

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:  
16 OCT. 2019  
P.D. Decreto nº 2017008472  
Departamento de Urbanismo  
Edo. Guadalajara Temporalmente Cautivo

ESTUDIO DE DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE  
MEDIANTE ACUERDO ADOPTADO POR EL  
AYUNTAMIENTO PLENO CON FECHA 29/07/2020  
PD Decreto nº 2017008472  
Departamento de Urbanismo  
El Arquitecto Municipal



AYUNTAMIENTO DE  
MIJAS Eduardo  
Sacconi Parras  
12/08/2020  
19:52:56

Eduardo Sacconi Parra

#### SUBSANACIÓN

SUSTITUYE DOCUMENTO MARZO 2019

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE U.E C-8

“FINCA ANA MARIA II”

#### RESUMEN EJECUTIVO

**LOCALIDAD:** MIJAS (MÁLAGA)

**FECHA:** AGOSTO 2019

**PROMOTOR:** CONSTRUCCIONES VEGA-ERMITA S.L.

**ARQUITECTO:** D. JOSE CARLOS VEGA MORENO

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:  
16 OCT. 2019  
P.D. Decreto nº 20178084/2  
Departamento de Urbanismo  
Edo. Guadalajara Temporalmente Cautiva

**-MEMORIA:**

- 1.- Ámbito, antecedentes y objeto.
- 2.- Descripción y justificación de la solución adoptada.
- 3.- Determinaciones.
- 4.- Cuadro de datos Reformado Estudio detalle 2019.

**-PLANOS:**

1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

I-1. Situación y Planeamiento Vigente.

P-1. Ordenación Modificada.



16 OCT. 2019

*[Firma manuscrita]*

P.D. Decreto nº 201700142  
Departamento de Urbanismo  
Edo. Guadalupe, Tepic, Jalisco

## MEMORIA

### 1.- Ámbito, antecedentes y objeto.

La parcela objeto de este modificado de Estudio de Detalle es la Unidad de Ejecución C-8 "Finca Ana María II".

La Unidad de ejecución C-8, cuenta con un Estudio de Detalle con aprobación definitiva con fecha 26 de Marzo de 2004.

El objeto del presente Reformado de Estudio de Detalle con el objeto de adecuar las determinaciones del Estudio de Detalle vigente, para ajustarla a la delimitación establecida por el deslinde del Dominio Público Hidráulico.

De tal forma que se delimite la zona Dominio Público Hidráulico y se desafecte cualquier elemento del sector ocupado por dicha superficie, reajustando el trazado viario de la ordenación detallada, acorde con la realidad actual (según art. 15 de la L.O.U.A.) y manteniendo la superficie de los suelos de cesión previstos en el instrumento de planeamiento que ordenó los terrenos. Así mismo, se reajusta el número de viviendas, inferior a la densidad máxima resultante de la nueva superficie del ámbito, con respecto al Estudio de Detalle anterior.

La superficie total de esta Unidad de Ejecución es de 42.963 m<sup>2</sup>.

La determinación de la superficie ocupada por el Dominio Público hidráulico es de 4.033,04 m<sup>2</sup>.

Por tanto la superficie de resultante de la parcela una vez deducido el D.P.H es de 38.929,96m<sup>2</sup>, realizándose todos los cálculos ajustándonos a este dato.

### 2.- Descripción y Justificación de la Solución Proyectada.

En la redacción del presente Estudio de Detalle se han tenido en cuenta los parámetros indicados en el Texto Refundido de 2013, así como las directrices de los servicios técnicos Municipales.

El objetivo del presente Estudio de Detalle es reajustar, una vez descontada la superficie de D.P.H, las determinaciones aprobadas en el Estudio de detalle, dando como resultado lo siguiente:

- Reajuste del trazado del vial A, para eliminar posible afección del Dominio Público Hidráulico o su servidumbre y ajustar a la topografía actual (art. 15 L.O.U.A)
- Reajuste de la localización de la zona verde establecida en el P.G.O.U fijada en 13.360m<sup>2</sup>.



16 OCT 2019

Departamento de Urbanismo  
P.O. 12

-Como consecuencia de lo anterior, se reajusta la superficie de las parcelas edificables, así como las alineaciones y la ordenación volumétrica, debido a la edificabilidad resultante de la nueva superficie del ámbito, una vez descontada la superficie del Dominio Público Hidráulico.

### **3.2.- Determinaciones.**

Según el Texto Refundido del P.G.O.U de 2013, en las ordenanzas Regulatoras de la Edificación, capítulo 6º, Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Adosada ADS, así como en el capítulo 5º, Ordenanzas Particulares de Vivienda Unifamiliar Aislada AIS, se establecen las limitaciones urbanísticas de los tipologías del sector (ADS-3 y AIS-3), manteniéndose lo expuesto y aprobado por el Estudio de Detalle de 2004.

Zonas Verdes – De cesión obligatoria (13.360m<sup>2</sup> según P.G.O.U)

Sistemas Locales – De conexión del nuevo viario con el viario existente SLC-10 (Actualmente en trámite de modificación de elementos que reajustará su trazado debido a la realidad ejecutada).

Se ajusta la previsión total de viviendas a 60 unidades, inferior a lo permitido en la revisión del P.G.O.U.

#### **Cuadro de datos de Reformado Estudio de Detalle 2019.**

|   |  |
|---|--|
| <b>UNIDAD</b>   | U.E – C-8                              |
| <b>DENOMINACIÓN</b>                                     | Finca Urbana Ana María II              |
| <b>CLASIFICACIÓN</b>                                    | Suelo Urbano                           |
| <b>AREA DE REPARTO</b>                                  | 1                                      |
| <b><u>TIPO U.E-1:</u></b>                               |  |
| Superficie (m <sup>2</sup> )                            | 38.929,96 m <sup>2</sup>               |
| Edificación General (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) | 0,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| Tipología   | AIS-3 Y ADS-3                          |
| <b><u>Cesión de Suelo (m<sup>2</sup>s):</u></b>         |  |
| Cesión Zona Verde                                       | 13.360 m <sup>2</sup>                  |
| Cesión Viario   | (S/Plano) 3.397,06 m <sup>2</sup>      |
| <b><u>Edificabilidad y Superficies de Parcelas:</u></b> |  |
| Edificabilidad materializable                           | 7.785,85 m <sup>2</sup>                |
| Superficie m <sup>2</sup> parcela Fase 1                | 9.937,65m <sup>2</sup>                 |
| Superficie m <sup>2</sup> parcela Fase 2                | 6.605,28 m <sup>2</sup>                |

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:  
16 OCT 2019  
P.D. Decreto nº 201700042  
Edo. Guadalajara, Tercera Cartera

|  |   |
|--|---|
| Superficie m <sup>2</sup> parcela Fase 2.1 | 1.522,19 m <sup>2</sup>                                 |
| <b>Total</b>                               | <b>60 viviendas y 7.785,85 m<sup>2</sup>t</b>           |
|  | Fase 1: 3.660,85 m <sup>2</sup> de techo y 34 viviendas |
|  | Fase 2: 3.825,00 m <sup>2</sup> de techo y 24 viviendas |
|  | Fase 2.1: 300 m <sup>2</sup> de techo y 2 viviendas     |

El correspondiente Defecto de Aprovechamiento que se desprenderá de los ajustes realizados por el presente documento, será compensado mediante los procedimientos oportunos, no teniendo alcance este Estudio de detalle.

**Determinaciones que serán desarrolladas con motivo del preceptivo instrumento de gestión.**

**4. SUSPENSIÓN DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS**

De acuerdo a estipulado en el artículo 27 de la LOUA, se suspende el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en los ámbitos afectados por el presente Estudio de detalle y hasta su aprobación definitiva, por el plazo máximo de 1 año.

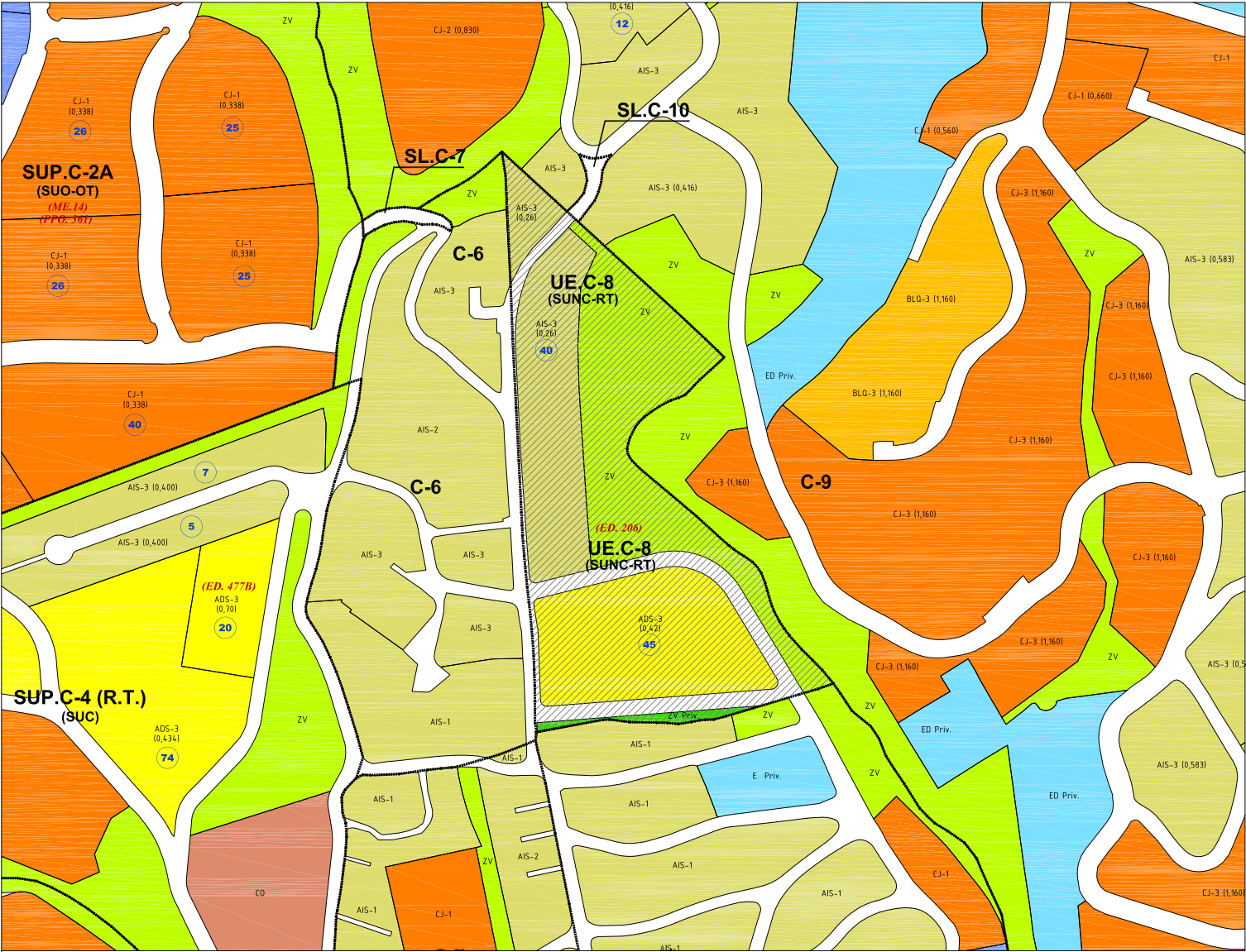
Y para que conste y surta los efectos oportunos firmo este documento en Mijas, a 15 de Marzo de 2019.

Mijas, Agosto de 2019



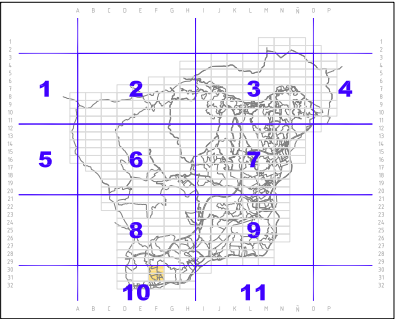
El Arquitecto

D. Jose Carlos Vega Moreno



Vista Aerea U.E C-8. Sin Escala.

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:  
16 OCT. 2019  
P.D. Decreto nº 2017/09 A-2  
Departamento de Urbanismo  
Fdo. Gerente de Desarrollo Urbano



| CLASIFICACIÓN, CATEGORÍA Y TIPO                               |  |
|---|--|
| <b>SUC</b> .....SUELO URBANO CONSOLIDADO                      |  |
| <b>SUNC</b> .....SUELO URBANO NO CONSOLIDADO                  |  |
| (SUNC-AA).....Actuación Aislada (Art. 55.2 LOUJ)              |  |
| (SUNC-RT).....Regimen Transitorio                             |  |
| (SUNC-AB).....Área de Reforma                                 |  |
| (SUNC-OP).....Con Ordenación Parcializada                     |  |
| (SUNC-OD).....Con Ordenación Ordenada                         |  |
| <b>SUO</b> .....SUELO URBANIZABLE ORDENADO                    |  |
| (SUO-OB).....En Espacios                                      |  |
| (SUO-OT).....Transitorio                                      |  |
| <b>SUS</b> .....SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO                 |  |
| (SUS).....Sectorizado   |  |
| (SUS-SO).....Sectorizado en Ordenación                        |  |
| <b>SUNS</b> .....SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO             |  |
| <b>SNU</b> .....SUELO NO URBANIZABLE                          |  |
| (SNU).....Suelo No Urbanizable Natural                        |  |
| (SNU-EPL).....Especial Protección por Legislación             |  |
| (SNU-EPP).....Especial Protección por Participación           |  |
| (SNU-HR).....Habitat Rural Diseminado                         |  |
| <b>SG - SL</b> .....SISTEMAS GENERALES O LOCALES              |  |
| (SG-SU).....Adscripción al Suelo Urbano                       |  |
| (SG-SUS).....Adscripción al Suelo Urbanizable Sectorizado     |  |
| (SG-SUNS).....Adscripción al Suelo Urbanizable No Sectorizado |  |
| (SG-SNU).....Adscripción al Suelo No Urbanizable              |  |

| CALIFICACIÓN DEL SUELO        |         |
|-------------------------------|---------|
| VIVIENDA POPULAR.....         | PSP     |
| UNIFAMILIAR AISLADA.....      | AIS     |
| UNIFAMILIAR ADOSADA.....      | ADS     |
| CUADRA JARDIN.....            | CJ      |
| BLOQUE.....                   | BLQ     |
| BLOQUE.....                   | BLQ     |
| INDUSTRIAL.....               | IND     |
| COMERCIAL.....                | CO      |
| HOTELERA.....                 | H       |
| EQUIPAMIENTO PRIVADO.....     | EPriv   |
| ESPACIOS LIBRES.....          | ZV      |
| ESPACIOS LIBRES PRIVADOS..... | ZV Priv |
| EQUIPAMIENTO ESCOLAR.....     | E       |
| EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.....   | D       |
| EQUIPAMIENTO SOLICAL.....     | S       |
| SISTEMAS TÉCNICOS.....        | ST      |

| LEYENDA  |  |
|--|--|
| REFERENCIAS A EXPEDIENTES:   |  |
| (ME).....MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS   |  |
| (ME-AP).....MODIF. DE ELEMENTOS POSTERIOR A LA ADAPTACIÓN PARCIAL, A LA L.O.U. |  |
| (PPOL).....PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN  |  |
| (PE).....PLAN ESPECIAL   |  |
| (EA).....EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN  |  |
| (ED).....ESTUDIO DE DETALLE  |  |
| ★.....ORDENACIÓN ESPECIAL EN PLIEGO PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO                |  |
| ✱.....ORDENACIÓN ESPECIAL EN PLIEGO PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO                |  |
| ✱.....NUMERO DE VIVIENDAS MAXIMO   |  |
| PROTECCIONES:  |  |
| VÍAS PELEARIAS POU-99 SIN DESARROLLO.....                                      |  |
| VÍAS PELEARIAS DESARROLLADAS.....  |  |
| D.P.H. DESARROLLADO.....   |  |
| DOMINIO PÚBLICO RECONOCIDO EN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....                  |  |
| L.L.C. - LÍMITE DE EDIFICACIÓN.....  |  |
| ÁMBITOS O ELEMENTOS PROTEGIDOS (PLANOS SERIE AD).....                          |  |
| ANEXO CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS   |  |
| OPMT DESARROLLO PROBABLE.....  |  |
| SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN.....   |  |
| ANEXO CUMPLIMIENTO LEY DE CARRETERAS   |  |
| DOMINIO PÚBLICO CARRETERAS.....  |  |
| LÍMITE DE EDIFICACIÓN.....   |  |
| LÍNEA EXTERIOR CALZADA.....  |  |
| EDIFICACIÓN CONSOLIDADA.....   |  |
| DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SECTORES.....                          |  |



RESUMEN EJECUTIVO

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE  
U.E C-8 "FINCA ANA MARIA II"

PLANO  
SITUACIÓN P.G.O.U

PROYECTO: CONSTRUCCIONES VEGA-ERMITA S.L.

ESCALA: 1/2000

FECHA: 03/2019

INFORMANTE: JOSÉ CARLOS VEGA MORENO





- LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN
- SEPARACIÓN LINDEROS PRIVADOS (4m)
- SEPARACIÓN LINDEROS PÚBLICOS EN AIS-3 (3m)
- SEPARACIÓN LINDEROS PÚBLICOS EN ADS-3 (5m)
- DESLINDE D.P.H CAUTELAR
- SERVIDUMBRE D.P.H CAUTELAR (5M)

- SUPERFICIE OCUPACIÓN D.P.H CAUTELAR = 4.033,04m
- SUPERFICIE PARCELAS EDIFICABLES

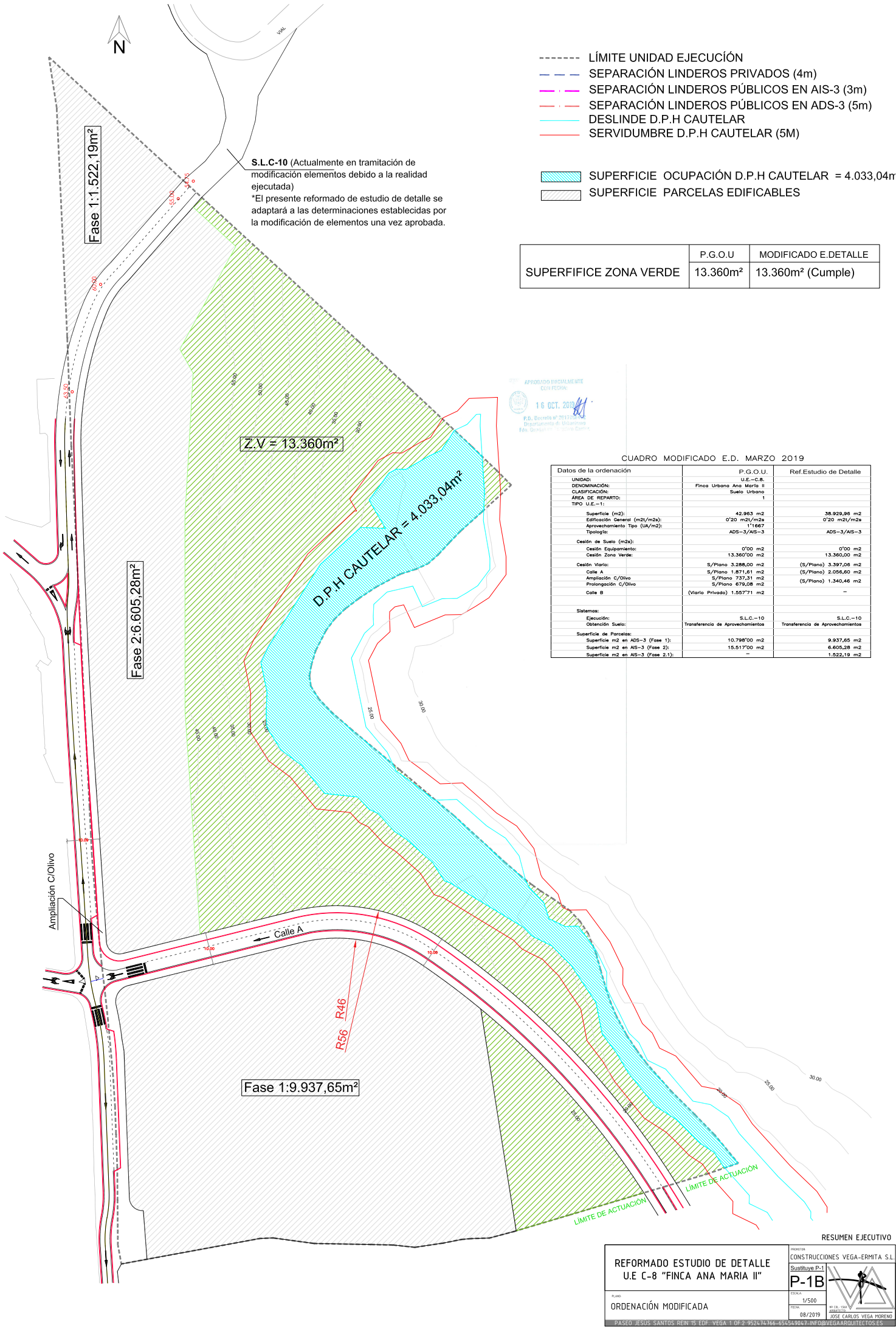
**S.L.C-10** (Actualmente en tramitación de modificación elementos debido a la realidad ejecutada)  
\*El presente reformado de estudio de detalle se adaptará a las determinaciones establecidas por la modificación de elementos una vez aprobada.

|                       | P.G.O.U              | MODIFICADO E.DETALLE          |
|-----------------------|----------------------|-------------------------------|
| SUPERFICIE ZONA VERDE | 13.360m <sup>2</sup> | 13.360m <sup>2</sup> (Cumple) |

APROBADO FINALMENTE  
CON FECHA:  
16 OCT. 2019  
P.B. Decreta nº 2017000000  
Diputación de Valencia  
Edo. Valencia - España

CUADRO MODIFICADO E.D. MARZO 2019

| Datos de la ordenación             | P.G.O.U.                          | Ref.Estudio de Detalle            |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| UNIDAD:                            | U.E.-C-8                          |                                   |
| DENOMINACIÓN:                      | Finca Urbana Ana Maria II         |                                   |
| CLASIFICACIÓN:                     | Suelo Urbano                      |                                   |
| ÁREA DE REPARTO:                   | 1                                 |                                   |
| TIPO U.E.-1:                       |                                   |                                   |
| Superficie (m2):                   | 42.963 m2                         | 38.929,96 m2                      |
| Edificación General (m2/m2a):      | 0'20 m2/m2a                       | 0'20 m2/m2a                       |
| Aprovechamiento Tipo (UA/m2):      | 1'1667                            |                                   |
| Tipología:                         | ADS-3/AIS-3                       | ADS-3/AIS-3                       |
| Cesión de Suelo (m2a):             |                                   |                                   |
| Cesión Equipamiento:               | 0'00 m2                           | 0'00 m2                           |
| Cesión Zona Verde:                 | 13.360'00 m2                      | 13.360,00 m2                      |
| Cesión Vial:                       | S/Plano 3.288,00 m2               | (S/Plano) 3.397,06 m2             |
| Calle A:                           | S/Plano 1.871,61 m2               | (S/Plano) 2.056,60 m2             |
| Ampliación C/Olivo:                | S/Plano 737,31 m2                 | (S/Plano) 1.340,46 m2             |
| Prolongación C/Olivo:              | S/Plano 679,08 m2                 |                                   |
| Calle B:                           | (Vial Privado) 1.557'71 m2        | --                                |
| Sistemas:                          |                                   |                                   |
| Ejecución:                         | S.L.C-10                          | S.L.C-10                          |
| Obtención Suelo:                   | Transferencia de Aprovechamientos | Transferencia de Aprovechamientos |
| Superficie de Parcelas:            |                                   |                                   |
| Superficie m2 en ADS-3 (Fase 1):   | 10.798'00 m2                      | 9.937,65 m2                       |
| Superficie m2 en AIS-3 (Fase 2):   | 15.517'00 m2                      | 6.605,26 m2                       |
| Superficie m2 en AIS-3 (Fase 2.1): | --                                | 1.522,19 m2                       |



RESUMEN EJECUTIVO

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE  
U.E C-8 "FINCA ANA MARIA II"

ORDENACIÓN MODIFICADA

PROYECTO  
CONSTRUCCIONES VEGA-ERMITA S.L.

Sustituye P-1

P-1B

ESCALA  
1/500

FECHA  
08/2019

JOSE CARLOS VEGA MORENO

PASEO JESUS SANTOS REINIS EDIF. VEGA 1 OF 2 952474-766-65454047-INFO@VEGAARQUITECTOS.ES