

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA:

13 MAYO 2009



EL SECRETARIO,

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO.

SUP C-4. CALAHONDA. MIJAS  
PROPIEDAD: PROIMAR, S.A.



- 3 DIC. 2008

EL SECRETARIO,

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

## INDICE

### MEMORIA

- 1.- Antecedentes y modificaciones introducidas.
- 2.- Memoria Expositiva
- 3.- Memoria Descriptiva
- 4.- Memoria Justificativa

### PLANOS

- 1.- Situación, Ámbito de actuación, Topográfico actual y modificado.
- 2.- Ocupación, alturas, rasantes y secciones esquemáticas.
- 3.- Asignación de edificabilidades.

DOCUMENTACION PRESENTADA

EL

16 OCT. 2008



PROMOCIONES E INFRAESTRUCTURAS MARTINEZ S.A. 'PROIMAR', PROIMAR  
ESTUDIO DE DETALLE  
29649 - LA CALA DE MIJAS

Pág. 1 de 9

SARABIA NIETO, FRANCISCO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
VISADO ESTATUTARIO 09/10/2008  
NºExpe. 2006/000019/005

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA:

13 MAYO 2009



EL SECRETARIO,

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO.

SUP C-4. CALAHONDA. MIJAS  
PROPIEDAD: PROIMAR, S.A.APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

- 3 DIC. 2008



EL SECRETARIO,

 PROMOCIONES E INFRAESTRUCTURAS MARTINEZ S.A. 'PROIMAR', PROIMAR  
 ESTUDIO DE DETALLE  
 29649 - LA CALA DE MIJAS

## 1.- ANTECEDENTES Y MODIFICACIONES INTRODUCIDAS.

El presente Estudio de Detalle modifica parcialmente a otro de similares características y que cuenta con aprobación definitiva con fecha de 25 de agosto 2006.

Al amparo del E.D. aprobado en la fecha citada, se otorgó una licencia municipal para la construcción 20 viviendas adosadas y se comenzaron las obras correspondientes. Transcurridos unos meses se ha detectado que se cometió un error material en la redacción del proyecto que sirvió para la concesión de la licencia, contradiciendo éste alguna limitación del Estudio de Detalle, concretamente la alineación máxima en la zona situada al norte.

Teniendo en cuenta que la normativa del PGOU permitiría la edificación incluida en el proyecto de edificación y ya ejecutada, se ha optado por corregir y adaptar el Estudio de Detalle.

La modificación introducida respecto al E.D. aprobado anteriormente se refiere a las alineaciones máximas bajo rasante. En el documento aprobado en su día, se habían fijado unas alineaciones bajo rasante que se separaban de los linderos 5,00m en todo su perímetro. En el presente documento se ha corregido parcialmente la alineación bajo rasante en la zona norte de la parcela, estableciéndola a una distancia de 4,00m del lindero privado. El resto de las alineaciones se mantienen exactamente iguales que en el documento tramitado en su día. Igualmente, la distribución de edificabilidades en las fases propuestas, y el resto de parámetros urbanísticos, se mantienen como se aprobaron en su día.

A pesar del pequeño cambio introducido, y con la finalidad de facilitar la comprensión del documento, a continuación se desarrolla la información completa del Estudio de Detalle, tanto en la exposición y justificación, como en la información gráfica de los planos.

Teniendo en cuenta que el planeamiento aprobado inicialmente en su día ya no se encuentra en vigor, en la exposición siguiente se han eliminado las alusiones y referencias al mismo, pudiendose considerar una modificación en la redacción del E.D. original, pero no así de su contenido.

Pág. 2 de 9

SARABIA NIETO, FRANCISCO

 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
 VISADO ESTATUTARIO 09/10/2008  
 NºExpe. 2006/000019/005




APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA:

13 MAYO 2009



EL SECRETARIO

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO.

SUP C-4. CALAHONDA. MIJAS  
PROPIEDAD: PROIMAR, S.A.

APROBADO INICIALMENTE

CON FECHA:

- 3 DIC. 2008

SECRETARIO

## 2.- MEMORIA EXPOSITIVA.

### 2.1.- Ámbito de actuación.

El ámbito de actuación del presente documento es parte de un solar incluido en un sector de planeamiento aprobado con anterioridad al PGOU actualmente en vigor y ubicado en la zona de Calahonda, en el municipio de Mijas.

La parcela completa es de los últimos suelos que quedan por desarrollar dentro del Sector denominado SUP C4. Tiene una superficie total de 17.007 m<sup>2</sup> y dado su gran tamaño se desarrollará por fases, de las que la primera de ellas es objeto del presente documento.

El terreno en cuestión es de forma triangular aproximadamente, en una disposición invertida del triángulo con uno de los vértices en dirección Sur. Tiene un desnivel en dirección Norte-Sur, situándose la parte central y trasera más elevada que el resto. Dos de sus lados ofrecen fachada a vía pública, mientras que el tercero de ellos es medianería con unas parcelas de viviendas unifamiliares.

Al encontrarse la urbanización concluida los terrenos cuentan con todos los servicios urbanísticos exigidos para el uso de vivienda propuesto.

Esta primera fase se desarrolla en una zona delimitada de 4.185 m<sup>2</sup>, según se representa en los planos y que está situada en el vértice noreste del anteriormente descrito solar.

### 2.2.- Objeto de la redacción del Estudio de Detalle.

De acuerdo con la normativa en vigor aplicable a este suelo, Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (Sub-zona ADS-3), y más concretamente el art. 236 Edificación Conjunta de Parcelas, se permite el desarrollo de viviendas adosadas en conjuntos de nueva planta, tramitándose mediante Estudio Previo (Art. 236.1.a).

Para estos casos se aplican algunos parámetros específicos y distintos de los que en condiciones normales sería de aplicación.

Tras realizar gestiones con los servicios técnicos municipales, éstos han indicado como necesario que el denominado Estudio Previo en el articulado se tramite mediante Estudio de Detalle, por la conveniencia de que éste sea sometido a información pública.

Según lo expuesto, tiene por objeto el presente Estudio de Detalle el delimitar una zona o fase a desarrollar, fijando la ordenación de la futura edificación dentro de esta porción de suelo, justificando el cumplimiento de la normativa de aplicación. De la misma forma, el resto de la propiedad queda sin desarrollo en el presente documento, ya que se está a expensas de que se definan, por parte de Excmo. Ayto, los términos exactos de la actuación que en el lindero oeste de este solar se pretende llevar a cabo para la ampliación del acceso a la autopista de la Costa del Sol.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

13 MAYO 2009

- 3 DIC. 2008

E. SECRETARIO,

Una vez concretada esta actuación, y acordados los términos en base a los cuales se podría desarrollar el resto del suelo se redactará, si procede, un nuevo Estudio de Detalle en el que se definirá la edificación restante.

### 2.3.- Autor del encargo.

El presente Proyecto se redacta por encargo de de la entidad **PROMOCIONES E INFRAESTRUCTURAS MARTÍNEZ, S.A. (PROIMAR, S.A.)** con CIF [REDACTED] y domicilio en [REDACTED] cuyo representante legal es Francisco Cárdenas Martínez con [REDACTED]



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

13 MAYO 2009



## ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO.

EL SECRETARIO

SUP C-4. CALAHONDA. MIJAS  
PROPIEDAD: PROIMAR, S.A.APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

- 3 DIC. 2008



## 3.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

## 3.1.- Condicionantes del planeamiento superior

El solar objeto del presente E.D. está calificado en el Plan General de Ordenación Urbana en vigor como *Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (ADS)*, más concretamente la sub-zona ADS-3, estableciendo las siguientes consideraciones para su desarrollo:

ADS-3 (PGOU en vigor)	
Parcela Mínima	200 m2
Fachada mínima	10 m.
Edificabilidad	0,50 m2/m2
Número de viviendas	1viv cada 200m2 parcela
Altura (plantas)	PB+1
Altura máxima (m.)	7 m
Fondo máximo	20 m
Ocupación	50 %
Sep. linderos públicos	4 m
Sep. lindero privado	4 m

Sin embargo, tal como se ha comentado con anterioridad, según el Art. 236, se puede organizar las viviendas en conjuntos con las siguientes diferencias en las ordenanzas de aplicación:

Art. 236. Edificación conjunta de parcelas	
Parcela Mínima	3.000 m2
Edificabilidad	(1)
Número de viviendas	(1)
Fondo máximo	Sin fondo máximo
Ocupación	(1)
Sep. linderos públicos	Según E.D.
Sep. lindero privado	4 m

(1) Estos parámetros no se limitan para cada una de las fases, pero en su conjunto no deben ser mayores que los que resultarían de aplicar los índices establecidos por la ordenanza a la parcela completa.

PROMOCIONES E INFRAESTRUCTURAS MARTINEZ S.A. 'PROIMAR', PROIMAR  
ESTUDIO DE DETALLE  
29649 - LA CALA DE MIJAS

Pág. 5 de 9

SARABIA NIETO, FRANCISCO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
VISADO ESTATUTARIO 09/10/2008  
NºExpe. 2006/000019/005



**3.2.- Propuesta formal.**

A continuación se va a describir la propuesta formal que contiene el presente Estudio de Detalle y que se puede observar gráficamente en los planos que se acompañan.

Teniendo en cuenta que una parte del solar se ve afectada por una corrección de alineaciones al haberse considerado el desdoblamiento del acceso a la autopista de la Costa del Sol, solo se ordena una porción del solar como una primera fase, dejando para posteriores actuaciones el resto del terreno hasta consensuar con el ayuntamiento las actuaciones previstas que afectan a la otra zona del mismo. Así que la descripción realizada a continuación se concreta a esta fase inicial de la ordenación del conjunto.

El gran tamaño de la parcela en cuestión hacía inviable una parcelación de acuerdo a las exigencias de las ordenanzas, concebidas para una estructura urbana de tamaño más pequeño. El desarrollo de viviendas en este solar pasaba por hacer una distribución de pequeños conjuntos formados a su vez por varias agrupaciones de viviendas, que distribuidas de forma ordenada por el solar pudieran disponer de accesos, jardines y piscinas de uso comunitarios, así como otra serie de servicios que se pudiesen implantar.

Por ello, formalmente, el planteamiento inicial ha sido disponer varias hileras de viviendas adosadas con acceso común desde el exterior, tanto peatonal como rodado para vehículos, proyectando además algunas zonas interiores de uso común donde se ubicaran jardines y piscina.

El nivel de acceso, que se situará a cota de calle, está algo por debajo del nivel del terreno una vez nos situamos al interior de la parcela, por lo que la implantación de las hileras de viviendas, que se acomodan al terreno existente, está algo más elevado que la calle y con ligeras variaciones entre ellas.

El desnivel entre el acceso y la situación de la planta baja de viviendas se ha aprovechado para resolver la zona de aparcamientos obligatorios, que se ubican en una sola planta de sótano, con acceso y zona de circulación común a todos ellos. Esta planta de sótano ocupa también la zona de paso entre las hileras de viviendas, por lo que tiene mayor ocupación que éstas.

Las viviendas en su conjunto se resuelven en cuatro bloques independientes como se puede observar en la documentación gráfica, siendo ésta la mejor adaptación de una posible volumetría al terreno natural, manteniendo en todo caso la distancia máxima de hileras de viviendas y la separación entre edificios, así como las distancias a los diferentes linderos.

**3.3.- Asignación de condiciones de la edificación.**

Teniendo en cuenta que el suelo a ordenar en el presente E.D. es una porción o fase de otro de mayor tamaño, se hace necesario el definir los parámetros que se le asignarán de forma específica a esta fase, dejando el resto como condiciones iniciales para el desarrollo de posteriores fases.

Para concretar numéricamente las edificabilidades, se va a especificar la superficie edificable para cada una de las porciones del terreno, la ordenada por el E.D. y la restante para futuras actuaciones.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

13 MAYO 2009

- 3 DIC. 2008

EL SECRETARIO.

PGOU EN VIGOR	Sup. parcela	Edificabilidad	Sup. edificable	Nº viviendas
Ámbito E. D.	4.185m <sup>2</sup>	0,70m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	2.929,50m <sup>2</sup>	20 viv.
Resto solar	12.822m <sup>2</sup>	0,434m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	5.574,00m <sup>2</sup>	74 viv.
<b>Total Propiedad</b>	<b>17.007m<sup>2</sup></b>	<b>0.50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>	<b>8.503,50m<sup>2</sup></b>	<b>94 viv.</b>

La porción de parcela a ordenar en el presente E.D. está calificada como Zona de Viviendas Unifamiliares Adosadas, por lo que dado el gran tamaño de la totalidad (17.007 m<sup>2</sup>) en proporción a lo que ahora se ordena (4.185 m<sup>2</sup>) hace que sólo haya que tomar en cuenta para esta primera fase algunos de los parámetros que establecen las condiciones de la edificación como pueden ser la separación a linderos, longitud máxima de las hileras de viviendas o separación entre edificios. Como puede suponerse, nunca se agotarán la ocupación, edificabilidad o número máximo de viviendas.

Por ello, la asignación de parámetros para esta fase del solar son los que a continuación se indican:

#### Condiciones de edificación según E.D.

Parcela Mínima	3.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de viviendas	20 viviendas
Altura máxima en plantas (1)	PB+1
Altura máxima (m.)	7,00 m
Ocupación	50 %
Sep. linderos	(2)

- (1) Sobre la altura máxima reguladora se permitirá la edificación que se recoge en las ordenanzas de aplicación
- (2) Según plano de alineaciones del E.D.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHAAPROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA

13 MAYO 2009

- 3 DIC 2008



EL SECRE

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO.

SUP C-4. CALAHONDA. MIJAS  
PROPIEDAD: PROIMAR, S.A.

EL SECRETARIO

#### 4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

##### 4.1.- Justificación formal de la solución propuesta.

La solución formal propuesta se justifica en base al tamaño excesivo de la parcela original, ya que ésta no permite una distribución razonable de parcelas para la posterior edificación de forma individualizada de las viviendas.

Por ello es necesaria una distribución agrupada de las viviendas y, en consecuencia, una edificación de conjuntos o hileras de viviendas.

La disposición adoptada es la más idónea desde el punto de vista urbano, ya que las hileras de viviendas se disponen de forma paralela al vial principal a que da fachada esta zona del solar a ordenar. Así, de forma paralela a este vial se disponen dos hileras de viviendas, una de ellas ubicada exteriormente, es discontinua y se divide en dos pequeñas agrupaciones separadas para permitir el acceso al conjunto, mientras que una segunda hilera, situada al interior del solar, es continua aunque no llega a los 60m de longitud máxima permitida por las ordenanzas.

El distinto número de viviendas en cada una de las hileras, así como la distinta cota de rasante de las plantas bajas, hacen que el conjunto sea algo orgánico dentro de la disciplina de su geometría.

##### 4.2.- Justificación del cumplimiento del planeamiento

Se propone una ordenación de volúmenes, tal y como se ha expresado anteriormente y se indica en los planos correspondientes, permitiendo disponer la edificabilidad asignada dando cumplimiento a todas las determinaciones del PGOU. Se indica a continuación un cuadro comparativo de la ordenanza y de lo indicado en el Estudio de Detalle:

	Ordenanza en vigor	Estudio de Detalle
Superficie mínima de parcela	3.000m <sup>2</sup>	4.185m <sup>2</sup>
Edificabilidad (1)	0,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,7m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Nº viviendas	1/200m <sup>2</sup>	20 viv.
Altura máxima	7.00m(PB+1)	7,00m(PB+1)
Ocupación	50%	50%
Sep. linderos	4 m	(2)

(1) La edificabilidad asignada según la Ordenanza en vigor se aplicaría sobre la totalidad de la parcela y nunca llega a agotarse. Según PGOU en trámite y según el Estudio de Detalle se aplica sobre la fase a ordenar.

(2) Según plano de alineaciones del E.D.



13 MAYO 2003

**4.3.- Conclusiones**

Se puede observar que la propuesta contenida en el Estudio de Detalle que este documento desarrolla, cumple con todas las exigencias del planeamiento de rango superior, y en el ámbito de sus posibilidades, permite el desarrollo de una edificación en el suelo de referencia.

Será en un futuro el correspondiente proyecto de edificación el que deba fijar y definir las condiciones del edificio, cumpliendo en todo momento con las prescripciones recogidas en el PGOU y en el presente Estudio de Detalle, una vez éste último sea aprobado como corresponda.

Málaga, septiembre de 2008

EL ARQUITECTO



-3 DIC. 2008

EL SECRETARIO,





SOLAR TOPOGRAFICO ACTUAL  
ESCALA 1:500

SUPERFICIE TOTAL= 17007m<sup>2</sup>

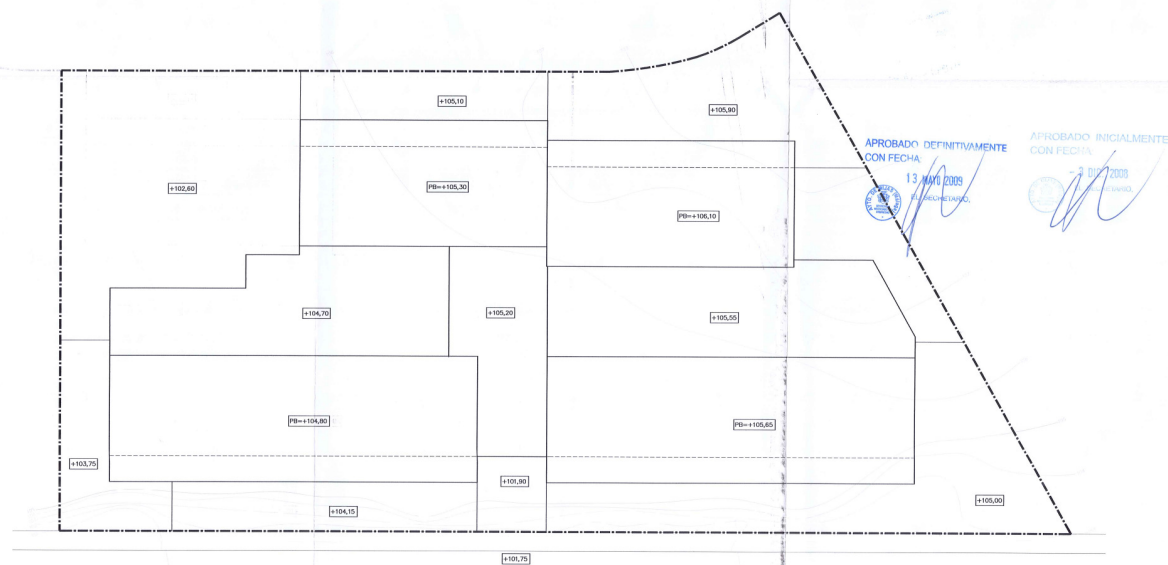
SUPERFICIE DE ACTUACION= 4185m<sup>2</sup>

AMBITO DE ACTUACION DEL E.D.

SUPERFICIE RESULTANTE= 12822m<sup>2</sup>



SITUACIÓN SEGUN PLANEAMIENTO EN VIGOR  
ESCALA 1:2000



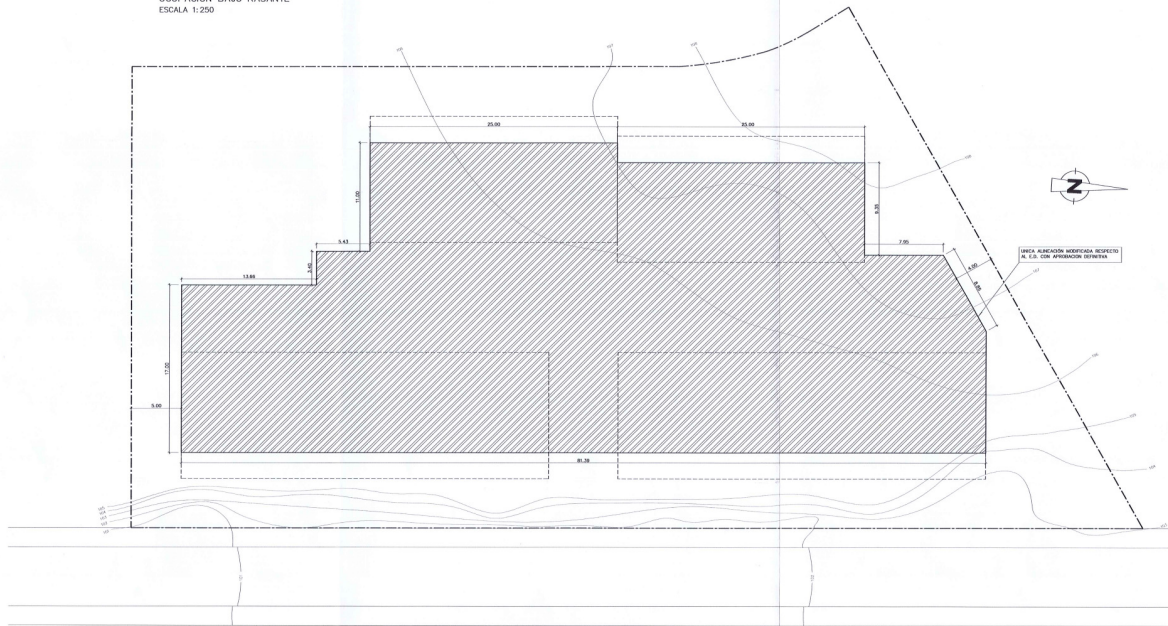
TOPOGRAFICO MODIFICADO EN EL AMBITO DE ACTUACION DEL E.D.  
 ESCALA 1:250



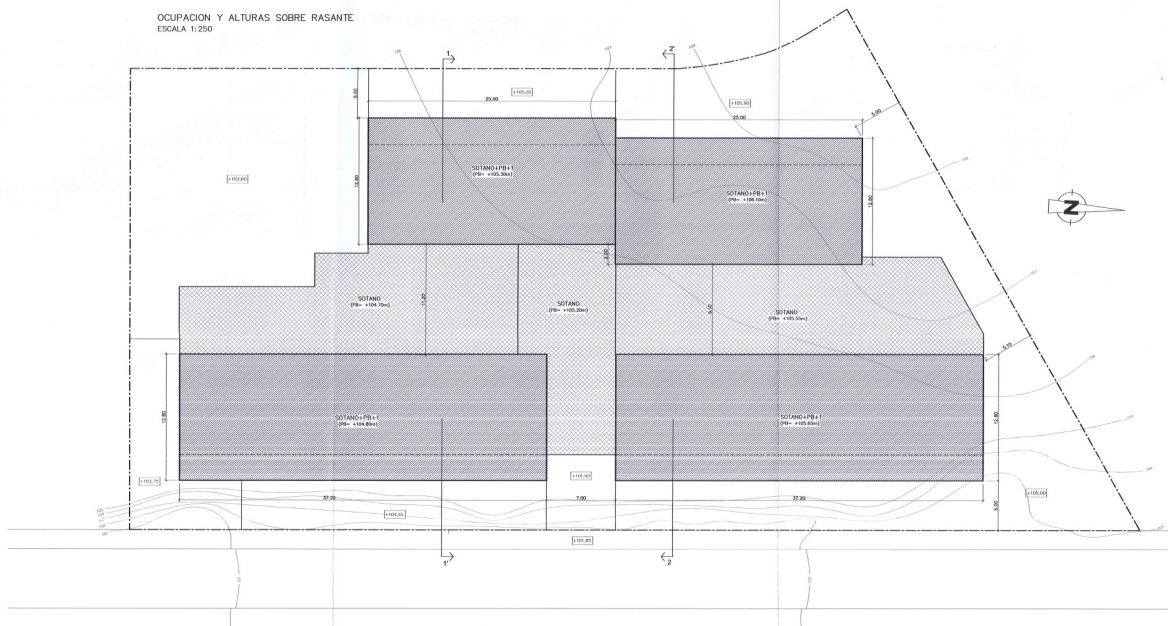
DIRECCION SECTOR S.U.P. C-4, CALAHONDA, MUJAS	PLANO SITUACION, AMBITO DE ACTUACION, TOPOGRAFICO ACTUAL Y MODIFICADO	ESCALA: VARIAS
PROYECTO DISEÑO	ANEXO C-7/3	FECHA: SEP. 2008
		EXP.: 139
PROMOTOR S.A.	FRANCISCO SÁNCHEZ NIETO	PLANO: A"
		1
		04



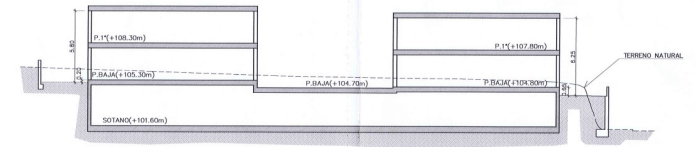
Ocupacion bajo rasante  
Escala 1:250



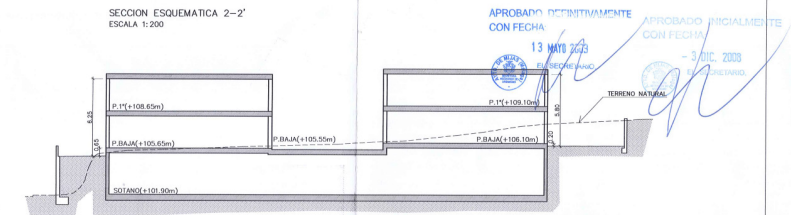
Ocupacion y alturas sobre rasante  
Escala 1:250



Seccion Esquemática 1-1'  
Escala 1:200

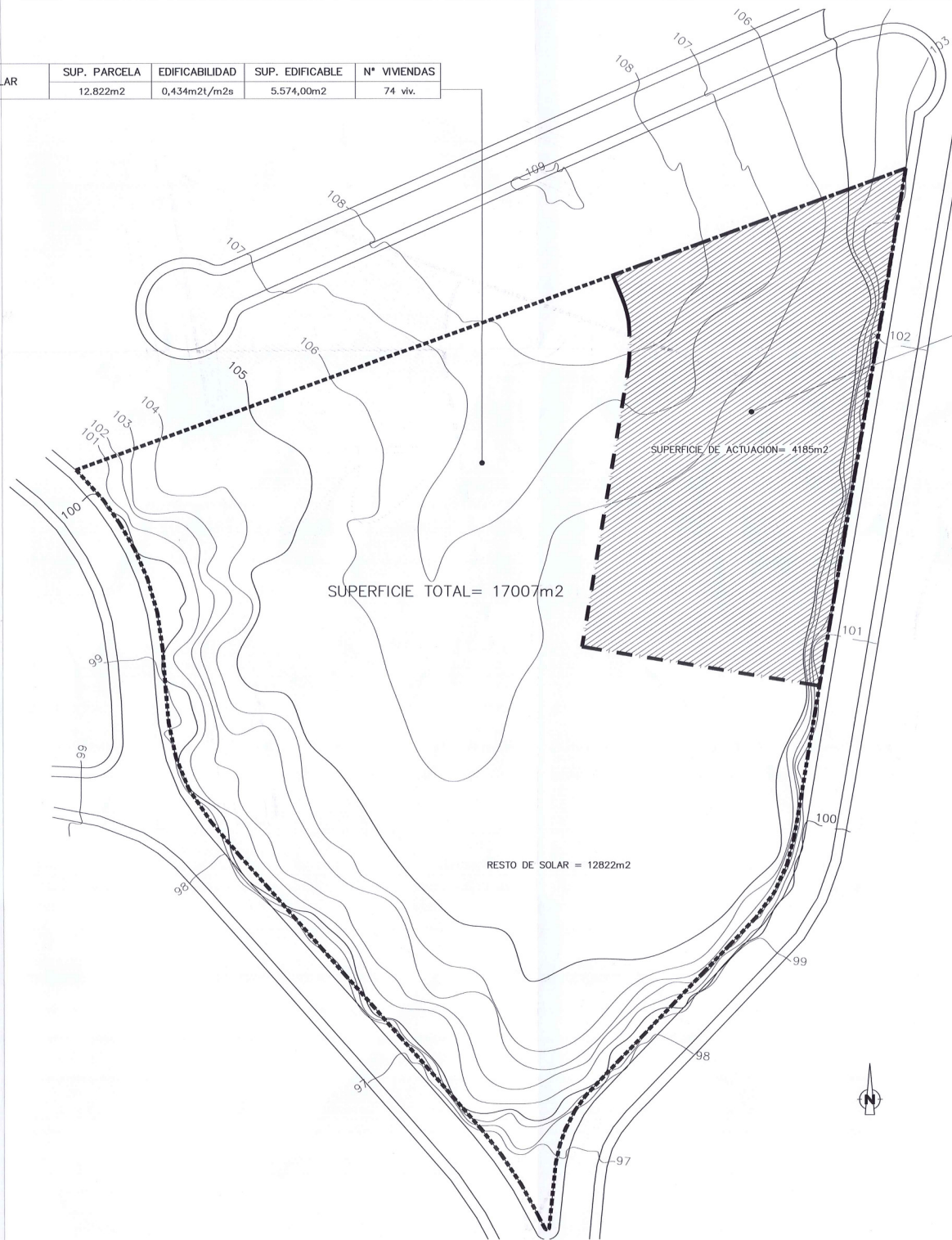


Seccion Esquemática 2-2'  
Escala 1:200



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO			
SITUACION	PLANO	Escala	VARIAS
SECTOR SUP. C-4, CALAHONDA, MUJAS	Ocupacion, alturas, rasantes y secciones esquematicas	FECHA	FOLIO
PROYECTADO	ARQUITECTO	PLANO 2º	REVOLUCION
PROMOTOR S.A.	FRANCISCO SANCHEZ NIETO	2	04

RESTO SOLAR	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE	N° VIVIENDAS
	12.822m2	0,434m2l/m2s	5.574,00m2	74 viv.



AMBITO E.D.	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE	N° VIVIENDAS
	4.185m2	0,70m2l/m2s	2.929,50m2	20 viv.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

13 MAYO 2009  
EL SECRETARIO.

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

3 MAR 2008  
EL SECRETARIO.

PGOU EN VIGOR	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE	N° VIVIENDAS
AMBITO E.D.	4.185m2	0,70m2l/m2s	2.929,50m2	20 viv.
RESTO SOLAR	12.822m2	0,434m2l/m2s	5.574,00m2	74 viv.
TOTAL PROPIEDAD	17.007m2	0,50m2l/m2s	8.503,50m2	94 viv.

DENOMINACION:  
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

SITUACION:  
SECTOR S.U.P. C-4.  
CALAHONDA. MIJAS

PLANO:  
ASIGNACION DE EDIFICABILIDADES

ESCALA:  
1:600

PROPIEDAD:

ARQUITECTO:

FECHA:  
SEP. 2008

EXP.:  
139

PROIMAR S.A.

FRANCISCO SARRABIA NIETO

PLANO N°  
3

REVISION  
04