

PE. 2018038061

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:



- 5 DIC. 2018

P.D. Decreto nº 2017008472
Departamento de Urbanismo
Fdo. Eduardo Sacconi Parras

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:



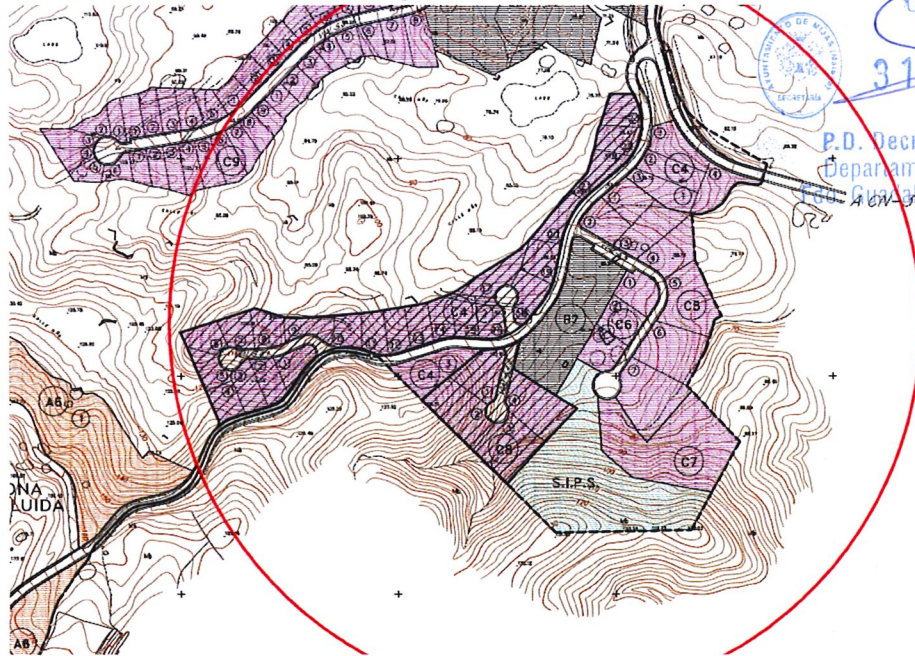
TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL
Arquitecto

31 JUL. 2019

P.D. Decreto nº 2017008472
Departamento de Urbanismo
Fdo. Eduardo Sacconi Parras

31 JUL. 2019

P.D. Decreto nº 2017008472
Departamento de Urbanismo
Fdo. Guadalupe Escudero García



PROMOTOR: RANCHOS REUNIDOS S.A.

La Cala

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA CALIFICACIÓN DE
VIAL PÚBLICO DE LOS VIALES SITOS EN**

**MANZANA C-4.2 (Vial 5.4.1 y Vial 5.4.3)
MANZANA C-8 (Vial 5.4.2)**

**SECTOR SUP.R-15(RT) "LA CALA GOLF"
PGOU/99 DE MIJAS
RESUMEN EJECUTIVO**

Septiembre 2018



- 5 DIC. 2018



31 JUL. 2019

I. INTRODUCCIÓN

P.D. Decreto nº 2017008472
Departamento de Urbanismo
Fdo. Eduardo Sacconi Parras.

P.D. Decreto nº 2017008472
Departamento de Urbanismo
Fdo. Eduardo Sacconi Parras.

El artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que regula el contenido documental de los instrumentos de planeamiento, exige, entre otros documentos, un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del instrumento de planeamiento, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

2.- OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

El sector SUP-R-15 (RT) "La Cala Golf" del Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas fue ordenado de manera pormenorizada y urbanizado mediante el correspondiente plan parcial y proyecto de urbanización. La ordenación de dicho sector ha sido objeto posteriormente de una modificación que fue aprobada definitivamente por Orden del 27 de septiembre de 2011 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

En las manzanas denominadas C-4.2 y C.8 se han ejecutado unos viales que, si bien, aparecen grafiados con una anchura mínima de 10,00 m. en el plano de ordenación de la citada modificación sin embargo no fueron calificados como viario público.

De acuerdo a ello resulta necesario tramitar un Estudio de Detalle para otorgarle a dichos viales la calificación de viales públicos, descontando dicha superficie de las parcelas edificables que se ven afectadas y, consecuentemente, reduciendo de forma proporcional la edificabilidad de las mismas.

Además, dichos viales han sido ejecutados con una anchura de 8,5 m. por lo que, una vez, modificada su calificación urbanística para viario público procederá la ampliación de la anchura de los mismos hasta 10,00 m.

Asimismo, se califica como infraestructura privada un centro de transformación existente cuya superficie se excluye también de la parcela edificable en la que estaba incluido.

3.- MODIFICACIÓN PROPUESTA Y CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

P.D. Decreto nº 2017008472
Departamento de Urbanismo
Fdo. Eduardo Sacconi Parras.

P.D. Decreto nº 2017008472
Departamento de Urbanismo
Fdo. Eduardo Sacconi Parras.

La modificación propuesta conlleva la alteración de la superficie edificable de las manzanas C.4.2 y C.8, calificada con uso residencial de viviendas aisladas, que se reduce de 22.728 m²s y 9.052 m²s, respectivamente, a 20.827 m²s y 8.076 m²s, respectivamente. Ello supone una reducción de 1.901 m²s en la manzana C.4.2 que pasan a calificarse como viales públicos y de 936 m²s y 40 m²s en la manzana C.8 que pasan a calificarse como viales públicos e infraestructura privada (centro de transformación), respectivamente.

No obstante, se mantiene el índice de edificabilidad y el número de viviendas otorgado por el planeamiento vigente a dichas parcelas (Modificación del PGOU en el ámbito del SUP-R.15 "La Cala Golf"). Asimismo, las parcelas afectadas por la reducción de su superficie siguen cumpliendo la parcela mínima edificable establecida en el planeamiento vigente (800 m²). Respecto a esta última cuestión cabe señalar que la superficie de la parcela C.4.2-1, que actualmente es de 854 m², se reduciría a 795 m², al excluir los 59 m² que ocupa la ampliación de la anchura del vial ejecutado hasta 10,00 m., por lo que incumpliría la parcela mínima edificable. Debido a ello se ha corregido ligeramente el límite entre dicha parcela y la colindante C.4.2-2 de tal manera que ésta se reduce en 5 m², pasando de los 909 m² actuales a 904 m², y dicha superficie se incluye en la C.4.2-1 sumando así 800 m².

A continuación, se detallan la calificación, superficies y edificabilidades actuales y modificadas que justifican el cumplimiento del planeamiento vigente:

- Actuales

MANZANA	SUPERFICIE m ²	I. EDIFICAB. m ² t/m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t	Nº DE VIV.
C-4.2	22.728,00	0,34	7.805,44	23

MANZANA	SUPERFICIE m ²	I. EDIFICAB. m ² t/m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t	Nº DE VIV.
C-8	9.052,00	0,19	1.708,56	4



- 5 DIC. 2018



31 JUL. 2019

- Modificadas

P.D. Decreto nº 2017008472

P.D. Decreto nº 2017008472

Departamento de Urbanismo

Departamento de Urbanismo

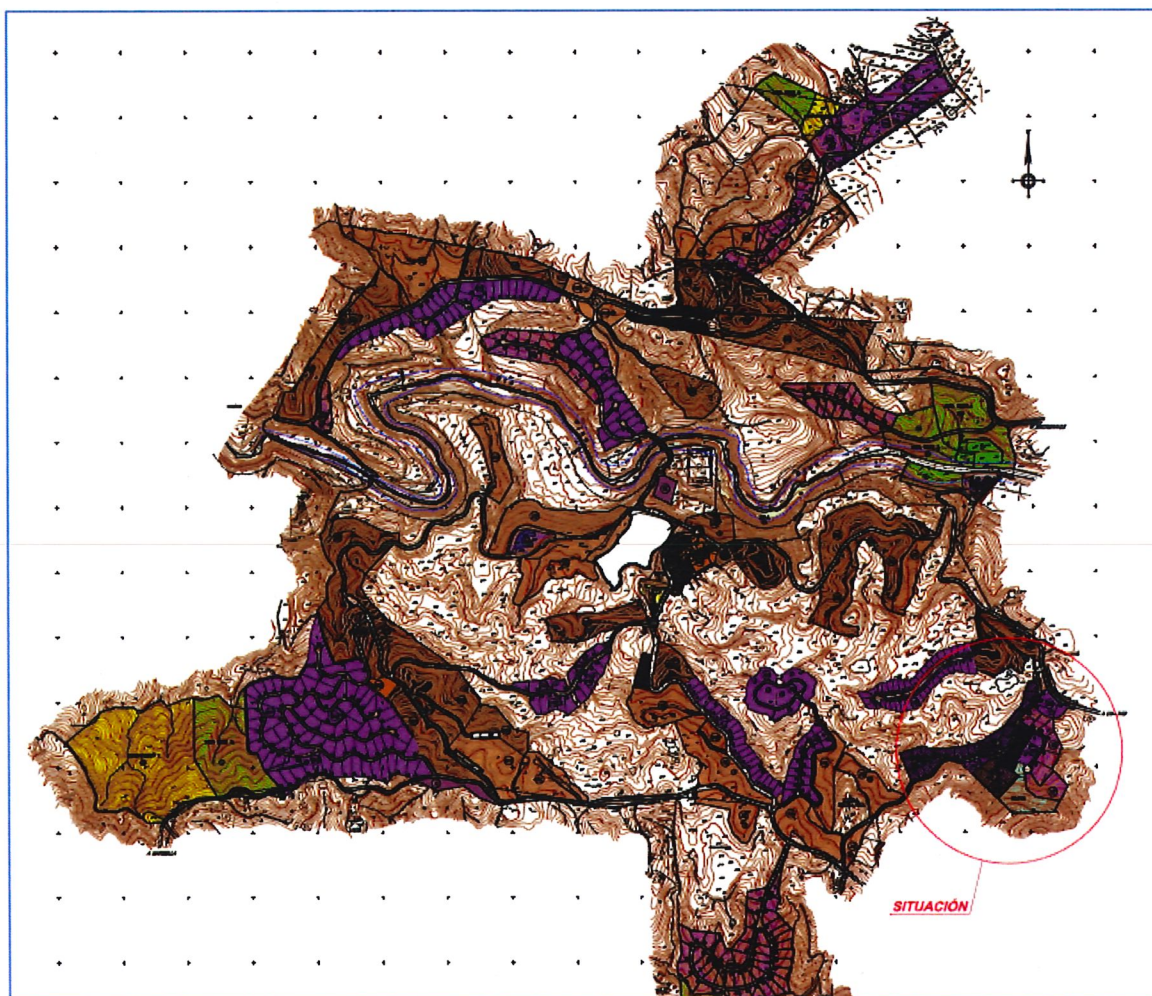
Edo. Eduardo Sáenz de Pineda

Edo. Eduardo Sáenz de Pineda

MANZANA	SUPERFICIE m ²	I. EDIFICAB. m ² t/m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t	Nº DE VIV.
C-4.2	20.827,00	0,3434	7.151,99	28
VIALES	1.901,00			
TOTAL C-4.2	22.728,00			

MANZANA	SUPERFICIE m ²	I. EDIFICAB. m ² t/m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t	Nº DE VIV.
C-8	8.076,00	0,1887	1.523,94	4
C. TRANSFOR.	40,00			
VIALES	936,00			
TOTAL C-8	9.052,00			

4. PLANO DE SITUACIÓN





- 5 DIC. 2018



31 JUL. 2019

5. PLANO DE ORDENACIÓN ACTUAL

P.D. Decreto nº 2017008472
Departamento de Urbanismo
Edo. Eduardo Sacconi Barras

P.D. Decreto nº 2017008472
Departamento de Urbanismo
Edo. Eduardo Sacconi Barras



USO	ORDENANZAS	SIMBOLOGIA	SUPERFICIE m ²	%	EDIFICABILIDAD m ² s/m ² t	EDIFICABILIDAD m ² t	Nº DE VIVIENDAS
RES. UR.	C4 ASL4045	4.2	22.728,00	1,11	0,34	7.805,44	23
		8	9.052,00	0,44	0,19	1.708,56	4



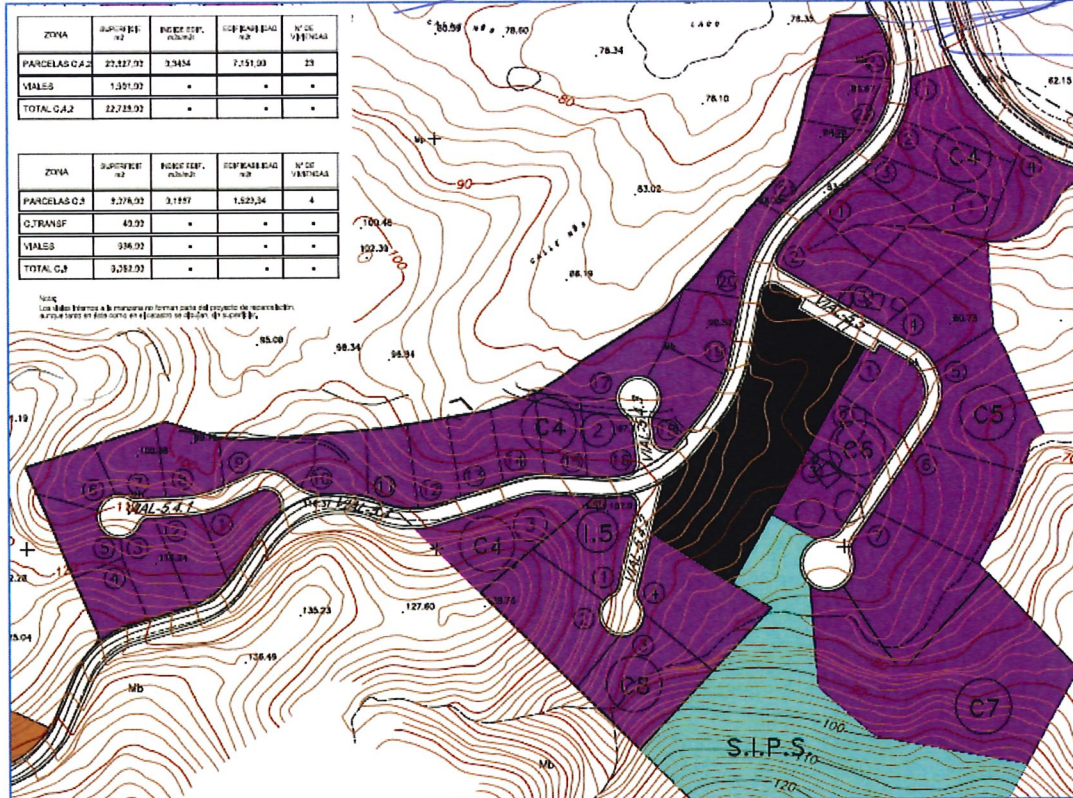
- 5 DIC. 2018



31 JUL. 2019

6. PLANO DE ORDENACIÓN MODIFICADA

P.D. Decreto nº 2017008472
Departamento de Urbanismo
Edo. Eduardo Sáenz de Pedraza



USO	ORDENANZAS	SIMBOLOGÍA	SUPERFICIE m ²	%	EDIFICABILIDAD m ² s/m ² t	EDIFICABILIDAD m ² t	Nº DE VIVIENDAS
Urb. Res.	4.2	4.2	20.827,00	1,02	0,34	7.151,99	23
	8	8	8.076,00	0,40	0,19	1.523,94	4
DOT.	(I) INFRAES.	15	40,00	0,001	-	-	-