

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

10/ ABR. 2008



EL SECRETARIO,

**TEXTO REFUNDIDO**

**ESTUDIO DE DETALLE**

**PARAJE CRUZ DE LA PIZARRA  
CTRA. MIJAS BENALMADENA. OSUNILLAS. MIJAS  
INDUPLOT S.L.**



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

10 ABR. 2008



EL SECRETARIO.

## JUSTIFICACION DE SU PROCEDENCIA Y LA SOLUCION ADOPTADA.

La redacción de este Estudio de Detalle viene impuesto por el Plan General de Ordenación Urbana , para todos los desarrollos de conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas, en zonas calificadas como Aisladas ,como estudio previo de ordenación de volúmenes, rasantes, separaciones a linderos , alturas medias , etc.

El presente Estudio de Detalle , abarca una parcela situada en el Paraje Cruz de la Pizarra , en la carretera Mijas-Benalmádena , en la zona de Osunillas , en el término municipal de Mijas .

La parcela , ( AR UE S-19-Osunillas 9, situación de la finca según recibo de IBI) tiene una superficie de 5.589 m<sup>2</sup> , y linda al Norte con la sierra de Mijas , al Sur con el antiguo trazado de la carretera de Mijas a Benalmádena , al Este con el arroyo La Granja y al Oeste con otro solar . En la parcela existe una casa construída de unos 45 m<sup>2</sup> y una piscina , cuyas características no entramos a describir ya que ambas van a ser demolidas. El terreno presenta una pendiente descendente de Norte a Sur.

En la parte Norte de las parcelas existe una línea aérea cuyo trazado por nuestra propiedad va a ser modificado , de acuerdo con la compañía propietaria del tendido.

## ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Existe un único propietario de la parcela , que es la sociedad INDUPLOT S.L., encargante de este Estudio de Detalle .

## JUSTIFICACION DE QUE NO SE REDUCEN LOS ESPACIOS LIBRES, NI VIALES

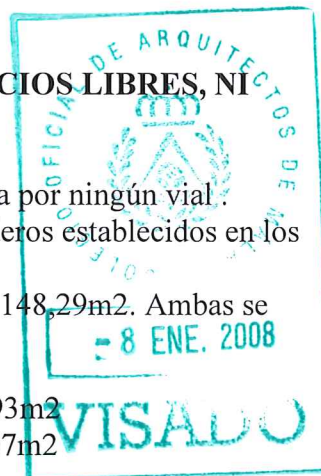
La superficie objeto de este estudio de detalle no se ve atravesada por ningún vial .

La parcela objeto de este estudio de detalle respeta todos los linderos establecidos en los planos de alineación entregados por el Ayuntamiento.

Esta parcela contiene 2 zonas verdes publicas de 183,64m<sup>2</sup> y de 148,29m<sup>2</sup>. Ambas se respetan.

Superficie resultante destinada a zona verde pública .....331,93m<sup>2</sup>

Superficie resultante destinada a zona residencial .....5.257,07m<sup>2</sup>



## ASIGNACION DE EDIFICABILIDAD Y DE NUMERO DE VIVIENDAS

Según el PGOU de Mijas , se asignan las siguientes edificabilidades , nº de viviendas y alturas :

**Edificabilidad** 0.35m2/m2  
**Nº viviendas** 1viv. / 500m2 = 11 viviendas  
**Nº de alturas** 2

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

10 ABR. 2008

EL SECRETARIO



**Por tanto estamos hablando de 1.956,15 m2 de Edificabilidad máxima , y de 11 viviendas como máximo.**

## **CALIFICACION Y DEMAS ORDENANZAS**

El PGOU califica la parcela como AIS 3 , definiéndose además de la tipología , la ocupación, la altura máxima , las separaciones a linderos , tanto públicos como privados , y el nº de aparcamientos.

Según el art.229 , 4 b , del PGOU , se podrán desarrollar conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas (ADS), tramitadas mediante Estudio de Detalle . La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones en Sub-zona AIS-3 es de 4.000m2. En nuestro caso son 5.589,00m2

## **JUSTIFICACION VOLUMETRICA Y DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DEMAS ORDENANZAS.**

La propuesta se compone de 11 viviendas, ( 10 de ellas pareadas o adosadas y una aislada ) . Las viviendas tratan de adaptarse al terreno lo máximo posible . Así mismo se ha tenido especial cuidado en el tratamiento de fachadas , en la elección de materiales exteriores , en el diseño de las cubiertas , en el tratamiento de los exteriores ,etc , para adaptarse al entorno .

### **Viviendas adosadas / pareadas**

Las viviendas corresponden básicamente al mismo tipo pero con la única variante de que ocho de ellas tienen parking cubierto , y dos de ellas tienen garaje. Todas responden al mismo programa en vivienda , que es el siguiente :

#### Planta Baja .

Porche cubierto , vestíbulo , aseo , escalera , cocina , salón-comedor y terraza cubierta .

#### Planta Alta.

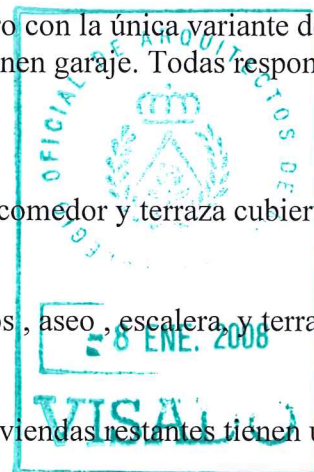
Dormitorio principal con baño incorporado , dos dormitorios , aseo , escalera , y terraza descubierta con escalera de acceso a solarium.

Las viviendas 1 y 2 tienen un garaje en superficie , y las viviendas restantes tienen un parking cubierto en superficie.

### **Vivienda aislada**

#### Planta Baja .

Porche cubierto , vestíbulo , aseo , escalera , cocina , lavadero , dormitorio principal con baño incorporado , salón-comedor y terraza cubierta .



Planta Alta.

Dos dormitorios con baño incorporado , escalera, y terraza descubierta

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

10 ABR. 2008



EL SECRETARIO.

**Cuadro de superficies**

**Vivienda 1**

P.Baja

Sup.construída cerrada en vivienda.....74,39m2  
Sup.construída terraza cubierta cerrada 2 lados 7,75 x 0,5 ..... 3,87m2  
Sup.construída terraza cubierta cerrada 1 lado 4,75 x 0,5 ..... 2,37m2

P.Alta

Sup.construída cerrada en vivienda.....74,39m2

Sup.construida en garaje..... 22,04m2

**TOTAL ..... 177,06M2**

**Superficie a efectos de edificabilidad..... 152,65m2**

**Superficie a efectos de ocupación..... 108,93m2**



**Vivienda 2**

P.Baja

Sup.construída cerrada en vivienda.....74,39m2  
Sup.construída terraza cubierta cerrada 2 lados 7,75 x 0,5 ..... 3,87m2  
Sup.construída terraza cubierta cerrada 1 lado 4,75 x 0,5 ..... 2,37m2

P.Alta

Sup.construída cerrada en vivienda.....74,39m2

Sup.construida en garaje..... 22,62m2

**TOTAL..... 177,64M2**



Superficie a efectos de edificabilidad..... 152,65m2  
Superficie a efectos de ocupación..... 109,51m2

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

10 ABR. 2008



EL SECRETARIO

### Vivienda 3

#### P.Baja

Sup.construída cerrada en vivienda.....74,39m2  
Sup.construída terraza cubierta cerrada 2 lados 7,75 x 0,5 ..... 3,87m2  
Sup.construída terraza cubierta cerrada 1 lado 4,75 x 0,5 ..... 2,37m2

#### P.Alta

Sup.construída cerrada en vivienda.....74,39m2

Sup.construída en parking cubierto 17,16 x 0,5..... 8,58m2

**TOTAL..... 163,60m2**

Superficie a efectos de edificabilidad..... 152,65m2  
Superficie a efectos de ocupación..... 104,05m2

### Vivienda 4

#### P.Baja

Sup.construída cerrada en vivienda.....74,39m2  
Sup.construída terraza cubierta cerrada 2 lados 7,75 x 0,5 ..... 3,87m2  
Sup.construída terraza cubierta cerrada 1 lado 4,75 x 0,5 ..... 2,37m2

#### P.Alta

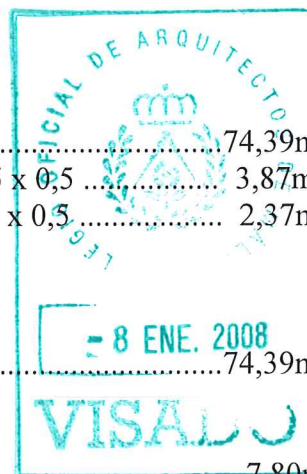
Sup.construída cerrada en vivienda.....74,39m2

Sup.construída en parking cubierto 15,60 x 0,5..... 7,80m2

**TOTAL..... 162,82m2**

Superficie a efectos de edificabilidad..... 152,65m2  
Superficie a efectos de ocupación..... 102,49m2

### Vivienda 5



P.Baja

Sup.construída cerrada en vivienda.....74,39m2  
Sup.construída terraza cubierta cerrada 2 lados 7,75 x 0,5 ..... 3,87m2  
Sup.construída terraza cubierta cerrada 1 lado 4,75 x 0,5 ..... 2,37m2

P.Alta

Sup.construída cerrada en vivienda.....74,39m2

Sup.construída en parking cubierto 15,60 x 0,5..... 7,80m2

**TOTAL..... 162,82m2**

**Superficie a efectos de edificabilidad..... 152,65m2**

**Superficie a efectos de ocupación..... 102,49m2**

**Vivienda 6**

P.Baja

Sup.construída cerrada en vivienda.....74,39m2  
Sup.construída terraza cubierta cerrada 2 lados 7,75 x 0,5 ..... 3,87m2  
Sup.construída terraza cubierta cerrada 1 lado 4,75 x 0,5 ..... 2,37m2

P.Alta

Sup.construída cerrada en vivienda.....74,39m2

Sup.construída en parking cubierto 17,16 x 0,5..... 8,58m2

**TOTAL..... 163,60m2**

**Superficie a efectos de edificabilidad..... 152,65m2**

**Superficie a efectos de ocupación..... 104,05m2**

**Vivienda 7**

P.Baja

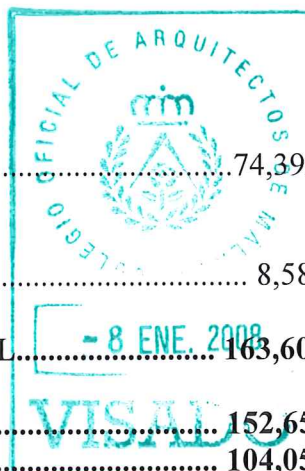
Sup.construída cerrada en vivienda.....74,39m2  
Sup.construída terraza cubierta cerrada 2 lados 7,75 x 0,5 ..... 3,87m2  
Sup.construída terraza cubierta cerrada 1 lado 4,75 x 0,5 ..... 2,37m2

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA

10 ABR 2008



EL SECRETARIO



P.Alta

Sup.construída cerrada en vivienda.....74,39m2

Sup.construída en parking cubierto 17,16 x 0,5.....8,58m2

**Superficie a efectos de edificabilidad..... 152,65m2**

**Superficie a efectos de ocupación..... 104,05m2**

**TOTAL..... 163,60m2**

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

10 ABR. 2008



EL SECRETARIO.

**Vivienda 8**

P.Baja

Sup.construída cerrada en vivienda.....74,39m2

Sup.construída terraza cubierta cerrada 2 lados 7,75 x 0,5 ..... 3,87m2

Sup.construída terraza cubierta cerrada 1 lado 4,75 x 0,5 ..... 2,37m2

P.Alta

Sup.construída cerrada en vivienda.....74,39m2

Sup.construída en parking cubierto 19,50 x 0,5..... 9,75m2

**Superficie a efectos de edificabilidad..... 152,65m2**

**Superficie a efectos de ocupación..... 106,39m2**

**TOTAL..... 164,77m2**



**Vivienda 9**

P.Baja

Sup.construída cerrada en vivienda.....74,39m2

Sup.construída terraza cubierta cerrada 2 lados 7,75 x 0,5 ..... 3,87m2

Sup.construída terraza cubierta cerrada 1 lado 4,75 x 0,5 ..... 2,37m2

P.Alta

Sup.construída cerrada en vivienda.....74,39m2

Sup.construída en parking cubierto 19,50 x 0,5..... 9,75m2

Superficie a efectos de edificabilidad..... 152,65m<sup>2</sup>

Superficie a efectos de ocupación..... 106,39m<sup>2</sup>

TOTAL..... 164,77m<sup>2</sup>

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

10 ABR. 2008

EL SECRETARIO



## Vivienda 10

### P.Baja

Sup.construída cerrada en vivienda.....74,39m<sup>2</sup>

Sup.construída terraza cubierta cerrada 2 lados 7,75 x 0,5 ..... 3,87m<sup>2</sup>

Sup.construída terraza cubierta cerrada 1 lado 4,75 x 0,5 ..... 2,37m<sup>2</sup>

### P.Alta

Sup.construída cerrada en vivienda.....74,39m<sup>2</sup>

Sup.construída en parking cubierto 17,16 x 0,5..... 8,58m<sup>2</sup>

Superficie a efectos de edificabilidad..... 152,65m<sup>2</sup>

Superficie a efectos de ocupación..... 104,05m<sup>2</sup>

TOTAL..... 163,60m<sup>2</sup>

## Vivienda 11.

### P.Baja

Sup.construída cerrada en vivienda.....124,98m<sup>2</sup>

Sup.construída porche cubierto cerrado 2 lados 3,36 x 0,5 ..... 1,68m<sup>2</sup>

Sup.construída terraza cubierta cerrada 1 lado 33,84 x 0,5 ..... 16,92m<sup>2</sup>

### P.Alta

Sup.construída cerrada en vivienda.....71,68m<sup>2</sup>

Sup.construída en parking cubierto 17,16 x 0,5..... 8,58m<sup>2</sup>

Superficie a efectos de edificabilidad..... 198,34m<sup>2</sup>

Superficie a efectos de ocupación..... 179,34m<sup>2</sup>

TOTAL..... 223,84m<sup>2</sup>



Superficie construída total :



|   |                      |
|---|----------------------|
| Vivienda 1 .....  | 177,06m <sup>2</sup> |
| Vivienda 2 .....  | 177,64m <sup>2</sup> |
| Viviendas 3,6,7 y 10.....4 x 163,60m <sup>2</sup> ..... | 654,40m <sup>2</sup> |
| Viviendas 4 y 5.....2 x 162,82m <sup>2</sup> .....      | 325,64m <sup>2</sup> |
| Viviendas 8 y 9.....2 x 164,77m <sup>2</sup> .....      | 329,54m <sup>2</sup> |
| Vivienda 11.....  | 223,84m <sup>2</sup> |

**TOTAL..... 1.888,12m<sup>2</sup>**

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

10 ABR. 2008

EL SECRETARIO.

#### Superficie a efectos de edificabilidad total :

|                                       |                                |                        |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Vivienda 1,2,3,4,5,6,7,8,9,y,10 ..... | 152,65m <sup>2</sup> x 10..... | 1.526,50m <sup>2</sup> |
| Vivienda 11.....                      |                                | 198,34m <sup>2</sup>   |

**TOTAL..... 1.724,84m<sup>2</sup>**

#### Superficie a efectos de ocupación total :

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Vivienda 1 .....  | 108,93m <sup>2</sup>  |
| Viviendas 2.....  | 109,51m <sup>2</sup>  |
| Viviendas 3,6,7,y 10.....4 x 104,05m <sup>2</sup> ..... | 416,20 m <sup>2</sup> |
| Viviendas 4 y 5.....2 x 102,49m <sup>2</sup> .....      | 204,98 m <sup>2</sup> |
| Viviendas 8 y 9.....2 x 106,39m <sup>2</sup> .....      | 212,78 m <sup>2</sup> |

**TOTAL..... 1.052,40m<sup>2</sup>**

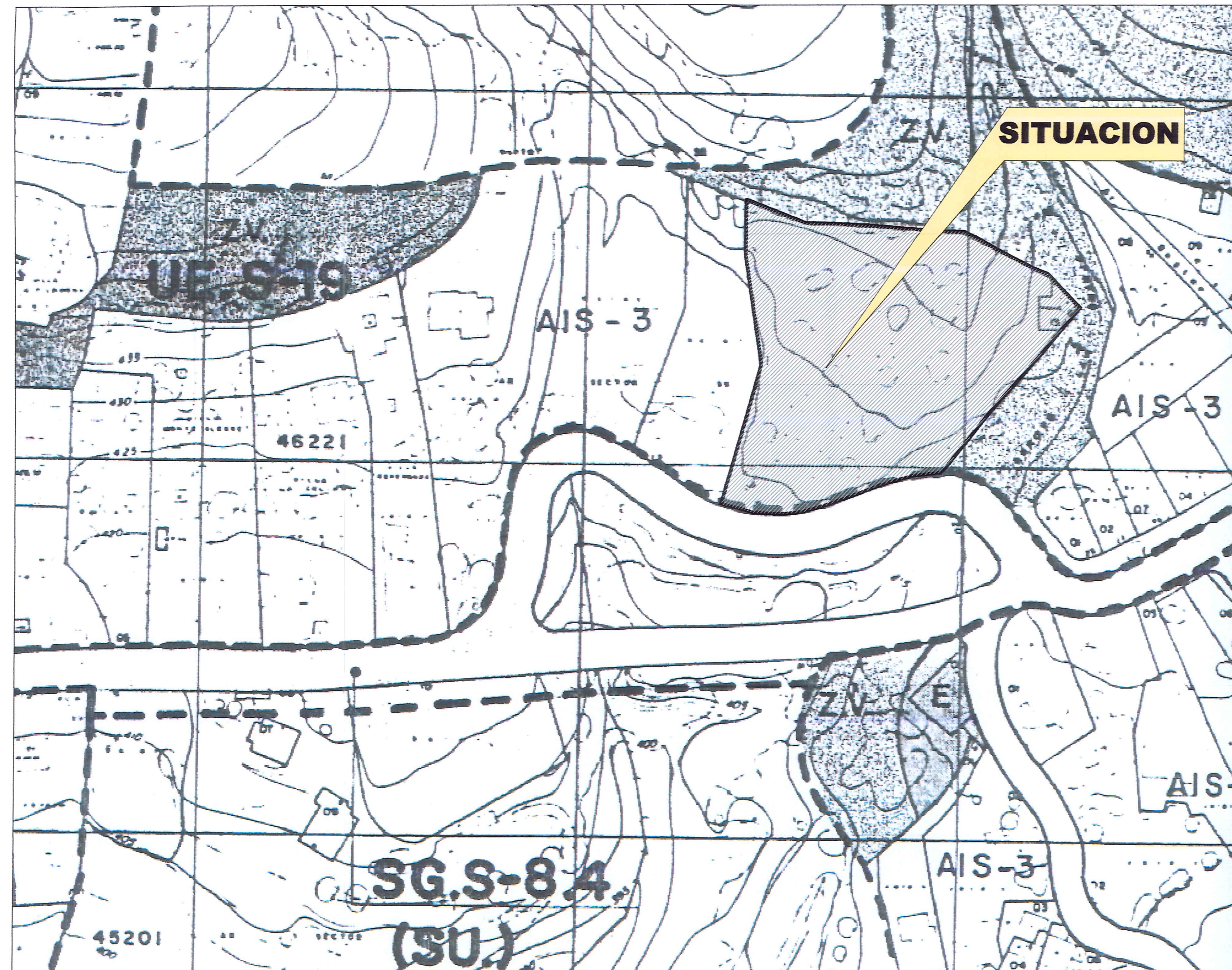
#### 1.Cumplimiento de las ordenanzas del PGOU

|                                       | PGOU                   | ESTUDIO DE DETALLE      |
|---------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Edificabilidad</b>                 | 1.956,15m <sup>2</sup> | 1.724,84 m <sup>2</sup> |
| <b>Nº de viviendas</b>                | 11                     | 11                      |
| <b>Altura máxima</b>                  | 2 pl.                  | 2 pl.                   |
| <b>Tipología</b>                      | AIS 3                  | AIS 3                   |
| <b>Ocupación</b>                      | 35%                    | 18,82%                  |
| <b>Separación a linderos públicos</b> | 3m                     | 3m                      |
| <b>Separación a linderos privados</b> | 3m                     | 3m                      |
| <b>Aparcamientos</b>                  | 11                     | 11                      |



Fuengirola a 17 de Septiembre de 2007





APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

10 ABR. 2008  
EL SECRETARIO.



TEXTO REFUNDIDO

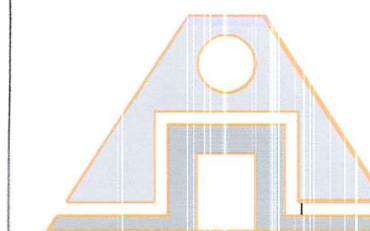
ESTUDIO DE DETALLE  
DE PARCELA SITUADA EN PARAJE "CRUZ DE LA PIZARRA",  
(AR UE S19-OSUNILLAS)  
EN LA CTRA. MIJAS-BENALMADENA, T.M. DE MIJAS.

PROPIETARIO: INDUPLOT S.L.

EXPEDIENTE  
E.D. 422/06

PLANO DE: SITUACION RESPECTO AL P.G.O.U.

ESCALA  
1:1000



ARQUITECTO: FERNANDO MELIDA ARDURA.

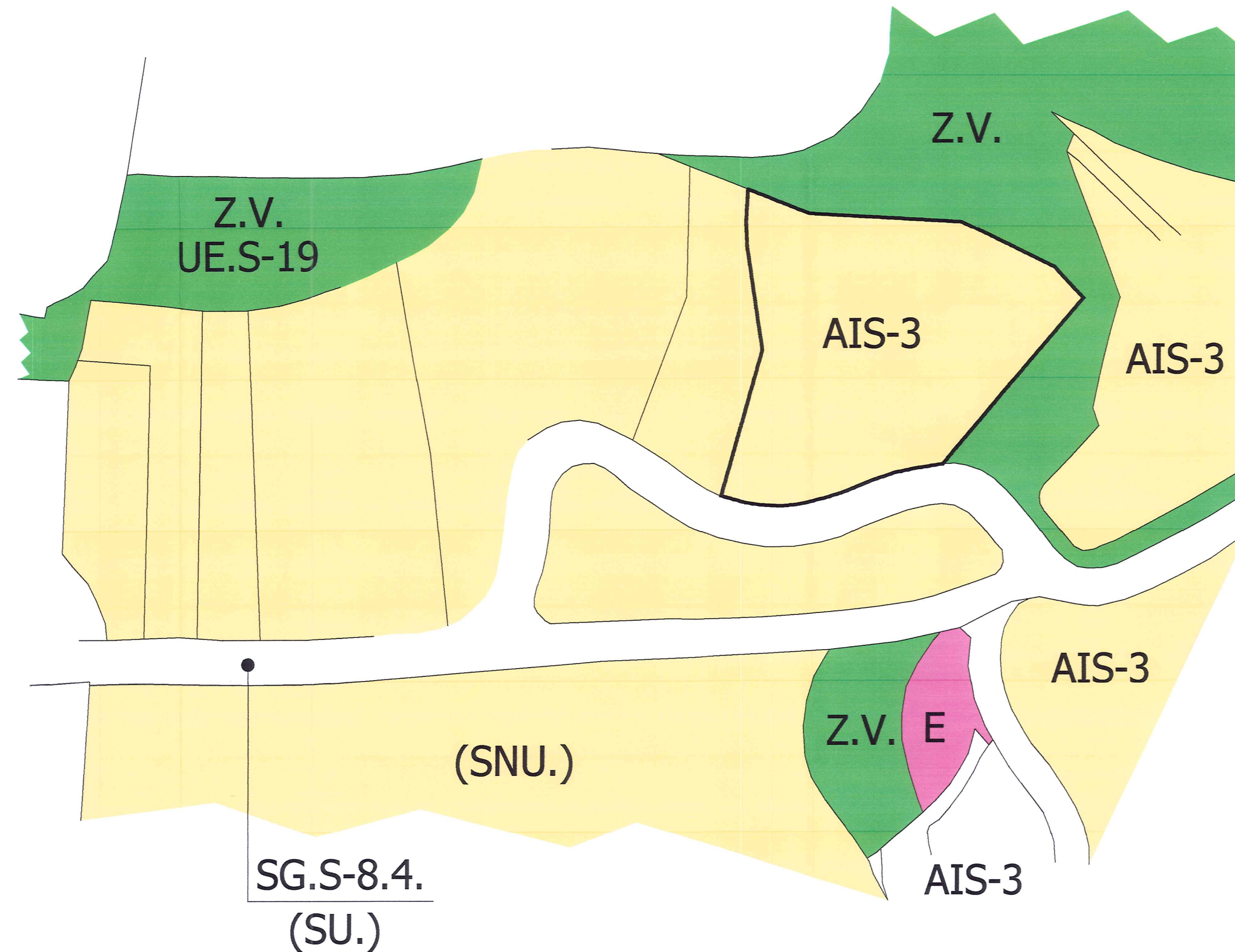
AVD. JESUS SANTOS REIN, EDIF. MYRAMAR BLO. 2  
ESCALERA 2 5ª H. FUENGIROLA TELF. 95 246 18 73

FECHA  
DICIEMBRE/07

PLANO  
NUM.

1





APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

10 ABR. 2008

EL SECRETARIO,



- 8 ENE. 2008

VISADO

TEXTO REFUNDIDO

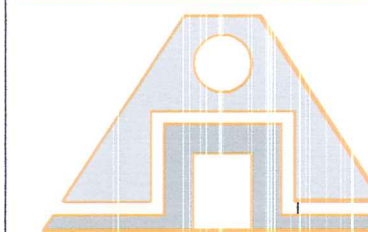
ESTUDIO DE DETALLE  
DE PARCELA SITUADA EN PARAJE "CRUZ DE LA PIZARRA",  
(AR UE S19-OSUNILLAS)  
EN LA CTRA. MIJAS-BENALMADENA, T.M. DE MIJAS.

PROPIETARIO: INDUPLOT S.L.

EXPEDIENTE  
E.D. 422/06

PLANO DE: CALIFICACION RESPECTO AL P.G.O.U.

ESCALA  
1:1000



ARQUITECTO: FERNANDO MELIDA ARDURA.

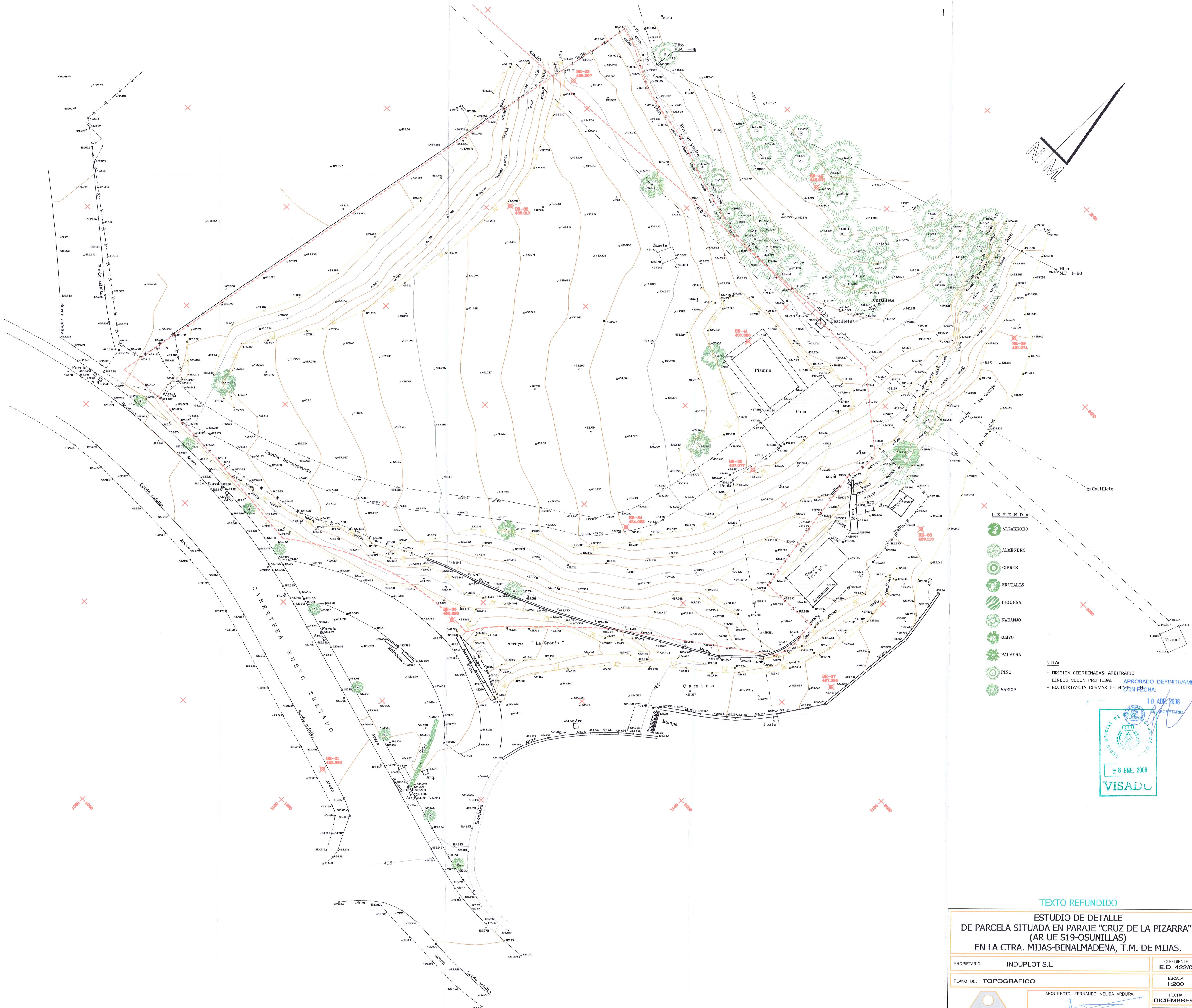
AVD. JESUS SANTOS REIN, EDIF. MYRAMAR BLQ. 2  
ESCALERA 2 5ª H. FUENGIROLA TELF. 95 246 18 73

FECHA  
DICIEMBRE/07

PLANO  
NUM.

2





NOTA:  
- ORIGEN COORDENADAS: ARBITRARIO  
- LÍNEAS SEGUN PROPIEDAD  
- EQUIDISTANCIA CURVAS DE NIVEL: 1 M.



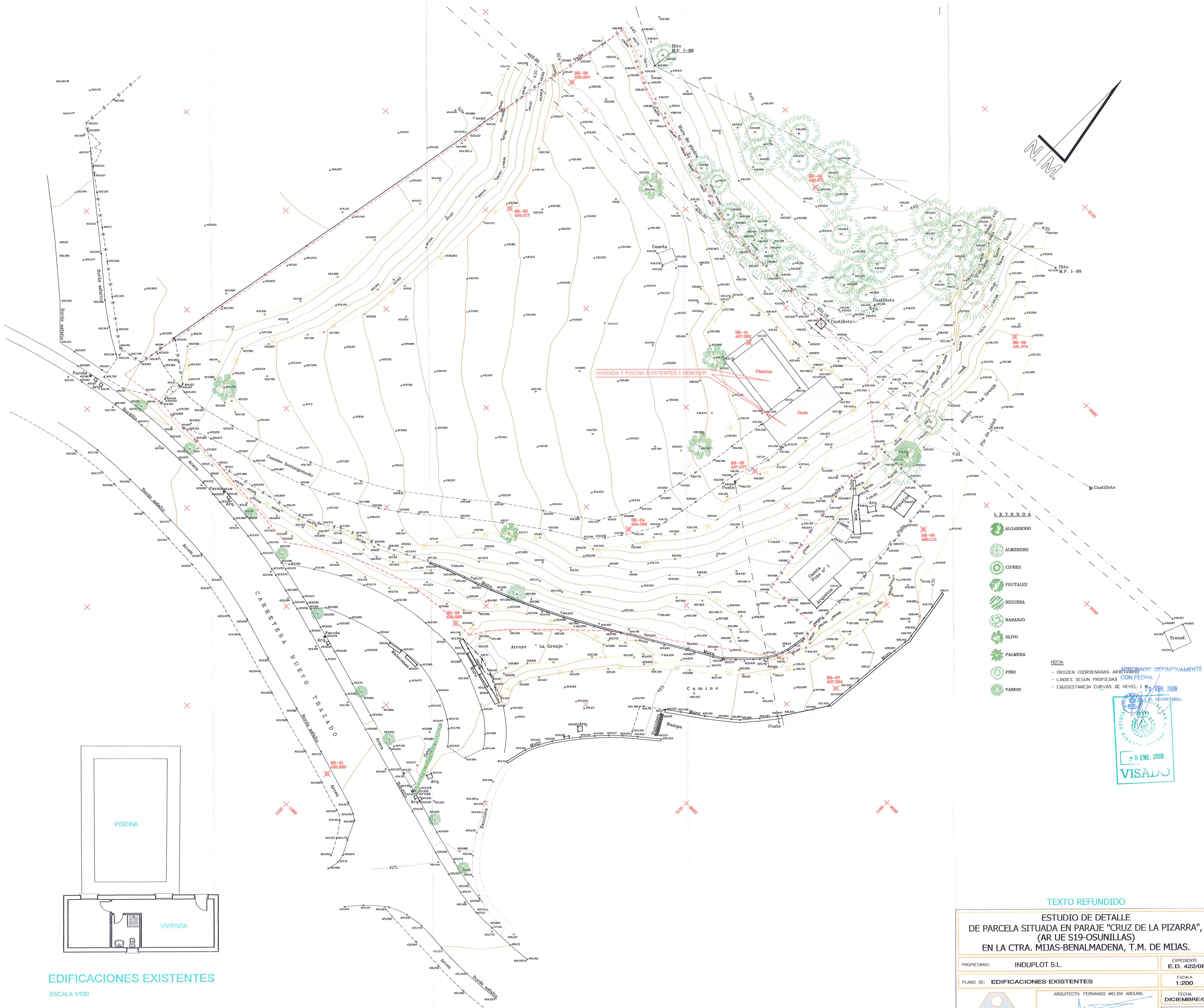
TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE  
DE PARCELA SITUADA EN PARAJE "CRUZ DE LA PIZARRA",  
(AR UE S19-OSUNILLAS)  
EN LA CTRA. MIJAS-BENALMADENA, T.M. DE MIJAS.

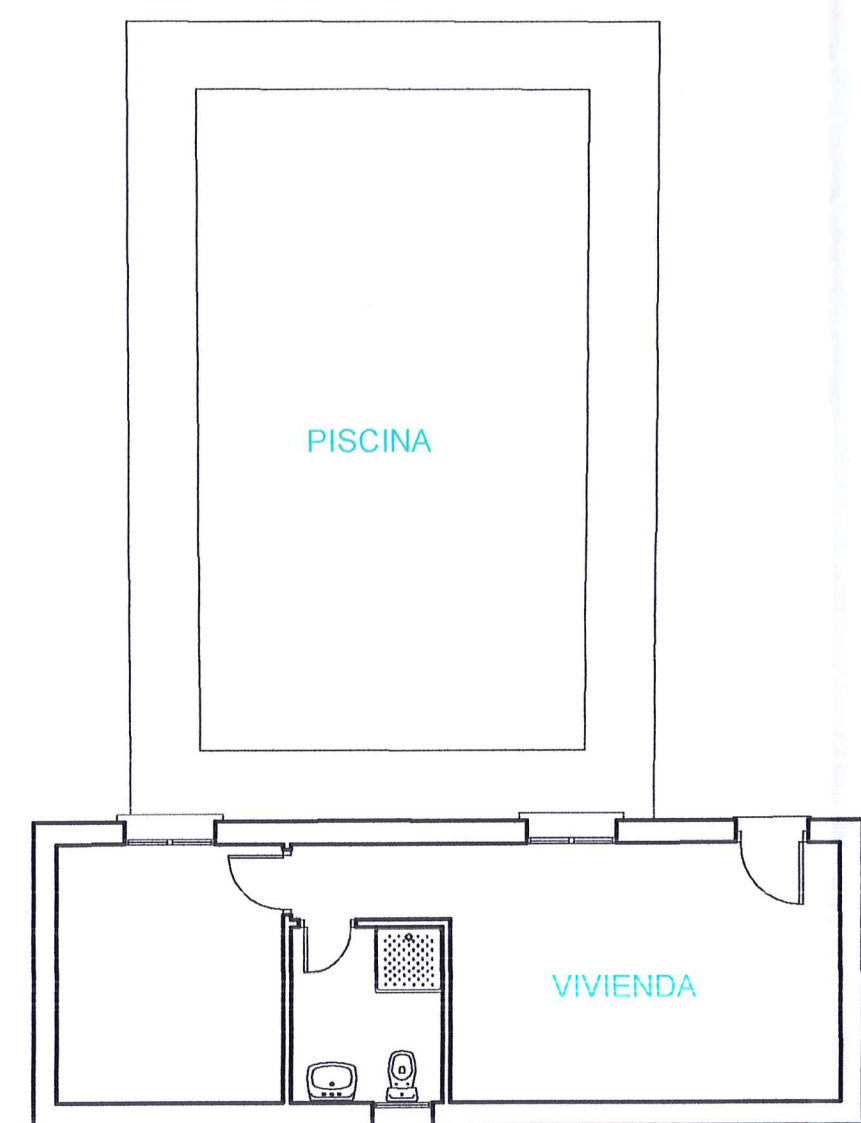
|              |                         |             |              |
|--------------|-------------------------|-------------|--------------|
| PROPIETARIO: | INDUPLT S.L.            | EXPEDIENTE: | E.D. 422/06  |
| PLANO DE:    | TOPOGRAFICO             | ESCALA:     | 1:200        |
| ARQUITECTO:  | FERNANDO MELIDA ARDURA. | FECHA:      | DICIEMBRE/07 |
| PLANO:       | 3                       | NUM.        |              |

AVD. JESUS SANTOS REIN, EDIF. MYRAMAR BLO. 2  
ESCALERA 2. 5ª H. FUENGIROLA TELF. 95 246 18 73





EDIFICACIONES EXISTENTES  
ESCALA 1/100



TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE  
DE PARCELA SITUADA EN PARAJE "CRUZ DE LA PIZARRA",  
(AR UE S19-OSUNILLAS)  
EN LA CTRA. MIJAS-BENALMADENA, T.M. DE MIJAS.

PROPIETARIO: INDUPLOT S.L.

EXPEDIENTE: E.D. 422/06

PLANO DE: EDIFICACIONES EXISTENTES

ESCALA: 1:200

ARQUITECTO: FERNANDO MELIDA ARDURA.

FECHA: DICIEMBRE/07

PLANO NUM. 4

AVD. JESUS SANTOS REIN, EDIF. MYRAMAR BLO. 2  
ESCALERA 2 5ª H. FUENGIROLA TELF. 95 246 18 73



PROPIEDAD DE INDUPLOT S.L.

LEYENDA

ALGARROBO  
ALMENDRO  
CIPRES  
FRUTALES  
HIGUERA  
NARANJO  
OLIVO  
PALMERA  
PINO  
VARIOS

NOTA:

- ORIGEN COORDENADAS: ARQUITECTO  
- LINDES SEGUN PROPIEDAD EN FECHA  
- EQUIDISTANCIA CURVAS DE NIVEL 1 M.

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE  
DE PARCELA SITUADA EN PARAJE "CRUZ DE LA PIZARRA",  
(AR UE S19-OSUNILLAS)  
EN LA CTRA. MIJAS-BENALMADENA, T.M. DE MIJAS.

PROPIETARIO: INDUPLOT S.L.

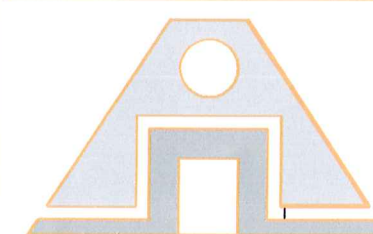
EXPEDIENTE  
E.D. 422/06

PLANO DE: ESTRUCTURA DE PROPIEDADES

ESCALA  
1:200

ARQUITECTO: FERNANDO MELIDA ARDURA.

FECHA  
DICIEMBRE/07



AVD. JESUS SANTOS REIN, EDIF. MYRAMAR BLO. 2  
ESCALERA 2 5ª H. FUENGIROLA TELF. 95 246 18 73

PLANO  
NUM. 5





SUPERFICIE PARCELA TOTAL 5.589 M2.  
SUPERFICIE RESIDENCIAL 5.257,07 M2.  
SUPERFICIE ZONA VERDE PUBLICA 331,93 M2.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

10 ABR/2008

EL PRESIDENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

8 ENE. 2008

VISADO

----- LINDE DE LA PROPIEDAD  
----- LINDE CON LA ZONA VERDE SEGUN PSOU  
----- ALINEACION A RESPETAR

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE  
DE PARCELA SITUADA EN PARAJE "CRUZ DE LA PIZARRA",  
(AR UE S19-OSUNILLAS)  
EN LA CTRA. MIJAS-BENALMADENA, T.M. DE MIJAS.

|  |                         |
|--|-------------------------|
| PROPIETARIO: INDUPLOT S.L.   | EXPEDIENTE: E.D. 422/06 |
| PLANO DE: ORDENACION GRAFICA DE VOLUMENES  | ESCALA: 1:200           |
| ARQUITECTO: FERNANDO MELIDA ARDURA.  | FECHA: DICIEMBRE/07     |
| AVD. JESUS SANTOS REIN, EDIF. MYRAMAR BLO. 2<br>ESCALERA 2 5ª H. FUENGIROLA TELF. 95 246 18 73 | PLANO NUM. 6            |





APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

10 ABR. 2008

REGISTRADO

SECRETARÍA DE

GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE

GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE

GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE

GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE

GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE

GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE

GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE

GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE

GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE

GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE

GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE

GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE

GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE

GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE

GOBIERNO DEL ESTADO

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE  
DE PARCELA SITUADA EN PARAJE "CRUZ DE LA PIZARRA",  
(AR UE S19-OSUNILLAS)  
EN LA CTRA. MIJAS-BENALMADENA, T.M. DE MIJAS.

PROPIETARIO: INDUPLOT S.L.

PLANO DE: SECCIONES ESQUEMATICAS

ARQUITECTO: FERNANDO MELIDA ARDURA

AVD. JESUS SANTOS REIN, EDIF. MYRAMAR BLOQ. 2  
ESCALERA 2. 5ª H. FUENGIROLA TELF. 95 246 18 73

EXPEDIENTE E.D. 422/06

ESCALA 1:200

FECHA DICIEMBRE/07

PLANO NUM. 7