

**RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE
DETALLE EN LA URBANIZACIÓN “LOS CLAVELES II” -
SECTOR C-15 DE MIJAS COSTA.**

Promotor: EPSILON-OMEGA S.A.

ESTUDIO DE DETALLE (Expte. 704) APROBADO INICIALMENTE
POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL CON FECHA 04/08/2021

Departamento de Urbanismo
El Jefe de la Sección de Planeamiento
P.D. Decreto nº D2021000496

El Arquitecto Municipal



AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
Eduardo
Sacconi Parras
17/08/2021
12:34:42

Eduardo Sacconi Parra

M E M O R I A

1.1.- Superficie de los terrenos afectados y propiedad.

El presente Estudio de Detalle tiene carácter puntual y se realiza sobre la zona de la Urbanización “Los Claveles II” que queda sin edificar. Dicha zona se señala en los planos nº 1 y tiene una superficie total bruta -incluyendo parcelas netas, viario y zonas verdes- de 29.432,83 metros cuadrados.

La totalidad de los solares de esta zona objeto del Estudio de Detalle pertenecen a la entidad Epsilon Omega S.A., al igual que las edificaciones terminadas o en fase de construcción.

El Estudio de Detalle no afecta en ninguna de sus determinaciones a las parcelas edificables netas existentes que fueron definidas por el expediente de parcelación aprobada en su día.

1.2.- Información Urbanística.

1.2.1.- Planeamiento de la zona y Características de las parcelas.

La urbanización “Los Claveles II”, situada en la costa de Mijas junto a La Cala y apoyada en la Autovía de la Costa del Sol (Plano nº 1), se inicia con la tramitación de un Plan Parcial de Ordenación, de iniciativa privada, que fue aprobado definitivamente en fecha de 26 de Noviembre de 1.975; posteriormente, el 18 de Enero de 1.977 se aprobó el Proyecto de Urbanización, y por último, en Febrero de 1.981, se tramitó el definitivo Texto Refundido.

Con posterioridad y para adaptar las determinaciones del Plan Parcial de esta urbanización a lo prescrito por el Planeamiento General del municipio entonces vigente, fundamentalmente en la dimensión de parcela mínima, la entidad propietaria de los terrenos, Epsilon Omega S.A., tramitó una Reforma de Parcelación y Viario (Parcelación nº 2/00) que fue aprobada en fecha de 27 de Julio del año 2.000.

A continuación la entidad promotora solicitó la licencia municipal de obras de urbanización, Licencia nº 991/00, que fue concedida en fecha de 8 de Marzo de 2.002. Una vez ejecutadas las obras de urbanización, se dieron por terminadas, tramitando el correspondiente expediente final de obra, con fecha 9 de Junio de 2.004. (Plano nº 4)

Una vez terminada las obras de urbanización, se pidió licencia municipal de obras para tres viviendas en las parcelas nº 50, 65 y 67, L.O. 991/04, que fue concedida en fecha 7 de Junio del año 2005. Estas viviendas también tenían el Expediente de Alineaciones aprobado nº 86/04 en fecha 25 de agosto de 2004. Y una vez terminadas las obras de las viviendas de las parcelas 65 y 67, obtuvieron la Licencia de Primera Ocupación, con nº 64/12 y 63/12 respectivamente.

Más adelante, se solicitó la aprobación del Expediente de Alineaciones de las parcelas nº 31, 32, 33, 47, 48 y 49, expediente nº 219/04, y aprobado en fecha 7 de Febrero de 2004. Con dichas Alineaciones aprobadas, se solicitó licencia municipal de obras para las viviendas nº 47, 48 y 49, L.O. 508/06, aprobada en fecha 13 de Abril de 2009; así como para las viviendas 31 y 32, L.O. 509/06, aprobada en fecha 30 de Julio de 2007.

Por último, en el año 2.013 el Ilmo. Ayuntamiento tramita y aprueba la última Revisión del P.G.O.U., actualmente en vigencia.

En cuanto a las características de los solares que se ubican dentro de la zona objeto del Estudio de Detalle, ésta la constituyen exclusivamente las parcelas que permanecen sin edificar ya que el resto de esta urbanización (Sector-15) está totalmente consolidado. Las parcelas existentes dentro de la zona afectada tienen todas las mismas calificaciones urbanísticas, que es la de Vivienda Unifamiliar Aislada (AIS-3) con una edificabilidad de 0,50 m²/m².

La zona referida incluye cuarenta parcelas de la Urbanización “Los Claveles II”, además de zonas verdes y viario; las parcelas son los números 50, 65 y 67 (ya edificadas), 31, 32, 47, 48 y 49 (que están actualmente en fase de construcción) y sin edificar las nº 20, 33, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 70, y 71.

La topografía de estas parcelas es en su mayoría plana y dan frente a viales existentes, dentro de una zona de costa totalmente consolidada por el uso residencial unifamiliar fundamentalmente y el uso turístico.

1.2.2.- Usos, edificaciones e infraestructura existentes.

La mayoría de los solares existentes en la zona objeto del Estudio de Detalle, están sin edificar. Refiriéndonos al plano de parcelación aprobado en su día, sólo las parcelas nº 50, 65 y 67 están edificadas y las nº 31, 32, 47, 48 y 49 están en fase de construcción y con licencia municipal concedida.

En cuanto a los servicios urbanísticos existentes, disponen de todos los que son exigibles y que más adelante se describen.

1.3.- Procedencia del Estudio de Detalle y adecuación a la legislación.

La **necesidad de proceder al presente Estudio de Detalle** está basada en dos razones:

1.- Fundamentalmente y en primer lugar, en las **discrepancias existentes entre la realidad física existente en la urbanización**, que deviene de las diversas actuaciones urbanísticas anteriores (P.P.O. y Parcelación), y el **Plan General revisado** vigente en la actualidad. En efecto, la red viaria que existe en esta zona es la que proviene del primitivo P.P.O. y Proyecto de Urbanización aprobados, con una pequeña diferencia en la forma de la curva situada al norte de la zona, entre las zonas verdes denominadas “A” y “B” y en el corto tramo de calle ejecutado al sur de la zona verde “B” que sirve a varias parcelas de acuerdo con la parcelación que se aprobó en su día.

Si se superponen los viarios de la zona en cuestión, que el municipio ha aprobado mediante el planeamiento parcial (1.975), urbanización (1.977) y parcelación (2.000), y el que aparece en el muy posterior P.G.O.U. (2.013), se aprecia que no coincide; hay un error pues en el planeamiento general vigente que produce graves efectos perturbadores en la tramitación de expedientes de alineación previos a la petición de Licencias de Obras.

En efecto, el presente Estudio de Detalle no afecta ni a la Clasificación de suelo de las parcelas ni a su Calificación, limitándose simplemente a corregir el error detectado en el P.G.O.U. en la grafía de la red viaria, que no corresponde a la de los planeamientos anteriormente aprobados por el municipio. De esta manera se corrigen las deficiencias detectadas delimitando perfectamente las alineaciones de parcelas y las Zonas Verdes de la urbanización.

Así mismo, se adecúa el presente Estudio de Detalle a lo preceptuado en los documentos de la Revisión del P.G.O.U. de Mijas, **no comportando aumento alguno de la edificabilidad** determinada por el citado planeamiento, **no modificando los usos** del sistema de Áreas Libres y **umentando las zonas verdes** previstas en el P.G.O.U. (5.159,00 m²), por error en la revisión del P.G.O.U. de 2013, sobre las que van a quedar definitivas con el presente Estudio de Detalle (5.399,80 m²), sin merma de la futura calle que se plantea en este Estudio de Detalle.

2.- En segundo lugar, el Estudio de Detalle se hace necesario habida cuenta de la intención del Ilmo. Ayuntamiento de **conectar el viario de este sector 15 con el de sectores vecinos**, de acuerdo con la política de incrementar la comunicación entre las distintas urbanizaciones que, desarrolladas a partir de la década de los años sesenta del pasado siglo, no habían previsto esta intercomunicación.

Así pues, la ordenación que se propone en el presente Estudio de Detalle supondrá una mejora, de acuerdo con el contenido del citado artículo 15 de la Ley, que contempla como objetivo el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

1.4.- Cuadro Comparativo de Características (Actual y Modificado).

Se hace a continuación un estudio de las características de las parcelas de la zona a modificar, comparando los distintos parámetros definidos en la Revisión del P.G.O.U. y Modificado por el Estudio de Detalle:

<u>CONCEPTO</u>	<u>REVISION P.G.O.U.</u>	<u>MODIFICADO E.D.</u>
Zonificación :	Zona AIS-3	Zona AIS-3
Parcela mínima:	500,00 m ²	500,00 m ²
Ocupación:	35%	35%
Edificabilidad:	0,50 m ² /m ²	0,50 m ² /m ²
Superficie de Viario:	2.610,30 m ²	3.273,94 m ²
Zona verde pública:	5.159,00 m ²	5.399,80 m ²
Sup. Suelo Edificable:	<u>21.663,53 m²</u>	<u>20.759,09 m²</u>
TOTAL	29.432,83 m²	29.432,83 m²

1.5.- Servicios Urbanísticos.

Las parcelas sobre las que se actúa en el presente Estudio de Detalle se encuentran dentro de una urbanización terminada y consolidada, y dotada de todos los servicios urbanísticos.

Fuengirola, Diciembre del año 2.020

EL ARQUITECTO,

Fdo.: Luis María Maese Pastor

2.- PLANOS

Se acompañan a la Memoria del presente Estudio de Detalle los siguientes planos:

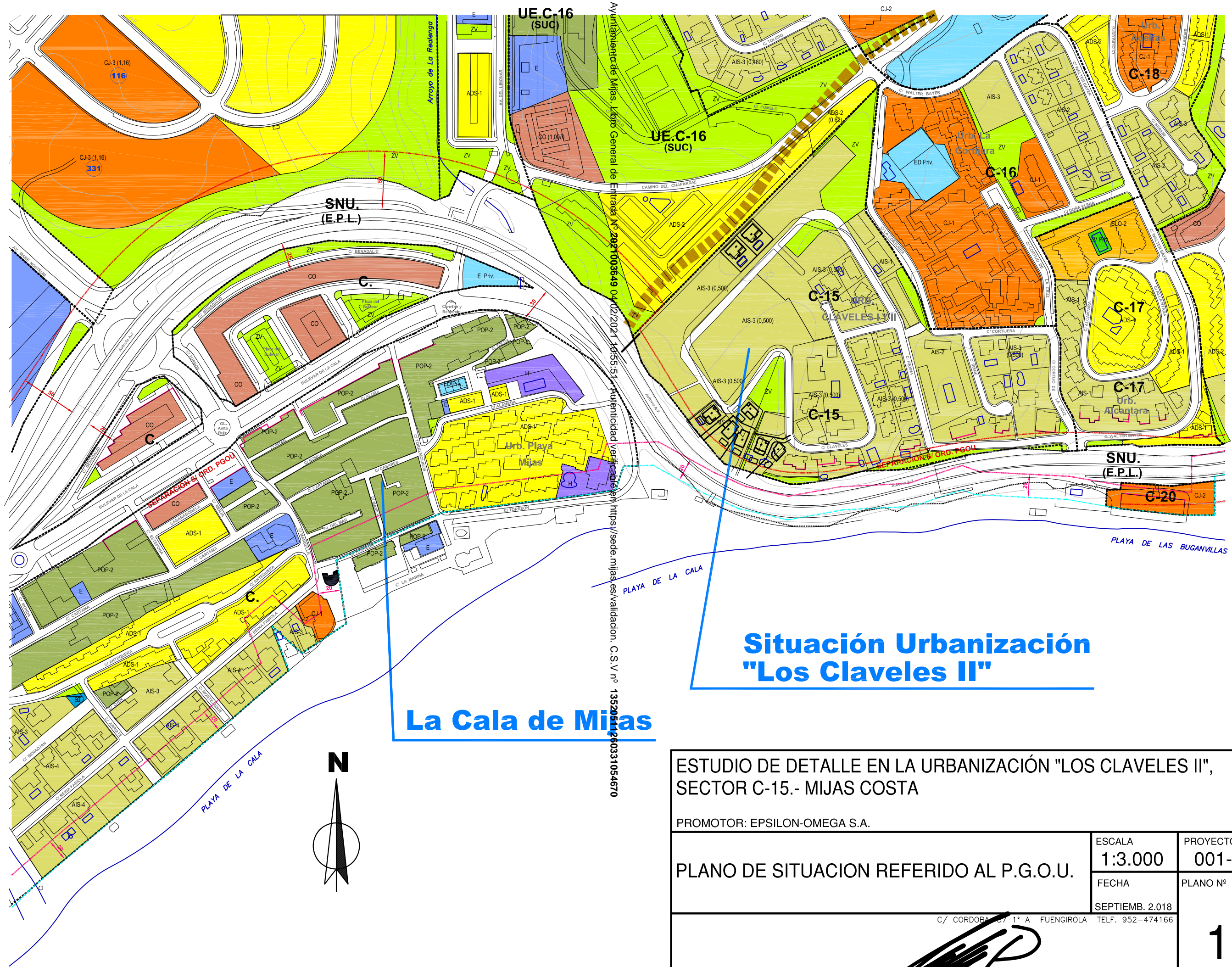
Plano nº 1: Plano de situación referido al P.G.O.U. Escala 1:3.000

Plano nº 4: Viario y zonas verdes al finalizar las obras de Urbanización.
Escala 1:1000

Fuengirola, Diciembre del año 2.020

EL ARQUITECTO,

Fdo.: Luis María Maese Pastor



La Cala de Mijas

Situación Urbanización "Los Claveles II"

ESTUDIO DE DETALLE EN LA URBANIZACIÓN "LOS CLAVELES II", SECTOR C-15.- MIJAS COSTA

PROMOTOR: EPSILON-OMEGA S.A.

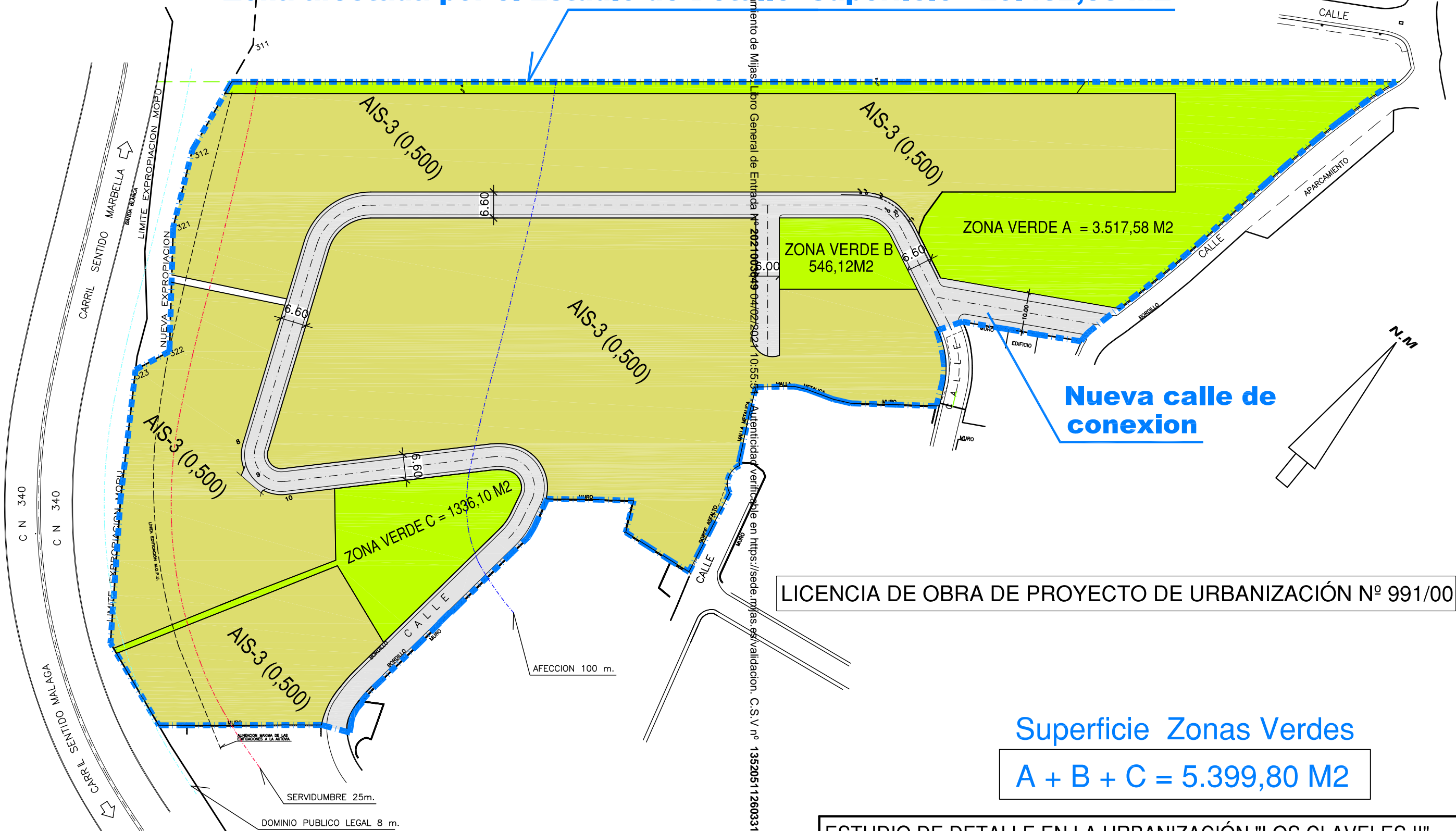
PLANO DE SITUACION REFERIDO AL P.G.O.U.

ESCALA	PROYECTO Nº
1:3.000	001-ED
FECHA	PLANO Nº
SEPTIEMB. 2018	1

C/ CORDOBA 37 1º A FUENGIROLA TELF. 952-474166

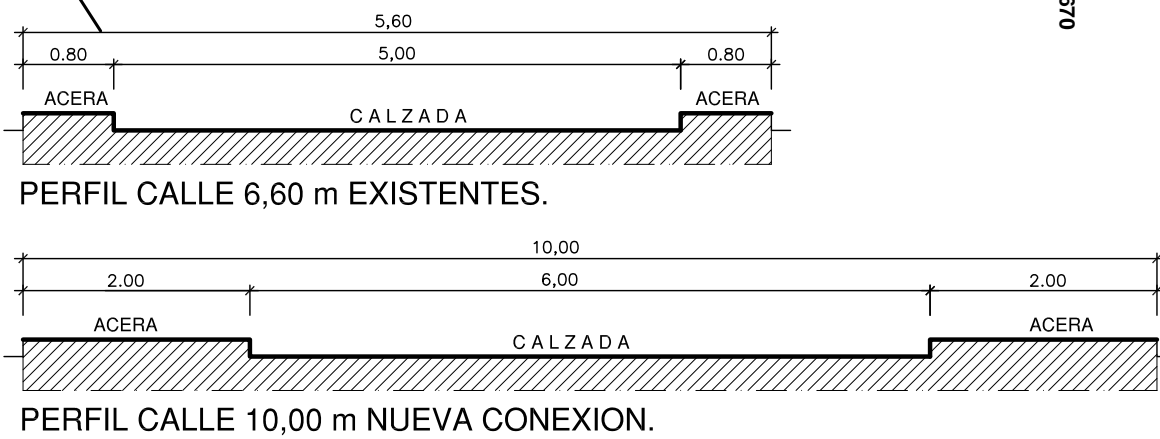
LUIS Mº MAESE PASTOR .- ARQUITECTO

Zona afectada por el Estudio de Detalle Superficie= 29.432,83 m²



LICENCIA DE OBRA DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN Nº 991/00

Superficie Zonas Verdes
A + B + C = 5.399,80 M²



ESTUDIO DE DETALLE EN LA URBANIZACIÓN "LOS CLAVELES II",
 SECTOR C-15.- MIJAS COSTA

PROMOTOR: EPSILON-OMEGA S.A.

VIARIO Y ZONAS VERDES AL FINALIZAR
 LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E
 INCLUSION DE NUEVA CALLE DE CONEXION

ESCALA 1:1000	PROYECTO Nº 001-ED
FECHA SEPTIEMB. 2018	PLANO Nº

C/ CORDOBA 37 1º A FUENGIROLA TELF. 952-474166

LUIS Mº MAESE PASTOR .- ARQUITECTO

4