



www.hcparquitectos.com

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE – TEXTO REFUNDIDO

EN PARCELAS MA-B Y MC, DEL SECTOR SUP. C-20 (R.T.)
“CLUB LA COSTA”, MIJAS
MÁLAGA

PROMOTOR:
REMISOL, S.A.

PROYECTISTAS:
HCP ARQUITECTOS URBANISTAS S.L.P.

ARQUITECTOS:
MARIO ROMERO GONZÁLEZ
JAVIER HIGUERA MATA

NOVIEMBRE 2019
V.3

INDICE.

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

- 1.1 OBJETO Y FINALIDADES
- 1.2 AMBITO DE LA ACTUACIÓN
- 1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN
- 1.4 ORDENANZAS

2. RELACIÓN DE PLANOS.





15 ENE. 2020

P.D. Decreto nº 2017000472
Departamento de Urbanismo
Dña. Gendalune Escudero Cantor.

1. MEMORIA

1.1-OBJETO Y FINALIDADES

Se incluye el presente resumen ejecutivo en cumplimiento del artículo 19.3 de la LOUA, al objeto de extractar de una forma sucinta los objetivos y finalidades perseguidos por el Estudio de Detalle, en orden a facilitar su comprensión a la ciudadanía y fomentar la transparencia y participación de ésta en el procedimiento de aprobación, tramitación y aprobación del presente instrumento de planeamiento.

1.2-AMBITO DE ACTUACIÓN

El Estudio de Detalle objeto de este documento se circunscribe a las **Parcelas MA-B y MC** del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SUP. C-20 (R.T.) del Plan General de Ordenación Urbana de Mijas.

El presente documento se redacta con el fin de:

1. Definir la parcela resultante, que será objeto de desarrollo posterior como proyecto de edificación, en base a dos condicionantes:
 - El primero, la unión de las dos parcelas matrices (MA-B + MC) .
 - El segundo, la topografía resultante de la ejecución del nuevo vial suroeste, denominado VR.C-2, para lo cual se toman como referencia las cotas de rasante y el movimiento de tierras contemplados en el Proyecto de Urbanización.
2. Sobre la parcela resultante, ordenar los volúmenes y definir las rasantes de la edificación, tanto de la residencial CJ-3 como de la comercial.

1.3.-JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN



15 ENE. 2020

P.D. Decreto nº 2017000472

Departamento de Urbanismo

Miguel Escudero Canter.

La ordenación para las edificaciones residenciales consiste en una

hilera de volúmenes dispuestos en el lado oeste de la parcela, cuya topografía es más elevada, de manera que se generen las mejores vistas posibles desde los edificios. Lo que se persigue con la ordenación establecida es adaptarse a la topografía del terreno y los viales adyacentes y al mismo tiempo posibilitar las vistas panorámicas a todas las viviendas. Al mismo tiempo se libera en la parcela una zona central destinada a áreas comunes de estancia y esparcimiento, con ajardinamiento y piscinas.

Todos los volúmenes edificatorios -definidos en el presente documento como un **"área de movimiento de la edificación sobre rasante"** (plano ED-04 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES)- se han dotado de holgura suficiente como para poder agotar el techo edificable residencial y con la finalidad de posibilitar las vistas desde todos los edificios minimizando interferencias visuales entre ellos. En este sentido, las terrazas deben quedar comprendidas también dentro de dicha área de movimiento.

Las áreas de movimiento de la edificación definidas en los planos indican la huella máxima de la edificación sobre rasante, pudiendo diseñar edificios de menor ocupación.

Se definen 5 volúmenes de edificación residencial con la altura máxima determinada en la ordenanza CJ-3 (PB+3; 13m). Cada uno de estos volúmenes se define como un "sólido capaz" o "área de movimiento de la edificación" sobre rasante, permitiéndose la conexión entre ellos bajo rasante para la organización y dotación de aparcamientos, trasteros e instalaciones.

En dicho plano (ED-04 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES) también se grafían unas rasantes que se tomarán como referencia para la planta que tenga consideración de "planta baja" de acuerdo a su definición y condiciones definidas en el Plan General de Mijas.

Sobre la cota altimétrica de cada rasante definida sobre el plano ED-04 se permitirá una oscilación de +/- 1 metro, con el objeto de permitir adaptarse a la accidentada topografía del terreno o a las variaciones que puedan derivarse de la ejecución del nuevo vial.

NOTA: Las "áreas de movimiento de la edificación" representan solamente las zonas ocupables S/R por los edificios. Por lo tanto, durante el desarrollo de los proyectos de estas parcelas, **los edificios deberán ajustarse también a los parámetros de techo edificable, porcentaje de ocupación total sobre parcela, separación a linderos, separación entre edificios y longitud máxima de edificación fijados en las ordenanzas del PGOU de Mijas para la zona residencial CJ-3.** No obstante, se permite la construcción de pequeñas edificaciones auxiliares de una sola planta y superficie inferior a 100m² fuera de las áreas de movimiento de la edificación, tales como vestuarios de piscina, sala de uso comunitario, garita, etc.

Para la **ordenación de la superficie comercial** se define un área de movimiento o huella edificable que comprende edificación sobre y bajo rasante.

De acuerdo a las ordenanzas establecidas en el PGOU para la zona comercial, la altura máxima es de 2 plantas sobre rasante y 8 m, sin embargo se limita la zona donde se pueden hacer dos plantas a un área concreta con el objetivo de garantizar las vistas a las viviendas situadas en planta baja del bloque cuya rasante de referencia es más baja.

Asimismo se grafían las rasantes de referencia para Planta Baja y en este caso también las de Planta de Cubierta, con el objetivo de controlar la altura de la zona comercial y posibilitar vistas tanto desde las edificaciones residenciales como desde sus zonas comunes exteriores.

Sobre la cota altimétrica de cada rasante definida sobre el plano ED-04 se permitirá una oscilación de +/- 0.50 m



15 ENE. 2020

P.D. Decreto nº 2017000472
Departamento de Urbanismo
Dña. Gendalune Escudero Cantor.

1.4.-ORDENANZAS

Las ordenanzas generales de aplicación serán las establecidas en el PGOU con carácter general para las zonas CJ-3 y CO (Zona Comercial), concretándose sobre la parcela resultante de la unión de las parcelas MA-B y MC las siguientes:

ORDENANZA		CJ-3 / CO
SUPERFICIE DE PARCELA		25383,00
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL	11620,00
	COMERCIAL	3000,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		167
ALTURA MÁXIMA	RESIDENCIAL	13m
	COMERCIAL	8m
Nº MÁXIMO DE PLANTAS S/R	RESIDENCIAL	B+III
	COMERCIAL	B+I
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO		3,50 m
LONGITUD MÁXIMA EDIF.	CJ-3	60 m
	COMERCIAL	-
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS		2/3 x Altura edificio
OCUPACIÓN MÁXIMA		45%



15 ENE. 2020

P.D. Decreto nº 2017000472
Departamento de Urbanismo
Dña. Gendalune Escudero Cantor.

2. RELACIÓN DE PLANOS.

ED-02- SITUACIÓN EN LA INNOVACIÓN DEL PGOU

ED-04- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y AFECCIONES I

ED-06- SECCIONES GENERALES


ROMERO
GONZALEZ
MARIO -
44211103C
2019.11.12
17:55:47
+01'00'


HIGUERA
MATA
FRANCISCO
JAVIER -
44598665D
2019.11.12
17:55:22
+01'00'

ARQUITECTOS: D. Mario Romero González / D. Javier Higuera Mata

Málaga, Noviembre de 2019