

DILIGENCIA para hacer constar que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 25/03/2024, aprobó inicialmente el Estudio de Detalle en el sector M2 "Urbanización Huerta Alta" (Expte. 753 de Planeamiento).

El Arquitecto Municipal

Departamento de Urbanismo  
La Titular del Órgano de Apoyo a la JGL  
P.D. Decreto nº 2024001998  
El Jefe de la Sección de Planeamiento

Eduardo Sacconi Parra

## RESUMEN EJECUTIVO

**Estudio de Detalle. Reajuste de alineación de Vial  
Urbanización Huerta Alta. Sector M-2  
Mijas, Málaga.**

### PROMOTOR

**Dña. Kamilla Poskitt**

### Arquitecto

**D. Matías Solari Almirón**

Mijas, enero de 2024

## ÍNDICE

---

### 1. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1 Contenido y alcance
- 1.2 Ámbito de la actuación
- 1.3 Objeto y finalidad
- 1.4 Determinaciones del Estudio de Detalle

### 2. RELACIÓN DE PLANOS

- ED01** Situación sobre PGOU. Estructura general. Texto refundido 2013
- ED04** Ordenación PGOU vigente y Ordenación ED propuesta

## 1. MEMORIA

### 1.1 CONTENIDO Y ALCANCE

Se incluye el presente resumen ejecutivo para dar cumplimiento al artículo 25.3 del RDL 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Y en el Art. 85.1.e) del RGLISTA, de conformidad al Art. 94.4.c) de la misma.

En este **resumen ejecutivo** se extrae de forma clara los objetivos y finalidades propuestas por el Estudio de Detalle, en orden de facilitar su comprensión a la ciudadanía y fomentar la transparencia en el procedimiento de tramitación y aprobación de este instrumento de planeamiento.

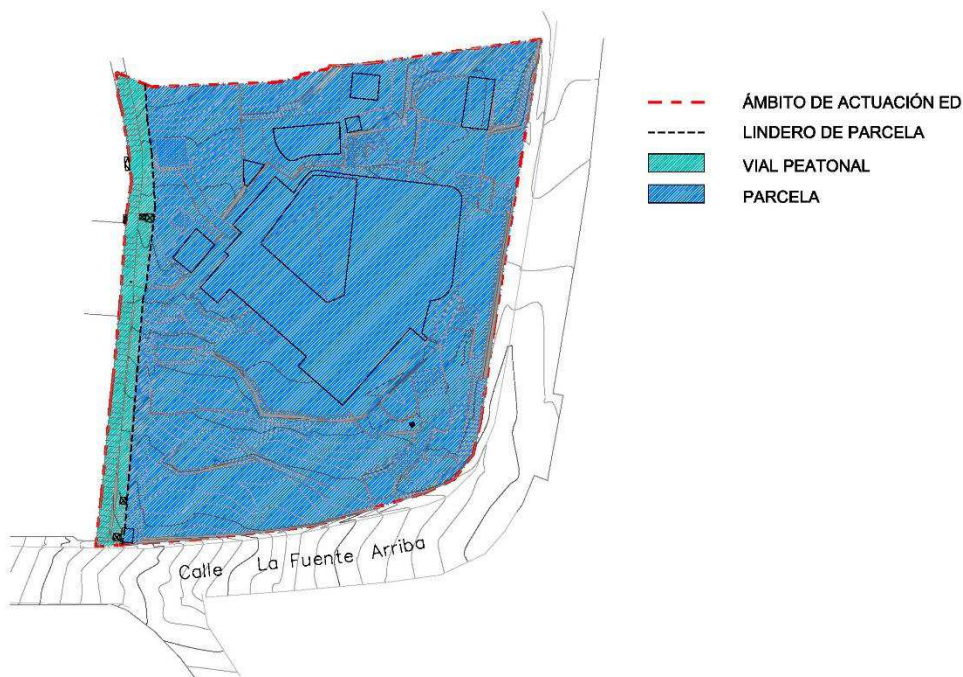
### 1.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación del Estudio de Detalle queda conformado por la parcela catastral **4220113UF5542S0001JW**, parcela sita en UR HUERTA ALTA 1-F, 11 VILLA SAN PABLO, y el trazado viario peatonal que discurre por su lindero Oeste.

Los suelos correspondientes al ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentran clasificados según el **vigente PGOU de Mijas** y su **Adaptación Parcial a la LOUA** como **Suelo Urbano Consolidado**, incluidos dentro del sector de planeamiento M-2

Con fecha 1 de diciembre de 2021 se aprueba la **Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía** (LISTA). La LISTA establece en su Disposición Transitoria Primera la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones desde su entrada en vigor.

De conformidad a las determinaciones de la LISTA, los suelos de referencia tienen la consideración de **Suelo Urbano**.



### 1.3 OBJETO Y FINALIDAD

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto adecuar las determinaciones de ordenación de un ámbito reducido de suelo urbano, mediante la adaptación y **reajuste de las alineaciones** del trazado correspondiente a una servidumbre prevista en el ámbito de referencia del sector M-2 “Huerta Alta”, que discurre al oeste de la parcela sita en la calle Fuente Arriba nº11, adecuándola a la realidad existente, que difiere de la definición gráfica prevista en el planeamiento vigente.

### 1.4 DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las ordenanzas generales de aplicación serán las establecidas en el PGOU con carácter general para la zona de viviendas unifamiliares aisladas (AIS), subzona AIS-3.

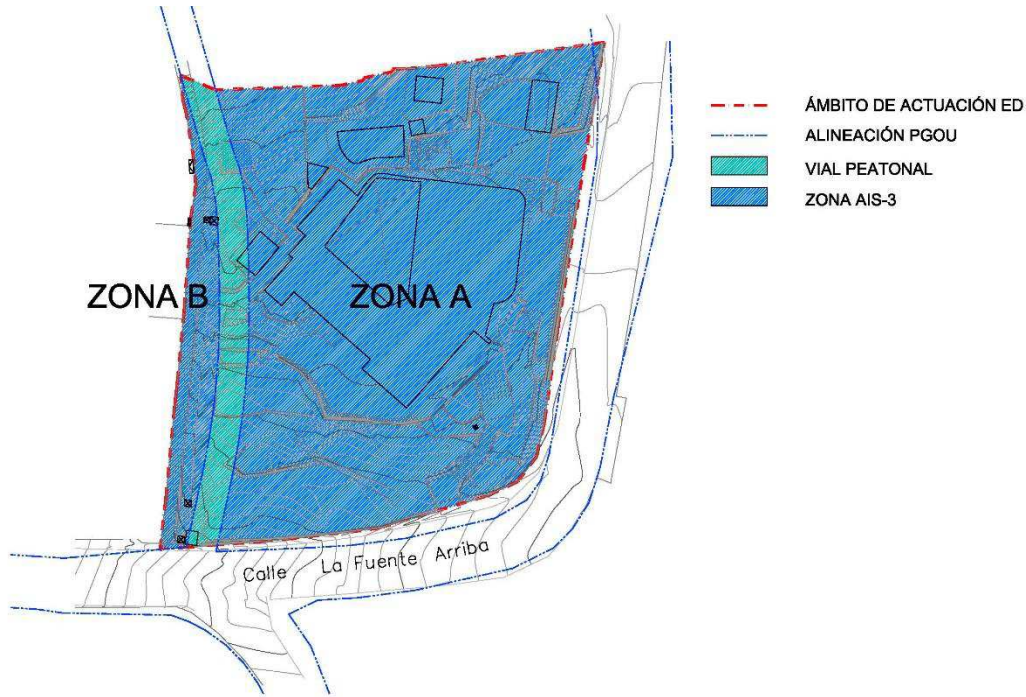
En la ordenación propuesta para el ámbito de actuación establecido:

- Se fijan y reajustan las alineaciones viarias, en un espacio de servidumbre, para adecuarlas a la realidad existente.
- **No se modifica** el uso urbanístico o la edificabilidad
- **No se altera** el aprovechamiento urbanístico
- **No se suprime ni reduce** suelo dotacional público
- **No se alteran** las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones limítrofes

#### Parámetros Urbanísticos

	PGOU	E.D.
Ordenanza	AIS-3	AIS-3
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Fachada mínima	10 m	10m
Edificabilidad máxima	0,35 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s	0,35 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s
Ocupación máxima	35%	35%
Altura máxima	PB+1 y 7,00m	PB+1 Y 7,00m
Separación a linderos privados	3m	3m
Separación a linderos públicos	3m	3m
Uso dominante	Viv. Unif. aislada y adosada	Viv. Unif. aislada y adosada

La propuesta del presente Estudio de Detalle consiste en trasladar el teórico vial establecido en la ordenación actual vigente a su posición real. Al trasladar el vial, en relación a las superficies lucrativas, la Zona denominada "B" quedaría anulada al mismo tiempo que la Zona denominada "A" vería incrementada su superficie ajustándose a la realidad existente.



**Cuadro de Superficies y Aprovechamiento**

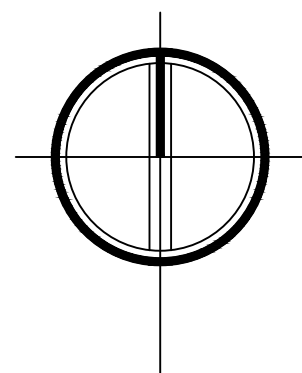
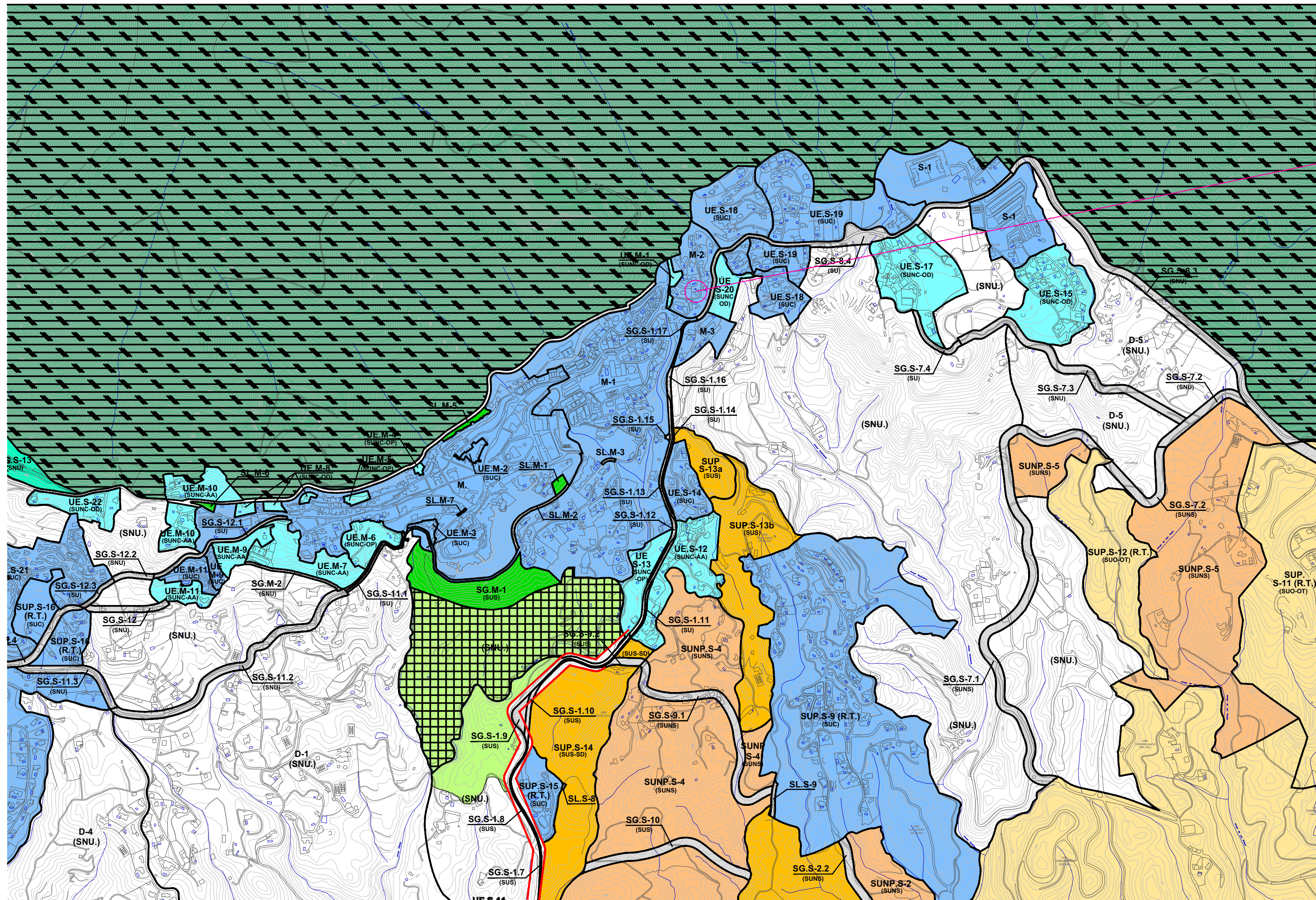
ZONAS	ORDENACIÓN VIGENTE PGOU			ORDENACIÓN PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE		
	m2s	Calificación	m2t	m2s	Calificación	m2t
ZONA A	843,24 m <sup>2</sup>	AIS-3	295,13 m <sup>2</sup>	917,68 m <sup>2</sup>	AIS-3	321,14 m <sup>2</sup>
ZONA B	74,31 m <sup>2</sup>	AIS-3	26,01 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	-	0,00 m <sup>2</sup>
Vial Peatonal	80,42 m <sup>2</sup>	VIARIO		80,29 m <sup>2</sup>	VIARIO	
<b>TOTAL</b>	997,97 m <sup>2</sup>		321,14 m <sup>2</sup>	997,97 m <sup>2</sup>		321,14 m <sup>2</sup>

Mijas, enero de 2024  
ARQUITECTO:

Fdo: Matías Solari Almirón  
Colegiado número 2376 COA Tenerife

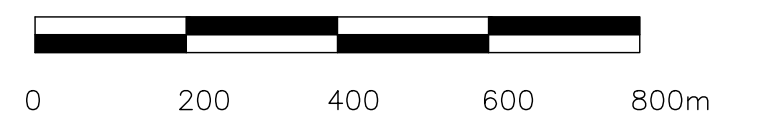


# SITUACIÓN



PGOU  
ESTRUCTURA GENERAL  
e 1/10.000

ESCALA GRÁFICA



CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	TIPO S/ PLANEAMIENTO	
URBANO	CONSOLIDADO (SUC)	SU	
	NO CONSOLIDADO (SUNC)	SUNC	
URBANIZABLE	ORDENADO (SUO)	SUO	
	SECTORIZADO (SUS)	SUS	
	NO SECTORIZADO (SUNS)	SUNS	
NO URBANIZABLE	ESP. PROTECCION POR LEGISLACIÓN (SNU-EPL)		
	ESP. PROTECCION POR PLANIFICACIÓN (SNU-EPP)	Ambiental I	
		Ambiental II	
		Interes Territorial	
		Espacios Forestales	
	Proteccion Paisajística		
NATURAL (SNU)	SNU		
HABITAT RURAL DISEMINADO (SNU-HR)			

LEYENDA	
TRAZADO PROYECTADO FERROCARRIL	
VIAS PECUARIAS PGOU-99 (Sin Deslindar)	
EQUIPAMIENTOS TERRITORIALES (POT)	
PARQUES FLUVIALES (POT)	
EMBALSÉS PREVISTOS	

SISTEMAS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTO	
SISTEMA TÉCNICO	
VIARIO	
PORTUARIO	
ADSCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:	
URBANO	SG-SU
URBANIZABLE SECTORIZADO	SG-SUS
URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SG-SUNS
NO URBANIZABLE	SG-SNU

ESTUDIO DE DETALLE  
REAJUSTE DE ALINEACIÓN DE VIAL  
C/ LA FUENTE ARRIBA 11. MIJAS (MÁLAGA)  
PROMOTOR: DÑA. KAMILLA Y D. LYNDON POSKITT



SITUACIÓN SOBRE PGOU  
ESTRUCTURA GENERAL  
TEXTO REFUNDIDO 2013

ENERO 2024  
ESCALA: 1/10.000  
PLANO N°

ED01





CALIFICACIÓN VIGENTE PGOU

**CLASIFICACIÓN, CATEGORÍA Y TIPO**

**SUC**..... SUELO URBANO CONSOLIDADO

**SUNC**..... SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

(SUNC-AA)..... Actuación Aislada (Art. 55.2 LQUA)

(SUNC-RT)..... Régimen Transitorio

(SUNC-AR)..... Área de Reforma

(SUNC-OP)..... Con Ordenación Pormenorizada

(SUNC-OD)..... Con Ordenación Diferida

**SUO**..... SUELO URBANIZABLE ORDENADO

(SUO-DE)..... En Ejecución

(SUO-OT)..... Transitorio

**SUS**..... SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

(SUS)..... Sectorizado

(SUS-SO)..... 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)..... Hábitat 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..... CI

BLOQUE..... BLO

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 SOCIAL..... C

SISTEMAS TÉCNICOS..... ST

**LEYENDA**

**REFERENCIAS A EXPEDIENTES:**

(ME)..... MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS

(ME-AP)..... MODIF. DE ELEMENTOS POSTERIOR A LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA

(PP)..... PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

(PE)..... PLAN ESPECIAL

(EA)..... EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN

(ED)..... ESTUDIO DE DETALLE

\*..... ORDENACIÓN ESPECIAL EN M.E. O PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

OK..... NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO

**PROTECCIONES:**

VÍAS PECUARIAS PGOU-99 (Sin Deslindar).....

VÍAS 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**

OPMT DESLINDE PROBABLE.....

SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN.....

**ANEXO CUMPLIMIENTO LEY DE CARRETERAS**

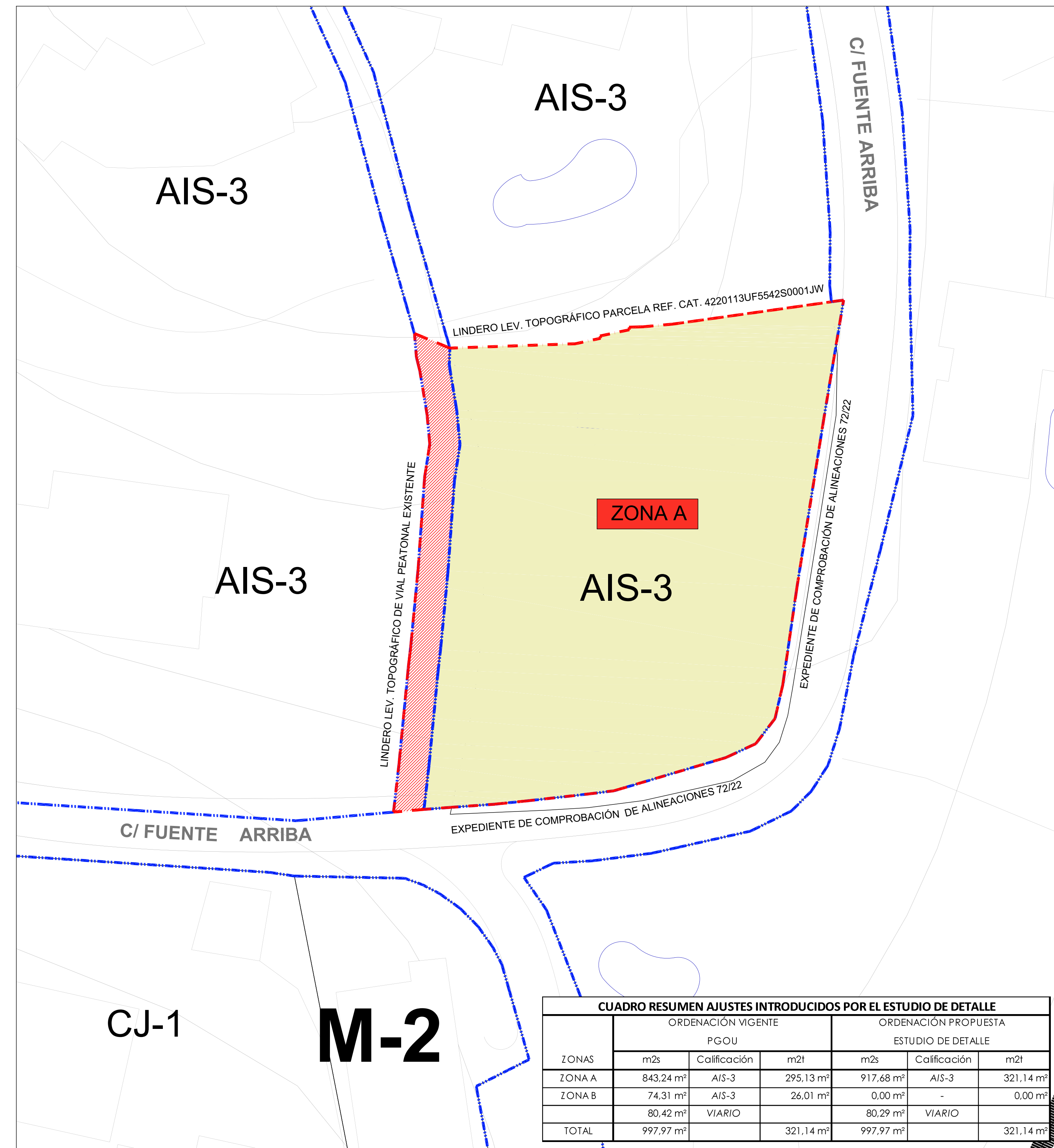
DOMINIO PÚBLICO CARRETERAS.....

LÍMITE DE EDIFICACIÓN.....

LÍNEA EXTERIOR CALZADA.....

EDIFICACIÓN CONSOLIDADA.....

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



CALIFICACIÓN PROPUESTA ED

**LEYENDA ED**

--- Límite del ámbito del ED

--- Alineación Vigente de Vial

--- Alineación de Vial Reajustada por el ED

--- Zona Adscrita a Alineación de Vial



**CUADRO RESUMEN AJUSTES INTRODUCIDOS POR EL ESTUDIO DE DETALLE**

ZONAS	ORDENACIÓN VIGENTE		ORDENACIÓN PROPUESTA			
	m2s	Calificación	m2l	m2s	Calificación	m2l
ZONA A	843,24 m²	AIS-3	295,13 m²	917,68 m²	AIS-3	321,14 m²
ZONA B	74,31 m²	AIS-3	26,01 m²	0,00 m²	-	0,00 m²
	80,42 m²	VIARIO		80,29 m²	VIARIO	
TOTAL	997,97 m²		321,14 m²	997,97 m²		321,14 m²

**ESTUDIO DE DETALLE REAJUSTE DE ALINEACIÓN DE VIAL C/ LA FUENTE ARRIBA 11. MIJAS (MÁLAGA)**

PROMOTOR: DÑA. KAMILA Y D. LYNDON POSKITT

ENERO 2024  
ESCALA: 1/200  
PLANO N° ED04

ARQUITECTO: MATÍAS SOLARI ALMIRÓN  
Av. Margaritas nº27. Local 1 - 29651 Mijas Costa - hello@houseup.es