

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 m² , 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 m² 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 INDUPLLOT S.L., encargante de este Estudio de Detalle .

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

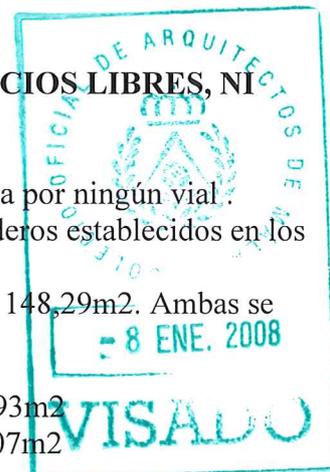
La superficie objeto de este estudio de detalle no se ve atravesada por ningún vial :

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 183,64m² y de 148,29m². Ambas se respetan.

Superficie resultante destinada a zona verde pública331,93m²

Superficie resultante destinada a zona residencial5.257,07m²



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.

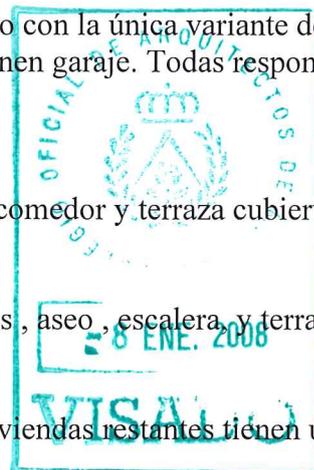
Dormitorio principal con baño incorporado , dos dormitorios , aseo , escalera , y terraza descubierta con escalera de acceso a solarium.

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.construída 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.construída 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

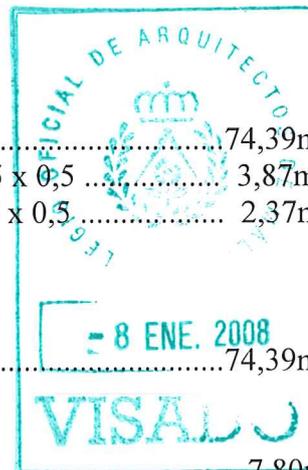
Sup.construída cerrada en vivienda.....74,39m2

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA

10 ABR 2008



EL SECRETARIO

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

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:

74,39m²

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..... 152,65m²
 Superficie a efectos de ocupación..... 106,39m²

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON FECHA:

TOTAL..... 164,77m²



10 ABR. 2008
 EL SECRETARIO

Vivienda 10

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

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

TOTAL..... 163,60m²

Vivienda 11.

P.Baja

Sup.construída cerrada en vivienda.....124,98m²
 Sup.construída porche cubierto cerrado 2 lados 3,36 x 0,5 1,68m²
 Sup.construída terraza cubierta cerrada 1 lado 33,84 x 0,516,92m²

P.Alta

Sup.construída cerrada en vivienda.....71,68m²
 Sup.construída en parking cubierto 17,16 x 0,5..... 8,58m²

Superficie a efectos de edificabilidad..... 198,34m²
 Superficie a efectos de ocupación..... 179,34m²

TOTAL..... 223,84m²



Superficie construída total :

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

TOTAL..... 1.888,12m²

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 ² x 10.....	1.526,50m ²
Vivienda 11.....		198,34m ²

TOTAL..... 1.724,84m²

Superficie a efectos de ocupación total :

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

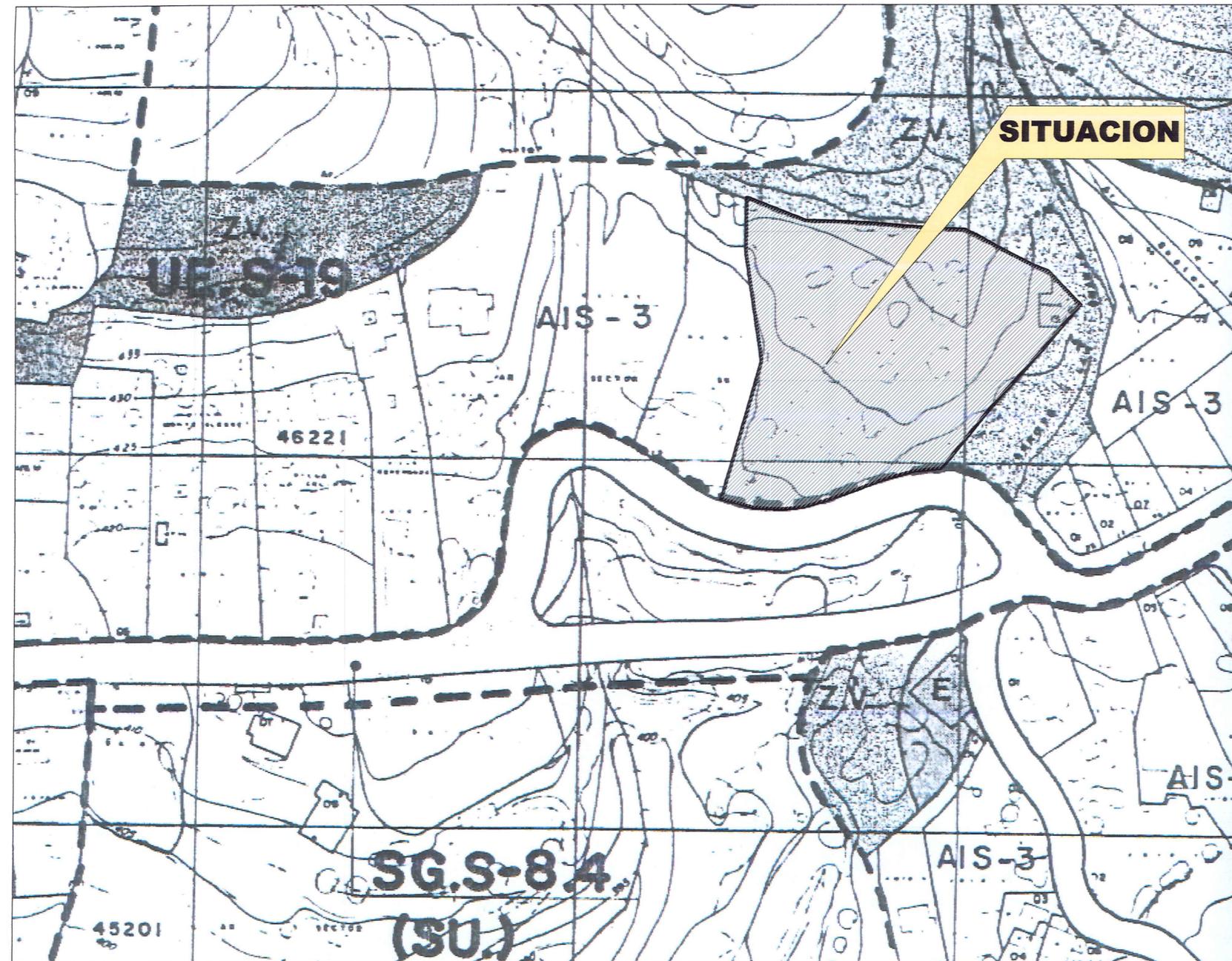
TOTAL..... 1.052,40m²

1.Cumplimiento de las ordenanzas del PGOU

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



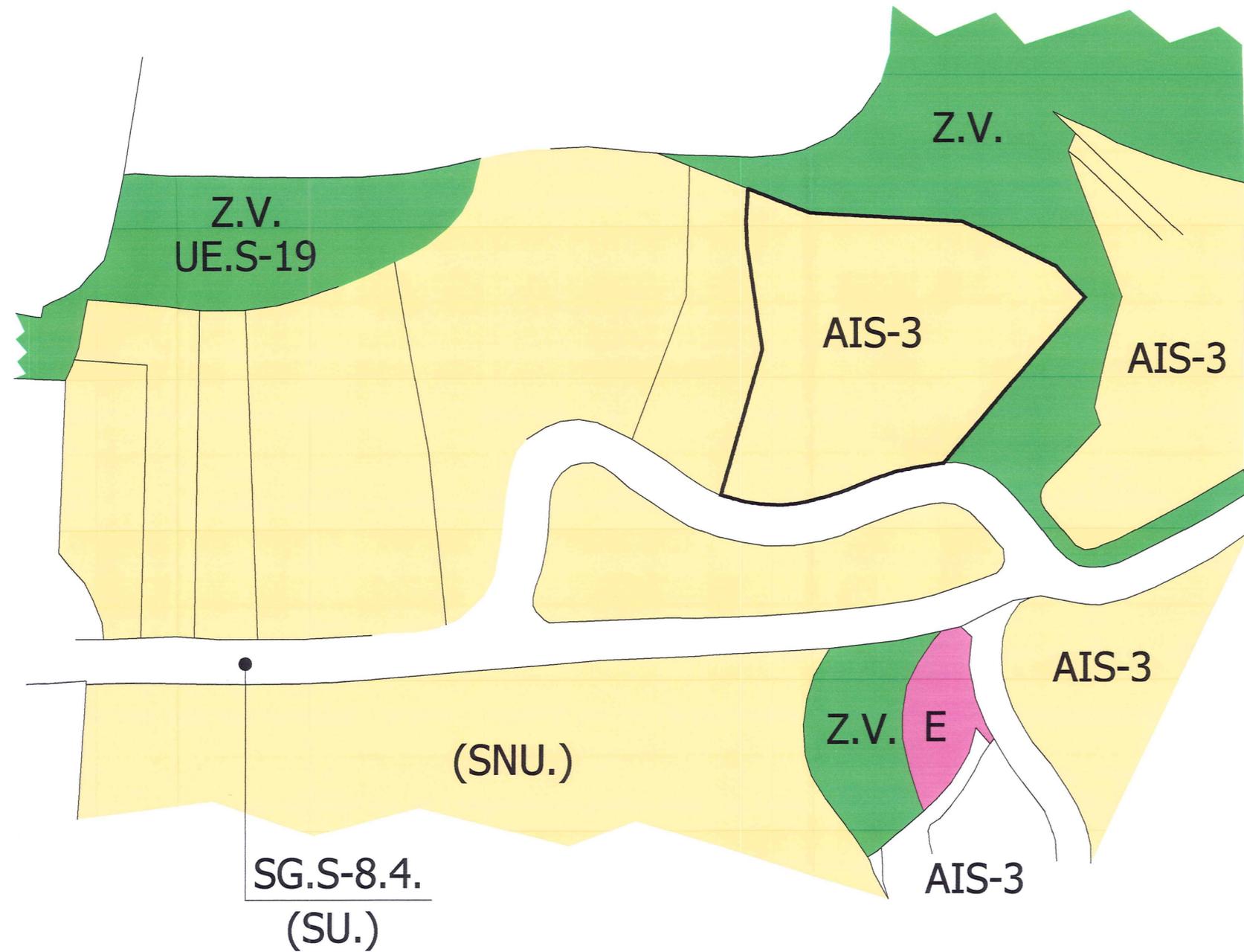
ARQUITECTO: FERNANDO MELIDA ARDURA.

[Signature]

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**

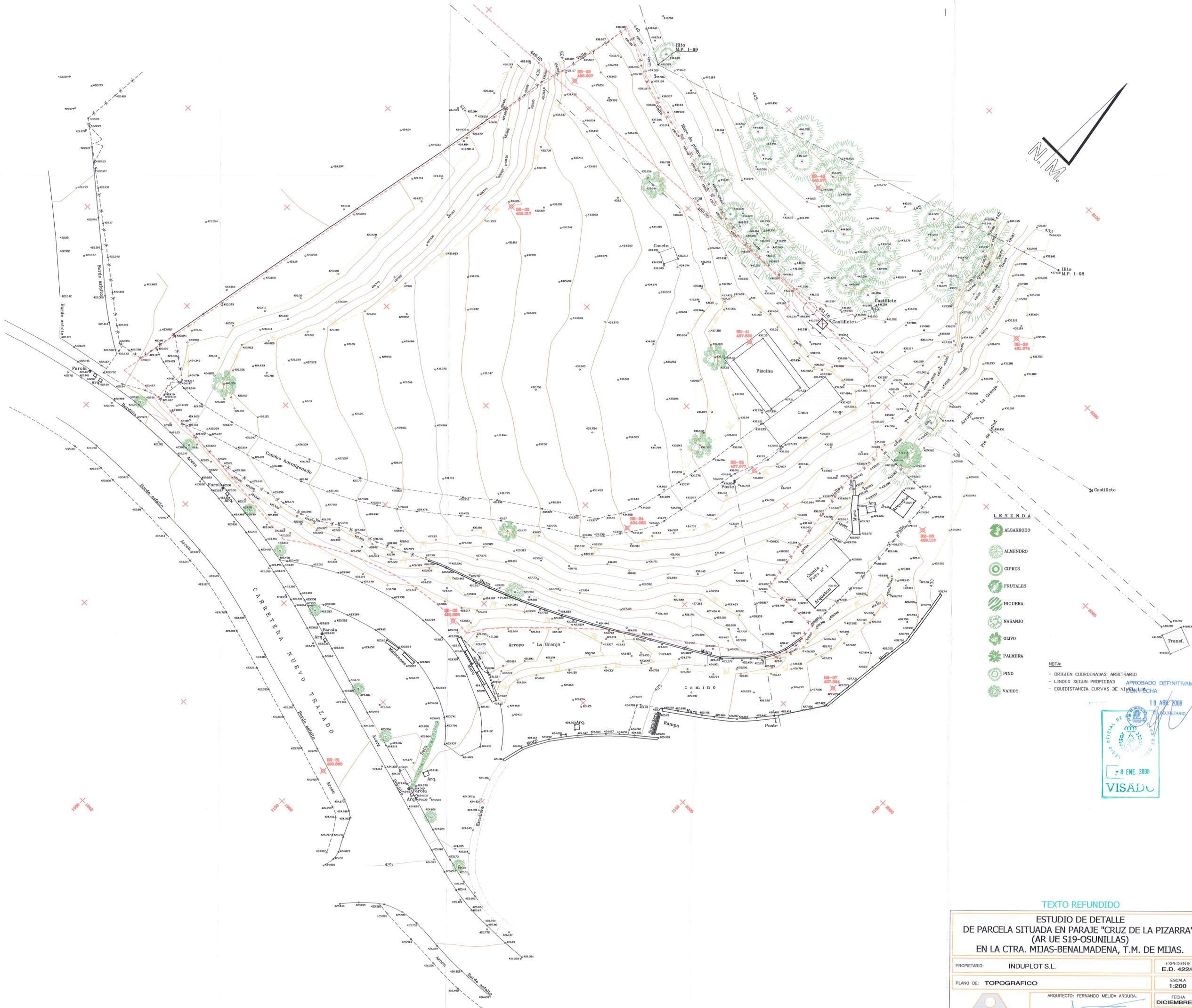


ARQUITECTO: FERNANDO MELIDA ARDURA.

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

FECHA **DICIEMBRE/07**

PLANO NUM. **2**



LEYENDA

- ALGARROBO
- ALMENDRO
- CIPRESSES
- FRUTALES
- HIGUERA
- NARANJO
- OLIVO
- PALMERA
- PINO
- VARIOS

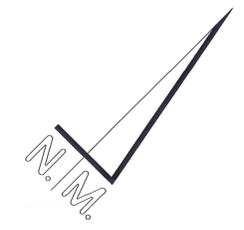
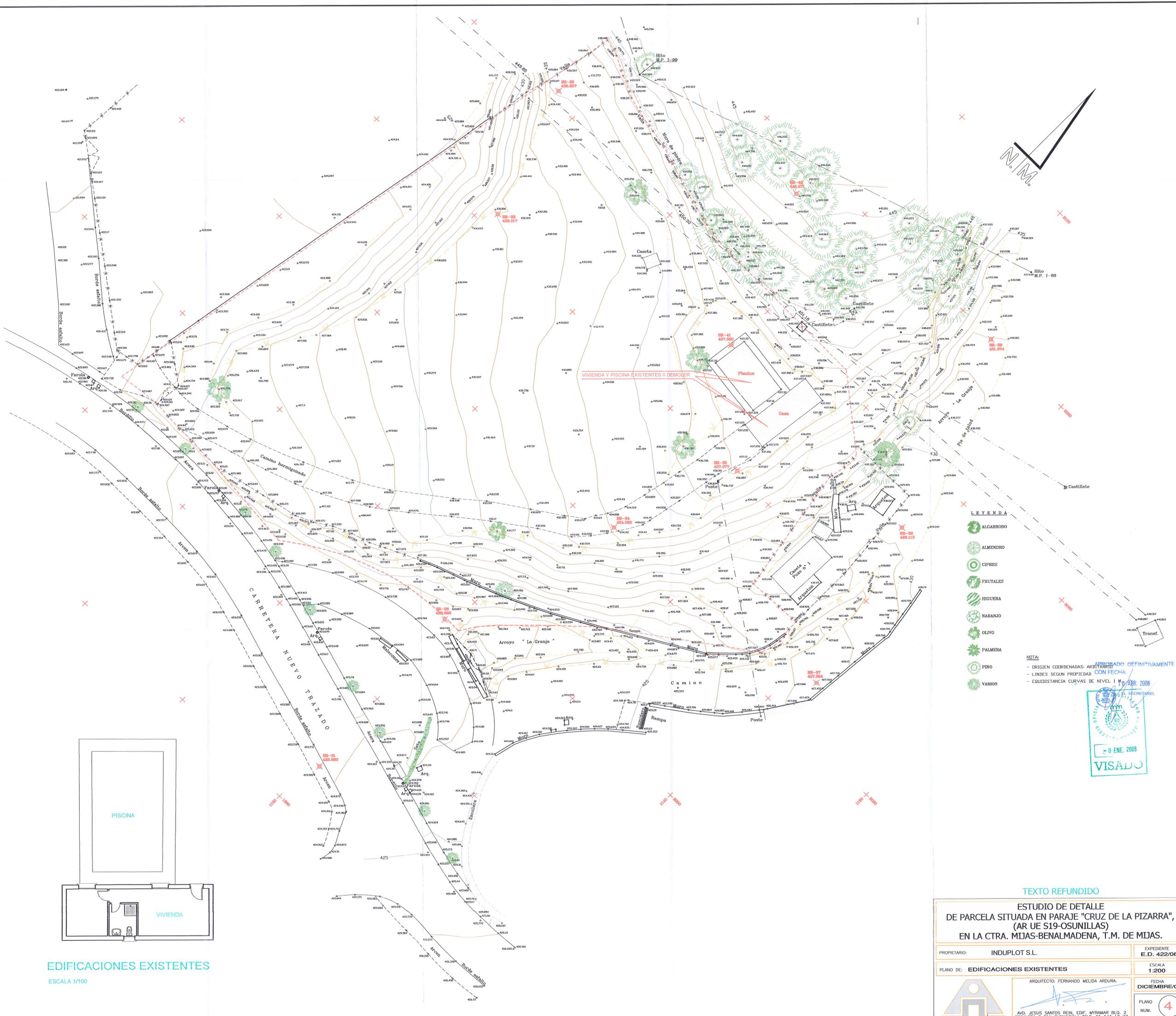
NOTA:
 - ORIGEN COORDENADAS ARBITRARIO
 - LINDES SEGUN PROPIEDAD
 - EQUIDISTANCIA CURVAS DE NIVEL = 1M



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 ARDUIRA.	FECHA: DICIEMBRE/07
AVO. JESUS SANTOS REIN, EDIF. MYRAMAR BLD. 2, ESCALERA 2. 5ª H. FUENIGUOLA TELF. 95 246 18 73	PLANO NUM. 3



- LEYENDA**
- ALGARROBO
 - ALMENDRO
 - CIPRES
 - FRUTALES
 - HIGUERA
 - NARANJO
 - OLIVO
 - PALMERA
 - PINO
 - VARIOS

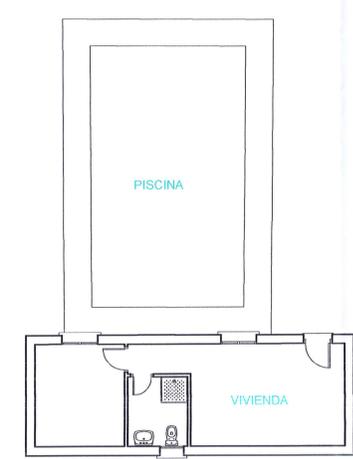
NOTA:
 - ORIGEN COORDENADAS ARBITRARIAS
 - LINEAS SEGUN PROPIEDAD
 - EQUIDISTANCIA CURVAS DE NIVEL 1 M



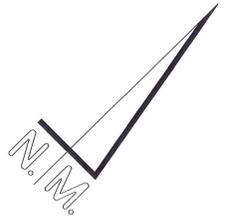
TEXTO REFUNDIDO
 ESTUDIO DE DETALLE
 DE PARCELA SITUADA EN PARAJE "CRUZ DE LA PIZARRA",
 (AR UE S19-OSUNILLAS)
 EN LA CTRA. MIJAS-BENALMADENA, T.M. DE MIJAS.

PROPIETARIO:	INDUPLLOT S.L.	EXPEDIENTE:	E.D. 422/06
PLANO DE:	EDIFICACIONES EXISTENTES	ESCALA:	1:200
ARQUITECTO:	FERNANDO MELIDA ARJURA.	FECHA:	DICIEMBRE/07
AVD. JESUS SANTOS REIN, EDIF. MYRAMAR BLD. 2 ESCALERA 2 5ª H. FUENGIROLA TELF. 95 246 18 73		PLANO NUM.	4

EDIFICACIONES EXISTENTES
 ESCALA 1/100



PROPIEDAD DE INDUPLOT S.L.



LEYENDA

- ALGARROBO
- ALMENDRO
- CIPRES
- FRUTALES
- HIGUERA
- NARANJO
- OLIVO
- PALMERA
- PINO
- VARIOS

NOTA:

- ORIGEN COORDENADAS: ARQUITECTURA DEFINITIVAMENTE
- LINES SEGUN PROPIEDAD EN FECHA: 10 MAR 2008
- 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 BLD. 2 ESCALERA 2 5ª H FUENGIROLA TELF. 95 246 18 73	PLANO NUM. 5





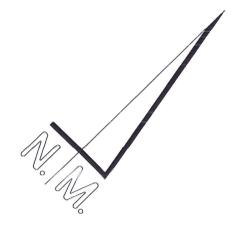
SUPERFICIE PARCELA TOTAL 5.589 M2.
 SUPERFICIE RESIDENCIAL 5.257,07 M2.
 SUPERFICIE ZONA VERDE PUBLICA 331,93 M2.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON FECHA: 10 ABR 2008
 VISADO
 - 8 ENE. 2008

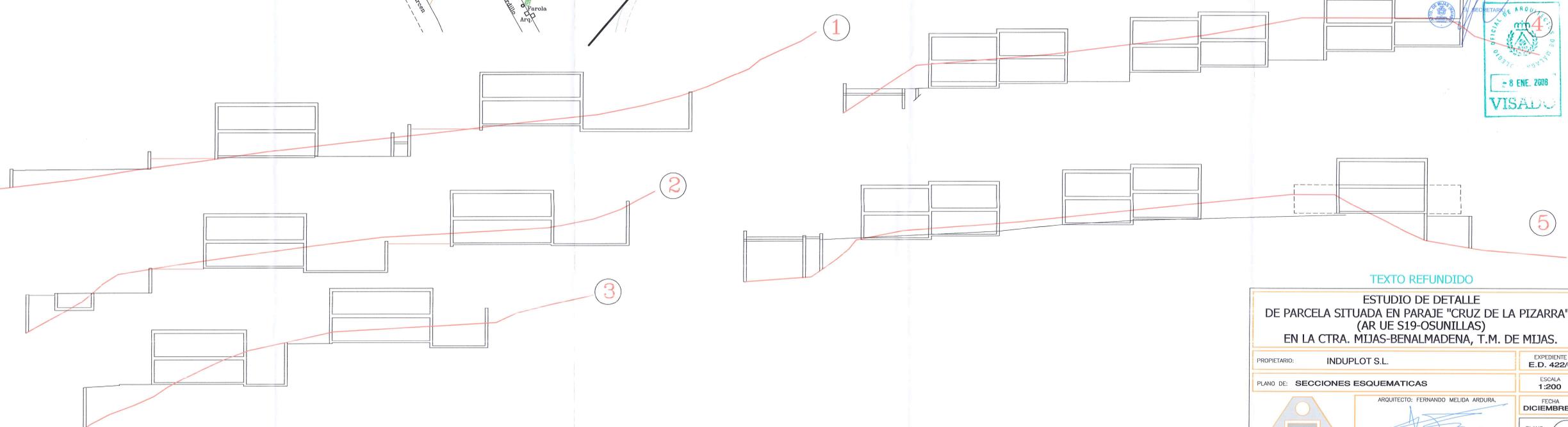
LINDE DE LA PROPIEDAD
 LINDE CON LA ZONA VERDE SEGUN PSOU
 ALINEACION A RESPETAR

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: INDUPLLOT 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 ESCALERA 2 5ª H. FUENGIROLA TELF. 95 246 18 73	PLANO NUM. 6



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:



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: SECCIONES ESQUEMATICAS	ESCALA: 1:200
ARQUITECTO: FERNANDO MELIDA ARDURA.	FECHA: DICIEMBRE/07
AVO. JESUS SANTOS REIN, EDIF. MYRMAR BLD. 2 ESCALERA 2 5ª H. FUENGIROLA TELF. 95 246 18 73	PLANO: 7