

Avda. Myramar, Bloque 7-5
Local 1
29640 Fuengirola
TEL+ FAX 952465789
TEL. 952199533
E-mail: KSCHLENKERK@NEXO.ES

~~EL SECRETARIO~~

ESTUDIO DE DETALLE DE LA
UE.M-6 EN CAMINO DE
ALGARROBO DEL P.G.O.U. DE
MIJAS
(MALAGA)
JULIO 2000

APROBADO DEFINITIVO
CONFIRMADO
12 AGO. 2012
EL SECRETARIO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE.M-6 DE MIJAS

PROMOTOR: D. UWE HERMELING



MEMORIA

1.- SITUACION.-

D. Uwe Hermeling, con [REDACTED] promueve este Estudio de Detalle como documento válido para su aprobación inicial y exposición pública. Para ello cuentan con el respaldo de los propietarios de la Parcela "B" representando ambos más del 60% del total de la superficie de la Unidad de Ejecución.

De esta forma, tras su aprobación definitiva, el Proyecto de Dotación de Infraestructuras y las cesiones correspondientes, proceder al desarrollo de la Unidad de Ejecución que nos ocupa.

Así se cumple con lo previsto en los "Criterios Técnicos de desarrollo de la Unidades de Ejecución del R.P.G.O.U. aprobadas en Comisión de Gobierno de 3 de Mayo de 1.999"

2.- SITUACION DE LA UE-M6.-

Los terrenos correspondientes a la Unidad de Ejecución denominada Camino Fuente del Algarrobo I, ocupan una superficie de 17.408 m² situados junto al núcleo urbano de Mijas Pueblo. La parcela es de forma irregular y desciende de Sur a Norte y de Oeste a Este con un desnivel de unos 50 m y está dividida en dos zonas por una calle que la atraviesa de Norte a Sur.

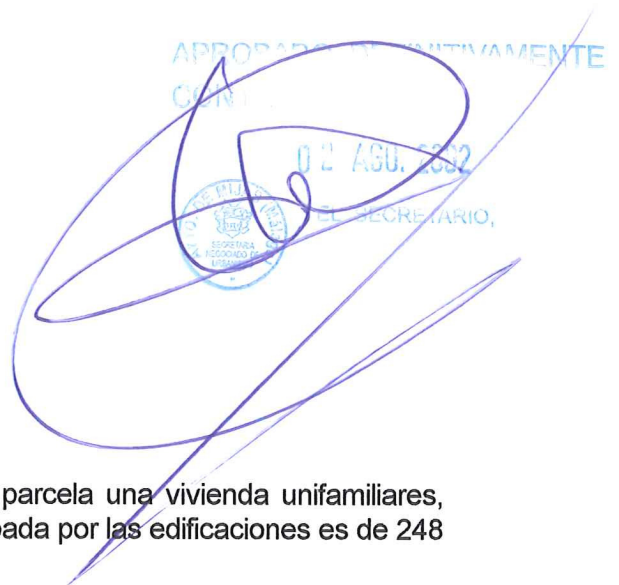
3.- ESTADO ACTUAL DE PARCELAS Y EDIFICIOS EXISTENTES.-

- PARCELA "A"

- Edificaciones existentes: Existen construidas en la parcela cuatro viviendas unifamiliares, una piscina y un garaje, la superficie aproximada ocupada por las edificaciones es de 521m².
- Superficie total de la parcela: 7.811,00 m²
- Propietario: HERMELING, UWE FERDINAND HEINRICH

- PARCELA "B"

- Edificaciones existentes: Existen construidas en la parcela una vivienda unifamiliar, un cobertizo, dos piscinas y dos garajes, también existe una edificación en ruinas de aproximadamente 21 m², la superficie aproximada ocupada por las edificaciones es de 460 m².
- Superficie total de la parcela: 3.720,00 m²
- Propietario: ORNAHEIM TOVE



- PARCELA "C"

- Edificaciones existentes: Existen construidas en la parcela una vivienda unifamiliares, una piscina y un garaje, la superficie aproximada ocupada por las edificaciones es de 248 m2.
- Superficie total de la parcela: 2.200,00 m2
- Propietario: VICTORIN LEIF GORAN

- PARCELA "D"

- Edificaciones existentes: Existen construidas en la parcela una vivienda unifamiliares, una piscina y un garaje, la superficie aproximada ocupada por las edificaciones es de 257 m2.
- Superficie total de la parcela: 2.603,00 m2
- Propietario: VERSTRAETEN PIERRE

- PARCELA "E"

- Edificaciones existentes: Existe construida en la parcela una vivienda unifamiliar con una superficie aproximada ocupada de 90m2.
- Superficie total de la parcela: 954,00 m2
- Propietario: LE MARE MARJORIE SYDNEY

- PARCELA "F"

- Edificaciones existentes: Existe construida en la parcela una vivienda unifamiliar con una superficie aproximada ocupada de 51m2.
- Superficie total de la parcela: 120,00 m2
- Propietario: GERTRUDE PONEY KATHLEEN

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

02 AGO. 2002

EL SECRETARIO,

4.- FICHA URBANÍSTICA DE LA UE.M-6.-

Reflejamos a continuación los datos de la ficha de esta Unidad de Ejecución en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana:

DENOMINACIÓN: Camino Fuente del Algarrobo I.

CLASIFICACION: Suelo urbano

AREA DE REPARTO: CII

TIPO U.E: 1

SUPERFICIE(M2): 16.000

EDIF. GENERAL(M2t/M2s): 0,35

TIPOLOGIA: AIS-3

APROVECHAMINETO(%):

- Patrimonializable:	96,39%
- Exceso Patrimonializable:	- 6,39%
- A. Tipo:	10,00%

APROVECHAMINETO(M2t):

- Patrimonializable:	5.397,84 M2.
- Exceso Patrimonializable:	-357,84 M2.
- Cesión 10% A. Tipo:	560,00 M2.

CESION DE SUELO(M2s):

- Cesión equipamiento:	0,00 M2.
- Cesión Zona Verde:	0,00 M2.
- Cesión Viario:	2.310,00 M2.
- Otros:	0,00 M2.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

02 AGO. 2002

EL SECRETARIO,

5.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN.-

Como se indica en el apartado anterior, la calificación de las parcelas netas, para edificar, de esta Unidad de Ejecución en la Revisión del P.G.O.U. es de "Zona de viviendas unifamiliares aisladas (AIS)", y dentro de la misma la tipología AIS-3. Pasamos a continuación a desarrollar la correspondiente Ordenanza que le es de aplicación:

AIS-3

- Edificabilidad neta: La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela será de 0,35m²/m²s.
- Parcela mínima: La parcela mínima ha de tener una superficie de al menos 500m².
- Fachada mínima admisible de parcela: La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá como mínimo 10 m.
- Ocupación máxima de parcela: El porcentaje de ocupación máxima de parcela será del 35%.
- Disposición de la superficie edificable:
 - a) La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.
 - b) No obstante se podrá desarrollar conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas (ADS), tramitadas mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza de AIS, para la correspondiente Sub-zona.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será de 4.000 m².

Ello se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las Sub-zonas de AIS o tipología de ADS escogida y las agrupaciones resultantes no superen la longitud de 60 m lineales y la separación entre ellas sea como mínimo de 7 m.

- Separación a linderos públicos: La separación mínima de la Edificación al lindero de la parcela que da frente al vial será de 3 m.

En los casos en los que la cota del terreno sea superior a la del vial se estará a lo dispuesto en el artículo 207 de R.P.G.O.U.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

02 AGO. 2002



- Separación a linderos privados: La separación mínima de la Edificación al lindero privado será de 3 m, no obstante se permitirá adosarse siempre que exista acuerdo notarial entre los colindantes.

- Altura máxima y número de plantas: La altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 m de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 188 y 189 de R.P.G.O.U.

El aprovechamiento bajo cubierta se regulará por lo dispuesto en el artículo 190 de R.P.G.O.U.

- Altura libre de plantas: La altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2,50 m.

- Sótano: Se admite una Planta Sótano para uso de garajes y trasteros, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 192 de R.P.G.O.U.

En los terrenos con pendientes iguales o superiores al 20% se estará a lo dispuesto en el artículo 188 de R.P.G.O.U.; así como con carácter general, a lo previsto, para terrenos con pendientes iguales o superiores al 30% por los artículos 153 y 154 de R.P.G.O.U.

- Ordenanza de valla: Para todo lo referente al cerramiento de las parcelas se estará a lo dispuesto en el artículo 207 de R.P.G.O.U.

- Aparcamientos: El número de aparcamientos se regula en función de lo dispuesto en el artículo 82 de R.P.G.O.U.

- Uso dominante: El uso dominante será el de Vivienda unifamiliar aislada y adosada.

- Usos complementarios y compatibles: Los usos complementarios y compatibles, se definen en el artículo 56 del título II de R.P.G.O.U con los números: 2, 3 (exclusivamente anexos a la vivienda o al aire libre), 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5 (Comercio primera necesidad), 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares), 9, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

02 AGO. 2002



SECRETARIO

6.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DE PARCELAS.-

PARCELA	SUP. TOTAL (m2)	SUP. VIARIO (m2)	SUP. PARCELA NETA (m2)	Nº DE VIVIENDAS
A	7.811,00	968,45	6.842,55	15
B	3.720,00	640,60	3.079,40	7
C	2.200,00	360,15	1.839,85	4
D	2.603,00	267,50	2.335,50	5
E	954,00	73,30	880,70	1
F	120,00	-----	120,00	1
SUMA TOTAL	17.408,00	2.310,00	15.098,00	TOTAL 33 < 34

7.- REPARCELACION.-

Una vez realizado el Estudio de Detalle, la parcela "A" se distribuye en cuatros Sub-parcelas, de la siguiente forma:

PARCELA	SUP. PARCELA (m2)	M2. EDIFICABILIDAD S/ PARCELA	INDICE EDIFICABILIDAD
A1	5.342,55	1.897,02	0,35
A2	500,00	175,00	0,35
A3	500,00	175,00	0,35
A4	500,00	175,00	0,35
SUMA TOTAL	6.842,55	2.422,02	-----

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

02 ABO. 2002

EL SECRETARIO

8.- ORDENACIÓN.-

La Ordenación de la parcela "A" es la siguiente:

PARCELA	Nº DE VIVIENDAS	TIPOLOGIA EDIFICACION	S/ESTUDIO DETALLE
A1	12	AIS-3	ADOSADAS
A2	1	AIS-3	AIS-3
A3	1	AIS-3	AIS-3
A4	1	AIS-3	AIS-3
SUMA TOTAL	15	-----	-----

Fuengirola, Julio de 2.000.

El Arquitecto

Fdo: Kathrin Ute Schlenker
Colegiado 3.795

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

02 AGO 2002

EL SECRETARIO



Anexo: Compensación del efecto de aprovechamiento

- No se fijan parcelas para cesión ya que se pretende la compensación del efecto de aprovechamiento (6,39%) con la parte correspondiente a la misma cantidad en concepto de cesión municipal, restando por ceder un 3,61% que, dada la complicada estructura de la propiedad, se cedería por cada propietario, en concepto de compensación en efectivo, en el momento de la solicitud de licencia para construcción.

Fuengirola, Abril de 2001

El Arquitecto




Fdo. Kathrin Ute Schlenker

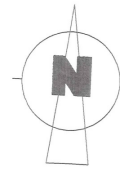


SITUACION CATASTRAL
1/1.000



SITUACION REFERIDA AL
1/2.000

KATHRIN U. SCHLENKER ARQUITECTO COL. N° 3795 		MODIFICADO ESTATUTARIO Y URBANISTICO VER DILIGENCIA	
d			
c			
b			
a			
INDEX	MODIFICACIONES	FECHA	NOMBRE
DELINEACION 		FECHA JUNIO-2.000	
ESCALA 1/1.000 1/2.000		EL ARQUITECTO  KATHRIN U. SCHLENKER	
PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE LA UEM-6 EN CAMINO DEL ALGARROBO DEL P.G.O.U DE MIJAS.- MALAGA			
PLANO: SITUACION			
N° PROYECTO HER-03-99		N° PLANO BE- 3/4. 01	



PARCELA	SUPERFICIE M2	PROPIETARIO
A	7.811,00 m2	HERMELING UWE FERDINAND HENRICH
B	3.730,00 m2	CRNAHEIM TOUE
C	2.200,00 m2	VICTORIN LEF BORAN
D	2.500,00 m2	VERSTRAETEN PIERRE
E	954,00 m2	LE HARE HARJORE SIDNEY
F	120,00 m2	CERTRUDE PONEY KATHLEEN

APROBADO DESPUES DE
CONSEJO DE ALCALDIA
17 ABR. 2001



VALIDADO ESTATUTARIO
NO URBANISTICO
VER: 17/04/2001

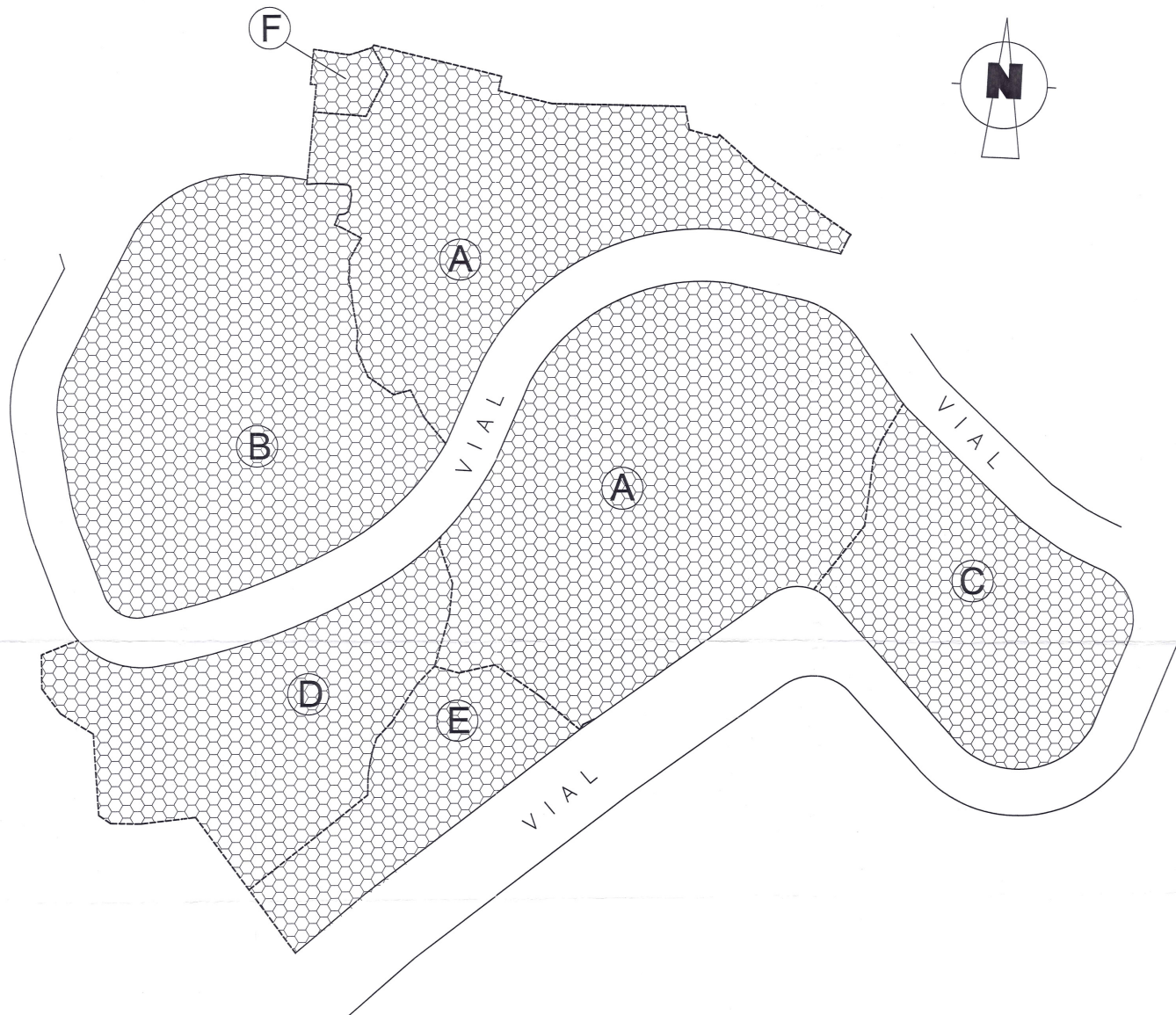
IS. KATHRIN G. SCHLECHTER ARQUITECTO C.O.A. 1.º 1919	MODIFICACIONES	
	1	
	2	
	3	
FECHA	MODIFICACIONES	FECHA
ESTADISTICA	FECHA	FECHA
ESCALA	1/400	FECHA

PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE
EN LA UE-M-5 DEL P.O.U. DE MUJAS.- MALAGA

PLANO
DESLINDE DE PROPIETARIOS

Nº PROYECTO
HER-03-96

Nº PLANO
BE- 3/4. 02



ZONA DE VIVIENDAS
(AIS-3)

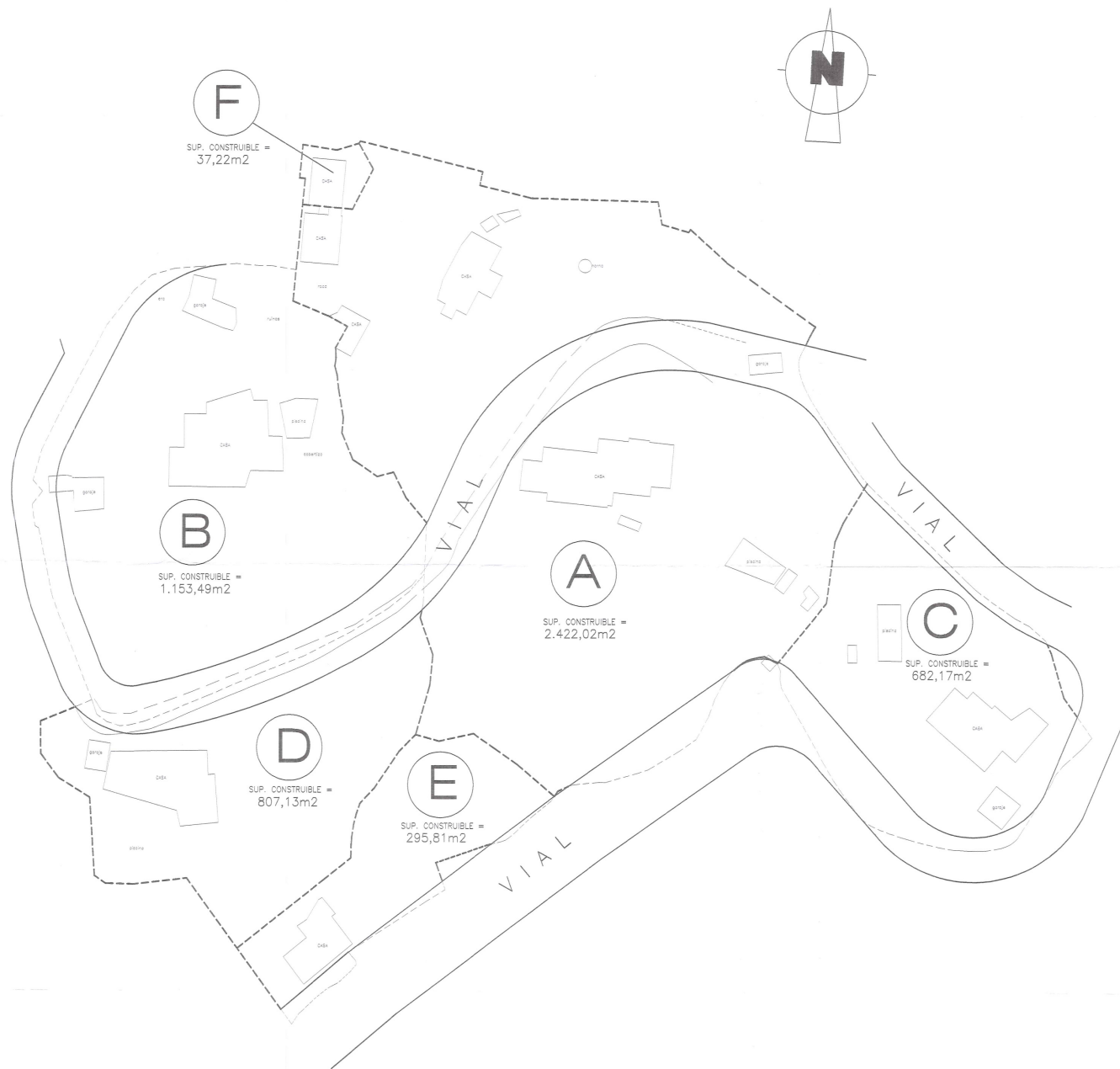
VIARIO

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

PARCELA	SUP. TOTAL m ² .	% VIARIO S/SUP.TOTAL	SUP. VIARIO	SUPERFICIE PARCELA NETA	m ² t. PATRIMONIA- LIZABLE=96,39% S/ PARCELA NETA	INDICE EDIFICABILIDAD	m ² t. EXCESO PATRIMONIA- LIZABLE= -6,39% S/ PARCELA NETA	m ² t. APROVECH. TIPO=10,00% S/ PARCELA NETA
A	7.811,00	41,92	968,45	6.842,55	2.422,02	0,35	-160,57	251,27
B	3.720,00	27,73	640,60	3.079,40	1.153,49	0,37	-76,47	119,67
C	2.200,00	15,59	360,15	1.839,85	682,17	0,37	-45,22	70,77
D	2.603,00	11,58	267,50	2.335,50	807,13	0,35	-53,50	83,74
E	954,00	3,18	73,30	880,70	295,81	0,34	-19,61	30,69
F	120,00	—	—	120,00	37,22	—	-2,47	3,86
SUMA TOTAL	17.408,00	100 %	2310,00	15.098,00	5.397,84	0,36	-357,84	560,00

FUERA DE
ORDENACION

KATHRIN U. SCHLENER ARQUITECTA COL. Nº 5789		MODIFICACIONES	
a			
b			
c			
d			
e			
f			
DELINACION	FECHA	FOLIO	
15.	JUNIO-2.000		
ESCALA	ELABORADO	FOLIO	
1/400	KATHRIN U. SCHLENER		
PROYECTO			
ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E.M.-6 EN CAMINO DEL ALGARROBO DEL P.G.O.U. DE MIJAS.- MALAGA			
PLANO			
ZONIFICACION			
Nº PROYECTO		Nº PLANO	
HER-03-99		BE- 3/4. 03	



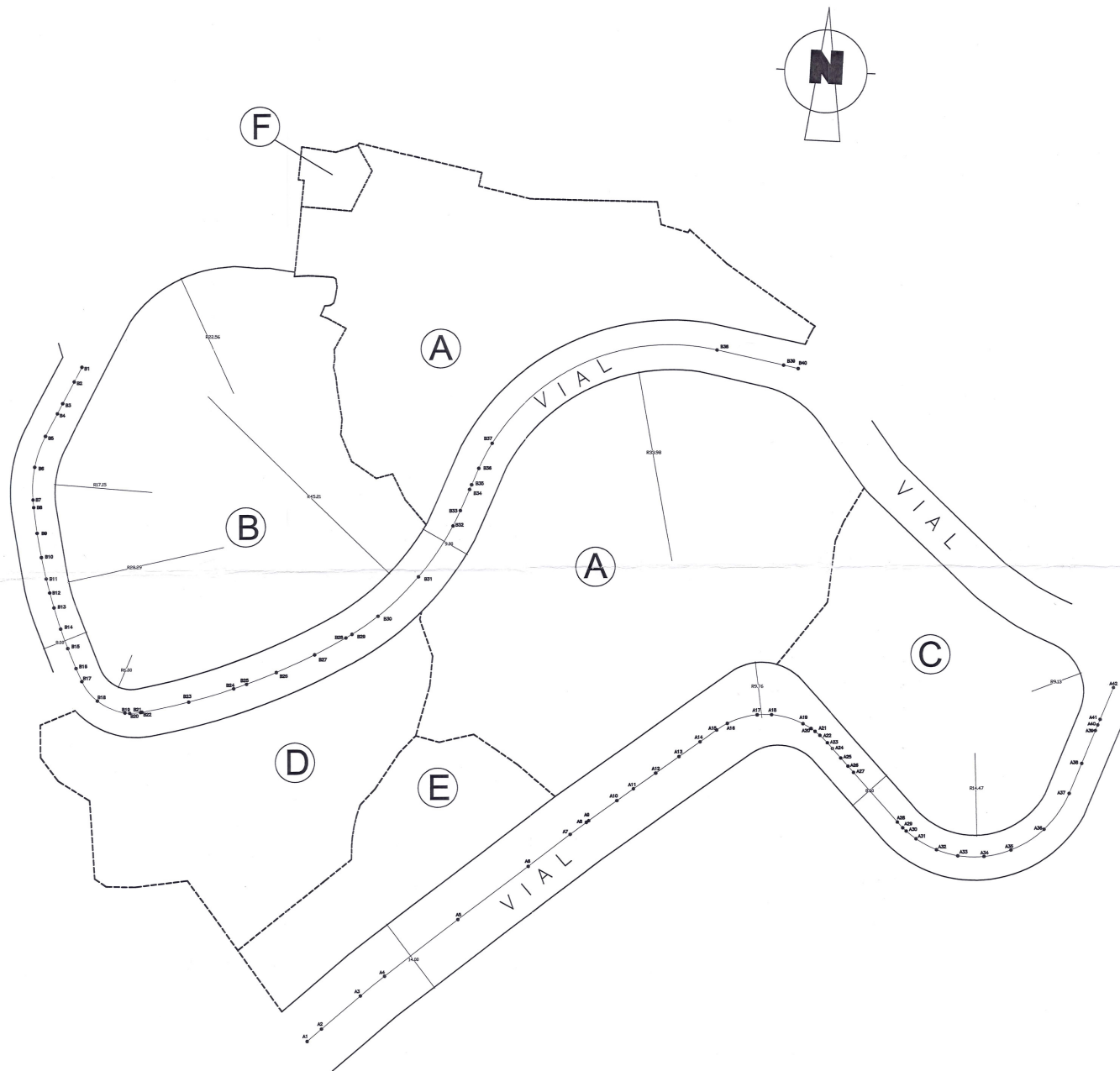
CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

PARCELA	SUP. TOTAL m ² .	SUP. VARIÓ	SUPERFICIE PARCELA NETA
A	7.811,00	968,45	6.842,55
B	3.720,00	640,60	3.079,40
C	2.200,00	360,15	1.839,85
D	2.603,00	267,50	2.335,50
E	954,00	73,30	880,70
F	120,00	—	120,00
SUMA TOTAL	17.408,00	2310,00	15.098,00

PROYECTO DE URBANIZACION
CALLE ALGARROBO
MÁLAGA



<p>KATHRIN U. SCHLENGER</p> <p>ARQUITECTA</p> <p>DOC. N° 5745</p> <p>KS</p>	MODIFICACIONES	
	A	
	B	
	C	
FECHA: JUNIO-2.000		FECHA: JUNIO-2.000
ESCALA: 1/400		ESCALA: 1/400
<p>PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E.M.-6 EN CAMINO DEL ALGARROBO DEL P.G.O.U. DE MUJAS.- MÁLAGA</p> <p>PLANO: PARCELACION</p> <p>N° PROYECTO: HER-03-99</p> <p>N° PLANO: BE- 3/4. 04</p>		



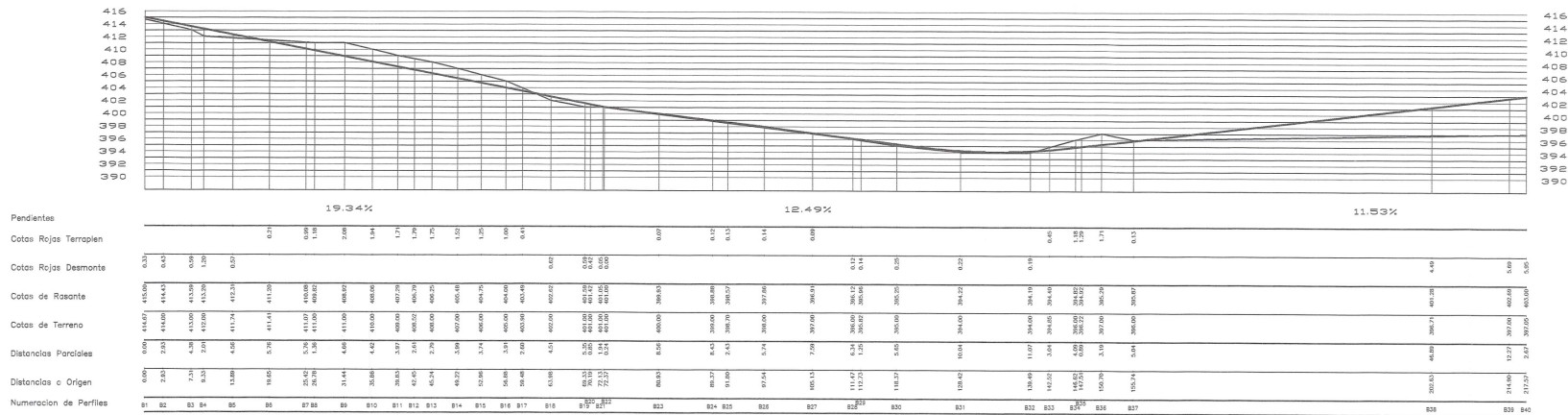
APROBADO POR EL COMITÉ DE GESTIÓN DEL P.G.O.U. DE MUJAS- MALAGA
17 ABR. 2001



KATHRIN U. SCHLENER ARQUITECTO COL. Nº 5799 	MODIFICACIONES		
	a		
	d		
	c		
b			
a			
INDIC. MODIFICACIONES	FECHA	FECH. HOMR.	
DELEGAACION	EL ARQUITECTO	KATHRIN U. SCHLENER	
ESCALA	1/400		
PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE LA UEM-6 EN CAMINO DEL ALGARROBO DEL P.G.O.U. DE MUJAS- MALAGA			
PLANO RED VIARIA			
Nº PROYECTO HER-03-99		Nº PLANO BE- 3/4. 05	

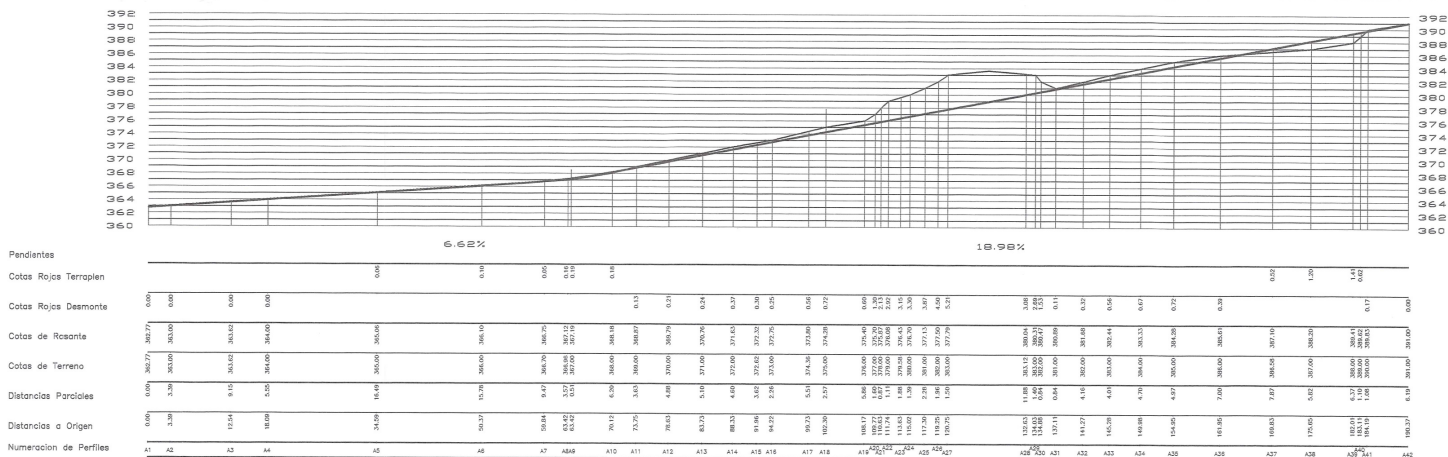
PERFIL LONGITUDINAL

TRAMO B1 - B40



PERFIL LONGITUDINAL

TRAMO A1 - A42



PERFIL TRANSVERSAL

VIAL TIPO I

ESCALA 1/50



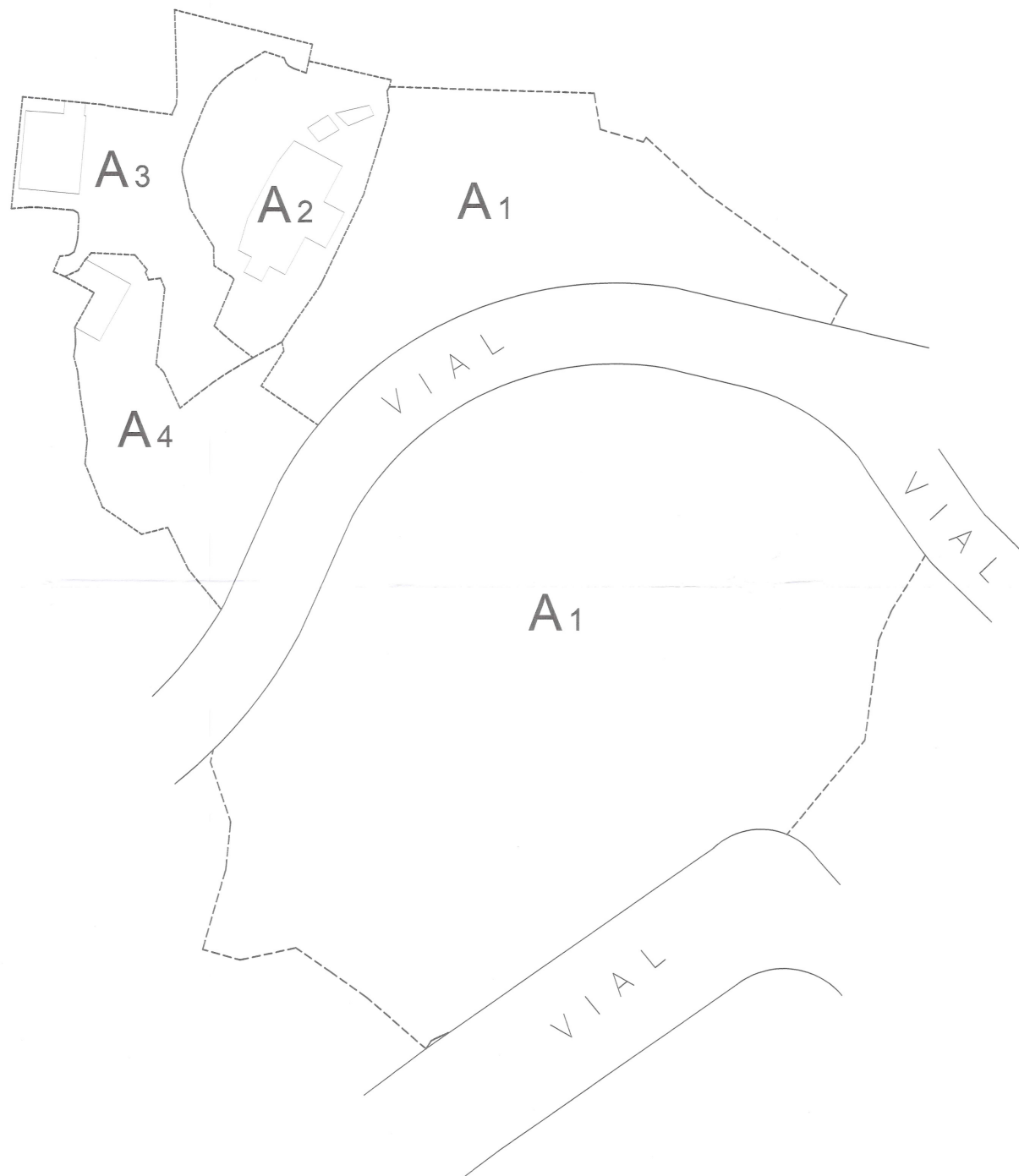
PERFIL TRANSVERSAL

VIAL TIPO III

ESCALA 1/50



KATHIRIN U. SCHLEIFER INGENIERO CIVIL N.º 17 ABR. 2001		MODIFICACIONES	
A			
B			
C			
D			
E			
DELINTEADOR		FECHA	
19		JUNIO-2000	
ESCALA		ELABORADO	
1/400		KATHIRIN U. SCHLEIFER	
1/50			
PROYECTO			
ESTUDIO DE DETALLE DE LA UEM-6 EN CAMINO DEL ALGARROBO DEL P.O.O.U. DE MUJAS.- MALAGA			
PLANO			
RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES TRAMOS A1-142 Y B1-B40 PERFILES TRANSVERSALES TIPO			
N.º PROYECTO		N.º PLANO	
HER-03-99		BE- 3/4. 06	



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	M2. EDIFICABILIDAD S/ PARCELA	INDICE EDIFICABILIDAD
A ₁	5.342,55	1.897,02	0,35
A ₂	500,00	175,00	0,35
A ₃	500,00	175,00	0,35
A ₄	500,00	175,00	0,35
SUMA TOTAL	6.842,55	2.422,02	—



VISADO ESTATUTARIO
NO URBANISTICO
VER DILIGENCIA

	KATHRIN U. SCHLEIKER ARQUITECTO COL. N.º 5766		MODIFICACIONES	
	A			
	B			
	C			
DELINACION		FECHA		
ESCALA		EL ARQUITECTO		
1/250		KATHRIN U. SCHLEIKER		
PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E.M-6 EN CAMINO DEL ALGARROBO DEL P.G.O.U DE MIJAS- MALAGA				
PLANO: PARCELA-A: PARCELACION				
Nº PROYECTO		Nº PLANO		
HER-03-99		BE- 3/4. 07		



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y ORDENACION

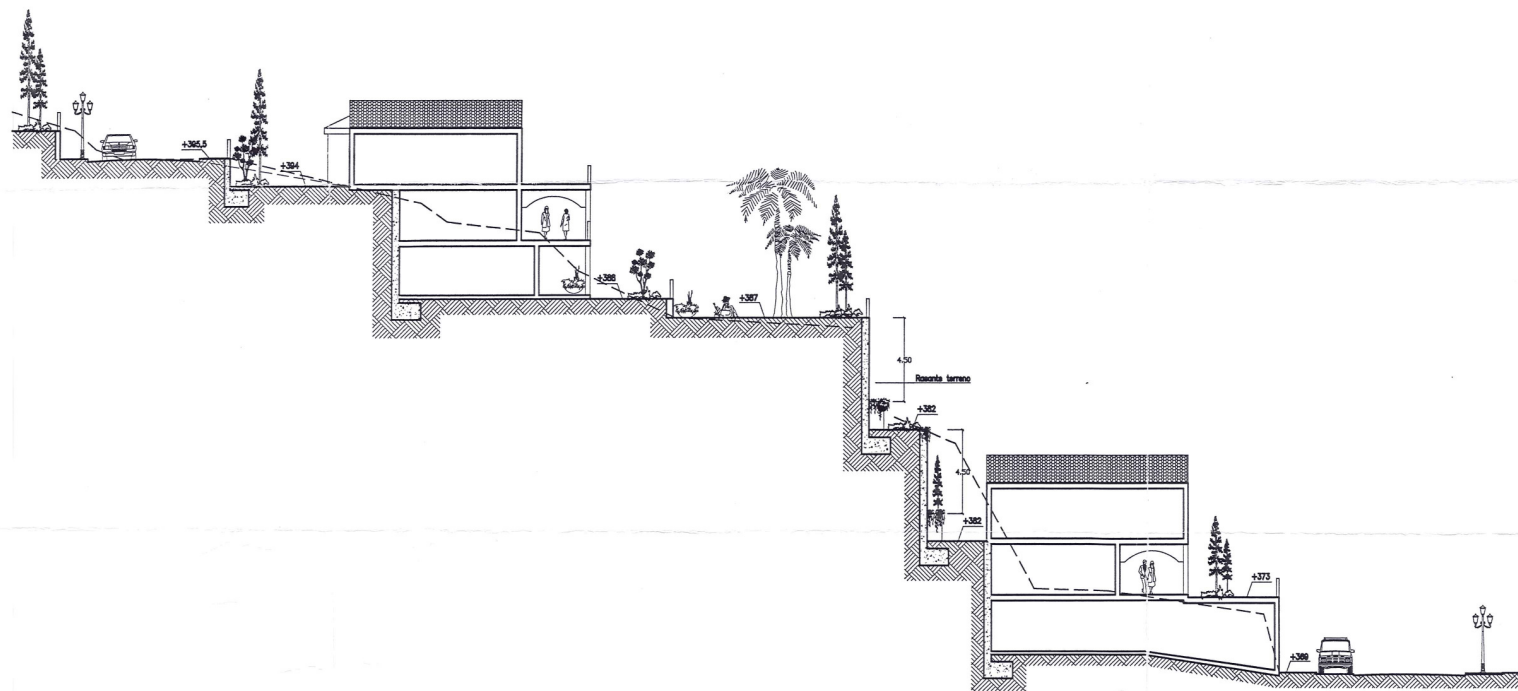
PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	M2. EDIFICABILIDAD S/ PARCELA	NºVIVIENDAS	TIPOLOGIA EDIFICACION	S/ESTUDIO DETALLE
A1	5.342,55	1.897,02	12	AIS-III	ADOSADAS
A2	500,00	175,00	1	AIS-III	AIS-III
A3	500,00	175,00	1	AIS-III	AIS-III
A4	500,00	175,00	1	AIS-III	AIS-III
SUMA TOTAL	6.842,55	2.422,02	15	—	—

APROBADO POR EL COMITÉ DE CONTROL
EL 17 ABR. 2001
F. J. GARCÍA GONZÁLEZ



VISADO ESTÁ TUTARDO
NO URBANÍSTICO
VER: JULIEN-SANTO

KATHRIN U. SCHLEIKER ARQUITECTO COL. Nº 3765		MODIFICACIONES A B C D E	
DELINEACION 1/250	FECHA JUNIO-2.000	EL ARQ. KATHRIN U. SCHLEIKER	NOMBRE
PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E.M-6 EN CAMINO DEL ALGARROBO DEL P.G.O.U. DE MIJAS.- MALAGA			
PLANO: PARCELA-A: ZONIFICACION			
Nº PROYECTO HER-03-99		Nº PLANO BE- 3/4. 08	



AUTORIZADO LEGITIMAMENTE
 CON FOLIO 027660-0002
 EL SECRETARIO



VISADO ESTATUTARIO
 NO MANISTICO
 VERIFICACION

KATHRIN U. SCHLENKER ARQUITECTO COL. N° 3798 IS.		MODIFICACIONES		
		e		
		d		
		c		
		b		
		a		
INDEX		MODIFICACIONES	FECHA	NOMBRE
DELINEACION		FECHA		
ESCALA		JUNIO-2.000		
1/200		EL ARQUITECTO		
		KATHRIN U. SCHLENKER		

PROYECTO
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E.M-6 EN CAMINO DEL ALGARROBO
 DEL P.G.O.U DE MIJAS.- MALAGA

PLANO:
 PARCELA-A: SECCION A-B

N° PROYECTO	N° PLANO
HER-03-99	BE- 3/4. 09