ESTUDIO DE DETALLE (EXPTE. 738 DE PLANEAMIENTO) APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO CON FECHA 26/07/2023
Departamento de Urbanismo
El Jefe de la Sección de Planeamiento
(P.D. Decreto nº D2021000496)
El Arquitecto Municipal

AYUNTAMIENTO DE
MIJAS Eduardo
Sacconi Parras
17/08/2023
11:43:48

Eduardo Sacconi Parra

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.

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
11:57:20

Eduardo Sacconi Parra

Promotor: PROMOCIONES VILLA SERENA, S.L.

Arquitecto: **JOSE FERNANDO GUTIERREZ UBIERNA**
Col Nº643

Marbella, Octubre de 2022

Código Seguro d Verificación: **14614150231271260631.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **14154667637077455 33**

Código Seguro d Verificación: **14614150231271260631.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

ÍNDICE

I MEMORIA:

I. MEMORIA 3

1. MEMORIA EXPOSITIVA 3

1.1 .- Antecedentes. 3

1.2 .- Objeto del Estudio de Detalle 3

1.3 .- Ámbito de actuación 4

1.4 .- Procedencia, conveniencia y oportunidad. 15

1.5 .- Datos identificativos del promotor y encargo. 17

2. MEMORIA INFORMATIVA 17

2.1 .- Marco urbanístico de referencia. Planeamiento superior 17

2.2 .- Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes 18

2.3 .- Estructura de la propiedad del suelo 18

2.4 .- Situación urbanística actual 19

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA 21

3.1 .- Propuesta de ordenación 21

3.2 .- Adecuación a la normativa sectorial. Afecciones 21

3.3 .- Descripción y justificación de la solución adoptada 21

3.4 .- Adecuación del Estudio de Detalle al Planeamiento Superior 23

3.5 .- Normativa Urbanística de aplicación 24

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.- PLANO DE ACOMETIDAS Y SERVIDUMBRES DE RED DE SANEAMIENTO PRIVADO

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Código Seguro d Verificación: **146141502312712606 31.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

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. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1 .- Antecedentes.

El vigente PGOU de Mijas delimita los suelos que conforman el ámbito del Estudio de Detalle, dentro del sector de planeamiento SUP.S-14 "Espartales II".

Sobre el referido sector se aprobó definitivamente el Plan Parcial de Ordenación (PPO) por el Ayuntamiento Pleno con fecha 21 de marzo de 2.013, publicándose dicha aprobación en el BOP nº6 de 10 de Enero de 2.014.

El Proyecto de Reparcelación del mencionado Sector SUP.S-14 "Espartales II" fue aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Mijas con fecha 20 de febrero de 2.019 e inscrito en el Registro de la Propiedad número 1 de Mijas; publicándose dicha aprobación en el BOP nº 50 de 14 de marzo de 2.019.

1.2 .- 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.

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Código Seguro d Verificación: **146141502312712606 31.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

1.3 .- 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:

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

	COORDENADAS UTM	
R-3.1	X	Y
	353771,0297	4050588,964
	353708,1272	4050604,278
	353697,2997	4050606,914
	353671,918	4050583,609
	353664,7339	4050577,012
	353681,107	4050560,071
	353688,119	4050566,846
	353690,2493	4050568,904
	curvatura	-0,1483
	centro	
	353704,4933	4050554,161
	radio	20,5
	ángulo inicial	134,01
	ángulo final	100,28
	353700,8366	4050574,332
	curvatura	-0,0134
	centro	
	353704,4933	4050554,161
	radio	20,5

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Código Seguro d Verificación: **14614150231271260631.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

ángulo inicial	100,28
ángulo final	97,21
353701,9207	4050574,499
curvatura	-0,1217
centro	
353704,4933	4050554,161
radio	20,5
ángulo inicial	97,21
ángulo final	69,45
353711,6904	4050573,356
353753,0682	4050557,842
curvatura	0,0219
centro	
353786,3819	4050646,747
radio	94,9419
ángulo inicial	249,46
ángulo final	254,48
353760,9796	4050555,266
curvatura	0,0499
centro	
353786,2625	4050646,455
radio	94,6282
ángulo inicial	254,5
ángulo final	265,92
353779,5303	4050552,066
curvatura	0,0133
centro	
353786,8183	4050654,384
radio	102,577
ángulo inicial	265,93
ángulo final	268,97
353784,983	4050551,823
353791,6165	4050551,631
curvatura	0,3348
centro	
353791,7032	4050554,63

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Código Seguro d Verificación: **14614150231271260631.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

	radio	3
	ángulo inicial	268,34
	ángulo final	342,39
	353794,5626	4050553,723
	353797,2739	4050562,264
	curvatura	0,0041
	centro	
	353775,3518	4050569,222
	radio	23
	ángulo inicial	342,39
	ángulo final	343,32
	353797,3838	4050562,62
	curvatura	-0,0041
	centro	
	353819,5261	4050555,593
	radio	23,2305
	ángulo inicial	162,39
	ángulo final	161,47
	353797,5005	4050562,978
	curvatura	0,3694
	centro	
	353777,0071	4050569,479
	radio	21,5
	ángulo inicial	342,4
	ángulo final	63,49
	353786,6031	4050588,719
	353780,0697	4050587,894

- **Parcela R-3.2:**

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

Sus linderos son:

Norte	Vial Público
Sur	Vial Público
Este	Vial Público
Oeste	Vial Público

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Código Seguro d Verificación: **14614150231271260631.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

	COORDENADAS UTM	
R-3.2	X	Y
	353784,40	4050540,84
	353783,19	4050540,87
	curvatura	-0,08
	centro	
	353786,25	4050646,33
	radio	1,06
	ángulo inicial	268,34
	ángulo final	249,45
	353749,21	4050547,54
	353707,83	4050563,06
	curvatura	0,29
	353704,49	4050554,16
	353704,49	4050554,16
	radio	9,50
	ángulo inicial	69,45
	ángulo final	134,01
	353697,89	4050560,99
	353667,63	4050531,76
	curvatura	0,55
	centro	
	353674,23	4050524,92
	radio	9,50
	ángulo inicial	134,02
	ángulo final	249,44
	353670,90	4050516,03
	353695,52	4050506,80
	curvatura	-0,18
	centro	
	353678,25	4050458,68
	radio	51,12
	ángulo inicial	70,25
	ángulo final	29,53
	353722,73	4050483,88

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Código Seguro d Verificación: **14614150231271260631.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

	curvatura	0,49
	centro	
	353725,85	4050485,70
	radio	3,61
	ángulo inicial	210,19
	ángulo final	314,89
	353728,40	4050483,14
	curvatura	0,04
	centro	
	353711,22	4050497,66
	radio	22,50
	ángulo inicial	319,78
	ángulo final	327,85
	353730,27	4050485,69
	353729,36	4050488,11
	curvatura	0,04
	353711,22	4050497,66
	centro	
	353711,22	4050497,66
	radio	20,50
	ángulo inicial	332,23
	ángulo final	340,93
	353730,60	4050490,97
	curvatura	-0,23
	353772,79	4050476,38
	centro	
	353772,79	4050476,38
	radio	44,65
	ángulo inicial	160,93
	ángulo final	109,69
	353757,75	4050518,42
	353764,94	4050520,99
	curvatura	0,15
	centro	
	353751,54	4050559,48
	radio	40,75
	ángulo inicial	289,20

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Código Seguro d Verificación: **146141502312712606 31.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

- **Parcela R-3.3:**

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

Sus linderos son:

Norte	Via Pecuaria nº 2 "Cordel del Cesmo", Parcela Técnica S-1 y Parcela de Espacios Libres EL-3
Sur	Vial Público
Este	Vial Público
Oeste	Parcela de Espacios Libres EL-3

	COORDENADAS UTM	
R-3.3	X	Y
	353691,66	4050496,50
	353667,03	4050505,73
	curvatura	-0,55
	centro	
	353674,23	4050524,92
	radio	20,50
	ángulo inicial	249,45
	ángulo final	134,81
	353659,78	4050539,47
	353643,59	4050557,60
	353634,05	4050548,84
	353624,72	4050530,70
	353628,54	4050489,48
	curvatura	-0,09
	centro	
	353627,22	4050449,94
	radio	39,57
	ángulo inicial	88,10
	ángulo final	66,51
	353642,99	4050486,23
	353658,50	4050479,49
	curvatura	0,15
	centro	
	353689,66	4050551,20
	radio	78,19

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Código Seguro d Verificación: **14614150231271260631.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

	ángulo inicial	246,51
	ángulo final	281,67
	353705,47	4050474,63
	353707,45	4050472,97
	curvatura	0,01
	centro	
	353689,57	4050551,25
	radio	80,29
	ángulo inicial	282,86
	ángulo final	286,18
	353711,94	4050474,13
	curvatura	0,50
	centro	
	353711,11	4050477,02
	radio	3,00
	ángulo inicial	286,18
	ángulo final	32,32
	353713,64	4050478,62
	curvatura	0,16
	centro	
	353676,04	4050454,83
	radio	44,50
	ángulo inicial	32,32
	ángulo final	69,45
	353691,66	4050496,50

- **Parcela R-3.4:**

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

Sus linderos son:

Norte	Vial Público
Sur	Vial Público y Parcela de Espacios Libres EL-1
Este	Parcela de Espacios Libres EL-1
Oeste	Vial Público

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Código Seguro d Verificación: **14614150231271260631.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

	COORDENADAS UTM	
R-3.4	X	Y
	353751,97	4050500,22
	353751,97	4050500,22
	curvatura	0,13
	centro	
	353772,88	4050476,34
	radio	31,74
	ángulo inicial	131,21
	ángulo final	160,91
	353742,88	4050486,72
	curvatura	-0,22
	centro	
	353711,31	4050497,62
	radio	33,40
	ángulo inicial	340,95
	ángulo final	291,93
	353723,78	4050466,64
	curvatura	-0,03
	centro	
	353687,16	4050558,14
	radio	98,56
	ángulo inicial	291,81
	ángulo final	283,98
	353710,98	4050462,50
	curvatura	0,65
	centro	
	353711,68	4050459,58
	radio	3,00
	ángulo inicial	103,56
	ángulo final	235,60
	353709,99	4050457,11
	curvatura	0,08
	centro	
	353763,38	4050535,08
	radio	94,50
	ángulo inicial	235,60

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Código Seguro d Verificación: **146141502312712606 31.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

	ángulo final	252,96
	353735,70	4050444,72
	curvatura	0,21
	centro	
	353736,58	4050447,59
	radio	3,00
	ángulo inicial	252,96
	ángulo final	301,06
	353738,12	4050445,02
	curvatura	-0,21
	centro	
	353743,03	4050436,89
	radio	9,50
	ángulo inicial	121,06
	ángulo final	73,83
	353745,67	4050446,01
	353755,11	4050443,30
	353755,11	4050443,30
	353755,11	4050443,30
	353771,32	4050509,51
	353762,12	4050506,21
	curvatura	0,09
	centro	
	353772,88	4050476,34
	radio	31,74
	ángulo inicial	109,81
	ángulo final	131,15
	353751,99	4050500,24

- **Parcela R-4:**

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

Sus linderos son:

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

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Código Seguro d Verificación: **14614150231271260631.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

	COORDENADAS UTM	
R-4	X	Y
	353739,38	4050314,44
	353732,15	4050319,80
	353728,38	4050314,72
	curvatura	0,11
	centro	
	353725,16	4050294,40
	radio	20,58
	ángulo inicial	80,98
	ángulo final	105,39
	353719,70	4050314,23
	curvatura	0,14
	centro	
	353734,54	4050261,15
	radio	55,12
	ángulo inicial	105,62
	ángulo final	136,96
	353694,26	4050298,77
	353694,21	4050298,72
	curvatura	-0,84
	centro	
	353686,21	4050306,19
	radio	10,95
	ángulo inicial	316,96
	ángulo final	156,61
	353676,16	4050310,54
	353676,28	4050310,83
	curvatura	0,08
	centro	
	353533,91	4050372,41
	radio	155,11
	ángulo inicial	336,61
	ángulo final	354,73
	353688,37	4050358,14

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Código Seguro d Verificación: **14614150231271260631.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

curvatura	0,64
centro	
353652,71	4050361,44
radio	35,81
ángulo inicial	354,72
ángulo final	125,67
353631,83	4050390,54
curvatura	-0,67
centro	
353617,97	4050409,85
radio	23,77
ángulo inicial	305,65
ángulo final	170,91
353594,49	4050413,61
353601,00	4050454,17
curvatura	-0,49
centro	
353627,22	4050449,94
radio	26,56
ángulo inicial	170,85
ángulo final	66,52
353637,80	4050474,31
353653,20	4050467,61
curvatura	0,10
centro	
353689,66	4050551,21
radio	91,20
ángulo inicial	246,44
ángulo final	269,04
353688,13	4050460,02
curvatura	-0,16
centro	
353687,82	4050456,57
radio	3,47
ángulo inicial	84,89
ángulo final	47,52

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Código Seguro d Verificación: **146141502312712606 31.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

353690,16	4050459,13
curvatura	0,12
centro	
353763,38	4050535,08
radio	105,50
ángulo inicial	226,05
ángulo final	253,11
353732,74	4050434,13
curvatura	-0,21
centro	
353731,86	4050431,26
ángulo inicial	73,11
ángulo final	26,76
353734,54	4050432,61
curvatura	0,21
centro	
353743,03	4050436,89
radio	9,50
ángulo inicial	206,76
ángulo final	254,07
353740,42	4050427,75
353749,37	4050425,15
353738,12	4050379,22
353745,82	4050323,11
353739,38	4050314,44

1.4 .- Procedencia, conveniencia y oportunidad.

La redacción del presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se formula en base al artículo 71 Ley 7/2021 de 1 de Diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Las parcelas de referencia tienen su origen en la original zonificación del planeamiento de desarrollo del sector SUP.S-14 "Espartales II". El titular actual de las parcelas quiere llevar a cabo una actuación residencial con arreglo a los parámetros y aprovechamientos aprobados en el PPO, adaptando las determinaciones de dicho planeamiento de desarrollo para una localización apta de la edificación permitida en las parcelas de referencia; pretendiendo concretar el ajuste de la edificación posible a la topografía y rasantes de las parcelas,

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

adecuándola igualmente a las alineaciones resultantes de la misma. Para todo lo cual se propone la distribución de la volumetría permitida de cara la parcelación pretendida, que será objeto de propuesta independiente.

De esta forma, la necesidad de hacer esta ordenación de volúmenes responde a la necesidad de asignación detallada de volúmenes edificables en base a la futura parcelación pretendida, con la adecuada distribución del aprovechamiento edificable asignado en el PPO a las distintas parcelas y conforme al número de viviendas asignadas, optimizando el aprovechamiento de la parcela y posibilitando la materialización más coherente de la actuación edificatoria prevista por la ordenación urbanística para dicho suelo.

La redacción del presente Estudio de Detalle queda así justificada por el objeto que se persigue, que es señalar las rasantes de la parcela, y ordenar volúmenes en éste ámbito reducido de suelo urbanizable sectorizado en desarrollo de los objetivos establecidos por el Plan Parcial aprobado, siendo este instrumento el documento idóneo, de los previstos en la legislación urbanística para dicha adaptación de las determinaciones de la ordenación detallada del instrumento de planeamiento, en virtud de lo estipulado en el art. 71 de la LISTA, ya que determinaciones se contiene:

> *" 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto **completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada** de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
> *2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
> *3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística."*

Así mismo el art. 19 de la Normativa Urbanística del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas dispone:

> *"Para completar, o en su caso, adaptar las determinaciones del Plan General sobre Suelo Urbano y de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguna de las finalidades previstas en la legislación urbanística. Estarán sujetos a las limitaciones que en la legislación se expresan (...) y deberán contener los documentos justificativos del señalamiento de las alineaciones y **rasantes** así como la **ordenación de volúmenes** de acuerdo con las especificaciones del planeamiento."*

Dicha ordenación de volúmenes y rasantes, con distribución volumétrica de techos edificables y viviendas, no es posible realizarla mediante los instrumentos de ejecución y gestión legalmente previstos para el desarrollo del sector: Proyecto de Urbanización y proyecto de reparcelación. Ya que el objeto del primero se reduce a definir las obras de urbanización necesarias y el del segundo a la redistribución material de las titularidades de los terrenos para garantizar el equitativo reparto de cargas y beneficios.

De igual forma, como se refiere a lo largo del presente documento, con la actuación propuesta no se modifican usos urbanísticos, no se altera el aprovechamiento urbanístico, tampoco se reduce suelo dotacional público ni se modifica la zonificación y uso de dotaciones y áreas libres públicas, así como no se alteran las condiciones de ordenación de los suelos colindantes.

Así mismo, y como se ha anunciado, el **art. 19** de la Normativa Urbanística del **TRPGOU de Mijas**, por remisión del propio art. **71.2 de la LISTA** en relación a las reglas que el propio instrumento de de ordenación urbanística puede permitir efectuar expresamente **mediante Estudio de Detalle**, contiene la posibilidad de que a través de un **Estudio de Detalle** se

Código Seguro d Verificación: **146141502312712606 31.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Código Seguro d Verificación: **146141502312712606 31.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

adapte o complete las determinaciones de los **Planes Parciales** con alguna de las finalidades previstas en la legislación urbanística para esta figura.

> *"Para completar, o en su caso, **adaptar las determinaciones** del Plan General sobre Suelo Urbano y **de los Planes Parciales**, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguna de las finalidades previstas en la legislación urbanística..."*

En consecuencia, con el objeto señalado y en base a lo dispuesto en la Ley como en el Plan General, se considera conveniente, oportuna y procedente la formulación del presente Estudio de Detalle.

1.5 .- Datos identificativos del promotor y encargo.

Es promotor del presente Estudio de Detalle en calidad de propietario PROMOCIONES VILLA SERENA, S.L., con CIF Nº B92070655 ,cn Domicilio en Urb. Doña Pilar 68, Mijas

El Estudio de Detalle se redacta por Don Jose Fernando Gutierrez Ubierna, arquitecto colegiado nº 643. del Colegio Oficial de arquitectos de Málaga y con domicilio en C/ Ricardo Soriano 34 edificio Portillo ESc. 1 3ºA , en Marbella (Málaga).

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1 .- Marco urbanístico de referencia. Planeamiento superior

Como se ha referido, los terrenos contenidos en este Estudio de Detalle se encuentran dentro del sector SUP.S-14 "Espartales II" del P.G.O.U. de Mijas.

El planeamiento urbanístico vigente que afecta al Sector SUP.S-14 está constituido por los siguientes instrumentos:

- **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS** que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 16/12/99 (BOP nº 20 del 31 de enero de 2000), a excepción de la regulación del Suelo No Urbanizable, que quedó en suspenso hasta la subsanación de diversas cuestiones; y de la clasificación como suelo urbano de las unidades de ejecución UE-C1 y UE-C3.

  El expediente de cumplimiento de la Revisión del PGOU relativo a las UE-C1 y UE-C3 fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 20/12/00 (BOP nº 21 del 30 de enero de 2001); y el expediente de cumplimiento de la Revisión del PGOU para el Suelo No Urbanizable fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 12/4/02 (BOP nº 108 del 07 de junio de 2002).
- Con fecha 26/03/2010, el Ayuntamiento Pleno aprobó la **ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU DE MIJAS A LA LOUA** conforme a las disposiciones del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, publicada en el BOP nº 18 de 27/01/2011.
- El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con fecha 28/11/2013, aprobó el **TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU**, cuya publicación se realizó en el BOP nº 91 de 15/05/2014.
- Con fecha 21/03/2013, el Ayuntamiento Pleno aprobó el **PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN** del sector SUP.S-14 "Espartales II", publicado en el BOP nº6 de 10/01/2014.

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Código Seguro d Verificación: **146141502312712606 31.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

En definitiva la ordenación urbanística en vigor, objeto de desarrollo por el presente Estudio de Detalle, se concreta en un **ámbito reducido de suelo urbanizable** del vigente PGOU, tras haberse completado el proceso de **desarrollo** autorizado por dicho PGOU, que clasificó al Sector como **suelo urbanizable programado** propiciando la aprobación del correspondiente **Plan Parcial de Ordenación**.

Suelos que de conformidad con la regla 3ª del apartado a) de la Disposición transitoria primera de la LISTA vendrán a corresponderse con un suelo rústico sometido a una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que la misma se encuentra delimitada y cuenta con la ordenación detallada establecida.

Por su parte el marco urbanístico legislativo que ampara la formulación del Estudio de Detalle está constituido expresamente por lo dispuesto en el **art. 71** de la **Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía**, junto al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, a las determinaciones complementarias, que transitoriamente resultan aplicables, contempladas por el **Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978** en relación con los **Estudios de Detalle (arts.65 y 66)**, y así como las determinaciones contempladas en el **PGOU de Mijas (art. 19 TRPGOU).**

2.2 .- Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle disponen de una topografía muy variable con sensibles desniveles y movimiento, con una secuencia de valles y colinas que presentan pendientes pronunciadas en algunas zonas, en general descendente en sentido NO-SE, que se encuentra reflejada en el plano correspondiente de la documentación gráfica del presente documento; todo lo cual supone un reto para el cumplimiento normativo. Desnivel que propicia una orientación hacia el sureste con vistas al mar.

El ámbito de actuación se encuentra en la actualidad sin urbanizar y se corresponde con parcelas de forma irregular que se encuentran libres de edificaciones, situadas al este de la carretera A-387 de Fuengirola a Mijas.

Los suelos colindantes en el extremo oeste han sido urbanizados y edificados, correspondiente a la Urb. "Huerta San Antonio".

Actualmente, se encuentra en fase de aprobación el Proyecto de Urbanización del sector SUP.S-14, contando con aprobación inicial de fecha 27/11/2.019 (BOP nº 248, de 31/12/2019). Dicho Proyecto de Urbanización contempla todos los servicios necesarios para el uso que se pretende, el cual ejecutará las acometidas a las redes generales del municipio así como garantizará la conexión a los Servicios de Infraestructura necesarios.

Se solicitarán a los diferentes Organismos competentes, y Compañías Suministradoras los preceptivos Informes y Solicitudes de conexión junto al Proyecto de Urbanización en trámite.

En la actualidad los terrenos que comprenden el ámbito no posen ningún uso especifico, sin que existe vegetación de interés más allá de ciertas zonas minoritarias de arboles y matorrales.

2.3 .- Estructura de la propiedad del suelo

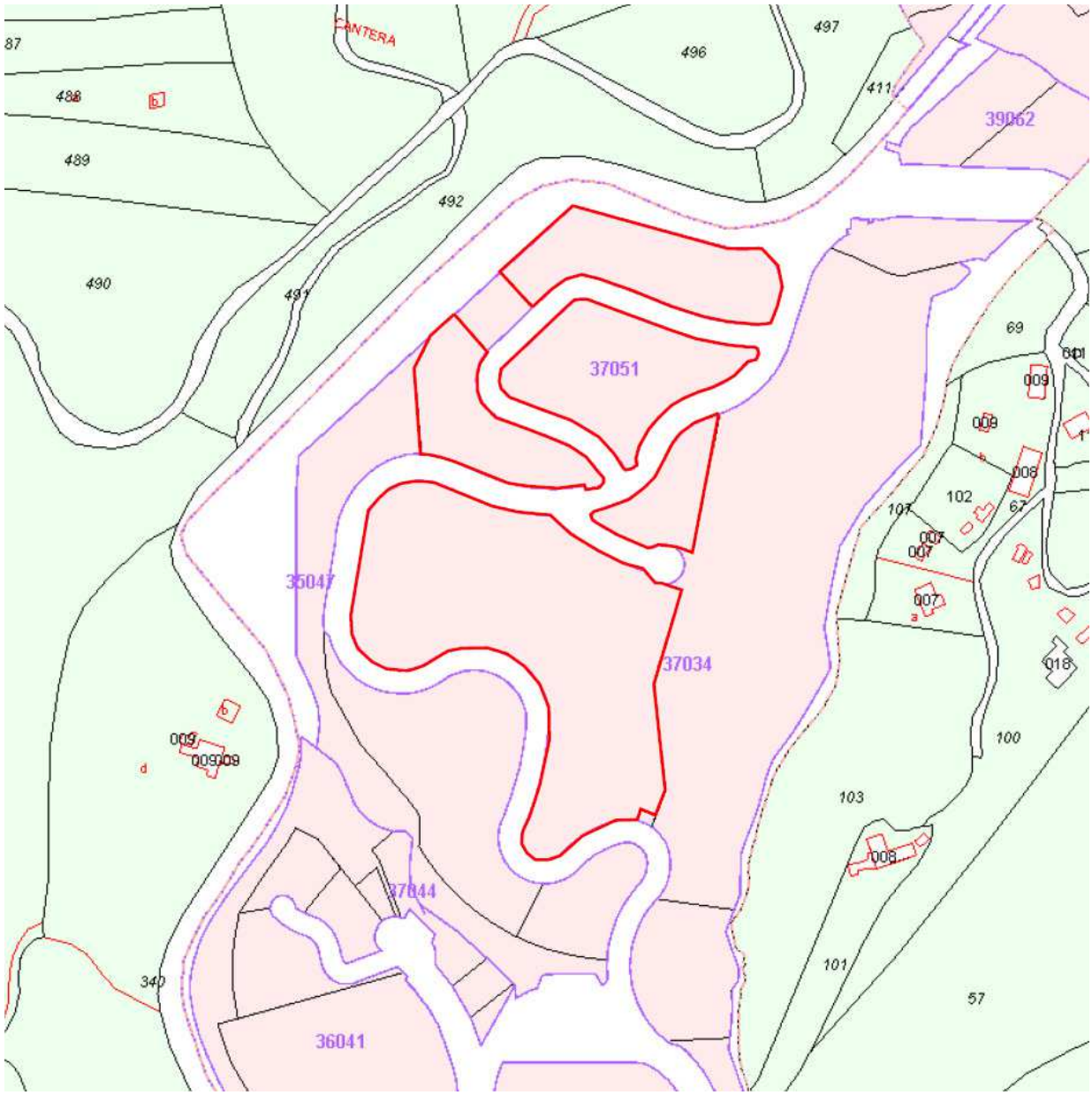
Los suelos privados afectados por el ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle pertenecen a la mercantil PROMOCIONES VILLA SERENA, S.L. y tienen las siguientes referencias catastrales y registrales:

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Código Seguro d Verificación: **146141502312712606 31.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Nº Parcela	Ref Catastral	Finca Registral
R-3.1	3504701UF5530S0001AP	6601
R-3.2	3705101UF5530S0001XP	6603
R-3.3	3504703UF5530S0001YP	6605
R-3.4	3703405UF5530S0001FP	6607
R-4	3703404UF5530S0001TP	6609
SUPERFICIE TOTAL AFECTADA		**28.575,66 m2**



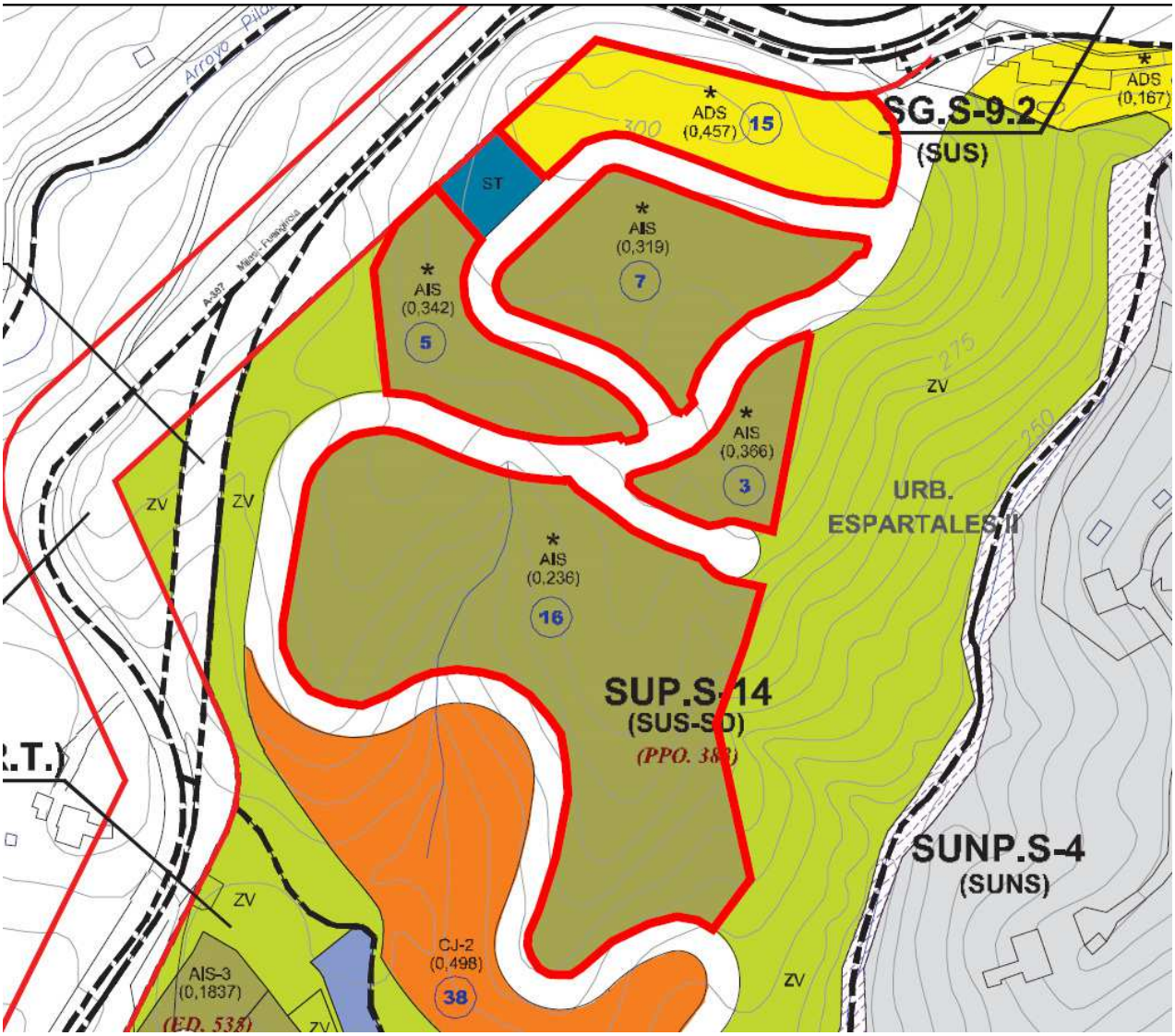
2.4 .- Situación urbanística actual

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:

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Código Seguro d Verificación: **146141502312712606 31.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**



Fijando las siguientes determinaciones de ordenación para las mismas:

PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²t/m²s)	TECHO (m²)	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.

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Código Seguro d Verificación: **14614150231271260631.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 .- Propuesta de ordenación

El presente documento se redacta con el fin de desarrollar las determinaciones del planeamiento actualmente en vigor para ordenar los volúmenes y definir las alineaciones y rasantes de la edificación en las parcelas de referencia.

La propuesta se centra principalmente en conseguir una ordenación bien estructurada, que garantice las mejores condiciones posibles de orientación, soleamiento y vistas para las futuras viviendas, con un aterrazamiento del terreno dentro de los límites permitidos.

Para ello, dado que el PPO califica las citadas parcelas como ADS y AIS, respectivamente, la ordenación de las zonas consiste en la distribución de viviendas unifamiliares que quedan reflejadas en el plano de propuesta orientativa Nº 05.

3.2 .- Adecuación a la normativa sectorial. Afecciones

Líneas de protección de carreteras

Se incorpora al Estudio de Detalle la línea de zona de no edificación (ZNE) de la carretera A-387 establecida por la legislación de carreteras vigente, conforme a la geometría recogida el Plan Parcial aprobado. Dicha línea se define gráficamente el plano I-4. En ella queda prohibida la realización de edificaciones y actuaciones contrarias a la Ley de Carreteras de Andalucía.

La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras autonómica, quedará regulada por lo establecido en la legislación vigente, actualmente la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía y, en concreto, por lo establecido en su Título III Protección y uso del dominio público viaria

Arroyo

Existe un Arroyo que bordea el ámbito del sector SUP.S-14 por su lindero este, que discurre a cielo abierto en dirección Norte-Sur.

El Estudio de Detalle propuesto no se ve afectado por la zona de inundable, quedando el ámbito del mismo igualmente fuera de la zona de servidumbre de protección conforme a lo establecido en el art. 6.1del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

3.3 .- Descripción y justificación de la solución adoptada

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, al objeto de intervenir en las parcelas R-3.2, R-3.3, R-3.4 Y R-4, de cara a una posible propuesta de parcelación se define una ordenación orientativa (no vinculante), sin alterar el número máximo de viviendas previsto en el P.P.O.

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Código Seguro d Verificación: **146141502312712606 31.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Áreas de movimiento de la edificación. Alineaciones

Las edificaciones se dispondrán dentro de los límites que marcan las líneas de retranqueo con respecto a las alineaciones y linderos privados definidas en plano Nº 05. Estas zonas se denominan "áreas de movimiento de la edificación".

En dicha zona podrán disponerse las viviendas con una altura máxima de 2 plantas sobre rasante y el techo edificable que mejor convenga al proyecto que se desarrolle cumpliendo en todo caso las disposiciones del PPO y el PGOU.

Los límites de las aéreas de movimiento definidas en los planos tienen la consideración de alineaciones máximas de la edificación y representan únicamente la zona ocupable máxima sobre rasante; sin perjuicio del ajuste de los edificios al resto de parámetros de ordenación y edificación fijados en las ordenanzas del PPO.

No obstante, en su caso, será posible el adosamiento entre parcelas conforme a lo estipulado en al pto. 2 del apdo. O.2.4 de la Ordenanza Particular del PPO para las Manzanas de viviendas unifamiliares.

La parte de las "áreas de movimiento" que no se ocupen con la edificación se destinará a espacios libres o jardines comunes privativos, a accesos y circulaciones, a dotaciones recreativas como piscinas, zonas de juego y similares y a la plantación de arbolado en las zonas en que el terreno y la preservación de soleamiento y vistas de las viviendas así lo permita.

Plataformas para la implantación de las edificaciones. Rasantes

Como se ha expuesto, las edificaciones se implantarán de forma escalonada con la mayor adaptación posible al terreno.

En los planos de propuesta de este Estudio de Detalle se definen una serie de plataformas horizontales sobre las que se dispondrán las edificaciones. Estas plataformas tienen la consideración de "planos origen de altura" previstos en la Normativa del PGOU.

Las plataformas se definen mediante una delimitación en planta y una cota de rasante que se tomará como cota origen de alturas a efectos de la aplicación del parámetro de altura de la ordenanza.

En el proyecto de edificación, en función de la escala de su mayor detalle, podrán ajustarse estas plataformas tanto en su delimitación como en su cota de rasante e incluso establecer menos escalonamientos para una mejor adaptación de las edificaciones al terreno natural, dentro de los márgenes indicados en la normativa del PGOU.

Se han añadido planos de secciones generales en el que se justifica pormenorizadamente el cumplimiento en relación con la Normativa urbanística del PGOU y en concreto con lo establecido en los arts.190 y 191; 275 a 278; 225.2 y 225.4; y en el art. 277 de la Normativa Urbanística del Texto Refundido del PGOU.

En las zonas con una pendiente superior al 20% se podrán plantear sótanos vivideros con arreglo a lo establecido en el art. 225.4 del PGOU.

En las zonas con pendiente mayor del 30% se podrán crear plataformas alineadas a vial con altura máxima sobre éste de 4,50 m cuya cota de coronación será la de plano origen de alturas, pudiendo en el espacio comprendido entre la plataforma y la cota inferior establecerlos usos que permite el art. 190 y 191 de la normativa del PGOU.

En este orden, la determinación y justificación de las rasantes de edificación se hace en cada una de las parcelas delimitadas en el Estudio de Detalle, estableciéndose los planos origen de altura en función de una determinada disposición de la edificación meramente orientativa y no

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

vinculada que se indica en los planos junto con las secciones justificativas que se acompañan.

La justificación se hace mediante secciones generales utilizando secciones longitudinales, transversales, o ambas, según lo requieran las características topográficas de los emplazamientos de los edificios teóricos que aparecen grafiados de forma aproximada ,orientativa y esquemática en las secciones justificativas.

Todo ello se justifica de forma gráfica en las secciones esquemáticas justificativas incluidas, referidas a una disposición teórica y orientativa (no vinculante) de edificios.

Ordenación de volúmenes

El Proyecto de Edificación de las parcelas definirá la disposición concretade los volúmenes edificatorios conforme a lo establecido en este Estudio de Detalle y, en lo no especificado en él, conforme a lo establecido en la ordenanza particular de edificación del PPO y la normativa del PGOU vigente y, en concreto, con las determinaciones correspondientes a la tipología de Vivienda unifamilar Adosada (ADS) y Vivienda Unifamiliar Aislada (AIS) y con las normas generales de edificación.

Los edificios se ubicarán dentro de las áreas de movimiento, definidas en el plano P-5, y su altura se medirá a partir de los planos origen de alturas definido en el mismo plano, con los márgenes y tolerancias indicadas en los apartados anteriores, teniendo especialmente en cuenta lo siguiente:

- La ocupación máxima de la edificación sobre la parcela será del 60% computándose íntegramente a estos efectos tanto la superficie cerrada de los edificios como la proyección de los cuerpos salientes cerrados o abiertos de acuerdo con lo establecido en el art. 237 del TRPGOU.

- La altura máxima de los edificios será de PB+1.

Servidumbres de saneamiento

En relación con las posibles servidumbres de paso de saneamiento entre parcelas privadas en su conexión a la red principal definida en el proyecto de urbanización, el presente Estudio De detalle se refiere a una propuesta de ordenación de volúmenes orientativa con remisión a una posible futura parcelación que será desarrollada y definida en posterior proyecto de segregación.

En lo referente a la red de saneamiento, en el proyecto de las futuras actuaciones edificatorias se podrán definir una serie de servidumbres de paso de saneamiento de fecales y pluviales exclusivamente privadas, por lo que no procede la declaración de servidumbre pública, estando únicamente obligadas a su definición en las escrituras privadas de las mismas, cuyas determinaciones se desarrollaran y justificaran en los correspondientes documentos.

3.4 .- Adecuación del Estudio de Detalle al Planeamiento Superior

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle no modifican la ordenación pormenorizada ni las condiciones normativas establecidas por el PPO del sector SUP.S-14 en vigor para las parcelas R-3.1, R-3.2, R-3.3, R-3.4 y R-4.

No se alteran las alineaciones ni rasantes viarias previstas en el planeamiento superior, pues el Estudio de Detalle se limita a una **reordenación de los espacios interiores de las parcelas**.

Código Seguro d Verificación: **14614150231271260631.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **14154667637077455 33**

Código Seguro d Verificación: **14614150231271260631.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Tampoco se reduce en la actuación las superficies de espacios libres y de vial expuesto que no existen dentro del ámbito de actuación del Estudio de Detalle, dado que en todos los casos estos suelos afectados son **privados y edificables**.

De esta forma, no se producen reajustes en los viales ni en el tratamiento de espacios de uso colectivo, por lo que no se alteran las condiciones de accesibilidad previstas en el PPO, ni se **afecta negativamente a la funcionalidad** de las mismas.

No altera el uso dominante de la parcela, ni introduce nuevos usos distintos de los contemplados en el Plan Parcial.

Así mismo, la actuación urbanística realizada **no ocasiona afección negativa alguna** en la **ordenación** de los terrenos y construcciones colindantes.

Cumple con lo establecido en el **art. 71 de la LISTA** y el **art. 65.3 del Reglamento de Planeamiento** manteniendo la totalidad de las determinaciones fundamentales y parámetros urbanísticos que dimanan del PPO, dado que la **ordenación de volúmenes no altera el aprovechamiento urbanístico y los usos** preestablecidos por el planeamiento en vigor a las parcelas ordenadas, ya que **se mantienen** los **techos edificables** totales así como los **usos y tipologías** edificatorias de todos los suelos afectados, según se expone en el apartados 3.3.

Por todo lo cual el Estudio de Detalle se desarrolla en el marco urbanístico que le es de aplicación, adecuándose a cada una de las determinaciones legales y reglamentarias **atribuidas por la norma** a dicha figura de **ordenación urbanística**.

3.5 .- Normativa Urbanística de aplicación

De forma más concreta, las condiciones de ordenación y edificación establecidas por el planeamiento para dichas parcelas son las siguientes:

ZONA ADS (PARCELA R-3.1)

PARAMETROS	**PLANEAMIENTO VIGENTE**
Tipología	Unifamiliar agrupada, en macla, en hileras y escalonadas
Uso	Residencial y restantes Apdo. O.1.6 PPO SUP.S-14
Superficie de parcela mínima	150 m².
Fachada Mínima	7 m².
Edificabilidad	0,457
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	7 m.
Nº max. de plantas	PB+I
Retranqueo de fachada ppal.	5 m.
Sep. Linderos fondo de parcela	5 m.

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022053599** 24/10/2022 20:40:06 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546676373077455 33**

Código Seguro d Verificación: **14614150231271260631.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

ZONA AIS (PARCELA R-3.2, R-3.3, R-3.4 Y R-4)

PARAMETROS	**PLANEAMIENTO VIGENTE**	
Tipología	Unifamiliar aislada	
Uso	Residencial y restantes Apdo. O.2.5 PPO SUP.S-14	
Superficie de parcela mínima	600 m².	
Fachada Mínima	10 m².	
Edificabilidad	R-3.2	0,319
	R-3.3	0,342
	R-3.4	0,366
	R-4	0,236
Ocupación máxima	35%	
Altura máxima	7 m.	
Nºmax. de plantas	PB+I	
Separación lindero público	3 m.	
Separación lindero privado	3 m.*	

* Podrán adosarse siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN

PARAMETROS	**PLANEAMIENTO VIGENTE**
Pendiente > 20%	Permite creación de planta sótano vívidero (art.225.4 TRPGOU)
Pendiente > 30%	Permite creación de plataforma alineada a vial de h max 4,50 m cuya coronación pasa a tener la consideración de plano origen de alturas. Los usos permitidos bajo este plano y junto al muro que la limita son: garaje, trasteros, elementos técnicos auxiliares y accesos a la edificación.(art. 191 P.G.O.U.)

Marbella, Octubre de 2022

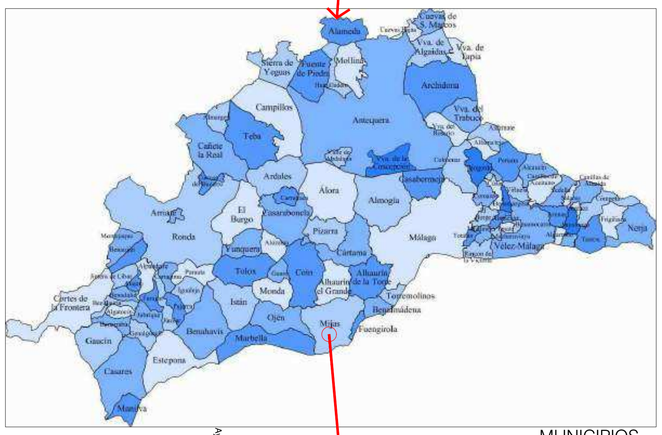
JOSE FERNANDO GUTIERREZ UBIERNA
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MALAGA
MC643

El Arquitecto

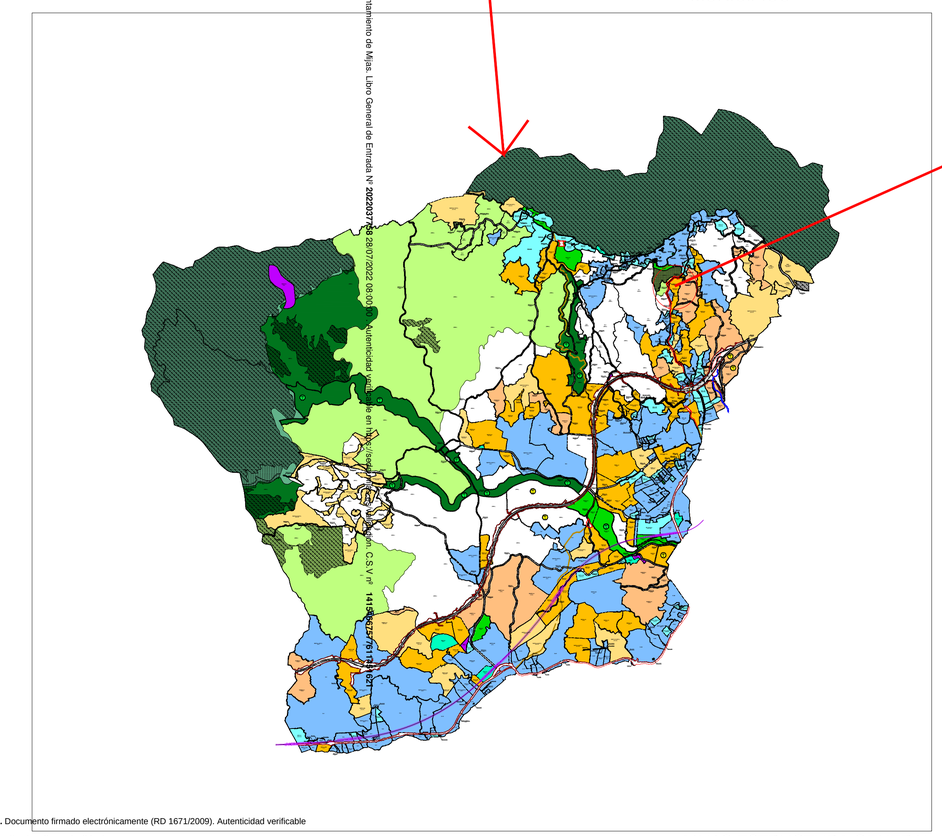
Fernando Gutiérrez Ubierna

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

COMUNIDADES

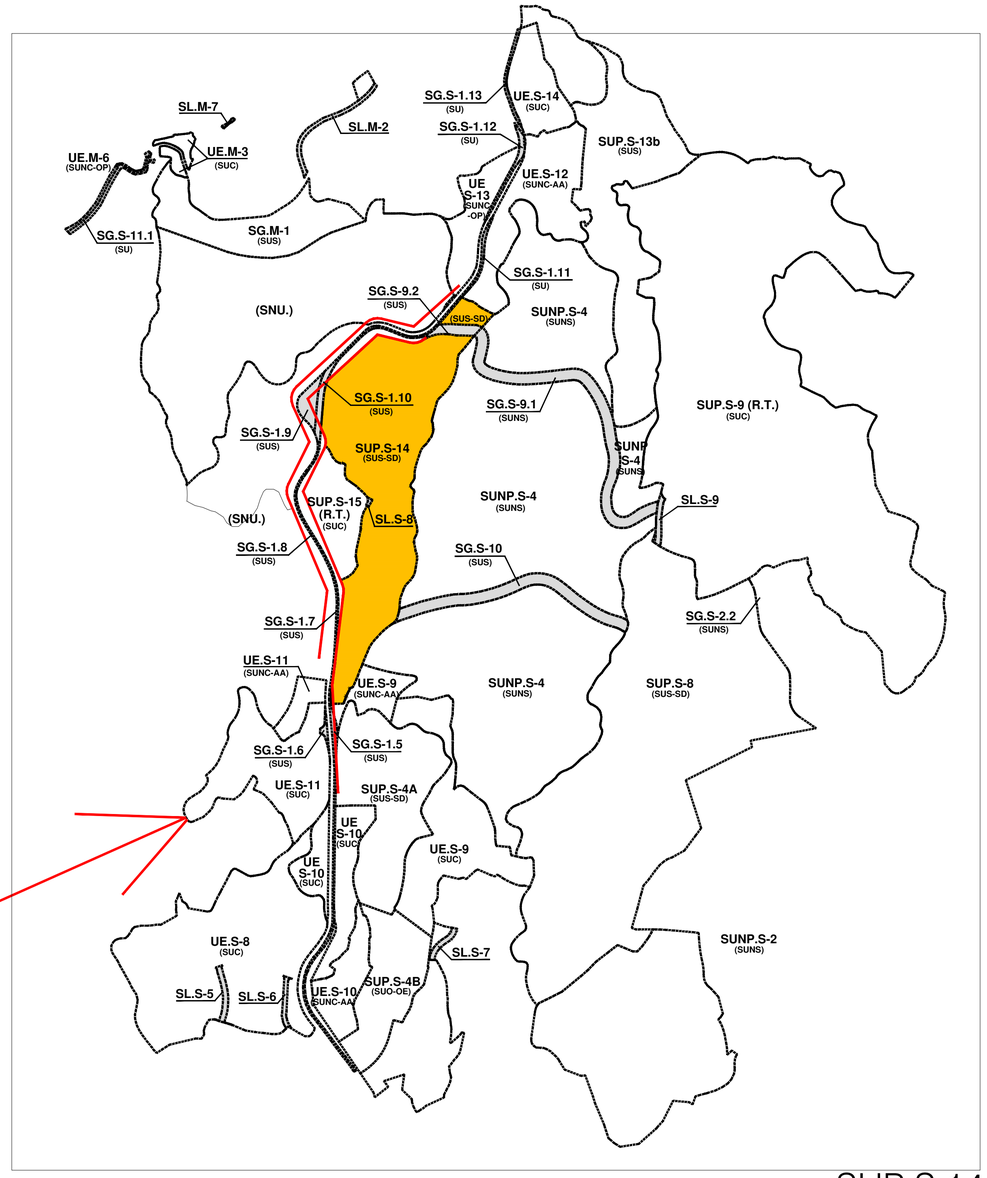


MUNICIPIOS



Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº 2022037758 28/07/2022 08:00:00 Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion C.S.V nº 141542275781116271

MIJAS ESTRUCTURA GENERAL



SUP S.14

EXPEDIENTE :

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS R.3.1, R.3.2, R.3.3, R.3.4 Y R.4

DIRECCION :

SECTOR SUP.S-14 "ESPARTALES II" DEL PGOU DE MIJAS
MIJAS (MÁLAGA)

PROPIEDAD :

Promociones Villa Serena S.L

PLANO :

SITUACION
ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA

Arquitecto :
Jose Fernando Gutierrez Ubierna Nº 643

FECHA : NOVIEMBRE 2021

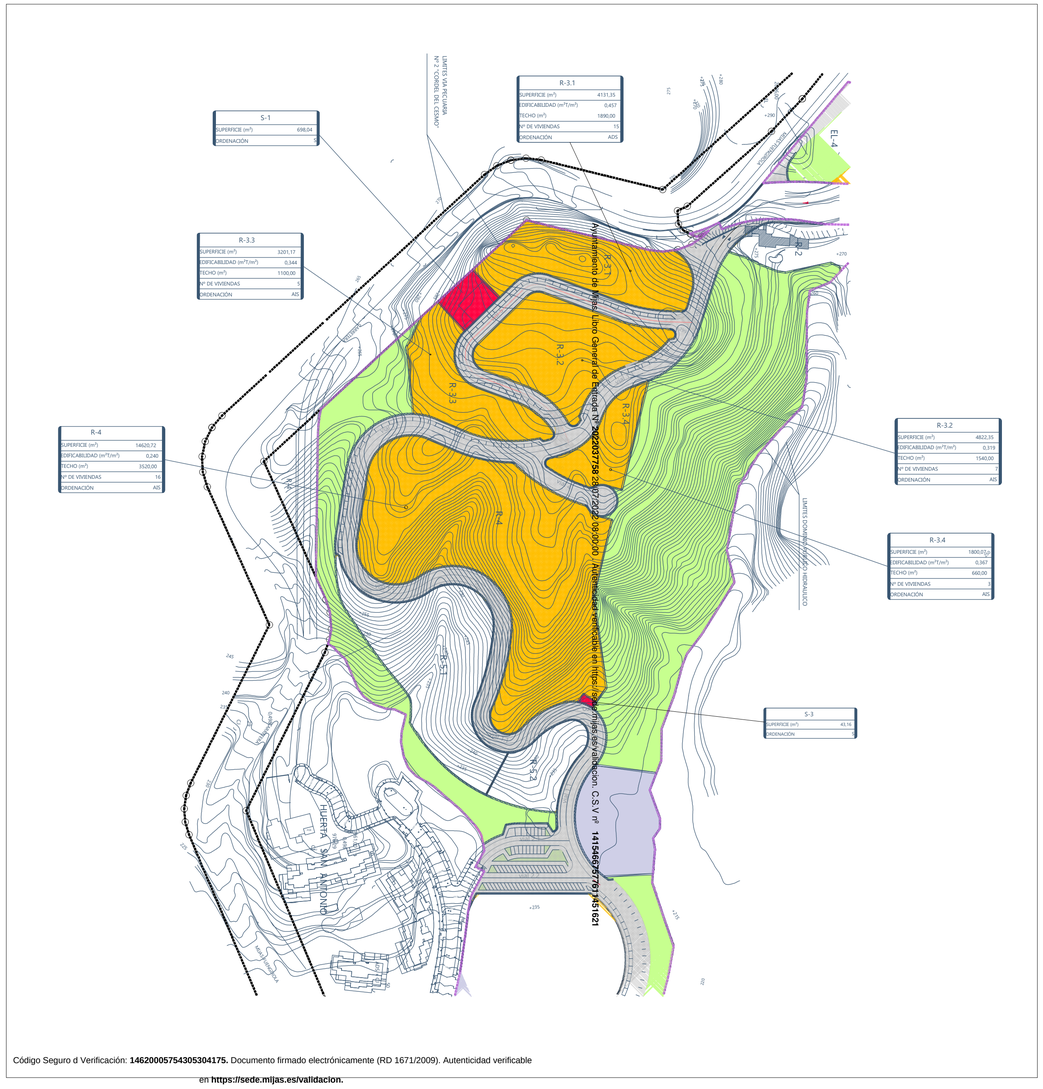
ESCALA : 1/500

Nº DE PLANO : 01

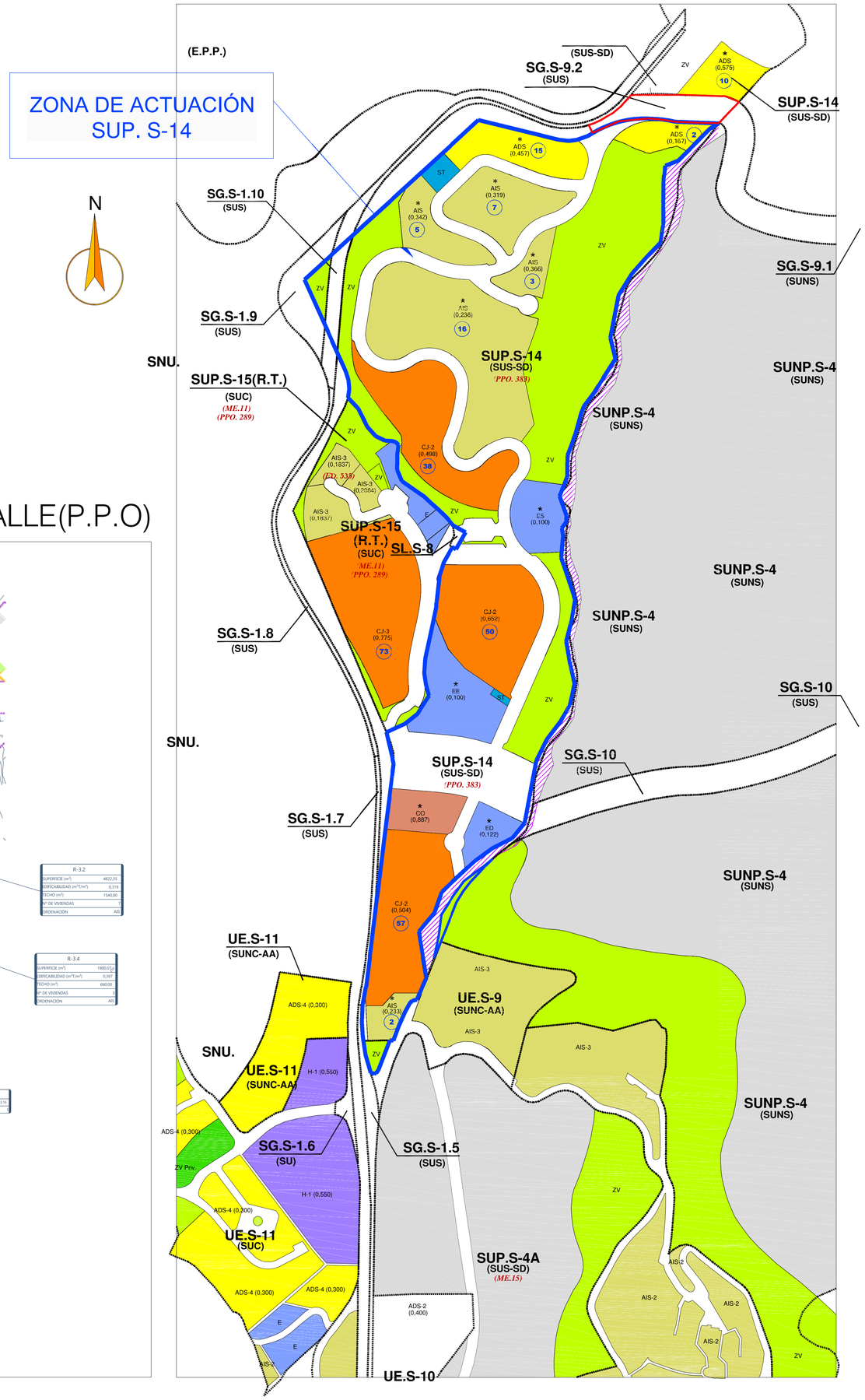
Código Seguro d Verificación: **1461415023127126063 1.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Código Seguro d Verificación: **1462000575430530417 5.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable
en **https://sede.mijas.es/validacion.**

PARCELAS OBJETO DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE(P.P.O)



Código Seguro d Verificación: **146200057543053041 75.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**



LEYENDA

REFERENCIAS A EXPEDIENTES:

- *(ME.)* .....MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS
- *(ME.AP.)* .....MODIF. DE ELEMENTOS POSTERIOR A LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
- *(PPO.)* .....PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
- *(PE.)* .....PLAN ESPECIAL
- *(EA.)* .....EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN
- *(ED.)* .....ESTUDIO DE DETALLE
- * .....ORDENACIÓN ESPECIAL EN M.E. O PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
- (XX) .....NUMERO DE VIVIENDAS MAXIMO

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SECTORES.....

PROTECCIONES:

- VIAS PECUARIAS PGOU-99 (Sin Deslindar).....
- VIAS PECUARIAS DESLINDADA.....
- D.P.H. DESLINDADO.....
- DOMINIO PÚBLICO RECONOCIDO EN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO....
- L.I.C. + LÍMITE DE EDIFICACIÓN.....
- ÁMBITOS O ELEMENTOS PROTEGIDOS (PLANOS SERIE A2).....

ANEXO CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS

- DPMT DESLINDE PROBABLE.....
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN.....

ANEXO CUMPLIMIENTO LEY DE CARRETERAS

- DOMINIO PÚBLICO CARRETERAS.....
- LÍMITE DE EDIFICACIÓN.....
- LINEA EXTERIOR CALZADA.....
- EDIFICACIÓN CONSOLIDADA.....

CLASIFICACIÓN, CATEGORIA Y TIPO

- **SUC** .....**SUELO URBANO CONSOLIDADO**
- **SUNC**.....**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)**
  - **(SUNC-AA)** .....Actuación Aislada (Art. 55.2 LOUA)
  - **(SUNC-RT)** .....Regimen Transitorio
  - **(SUNC-ARI)** .....Area de Reforma
  - **(SUNC-OP)** .....Con Ordenación Pormenorizada
  - **(SUNC-OD)** .....Con Ordenación Diferida
- **SUO** .....**SUELO URBANIZABLE ORDENADO**
  - **(SUO-OE)** .....En Ejecución
  - **(SUO-OT)** .....Transitorio
- **SUS** .....**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
  - **(SUS)** .....Sectorizado
  - **(SUS-SD)** .....Sectorizado en Desarrollo
- **SUNS** .....**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**
- **SNU** .....**SUELO NO URBANIZABLE**
  - **(SNU)** .....Suelo No Urbanizable Natural
  - **(SNU-EPL)** .....Especial Protección por Legislación
  - **(SNU-EPP)** .....Especial Protección por Planificación
  - **(SNU-HR)** .....Habitat Rural Diseminado
- **SG - SL** .....**SISTEMAS GENERALES O LOCALES**
  - **(SG-SU)**.....Adscrito al Suelo Urbano
  - **(SG-SUS)**.....Adscrito al Suelo Urbanizable Sectorizado
  - **(SG-SUNS)**.....Adscrito al Suelo Urbanizable No Sectorizado
  - **(SG-SNU)**.....Adscrito al Suelo No Urbanizable

CALIFICACIÓN DEL SUELO

VIVIENDA POPULAR.....	POP
UNIFAMILIAR AISLADA.....	AIS
UNIFAMILIAR ADOSADA.....	ADS
CIUDAD JARDIN.....	CJ
BLOQUE.....	BLQ
INDUSTRIAL.....	IND
COMERCIAL.....	CO
HOTELERA.....	H
EQUIPAMIENTO PRIVADO.....	E.Priv.
ESPACIOS LIBRES.....	ZV
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.....	ZV Priv.
EQUIPAMIENTO ESCOLAR.....	E
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.....	D
EQUIPAMIENTO SOLCIAL.....	C
SISTEMAS TÉCNICOS.....	ST

.....**SECTOR SUP S14**

.....**CARGAS EXTERNAS AL SECTOR INCLUIDAS EN ESTE PROYECTO**

EXPEDIENTE :

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS R.3.1, R.3.2, R.3.3, R.3.4 Y R.4

DIRECCION : SECTOR SUP.S-14 "ESPARTALES II" DEL PGOU DE MIJAS MIJAS (MÁLAGA)

PROPIEDAD : Promociones Villa Serena S.L

PLANO : Situacion , ordenacion y pgou vigente

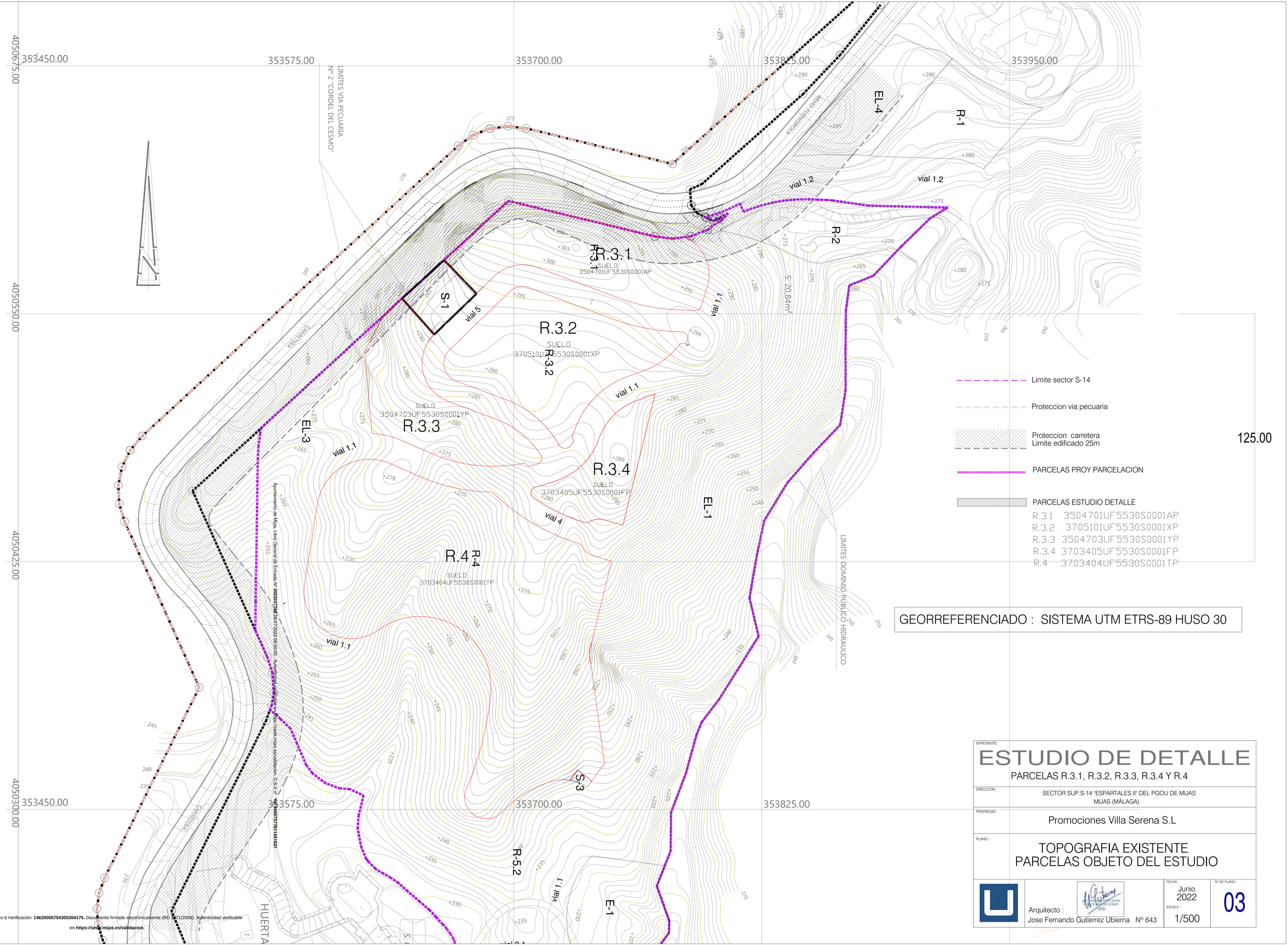
Arquitecto : Jose Fernando Gutierrez Ubierna Nº 643

FECHA : NOVIEMBRE 2021

ESCALA : 1/3000

Nº DE PLANO : 02

Código Seguro d Verificación: **146415023127126063 1.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**



GEORREFERENCIADO : SISTEMA UTM ETRS-89 HUSO 30

EXPEDIENTE :

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS R.3.1, R.3.2, R.3.3, R.3.4 Y R.4

DIRECCION : SECTOR SUP.S-14 "ESPARTALES II" DEL PGOU DE MIJAS
MIJAS (MÁLAGA)

PROPIEDAD : Promociones Villa Serena S.L

PLANO :

TOPOGRAFIA EXISTENTE
PARCELAS OBJETO DEL ESTUDIO

Arquitecto :
Jose Fernando Gutierrez Ubierna Nº 643

FECHA : Junio 2022

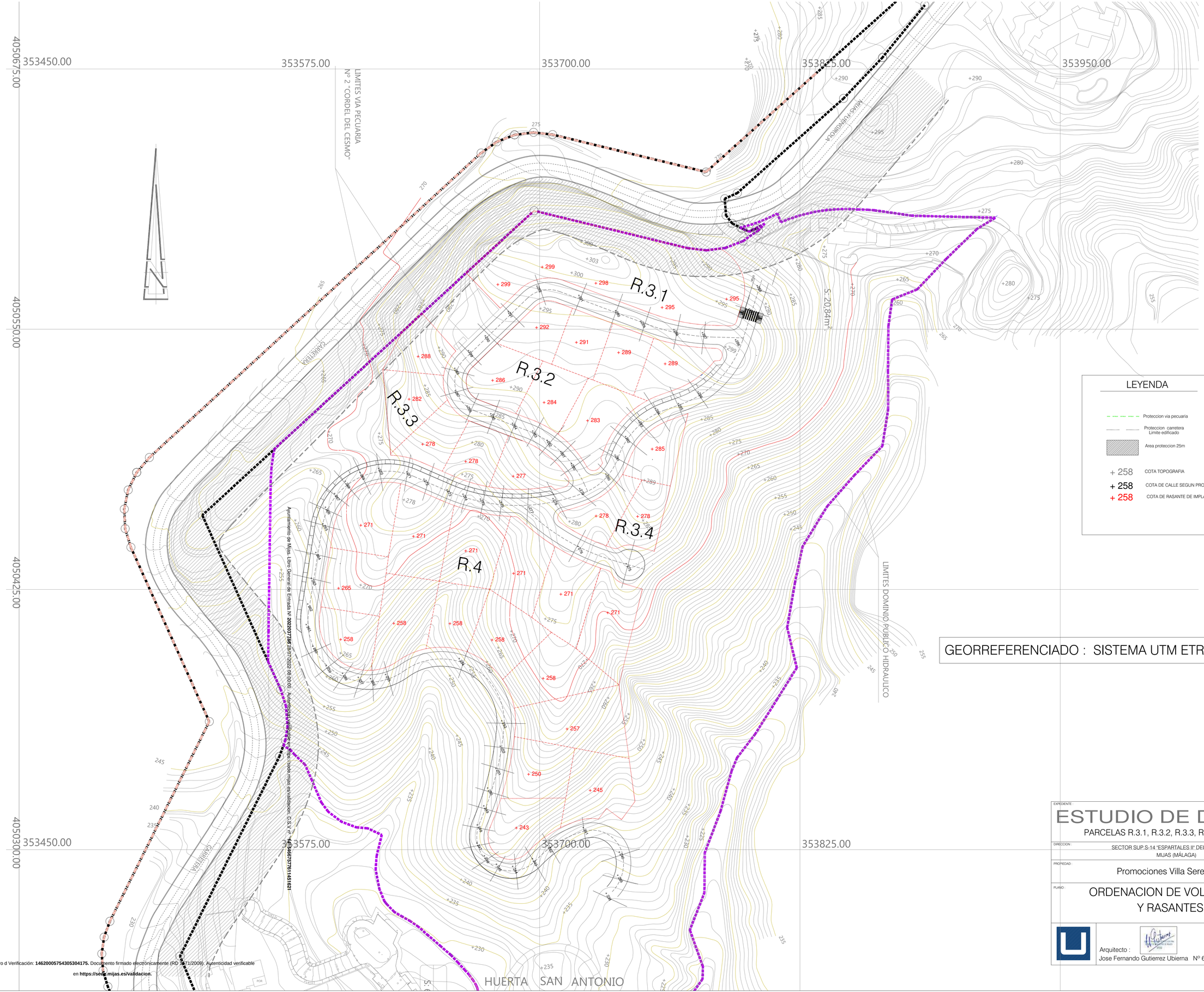
ESCALA : 1/500

Nº DE PLANO : 03

Código Seguro d Verificación: **146141502312712606631.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022037367** 28/07/2022 08:00:00. Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V.: **146346577761145621**

Código Seguro d Verificación: **146200057543053041 75.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**



EXPEDIENTE :

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS R.3.1, R.3.2, R.3.3, R.3.4 Y R.4

DIRECCION : SECTOR SUP.S-14 "ESPARTALES II" DEL PGOU DE MIJAS
MIJAS (MÁLAGA)

PROPIEDAD : Promociones Villa Serena S.L

PLANO : ORDENACION DE VOLUMENES Y RASANTES

Arquitecto : Jose Fernando Gutierrez Ubierna Nº 643

FECHA : JUNIO 2022

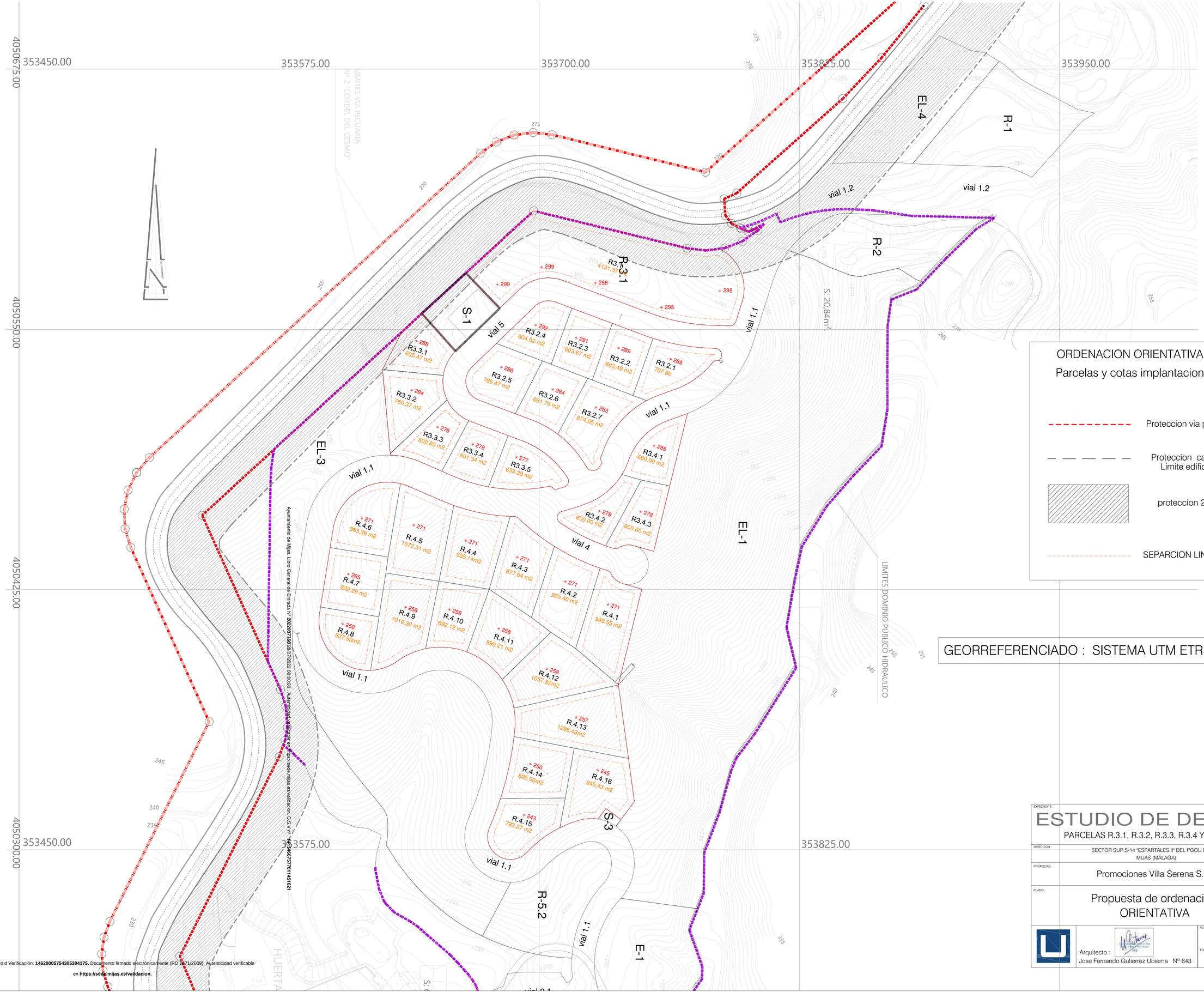
ESCALA : 1/800

Nº DE PLANO : 04

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº 2022037566 28/07/2022 08:00:00. Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V.nº 147346573791145162f

Código Seguro d Verificación: 146141502312712606631. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verifcable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código Seguro d Verificación: 146200057543053041 75. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verifcable en https://sede.mijas.es/validacion.



EXPEDIENTE :

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS R.3.1, R.3.2, R.3.3, R.3.4 Y R.4

DIRECCION : SECTOR SUP.S-14 "ESPARTALES II" DEL PGOU DE MIJAS
MIJAS (MÁLAGA)

PROPIEDAD : Promociones Villa Serena S.L

PLANO : Propuesta de ordenación
ORIENTATIVA

Arquitecto :
Jose Fernando Gutierrez Ubierna Nº 643

FECHA : ABRIL 2022

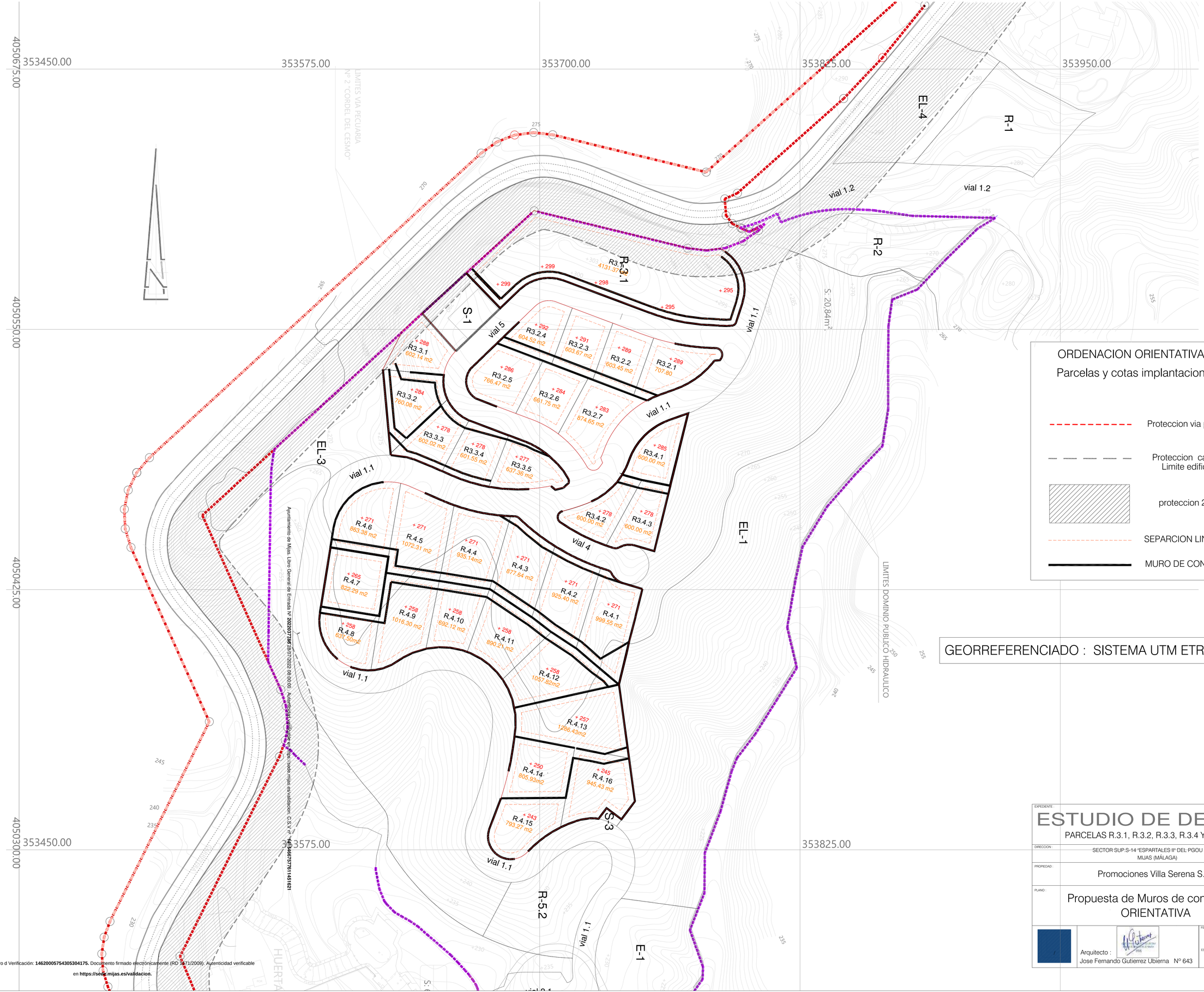
ESCALA : 1/500

Nº DE PLANO : 05

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº 2022037786 28/07/2022 08:00:00. Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V. nº 146345677511451621

Código Seguro d Verificación: 146141502312712506631. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código Seguro d Verificación: 146200057543053041 75. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.



ORDENACION ORIENTATIVA

Parcelas y cotas implantacion

- Proteccion via pecuaria
- Proteccion carretera Limite edificado
- proteccion 25m carretera
- SEPARCION LINDEROS 3m
- MURO DE CONTENCION

125.00

GEORREFERENCIADO : SISTEMA UTM ETRS-89 HUSO 30

EXPEDIENTE :

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS R.3.1, R.3.2, R.3.3, R.3.4 Y R.4

DIRECCION : SECTOR SUP.S-14 "ESPARTALES II" DEL PGOU DE MIJAS MIJAS (MÁLAGA)

PROPIEDAD : Promociones Villa Serena S.L

PLANO : Propuesta de Muros de contencion ORIENTATIVA

Arquitecto : Jose Fernando Gutierrez Ubierna Nº 643

FECHA : ABRIL 2022

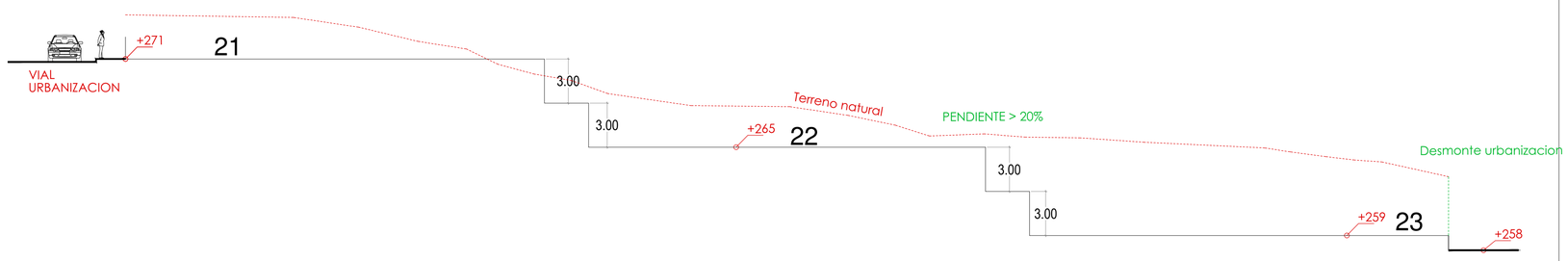
ESCALA : 1/500

Nº DE PLANO : 05B

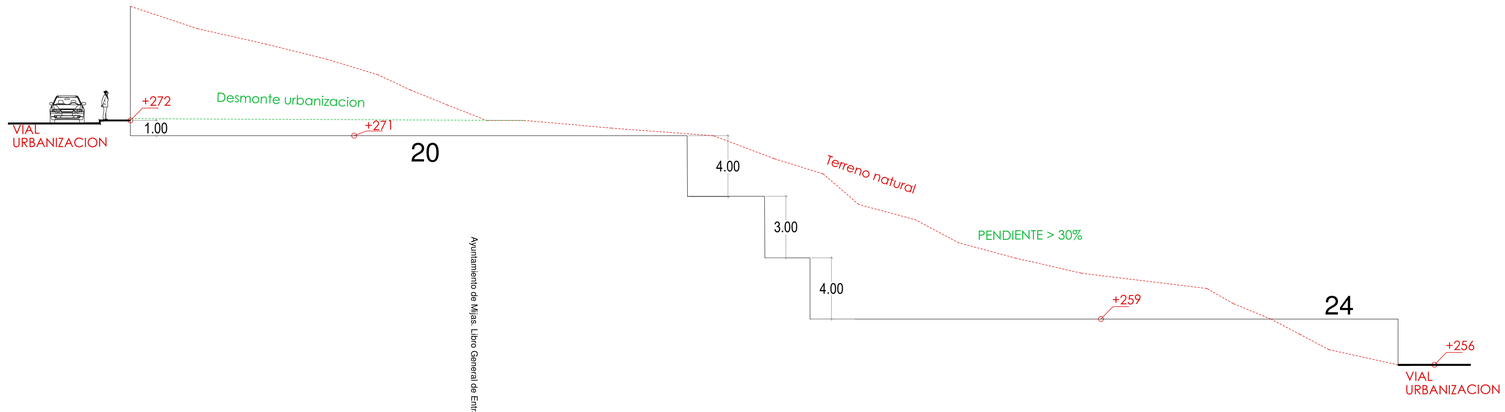
Código Seguro d Verificación: **146141502312712506631.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Código Seguro d Verificación: **146200057543053041 75.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

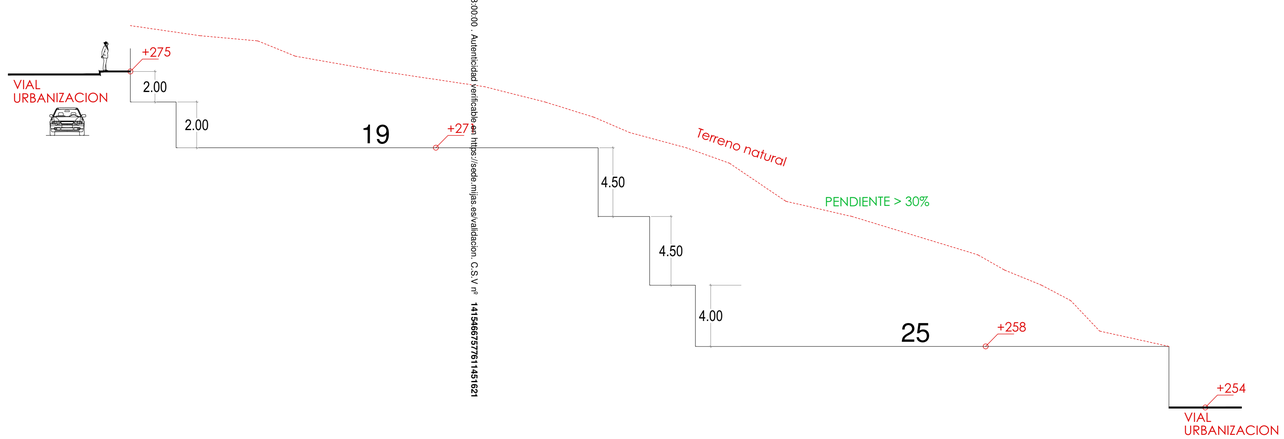
SECCION PARCELAS 21-22-23

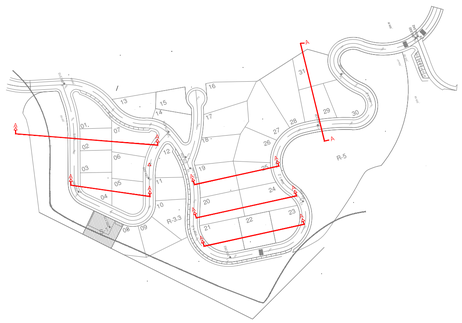


SECCION PARCELAS 20-24



SECCION PARCELAS 19-25





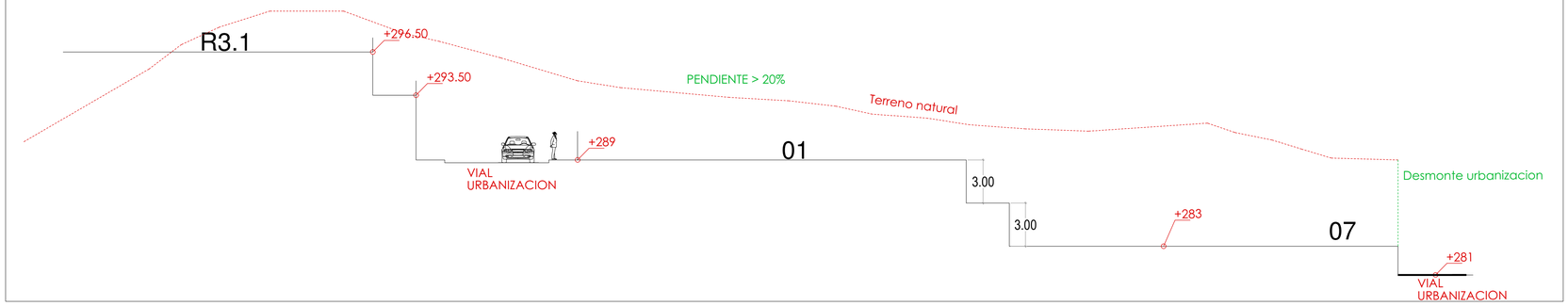
EXPEDIENTE : ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS R.3.1, R.3.2, R.3.3, R.3.4 Y R.4			
DIRECCION : SECTOR SUP.S-14 "ESPARTALES II" DEL PGOU DE MIJAS MIJAS (MÁLAGA)			
PROPIEDAD : Promociones Villa Serena S.L			
PLANO : SECCIONES GENERALES 1 REPRESENTATIVAS POR PARCELAS			
	Arquitecto : Jose Fernando Gutierrez Ubierna Nº 643	FECHA : ABRIL 2022 ESCALA : 1/200	Nº DE PLANO : 06

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº **2022037758** 28/07/2022 08:00:00. Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141546875776114516 21**

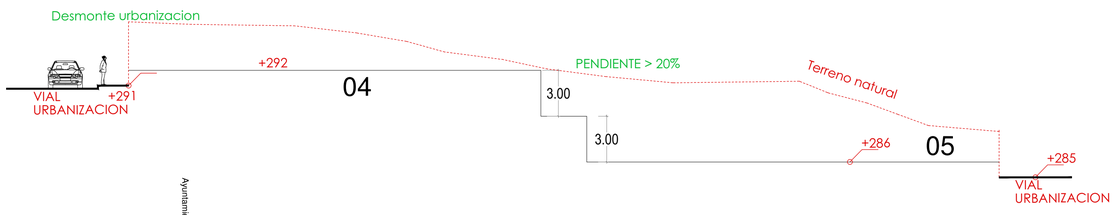
Código Seguro d Verificación: **146141502312712606 31.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Código Seguro d Verificación: **146200057543053041 75.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

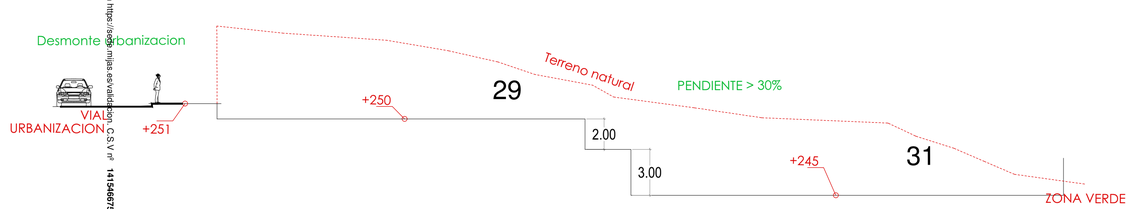
SECCION PARCELA R3.1-01-07

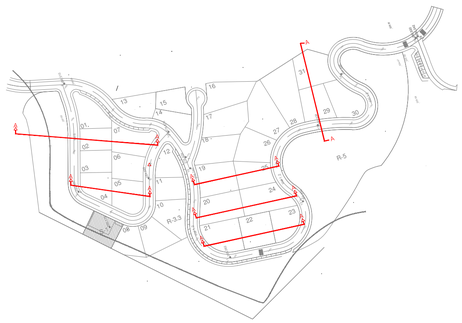


SECCION PARCELAS 04-05



SECCION PARCELAS 31-29





EXPEDIENTE :

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS R.3.1, R.3.2, R.3.3, R.3.4 Y R.4

DIRECCION : SECTOR SUP.S-14 "ESPARTALES II" DEL PGOU DE MIJAS MIJAS (MÁLAGA)

PROPIEDAD : Promociones Villa Serena S.L

PLANO : SECCIONES GENERALES 2 REPRESENTATIVAS POR PARCELAS

Arquitecto : Jose Fernando Gutierrez Ubierna Nº 643

FECHA : ABRIL 2022

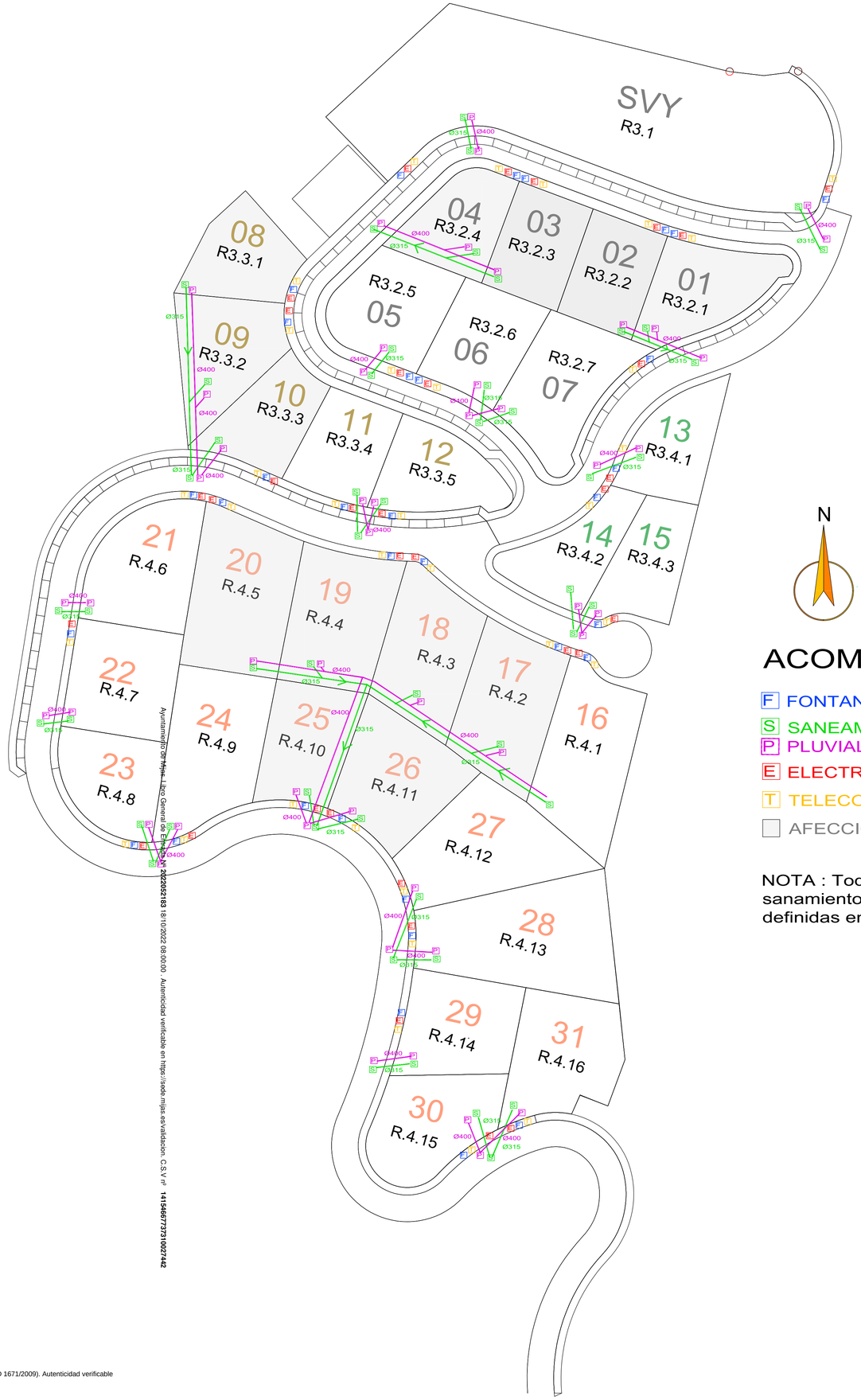
ESCALA : 1/200

Nº DE PLANO : 07

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº 2022037758 28/07/2022 08:00:00 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion . C.S.V nº 141546757761145162 1

Código Seguro d Verificación: 146141502311271260631. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código Seguro d Verificación: 146200005754305304175. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.



N

ACOMETIDAS

- F FONTANERIA
- S SANEAMIENTO Ø315
- P PLUVIALES Ø400
- E ELECTRICIDAD
- T TELECOMUNICACIONES
- AFECCION SERVIDUMBRE DE PASO DE TUBERIA

NOTA : Todas la servidumbres de paso de tuberia de sanamiento son estrictamente PRIVADAS y serán definidas en la correspondiente escritura de segregación.

EXPEDIENTE :

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS R.3.1, R.3.2, R.3.3, R.3.4 Y R.4

DIRECCION : SECTOR SUP.S-14 "ESPARTALES II" DEL PGOU DE MIJAS
MIJAS (MÁLAGA)

PROPIEDAD : Promociones Villa Serena S.L

PLANO : Propuesta de distribucion de Acometidas
SERVIDUMBRES PRIVADAS

Arquitecto : Jose Fernando Gutierrez Ubierna Nº 643

FECHA : ABRIL 2022

ESCALA : 1/500

Nº DE PLANO : AN1

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada nº 2022052183 18/10/2022 08:00:00 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº 141546677273100274 2

Código Seguro d Verificación: **14614150231271260631.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Código Seguro d Verificación: **14620005754305304175.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**