

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 ENE. 2008



EL SECRETARIO,

ESTUDIO DE DETALLE

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



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 dos parcelas conjuntas situadas 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 más al Este , (UR UE S-19-Osunillas 5, situación de la finca según recibo de IBI) tiene una superficie de 4.188,89m² , 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 Nacimiento Nuevo y al Oeste con la otra parcela objeto de este proyecto. En la parcela existe una casa construída y una cochera cuyas características no entramos a describir ya que ambas van a ser demolidas. El terreno presenta una serie de bancales a los que nos adaptaremos en el proyecto.

La parcela más al Oeste , (UR UE S-19-Osunillas 6, situación de la finca según recibo de IBI) tiene una superficie de 1.820m² , y linda al Norte con la sierra de Mijas , al Sur con el trazado de la carretera de Mijas a Benalmádena , al Este con la otra parcela objeto de este proyecto y al Oeste con otra parcela . En la parcela existe una casa construída y una cochera ,que se van a conservar y ampliar con una superficie actual de 142,05m² en vivienda y 25,80m² en terraza cubierta, y 13,00m² de cochera , con una superficie a efectos de edificabilidad de 142,05m². El terreno presenta una serie de bancales a los que nos adaptaremos en el proyecto.

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.

Ambas parcelas son propiedad de la sociedad DANCON S.L., y al unirlas forman una única parcela con una superficie de 6.008,89m²

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Existe un único propietario de la parcela , que es la sociedad DANCON 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, y la zona verde pública de 184,46m². establecida por el Ayuntamiento.

ASIGNACION DE EDIFICABILIDAD Y DE NUMERO DE VIVIENDAS

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA

29 ENERO 2008



E. SECRETARIO.



Edificabilidad 0.35m²/m²
Nº viviendas 1viv. / 500m² = 12 viviendas
Nº de alturas 2

APPROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA

Por tanto estamos hablando de 2.103,11m² de Edificabilidad máxima, y de 12 viviendas como máximo.



29 ENF. 2008
EL SECRETARIO,

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 requerída para el desarrollo de dichas actuaciones en Sub-zona AIS-3 es de 4.000m². En nuestro caso son 6.008,89m²

JUSTIFICACION VOLUMETRICA Y DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DEMAS ORDENANZAS.

La propuesta se compone de 12 viviendas , 11 nuevas más una existente aislada que conservamos. Las viviendas nuevas son adosadas y se agrupan en un conjunto de 5 viviendas , en otro de 3 viviendas y en otro también de tres viviendas. Todas tratando 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 .

Las viviendas nuevas corresponden básicamente al mismo tipo pero con pequeñas variantes dependiendo del grupo al que pertenezca. 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.

En el grupo de cinco viviendas , (viviendas 2,3,4,5,y 6) todas tienen un sótano destinado a garaje y almacén que ocupa toda la planta baja de la edificación.

En los grupos de tres viviendas (viviendas 7, 8,y 9 y viviendas 10,11 y 12)no existe tal sótano , teniendo las dos viviendas extremas un garaje en superficie en el caso del primer grupo, y solo la vivienda nº 12 en el caso del segundo grupo ,construyéndose garajes frente a las viviendas , asignándose uno de ellos a la vivienda que carece de garaje en superficie.



Vivienda aislada existente

En esta vivienda se va a demoler un cuarto de baño existente en planta baja , y se va a construir un dormitorio con baño en planta primera . La superficie resultante después de la reforma es la siguiente :

Vivienda 189,21m²
Terraza cubierta 25,80m²
Cochera 13,00m²

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 ENE. 2008



EL SECRETARIO

Cuadro de superficies

Vivienda1

P.Baja

Vivienda.....189,21m²
Terraza cubierta cerrada 1 lado 25,80 x 0,512,90m²
Garaje.....13,00m²

TOTAL 215,11m²

Viviendas 2,3,4,5,y,6.

P.Sótano

Garaje y almacén..... 88,40m²

P.Baja

Vivienda.....73,46m²
Terraza cubierta cerrada 2 lados 13,02 x 0,5..... 6,51m²
Porche cubierto cerrado 2 lados 7,60 x 0,5..... 3,80m²

P.Alta

Vivienda..... 73,46m²

TOTAL 245,63m²

Viviendas 7, 9 y 12.

P.Baja

Vivienda.....73,46m²
Terraza cubierta cerrada 2 lados 13,02 x 0,5..... 6,51m²
Porche cubierto cerrado 2 lados 7,60 x 0,5..... 3,80m²
Garaje..... 18,80m²

P.Alta

Vivienda..... 73,46m²

TOTAL 176,03m²

Viviendas 8 ,10 y 11.

P.Baja

Vivienda.....73,46m²



Terraza cubierta cerrada 2 lados 13,02 x 0,5..... 6,51m2
 Porche cubierto cerrado 2 lados 7,60 x 0,5..... 3,80m2

P.Alta

Vivienda..... 73,46m2

TOTAL

**APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:**

29 ENE. 2008

157,23m2



EL SECRETARIO

Superficie construída total :

Vivienda 1 215,11m2
 Viviendas 2,3,4,5,y,6..... 5 x 245,63m2..... 1.228,15m2
 Viviendas 7, 9, y 12..... 3 x 176,03m2..... 528,09m2
 Viviendas 8 , 10 y 11..... 3 x 157,23m2..... 471,69m2
 6 garajes y cuarto de instalaciones..... 116,00m2

TOTAL.....2.559,04m2

Superficie a efectos de edificabilidad total :

Vivienda 1 189,21m2
 Viviendas 2,3,4,5,y,6..... 5 x 157,23m2..... 786,15m2
 Viviendas 7,8,9,10,11,y,12..... 6 x 157,23m2..... 943,38m2

TOTAL.....1.918,74m2

Superficie a efectos de ocupación total :

Vivienda 1 176,02m2
 Viviendas 2,3,4,5,y,6..... 5 x 94,08m2..... 470,40m2
 Viviendas 7,9,y ,12..... 3 x 94,08m2..... 282,24 m2
 Viviendas 8 , 10 y 11..... 3 x 75,28m2..... 225,84 m2
 6 garajes y cuarto de instalaciones..... 116,00m2

TOTAL..... 1.270,50m2

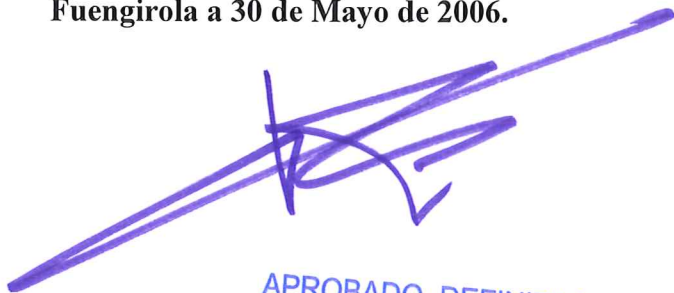


1.Cumplimiento de las ordenanzas del PGOU

	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
Edificabilidad	2.103,11m2	1.918,74 m2
Nº de viviendas	12	12
Altura máxima	2 pl.	2 pl.
Tipología	AIS 3	AIS 3

Ocupación	35%	21,14 %
Separación a linderos públicos	3m	3m
Separación a linderos privados	3m	3m
Aparcamientos	12	18

Fuengirola a 30 de Mayo de 2006.



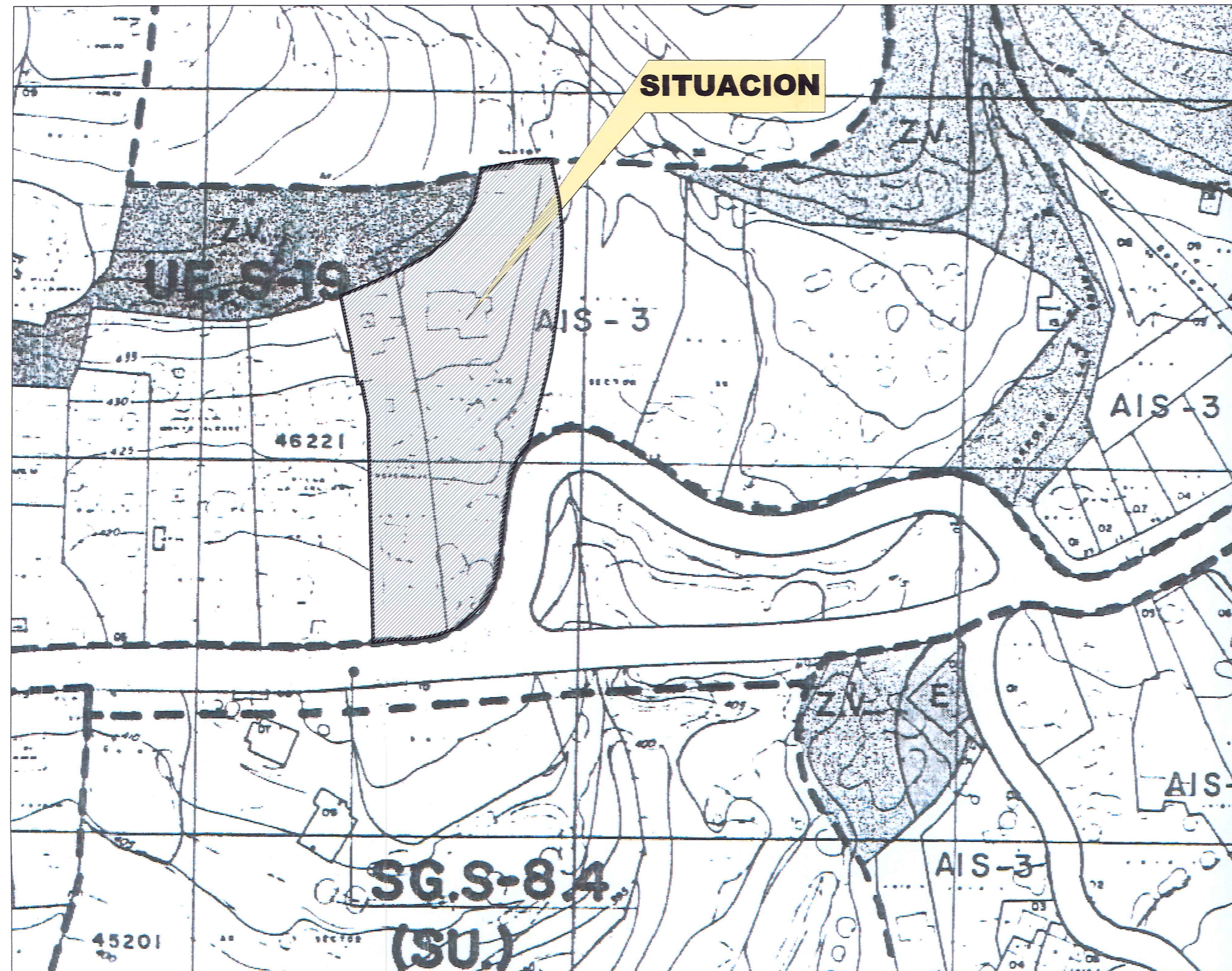
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 ENE 2008



EL SECRETARIO





APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 ENÉ 2008

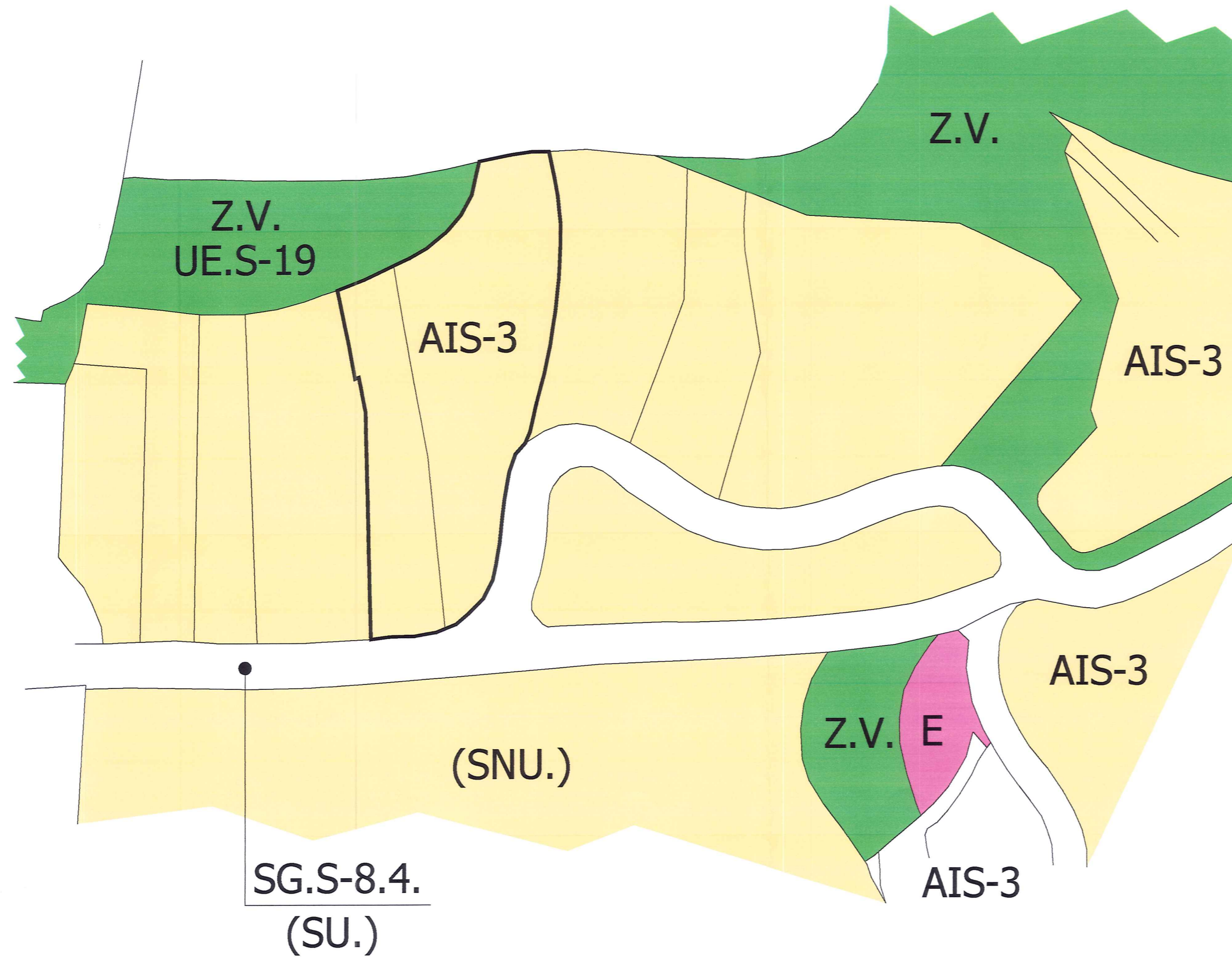
EL SECRETARIO



TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE
DE PARCELA SITUADA EN PARAJE "CRUZ DE LA PIZARRA",
EN LA CTRA. MIJAS-BENALMÁDENA, T.M. DE MIJAS.

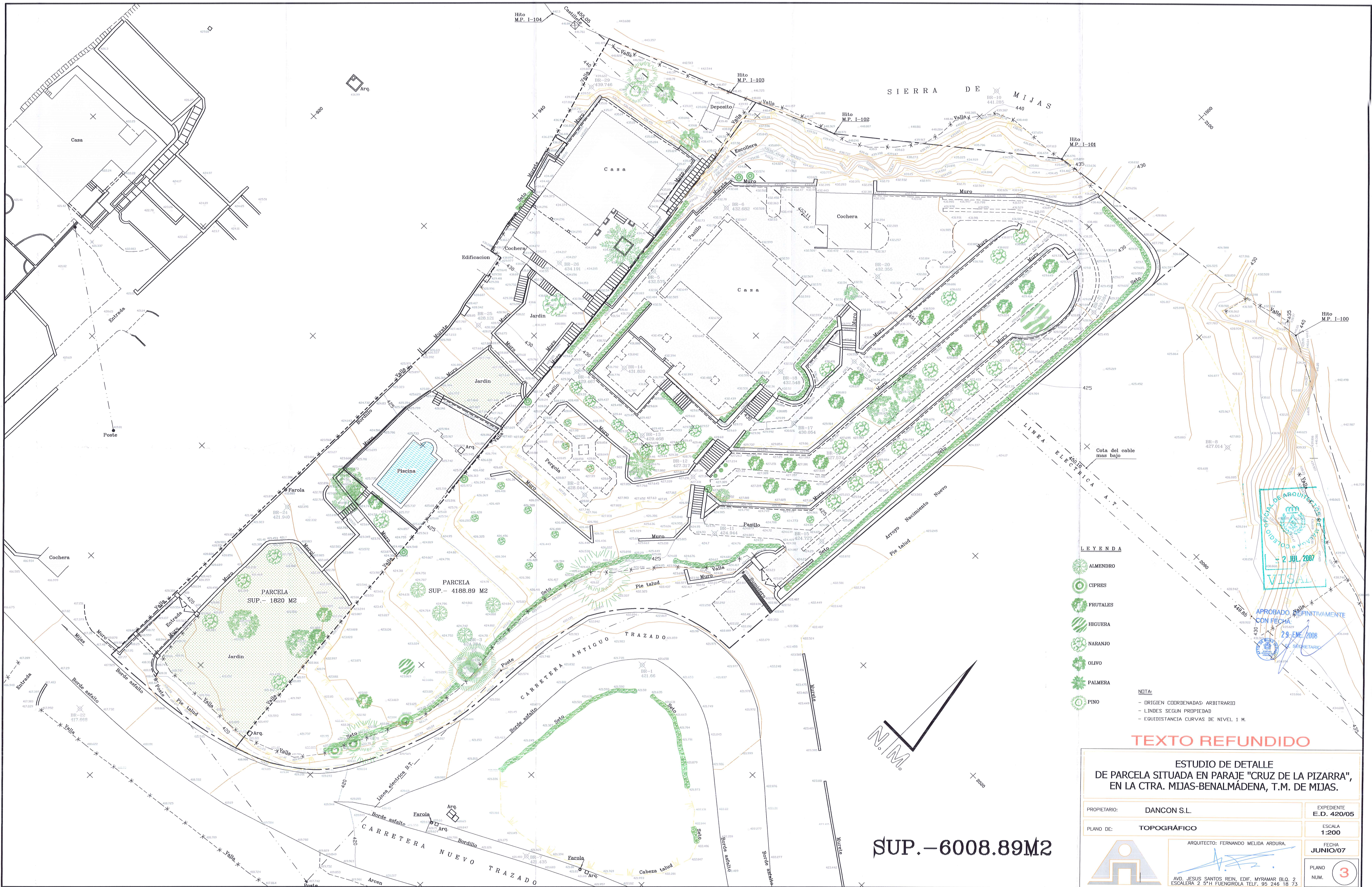
PROPIETARIO:	DANCON S.L.	EXPEDIENTE E.D. 420/05
PLANO DE:	SITUACION RESPECTO AL P.G.O.U.	ESCALA 1:1000
	ARQUITECTO: FERNANDO MELIDA ARDURA.	FECHA JUNIO/07
	AVD. JESUS SANTOS REIN, EDIF. MYRAMAR BLO. 2, ESCALERA 2.5ª H. FUENGIROLA. TELF. 95 246 18 73	PLANO NUM. 1



TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE
DE PARCELA SITUADA EN PARAJE "CRUZ DE LA PIZARRA",
EN LA CTRA. MIJAS-BENALMÁDENA, T.M. DE MIJAS.

PROPIETARIO: DANCON S.L.	EXPEDIENTE E.D. 420/05
PLANO DE: CALIFICACION RESPECTO AL P.G.O.U.	ESCALA 1:1000
ARQUITECTO: FERNANDO MELIDA ARDURA.	FECHA JUNIO/07
 <p>AVD. JESUS SANTOS REIN, EDIF. MYRAMAR BLO. 2 ESCALERA 2 5ªH FUENGIROLA TELF. 95 246 18 73</p>	PLANO NUM. 2



LEYENDA

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

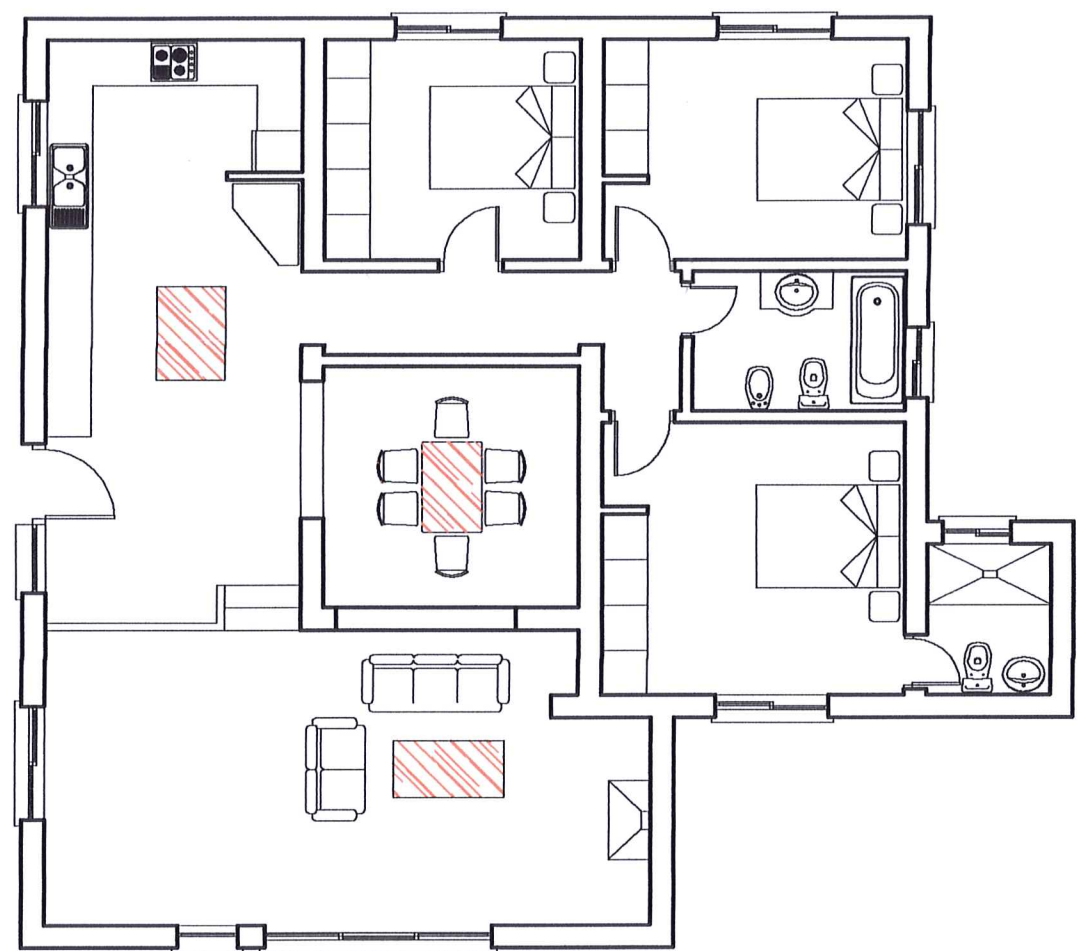
NOTA:

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

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE
DE PARCELA SITUADA EN PARAJE "CRUZ DE LA PIZARRA",
EN LA CTRA. MIJAS-BENALMÁDENA, T.M. DE MIJAS.

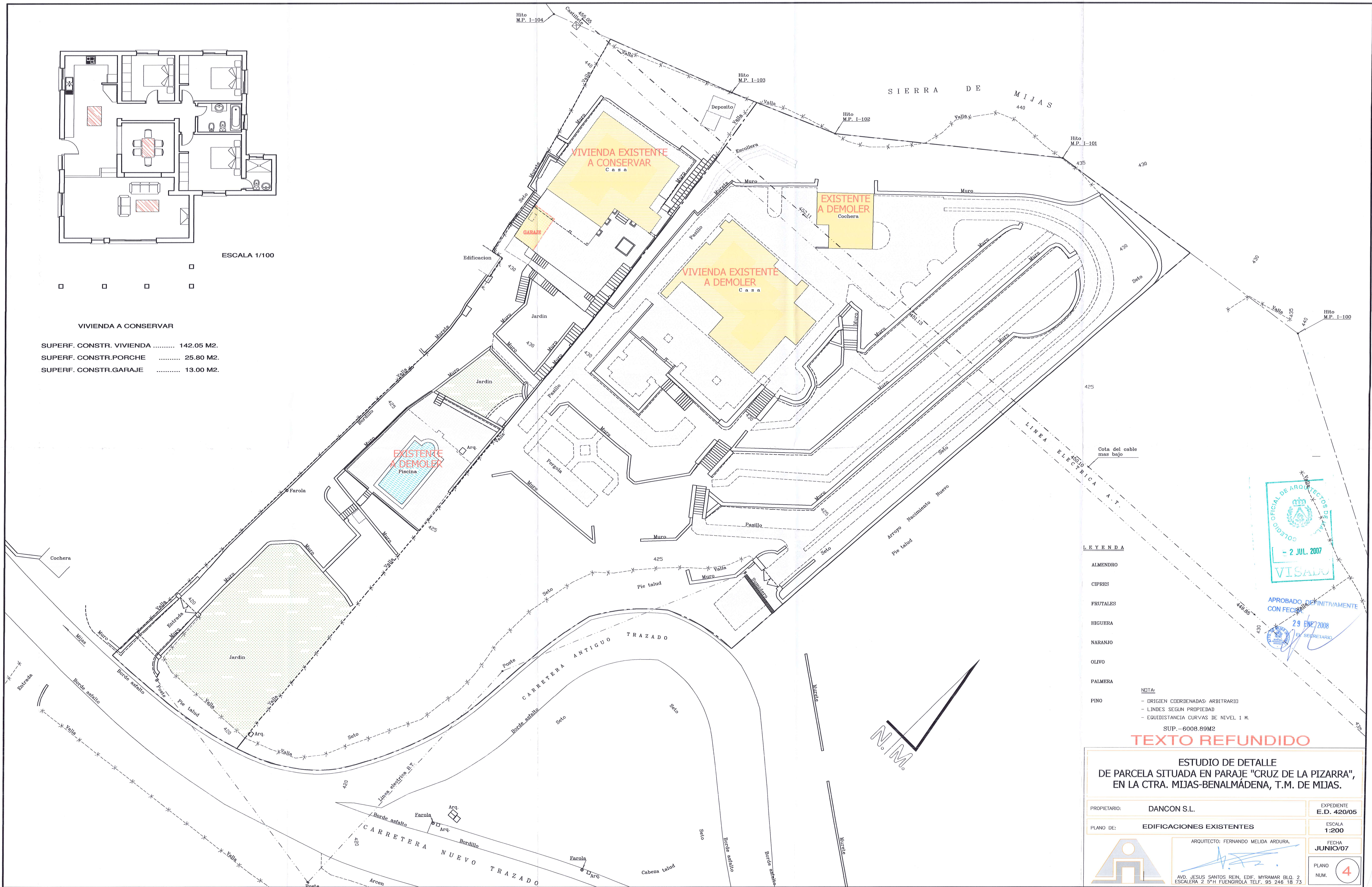
PROPIETARIO:	DANCON S.L.	EXPEDIENTE	E.D. 420/05
PLANO DE:	TOPOGRÁFICO	ESCALA	1:200
ARQUITECTO:	FERNANDO MELIDA ARDURA.	FECHA	JUNIO/07
AVD. JESUS SANTOS REIN, EDIF. MYRAMAR BLO. 2 ESCALERA 2. 5ª H. FUENGIROLA TELF. 95 246 18 73		PLANO	3



ESCALA 1/100

VIVIENDA A CONSERVAR

SUPERF. CONSTR. VIVIENDA 142.05 M2.
SUPERF. CONSTR. PORCHE 25.80 M2.
SUPERF. CONSTR. GARAJE 13.00 M2.



LEYENDA

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

NOTA:

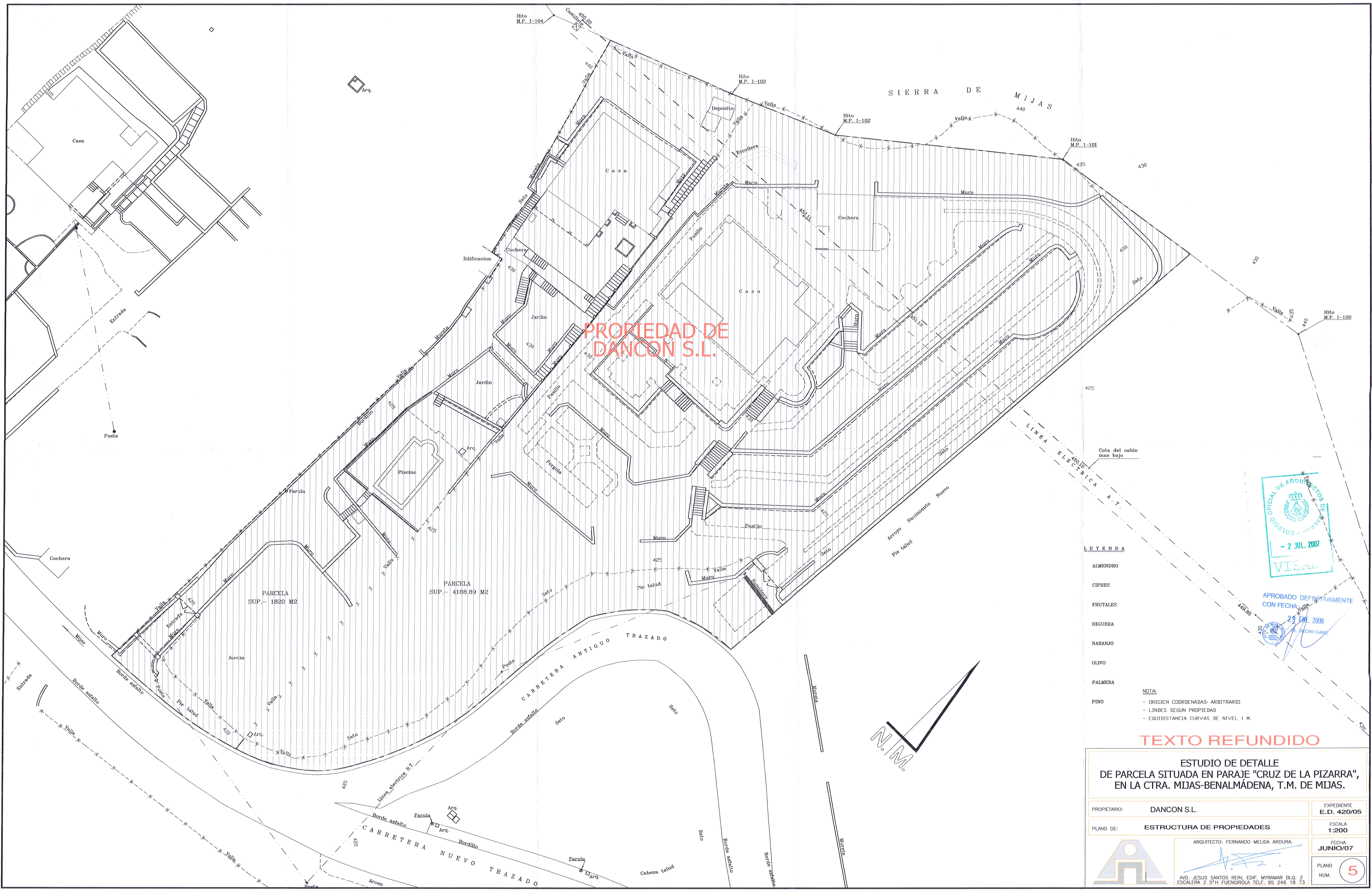
- ORIGEN COORDENADAS: ARBITRARIO
- LINDES SEGUN PROPIEDAD
- EQUIDISTANCIA CURVAS DE NIVEL 1 M.

SUP. - 6008.89M2

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE
DE PARCELA SITUADA EN PARAJE "CRUZ DE LA PIZARRA",
EN LA CTRA. MIJAS-BENALMADENA, T.M. DE MIJAS.

PROPIETARIO:	DANCON S.L.	EXPEDIENTE	E.D. 420/05
PLANO DE:	EDIFICACIONES EXISTENTES	ESCALA	1:200
ARQUITECTO: FERNANDO MELIDA ARDURA.		FECHA	JUNIO/07
AVD. JESUS SANTOS REIN, EDIF. MYRAMAR BLO. 2, ESCALERA 2 5ª H FUENGIROLA TELF. 95 246 18 73		PLANO	4



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA 29 DE JUNIO DE 2008
EL SECRETARIO

LEYENDA

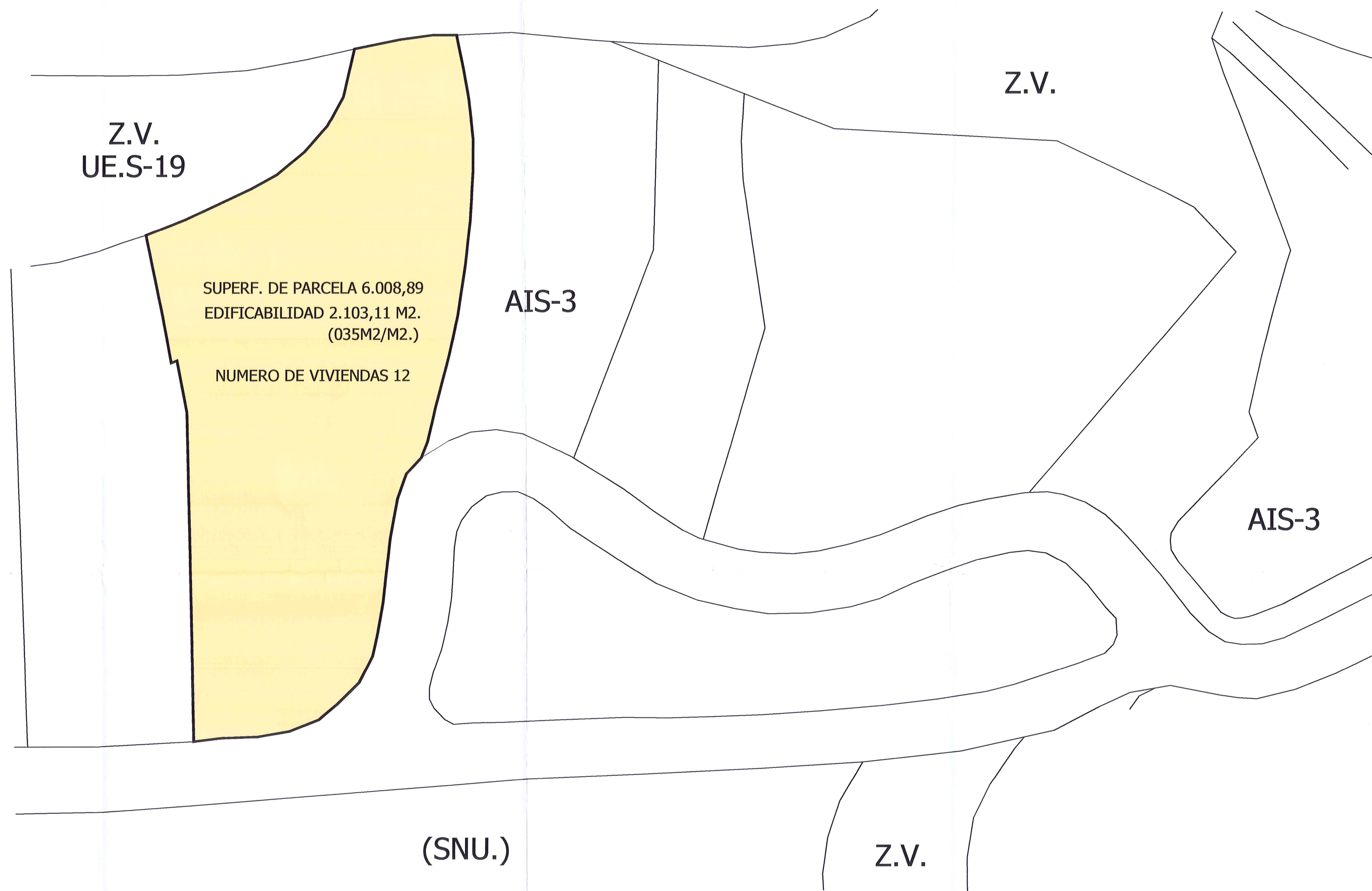
- ALMENDRO
- CIPRES
- FRUTALES
- HIGUERA
- NARANJO
- OLIVO
- PALMERA
- PINO

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

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE
DE PARCELA SITUADA EN PARAJE "CRUZ DE LA PIZARRA",
EN LA CTRA. MIJAS-BENALMÁDENA, T.M. DE MIJAS.

PROPIETARIO: DANCON S.L.	EXPEDIENTE E.D. 420/05
PLANO DE: ESTRUCTURA DE PROPIEDADES	ESCALA 1:200
ARQUITECTO: FERNANDO MELIDA ARDURA.	FECHA JUNIO/07
AVD. JESUS SANTOS REIN, EDIF. MYRAMAR BLOQ. 2, ESCALERA 2. 3ª H. FUENGIROLA. TELF. 95 246 18 73	PLANO NUM. 5



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 ENE 2008
EL SECRETARIO

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE
DE PARCELA SITUADA EN PARAJE "CRUZ DE LA PIZARRA",
EN LA CTRA. MIJAS-BENALMÁDENA, T.M. DE MIJAS.

PROPIETARIO: DANCON S.L. EXPEDIENTE E.D. 420/05

PLANO DE: SUPERFICIES Y NUMEROS DE VIVIENDAS ESCALA 1:500

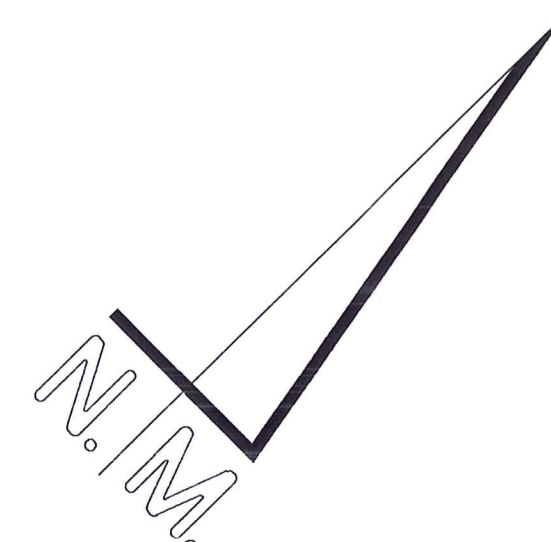
ARQUITECTO: FERNANDO MELIDA ARDURA. FECHA JUNIO/07

PLANO NUM. 6

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



NOTA: LA PENDIENTE SE HA MANTENIDO LA DEL
ACCESO ACTUAL A LA CASA EXISTENTE
QUE SE VA A MANTENER.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 ENE. 2008
EL SECRETARIO

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE
DE PARCELA SITUADA EN PARAJE "CRUZ DE LA PIZARRA",
EN LA CTRA. MIJAS-BENALMÁDENA, T.M. DE MIJAS.

PROPIETARIO: DANCON S.L.

EXPEDIENTE: E.D. 420/05

PLANO DE: ORDENACION GRAFICA DE VOLUMENES

ESCALA: 1:200

FECHA: JUNIO/07

PLANOS: 7

ARQUITECTO: FERNANDO MELIDA ARDURA.

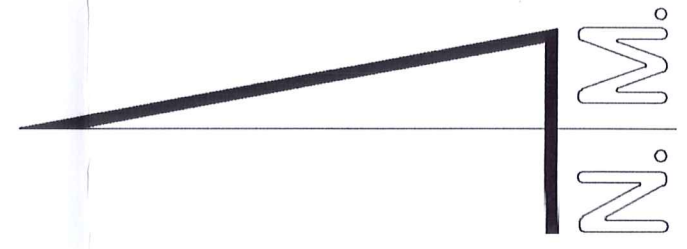
AVD. JESUS SANTOS REIN, EDIF. MYRAMAR BLO. 2,
ESCALERA 2.ª H. FUENGIROLA TELF. 95 246 18 73



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA 24 JUL 2008

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITUADA EN PARAJE "CRUZ DE LA PIZARRA", EN LA CTRA. MIJAS-BENALMÁDENA, T.M. DE MIJAS.		
PROPIETARIO:	DANCON S.L.	EXPEDIENTE: E.D. 420/05
PLANO DE:	SECCIONES ESQUEMATICAS	ESCALA: 1:200
ARQUITECTO:	FERNANDO MELIDA ARDURA	FECHA: JUNIO/07
PLANO NUM.	8	



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:
29 JUN. 2008
EL SECRETARIO

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE
DE PARCELA SITUADA EN PARAJE "CRUZ DE LA PIZARRA",
EN LA CTRA. MIJAS-BENALMÁDENA, T.M. DE MIJAS.

PROPIETARIO:	DANCON S.L.	EXPEDIENTE:	E.D. 420/05
PLANO DE:	PLANTA CALLES INTERIORES	ESCALA:	1:200
ARQUITECTO: FERNANDO MELIDA ARDURA.		FECHA:	JUNIO/07
		PLANO NUM.	9

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

E J E 2
ESCALAS { HORIZONTAL = 200
VERTICAL = 100

Pendientes

Cotas Rojas Desmante

Cotas Rojas Terraplen

Cotas de Rasante

Cotas de Terreno

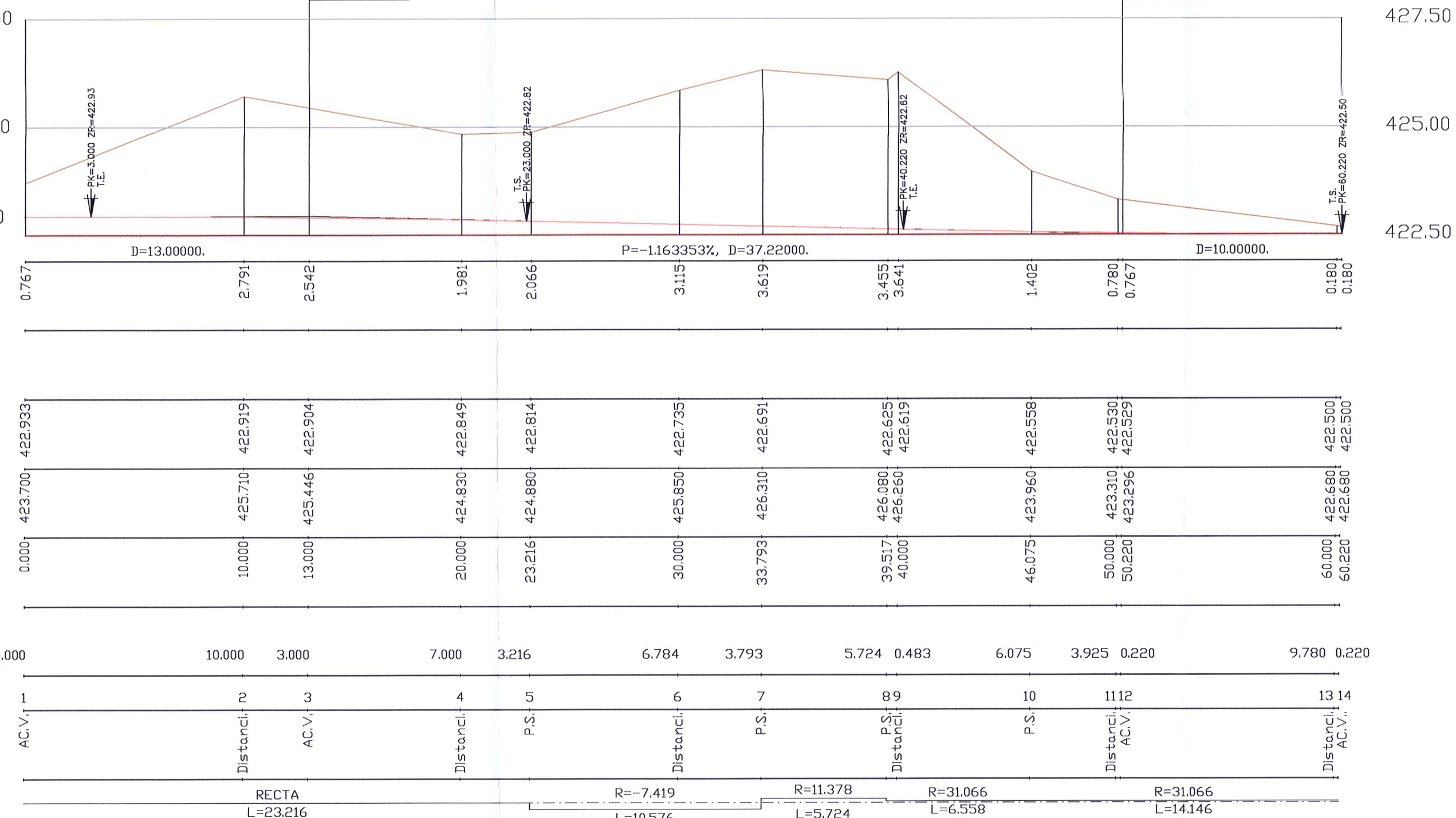
Distancias a Origen

Distancias Parciales

Numeracion de Perfiles

Codigos

Diagrama de Curvatura



E J E 3
ESCALAS { HORIZONTAL = 200
VERTICAL = 100

Pendientes

Cotas Rojas Desmante

Cotas Rojas Terraplen

Cotas de Rasante

Cotas de Terreno

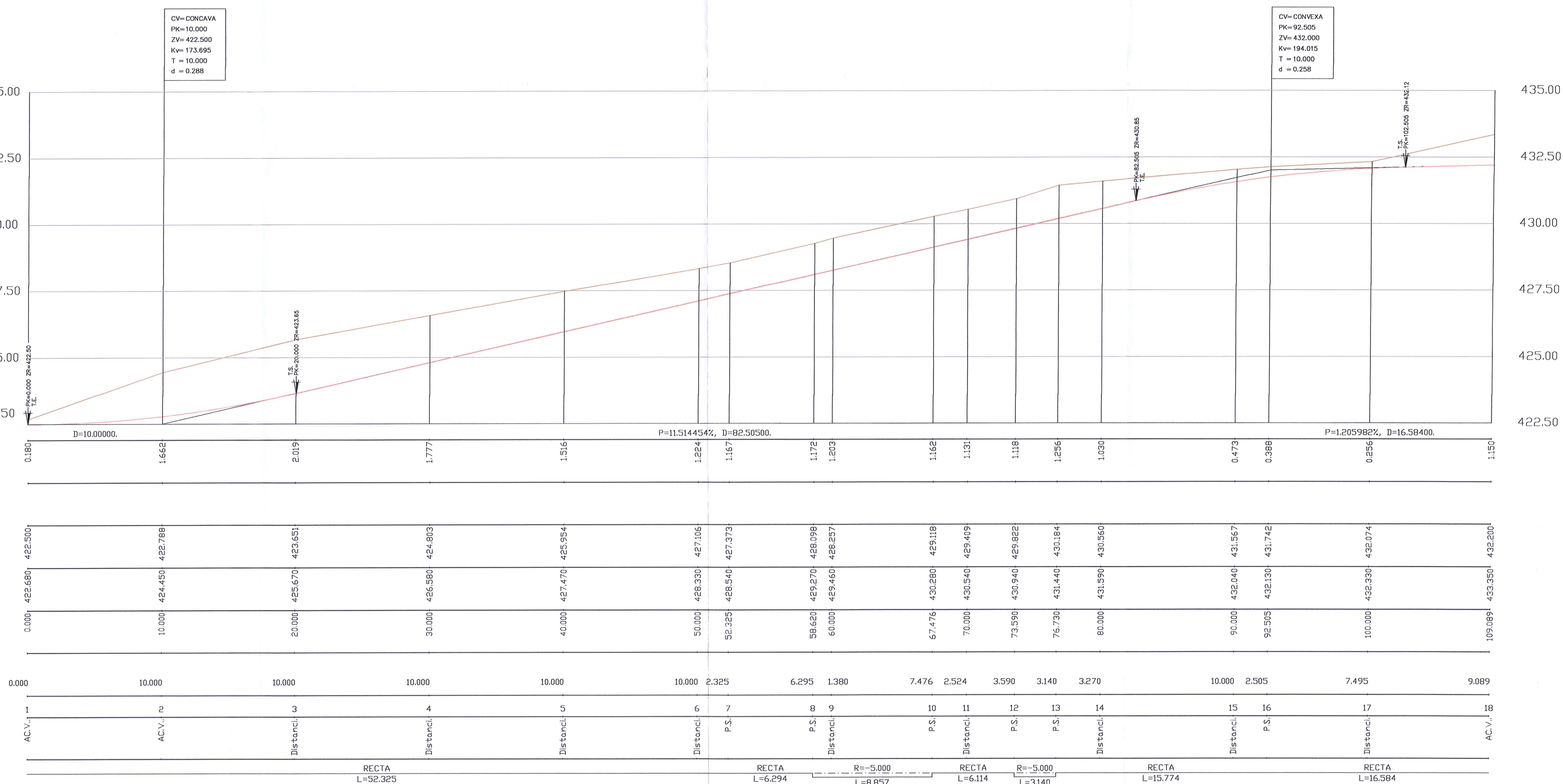
Distancias a Origen

Distancias Parciales

Numeracion de Perfiles

Codigos

Diagrama de Curvatura



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA: 29 JUL. 2007
SECRETARIO

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE
DE PARCELA SITUADA EN PARAJE "CRUZ DE LA PIZARRA",
EN LA CTRA. MIJAS-BENALMADENA, T.M. DE MIJAS.

PROPIETARIO: DANCON S.L. EXPEDIENTE E.D. 420/05

PLANO DE: PERFILES Y RASANTES CALLES INTERIORES-2 ESCALA 1:200

ARQUITECTO: FERNANDO MELIDA ARDURA. FECHA JUNIO/07

AVD. JESUS SANTOS REIN, EDIF. MYRAMAR BLQ. 2
ESCALERA 2.5ª H. FUENGIROLA TELF. 95 246 18 73

PLANO NUM. 11