



ESTUDIO DE DETALLE URB. CAMPO MIJAS PARCELA 61 C/ MIMOSAS Nº 59 (MIJAS)

PETICIONARIO: D. FRANCISCO GÓMEZ RIDGWAY

FECHA: MARZO DE 2021

ARQUITECTO: FRANCISCO MONTERO DUEÑAS



ESTUDIO DE DETALLE (Expte. 733) APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO CON FECHA 23/11/2021

Departamento de Urbanismo
El Jefe de la Sección de Planeamiento
PD Decreto nº D2021000496

El Arquitecto Municipal

AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
Eduardo
Sacconi Parras
01/12/2021
12:41:44

Eduardo Sacconi Parra

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

ARQ.: MONTERO DUEÑAS, FRANCISCO
PROMOTOR: GÓMEZ RIDGWAY, FRANCISCO
ESTUDIO DE DETALLE
29650 - MIJAS

VISADO ESTATUTARIO
20/03/2021 - Nº Expte 2021/000977/001
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA



MEMORIA

- 1 OBJETO Y PROCEDENCIA.**
- 2 ANTECEDENTES.**
- 3 DATOS DE LA PROPIEDAD.**
- 4 DATOS DE LA PARCELA.**
- 5 NORMAS DE RANGO SUPERIOR.**
- 6 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA.**
- 7 CUADRO COMPARATIVO Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.**
- 8 RESUMEN EJECUTIVO**
- 9 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

PLANOS:

PLANO 01 SITUACION EN PGOU

PLANO 02 PARCELACION ORIGINAL

PLANO 03 REUBICACION DE ZONAS VERDES

PLANO 04 PARCELACION MODIFICADA



MEMORIA JUSTIFICATIVA



1 OBJETO Y PROCEDENCIA.

El objeto y la procedencia del presente Estudio de Detalle se justifican en el criterio vigente en Mijas, derivado del P.G.O.U., de requerir la formulación de tal figura urbanística para la adecuada localización y delimitación del suelo dotacional (Zona Verde) y el consiguiente reajuste de las alineaciones de la parcela con la Zona Verde.

Las características topográficas y formales de la parcela que condicionan la alineación a proponer y los citados criterios del Ayuntamiento de Mijas sugieren la necesidad de formular el presente Estudio de Detalle.

Es función, en consecuencia del E.D., la adecuada localización y delimitación del suelo dotacional (Zona Verde) y el consiguiente reajuste de las alineaciones de la parcela con la Zona Verde, no modificándose ningún parámetro de la Ordenación vigente en la parcela, manteniendo por tanto todos los índices urbanísticos y las Ordenanzas de edificación preestablecidas en el mismo, en el marco de la Normativa General del P.G.O.U. de Mijas, de la propia ordenanza residencial AIS-3 y de lo dispuesto por el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2 ANTECEDENTES.

La parcela está clasificada por el P.G.O.U. de Mijas como Suelo Urbano, con calificación AIS-3.

Sobre esta parcela existe una parcelación aprobada con fecha 19 de febrero de 2002, que plantea un desajuste entre el planeamiento vigente y la realidad jurídica.

3 DATOS DE LA PROPIEDAD.

Se desarrolla el presente Estudio de Detalle por encargo de D. Francisco Gómez Ridgway, con DNI [REDACTED] con domicilio en [REDACTED]

4 DATOS DE LA PARCELA.

La parcela colindante a la zona verde que se pretende reubicar, es la parcela 61 de la Urbanización Campo Mijas C/Mimosas de Campo Mijas nº 59 en el T.M. de Mijas, con referencia catastral 3172101UF5437S0001QO, colindante con Zona Verde en sus linderos norte, sur y oeste, y con el vial de la urbanización en su lindero este, y con una superficie catastral de 750 m2

Su forma es irregular y con una configuración topográfica con pendiente descendiente en dirección Este. La pendiente media de la parcela es 48% aproximadamente.

La parcela dispone de una superficie neta de 622,08 m2 según el Expediente de Alineaciones nº 69/2020 aportada por la propiedad y cuenta con acceso rodado a través de las calles existentes.

Interiormente la parcela carece de edificaciones, servidumbres y vegetación que condicionen la actuación edificativa sobre la misma.

5 NORMAS DE RANGO SUPERIOR.

El Estudio de Detalle se ajusta plenamente en su redacción al contenido propositivo y documental que corresponde a esta figura urbanística auxiliar al Planeamiento según las prescripciones de la Legislación Urbanística en vigor (Art. 15 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbana de Andalucía)

Los parámetros urbanísticos preestablecidos por el Planeamiento que constituyen la base normativa para el presente E.D. son los siguientes:

Edificabilidad	0,35 m2t/m2s
Ocupación	35%.
Nº máximo de viviendas	1
Altura maxima.....	2 plantas (7 m.)
Separación a linderos privados.....	3,00 m.

Separación a linderos públicos	3,00 m.
Reserva de aparcamientos	1 plaza/vivienda
Tipología edificatoria.....	Vivienda unifamiliar
Uso	Residencial y Compatible

Además de los parámetros urbanísticos específicos anteriores, el E.D. ha de justificarse en base a la restantes Normas y Criterios de carácter general del P.G.O.U.

6 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA.

La Ordenación propuesta por el presente Estudio de Detalle propone una adecuación y delimitación del suelo dotacional (Zona Verde) y el consiguiente reajuste de las alineaciones de la parcela con la Zona Verde recogidas en el Expediente de Alineaciones nº69/2020, reubicando parte de una ZV de forma triangular que queda junto a la calle, con una superficie de 54,37 m² y que carece de funcionalidad en la actualidad, situandola junto a la ZV para darle continuidad a la vaguada existente, integrandose en la misma y con una superficie de 55,24 m², con lo que la superficie de Zona Verde total colindante con la parcela aumenta en 0,87 m², quedando además distribuida de manera coherente según la realidad física y jurídica del terreno existente.

La parcelación propuesta respeta estrictamente todos los parámetros edificatorios preestablecidos por el Planeamiento Urbanístico que se han indicado en el apartado 5 anterior de la presente Memoria, para cuya exposición pormenorizada el Estudio de Detalle aporta la correspondiente Justificación Urbanística en el apartado 7 siguiente y la oportuna documentación gráfica donde, a través de planos de alineaciones georreferenciados, se define y completa la Ordenación de la Zona Verde formulada.

7 CUADRO COMPARATIVO Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

En función de la Ordenación antes descrita del contenido propositivo del presente Estudio de Detalle es posible efectuar el siguiente análisis comparativo entre los parámetros del mismo y los correspondientes del Planeamiento Urbanístico que desarrolla:

	ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
Superficie AIS-3	622,08 m2.	621,21 m2
Superficie ZV	54,37 m2.	55,24 m2
Total superficie	676,45 m2	676,45 m2
Edificabilidad	0,35 m2t/m2s	0,35 m2t/m2s
Ocupación	35%.	35%
Nº máximo de viviendas	1	1
Altura maxima	2 plantas (7 m.)	2 plantas (7 m.)
Separación a linderos privados	3,00 m.	3,00 m.
Separación a linderos públicos	3,00 m.	3,00 m
Reserva de aparcamientos	1 plaza/viv	1 plaza/viv
Tipología edificatoria	Vivienda unifamiliar	Vivienda unifamiliar
Uso	Residencial y Compatible	Residencial y Compatible

Por lo que respecta a las disposiciones reglamentarias enunciadas por la Legislación Urbanística para los Estudios de Detalle (Art. 15 LOUA), se declara lo siguiente:

- Se establecen Alineaciones que resuelven la ubicación de la Zona Verde propuestos en el E.D. facilitando su funcionalidad y aumentando su superficie.
- La Ordenación propuesta no causa perjuicio a las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- El Estudio de Detalle no contiene determinación alguna propia del ámbito de atribuciones de las figuras de Planeamiento General y Parcial.
- El presente E.D. contiene la documentación requerida por el Art.15 de la LOUA.

8 RESUMEN EJECUTIVO

El Resumen Ejecutivo debe contener la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente y aquellos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias.

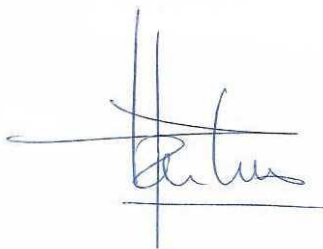
La delimitación del ámbito de la nueva ordenación detallada se ajusta estrictamente a la finca descrita, para la cual se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas hasta la aprobación del presente Estudio de Detalle.

9 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

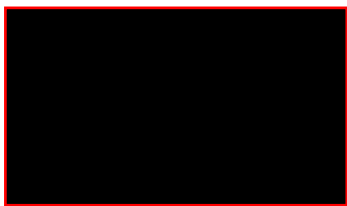
El presente Estudio de Detalle no es un instrumento de ordenación de una actuación de transformación urbanística, debido a que no contempla implantación de nuevas infraestructuras y/o servicios, distintas de las ya previstas por el planeamiento previamente aprobado, y únicamente se limita a reubicar las alineaciones de la parcela con la Zona Verde. Por tanto, este Estudio de Detalle no supone impacto alguno en la Hacienda Pública Local afectada, por lo que no se considera necesario incluir un informe de sostenibilidad económica, cuyo objeto sería precisamente analizar dicho impacto inexistente.

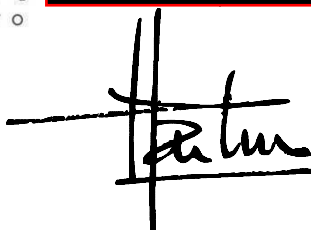
Fuengirola, marzo de 2021

Fdo. Francisco Montero Dueñas



ARQUITECTO





ARQUITECTO: FRANCISCO MONTERO DUEÑAS

ESTUDIO DE DETALLE
URB. CAMPO MIJAS PARCELA 61
C/ MIMOSAS Nº59, T.M. MIJAS

PROMOTOR

FRANCISCO GOMEZ RIDGWAY

PLANO

SITUACION Y CALIFICACION

PLANO Nº

01

EXPEDIENTE

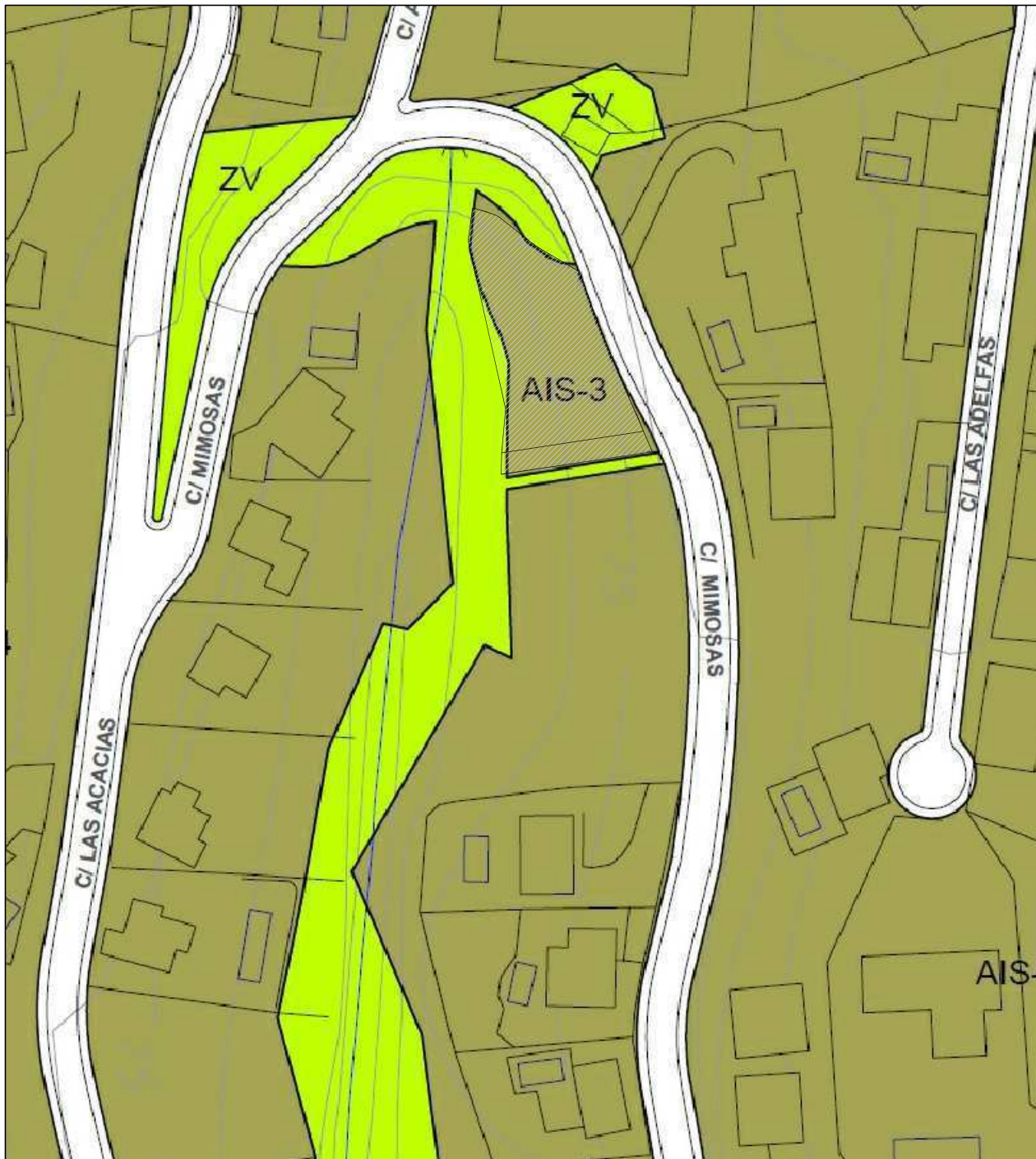
04/21ED

ESCALA

1/1000

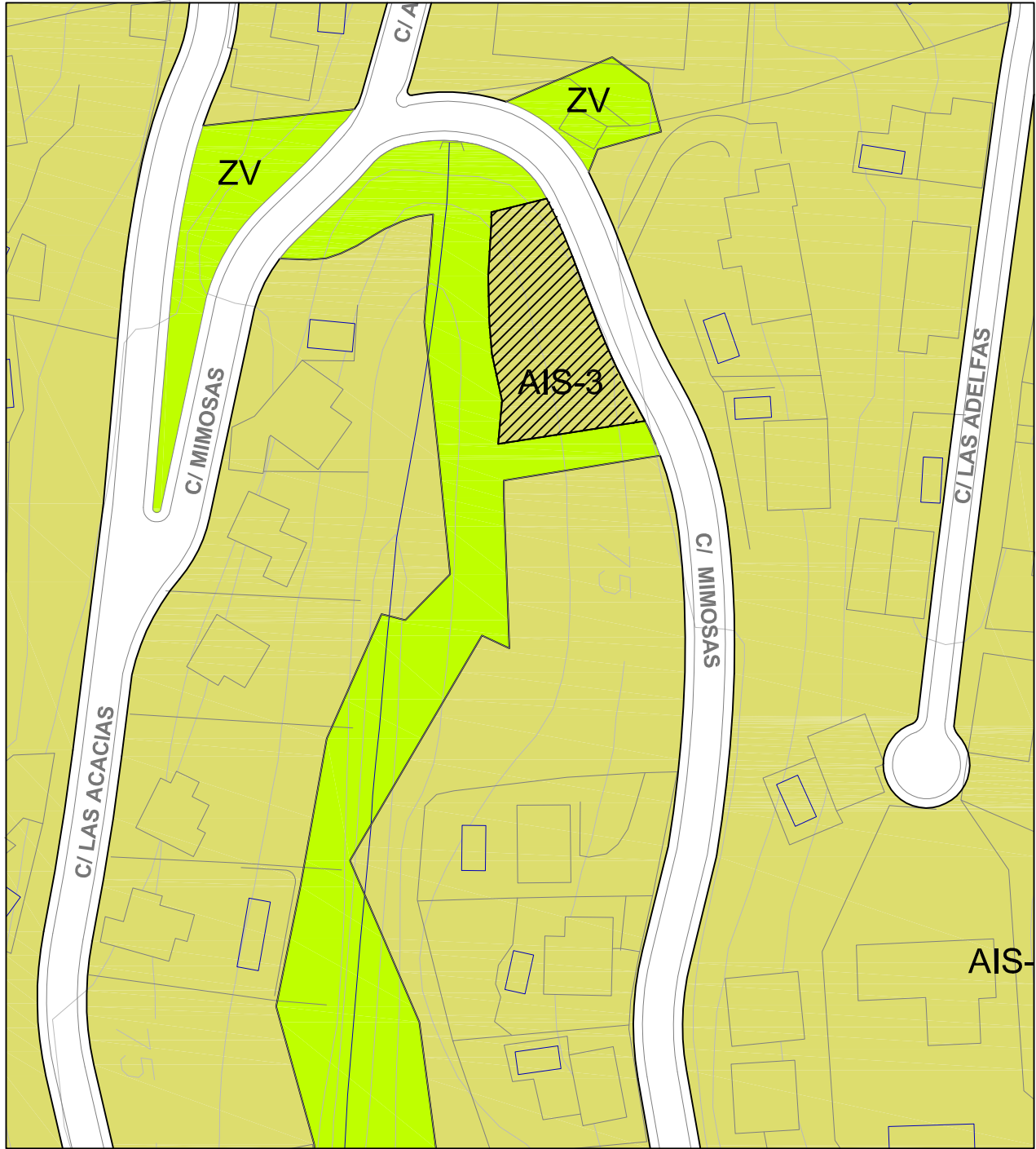
FECHA

MARZO 2021



El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

ARQ.: MONTERO DUEÑAS, FRANCISCO
PROMOTOR: GOMEZ RIDGWAY, FRANCISCO
ESTUDIO DE DETALLE
29650 - MIJAS



Francisco Montero Dueñas

ARQUITECTO: FRANCISCO MONTERO DUEÑAS

ESTUDIO DE DETALLE
URB. CAMPO MIJAS PARCELA 61
C/ MIMOSAS Nº59, T.M. MIJAS

PROMOTOR

FRANCISCO GOMEZ RIDGWAY

PLANO

SITUACION Y CALIFICACION ESTADO MODIFICADO

PLANO Nº

01B

EXPEDIENTE

04/21ED

ESCALA

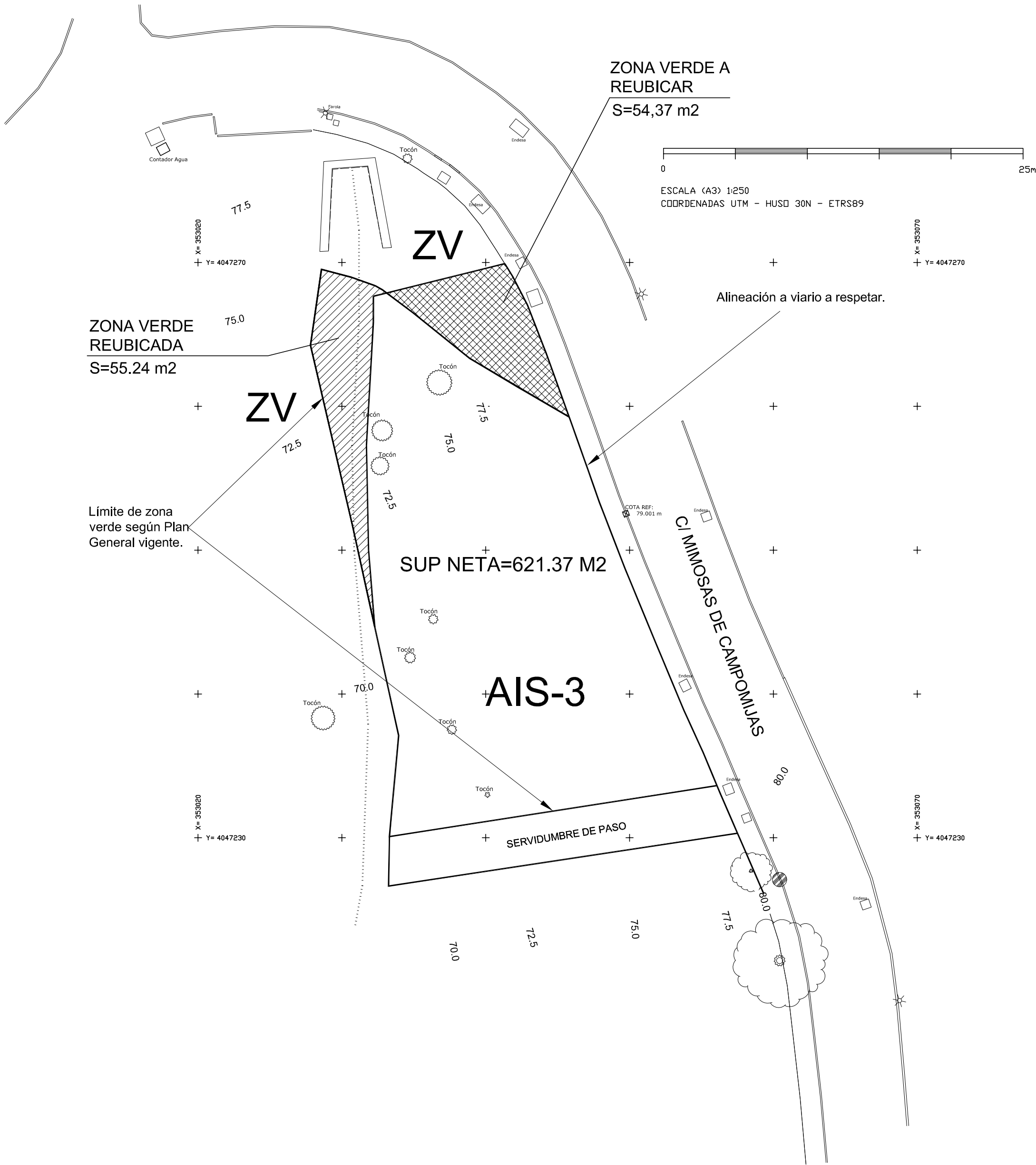
1/1000

FECHA

MARZO 2021



ESTUDIO DE DETALLE	
URB. CAMPO MIJAS PARCELA 61	
C/ MIMOSAS N°59, T.M. MIJAS	
PROMOTOR	
FRANCISCO GOMEZ RIDGWAY	
PLANO	
PARCELACION INICIAL SEGUN EXPEDIENTE DE ALINEACIONES 69/20	
PLANO N°	EXPEDIENTE
02	04/21ED
ESCALA	
1/250	
FECHA	
MARZO 2021	





ARQUITECTO: FRANCISCO MONTERO DUEÑAS

ESTUDIO DE DETALLE
URB. CAMPO MIJAS PARCELA 61
C/ MIMOSAS Nº59, T.M. MIJAS

PROMOTOR
FRANCISCO GOMEZ RIDGWAY

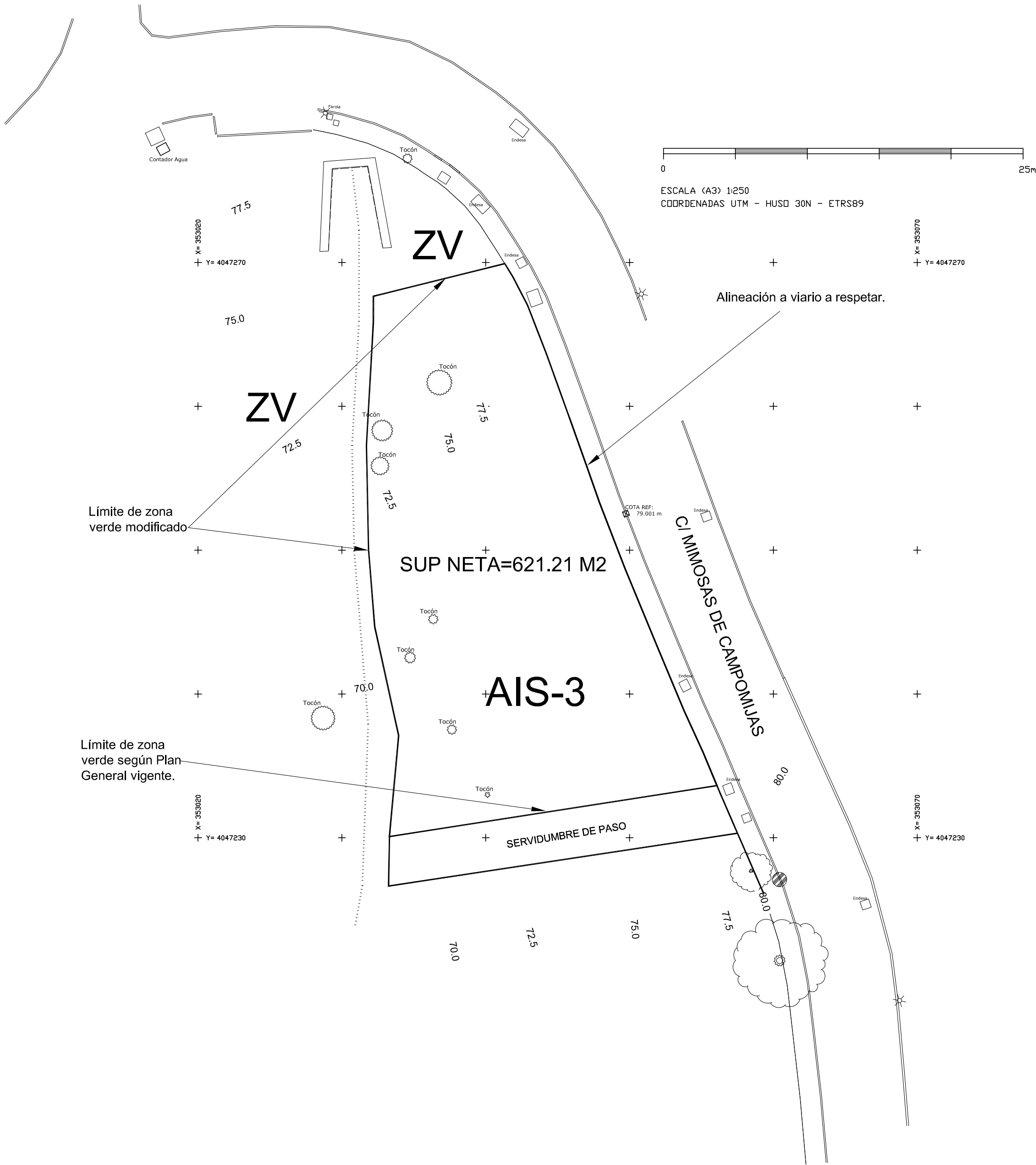
PLANO
REUBICACION DE ZONAS VERDES

PLANO Nº
03

EXPEDIENTE
04/21ED

ESCALA
1/250

FECHA
MARZO 2021





ARQUITECTO: FRANCISCO MONTERO DUEÑAS

ESTUDIO DE DETALLE URB. CAMPO MIJAS PARCELA 61 C/ MIMOSAS Nº59, T.M. MIJAS		
PROMOTOR FRANCISCO GOMEZ RIDGWAY		
PLANO PARCELACION MODIFICADA		
PLANO Nº 04	EXPEDIENTE 04/21ED	ESCALA 1/250
		FECHA MARZO 2021