

PARCELA RESIDENCIAL//HOTELERA

Parcela para la construcción de residencial, AIS-3 (Adosadas o Unifamiliar), pero que admite uso hotelero.

La parcela tiene una superficie de 3.407 m², además le pertenece un trozo en la playa, que se podría utilizar como Beach Club.



IDEA CONSTRUCTIVA





Departamento de Urbanismo
Ref. C.U. nº 002/17
(R.E. 2016047628)

AREA DE URBANISMO

De conformidad con lo establecido en el artículo 165 del Reglamento de Planeamiento, se ha emitido informe Técnico, atendiendo a su solicitud de **Consulta Urbanística nº 002/17** sobre la parcela sita en , Calle , nº , Mijas, con referencia catastral , le comunico la siguiente información:

ASUNTO: Consulta Urbanística.

Nº EXPTE: C.U. 002/17 (R.E.2017001291)

MOTIVACION DEL INFORME: Información urbanística sobre la parcela sita en Calle nº , Mijas, con Referencia Catastral nº , según la documentación que se adjunta a la solicitud y concretamente sobre su aprovechamiento para uso hotelero.

Los terrenos de referencia, grafiados según plano de situación adjunto y con Referencia Catastral nº , se clasifican según el Texto Refundido del P.G.O.U. de Mijas, aprobado definitivamente el 28/11/2013, como Suelo Urbano Consolidado, dentro del Sector C-3, con calificación, en su mayor parte, AIS-3 (Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Subzona 3). En su lado oeste presenta una franja de viario público y en su vértice noroeste una pequeña zona con calificación CJ-2 (Zona de Ciudad Jardín, Subzona 2) perteneciente a la UE.C-5.

A dichos terrenos con calificación residencial y tipología de vivienda unifamiliar aislada, les son de aplicación las ordenanzas urbanísticas generales del P.G.O.U. de Mijas y las siguientes ordenanzas particulares de la calificación AIS-3 que le corresponde, contenidas en el Capítulo 5º del Título V de la Normativa Urbanística del vigente P.G.O.U., y que se resumen a continuación:

AIS-3:

- Parcela Mínima: 500,00 m².
- Fach. mín. parcela a vial publ. 10,00 mts.
- Edificabilidad: 0,350 m²/m^{2s}.
- Ocupación: 35,00 %
- Nº Plantas: 2 Plantas, (PB+1. Aprov. bajo cubierta s/artº 227)
- Altura Máxima: 7,00 mts.
- Separación a Linderos Públicos: 3,00 mts.
- Separación a Linderos Privados: 3,00 mts. (Podrán adosarse siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes).
- Aparcamientos: 1 Plaza/100 m².
- Tipología: Aislada.

- Condiciones de uso: (S/Artº 268):

Se admiten los usos siguientes:

- *Uso dominante: Vivienda unifamiliar aislada y adosada.*

- Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el Art. 93 de estas Normas con los números 2, 3 (exclusivamente anexo a la vivienda o al aire libre), 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexas a la vivienda), 5 (Comercio de primera necesidad), 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares), 9, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

Usos recogidos en el Art. 93 de la Normativa Urbanística del T.R. del PGOU:

2. Uso viario.
3. Uso de aparcamiento.
4. Uso de oficinas.
5. Uso comercial.
7. Uso hotelero.
8. Uso de hostelería.
9. Uso de alojamiento comunitario.
11. Uso de asistencia sanitaria.
12. Uso educativo.
13. Uso cultural.
14. Uso religioso
15. Uso de zonas verdes.
16. Uso deportivo.

Según lo anterior, el uso hotelero se encuentra dentro de los complementarios y compatibles para la calificación que le corresponde al terreno sobre el que se realiza la consulta.

Para la implantación del uso hotelero en parcelas residenciales, tal y como se indica en el artículo 296 del TR del PGOU, se aplicará lo estipulado en el artículo 298 de la Normativa urbanística del TR del vigente PGOU, que recoge lo siguiente:

Art. 298.- Ordenanza Hotelera H2.

Salvo en los planes parciales en los que, desde la zonificación original se hubieran ya previsto instalaciones hoteleras -en cuyo caso la edificación habría de regularse mediante los parámetros propios de la ordenanza adoptada- con carácter general toda parcela enclavada en cualquiera de las zonas residenciales definidas por este Plan puede ser destinada a uso hotelero.

Con la finalidad de no alterar el uso global del ámbito en el que se sitúa la parcela, como límite superior se establecerá una edificabilidad máxima destinada a este uso que no supere el 49% de la edificabilidad máxima del ámbito correspondiente.

En estos casos, los parámetros edificatorios habrán de ser los siguientes:

1. *Edificabilidad máxima: La de su calificación.*
2. *La ocupación será la necesaria para poder disponer arquitectónicamente la superficie de techo resultante de aplicar la edificabilidad, con las siguientes limitaciones:*
 - a) *Deberán cumplirse los parámetros de separación a linderos públicos y privados de la normativa correspondiente a su calificación y tipología original.*
 - b) *Se permitirá una planta más sobre la establecida como la altura reguladora máxima de su calificación y tipología original.*

Para el resto de las determinaciones referentes a la altura se estará a lo dispuesto en los artículos referidos a "Altura reguladora máxima y número máximo de plantas",

"Criterios para el establecimiento de las alturas edificables", "Criterios para la medición de la altura edificable" y "Aprovechamiento en la cubierta", todos ellos del Capítulo 2º de este Título.

3. Todos los proyectos acogidos a la ordenanza Hotelera H2 deberán ser tramitados mediante un Estudio de Detalle, con ordenación de volúmenes y señalamiento de alineaciones y rasantes, en donde quede expresada la integración arquitectónica con las características específicas de la zona.

4. Para la aplicación de esta ordenanza y de los parámetros de densidad en los Planes Parciales, se dimensionará la instalación hotelera en función del siguiente factor de conversión:

1 vivienda = 4 habitaciones.

5. El número de aparcamientos será el regulado por lo determinado por el artículo del Capítulo 5º del Título II referido a "Previsión de aparcamientos en las edificaciones".

En función del número de habitaciones:

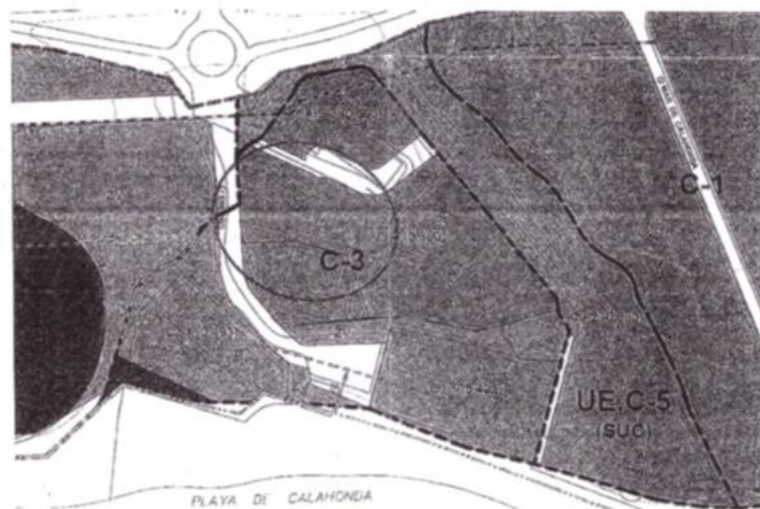
Art. 119.- Previsión de aparcamientos en las edificaciones.....

f) Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:

Instalaciones de 4 y 5 estrellas: Una plaza por cada 2 habitaciones.

Instalaciones de 3 estrellas: Una plaza por cada 3 habitaciones.

Instalaciones de 2 estrellas o menos: Una plaza por cada 4 habitaciones.



SITUACIÓN SEGÚN P.G.O.U.

Mijas, 17 de enero de 2017.
EL ARQUITECTO TECNICO MUNICIPAL
Fdo.: L. Carlos Pérez de Guzmán Molina.
(Rubricado)



El presente informe no es vinculante para esta Administración, significándole, además, que ha sido emitido a tenor de la estricta información facilitada en su solicitud, por lo que la exactitud de lo informado queda condicionada a la existencia de otros actos o circunstancias existentes y no tenidos en cuenta en la presente y que pudiera hacer inexacta la presente información.

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos, significándole que por tratarse de un acto de mero trámite informativo, contra la presente información urbanística no cabe recurso, sin perjuicio de que pueda interponer el que estime oportuno.

Mijas, a 17 de enero de 2017

El Secretario General
P.D. Decreto 21/01/13

Fdo. Daniel González Fernández