

DOCUMENTACION PRESENTADA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

EL

- 4 FEB. 2011



12 ABR. 2011



EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE

EN LA PARCELA COMERCIAL "COLINAS DE LA CALA"
TÉRMINO MUNICIPAL DE MIJAS
(MÁLAGA)

PROPIETARIO

IBERDROLA Inmobiliaria, S.A.U.

PROMUEVE

IBERDROLA Inmobiliaria, S.A.U.

ARQUITECTOS

**ANTONIO GARCIA GARRIDO
GABRIEL GARCIA SEGURA**

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA

INDICE



12 ABR. 2011

EL SECRETARIO,

DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE:

1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- Encargo
- 1.2.- Antecedentes
- 1.3.- Descripción del terreno
- 1.4.- Características del terreno
- 1.5.- Infraestructura existente
- 1.6.- Normativa urbanística de aplicación
- 1.7.- Objetivos del presente estudio de detalle
- 1.8.- Parámetros Urbanísticos Actuales
- 1.9.- Parámetros Urbanísticos Propuestos – Parcela Comercial
- 1.10. Parámetros Urbanísticos Propuestos en parcelas segregadas
- 1.11. Ordenanzas de aplicación Actual
- 1.12. Ordenanzas de aplicación Modificado
- 1.13. Normativa de obligado cumplimiento
- 1.14. Afección de los terrenos por el trazado ferroviario propuesto
- 1.15. Tramitación

2.- PLANOS

- 01 – Situación en el P.G.O.U.
- 02 – Delimitación del Ámbito de Actuación y Área afectada en el Estudio de Detalle.
- 03 – Parcela Comercial, según reciente medición.
- 04 – Estado actual Parcela Comercial, Alineaciones actuales
- 05 – Propuesta de Alineaciones en Parcela Comercial
- 06 – Propuesta de Segregación de Parcela Comercial
- 07 – Afecciones Ferroviarias

IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.
ESTUDIO DE DETALLE
29649 - MIJAS-COSTA

Pag. 2 de 10

GARCIA SEGURA, GABRIEL
GARCIA GARRIDO, ANTONIO

 **VISADO ESTATUTARIO**
03/02/2011 - N°Expe. 2009/002679/005
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

MEMORIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

12 JUN 2011



EL SECRETARIO.

1.1.- ENCARGO

Por encargo de D. Eugenio Arregui García, mayor de edad, con [REDACTED] ante este organismo en representación de la entidad **"IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U."**, con domicilio social en [REDACTED] se redacta la presente Modificación del ESTUDIO DE DETALLE que consta de los documentos necesarios para llevar a cabo la ordenación y segregación de la parcela M-4 "Comercial", en la UE-C.18 DEL Término Municipal de Mijas en la provincia de Málaga.

1.2.- ANTECEDENTES

El ámbito de Actuación de la presente Modificación del Estudio de Detalle, es la Parcela Comercial que esta dentro de la Unidad UE-C.18.

La Parcela Comercial está clasificada actualmente como Suelo Urbano Consolidado.

El presente ESTUDIO DE DETALLE pretende proponer nuevas alineaciones para la Parcela Comercial, regularizar la superficie de la parcela comercial para lo que se ha realizado recientemente un levantamiento topográfico, cambiar el parámetro de parcela mínima de las ordenanzas de aplicación, así como segregar dicha parcela en dos parcelas comerciales.

1.3.- DESCRIPCION DEL TERRENO

Los terrenos objeto de la presente Modificación del Estudio de Detalle, se encuentran situados al sur de la Unidad UE-C.18 junto a la N-340, tiene una ligera pendiente ascendente de Sur a Norte y se encuentra rodeado de viales ejecutados y urbanizados.

Se ha realizado un levantamiento topográfico en el que la parcela hasta los límites de acerado, tiene una superficie total de 14.174 m². De los que 12.290 m² están calificados como "comercial" según reciente medición y el resto 1.884 m² como reserva de viario.

IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.
ESTUDIO DE DETALLE
29649 - MIJAS-COSTA

Pag. 4 de 10

GARCIA SEGURA, ANTONIO
GARCIA GARRIDO, ANTONIO

VISADO ESTADÍSTICO
03/02/2011 - NºExpe. 2009/002679/005
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

La parcela es propiedad de IBERDROLA Inmobiliaria, S.A.U., anteriormente denominada Apex 2.000 S.A.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

12 ABR. 2011



EL SECRETARIO,

1.4.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Morfológicamente, los terrenos están constituidos por materiales fácilmente erosionables y moldeables por los agentes naturales.

Prácticamente en su totalidad está ocupada por restos de edificaciones y material de acopios utilizados para las obras cercanas.

Las características del terreno resultan adecuadas para su destino **COMERCIAL**, gracias a su situación la parcela tiene gran interés terciario.

1.5.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

La parcela dispone de los servicios de saneamiento, agua de abastecimiento, electricidad y telefonía, encontrándose los viales colindantes completamente ejecutados y en servicio.

1.6.- NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACION

Las características urbanísticas de los terrenos, vienen dadas por aplicación directa del Plan General de Ordenación de Mijas en vigor, así como del Estudio de Detalle de la UE-C.18 "Colinas de la Cala" de Mijas, aprobado definitivamente.

Así mismo el presente Estudio tiene por objeto de acuerdo con el artículo 15 de la LOUA (Ley 7/2002 de Ordenación de Andalucía), completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido.

Artículo 15:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:
 - a) Establecer, en desarrollo de los objetos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística. Parciales de Ordenación

IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.
ESTUDIO DE DETALLE
29649 - MIJAS-COSTA

Pag. 5 de 10

GARCÍA GARRIDO, ANTONIO
GARCÍA GARRIDO, ANTONIO
GARCÍA GARRIDO, ANTONIO

VISADO ESTATUTARIO
03/02/2011 - NºExpe. 2009/002679/005
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

12 ABR. 2011

Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.
2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:
 - a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico
 - c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o efectuar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
 - d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos a construcciones colindantes.

1.7.- OBJETIVOS DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

Se pretende con la documentación del presente Estudio de Detalle, cuatro finalidades.

- a) Proponer un reajuste de las alineaciones de la parcela comercial, sin que se vea reducida la reserva de viario actual de 1.884 m².
- b) Regularizar la superficie de la parcela comercial que nos ocupa, según reciente medición topográfica.
Según reciente medición la parcela comercial tiene una superficie de 12.290 m² de suelo, permaneciendo el techo total invariable (13.600.64 m²t).
- c) Se ajusta el parámetro de la parcela mínima comercial con arreglo a lo dispuesto en el artículo 218 del P.G.O.U. de Mijas para suelos urbanos.
- d) Segregar la parcela comercial en dos parcelas comerciales. Para lo que a cada una de las parcelas comerciales resultante, se le asignará una superficie y un techo, no pudiendo superar las sumas de ambas los parámetros de techo máximo fijado en el Estudio de Detalle (13.600.64 m²t).

1.8.- PARAMETROS URBANISTICOS ACTUALES:

Los parámetros urbanísticos actuales de la parcela "Comercial" según reciente medición serían:

IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.
ESTUDIO DE DETALLE
29649 - MIJAS-COSTA

Pag. 10 de 10

GARCIA SANCHEZ, GABRIEL
GARCIA GARRIDO, ANTONIO

VISADO ESTADUTARIO
03/02/2011 - N°Expe. 2009/002679/005
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA:

12 ABR. 2011



EL SECRETARIO,

FICHA ACTUAL DE PARAMETROS URBANISTICOS				
PARCELA	USO	SUPERFICIE M ²	EDIFICIAB. M ² Techo	ORDENANZA
M-4	Comercial	12.290	13.600.64	CO
Viario	Viario	1.884	--	--
TOTAL		14.174	13.600.64	

IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.
ESTUDIO DE DETALLE
29649 - MIJAS-COSTA

1.9.- PARAMETROS URBANISTICOS PROPUESTOS "PARCELA COMERCIAL":

FICHA PROPUESTA DE PARAMETROS URBANISTICOS				
PARCELA	USO	SUPERFICIE M ²	EDIFICIAB. M ² Techo	ORDENANZA
M-4	Comercial	12.290	13.600.64	CO
Viario	Viario	1.884	--	--
TOTAL		14.174	13.600.64	

Pag. 7 de 10

1.10.- LOS PARAMETROS PROPUESTOS EN PARCELAS SEGREGADAS:

El objeto final del Estudio de Detalle es segregar la parcela comercial en dos parcelas comerciales. Los parámetros urbanísticos resultantes de las parcelas segregadas quedarían:

CUADRO RESUMEN PARCELAS SEGREGADAS				
MANZANA	USOS	SUPERFICIES (m2.)	EDIFICABILIDAD (m2)	ORDENANZA
M-4A	COMERCIAL	4.500.00	1.600.00	CO
M-4B	COMERCIAL	7.790.00	12.000.64	CO
TOTAL M-4	COMERCIAL	12.290.00	13.600.64	CO

CARLA SEGURA GABRIEL
GARCIA GARRIDO, ANTONIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

12 ABR. 2011



EL SECRETARIO,

1.11.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN ACTUAL

Son de aplicación las Ordenanzas para Uso Comercial (CO), del Estudio de Detalle de la UE-C.18 con aprobación definitiva y que son las siguientes:

1. Parcela Mínima Edificable:
La parcela mínima edificable será la totalidad de la parcela
2. Edificabilidad máxima sobre parcela neta:
La edificabilidad máxima sobre la parcela neta resultante será la especificada en el cuadro de características del Estudio de Detalle.
3. Ocupación máxima de parcela:
 - Planta baja..... 100%
 - Plantas altas..... 50%
4. Altura máxima edificable:
La altura máxima edificable será de 9 metros. Permitiéndose la de 12 m. para elementos singulares.
5. Separación a linderos públicos y privados
No se fija, pudiendo adosarse a linderos públicos.
6. Aparcamientos
El número de aparcamientos se regula en función de los dispuesto por el artículo 82.

Art. 259 – Condición suplementaria de carácter general.

Para instalaciones comerciales cuya superficie de parcela sea igual o superior a 10.000 m², o cuyo techo edificado dedicado a este uso sea igual o mayor de 15.000 m²t será de aplicación la Normativa de carácter sectorial y ámbito nacional o local que estuviera en vigor con anterioridad a la Aprobación Definitiva del presente Plan

1.12.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN MODIFICADA:

1. Parcela Mínima Edificable:
La parcela mínima edificable será de 600 m²
2. Edificabilidad máxima sobre parcela neta:
La edificabilidad máxima sobre la parcela neta resultante será la especificada en el cuadro de características del Estudio de Detalle
3. Ocupación máxima de parcela:
 - Planta baja..... 100%
 - Plantas altas..... 50%
4. Altura máxima edificable:
La altura máxima edificable será de 9 metros. Permitiéndose la de 12 m. para elementos singulares.
5. Separación a linderos públicos y privados
No se fija, pudiendo adosarse a linderos públicos.
6. Aparcamientos
El número de aparcamientos se regula en función de los dispuesto por el artículo 82.

Art. 259 – Condición suplementaria de carácter general.

Para instalaciones comerciales cuya superficie de parcela sea igual o superior a 10.000 m² o cuyo techo edificado dedicado a este uso sea igual o mayor de 15.000 m²t será

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA:

aplicación la Normativa de carácter sectorial y ámbito nacional o local que estuviera en vigor con anterioridad a la Aprobación Definitiva del presente Plan

12 ABR 2011



EL SECRETARIO,

1.13.- NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO:

Para el presente Estudio de Detalle, está previsto el cumplimiento de lo indicado en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, publicado en el B.O.E. de fecha 11 de Marzo del 2.010.

1.14.- AFECCION DE LOS TERRENOS POR EL TRAZADO FERROVIARIO PROPUESTO:

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle, están afectados por una propuesta de un "Proyecto de construcción de Infraestructura y Vía de Ferrocarril de la Costa del Sol".

Se ha recibido Informe Sectorial de Ferrocarriles de la Junta de Andalucía en el que se puntualiza los siguientes aspectos:

- a) No se podrá ejecutar ninguna edificación o construcción subterránea sobre la proyección vertical del túnel de línea.
- b) Cualquier actuación que se ejecute sobre la proyección del Ferrocarril de la Costa del Sol deberá ser necesariamente sometida al Informe favorable previo de la administración responsable de la construcción y explotación de la línea ferroviaria.

Dichos aspectos tendrán consideración de Normativa de Obligado Cumplimiento.

1.15.- TRAMITACION

La tramitación del presente Estudio de Detalle, se ajustará a lo determinado en el Art. 15 de la L.O.U.A., de acuerdo las especificaciones del Art. 32 de la L.O.U.A.

Málaga, FEBRERO del 2.011
ARQUITECTOS:

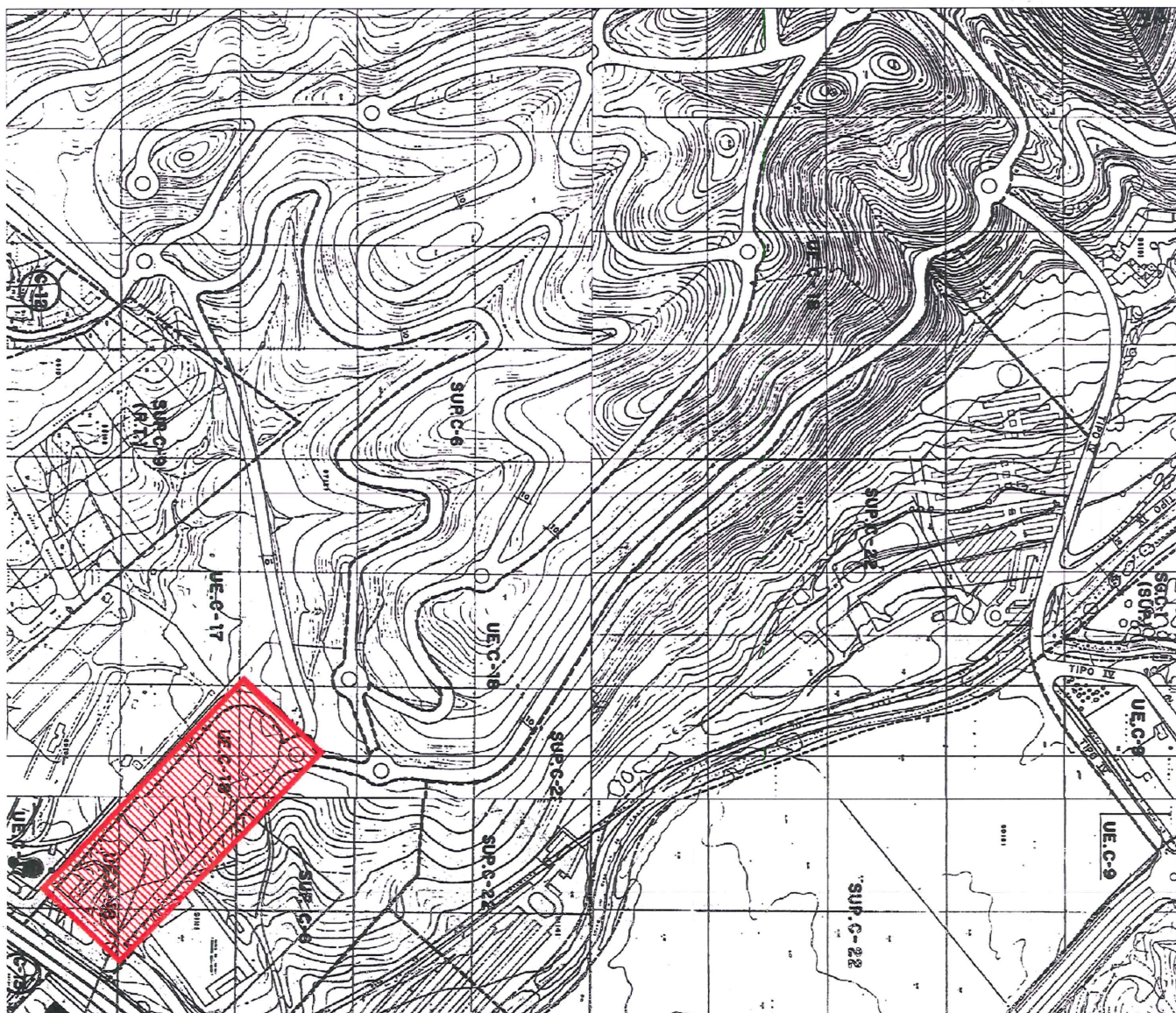
IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.
ESTUDIO DE DETALLE
29649 - MIJAS-COSTA

Pág. 9 de 10

GARCIA SEGURA, GABRIEL
GARCIA GARRIDO, ANTONIO

VISADO ESTATUTARIO
03/02/2011 - NºExpe. 2009/002679/005
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

2.- PLANOS



SITUACION

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA: 12 ABR. 2011
SECRETARIO,

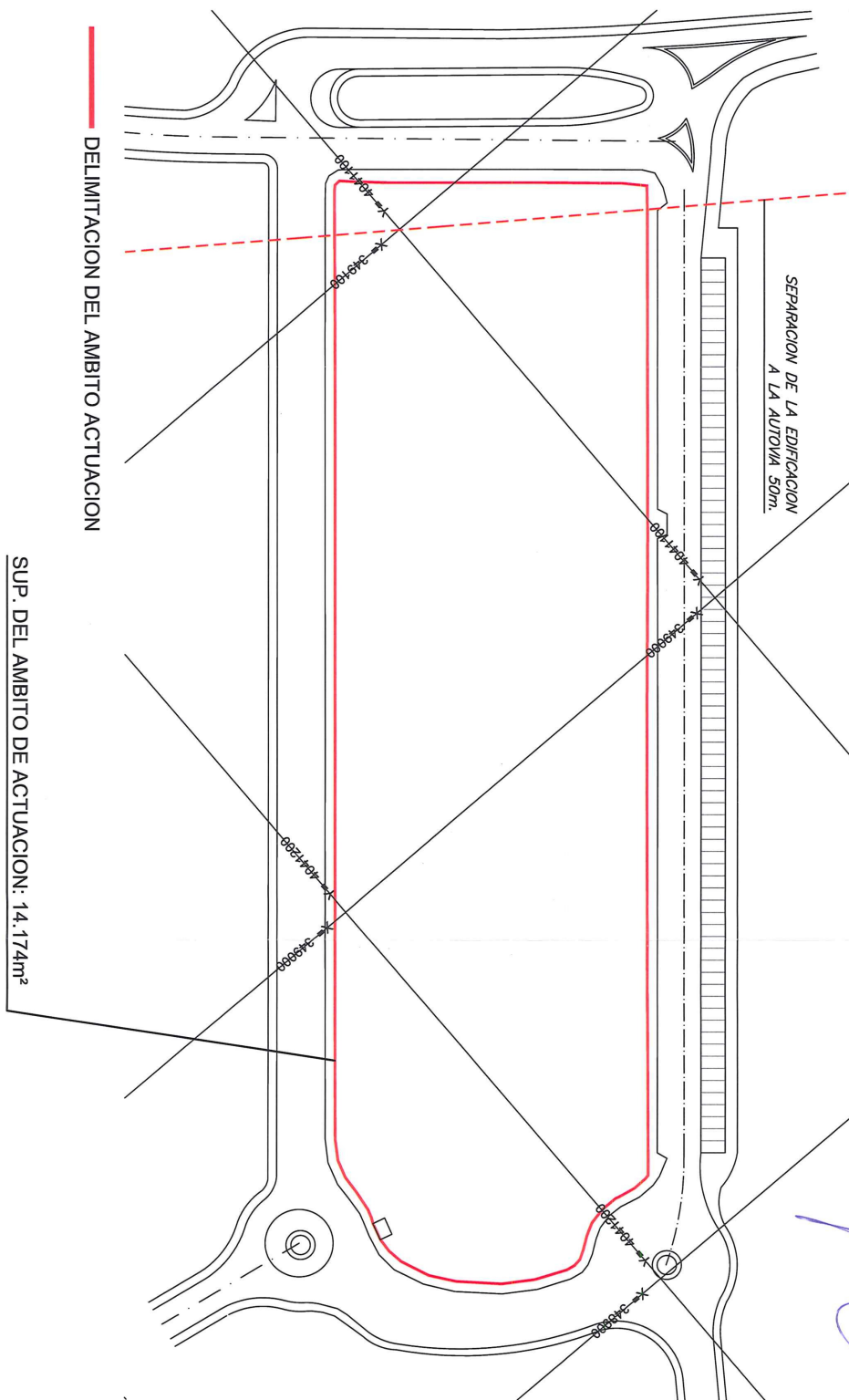
TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA COMERCIAL

PROPIEDAD	IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.	EXPEDIENTE	09-07	ARQUITECTOS	
SITUACION	COLINAS DE LA CALA, MIJAS, MALAGA	FECHA	FEBRERO-11		
PLANO	STUACION EN EL P.G.O.U.	ESCALA	1:4000		
		PLANO Nº	01		



A.GARCIA GARRIDO
G.GARCIA SEGURA



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

12 ABR 2011

EL SECRETARIO.

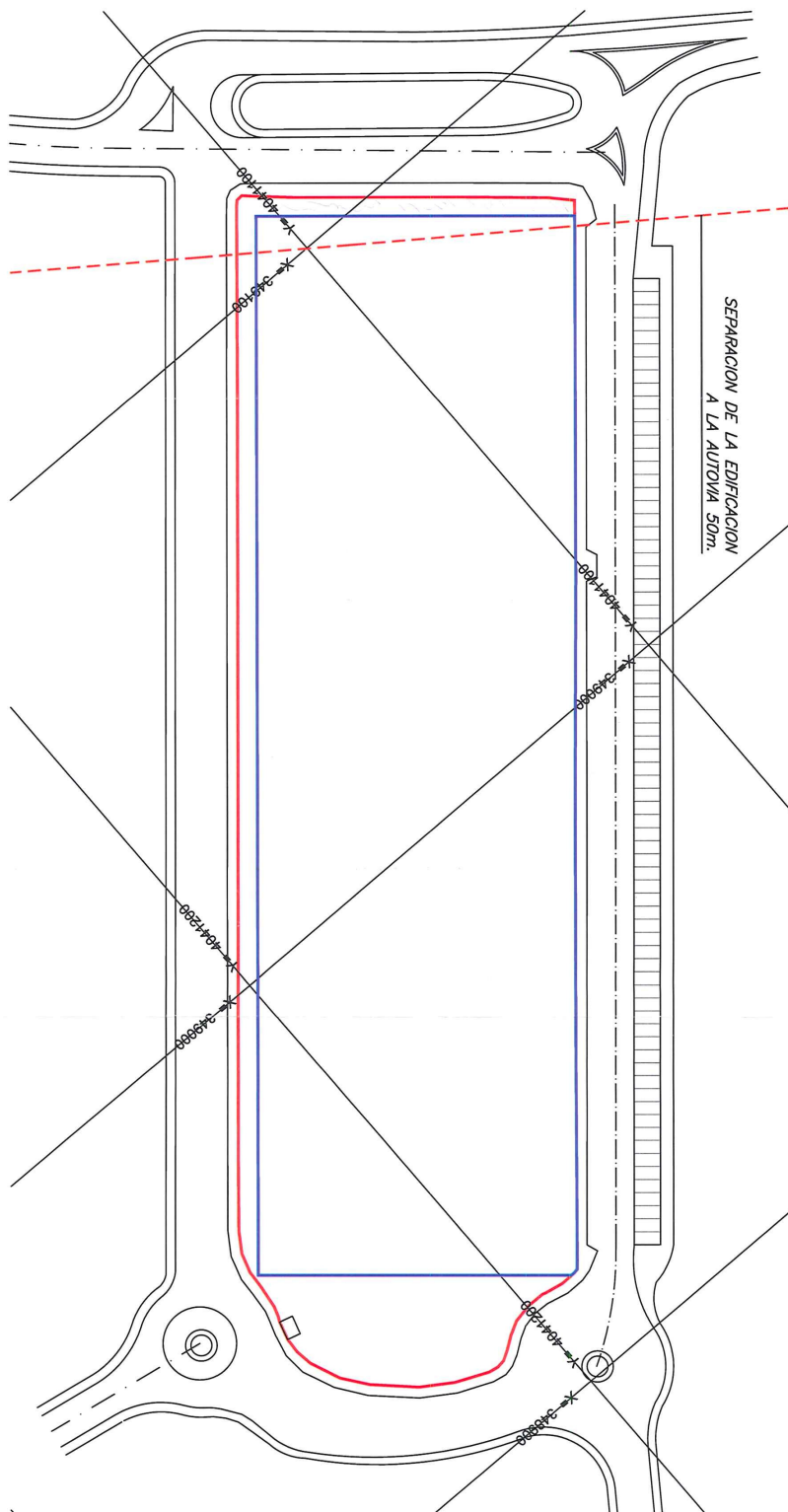
TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA COMERCIAL

PROPIEDAD	IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.	EXPEDIENTE	09-07	ARQUITECTOS	
SITUACION	COLINAS DE LA CALA, MIJAS, MALAGA	FECHA	FEBRERO-11		
PLANO	DELIMITACION DEL AMBITO DE ACTUACION Y AERA AFECTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE	ESCALA	1:1000		
		PLANO Nº	02		A. GARCIA GARRIDO G. GARCIA SEGURA



PARCELA COMERCIAL 12.290m²
 RESERVA DE VIARIO 1.884m²
 TOTAL AMBITO DE ACTUACION E.D. 14.174m²



SEPARACION DE LA EDIFICACION
A LA AUTOVA 50m.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON FECHA: 12/ABR/2011
 EL SECRETARIO.

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA COMERCIAL

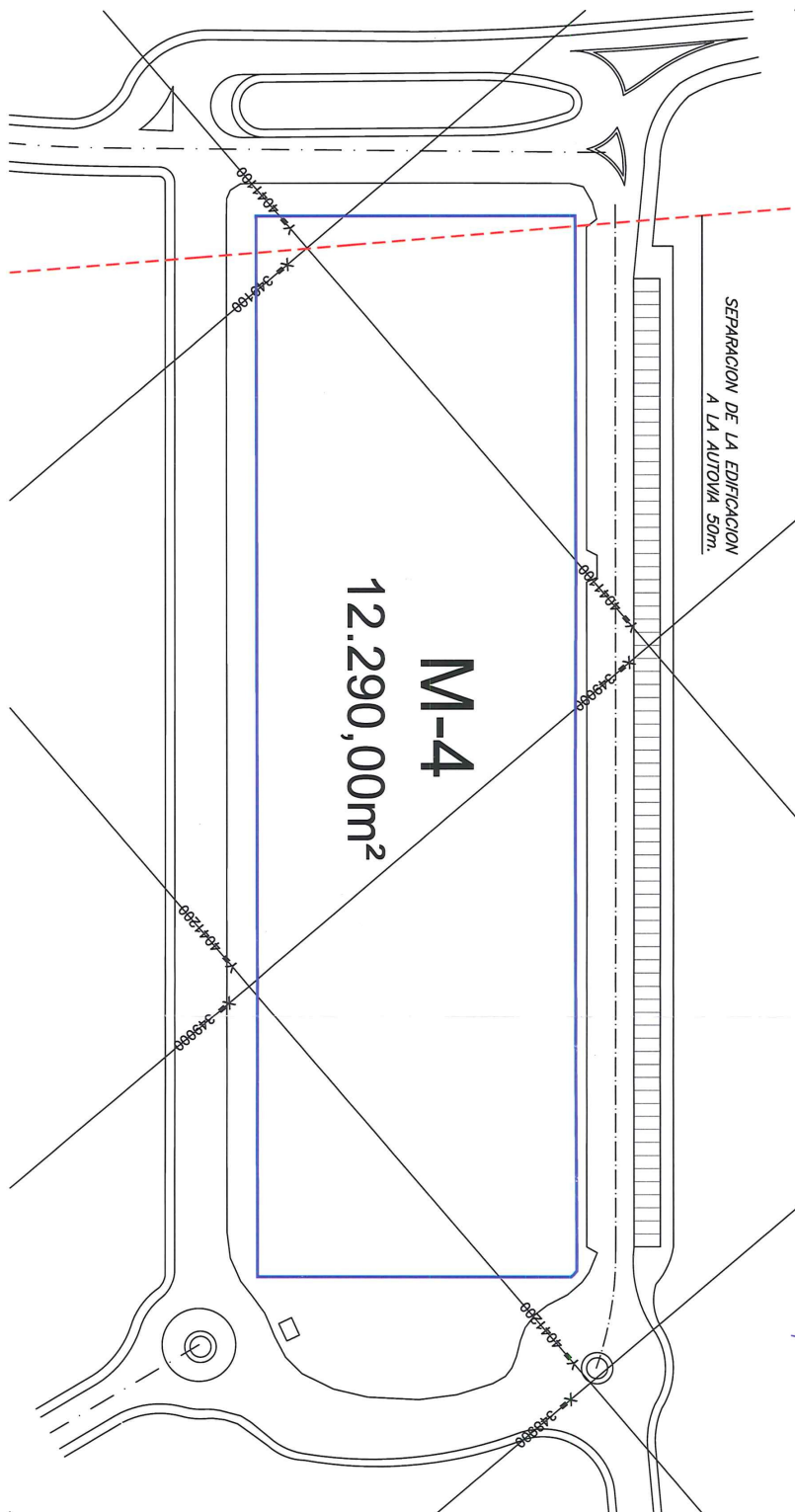
PROPIEDAD	IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.	EXPEDIENTE	09-07	ARQUITECTOS	
SITUACION	COLINAS DE LA CALA, MIJAS, MÁLAGA	FECHA	FEBRERO-11		
		ESCALA	1:1000		
PLANO	PARCELA COMERCIAL SEGUN RECIENTE MEDICION	PLANO Nº	03	A.GARCIA GARRIDO G.GARCIA SEGURA	



PARCELA	USOS	SUPERFICIE m²	EDIFICABILIDAD m²	ORDENANZA
M-4	COMERCIAL	12.290	13.600,64	CO
VIARIO	VIARIO	1.884		
SUP. TOTAL		14.174	13.600,64	

CUADRO DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS ACTUALES

— ALINEACION ACTUAL PARCELA COMERCIAL



12 ABR. 2011
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

TEXTO REFUNDIDO

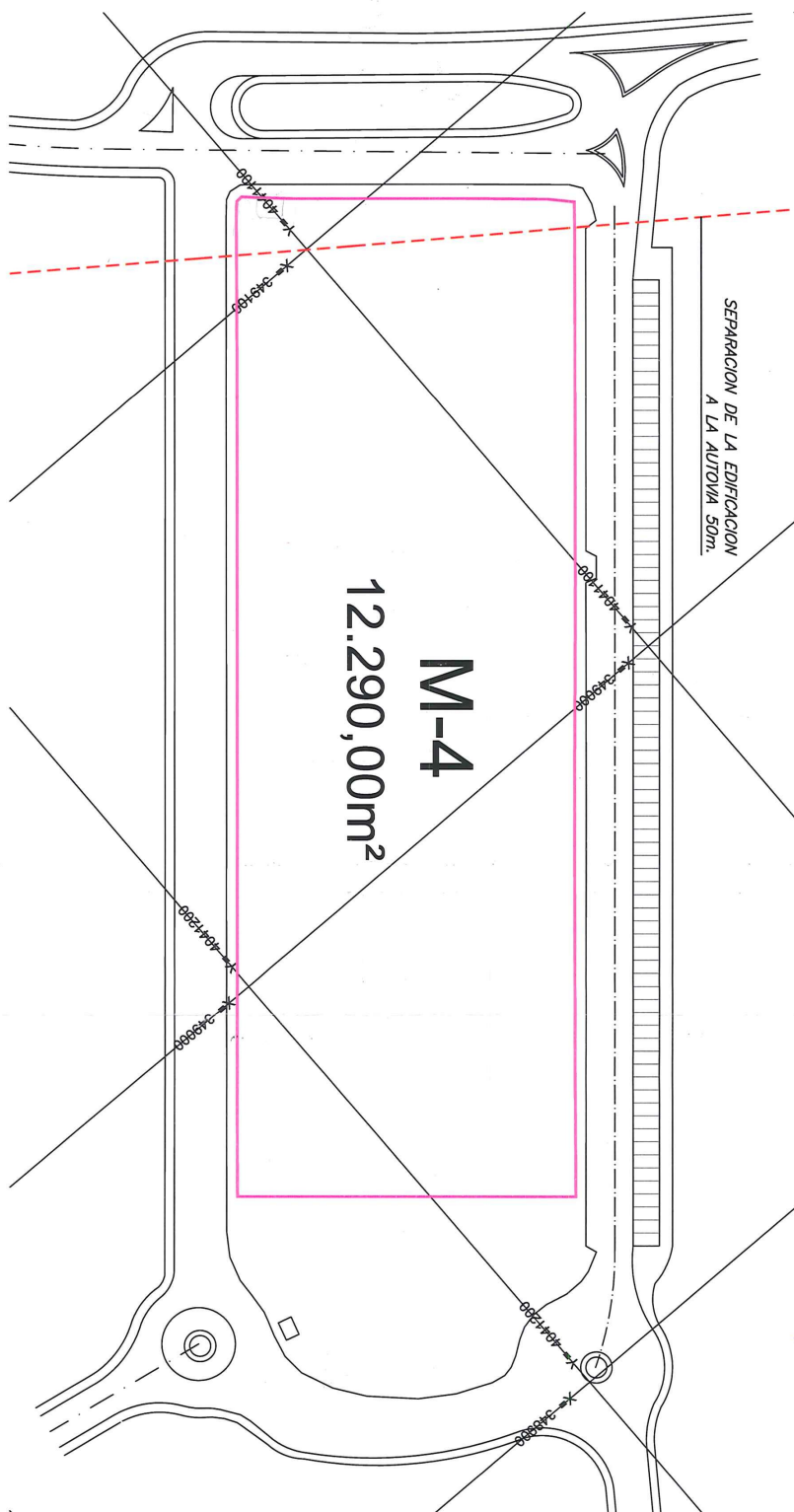
ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA COMERCIAL

PROPIEDAD	IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.	EXPEDIENTE	09-07	ARQUITECTOS	
SITUACION	COLINAS DE LA CALA, MIJAS, MALAGA	FECHA	FEBRERO-11		
PLANO	ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA COMERCIAL ALINEACIONES ACTUALES	ESCALA	1:1000		
		PLANO Nº	04		

A. GARCIA GARRIDO
G. GARCIA SEGURA

CUADRO DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS ACTUALES				
PARCELA	USOS	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ²	ORDENANZA
M-4	COMERCIAL	12.290	13.600,64	CO
VIARIO	VIARIO	1.884		
SUP. TOTAL		14.174	13.600,64	

PROPIEDAD DE ALINEACION DE PARCELA COMERCIAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

12 ABR 2011

EL SECRETARIO,

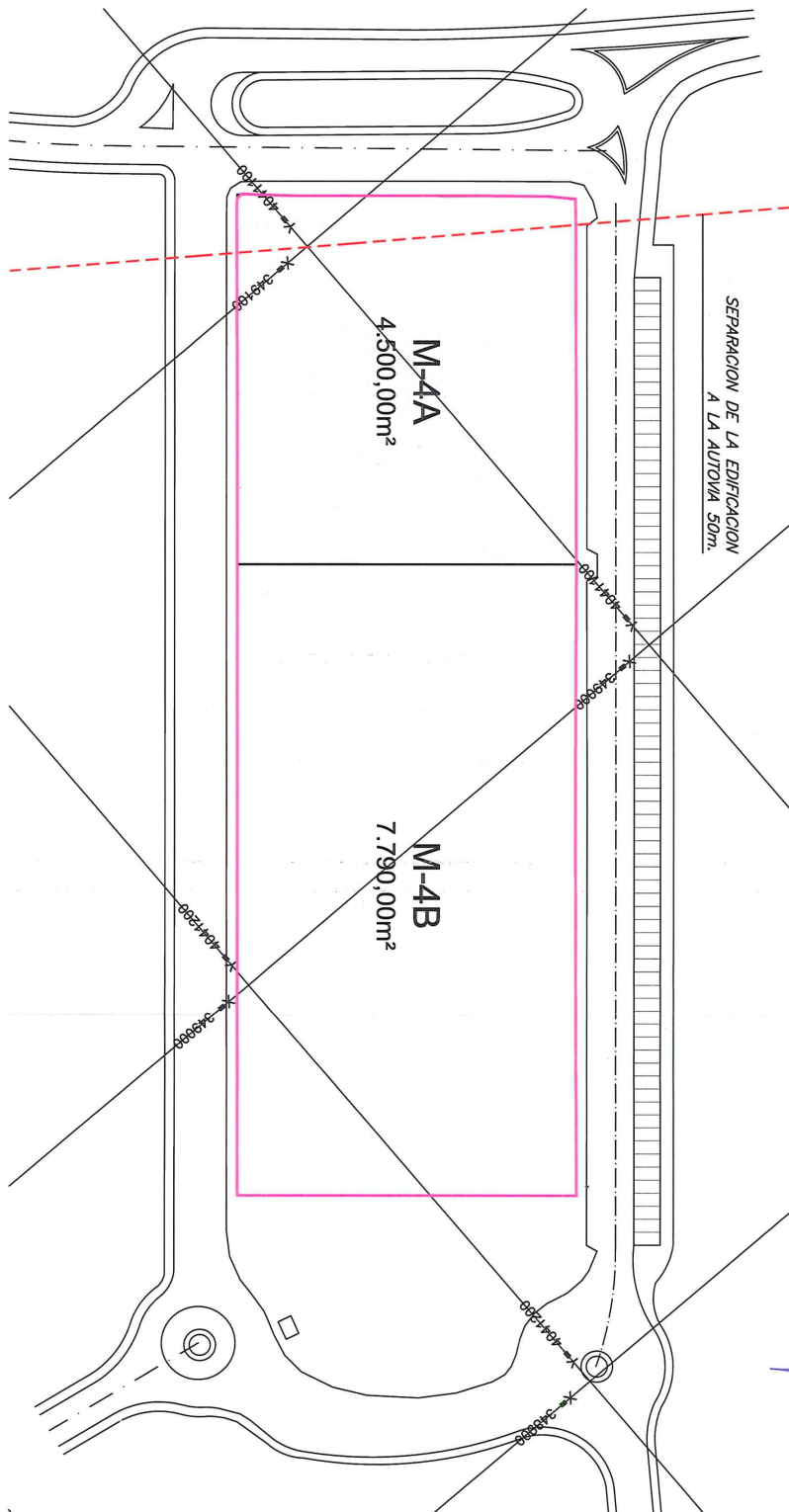


TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA COMERCIAL

PROPIEDAD	IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.	EXPEDIENTE	09-07	<div>ARQUITECTOS</div> <div></div>
SITUACION	COLINAS DE LA CALA, MIJAS, MALAGA	FECHA	FEBRERO-11	
PLANO	PROPUESTA DE ALINEACIONES EN PARCELA COMERCIAL	ESCALA	1:1000	
		PLANO Nº	05	
				A.GARCIA GARRIDO G.GARCIA SEGURA





CUADRO RESUMEN PROPUESTA SEGREGACION

PARCELA	USOS	SUPERFICIE m²	EDIFICABILIDAD m²	ORDENANZA
M-4A	COMERCIAL	4.500,00	1.600,00	CO
M-4B	COMERCIAL	7.790,00	12.000,64	CO
SUP. TOTAL	COMERCIAL	12.290,00	13.600,64	CO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

12 ABR. 2011

EL SECRETARIO,



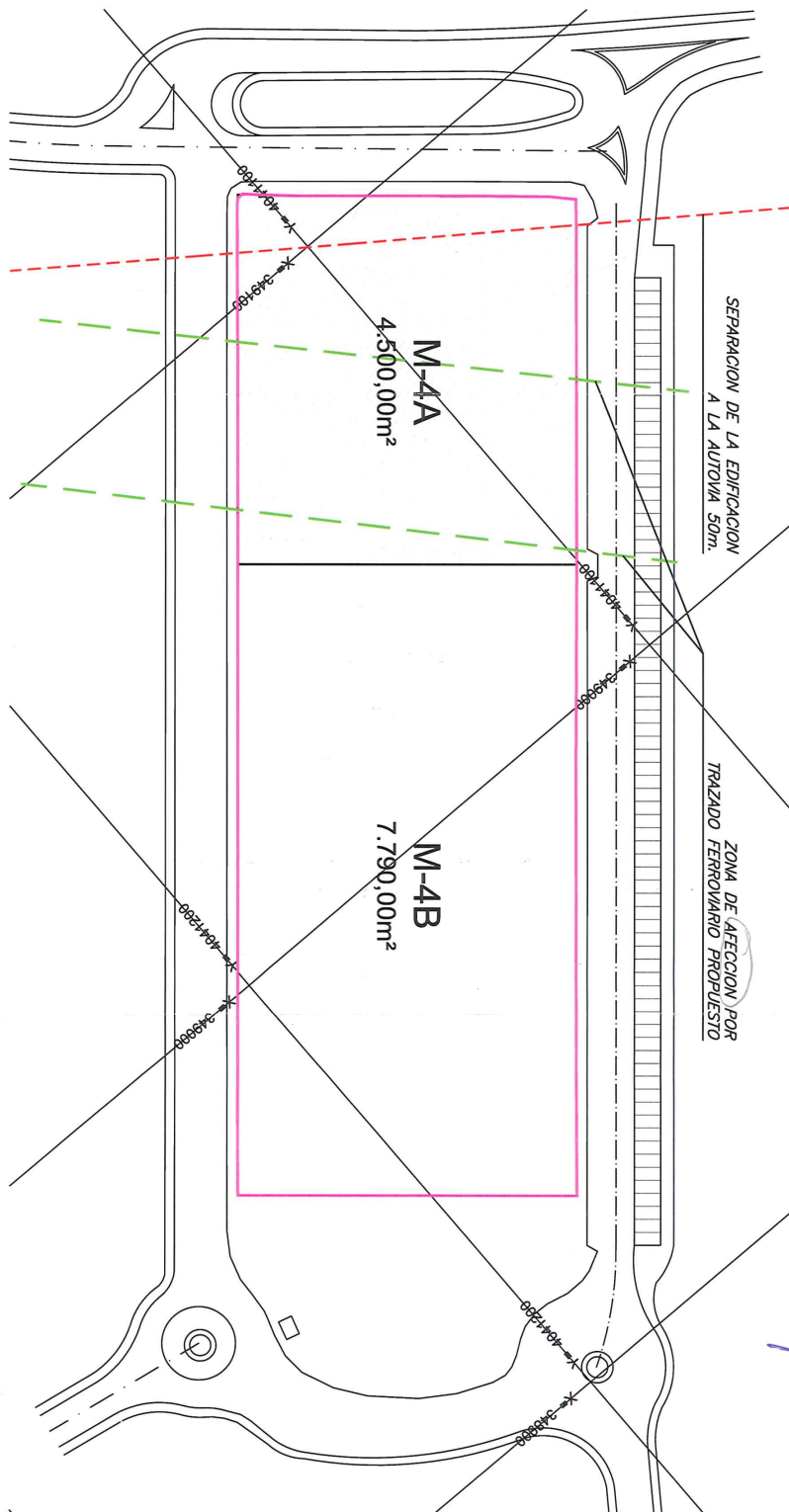
TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA COMERCIAL

PROPIEDAD	IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.	EXPEDIENTE	09-07	ARQUITECTOS	
SITUACION	COLINAS DE LA CALA, MIJAS, MÁLAGA	FECHA	FEBRERO-11		
PLANO	PROPUESTA DE SEGREGACION DE PARCELA COMERCIAL	ESCALA	1:1000		
		PLANO Nº	06		

A. GARCIA GARRIDO
G. GARCIA SEGURA





APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA: 12/ABR. 2011
EL SECRETARIO.

CUADRO RESUMEN PROPUESTA SEGREGACION

PARCELA	USOS	SUPERFICIE m²	EDIFICABILIDAD m²	ORDENANZA
M-4A	COMERCIAL	4.500,00	1.600,00	CO
M-4B	COMERCIAL	7.790,00	12.000,64	CO
SUP. TOTAL	COMERCIAL	12.290,00	13.600,64	CO

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA COMERCIAL

PROPIEDAD	IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.	EXPEDIENTE	09-07	ARQUITECTOS
SITUACION	COLINAS DE LA CALA, MIJAS, MALAGA	FECHA	FEBRERO-11	
PLANO	AFECCIONES FERROVIARIAS	ESCALA	1:1000	
		PLANO Nº	07	

