

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS R-3.1,
R-3.2, R-3.3, R-3.4 Y R-4 DEL SECTOR SUP.S-14
"ESPARTALES II" DEL PGOU DE MIJAS.**

RESUMEN EJECUTIVO

**ESTUDIO DE DETALLE (EXPTE. 738 DE PLANEAMIENTO) APROBADO INICIALMENTE
POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL CON FECHA 21/12/2022**

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

El Arquitecto Municipal



AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
Eduardo
Sacconi Parras
18/01/2023
11:57:24

Eduardo Sacconi Parra

Promotor: PROMOCIONES VILLA SERENA, S.L.

Arquitecto: **JOSE FERNANDO GUTIERREZ UBIERNA**
Col Nº 643

Marbella, Octubre 2022

ÍNDICE

I MEMORIA:

I. MEMORIA.....	3
1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	3
3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL	5
4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	7
5. NORMATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	7

II PLANOS:

- 1.- SITUACIÓN EN EL P.G.O.U. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA
- 2.- ORDENACIÓN VIGENTE. CALIFICACIÓN Y GESTIÓN
- 3.- TOPOGRÁFICO ACTUAL.
- 4.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALINEACIONES Y RASANTES
- 5.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN ORIENTATIVA
- 6.- SECCIONES ESQUEMÁTICAS
- AN 1.- ESQUEMA DE CONEXIONES DE RED DE SANEAMIENTO PRIVADO

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS R-3.1, R-3.2, R-3.3, R-3.4 Y R-4 DEL SECTOR SUP.S-14 "ESPARTALES II" DEL PGOU DE MIJAS.

I.MEMORIA

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Es objeto del presente Estudio de Detalle ordenar el desarrollo y adaptar algunas de las determinaciones del planeamiento vigente, Plan Parcial de Ordenación del sector SUP.S-14, y PGOU de Mijas, en relación con las parcelas R-3.1, R-3.2, R-3.3, R-3.4 y R-4, situadas en el referido sector, en un ámbito reducido de la ordenación interna de dicho sector.

Se trata de la ordenación de volúmenes y rasantes de las parcelas residenciales precitadas del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP.S-14, definiendo la implantación de su volumetría con sus posibles rasantes y las posibilidades de aprovechamiento de las parcelas atendiendo a la normativa de aplicación; con la fijación de las superficies y adjudicación de techos edificables para las posibles parcelas resultantes de una parcelación que se propondrá para las manzanas R-3.2, R-3.3, R-3.4 y R-4 mediante el oportuno procedimiento de licencia independiente.

Se trata consecuentemente de un Estudio de Detalle de "ordenación de volúmenes y rasantes de la edificación" que define las determinaciones de ordenación que serán objeto de desarrollo posterior mediante proyecto de edificación, manteniendo la delimitación y superficie de las diferentes zonas ordenadas por el planeamiento vigente, y que no altera las características urbanísticas de la citada ordenación urbanística pormenorizada, respetando la edificabilidad y volumetría máxima autorizada por la normativa urbanística, con su ordenación y distribución en aras a la posible parcelación pretendida, , a fin de facilitar y posibilitar el futuro desarrollo de las actuaciones edificatorias prevista por el planeamiento.

A tal efecto se redacta el presente Estudio de Detalle cuyas determinaciones se desarrollan y justifican en los apartados siguientes.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle se localiza en suelos incluidos en el sector de planeamiento SUP.S-14 "Espartales II" del Suelo Urbanizable Sectorizado del vigente PGOU de Mijas.

El presente Estudio de Detalle, como se ha referido, interviene sobre las parcelas denominadas R-3.1, R-3.2, R-3.3, R-3.4 y R-4 incluidas en el referido sector; resultantes de la ordenación del PPO y Proyecto de Reparcelación aprobados para el mismo. Suelos lucrativos, calificados por el Plan Parcial como residenciales.

Y según se recoge en los citados documentos, su descripción es la siguiente.

- **Parcela R-3.1:**

Parcela de forma irregular con una superficie de: 4.131,35 m²s.

Sus linderos son:

<i>Norte</i>	Via Pecuaria nº 2 “Cordel del Cesmo”
<i>Sur</i>	Vial Público
<i>Este</i>	Vial Público
<i>Oeste</i>	Parcela S-1 y Via Pecuaria nº 2 “Cordel del Cesmo”

- **Parcela R-3.2:**

Parcela de forma irregular con una superficie de: 4.822,35 m²s.

Sus linderos son:

<i>Norte</i>	Vial Público
<i>Sur</i>	Vial Público
<i>Este</i>	Vial Público
<i>Oeste</i>	Vial Público

- **Parcela R-3.3:**

Parcela de forma irregular con una superficie de: 3.201,17m²s.

Sus linderos son:

<i>Norte</i>	Via Pecuaria nº 2 “Cordel del Cesmo”, Parcela Técnica S-1 y Parcela de Espacios Libres EL-3
<i>Sur</i>	Vial Público
<i>Este</i>	Vial Público
<i>Oeste</i>	Parcela de Espacios Libres EL-3

- **Parcela R-3.4:**

Parcela de forma irregular con una superficie de: 1.800,07 m²s.

Sus linderos son:

<i>Norte</i>	Vial Público
<i>Sur</i>	Vial Público y Parcela de Espacios Libres EL-1

<i>Este</i>	Parcela de Espacios Libres EL-1
<i>Oeste</i>	Vial Público

- **Parcela R-4:**

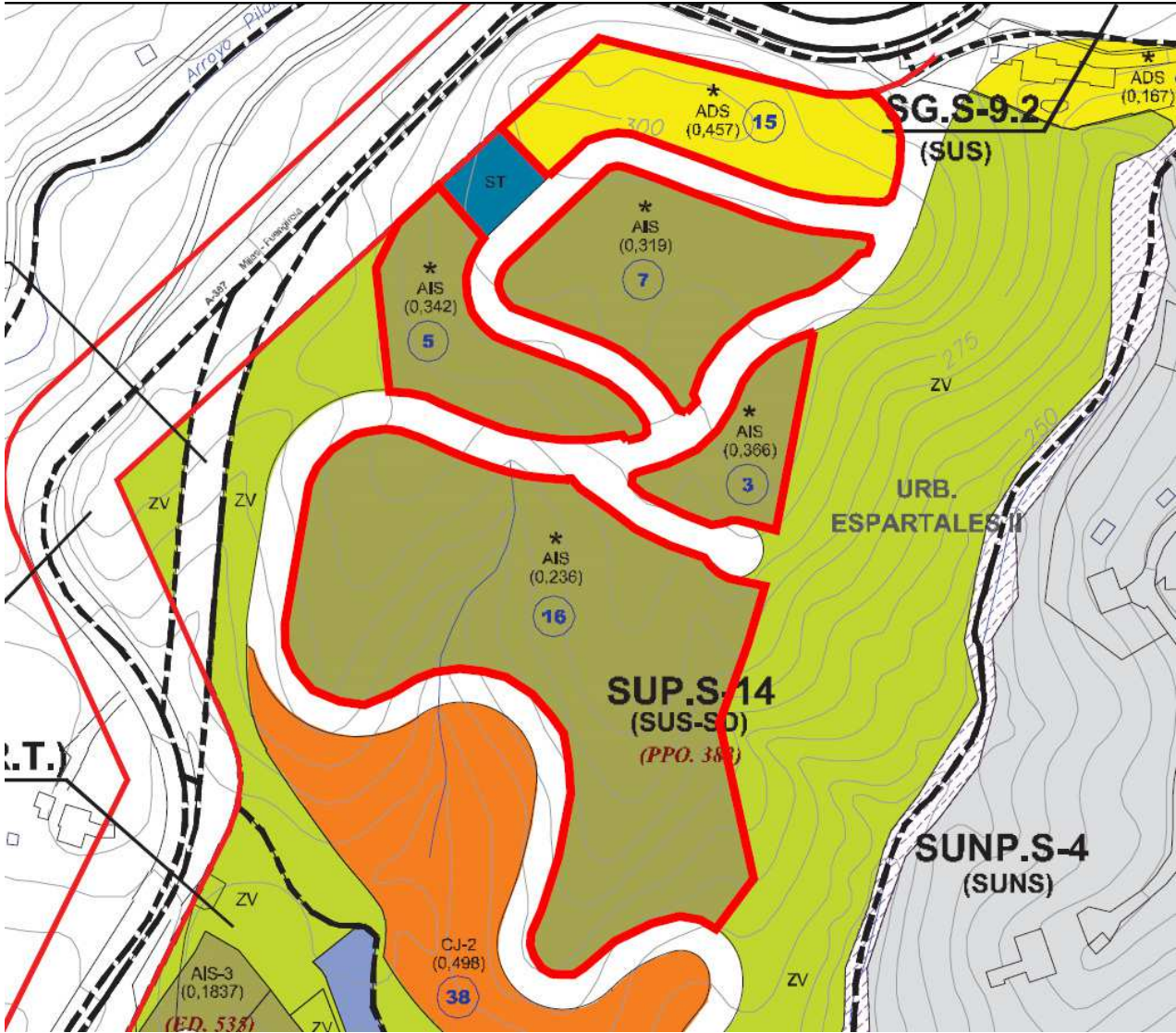
Parcela de forma irregular con una superficie de: 14.620,72 m²s.

Sus linderos son:

<i>Norte</i>	Vial Público y Parcela de Espacios Libres EL-1
<i>Sur</i>	Vial Público y Parcela Técnica S-3
<i>Este</i>	Parcela de Espacios Libres EL-1
<i>Oeste</i>	Vial Público

3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

Como se ha referido, los suelos incluidos en el ámbito del presente Estudio de Detalle pertenecen en la actualidad al suelo urbanizable sectorizado del vigente planeamiento general de ordenación urbanística, incluidos dentro del sector de planeamiento SUP.S-14 "Espartales II". El PPO del sector califica las parcelas de referencia como residencial en tipologías Unifamiliar Adosada y Aislada:



Fijando las siguientes determinaciones de ordenación para las mismas:

PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	TECHO (m ²)	DENSIDAD Ud.
R-3.1	Residencial (ADS)	4.131,35	0,457	1.888,02	15
R-3.2	Residencial (AIS)	4.822,35	0,319	1.538,32	7
R-3.3		3.201,17	0,342	1.094,80	5
R-3.4		1.800,07	0,366	658,82	3
R-4		14.620,72	0,236	3.450,48	16
TOTAL ÁMBITO		28.575,66		8.630,44	46

Como se ha expuesto, dicho suelo procede del desarrollo del sector SUP.S-14, por lo que para las condiciones de ordenación serán de aplicación las ordenanzas reguladoras de la edificación recogidas en el PPO del sector que lo desarrolla.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación planteada pretende aprovechar los desniveles del terreno para escalonar la edificación de modo que las viviendas tengan las mejores condiciones posibles de soleamiento y vistas.

De esta forma, la ordenación de volúmenes propuesta en este documento busca adaptarse lo máximo posible a la pronunciada topografía de las parcelas, aprovechando la privilegiada orientación y vistas de éstas al mar. Así, la topografía de la parcela y su orientación, así como las ordenanzas de aplicación, son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes planteada en el presente Estudio de Detalle.

Para ello, propone:

- Delimitación de una serie de “áreas de movimiento de la edificación” dentro de las cuales se dispondrán las edificaciones residenciales.
- Determinación de los “planos origen de alturas” en cada una de las zonas en las que se emplazarán las edificaciones con arreglo a lo establecido en las ordenanzas del PGOU en función de la topografía del terreno en cada zona.

5. NORMATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Como se ha expuesto, en el presente Estudio de Detalle se mantienen en todo momento la calificación urbanística, tipologías y usos de dichos suelos, así como se respeta el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento, manteniendo el techo edificable conforme a los cuadros de ordenación adjuntos.

De esta forma, las condiciones de edificación de estas parcelas edificables quedarán definidas conforme se establece en la ordenanza reguladora de la edificación recogida en el PPO del sector SUP.S-14 "Espartales II".

Marbella, Octubre de 2022

El Arquitecto

Fernando Gutiérrez Ubierna



JOSE BERNARDO GUTIERREZ UBIERNA
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
Nº643