

ESTUDIO DE DETALLE.

SUP C-4. CALAHONDA. MIJAS

PROPIEDAD: RESIDENCIAL CALAHONDA COSTA, S.L.

INDICE

MEMORIA

- 1.- Memoria Expositiva
- 2.- Memoria Descriptiva
- 3.- Memoria Justificativa

PLANOS

- 1.- Situación según planeamiento en vigor y en trámite.
- 2.- Ámbito de actuación. Solar. Topográfico actual y modificado.
- 3.- Ocupación, altura, rasantes y sección esquemática.

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

24 MAR. 2006



EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

25 AGO. 2006



EL SECRETARIO

ESTUDIO DE DETALLE.

SUP C-4. CALAHONDA. MIJAS

PROPIEDAD: RESIDENCIAL CALAHONDA COSTA, S.L.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

25 AGO. 2006

EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

24 MAR. 2006

EL SECRETARIO

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- 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 m² 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 m², según se representa en los planos y que está situada en el vértice noreste del anteriormente descrito solar.

1.2.- 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.

Por otro lado, en la actualidad se está llevando a cabo la revisión del PGOU de Mijas, contándose ya con una Aprobación Inicial del nuevo texto. En este nuevo Plan General se tiene previsto una actuación que afecta a parte de la propiedad mencionada al inicio.

Por todo 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 del equipo redactor del nuevo PGOU para que se definan los términos exactos de la actuación que en el lindero oeste de este solar se pretende llevar a cabo.

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.

1.3.- Autor del encargo.

El presente Proyecto se redacta por encargo de Francisco Cárdenas Martínez con [REDACTED] y con domicilio en [REDACTED], en nombre y representación de la entidad **RESIDENCIAL CALAHONDA COSTA S.L**

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

24 MAR. 2006
EL SE.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

25 AGO. 2006
EL SECRETARIO,

ESTUDIO DE DETALLE.

SUP C-4. CALAHONDA. MIJAS

PROPIEDAD: RESIDENCIAL CALAHONDA COSTA, S.L.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

2.1.- 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	5 m
Sep. lindero privado	5 m

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA

24 MAR. 2008



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA

25 AGO. 2006



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.

De acuerdo con el planeamiento en tramitación, en el solar de referencia existen dos calificaciones distintas, coincidentes con las dos zonas diferenciadas del solar, una la que desarrolla el presente E.D. y la otra se corresponde con el resto del solar que se desarrollará en un futuro. La primera de ellas está calificada como *Unifamiliar Adosada* (sub-zona ADS-3), mientras que la segunda lo está como *Ciudad Jardín* (Sub-zona CJ-3)

Al igual que en PGOU actualmente en vigor, existen unas condiciones de la edificación que se ven modificadas para el caso de edificación conjunta de parcelas, dando como resultado las siguientes condiciones:

ADS-3 (PGOU en tramitación)	
Parcela Mínima	3.000 m2
Fachada mínima	10 m.
Edificabilidad	0,70 m2/m2 (1)
Número de viviendas	1viv cada 200m2 parcela
Altura (plantas)	PB+1
Altura máxima (m.)	6,70 m
Ocupación	50 % (1)
Sep. linderos	5 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.

2.2.- 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

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

24 MAR. 2006



EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

25 ABR. 2006



EL SECRETARIO

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.

2.3.- 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.

Ha de tenerse en cuenta que existen dos planeamientos a considerar, uno actualmente en vigor y otro en tramitación y que en breve será el que haya que considerarse como exclusivo.

En el primer caso la parcela en su totalidad está calificada como Zona de Viviendas Unifamiliares Adosadas, por lo que dado el gran tamaño de la totalidad (17.007 m²) en proporción a lo que ahora se ordena (4.185m²) hace que sólo haya que tomar en cuenta 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.

En el segundo caso, para el planeamiento en trámite, la totalidad de la parcela tiene una doble calificación Viviendas Adosadas (ADS-3) y Ciudad Jardín (CJ-3), coincidentes con la zona a ordenar en el presente E.D. y con el resto de solar respectivamente. Esto obedece a una solicitud que se realizó por parte de la propiedad de los terrenos al equipo redactor del Plan para que así fuese considerado en base a que se deseaba desarrollar este conjunto de viviendas unifamiliares adosadas.

Para este caso en concreto se le pueden aplicar los parámetros como si de un solar independiente se tratase, ya que son algo más restrictivos que en planeamiento actualmente en vigor. 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 ²
Edificabilidad	0,70 m ² /m ²
Número de viviendas	20 viviendas
Altura máxima en plantas (1)	PB+1
Altura máxima (m.)	6,70 m
Ocupación	50 %
Sep. linderos	5 m

(1) Sobre la altura máxima reguladora se permitirá la edificación que se recoge en las ordenanzas de aplicación.

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA

24 MAR. 2006



EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA

25 MAR. 2006



EL SECRETARIO,

ESTUDIO DE DETALLE.

SUP C-4. CALAHONDA. MIJAS

PROPIEDAD: RESIDENCIAL CALAHONDA COSTA, S.L.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

25 AGO. 2006



EL SECRETARIO,

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

24 MAR. 2006



EL SECRETARIO,

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- 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.

3.2.- 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 de los PGOU. Se indica a continuación un cuadro comparativo de las distintas ordenanzas y de lo indicado en el Estudio de Detalle:

	Ordenanza en vigor	Ordenanza en trámite	Estudio de Detalle
Superficie mínima de parcela	3.000m ²	3.000m ²	4.185m ²
Edificabilidad (1)	0,5 m ² t/m ² s	0,7m ² t/m ² s	0,7m ² t/m ² s
Nº viviendas	1/200m ²	1/200m ²	20 viv.
Altura máxima	7.00m(PB+1)	6.70m(PB+1)	6,70m(PB+1)
Ocupación	50%	50%	50%
Sep. linderos	4 m	5m	5m

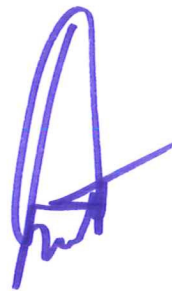
(1) La edificabilidad asignada según la Ordenanza en vigor se aplicaría sobre la totalidad de la parcela y nunca llega a agotarse. En la Ordenanza en trámite y según el Estudio de Detalle se aplica sobre la fase a ordenar.

No cumple

3.3.- 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, Diciembre de 2.005
EL ARQUITECTO

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA

24 MAR. 2006



EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA

25 ABR. 2006



EL SECRETARIO

ESTUDIO DE DETALLE.

SUP C-4. CALAHONDA. MIJAS

PROPIEDAD: RESIDENCIAL CALAHONDA COSTA, S.L.

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

24 MAR. 2006

EL SECRETARIO,

**ANEXO DE ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES**

Se redacta el presente Anexo para justificar las edificabilidades resultantes del Estudio de Detalle que se redactó en su día sobre la parcela de referencia y que en la actualidad se encuentra en tramitación en el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

Como se expuso en el documento principal, se trata de ordenar parte de una parcela de tamaño muy superior al propio ámbito del E.D., y en base a las determinaciones del planeamiento superior se hace necesaria a asignación de edificabilidades tanto a la zona ordenada como al resto sin ordenar.

En la actualidad se está revisando el PGOU, por lo que la justificación ha de hacerse respecto al planeamiento en vigor y respecto al que está en trámite. Se indica a continuación el cuadro comparativo de las distintas ordenanzas incluido en el Estudio de Detalle:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

	Ordenanza en vigor	Ordenanza en trámite	Estudio de Detalle
Superficie mínima de parcela	3.000m ²	3.000m ²	4.185m ²
Edificabilidad (1)	0,5 m ² t/m ² s	0,7m ² t/m ² s	0,7m ² t/m ² s
Nº viviendas	1/200m ²	1/200m ²	20 viv.
Altura máxima	7.00m(PB+1)	6.70m(PB+1)	6,70m(PB+1)
Ocupación	50%	50%	50%
Sep. linderos	4 m	5m	5m

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

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 cada una de las ordenanzas de aplicación.

PGOU EN VIGOR	Sup. parcela	Edificabilidad	Sup. edificable	Nº viviendas
Ambito E.D.	4.185m ²	0,70m ² t/m ² s	2.929,50m ²	20 viv.
Resto solar	12.822m ²	0,434m ² t/m ² s	5.574,00m ²	74 viv.
Total Propiedad	17.007m²	0.50m²t/m²s	8.503,50m²	94 viv.

PGOU EN TRÁMITE	Sup. parcela	Edificabilidad	Sup. edificable	Nº viviendas
Ambito E.D.	4.185,00m ²	0,70m ² t/m ² s	2.929,50m ²	---
Resto solar	12.269,60m ²	1,00m ² t/m ² s	12.269,60m ²	---
Total Propiedad (1)	16.454,60m²	0.923m²t/m²s	15.199,10m².	--- (2)

- (1) La superficie total de la propiedad sufre una reducción como consecuencia de la ampliación del acceso a la autopista previsto en el nuevo PGOU. La cifra disminuida es aproximada y quedará como definitiva una vez se haya redactado el Proyecto de Urbanización de dicho vial.
- (2) En el planeamiento en trámite no se limita el número máximo de viviendas por considerarse suelo urbano

Como puede observarse, la propuesta incluida en el E.D. mediante la asignación de edificabilidades aquí realizada, queda dentro de las ordenanzas de aplicación tanto en el PGOU en vigor como en el que se encuentra en tramitación

Málaga, enero de 2.006
EL ARQUITECTO

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

24 MAR. 2006

EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

25 AGO. 2006

EL SECRETARIO,



Declaración de Circunstancias y Normativa Urbanística

Art. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE
Emplazamiento SUP C-4 CALAHONDA
Encargante RESIDENCIAL CALAHONDA COSTA S.L.
Arquitectos BAHIA MEDITERRANEO ARQUITECTURA S.L.

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA

24 MAR. 2006



EL SECRETARIO,

Instrumentos de ordenación urbanística que afectan al proyecto

Vigente - Anterior a LOUA

En tramitación: INICIAL

Plan General de Ordenación Urbanística

Plan General de Ordenación Urbanística

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 ☐
 Habitat rural diseminado ☐
 De regadío ☐
 De secano ☐
 Calificación según PEPMF

Observaciones

Según Planeamiento en tramitación:

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 ☐
 Habitat rural diseminado ☐
 De regadío ☐
 De secano ☐
 Calificación según PEPMF

Declaración de Circunstancias y Normativa Urbanística
Art. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística



Calificación Urbanística del Suelo

Instrumento urbanístico **VIGENTE**
 Calificación **PGOU**
 Ordenanza de aplicación **UNIFAMILIAR ADOSADA**
ADS-3

EN TRAMITACIÓN
PGOU
UNIF. ADOSADA Y CIUDAD JARDIN
UAD-3 Y CJ-3

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

24 MAR. 2006

EL SECRETARIO,

Cuadro - Resumen de Ordenanzas

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTO
Estudios Previos de ordenación			
Parcela mínima	3000 m2	3000 m2	4185 m2
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada	10 m	10 m	120 m
Diámetro mínimo inscrito			
Densidad			
Altura máxima (plantas)	PB+1	PB+1	PB+1
Altura máxima (metros)	7.00m	6.70m	6.70m
Altura mínima			
Edificabilidad	0,5 m2t/m2s	0,7 m2t/m2s	0,7m2t/m2s (1)
Ocupación planta baja	50%	50%	50%
Ocupación planta primera	50%	50%	50%
Ocupación resto plantas			
Separación lindero público	segun E.D.	5.00m	5.00m
Separación lindero privado	4.00m	5.00m	5.00m
Separación entre edificios	7.00m	7.00m	7.00m
Profundidad edificable			
Retranqueos			
Usos predominantes	residencial unifamiliar	residencial unifamiliar	residencial unifamiliar
Usos compatibles	aparcamiento	aparcamiento	aparcamiento
Usos prohibidos			
Tipología de la edificación	adosada	adosada	adosada
Patios mínimos			
Cuerpos salientes			
Elementos salientes			
Plazas mínimas aparcamientos			
Grado de protección			

Declaración de Circunstancias y Normativa Urbanística
Art. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística



Observaciones:

(1) La edificabilidad en la normativa vigente es sobre la totalidad del solar mientras que en la normativa en trámite y en el E.D. se refieren a la fase o ambito de actuacion

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

24 MAR 2006



EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

25 AGO 2006



EL SECRETARIO

Declaración de Circunstancias que inciden en el Expediente

- ☒ No existen desajustes respecto a la normativa urbanística vigente
- ☐ Dado que el expediente se justifica urbanísticamente en base a 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 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 sustanciales.
- ☐ El encargante reconoce que el expediente no se ajusta a la normativa urbanística aplicable, y solicita la tramitación del expediente en base al artículo 49 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

EL ENCARGANTE,
20 de diciembre de 2005

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

NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

(Según Orden de la Consejería de Asuntos Sociales de 5 de septiembre de 1996. BOJA 111 de 26-09-96)

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 n.º 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992)



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:



29 MAR. 2006

EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:



25 ABR. 2006

EL SECRETARIO

TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE
UBICACIÓN: SUP C-4 CALAHONDA
ENCARGANTE: RESIDENCIAL CALAHONDA COSTA S.L.
TÉCNICOS: BAHIA MEDITERRANEO ARQUITECTURA S.L.

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN 23 de mayo de 1992
VIGENCIA 23 de julio de 1992

AMBITO DE APLICACIÓN:

Ámbito

Anexo

- Redacción y planeamiento urbanístico,
o de las ordenanzas del uso del suelo y edificación.

Anexo I

TIPO DE ACTUACIÓN

- Nueva Construcción

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

24 MAR. 2006



EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

25 AGO. 2006



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)

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

ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN y MOBILIARIO URBANO

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

CARACTERÍSTICAS	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	-Pendiente longitudinal (recorrido ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	(1)
	-Pendiente longitudinal transversal $\leq 2\%$.	(1)
	-Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	(1)
	-Barandillas no escalables si existe hueco.	(1)
1 ASEO DE LOS OBLIGADOS	-Serán accesibles.	APROBADO INICIALMENTE CON FECHA
(No en zonas ext. de viv.)	-Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	24 MAR. 2006 EL SECRETARIO,
APARCAMIENTOS (No en zonas ext. de viv.)	-1 Plaza cada 50 o fracción	---
	-Situación próxima a los accesos peatonales.	---
	-Estarán señalizadas.	---
	-Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	---
2. MOBILIARIO URBANO	2. MOBILIARIO URBANO	
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 cms.	APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA
	-Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	25 AGO. 2006 EL SECRETARIO,
	-La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	---
	-No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	---
	-Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	---
	-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 mts. de las obras.	---
	-Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms., Anchura ≥ 40 cms., Fondo ≥ 50 cms	---
	-Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	---
	-Altura de boca de buzones 90 cms.	---
	-En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	---

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.

OBSERVACIONES

(1) AL TRATARSE DE UN ESTUDIO DE DETALLE QUE ORDENA VOLUMENES EN EL INTERIOR DE UNA PARCELA, ÉSTE NO SE PLANTEA AL NIVEL DE DEFINICIÓN Y/O DETALLE QUE SE REQUIERE PARA LA JUSTIFICACIÓN DEL ARTICULADO DEL DECRETO.

SERÁ EL PRECEPTIVO PROYECTO EL QUE JUSTIFIQUE PORMENORIZADAMENTE EL DECRETO 72/92

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA

24 MAR. 2006



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA

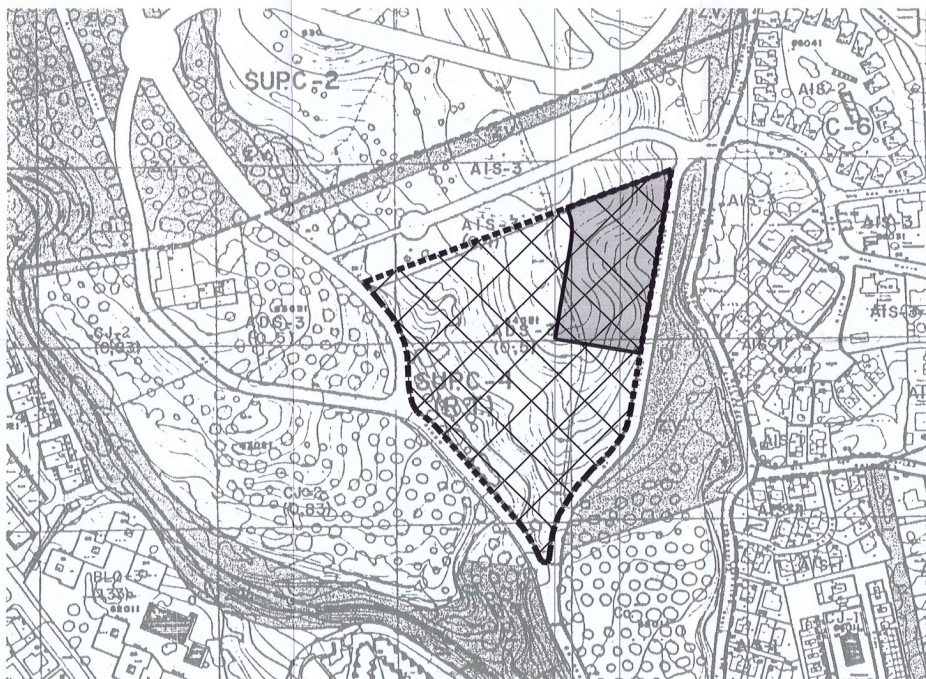
25 AGO. 2006



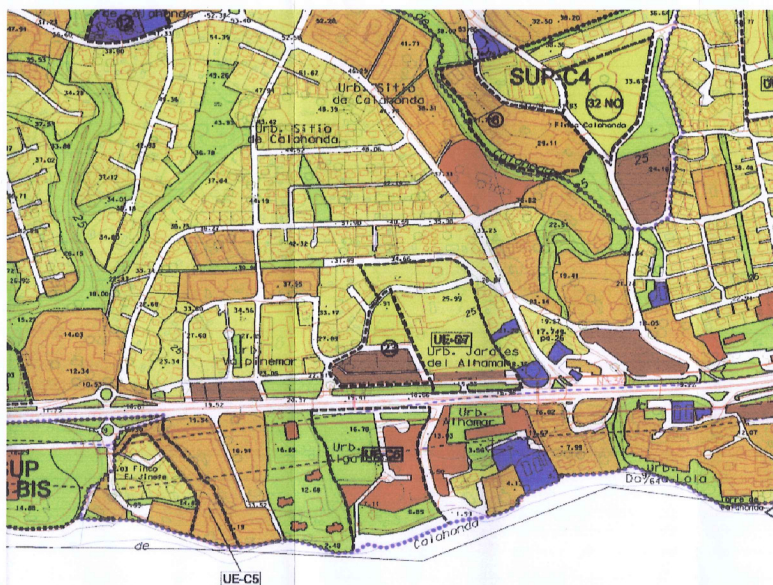
LOS TÉCNICOS:

En Málaga a 20 de diciembre de 2005

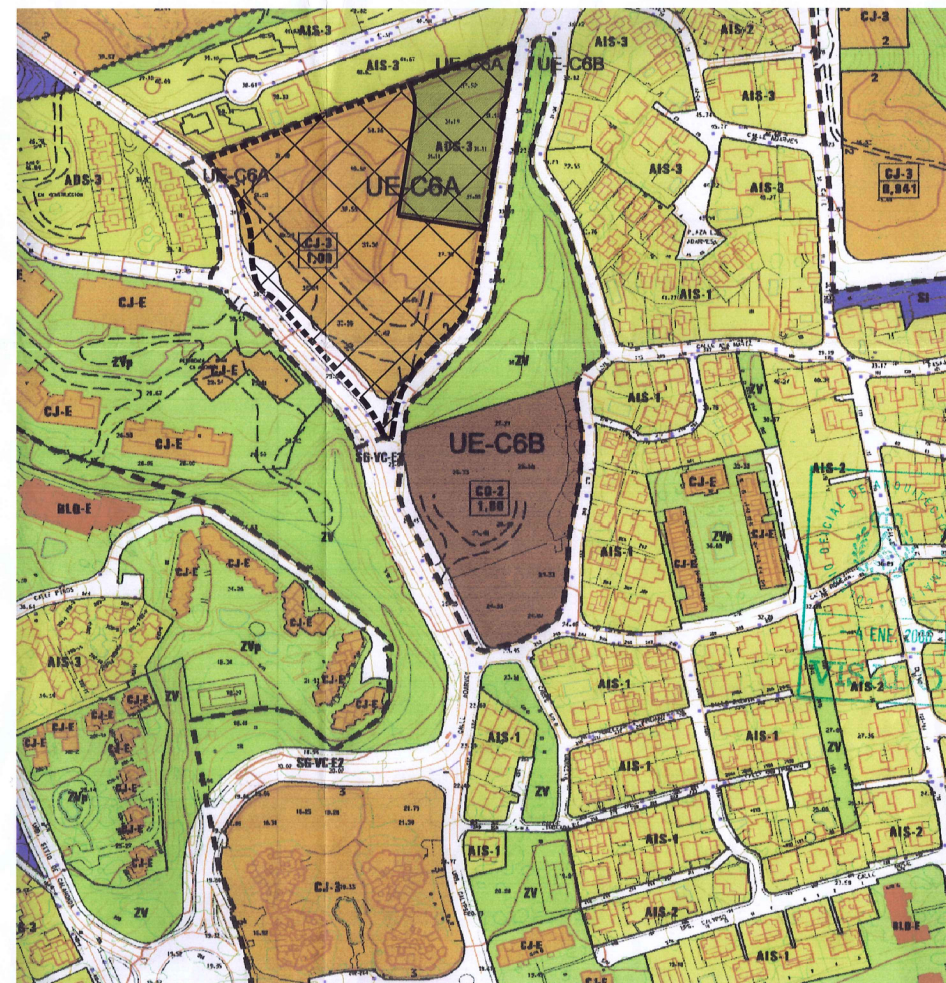
SITUACIÓN SEGUN PLANEAMIENTO EN VIGOR
ESCALA 1:2000



PLANEAMIENTO EN VIGOR (SEGÚN REVISIÓN PGOU)
ESCALA 1:6000



SITUACIÓN SEGUN PLANO DE CALIFICACIONES DEL PGOU EN TRAMITACIÓN
ESCALA 1:5000



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

25 ABR 2006

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

24 MAR 2005

DENOMINACIÓN: SECRETARÍO

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN:
SUP C-4
CALAHONDA (MIJAS)

PLANO:
SITUACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO
EN VIGOR Y EN TRAMITE.

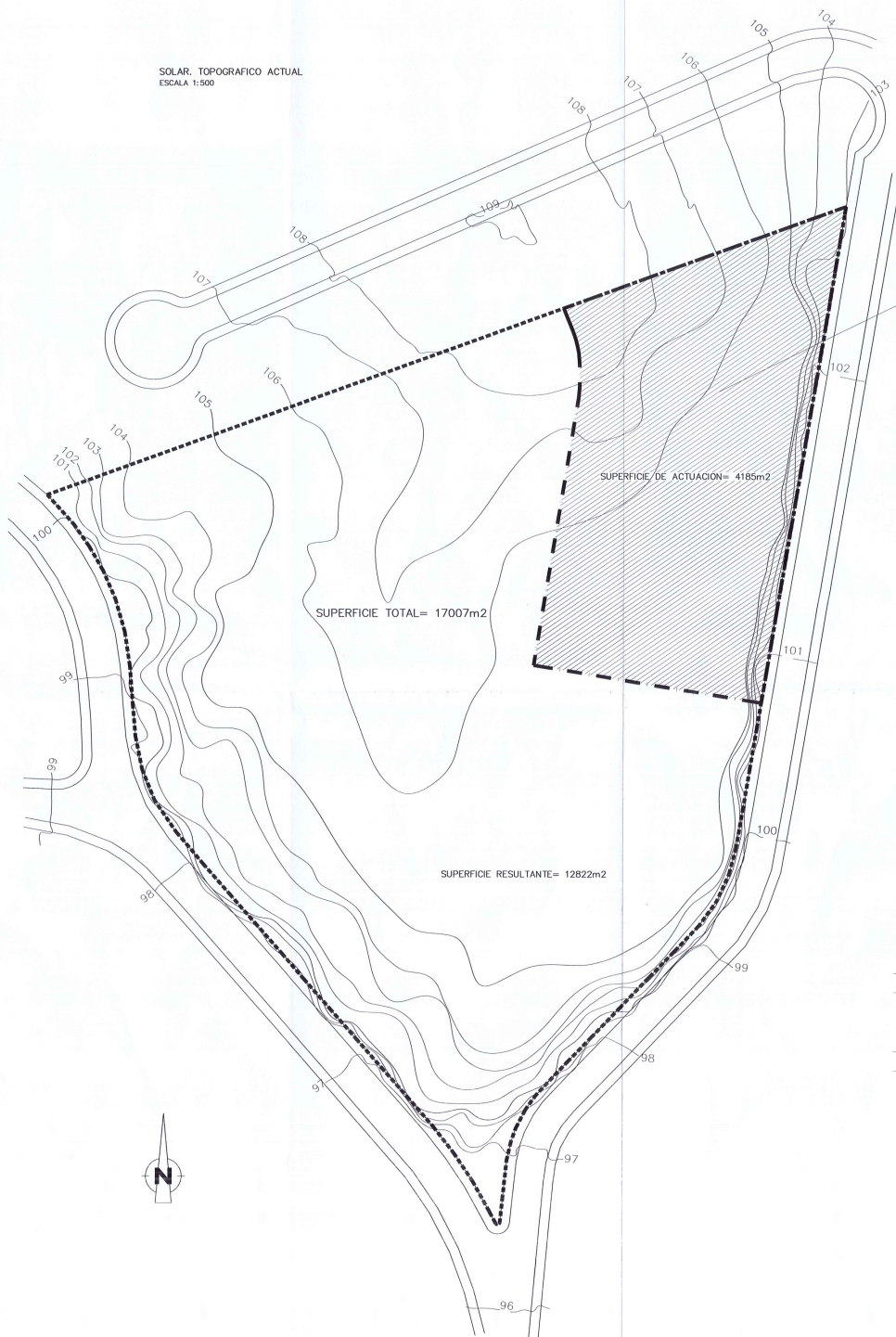
ESCALA:
VARIAS
FECHA:
DIC. 2.005

PROPIEDAD:
RESID. CALAHONDA COSTA

ARQUITECTO:
FRANCISCO SARABIA NIETO

PLANO N°
1

SOLAR TOPOGRAFICO ACTUAL
ESCALA 1:500



[illegible]

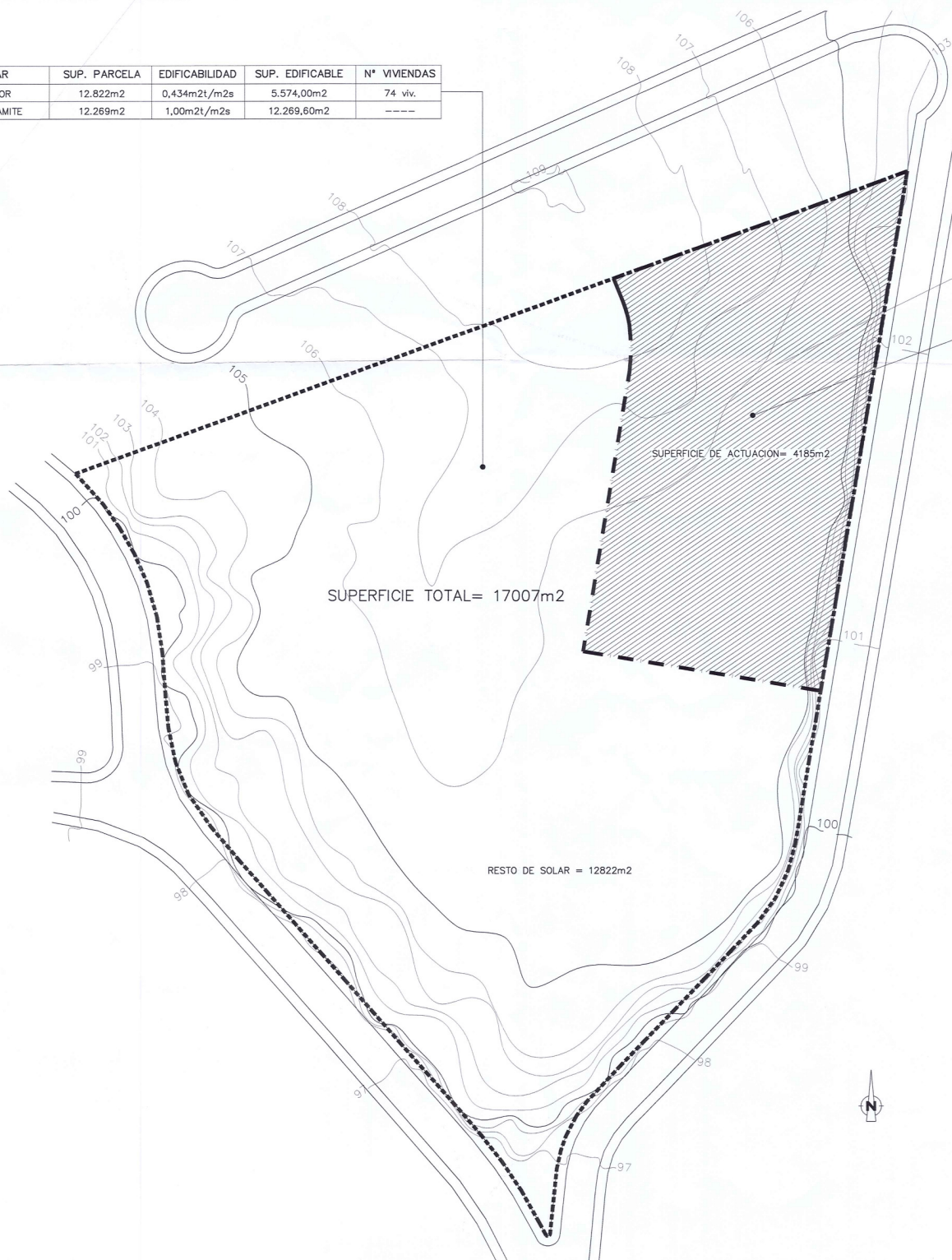
25 AGO 2006

24 MAR 2006
EL PASO, TX

ESTUDIO DE DETALLE

3

RESTO SOLAR	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE	N° VIVIENDAS
PGOU EN VIGOR	12.822m2	0,434m2t/m2s	5.574,00m2	74 viv.
PGOU EN TRAMITE	12.269m2	1,00m2t/m2s	12.269,60m2	-----



AMBITO DEL E.D.

AMBITO E.D.	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE	N° VIVIENDAS
PGOU EN VIGOR	4.185m2	0,70m2t/m2s	2.929,50m2	20 viv.
PGOU EN TRAMITE	4.185m2	0,70m2t/m2s	2.929,50m2	-----

PGOU EN VIGOR	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE	N° VIVIENDAS
AMBITO E.D.	4.185m2	0,70m2t/m2s	2.929,50m2	20 viv.
RESTO SOLAR	12.822m2	0,434m2t/m2s	5.574,00m2	74 viv.
TOTAL PROPIEDAD	17.007m2	0,50m2t/m2s	8.503,50m2	94 viv.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

25/ABR/2006



EL SECRETARIO

PGOU EN TRÁMITE	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE	N° VIVIENDAS
AMBITO E.D.	4.185m2	0,70m2t/m2s	2.929,50m2	-----
RESTO SOLAR	12.269m2	1,00m2t/m2s	12.269,60m2	-----
TOTAL PROPIEDAD	16.454,60m2	0,923m2t/m2s	15.199,10m2	-----

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

24 MAR. 2006



EL SECRETARIO



DENOMINACION:

ESTUDIO DE DETALLE
(ANEXO DE ASIGNACION DE EDIFICABILIDADES)

SITUACION: SUP C-4 CALAHONDA (MIJAS)	PLANO: RE. 6040/06 ASIGNACION DE EDIFICABILIDADES	ESCALA: 1:600
PROPIEDAD:	ARQUITECTO: 	FECHA: ENE. 2.006
RESID. CALAHONDA COSTA	FRANCISCO SARABIA NIETO	PLANO N°