

ESTUDIO DE DETALLE (EXPT. 740 DE PLANEAMIENTO) APROBADO INICIALMENTE
POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL CON FECHA 19/04/2023

Departamento de Urbanismo
El Jefe de la Sección de Planeamiento
P.D. Decreto nº 2021000496
El Arquitecto Municipal



AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
Eduardo
Sacconi Parras
12/06/2023
9:25:40

Eduardo Sacconi Parra

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

PARA EL REAJUSTE DE LA ALINEACIÓN Y RASANTES DE VIARIO Y LA ORDENACIÓN
DE LAS PARCELAS ADSCRITAS
SECTOR SUP- S11 RT (OT) BUENAVISTA
29650 MIJAS (MÁLAGA)

MIJAS- MÁLAGA

Documento de subsanación de la documentación presentada con RE 2022061156 y fecha 01 de diciembre de 2.022 al objeto de tramitar el "Estudio de Detalle para el ajuste de la alineación y rasantes del viario y la ordenación de parcelas adscritas del Sector SUP S-11 RT (OT) Buenavista del PGOU de Mijas", en base a las observaciones realizadas en el informe técnico del Servicio de Infraestructuras y Obras (EXP. 740).

ESTUDIO DE DETALLE (EXPT. 740 DE PLANEAMIENTO) APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO CON FECHA 01/03/2024

Departamento de Urbanismo
El Jefe de la Sección de Planeamiento
P.D. Decreto nº 2021000496

Eduardo Sacconi Parra

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO

- A. CONTENIDO Y ALCANCE
- B. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- C. OBJETO Y FINALIDAD
- D. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

A. CONTENIDO Y ALCANCE

En el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre se establece que:

"Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

*... 3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá **incluir un resumen ejecutivo...**"*

Y en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, también se hace referencia a dicho contenido en la documentación:

"Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

... e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía."

Para dar cumplimiento a la normativa citada anteriormente se formula el presente Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle para el reajuste de la alineación y rasantes de viario y la ordenación de las parcelas adscritas del Sector SUP- S11 RT (OT) Buenavista, 29650 Mijas (Málaga).

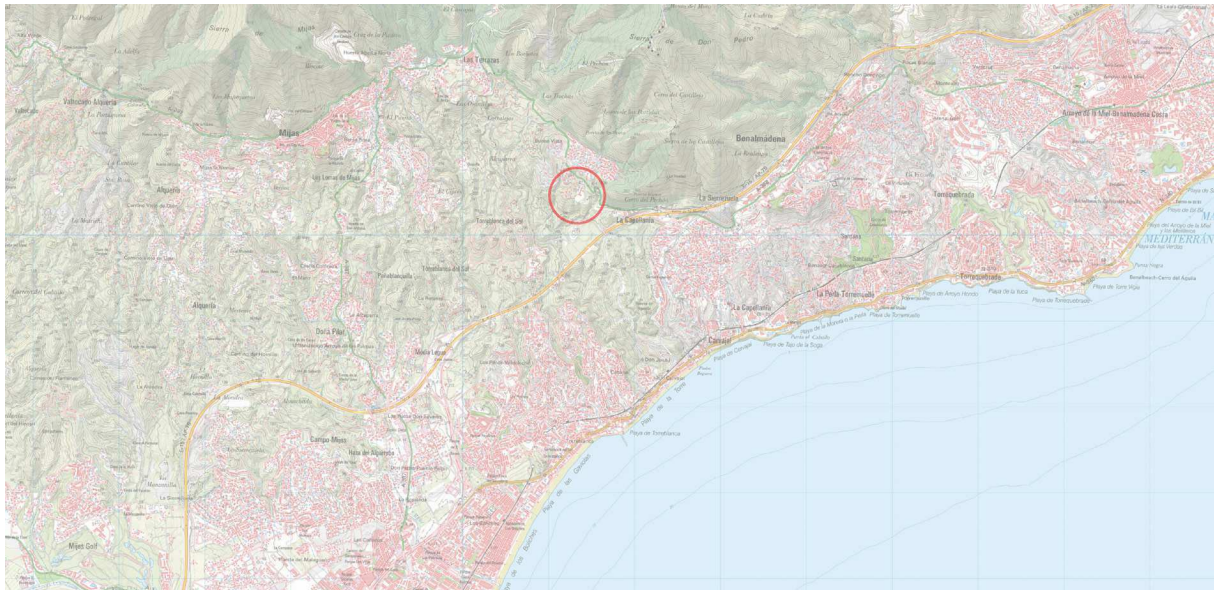
Por otro lado, es de aplicación en todo el ámbito y a las determinaciones no compatibles con el ED que se tramita, el Artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en lo que determina con respecto al procedimiento de tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística:

"Artículo 78. Procedimiento.

... 2. Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística..."

B. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

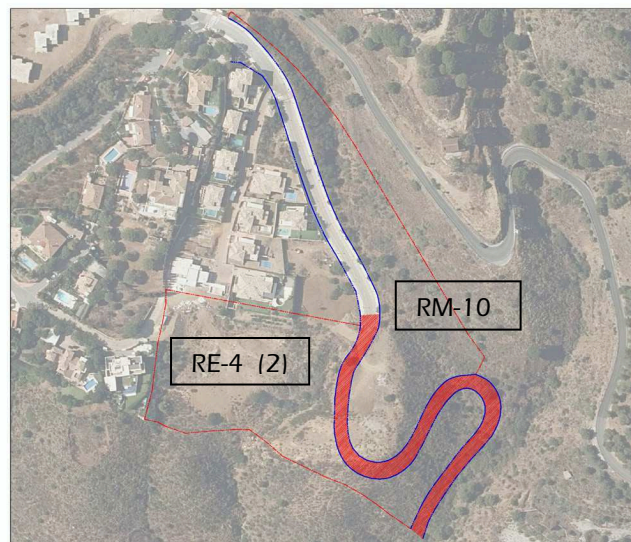
El ámbito del suelo objeto del presente Estudio de Detalle, en adelante ED, se encuentra en la Urbanización Buenavista, situada en el vértice noreste del municipio de Mijas, bajo la carretera de Benalmádena-Mijas-Coin, y cercano al límite del municipio con la Sierra de don Pedro. El ámbito está incluido en el sector de planeamiento SUP-S11 "Buenavista" del Suelo Urbanizable Ordenado del vigente PGOU de Mijas.



Situación sobre mapa

El ED define por un lado la alineación y rasantes del viario en el recorrido de dicho viario entre dos parcelas de la Urbanización Buenavista, y por otro lado adapta y completa las determinaciones de la ordenación detallada de estas dos parcelas.

La citada intervención viaria ocasiona reajustes de alineaciones por cambios de sección y de trazado, realizándose pequeñas adaptaciones de la delimitación y superficies de los suelos privados colindantes, que puntualmente ajustan su delimitación en beneficio de la red viaria.



Situación del viario y las parcelas adscritas sobre ortofoto

El presente Estudio de Detalle, como se ha referido, interviene sobre las parcelas originales incluidas en el referido sector SUP-S11, resultantes de la ordenación del PPO aprobado para el mismo y denominadas como RE-4 y RM-10. Suelos lucrativos, calificados por el Plan Parcial como residenciales.

C. OBJETO Y FINALIDAD

Es objeto del ED que se presenta la adecuación de la alineación y rasantes del tramo de viario situado entre dos parcelas de la Urbanización Buenavista perteneciente al sector SUP- S11 (RT) del municipio de Mijas, para incorporarlo efectivamente dentro de la red viaria de su entorno urbanístico real, así como adaptar y completar las determinaciones de ordenación de dichas parcelas, afectadas por el ajuste del viario.

La adecuación del viario determinada por el presente ED, tiene como finalidad el cumplimiento de las funciones de la red viaria municipal de satisfacer las necesidades de movilidad y accesibilidad de los usuarios. Se trata, así, de ajustar el trazado local de dicho viario secundario optimizando su funcionalidad, ajustando su trazado y rasantes a fin de garantizar la continuidad viaria entre el viario de la Urbanización Buenavista y el futuro viario de la urbanización del Sector SUP-S10, pendiente de ejecución.

Así mismo, la ordenación de las parcelas afectadas por el referido ajuste de viario tiene como finalidad ordenar las mismas para posibilitar en ellas el desarrollo de las actuaciones edificatorias prevista por el planeamiento. De esta forma, se pretende el reajuste y ordenación orientativa de volúmenes y rasantes de las parcelas residenciales resultantes precitadas, definiendo la implantación de su volumetría con sus posibles rasantes.

Al efecto, se designan las dos parcelas iniciales afectas por el viario como Parcela RE-4 (2) (en la alineación sur del viario) y Parcela RM-10 (en la alineación norte), y las parcelas resultantes del reajuste de la alineación como Parcela A y Parcela B.

Consecuentemente, se corresponde con un Estudio de Detalle de "alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes" que ocasiona los correspondientes ajustes de delimitación y superficie de las diferentes zonas ordenadas por el planeamiento vigente, así como define algunas determinaciones de ordenación que serán objeto de desarrollo posterior mediante proyecto de edificación, y que no alteran las características urbanísticas de la citada ordenación urbanística pormenorizada ni reduce suelo dotacional público como será justificado oportunamente, respetando la edificabilidad máxima autorizada por la normativa urbanística en aquellas zonas cuya superficie inicial resulte alterada.

D. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Características urbanísticas

El ED recoge las condiciones de ordenación, edificabilidad, uso y densidad de vivienda del PPO, cuyas determinaciones quedan incorporadas en el texto refundido del PGOU, y en ningún caso incorpora modificaciones en la ordenación general del municipio.

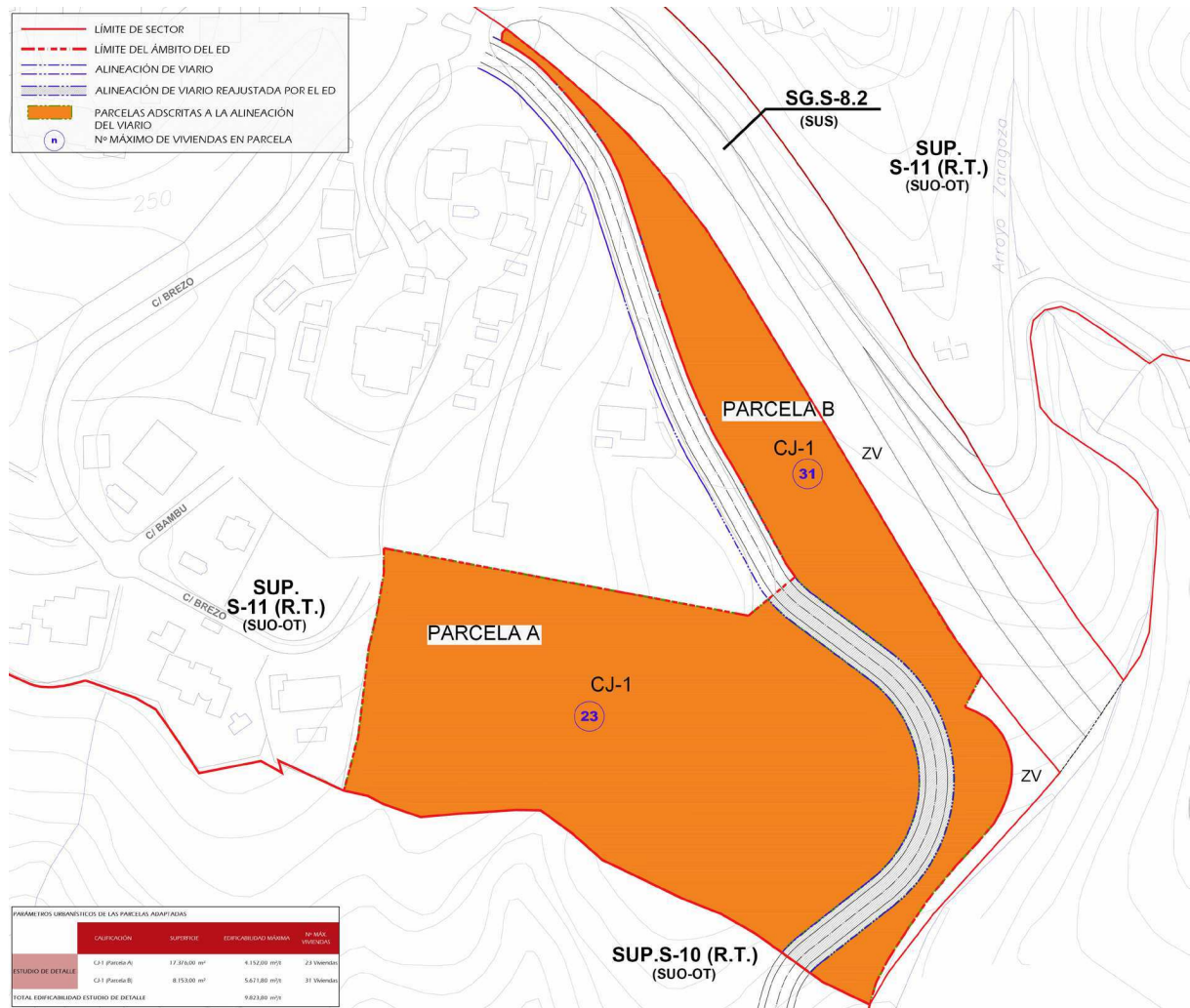
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS INICIALES

	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIVIENDAS
PPO	Parcela RE-4 (2)	15.502,40 m ³	23 Viviendas
	Parcela RM-10	13.969,00 m ³	31 Viviendas
TOTAL EDIFICABILIDAD SEGÚN PPO		29.471,40 m ³	
PGOU TEXTO REFUNDIDO 2013	CJ-1 (Parcela RE-4 (2))	5.167,47 m ² /t	23 Viviendas
	CJ-1 (Parcela RM-10)	4.656,33 m ² /t	31 Viviendas
TOTAL EDIFICABILIDAD SEGÚN PGOU		9.823,80 m ² /t	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS ADAPTADAS

	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIVIENDAS
ESTUDIO DE DETALLE	CJ-1 (Parcela A)	4.152,00 m ² /t	23 Viviendas
	CJ-1 (Parcela B)	5.671,80 m ² /t	31 Viviendas
TOTAL EDIFICABILIDAD ESTUDIO DE DETALLE		9.823,80 m ² /t	

Código Seguro de Verificación: 14614147660147201230. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.



Plano de zonificación del ED

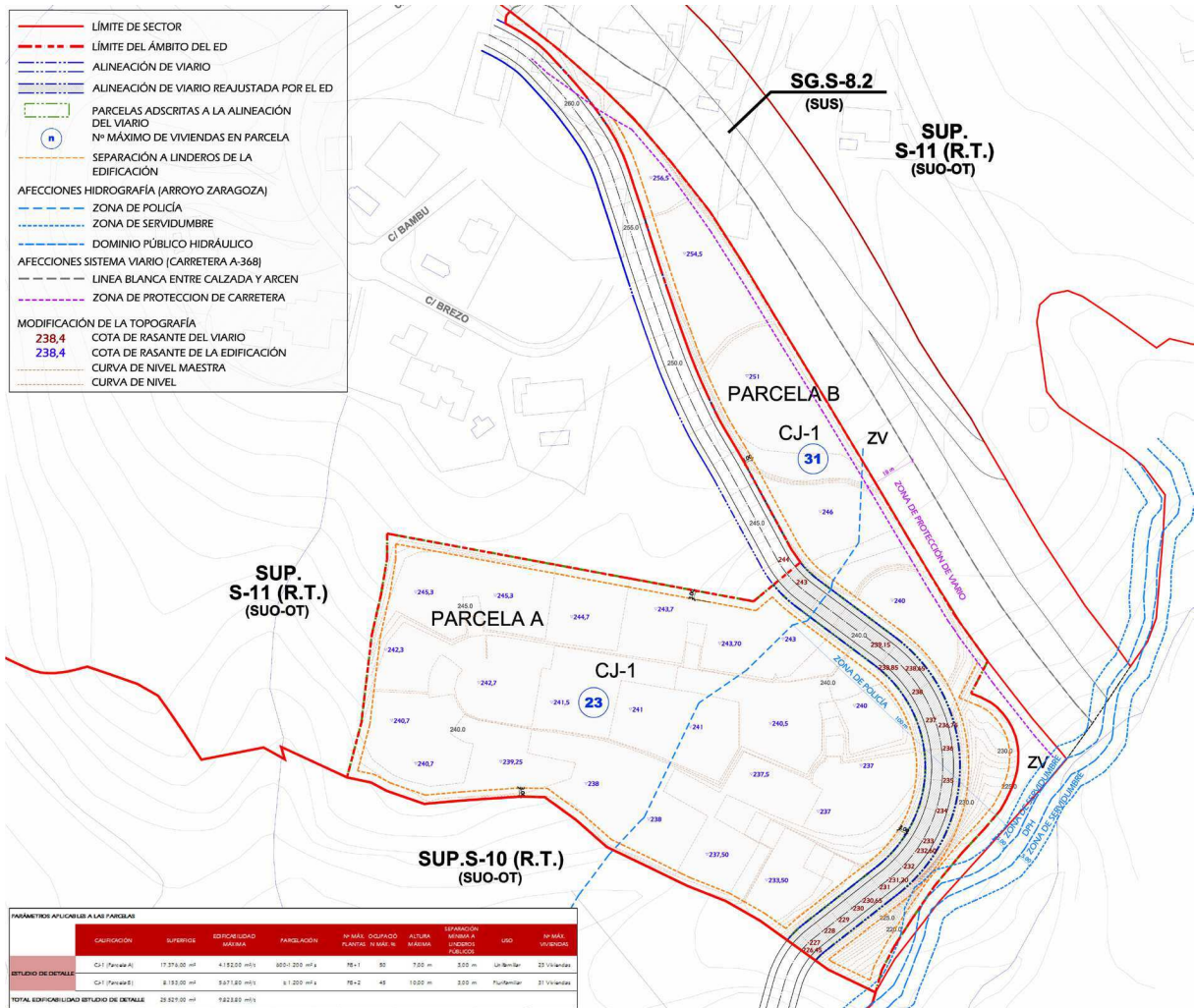
El proyecto de edificación de las parcelas definirá la disposición concreta de los volúmenes edificatorios conforme a lo establecido en este Estudio de Detalle y, en lo no especificado se aplican las ordenanzas descritas en el Capítulo 7º, Zona de Ciudad Jardín (CJ) del Título V, Regulación Del Suelo Urbano: Ordenanzas de la Normativa Urbanística del texto refundido del PGOU de Mijas. Los parámetros urbanísticos de las parcelas adaptadas, según las condiciones establecidas para la zona CJ-1 son los siguientes:

PARÁMETROS APLICABLES A LAS PARCELAS

	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	PARCELACIÓN	Nº MÁX. PLANTAS	OCCUPACIÓN MÁX. %	ALTURA MÁXIMA	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS PÚBLICOS	USO	Nº MÁX. VIVIENDAS
ESTUDIO DE DETALLE	CJ-1 (Parcela A)	17.376,00 m ²	4.152,00 m ² /t	600-1.200 m ² s	PB+1	50	7,00 m	3,00 m	Unifamiliar	23 Viviendas
	CJ-1 (Parcela B)	8.153,00 m ²	5.671,80 m ² /t	≥ 1.200 m ² s	PB+2	45	10,00 m	3,00 m	Plurifamiliar	31 Viviendas
TOTAL EDIFICABILIDAD ESTUDIO DE DETALLE		25.529,00 m ²	9.823,80 m ² /t							

Los edificios se ubicarán dentro de las áreas de movimiento, definidas en el plano 0-2, 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:



Plano de ordenación detallada del ED

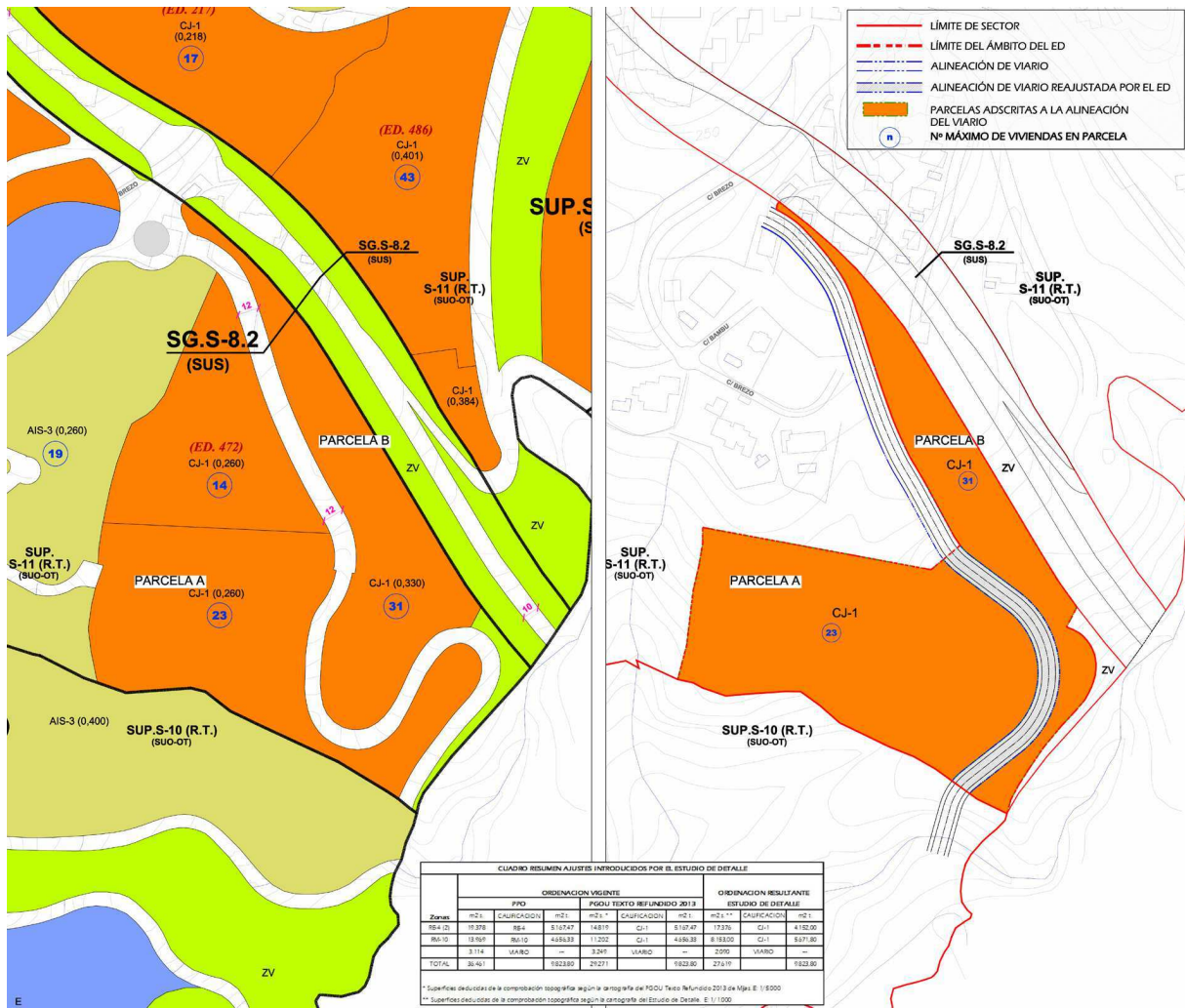
CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle no alteran las condiciones normativas establecidas por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Mijas para el conjunto de las parcelas incluidas en su ámbito.

No altera el uso dominante de la parcela, ni introduce nuevos usos de los contemplados por el plan.

Cumple con lo establecido en el art. 65.3 y 65.4 del Reglamento de Planeamiento, manteniendo la totalidad de las determinaciones fundamentales del Plan General, sin alterar el aprovechamiento y densidad asignados por el PGOU a las parcelas, conforme a lo estipulado en el art. 19 de su Normativa Urbanística, tal como se justifica en apartados anteriores; proponiendo únicamente la redistribución de la edificabilidad permitida entre las parcelas resultantes de la adaptación del trazado viario, como simple ajuste de las determinaciones de la ordenación detallada; de conformidad a lo expresado en el art. 71.1 de la LISTA.

Código Seguro de Verificación: 14614147660147201230. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.



Plano de ordenación actual y ordenación propuesta

Finalmente, en el cuadro siguiente se hace un análisis comparativo de los parámetros entre la ordenación vigente y la presente propuesta de Estudio de Detalle.

Cuadro resumen de ajustes introducidos por el Estudio de Detalle

Zonas	CUADRO RESUMEN AJUSTES INTRODUCIDOS POR EL ESTUDIO DE DETALLE								
	ORDENACION VIGENTE						ORDENACION RESULTANTE ESTUDIO DE DETALLE		
	PPO		PGOU TEXTO REFUNDIDO 2013						
	m2 s.	CALIFICACION	m2 t.	m2 s.*	CALIFICACION	m2 t.	m2 s.**	CALIFICACION	m2 t.
RE-4 (Z)	19.378	RE-4	5.167,47	14.819	CJ-1	5.167,47	17.376	CJ-1	4.152,00
RM-10	13.969	RM-10	4.656,33	11.202	CJ-1	4.656,33	8.153,00	CJ-1	5.671,80
	3.114	VIARIO	—	3.249	VIARIO	—	2.090	VIARIO	—
TOTAL	36.461		9.823,80	29.271		9.823,80	27.619		9.823,80

* Superficies deducidas de la comprobación topográfica según la cartografía del PGOU Texto Refundido 2013 de Mijas. E: 1/5.000

** Superficies deducidas de la comprobación topográfica según la cartografía del Estudio de Detalle. E: 1/1.000

Código Seguro de Verificación: 14614147660147201230. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Firmado digitalmente por GOMEZ HUETE FERNANDO - [Redacted]
Arquitecto
D. Fernando Gómez Huete
Fecha: 2023.02.07
Arquitecto: 09:50:43 +01'00'

Firmado digitalmente por GOMEZ HUETE GUSTAVO ADOLFO - [Redacted]
Arquitecto
D. Gustavo Adolfo Gómez Huete
Fecha: 2023.02.07
Arquitecto: 09:31:37 +01'00'