

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:



07 JUL. 2009

EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:



25 ABR. 2008

EL SECRETARIO,

ESTUDIO DE DETALLE (REFORMADO) EN LA URBANIZACIÓN
"SITIO DE CALAHONDA" (P-1923, P-1924 Y P-1925).

MIJAS (MÁLAGA)

PROMOTOR: GUVAN MIJAS S.L.

ARQUITECTO: RAFAEL ESCASSI GIL
C.C. CALAHONDA, LOCALES 27-28
29.649 MIJAS-COSTA (MÁLAGA)



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:



07 JUN. 2009

EL SECRETARIO,

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:



25 ABR. 2008

EL SECRETARIO,

ESTUDIO DE DETALLE (REFORMADO) EN LA URBANIZACIÓN SITIO DE CALAHONDA.
(P-1923, P-1924 Y P-1925)

MIJAS (MÁLAGA)

PROMOTOR: GUVAN MIJAS S.L.

ARQUITECTO: RAFAEL ESCASSI GIL

INDICE

- 1.- INTRODUCCIÓN
- 2.- MEMORIA INFORMATIVA
- 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 4.- ORDENANZAS
- 5.- PLANOS



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA

07 JUL. 2009



EL SECRETARIO,

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA

25 ABR. 2008



EL SECRETARIO,

ESTUDIO DE DETALLE (REFORMADO) EN LA URBANIZACIÓN SITIO DE CALAHONDA (P-1923, P-1924 Y P-1925)

MIJAS (MÁLAGA)

PROMOTOR: GUVAN MIJAS S.L.

ARQUITECTO: RAFAEL ESCASSI GIL

1.- INTRODUCCIÓN

Por medio de la presente documentación se trata de desarrollar un Estudio de Detalle (reformado) en la Urbanización "Sitio de Calahonda" formado por la unificación de las parcelas P-1923, P-1924 y P-1925, reajustando los límites de las mismas al objeto de hacerlos coincidentes tanto con el vigente P.G.O.U. de Mijas, así como con los usos para la segregación efectuada mediante certificado de innecesariedad de Licencia de Segregación Expte. Nº 84/03, con una superficie total de 11.419,00 m², y siguiendo las directrices del P.G.O.U. de Mijas.

1.1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

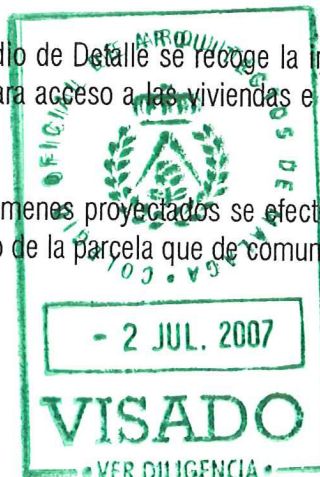
Con el Estudio de Detalle que se redacta, se pretende definir la distribución dentro de la parcela del volumen edificable correspondiente, así como el área de acceso a viviendas y zona libre comunitaria.

1.2.- JUSTIFICACIÓN.

Este Estudio de Detalle justifica su realización por el mero hecho de adaptar el volumen edificable en el interior de la parcela siguiendo las determinaciones marcadas en las Ordenanzas que le son de aplicación en el P.G.O.U. de Mijas.

En el presente Estudio de Detalle se recoge la integración del volumen edificable así como la zona prevista para acceso a las viviendas e igualmente las zonas libres tanto comunitarias como privadas.

El acceso a los volúmenes proyectados se efectúa desde la Avenida del Cortijo a vial de nueva creación dentro de la parcela que de comunicación a las viviendas.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA

07 JUL. 2009

27 ABR. 2008

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

Los terrenos objeto de éste Estudio de Detalle se encuentran situados en la Urbanización Sitio de Calahonda y están formado por la unión de las parcelas 1923, 1924 y 1925, a estas parcelas se accede por la calle de la Urbanización denominada Avenida del Cortijo. Esta calle se encuentra dotada de todos los servicios urbanísticos necesarios.

Los terrenos se encuentran delimitados por la Avenida del Cortijo en su zona Sur, con zona verde de la propia urbanización en la zona Norte y Este, y con una franja de zona reservada en el Oeste.

2.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle, pertenecen en su totalidad a GUVAN MIJAS S.L., con domicilio en [REDACTED]
[REDACTED] La superficie de los terrenos es de 11.419,00 m2.

2.3.- CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA.

La parcela se encuentra en una zona bien comunicada, cuenta con acceso por la Avenida del Cortijo, y sus condiciones son óptimas para el asentamiento de las viviendas unifamiliares adosadas pareadas, colaborando para ello su topografía, vistas, soleamiento y orientación, así como el acceso a la parcela.

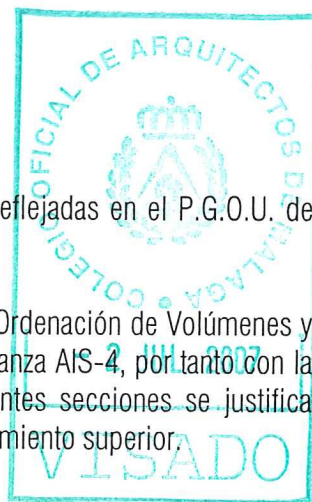
Las características del subsuelo resulta adecuado para el asentamiento de las edificaciones previstas, pudiéndose emplearse mediante técnicas de construcción tradicional.

En resumen las características del terreno resultan adecuadas para su destino residencial, lo que viene avalada por la situación y zona donde se ubica.

2.4.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

Las características urbanísticas de la parcela vienen reflejadas en el P.G.O.U. de Mijas como AIS-4.

Para la realización del presente Estudio de Detalle, la Ordenación de Volúmenes y por tanto el techo edificable, se ha previsto aplicando la Ordenanza AIS-4, por tanto con la Ordenación orientativa que se acompaña y sus correspondientes secciones se justifica plenamente el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento superior.



07 JUL. 2009

25 APR. 2008

2.5.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

Los terrenos que integran este Estudio de Detalle están dotados de todas las infraestructuras necesarias en su calle de acceso, por lo que a continuación de la aprobación de este Estudio de Detalle se procederá a la realización del Proyecto para las viviendas que se pretenden edificar, y se lleve a la práctica las obras pertinentes para el uso de las nuevas construcciones conforme a lo previsto en las Normas Técnicas de Obras, tanto de la Urbanización interior como de las edificaciones.

2.6.- CONCLUSIONES.

Según se desprende en los apartados anteriores, los terrenos ordenados reunirán las condiciones técnicas y urbanísticas para su desarrollo mediante el presente Estudio de Detalle, por su calificación como suelo Urbano, con lo que mediante el cumplimiento de las previsiones contenidas en el mismo, permitirá la posterior concesión de la Licencia de Obras de Edificación, completado el desarrollo de esta parcela.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA.

La Ordenación contenida en el presente Estudio de Detalle, contempla la ubicación del volumen edificable en la zona más al Oeste de la parcela, con una zona de acceso al mismo desde el Sur y disponiéndose el resto de la parcela, es decir, la zona más al Este, como espacio reservado a zona libre de la comunidad.

En la Ordenación de Volúmenes que se proyecta se situarán las viviendas pareadas, las cuáles se desarrollarán mediante sótano y dos plantas elevadas aprovechando la topografía del terreno, así como el vial de acceso a las mismas con un ancho de 10 metros.

Dentro del área máxima edificable, las zonas no ocupadas por las Edificaciones ni por el vial, se destinarán a zonas libres privadas, quedando el resto de la parcela fuera del área máxima edificable como zona libre comunitaria.

Tanto las edificaciones como el viario, según Ordenación orientativa que se acompaña, se adaptan a la topografía del terreno indicándose en los planos las rasantes de las viviendas así como del vial.

En la zona libre comunitaria se podrá prever la instalación de piscina y zonas de esparcimientos privados.





07 JUL. 2009

EL SECRETARIO,



25 ABR. 2008

EL SECRETARIO,

3.2.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

La Ordenación de Volúmenes se dispone como queda grafiado en los planos correspondientes, siendo su acceso por la calle de acceso de la Urbanización.

Con todo ello se consigue un conjunto residencial que completa y mejora sensiblemente el entorno urbanístico de la zona integrando y mejorando la trama urbana.

3.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Al objeto de conseguir una distribución homogénea del volumen edificable se concentra la totalidad del mismo en la zona Oeste con objeto de dotar a las viviendas de mejor acceso y vistas.

4.- ORDENANZAS.

4.1.- GENERALIDADES.

Las presentes Ordenanzas regularán las condiciones de edificación aplicables al volumen proyectado.

La parcela objeto de este Estudio de Detalle cuenta con la calificación de suelo urbano, siendo la disposición del volumen edificable así como las alineaciones del vial y las rasantes orientativas las que definan el presente documento.

Las edificaciones que se lleven a cabo dentro de esta parcela habrán de ajustarse a las Ordenanzas generales del P.G.O.U. de Mijas en todas sus determinaciones, aplicando a este Estudio de Detalle la Ordenanza AIS-4.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

07 IIII, 2009



EL SECRETARIO,

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

25 ABR, 2008



EL SECRETARIO,

4.2.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN (Residencial AIS-4).

Ordenanzas según P.G.O.U.

AIS-4	UNIFAMILIAR AISLADA
PARCELA MÍNIMA	800,00 m2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,25 m2/m2
OCUPACIÓN MÁXIMA	25 %
ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS)	(PB + 1)
ALTURA MÁXIMA (METROS)	7,00 m
ÁTICO (Regulado según Art. 190)	Artículo 190
SEPARACIÓN A LINDEROS (PRIVADOS)	3,00 m (Adosada s/ Art. 230-2b)
SEPARACIÓN A LINDEROS (PÚBLICOS)	3,00 m
SUP. MÍNIMA ACTUACIÓN CONJUNTA	≥ 6.000 m2
VALLAS Y MUROS = ALTURA 2,50 m	Máxima 1,50 ciego + 1,00 m Elementos ligeros ó transp. Celosías, vegetales, etc.
APARCAMIENTOS	Artículo 82

CONDICIONES DE USOS.

Viviendas Unifamiliares aisladas y adosadas.

Muros regulados según apartado C de Art. 207.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

07 JUL 2009



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

25 ABR 2008



JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA.

Ordenanzas Estudio de Detalle.

ADS	UNIFAMILIAR ADOSADA (PAREADAS).
PARCELA	11.419,00 m ² > 6.000 m ²
EDIFICABILIDAD	11.419,00 m ² x 0,25 m ² /m ² = 2.854,75 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	11.419,90 m ² x 25% = 2.854,75 m ²
Nº DE VIVIENDAS	14 Unidades (11.419,00 : 800 = 14,27 Viv.)
ALTURA MÁXIMA	PB + 1
ALTURA MÁXIMA METROS	≤ 7,00 m
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS ≥ 3,00 m
SEPARACIÓN A LINDEROS	PRIVADOS ≥ 3,00 m
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.	≥ 6,00 m
CONDICIONES DE USO.	Viviendas Unif. Adosadas Pareadas

En caso de que en estas Normas se hubiesen omitido alguna de las Ordenanzas estas serán remitidas a las generales del Plan General de Ordenación vigente.



07 JUL. 2009

25 ABR. 2008

4.3.- MODIFICACIONES.

No se podrá efectuar modificaciones que afecten a las disposiciones del presente documento, a no ser que se lleve a cabo tramitación similar a la ejecutada para la aprobación por primera vez.

En el caso de pequeños cambios en el transcurso de la obra, se podrá presentar un Texto Refundido que especifique esos cambios que no estén suficientemente explicados en este Documento, ó se presenten modificaciones puntuales en el transcurso de la Urbanización y construcción de las obras mediante el oportuno Expediente de Modificación de Estudio de Detalle.

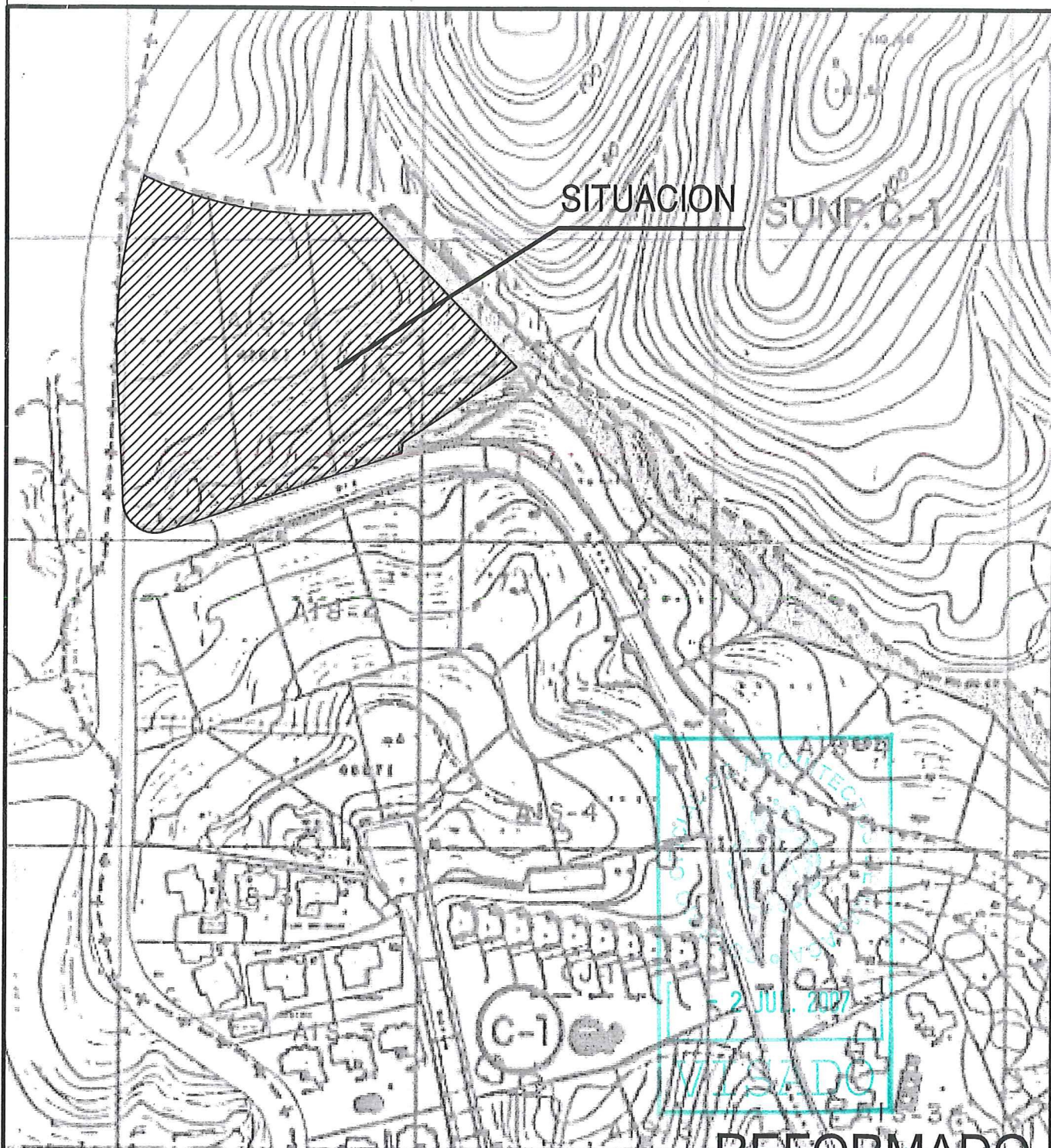
4.4.- DISPOSICIÓN FINAL.

En cualquier caso, sobre dudas, contradicciones ó interpretaciones a la que diere lugar la aplicación de la presente Ordenanza, se resolverá por aplicación de las estipulaciones de la actual Ley del Suelo y sus Reglamentos, así como las disposiciones al respecto recogidas por el Plan General de Mijas.

5.- PLANOS

Hoja nº1	Situación en el P.G.O.U.
Hoja nº2	Topográfico Actual.
Hoja nº3	Delimitación del Estudio de Detalle. Calificación.
Hoja nº4	Ordenación General.
Hoja nº5	Alineaciones y Rasantes.
Hoja nº6	Perfil Longitudinal.
Hoja nº7	Ordenación Orientativa.
Hoja nº8	Secciones Esquemáticas Orientativas.





RE. 30467/07

ARQUITECTURA



URBANISMO

RAFAEL ESCASSI GIL
ARQUITECTO



CN-340 Km.197 C.C.CALAHONDA 27 Y 28
29147 MIJAS-COSTA (MALAGA)
TEL. (95) 2939368 FAX (95) 2935365
E-MAIL: RESCASSI@ARQUIRED.ES

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR:

GUVAN MIJAS, S.L.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA:



SITUACION EN EL P.G.O.U.

SITUACION: PARCELAS 1923 - 1924 y 1925 DE LA URB.
SITIO DE CALAHODA T.M. DE MIJAS

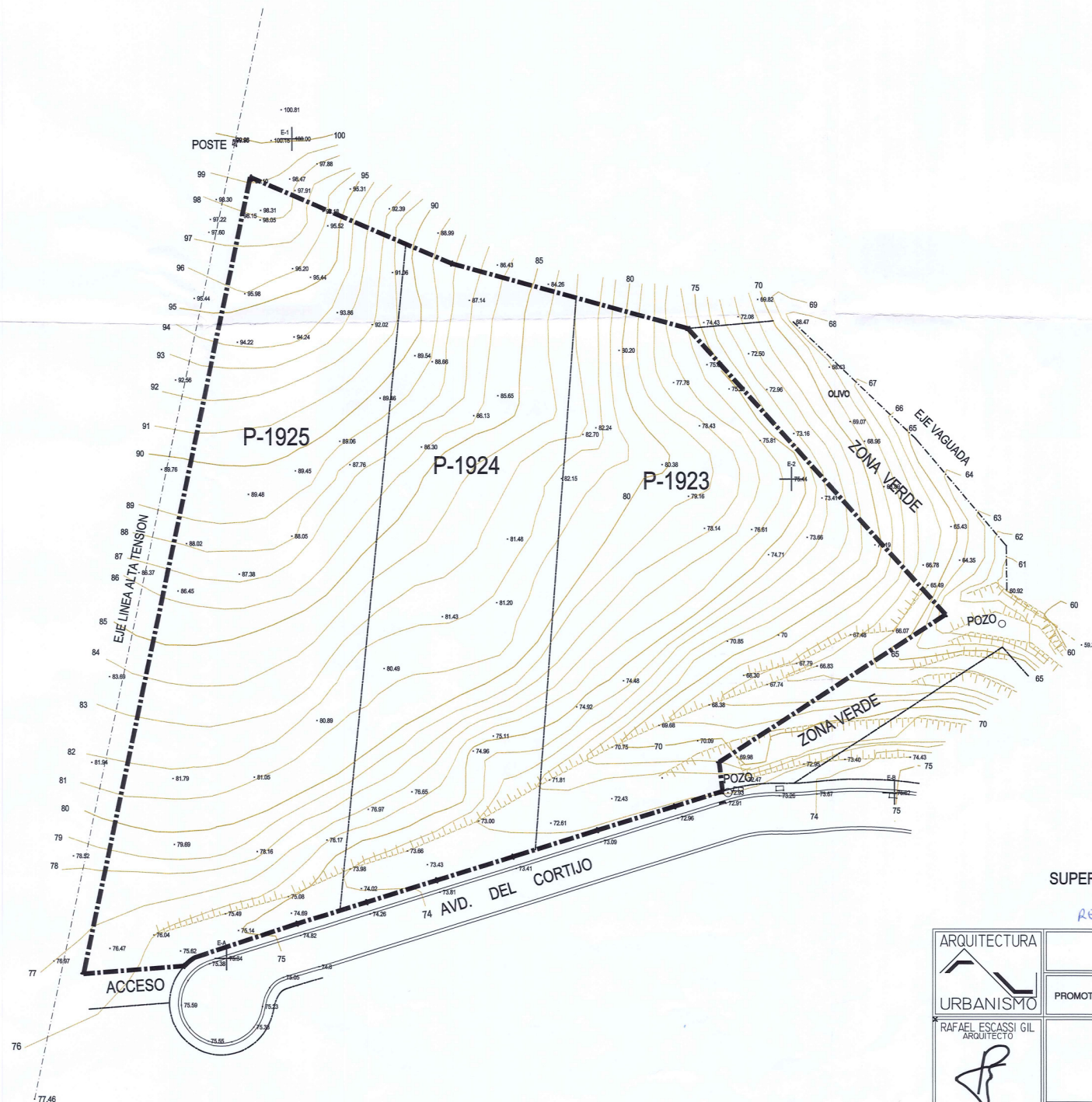
ESCALA: 1:2000

FECHA:

JUNIO 2007

Nº PLANO

01



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

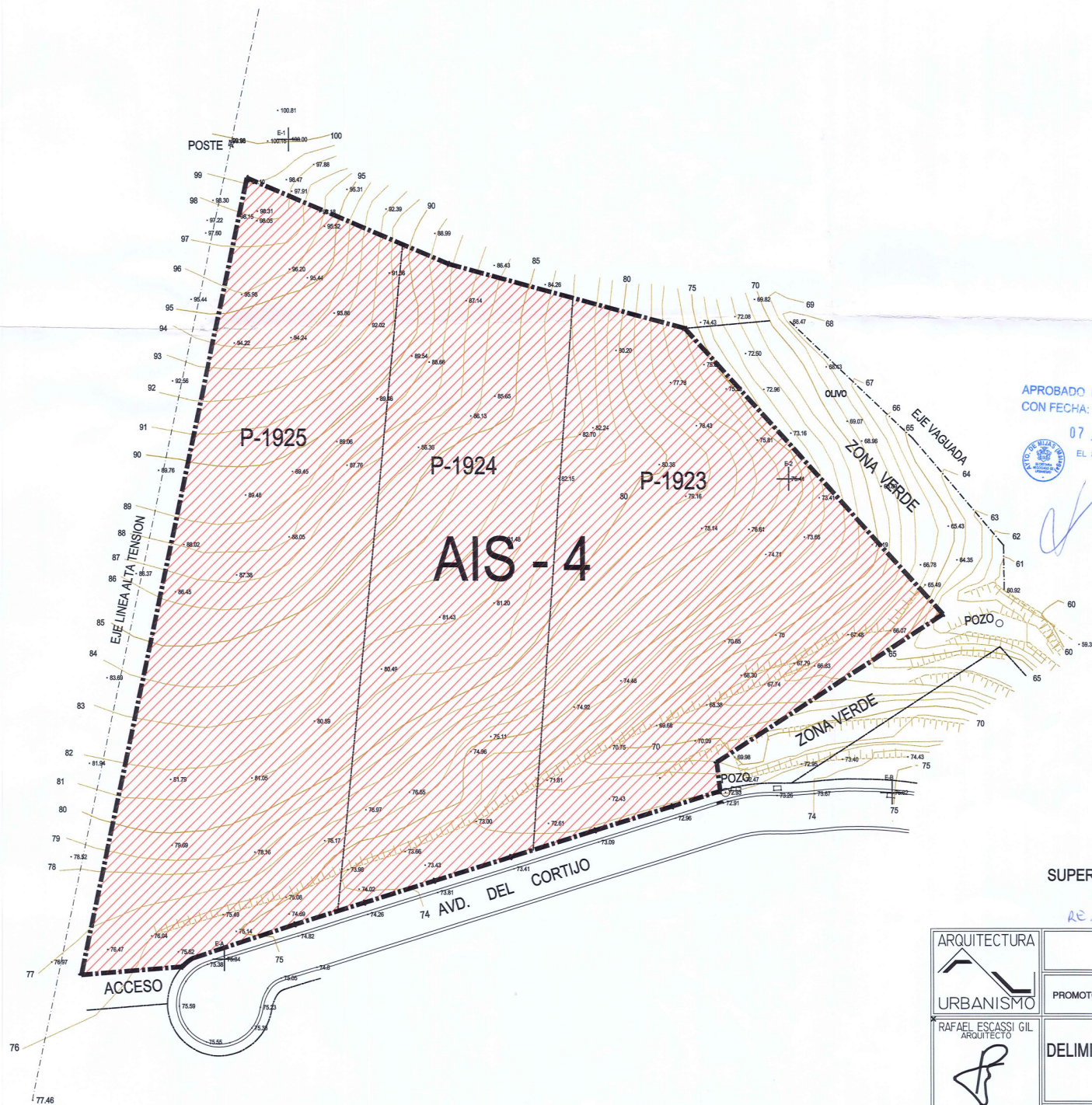


SUPERFICIE PARCELA = 11.419,00 m².

RE. 30467/07

REFORMADO

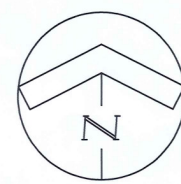
ARQUITECTURA URBANISMO RAFAEL ESCASSI GIL ARQUITECTO	ESTUDIO DE DETALLE	
	PROMOTOR: GUVAN MIJAS, S.L.	
	TOPOGRAFICO ACTUAL	
	SITUACION: PARCELAS 1923 - 1924 y 1925 DE LA URB. SITIO DE CALAHODA T.M. DE MIJAS	
	ESCALA: 1:500	
	FECHA: JUNIO 2007	
	Nº PLANO	02



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:
07 JUL. 2009
EL SECRETARIO,



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:
25 ABR. 2008
EL SECRETARIO,



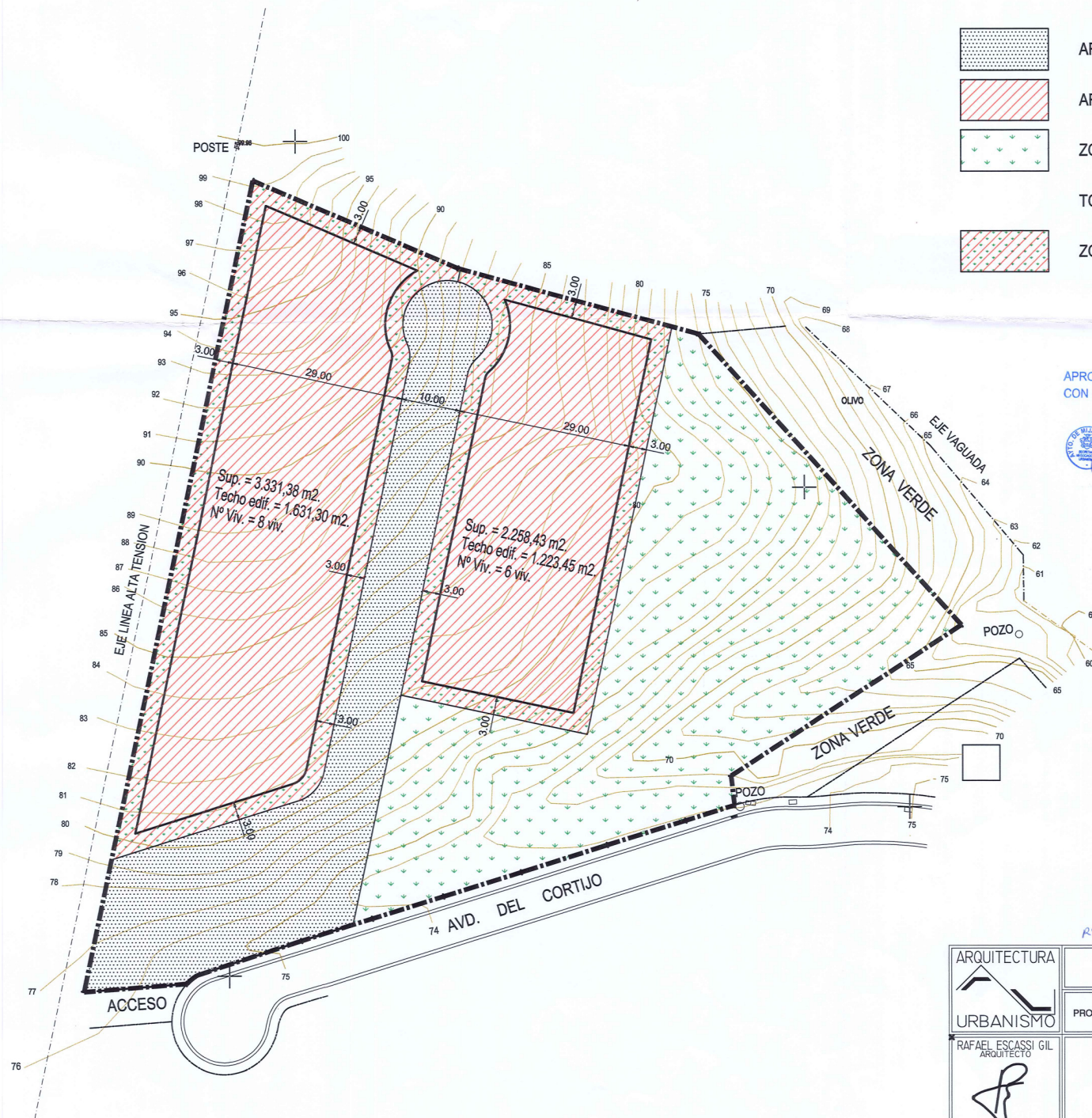
SUPERFICIE PARCELA = 11.419,00 m2.

RE. 30467/07

REFORMADO

<div>ARQUITECTURA</div> <div></div> <div>URBANISMO</div> <div>RAFAEL ESCASSI GIL ARQUITECTO</div> <div></div> <div>ON-542 190197 C.C. CALAHODA 27 Y 28 29047 MUJAS-COSTA (MALAGA) TEL. (95) 2939368 FAX (95) 2935365 E-MAIL: RESCASSI@ARQUIMED.ES</div>	ESTUDIO DE DETALLE	
	PROMOTOR: GUVAN MIJAS, S.L.	
	DELIMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE CALIFICACION	
	SITUACION: PARCELAS 1923 - 1924 y 1925 DE LA URB. SITIO DE CALAHODA T.M. DE MIJAS	
	ESCALA: 1:500	
FECHA: JUNIO 2007		
Nº PLANO 03		

ON-340 RM-197 C.C. CALAHODA 27 Y 28
20047 MIJAS-COSTA (PALAGU)
TEL. (93) 2093068 FAX (93) 2093365
E-MAIL: RESCASSI@ARQUIMORE.ES



AREA ACCESO VIVIENDAS 1.971,06 m2.

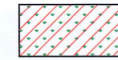


AREA EDIFICABLE PAREADAS 5.589,81 m2.



ZONA LIBRE COMUNITARIA 3.858,13 m2.

TOTAL PARCELA 11.419,00 m2.



ZONA LIBRE PRIVADA 1.409,32 m2.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA

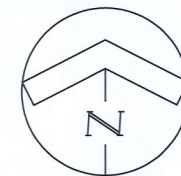


07 JUL. 2009
EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA



25 ABR. 2008
EL SECRETARIO



RE. 30467/07

REFORMADO



ARQUITECTURA
URBANISMO

RAFAEL ESCASSI GIL
ARQUITECTO



CN-340 RM/07 C.C. CALAHODA 27 Y 28
29647 MIJAS-COSTA (MALAGA)
TEL. (95) 2935548 FAX (95) 2935545
E-MAIL: RESCASSI@ARQUIRED.ES

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: GUVAN MIJAS, S.L.

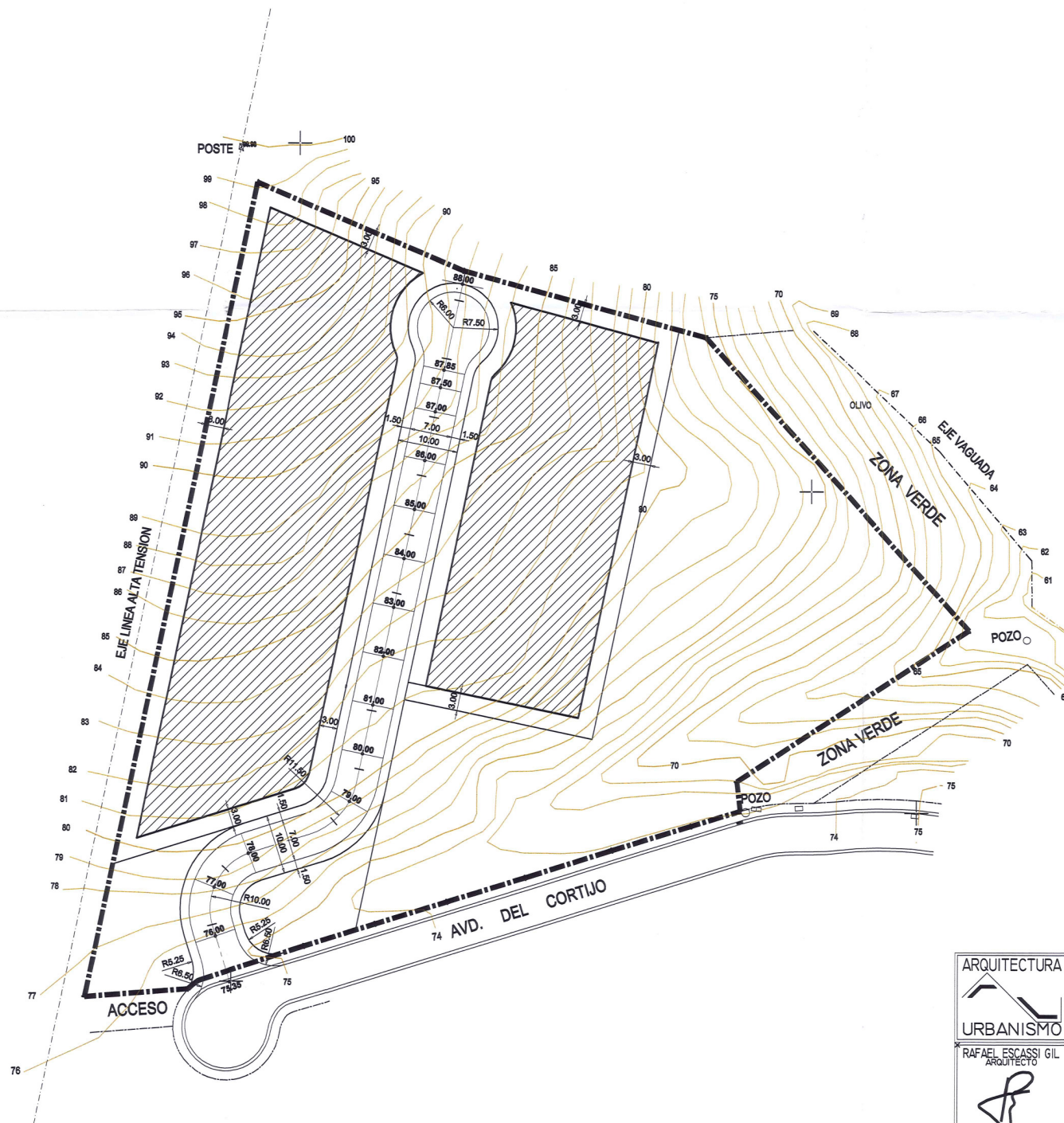
ORDENACION GENERAL

SITUACION: PARCELAS 1923 - 1924 y 1925 DE LA URB.
SITIO DE CALAHODA T.M. DE MIJAS

ESCALA: 1:500

FECHA:
MARZO 2006

Nº PLANO
04



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

25 ABR. 2008
EL SECRETARIO,

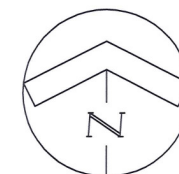
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

07 JUL. 2009
EL SECRETARIO,




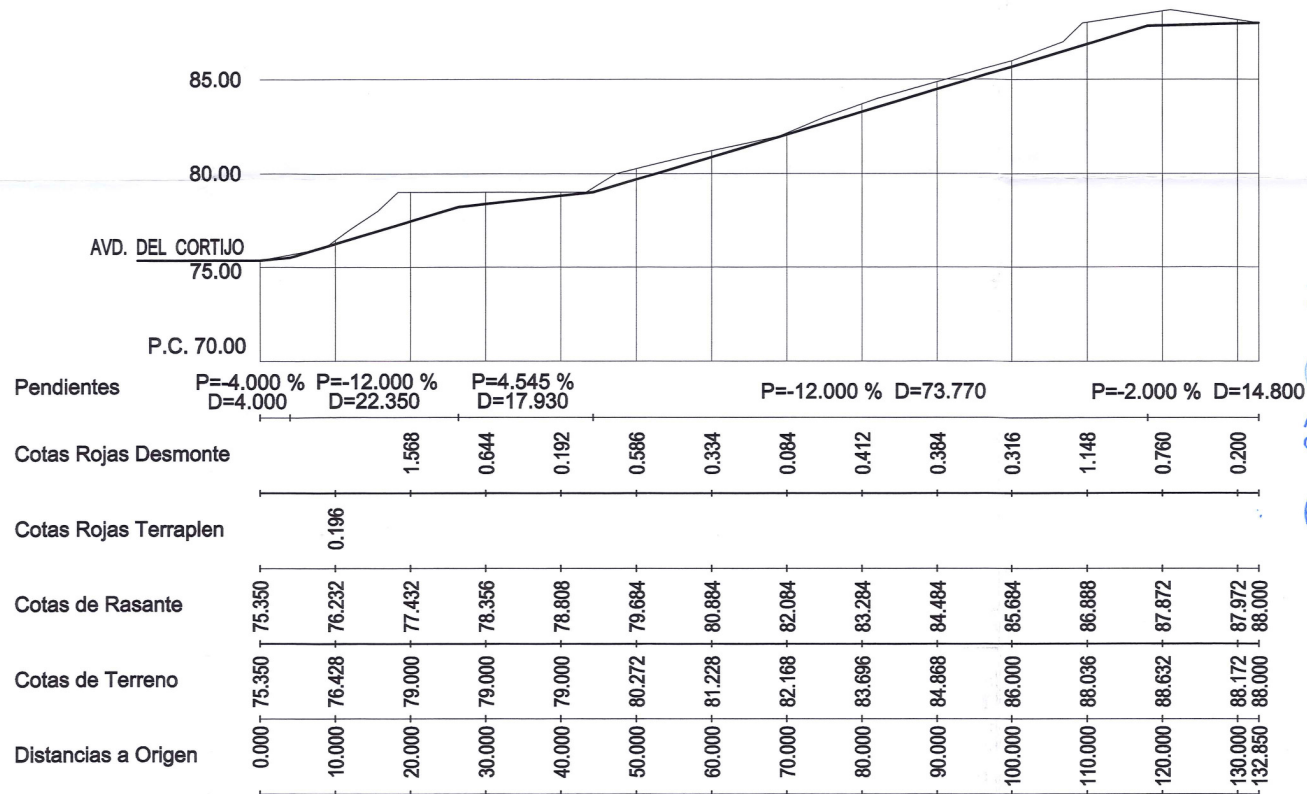
RE. 45275/07
DOCUMENTACION PRESENTADA

EL 17 DIC. 2007



REFORMADO

ARQUITECTURA	ESTUDIO DE DETALLE	
URBANISMO	PROMOTOR: GUVAN MIJAS, S.L.	
RAFAEL ESCASSI GIL ARQUITECTO  <small>DN-340 194197 C.C.CALAHODA 27 Y 28 29147 MIJAS-COSTA (MALAGA) TEL. (95) 2939068 FAX. (95) 2935065 E-MAIL: RESCASSI@ARQUITECTOS.ES</small>	ALINEACIONES Y RASANTES	
	SITUACION: PARCELAS 1923 - 1924 y 1925 DE LA URB. SITIO DE CALAHODA T.M. DE MIJAS	
	ESCALA: 1:500 FECHA: DICIEMBRE-2007 Nº PLANO 05	



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

25 ABR. 2008
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

07 JUL. 2009
EL SECRETARIO,



RE. 45235/07
DOCUMENTACION PRESENTADA

EL
17 DIC. 2007

ESCALAS {
h = 1/500
v = 1/200

REFORMADO

ARQUITECTURA
URBANISMO

RAFAEL ESCASSI GIL
ARQUITECTO
ON-540 164/97 C.C. CALAHODA 27 Y 28
29167 MIJAS-COSTA (JALISCO)
TEL. (01) 203544 FAX (01) 203545
E-MAIL: RESCASSI@ARQUIMEX.COM

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: GUVAN MIJAS, S.L.

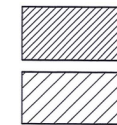
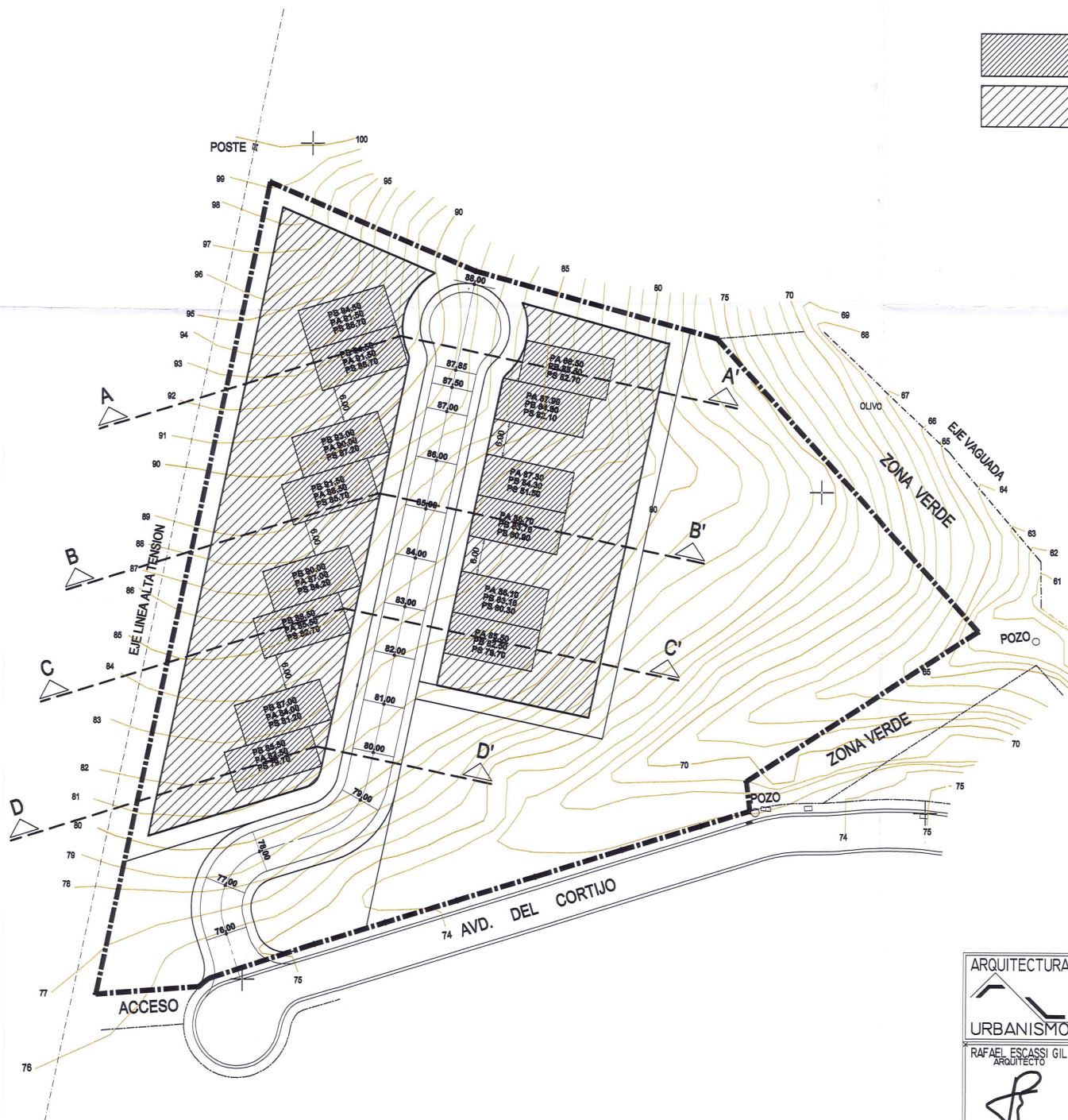
PERFIL LONGITUDINAL

SITUACION: PARCELAS 1923 - 1924 y 1925 DE LA URB.
SITIO DE CALAHODA T.M. DE MIJAS

ESCALA:

FECHA:
DICIEMBRE-2007

Nº PLANO
06



VOLUMENES ORIENTATIVOS

AREA MAXIMA EDIFICABLE PAREADAS

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

25/09/2008



EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

07/10/2009

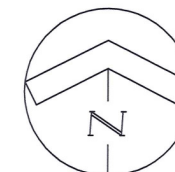


EL SECRETARIO



RE. 45275/07
DOCUMENTACION PRESENTADA

EL 17 DIC. 2007



REFORMADO

ARQUITECTURA
URBANISMO

RAFAEL ESCASSI GIL
ARQUITECTO



C/Nº 40 1º/1ª C.C. CALAHODA 21 Y 28
29147 MIJAS-COSTA (MALAGA)
TEL. (95) 2939068 FAX (95) 2935065
E-MAIL: REESCASSI@MAILUPROED.ES

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: GUVAN MIJAS, S.L.

ORDENACION ORIENTATIVA

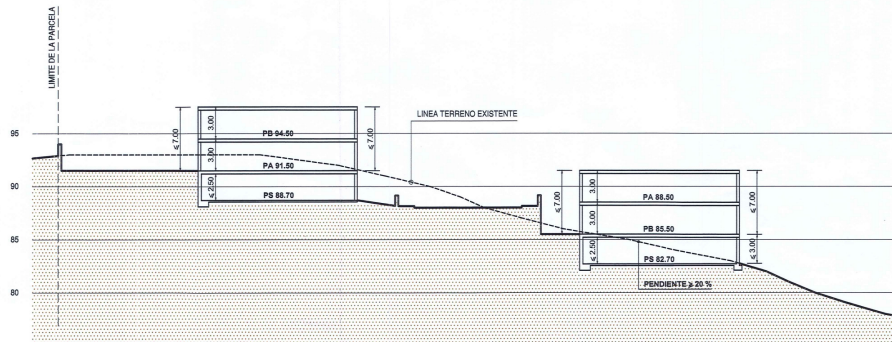
SITUACION: PARCELAS 1923 - 1924 y 1925 DE LA URB.
SITIO DE CALAHODA T.M. DE MIJAS

ESCALA: 1:500

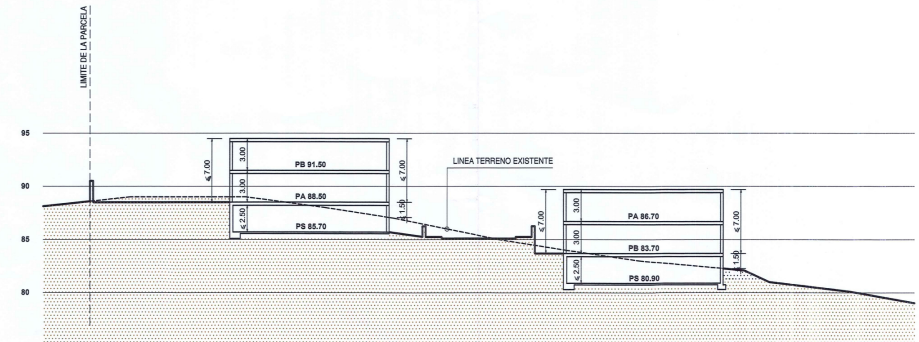
FECHA:
DICIEMBRE-2007

Nº PLANO

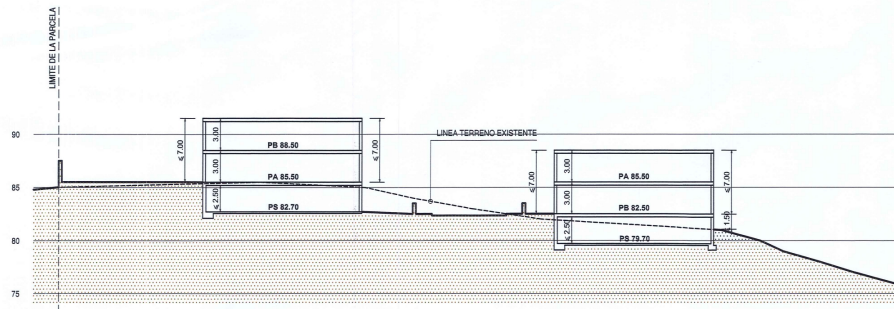
07



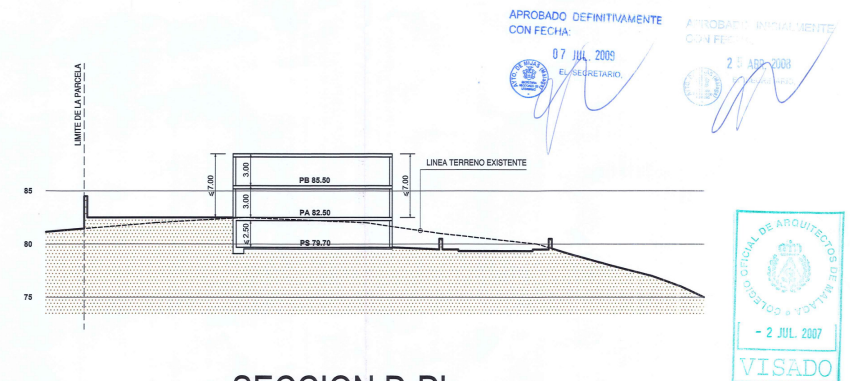
SECCION A-A'



SECCION B-B'



SECCION C-C'



SECCION D-D'

RE. 30467/07

REFORMADO

ARQUITECTURA URBANISMO RAFAEL ESCASSI GIL ARQUITECTO	ESTUDIO DE DETALLE		ESCALA: 1:250
	PROMOTOR: GUVAN MIJAS, S.L.		FECHA: JUNIO 2007
	SECCIONES ESQUEMATICAS ORIENTATIVAS		
	SITUACION: PARCELAS 1923 - 1924 y 1925 DE LA URB. SITIO DE CALAHODA T.M. DE MIJAS		Nº PLANO: 08