

RE. 30405/05

Exp. 474

ANDRES OÑORO. ARQUITECTO
MIGUEL COLOMO Y CARMEN OÑORO. COLABORADORES
AVDA. GENERAL PERON nº19 MADRID / ASTURIAS nº 20B FUENGIROLA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 DIC. 2006



EL SECRETARIO,

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 AGO. 2006



EL SECRETARIO,

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Nº XVI,
SUP. R-13 (RT), SITUADA EN EL CAMINO DE LA
TORRE S/N. MIJAS (MÁLAGA)**



ENERO DE 2005

ANDRES OÑORO. ARQUITECTO
MIGUEL COLOMO Y CARMEN OÑORO. COLABORADORES
AVDA. GENERAL PERON nº19 MADRID / ASTURIAS nº 20B FUENGIROLA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 DIC. 2006

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA
VIVIENDA UNIFAMILIAR SITUADA EN EL CAMINO DE LA
TORRE s/nº. MIJAS (MÁLAGA)**

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

MEMORIA EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA

18 AGO. 2006

1. OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es la determinación del área de movimiento donde se sitúen las edificaciones posibles en una parcela en la que ya existe una vivienda unifamiliar, y llevar a cabo la construcción de una nueva vivienda unifamiliar en esta misma parcela, situada en el Camino de la Torre s/nº de la localidad malagueña de Mijas.

Dentro de esta área de movimiento se situará la nueva vivienda y el resto de las viviendas posibles (3).

2. PROMOTOR DEL PRESENTE DOCUMENTO

El promotor del presente Estudio de Detalle es D. Jesús Francisco Ayala Tamayo, con XXXXXXXXXX

3. AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

La presente documentación ha sido redactada por el arquitecto D. Andrés Oñoro Díaz, como consecuencia del contrato de prestación de servicios suscrito con el promotor del mismo.

4. PARCELA A EDIFICAR

La parcela objeto de este Estudio de Detalle es la nº XVI del SUP R-13 (RT) del P.G.O.U. de Mijas. Tiene una extensión de 2.476,95 m² y es apta para la construcción de cinco viviendas unifamiliares.



"Linda por el noroeste en línea quebrada de 39,68 así como con un tramo de 14,35 metros en ángulo recto con la línea descrita, con la parcela n° 17; por el noreste, en línea de 56,37 metros, con la parcela n° 15; por el sureste, en línea de 110,73 metros con vial de la urbanización frente a la parcela n° 19; por el oeste, en línea de 31,86 metros con la parcela n° 17"

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 DIC. 2006

EL SECRETARIO,



5. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

A la parcela XVI del SUP R-13 (RT) del PGOU de Mijas le afectan las condiciones generales de la Ordenanza CJ Ciudad Jardín del vigente planeamiento antes mencionado.

Los parámetros urbanísticos de aplicación son los siguientes:

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

5.1. Parcela mínima: Norma: 600 m²

E.D: 2.476,95 m²

18 AGO. 2006

EL SECRETARIO,



5.2. Número de viviendas: Norma: 5

E.D: hay una vivienda ya construida y otra proyectada

5.3. Edificabilidad: Norma: 0,35 m²/m² = 866,93 m²

E.D: hay 190,72 m² computables ya existentes y 144,97 m² computables proyectados. Queda por tanto una edificabilidad restante de 531,24 m² que se distribuirá entre el resto de las viviendas posibles.

5.4. Ocupación máxima: Norma: 35% = 866,93 m²

E.D: hay 104,71 m² ya ocupados por la vivienda existente y 175,00 m² que se ocuparán por la vivienda proyectada. Queda por tanto una ocupación en planta restante de 587,22 m² que se distribuirá entre el resto de las viviendas posibles.

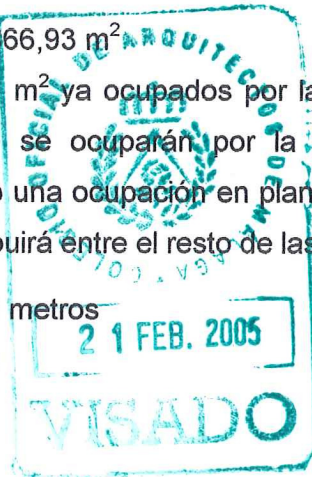
5.5. Altura máxima: Norma: Baja + 2 y 10 metros

E.D: igual a la norma

21 FEB. 2005

5.6. Tipología: Norma: unifamiliar aislada

E.D: igual a la norma



5.7. Retranqueos: Norma: 3 metros tanto a linderos públicos como privados

E.D: igual a la norma

29 DIC. 2006

EL SECRETARIO

6. ÁREA DE MOVIMIENTO

Para la determinación del área de movimiento que se propone y la situación de la vivienda proyectada se ha tenido en cuenta la normativa urbanística antes descrita y el programa previsto por el promotor.

En la parcela objeto de este Estudio de Detalle ya existe una vivienda unifamiliar que tiene una superficie de 190,72 m², y cuenta además con un porche descubierto de 39,81 m² y un garaje de 60 m². La superficie construida cerrada total es de 190,72 m², que son computables urbanísticamente.

La ocupación de esta vivienda es de 104,71 m².

Se ha reflejado en el plano correspondiente el área de movimiento de la edificación, teniendo en cuenta los retranqueos que establece la normativa y la existencia de la vivienda antes mencionada, lo que da lugar a 1.220,80 m² posibles. De éstos se ocupará hasta el 62,44%, es decir, 762,22 m² que resultan de restar a la ocupación máxima (866,93 m²) la ocupación de la vivienda existente.

La nueva edificación que se pretende llevar a cabo se desarrolla en dos niveles: una planta baja, donde se sitúan los usos propios de la vivienda y una planta sótano donde se sitúa el garaje para una plaza, obligatoria por normativa. Las superficies proyectadas para la nueva vivienda son:

Superficie en sótano: 55,04 m² desglosada en

Cerrada: 55,04 m²

Abierta: 0,00 m²

Superficie en planta baja: 155,45 m² desglosada en

Cerrada: 134,49 m²

Abierta (porche): 20,96 m²

Superficie construida total proyectada: 210,49 m² desglosada en

Cerrada: 189,53 m²

Abierta: 20,96 m²

Superficie computable urbanísticamente:

Planta sótano: 0,00 m². Se proyecta la plaza obligatoria de garaje.

Planta baja: 144,97 m²

Como la edificabilidad es de 0,35 m²/m² se pueden construir 866,93 m² en la parcela. Ya existen 190,72 m² computables y se van a construir otros 144,97 m² computables, lo que hace un total de 335,69 m², quedando 531,24 m² computables para futuras edificaciones.

Se ha reflejado en un plano la situación de la nueva vivienda en la parcela, así como su relación con la vivienda ya existente.

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 AGO. 2006

EL SECRETARIO



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 DIC. 2006



EL SECRETARIO

7. ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres de edificación se ajardinarán en su totalidad.

8. ACCESO A LA VIVIENDA

Se accederá a la vivienda directamente desde la vía pública, en la cota más baja de la parcela.

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

9. ARBOLADO

La parcela a edificar carece totalmente de arbolado que haya que conservar.

18 AGO. 2006



EL SECRETARIO

10. RELACIÓN CON EL ENTORNO

La futura edificación, cuyo volumen se ordena en el presente documento, no afectará negativamente al paisaje de la zona en que se encuentra ubicada la parcela, ya que se proyectará de forma que complemente a la topografía del terreno existente y de acuerdo con la normativa urbanística que la contempla.

11. CONCLUSIÓN

Con la presente memoria y demás documentos que se acompañan se da por terminada la redacción del presente Estudio de Detalle, dándose con todos ellos una exacta idea de la delimitación del área de movimiento que se propone en la parcela en la que se quiere llevar a cabo la construcción de la vivienda unifamiliar.



Madrid, enero de 2005

EL ARQUITECTO,

Fdo: Andrés Oñoro Díaz

**DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS
Y NORMATIVA URBANISTICA**
(ART. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 DIC. 2006



EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 AGO. 2006



EL SECRETARIO

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TITULO: ESTUDIO DE DETALLE DE UNA PARCELA DE USO RESIDENCIAL

UBICACIÓN: CAMINO DE LA TORRE S/Nº SUP R-13 (RT). MIJAS

ENCARGANTE: JESÚS FRANCISCO AYALA TAMAYO

ARQUITECTO: ANDRÉS OÑORO DÍAZ



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 DIC. 2006

EL SECRETARIO

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PA (SNU)	OTROS
Vigente (1)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
En tramitación (2)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(1) Vigente: Anterior a LOUA ☐

Adaptado a LOUA ☐

(2) Grado de aprobación

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según planeamiento vigente:

SUELO URBANO:

Consolidado ☒

No consolidado:

UE ☐

Sometido a

PPO, PERI, PE, ED ☐

Actuación directa ☐

SUELO URBANIZABLE:

Ordenado ☐

Sectorizado

(o programado o apto para urbanizar) ☐

No sectorizado

(o no programado) ☐

SUELO NO URBANIZABLE:

Especialmente protegido ☐

Preservado por el PLAN ☐

De carácter rural o natural ☐

Hábitat rural diseminado ☐

De Regadío ☐ De Secano ☐

Calificación según PEPMF

Según planeamiento en tramitación:

SUELO URBANO:

Consolidado ☐

No consolidado:

UE ☐

Sometido a

PPO, PERI, PE, ED ☐

Actuación directa ☐

SUELO URBANIZABLE:

Ordenado ☐

Sectorizado ☐

No sectorizado ☐

SUELO NO URBANIZABLE:

Especialmente protegido ☐

Preservado por el Plan ☐

De carácter rural o natural ☐

Hábitat rural diseminado ☐

Calificación según PEPMF

OBSERVACIONES



LEYENDA:

PGOU Plan General de Ordenación Urbanística
NN.SS. (Mun.) Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)
NN.SS. (Prov.) Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)
PDSU Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)
POI Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA)
PS Plan de Sectorización (novedad LOUA en Suelo Urbanizable No Sectorizado)

PAU Programa de actuación Urbanística (a desaparecer)
PPO Plan Parcial de Ordenación
PE Plan Especial (diferentes especialidades)
PERI Plan Especial de Reformas Interior
ED Estudio de Detalle
PA Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 DIC 2006



EL SECRETARIO

CALIFICACIÓN URBANISTICA DEL SUELO

	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento urbanístico	Plan General		
Calificación	Urbano		
Ordenanza de aplicación	Ciudad Jardín		

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 AGO 2006



EL SECRETARIO

CUADRO-RESUMEN DE ORDENANZAS

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRAMITE	PROYECTO
Estudios previos de ordenación			
Parcela mínima	600 m2		2.476,95 m2
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada			
Diámetro mínimo inscrito			
Densidad			
Altura máxima, plantas	Baja + 2		Baja
Altura máxima, metros	10		2,65
Altura mínima			
Edificabilidad	0,35=866,93		144,97+190,72 de vivienda ya existente=335,69
Ocupación planta baja	35%=866,93		175,00+104,71 de vivienda ya existente=279,71
Ocupación planta primera			
Ocupación resto plantas			
Separación lindero público	3 m		3 m
Separación lindero privado	3 m		3 m
Separación entre edificios			
Profundidad edificable			
Retranqueos			
Usos predominantes	Vivienda		Vivienda
Usos compatibles			
Usos prohibidos			
Tipología de la edificación	Unifamiliar aislada		Unifamiliar aislada
Patios mínimos			
Cuerpos salientes			
Elementos salientes			
Plazas mínimas aparcamiento	1		1
Grado de protección			



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 DIC. 2006



EL SECRETARIO,

Se adjunta fotocopia de la ficha del SUP. R-13 (RT) DEL PGOU

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 AGO. 2006



EL SECRETARIO,

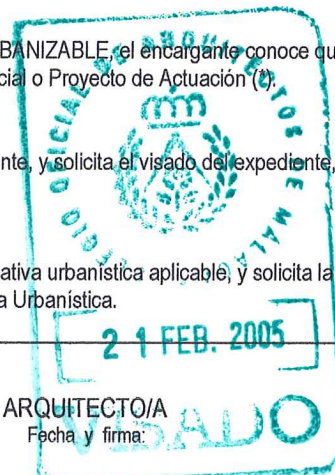
DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- ☒ No existen desajustes respecto a la normativa urbanística vigente.
- ☐ Dado que el expediente se justifica urbanísticamente sobre la base de un instrumento de Ordenación Urbanística aún no aprobado definitivamente, el encargante solicita el visado del mismo, quedando condicionado a la publicación de la aprobación definitiva de dicho instrumento.
- ☐ Por su situación en suelo sometido al Régimen del Suelo NO URBANIZABLE, el encargante conoce que según lo establecido en el Art. 52 LOUA es preceptiva la aprobación previa de Plan Especial o Proyecto de Actuación (*).
- ☐ El encargante conoce los incumplimientos declarados anteriormente, y solicita el visado del expediente, dado que no se alteran parámetros urbanísticos substanciales.
- ☐ El encargante reconoce que el expediente no se ajusta a la normativa urbanística aplicable, y solicita la tramitación del expediente sobre la base del Art. 49 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

ENCARGANTE
Fecha y firma:

ARQUITECTO/A
Fecha y firma:

26 de enero de 2005



(*) Procede Plan Especial en los casos de actividades de Interés Público que comprendan a terrenos pertenecientes a más de un término municipal, o tengan incidencia o trascendencia supramunicipal, o afecten a la Ordenación Estructural del PGOU, o comprendan una superficie superior a 50 Has.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Para otras actividades de Interés Público y, en todo caso, para viviendas unifamiliares aisladas, se tramitará un Proyecto de Actuación.

29 DIC. 2006



EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 AGO. 2006



EL SECRETARIO



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 DIC 2006

SUP. R-13 (RT) del P.G.O.U. de Mijas



EL SECRETARIO,

Parcelas Resultantes

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 JUN 2007



EL SECRETARIO,

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 AGO 2006

EL SECRETARIO,

Parcela nº XVI.

Características:

Clasificación:	CJ
m² Superficie:	2.476,95
m² Construidos:	866,93
Ocupación:	35%
Edificabilidad:	0,35 m²/m²
Tipología:	Unifamiliar aislada

Descripción: Linda por el Nord-Oeste en línea quebrada de 39,68 así como con un tramo de 14,35 metros en ángulo recto con la línea descrita, con la parcela nº 17; por el Nord-Este, en línea de 56,37 metros, con la parcela nº 15; por el Sur-Este, en línea de 110,73 metros con vial de la urbanización frente a la parcela nº 19; por el Oeste, en línea de 31,86 metros con la parcela nº 17.

Tiene una extensión superficial de 2.476,95 m², y un techo de 866,93 m², es apta para la construcción de 5 viviendas unifamiliares.

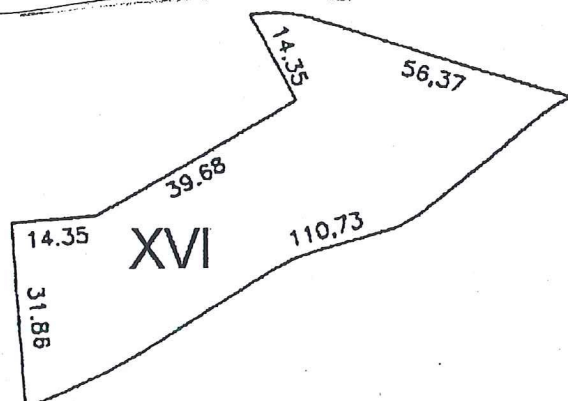
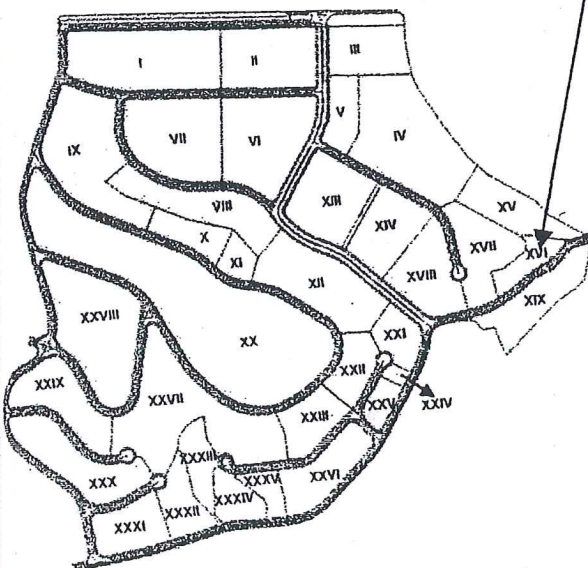
Adjudicatario: Don Modesto Ayala Tamayo

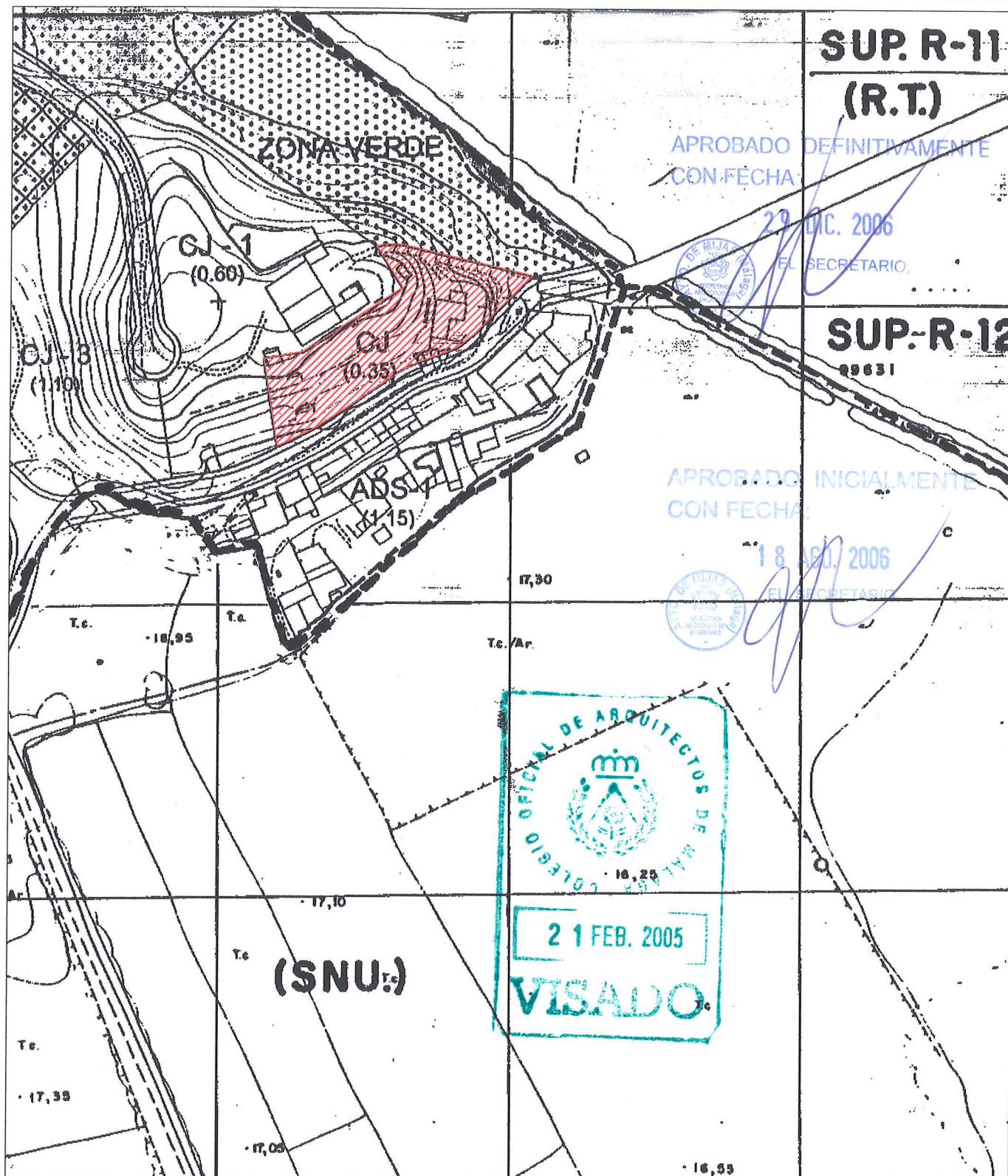
Cargas y gravámenes: Participa con el 0.68 % en la Junta de Compensación equivalente a una carga de Pts. 4.542.233,-

Situación dentro al SUP. R-13 (RT).

Detalle de la parcela nº XVI.

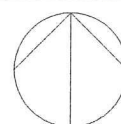
ojo debe ser
4.942.233





PLANO DE SITUACIÓN REFERIDO A LA CLASIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. E 1/2000

0 20 40 60 80 100 metros



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Nº XVI, SUP. R-13 (RT)
SITUADA EN EL CAMINO DE LA TORRE S/N. MIJAS (MÁLAGA)

PLANO

PLANO DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA

ED-01

ESCALA 1/2000 (DIN A4)

ENERO 2005

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 DIC. 2006



EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 AGO. 2006



EL SECRETARIO



EDIFICACIÓN EX STENTE
VIVIENDA: 190,72 m² construidos
PORCHE DESCUBIERTO: 39,81 m²
GARAJE: 60,00 m²

SUPERFICIE DE LA
PARCELA: 2.476,95 m²

ÁREA DE MOVIMIENTO SEGÚN
RETRANQUEOS: 1.220,80 m², DE LOS
CUALES SE OCUPARÁ HASTA EL 62,44%
(866,93 m² - 104,71 m² EXISTENTES)

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 2.476,95 m²
EDIFICABILIDAD: 0,35 m²/m² (866,93 m²)
OCUPACIÓN: 35% (866,93 m²)

SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUALMENTE: 190,72 m²
SUPERFICIE COMPUTABLE ACTUALMENTE: 190,72 m²

PLANO DE LA PARCELA. E 1/500

0 5 10 15 20 25 metros



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Nº XVI, SUP. R-13 (RT)
SITUADA EN EL CAMINO DE LA TORRE S/N. MIJAS (MÁLAGA)

PLANO
ED-02

PLANO DE PARCELA. ESTADO ACTUAL

ESCALA 1/500 (DIN A3)

ENERO 2005

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 DIC. 2006



EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 AGO. 2006



EL SECRETARIO



EDIFICACIÓN EXISTENTE
VIVIENDA: 190,72 m² construidos
PORCHE DESCUBIERTO: 39,81 m²
GARAJE: 60,00 m²

LÍNEA DE RETRANQUEO
DE 3 METROS

NUEVA SUPERFICIE A CONSTRUIR: 210,49 m²
NUEVA SUPERFICIE A COMPUTAR: 144,97 m²

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 2.476,95 m²
EDIFICABILIDAD: 0,35 m²/m² (866,93 m²)
OCUPACIÓN: 35% (866,93 m²)

SUPERFICIE CONSTRUIDA RESULTANTE: 401,21 m²
SUPERFICIE COMPUTABLE RESULTANTE: 335,69 m²

PLANO DE LA PARCELA: E 1/500

0 5 10 15 20 25 metros



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Nº XVI, SUP. R-13 (RT)
SITUADA EN EL CAMINO DE LA TORRE S/N. MIJAS (MÁLAGA)

PLANO

ED-03

PLANO DE PARCELA. NUEVA EDIFICACIÓN PREVISTA

ESCALA 1/500 (DIN A3)

ENERO 2005

JESÚS FCO AYALA TAMAYO PROPIEDAD

ANDRÉS OÑORO, ARQUITECTO
MIGUEL COLOMO Y CARMEN OÑORO, COLABORADORES