGA)
ENCARGANTES:	ESTRATEGIAS ANDALUZAS DE PROMOCIONES, S.L. PROMOCIONES ALCAZAR – ZAFRA, S.L.
ARQUITECTO:	FRANCISCO JESÚS ARIZA GRAU

SITUACIÓN: URB. RIVIERA DEL SOL, POLIGONO G, DE LA 5ª FASE
LOCALIDAD: MIJAS (MÁLAGA)
ENCARGANTES: ESTRATEGIAS ANDALUZAS DE PROMOCIONES, S.L.
PROMOCIONES ALCAZAR – ZAFRA, S.L.
ARQUITECTO: FRANCISCO JESÚS ARIZA GRAU

.- 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.

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

09 AGO. 2002

EL SECRETARIO,

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

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

3.5.- Justificación del Cump. de la Normas Téc. para la Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

.- PLANOS:

1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

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

I-2.- Estado Actual. Topográfico

2.- PLANOS DE PROYECTO.

P.1.- Red Viaria. Replanteo

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

P.3.- Avance de la propuesta, Ordenación General.

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 NOV. 2002

EL SECRETARIO,

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

09 AGO. 2002

EL SECRETARIO,



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 NOV. 2002

EL SECRETARIO,



MEMORIA

SITUACIÓN:	URB. RIVIERA DEL SOL, POLIGONO G, DE LA 5ª FASE
LOCALIDAD:	MIJAS COSTA (MÁLAGA)
ENCARGANTES:	ESTRATEGIAS ANDALUZAS DE PROMOCIONES, S.L. PROMOCIONES ALCAZAR – ZAFRA, S.L.
ARQUITECTO:	FRANCISCO JESÚS ARIZA GRAU

.- 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.

2.1.2.- 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.- Cuadro de datos de la Revisión del P.G.O.U.3.4.- Cuadro de la ordenación del Estudio de Detalle.3.5.- Justif. del Cumplimiento de las Normas Téc. para la Eliminación de Barreras Arquitectónicas.APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:09 AGO. 2002
EL SECRETARIO,
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:29 NOV 2002
EL SECRETARIO,


1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- Datos Identificativos del Ámbito de Actuación.

1.1.- Situación y Ambito.

La Parcela objeto del presente Proyecto de Parcelación se encuentra situada en la zona Sur de Mijas, conocida como Mijas Costa, próxima al termino municipal de Marbella. Se trata de una única parcela, de superficie 15.205 m2, denominada en el Plan General de Ordenación Urbana de Mijas como Polígono G. de la 5ª Fase de la Urbanización Riviera del Sol, los linderos que delimitan la parcela son los siguientes:

Al Norte con: la zona el Campo de golf de Miraflores y la Parcela 20 de la 5ª Fase

Al Sur con: con viario propio de la urbanización

Al Este con: con viario propio de la urbanización y con el Campo de golf de Miraflores.

Al Oeste con: con viario propio de la urbanización

Su topografía es muy pronunciada, según se puede apreciar en la documentación gráfica que se acompaña, desde la cota +90'56 a la cota +60'00 en el extremo Norte de la Parcela

La superficie total de esta la parcela era de 15.205'00m², coincidente con la indicada en el Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Mijas, la presente parcela ha sido objeto de un proyecto de reparcelación que la ha dividido en dos de forma longitudinal, denominando respectivamente, como parcela A, la situada más al Este y como parcela B, la situada más al Oeste.

1.2.- Iniciativa y objeto.

Se redacta el presente Estudio de Detalle según iniciativa de las empresas: Estrategias Andaluzas de Promociones S.L. (Propietaria de la Parcela A) y Promociones Alcázar – Zafra, S.L. (Propietaria de la Parcela B), con objeto de ajustar la posición de los volúmenes edificables y la separación entre los mismos, 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

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

09 ABO. 2002

EL SECRETARIO.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 NOV. 2002

EL SECRETARIO.



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 artículo 240, apartado 5, Separación a lindero privado, indica literalmente:

".../...Cuando alguno de los linderos privados este configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento – previa propuesta de la parte interesada – cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana. "

Se redacta por tanto el presente Estudio de Detalle con la finalidad de componer de forma más adecuada la ordenación urbana de las parcelas procedentes de la segregación de la originaria.

1.4.- Datos Identificativos del Promotor.

Se redacta el presente documento según iniciativa de las empresas:

Estrategias Andaluzas de Promociones S.L.

CIF: [REDACTED]

[REDACTED]
representada por D. Fermín Rubio Vaca, con [REDACTED] en calidad de Gerente de dicha Empresa.

Promociones Alcázar – Zafra, S.L.

CIF: [REDACTED]

[REDACTED]
representada por D. Julio Alfonso Martín, con [REDACTED] en calidad de Gerente de dicha Empresa.

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

09 AGO. 2002

EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 NOV. 2002

EL SECRETARIO,

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

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

La Parcela objeto del presente proyecto presenta los siguientes usos:

Residencial; En las tipologías Cj-3.

Zonas Verdes: De cesión obligatoria.

En la actualidad la Parcela no presenta ningún tipo de construcción, y la vegetación se reduce al arbustos 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 Sur a través de la C/ Rubí, que actualmente se encuentra debidamente pavimentada, con encintado de aceras, y con una anchura media de 5m. dicha vía delimita la parcela por sus linderos Sur y Este Habrán de ejecutarse, por tanto, las redes interiores de la urbanización, ya que todo el viario previsto en la Revisión del P.G.O.U. de Mijas se encuentran ya ejecutadas.

2.1.2.- Abastecimiento de Agua.

Existe una tubería de Abastecimiento de Agua, propia de la urbanización que discurre a lo largo de la C/ Rubí.

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.

Existe un centro de transformación para suministro en Baja Tensión a las viviendas de ambas parcelas, en cualquier caso se atenderá a las indicaciones de la empresa suministradora (Sevillana – Endesa)

2.1.5.- Red de Telefonía

Igualmente a través de la C/ Rubí 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.

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

09 AGO. 2002

EL SECRETARIO.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 NOV. 2002

EL SECRETARIO.

2.2.- Estructura de la propiedad del suelo:

La propiedad total y exclusiva del suelo objeto de cada parcela pertenece a las citadas empresa Estrategias Andaluzas de Promociones S.L. y Promociones Alcázar – Zafra, S.L. 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. El resto de parámetros urbanísticos de las Parcelas se detallan en el Cuadro de Datos del apartado 3. (CUADROS DE LA ORDENACIÓN) de la presente Memoria.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:



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 principalmente la ordenación de volúmenes de ambas parcelas, de acuerdo con las determinaciones de la citada Revisión del P.G.O.U.

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

La totalidad de los viarios que rodean la parcela se encuentran ya ejecutados, y los viarios que se habrán de ejecutar Serán los propios de la urbanización interior de la parcela B. El resto de la parcela, no poseé ningún tipo de viario o calificada en los Planos del P.G.O.U. 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 y que 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, la tipología de la parcela es la de **Cj-3 (Ciudad Jardín)**, cumpliéndose la totalidad de los parámetros conforme a la parcela original, ahora bien, al haber sido dicha parcela sometida a una reparcelación, se habrían de cumplir las limitaciones previstas en las Ordenanzas del P.G.O.U. Para la separación a linderos privados, se redacta el presente Estudio de Detalle, con la finalidad de justificar las separaciones existentes en la ordenación propuesta.

Esta modificación esta perfectamente permitida, según queda referenciado en el art. 240, Apartado 5. y al no haberse modificado ninguno de los otros parámetros totales definidos para la Parcela originaria (léase Edificabilidad Total, Ocupación, Densidad de Vivienda y Separación a Linderos Públicos). La previsión total de viviendas (84+83 Vvdas.) no superan ni en densidad ni en edificabilidad los topes máximos **(167 Vvdas.)** permitidos en la revisión del P.G.O.U.

La dotación de plazas de aparcamiento para las distintas fases se resuelve de forma satisfactoria de la siguiente forma:

Parcela A; Los tres bloques de viviendas albergan un total de 89 (38+30+21) plazas de aparcamiento, suficientes para las 84 viviendas proyectadas, estas se resuelven en los sótanos propios de cada bloque.

Parcela B; Los cinco bloques de viviendas albergan un total de 83 (18+18+18+18+11) plazas de aparcamiento, suficientes para las 83 viviendas proyectadas, estas se resuelven en los sótanos propios de cada bloque.

Para la determinación de alturas máximas edificables, se han tenido en cuenta las indicaciones referidas en el capítulo 2 "*Determinaciones sobre terrenos en pendiente*", artículos 153 (Definición) y 154 (Condiciones de diseño), del P.G.O.U. (que se relacionan en el siguiente epígrafe) Teniendo en cuenta dichas determinaciones para el establecimiento de los "Planos de Origen de Alturas", en ningún caso se supera la altura máxima permitida, ni en nº de plantas (PB+3+Ático) ni en altura métrica (13'00m); Quedando los espacios situados por debajo de dichos "Planos de Origen de Alturas", como Plantas Sótano, conforme al art. 192 de P.G.O.U. de Mijas

3.2.- Determinaciones.

Según la Revisión del P.G.O.U., en las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación, Capítulo 7º, Ordenanzas Particulares de la Zona de Ciudad Jardín Cj, 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 (Cj-3):

Determinaciones comunes para todas las zonas:

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."

Capítulo 2: DETERMINACIONES SOBRE TERRENOS EN PENDIENTE

Art. 153.- Definición.

"Se regulan en este capítulo las condiciones de ordenación y preparación de los terrenos con pendiente superior al 30%. Con carácter previo a su proceso de edificación ... / ..."

Art. 154.- Condiciones de Diseño.

"1. Sobre la alineación a vial ... / ... se dispondrá un muro corrido con una altura máxima de 4,50m. ..."

"2. En la coronación de ese muro se trazará un plano horizontal hacia el interior de la parcela, sesgando la pendiente del terreno hasta aquel punto en el que entre terraplén y desmonte aparezca un talud de 4.5m. procediendo desde ese punto de manera análoga hacia el vial superior... / ..."

"3. Los planos así trazados tienen la consideración de PLANO DE ORIGEN DE ALTURAS, a partir de los cuales, medir las alturas edificables permitidas en cada ordenanza, ... / ..."

Art. 192.- Plantas Sótano.

"1. Se define como planta sótano la situada por debajo del PLANO DE ORIGEN DE ALTURAS ... / ..."

"2. ... / ... Los espacios vivideros que resulten, en los terrenos con pendiente, como consecuencia de la aplicación de los criterios de rasante, computarán a efectos de edificabilidad ."

Determinaciones específicas para Cj-3:

Art. 239.- Definición de Sub-Zonas

"... se dividen a su vez en las siguientes subzonas, atendiendo a sus distintos grados de clasificación y variantes tipológicas: Cj-1, Cj-2, Cj-3 y Cj-4."

Art. 240.- Condiciones de la Ordenación y Edificación

"1.- Edificabilidad neta: Sub-Zona Cj-3: 1'16 m²/m²s"

"2.- Parcela Mínima: Todas las Sub-Zonas: 600m²"

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

09 AGO 2002

EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 NOV 2002

EL SECRETARIO,

Cuando alguno de los linderos privados este configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento – previa propuesta de la parte interesada – cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.”

“6.- Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela y longitud máxima de la edificación:”

Los edificios tendrán una longitud máxima de 60m. En el caso de disponerse varios en una misma parcela, la separación mínima entre fachadas será de 2/3 de la altura del edificio más alto.

“7.- Disposición del volumen edificable.”

el volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrán disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares....”

“8.- Ordenanzas de Valla:”

Para todo lo referente a los cerramientos exteriores de la parcela se estará en lo dispuesto en el Art. 207 de estas Normas.

Art. 241.- Condiciones de Uso.

“Solo se admiten los usos siguientes:

.- Viviendas en sus modalidades de plurifamiliar y unifamiliar, aislada y adosada

.- Los definidos en el artículo 56 de estas Normas con los números: 3, 4, 5, (exclusivamente de 1ª Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive....”

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:
09 AGO. 2002
EL SECRETARIO.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 NOV. 2002
EL SECRETARIO.

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

PARCELA ORIGINARIA	
DENOMINACIÓN:	Polígono G, 5ª Fase, Urb Riviera
CLASIFICACIÓN:	Suelo Urbano
Superficie (m ²)	15.205'00 m ²
Edificabilidad General (m ² t / m ² s)	1,16 m ² t / m ² s
Tipología	Cj-3
Aprovechamiento	40,00%
Densidad:	167 Viviendas
Altura máxima:	PB+3+Atc.
Separación a lindero Público:	Para PB+3+Atc.: 4mts.
Separación entre edificios:	Para PB+3+Atc.: 2h/3 .
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 INICIALMENTE
CON FECHA:

09 ABO. 2002

EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2002

EL SECRETARIO,

3.4.- Cuadro de datos del Estudio de Detalle.

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

PARCELA A	
DENOMINACIÓN:	Polígono G, 5ª Fase, Urb Riviera
CLASIFICACIÓN:	Suelo Urbano
Superficie (m ²)	7.602'50 m ²
Edificabilidad General (m ² t / m ² s)	1,16 m ² t / m ² s
Tipología	Cj-3
Aprovechamiento	< 40,00%
Densidad:	84 Viviendas
Altura máxima:	PB+3+Atc máx. 12'80
Separación a lindero Público:	Para PB+3+Atc.: 4mts.
Separación entre edificios:	Para PB+3+Atc.: 2h/3 .

PARCELA B	
DENOMINACIÓN:	Polígono G, 5ª Fase, Urb Riviera
CLASIFICACIÓN:	Suelo Urbano
Superficie (m ²)	7.602'50 m ²
Edificabilidad General (m ² t / m ² s)	1,16 m ² t / m ² s
Tipología	Cj-3
Aprovechamiento	< 40,00%
Densidad:	83 Viviendas
Altura máxima:	PB+3+Atc máx. 12'00
Separación a lindero Público:	Para PB+3+Atc.: 4mts.
Separación entre edificios:	Para PB+3+Atc.: 2h/3 .

Mijas, Málaga, mayo de 2002

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 NOV. 2002



EL SECRETARIO,

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

09 AGO. 2002

EL SECRETARIO,



Los Encargantes:

Estrategias Andaluzas de Promociones S.L.

Promociones Alcazar – Zafra, S.L.

El Arquitecto:

Francisco Jesús Ariza Grau.

3.5.- Justificación del Cumplimiento de las Normas Téc. 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)



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 NOV. 2002

EL SECRETARIO

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO: Estudio de Detalle.
UBICACIÓN: Polígono G, 5ª Fase, Urbanización Riviera
ENCARGANTE: Estrategias Andaluzas de Promociones S.L.
Promociones Alcazar – Zafra S.L.
TÉCNICOS/AS: Francisco Jesús Ariza Grau

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

09 AGO. 2002

EL SECRETARIO



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

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN 23 de Mayo de 1992

VIGENCIA 23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1992):

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:

29 NOV. 2002

EL SECRETARIO,

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 INICIALMENTE
CON FECHA:
09 AGO. 2002
EL SECRETARIO,



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:
29 NOV. 2002
EL SECRETARIO,



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA.

9 AGO. 2002

EL SECRETARIO,

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

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA.

29 NOV. 2002

EL SECRETARIO,

09 AGO. 2002

EL SECRETARIO,

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.) $\leq 12\%$. (recorrido ≥ 3 m.) $\leq 8\%$. transversal $\leq 2\%$.	6% 1%
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cm.	No aplicable
	— Barandillas no escalables si existe hueco.	No aplicable
* 1 ASEO OBLIGADOS POR NORMA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	— Serán accesibles.	No aplicable
	— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	No aplicable
* APARCAMIENTOS (No en zonas exteriores de viviendas)	— 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

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA

29 NOV 2002

EL SECRETARIO,

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.

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

09 AGO. 2002

EL SECRETARIO.

Mijas, Málaga, abril de 2002
El Arquitecto: Francisco Jesús Ariza Grau.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 NOV. 2002

EL SECRETARIO.



N.M



Escala: 1/4.000



LOCALIZACIÓN EN LA ZONIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE		
SITUACIÓN:	Polígono G, de la 5ª Fase, de la Urbanización Riviera del Sol	
ENCARGANTE:	Estrategías Andázuza de Promociones, S.L. Promociones Alcazar-Zafra, S.L.	
ARQUITECTOS:	Francisco Jesús Ariza Grau	
SITUACIÓN, PLANO CATASTRAL Y PLANEAMIENTO VIGENTE		Escala: 1/20" Escala: 1/4"
mayo 2.002		

TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL.

SECCIÓN AA

SECCIÓN BB

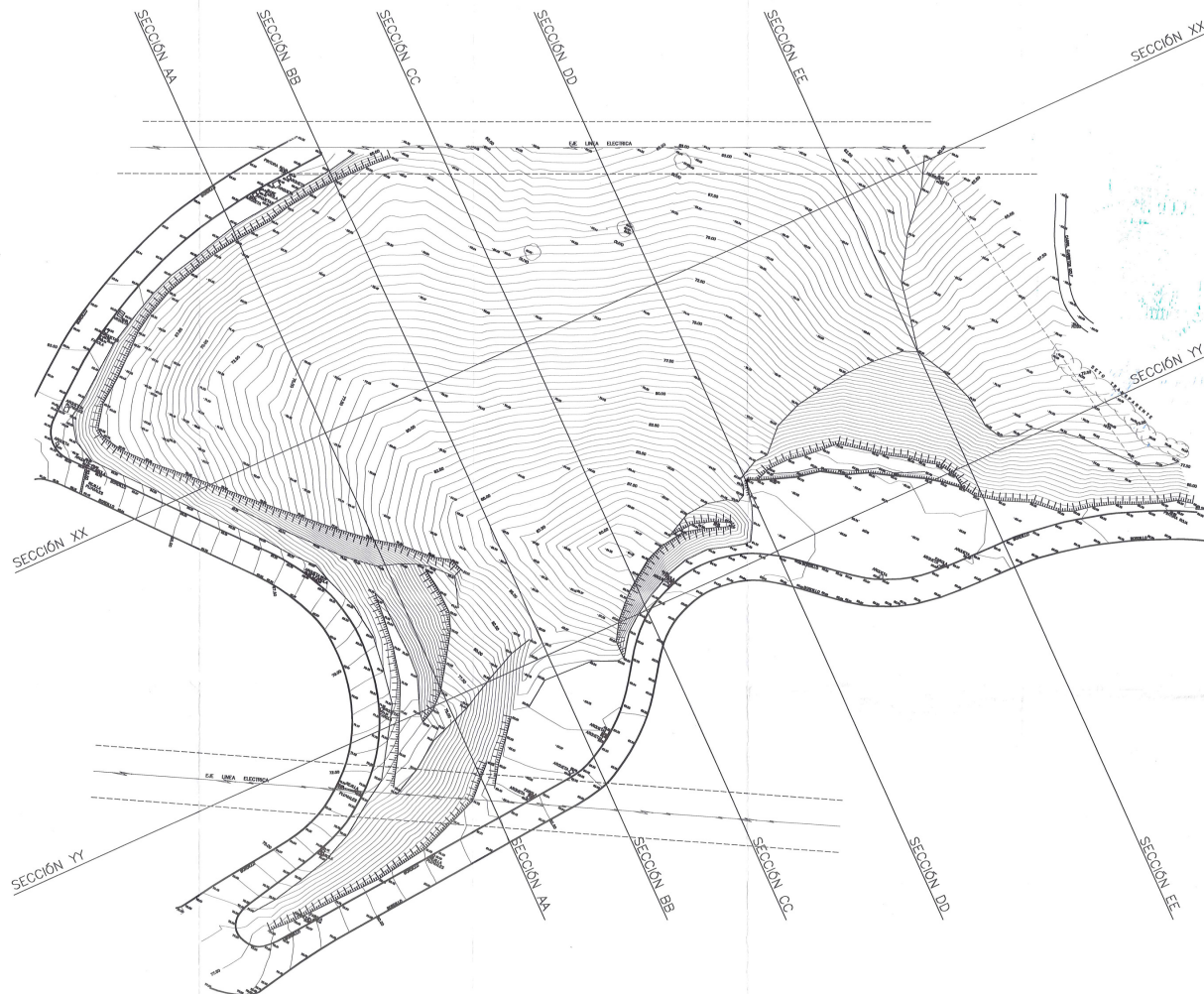
SECCIÓN DD

SECCIÓN CC

SECCIÓN EE

SECCIÓN ZZ

SECCIÓN YY



Escala: 1/500



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

13 JUN 2002

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 NOV 2002

ESTUDIO DE DETALLE

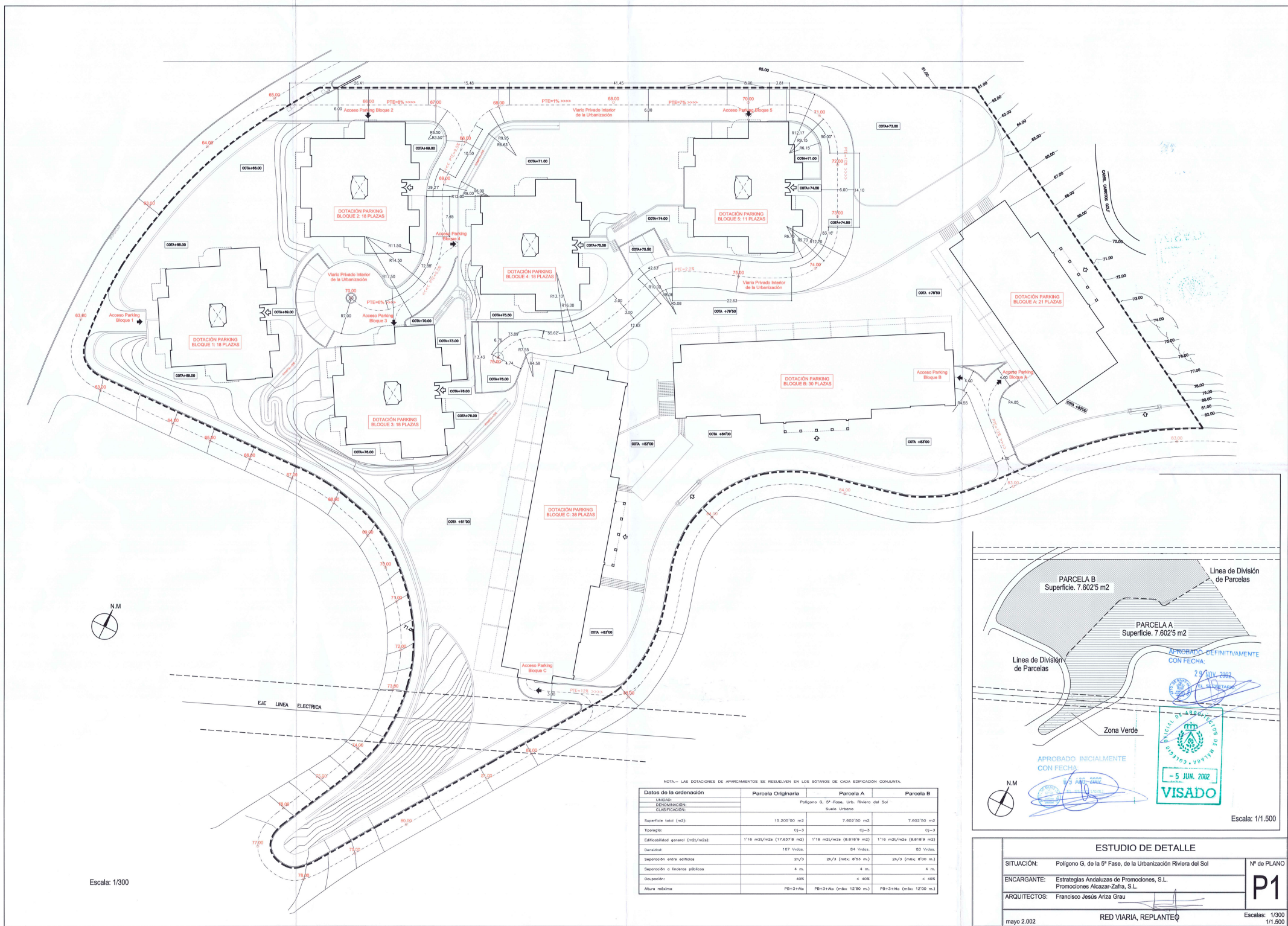
SITUACIÓN: Polígono G, de la 5ª Fase, de la Urbanización Riviera del Sol
ENCARGANTE: Estrategias Andaluza de Promociones, S.L.
Promociones Alcazar-Zafra, S.L.
ARQUITECTOS: Francisco Jesús Ariza Grau

Nº de PLANO
1.2

mayo 2.002

TOPOGRÁFICO, ESTADO ACTUAL

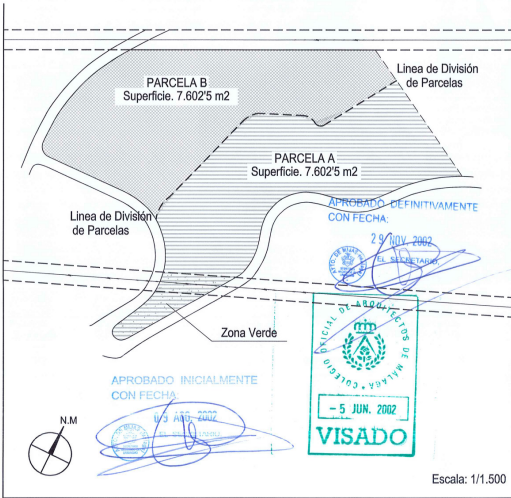
Escala: 1/500



Escala: 1/300

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

Datos de la ordenación	Parcela Originaria	Parcela A	Parcela B
UNIDAD:	Polygono G, 5ª Fase, Urb. Riviera del Sol		
denominación:	Suelo Urbano		
CLASIFICACIÓN:			
Superficie total (m2):	15.200'00 m2	7.602'50 m2	7.602'50 m2
Tipología:	CJ-3	CJ-3	CJ-3
Edificabilidad general (m2/m2):	1'16 m2/m2 (17.837'8 m2)	1'16 m2/m2 (8.818'9 m2)	1'16 m2/m2 (8.818'9 m2)
Densidad:	187 Votos.	84 Votos.	83 Votos.
Separación entre edificios:	2h/3	2h/3 (máx. 8'53 m.)	2h/3 (máx. 8'00 m.)
Separación a lindes públicos:	4 m.	4 m.	4 m.
Ocupación:	40%	< 40%	< 40%
Altura máxima:	PB+3+4m.	PB+3+4m. (máx. 12'90 m.)	PB+3+4m. (máx. 12'00 m.)



Escala: 1/1.500

ESTUDIO DE DETALLE		
SITUACIÓN:	Polygono G, de la 5ª Fase, de la Urbanización Riviera del Sol	Nº de PLANO
ENCARGANTE:	Estrategias Andaluzas de Promociones, S.L. Promociones Alcazar-Zafra, S.L.	P1
ARQUITECTOS:	Francisco Jesús Ariza Grau	
mayo 2.002	RED VIARIA, REPLANTEO	Escala: 1/300 1/1.500

Giro del edificio respecto a la línea de replanteo: 3° 16' 44"

Giro del edificio respecto a la línea de replanteo: 3° 16' 44"

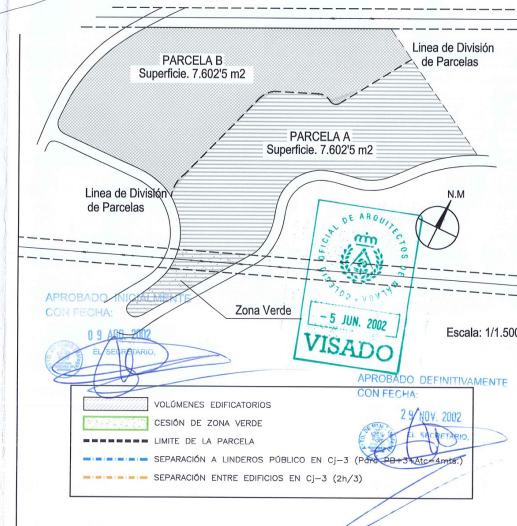


EJE LINEA ELECTRICA

NOTA: LAS DOTACIONES DE APARTAMENTOS SE RESUELVEN EN LOS SÓTANOS DE CADA EDIFICACIÓN CONJUNTA.

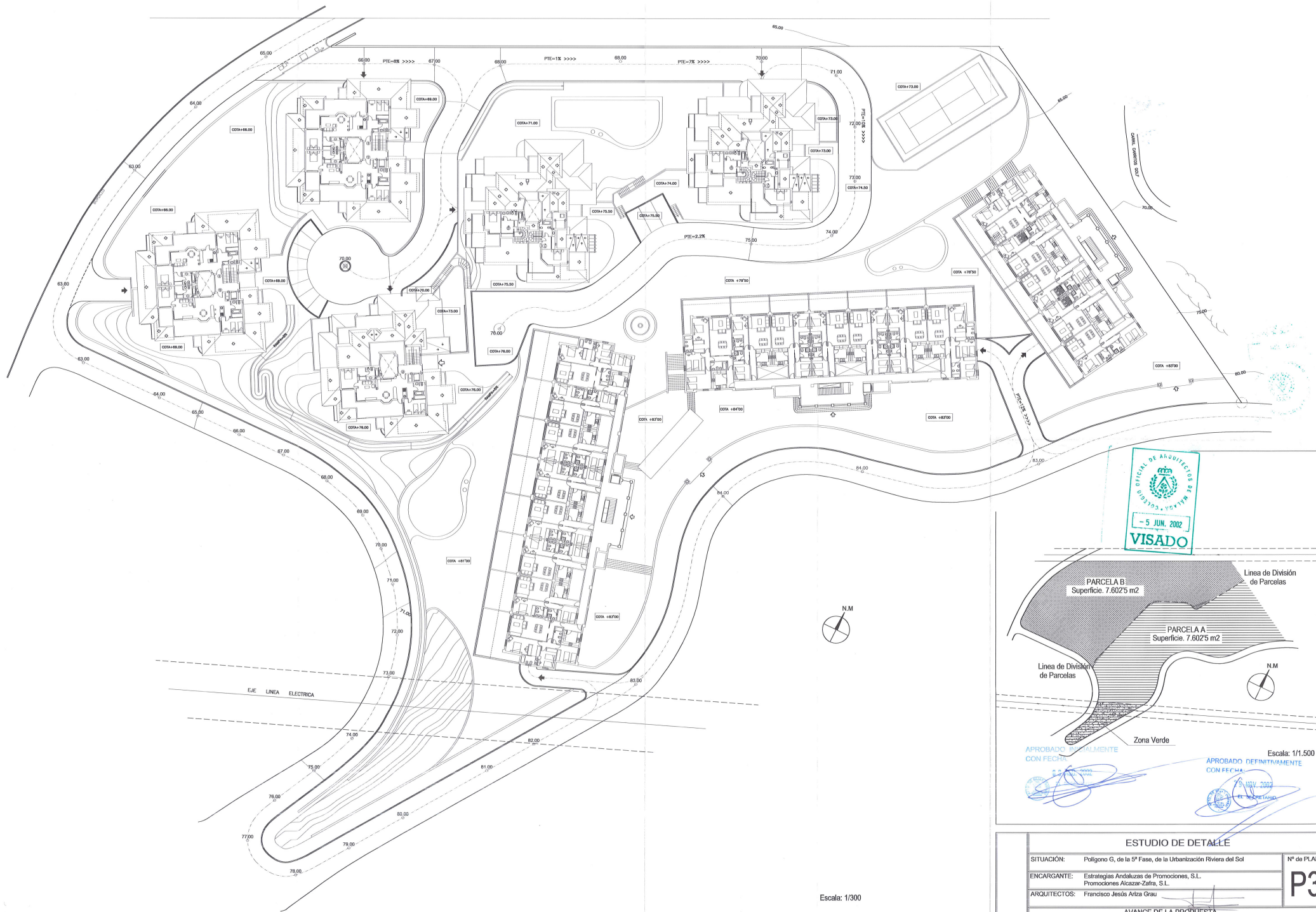
Datos de la ordenación	Parcela Originaria	Parcela A	Parcela B
UNIDAD:	Polígono G, 5ª Fase, Urb. Riviera del Sol		
SEÑALAMIENTO:	Suelo Urbano		
CLASIFICACIÓN:			
Superficie total (m ²):	15.205'00 m ²	7.602'50 m ²	7.602'50 m ²
Tipología:	CJ-3	CJ-3	CJ-3
Edificabilidad general (m ² /m ² a):	1'16 m ² /m ² a (17.837'9 m ²)	1'16 m ² /m ² a (8.818'9 m ²)	1'16 m ² /m ² a (8.818'9 m ²)
Densidad:	167 Votos.	84 Votos.	83 Votos.
Separación entre edificios:	2h/3	2h/3 (mód. 8'53 m.)	2h/3 (mód. 8'00 m.)
Separación o distancia pública:	4 m.	4 m.	4 m.
Ocupación:	40%	< 40%	< 40%
Altura máxima:	PB+3+Atc	PB+3+Atc (mód. 12'90 m.)	PB+3+Atc (mód. 12'00 m.)

Escala: 1/300

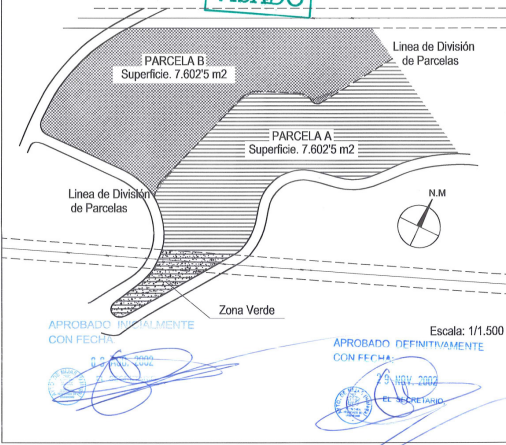


ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN:	Polígono G, de la 5ª Fase, de la Urbanización Riviera del Sol	Nº de PLANO
ENCARGANTE:	Estrategias Andaluzas de Promociones, S.L.	P2
ARQUITECTOS:	Promociones Alcazar-Zafra, S.L.	
mayo 2002		ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES
		Escala: 1/300



Escala: 1/300



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA

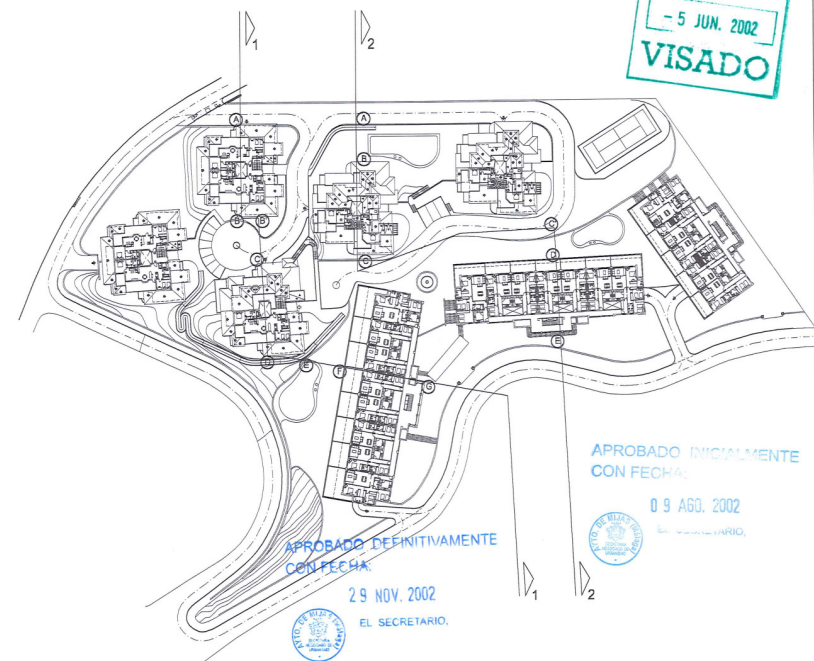
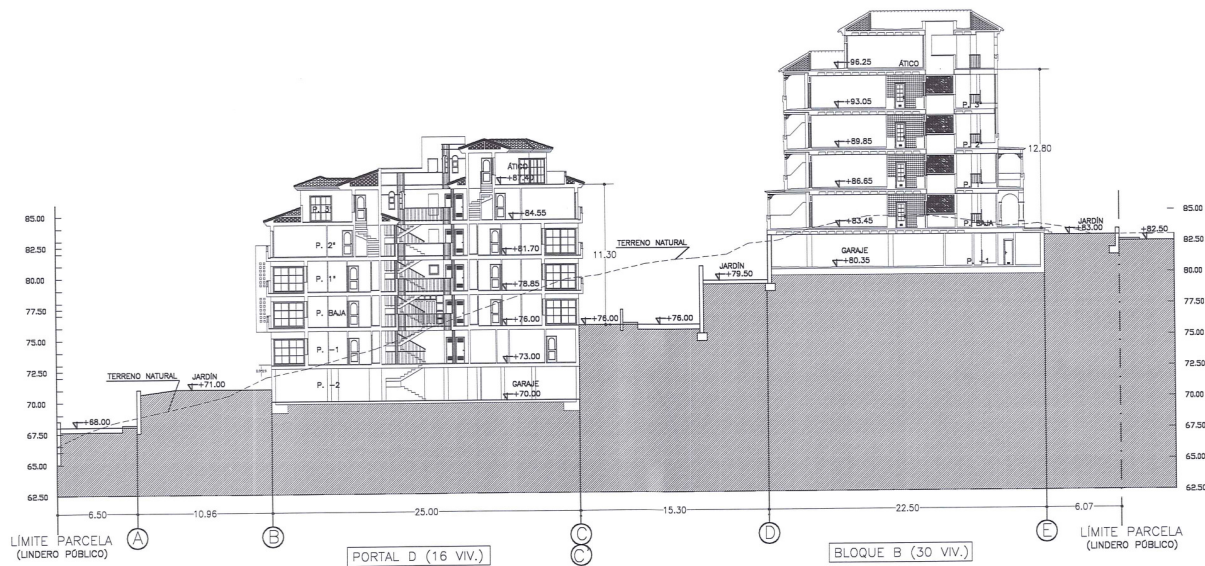
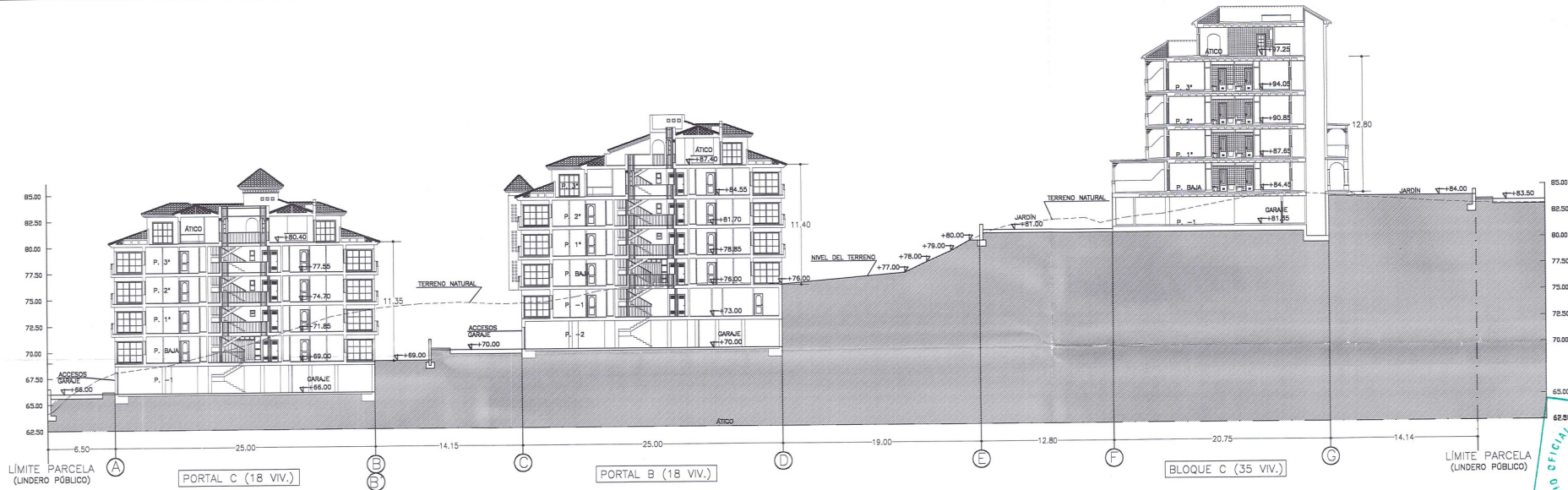
15 JUN. 2002
F. VILLALBA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA

15 JUN. 2002
F. VILLALBA

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN:	Polígono G, de la 5ª Fase, de la Urbanización Riviera del Sol	Nº de PLANO
ENCARGANTE:	Estrategias Andaluzas de Promociones, S.L. Promociones Alcazar-Zafra, S.L.	P3
ARQUITECTOS:	Francisco Jesús Ariza Grau	
AVANCE DE LA PROPUESTA mayo 2.002		PLANTA DE ORDENACIÓN GENERAL Escala: 1/300



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

09 AGO. 2002

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 NOV. 2002

EL SECRETARIO.

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN: Polígono G, de la 5ª Fase, de la Urbanización Riviera del Sol
ENCARGANTE: Estrategias Andaluzas de Promociones, S.L.
Promociones Alcazar-Zafra, S.L.
ARQUITECTOS: Francisco Jesús Ariza Grau

Nº de PLANO

P4

mayo 2.002

AVANCE DE LA PROPUESTA, SECCIONES

Escala: 1/300