

APROBADO INICIALMENTE
CON



16 NOV 2007

EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:



29 ENF 2008

EL SECRETARIO

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA COMERCIAL
DE LA U.E. R-1 DEL PGOU DE MIJAS (MÁLAGA)**

ARQUITECTO: Juan Cuéllar Escalante



MEMORIA

INDICE:

- 1.- OBJETO Y PROPIEDAD.
- 2.- ANTECEDENTES.
- 3.- SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA.
- 4.- NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN
- 5.- DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN.
- 6.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACION.
- 7.- RELACIÓN DE PLANOS.



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

16 NOV. 2007

SECRETARIO

1.- OBJETO Y PROPIEDAD.

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el fin adaptar la edificación de la parcela Comercial de la U.E. R-1 de Mijas a la Modificación del Plan General de Mijas y en concreto al artículo 258 "Supuestos de aplicación de la Ordenanza".

El encargo se realiza, como propietaria de la parcela, por la sociedad Parque Miramar, S.A. representada por D. Miguel Rodríguez Porras con domicilio en [REDACTED]

29 ENE. 2008



2.- ANTECEDENTES.

Que sobre la Unidad de Actuación UE R-1 se redactó un Estudio de detalle, el cual se aprobó definitivamente con fecha 2 de agosto de 2002 y se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga con fecha 5 de noviembre de 2003 (Se adjunta plano de la Unidad de Ejecución donde se define la parcela comercial Co).

Sobre la parcela comercial (Co) de la UE R-1 objeto del presente se construyó un conjunto comercial de acuerdo al Proyecto Básico Modificado de abril de 2005 redactado por los arquitectos D. José Moreno Vélez, D. Manuel E. Romero Muñoz y D. Iñigo Moreno Ochoa de Echagüen y al Proyecto de Ejecución Modificado de fecha septiembre de 2005 redactado por los mismos arquitectos. En el Proyecto Básico Modificado se contemplaba la construcción de un elemento singular, edificio de oficinas, de 25 metros de altura en la esquina norte de la parcela, en la actualidad este edificio no está acabado y sobrepasa en dos plantas la altura máxima permitida antes de la modificación del artículo 258 del Plan General.

Con fecha 13 de julio de 2007 se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga la Modificación del Plan General de Mijas en lo que respecta al artículo 258 que queda redactado de la siguiente forma:

"Artículo 258. Supuestos de aplicación de la ordenanza.

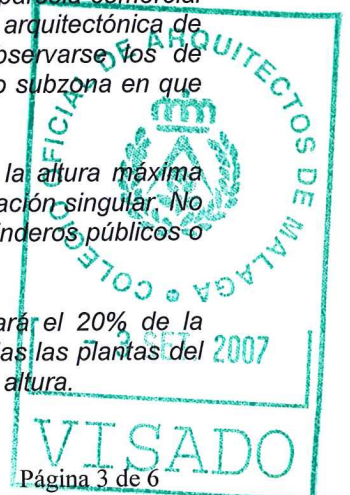
a) En suelo urbano.

En concordancia con su carácter de equipamiento las parcelas situadas en el suelo urbano calificadas por este Plan como comerciales (Co), tendrán la edificabilidad propia de las ordenanzas de la zona en este enclavado, debiendo observar el resto de los parámetros edificables.

En aquellas zonas cuya edificabilidad fuera inferior a 1 m² techo/ 1 m² suelo, la parcela comercial podrá alcanzar esta edificabilidad, en tal caso, y para hacer posible la aplicación arquitectónica de dicha edificabilidad, no se fija parámetro de ocupación, pero si deberán observarse los de separación a linderos públicos o privados y altura máxima edificable de la zona o subzona en que están enclavados.

En parcelas netas de superficie superior a 15.000 m² se permitirá sobrepasar la altura máxima edificable de la zona hasta un máximo de 25 m, con el fin de emplazar una edificación singular. No se fija parámetro de ocupación, pero si deberán observarse los de separación a linderos públicos o privados en las plantas que cumplan la altura máxima edificable de la zona.

La ocupación de la zona del edificio que se eleve hasta 25 m no sobrepasará el 20% de la ocupación de la planta inmediatamente inferior. En caso de que se ocupe en todas las plantas del edificio el 20% del solar, se podrá continuar con esta ocupación hasta los 25 m de altura.



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

16 NOV. 2007

EL SECRETARIO

Tanto en el caso de colindar la parcela con zonas o subzonas de diferentes ordenanzas, como en el caso de parcelas superiores a 15.000 m², será precisa la aprobación municipal de un estudio de detalle que atienda al objetivo de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 ENE. 2008

Los usos permitidos serán los de la ordenanza colindante por la que se opte. No permitiéndose el uso residencial."

Tras la aprobación definitiva de la modificación del Plan General en concreto su artículo 258, es perfectamente justificable y de acuerdo a norma la existencia del edificio de oficinas con una altura que no sobrepasa la máxima permitida por la nueva redacción del mencionado artículo de 25 metros.

3.- SITUACION Y CARACTERISTICAS DE LA PARCELA.

La Parcela se sitúa en la Unidad de Ejecución UE R-1 del P.G.O.U. de Mijas, se la denomina como parcela Comercial Co. En el proyecto de compensación se la denomina como parcela 10 (Parcela C).

La superficie neta de la parcela es de 53.826 m² y se encuentra situada a pie de la carretera CN 340 de Málaga a Cádiz, en el límite entre los términos municipales de Mijas y Fuengirola.

4.- NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN.

Son de aplicación las Ordenanzas del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE R-1 así como las del Plan General de Mijas y la Modificación del artículo 258 de la ordenanza comercial del Plan General "Supuestos de aplicación de la Ordenanza".

Dado que al día de hoy las medianas superficies tienen concedida licencia de primera ocupación y de actividad, nos centramos en las ordenanzas que tienen relación concreta con el elemento singular o edificio de oficinas, motivo por el cual se redacta el presente documento.

	S/ E.D. UE R-1, P.G.O.U. y art. 258	
Superficie de parcela	53.826 m ²	
Edificabilidad máxima	50.327,63 m ²	
Ocupación parcela:	Planta baja	100%
	Planta alta	50%
	Edif. Singular s/art 258	20% ocupación P.inferior
Alturas permitidas	Según art. 258 modificado	
Separación a linderos públicos y privados	6 metros	
Usos permitidos	Los de la ordenanza colindante, no se permite el uso residencial	



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:



16 NOV. 2007

EL SECRETARIO,

5.- DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

Se plantea, de acuerdo con la modificación del Plan General de Mijas y en concreto con lo que respeta al artículo 258, la tramitación del presente documento de forma que se solviente la situación del edificio de oficinas, con una altura máxima de 25 m, dentro del conjunto de Medianas Comerciales.



EL SECRETARIO,

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La redacción del presente Estudio de Detalle viene justificada por la obligación impuesta en la modificación del artículo 258 del Plan General que contempla como precisa la aprobación municipal de un estudio de detalle que atienda al objetivo de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.

La ordenación de volúmenes que se plantea en el Estudio de Detalle recoge la realidad física actual, y justifica la adaptación del edificio, como elemento singular, a la nueva ordenanza comercial Co y en concreto al artículo 258. *Supuestos de aplicación de la ordenanza*, cuyo texto se transcribe en el punto 2 del presente documento.

La modificación del artículo 258 del Plan General contempla la posibilidad de que en parcelas netas de superficie superior a 15.000 m² se permita sobrepasar la altura máxima edificable de la zona hasta un máximo de 25 m, con el fin de emplazar una edificación singular. Por lo tanto al tener la parcela neta objeto del presente una superficie de 53.826 m² se permite la construcción de un edificio singular con una altura máxima de 25 m, la situación y diseño del edificio lo convierten en elemento singular como hito dentro de la zona.

Por otro lado en el mismo artículo modificado no fija parámetro de ocupación, pero sí se deben guardar los parámetros de separación a linderos públicos y privados en las plantas que cumplan la altura máxima edificable de la zona. En el caso objeto del presente documento este precepto se justifica en la documentación gráfica que se completa este documento.

El techo edificable máximo de la parcela Comercial es de 50.327,63 m², y dado que el techo consumido por las medianas superficies es de 25.076,05 m² y por el edificio de oficinas, en sus plantas primera a cubierta, es de 5.915,75 m². El techo total consumido es de 30.991,80 m² inferior al techo máximo, por lo que la diferencia de techo edificable queda afectada a la parcela comercial siendo susceptible de ser consumida en un futuro siempre que el PGOU no sufra ninguna modificación.

Málaga, julio de 2007

El arquitecto: Juan Cuéllar Escalante



7.- RELACIÓN DE PLANOS.

- 1.- SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.
- 2.- ZONIFICACION SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE APROBADO.
- 3.- ORDENACION DE VOLUMENES.
- 4.- ALZADOS ESQUEMÁTICOS PROPUESTA.
- 5.- SECCIONES ESQUEMÁTICAS PROPUESTA.

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

16 NOV. 2007



EL SECRETARIO,

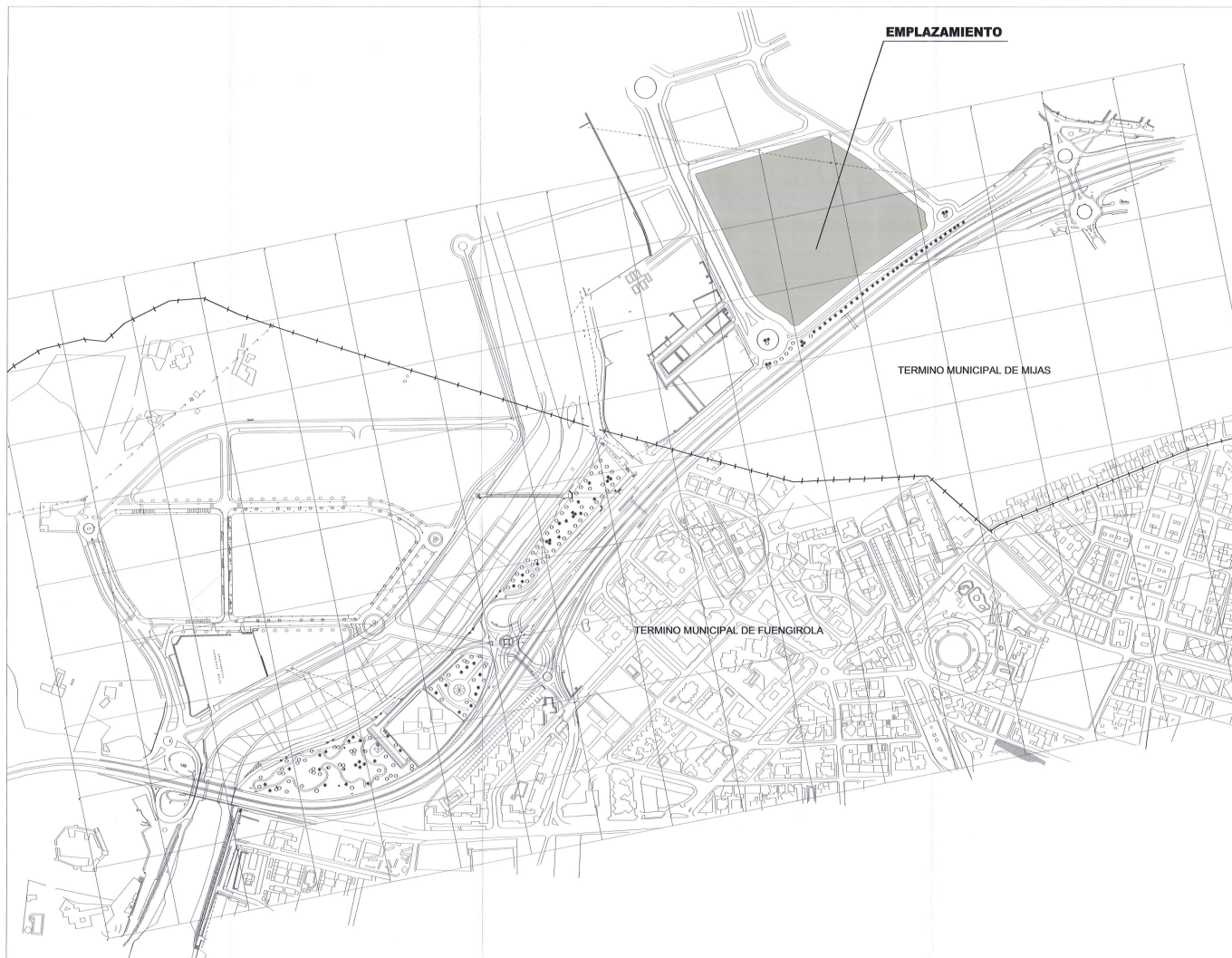
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 ENE. 2008



EL SECRETARIO,





PLANO EN EL TERMINO MUNICIPAL DE MIJAS ESCALA - 1:3.000



PLANO A ESCALA - 1:10.000



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA

10 JUL 2007

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA

29 ENO 2008

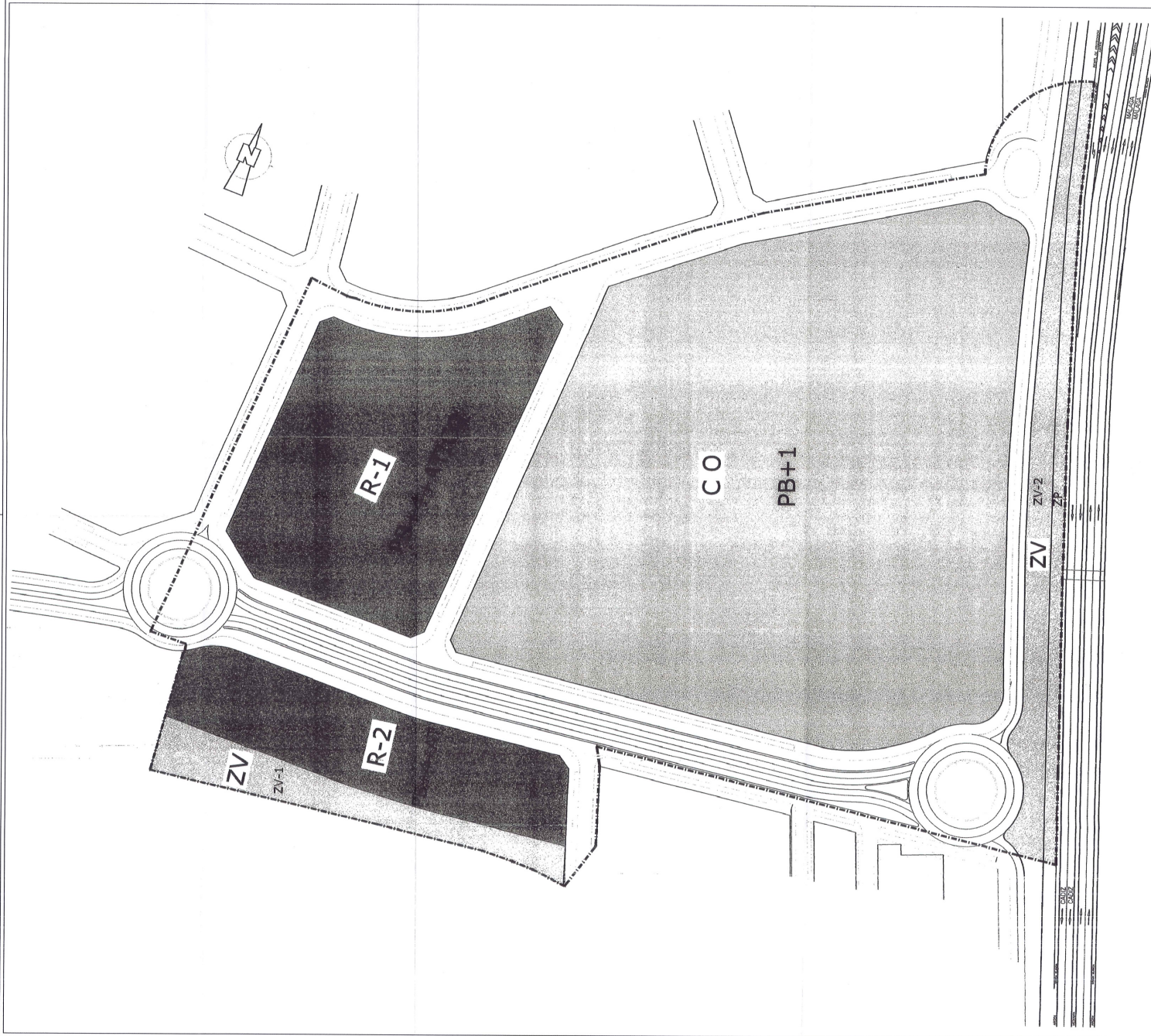
EL SECRETARIO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA COMERCIAL CO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UR-1 DEL PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA DE MIJAS.- MÁLAGA.	
SITUACIÓN: PARCELA CO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UR-1 DE MIJAS (MÁLAGA)	Expediente: 0207
PLANO DE SITUACION EN EL TERMINO MUNICIPAL.	
SUBSTITUYE:	ESCALA: 1:3000
EL ARQUITECTO:	FECHA: Julio-07
PROPIEDAD:	Plano nº 1

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

JUAN GUILLAR, ESCALANTE

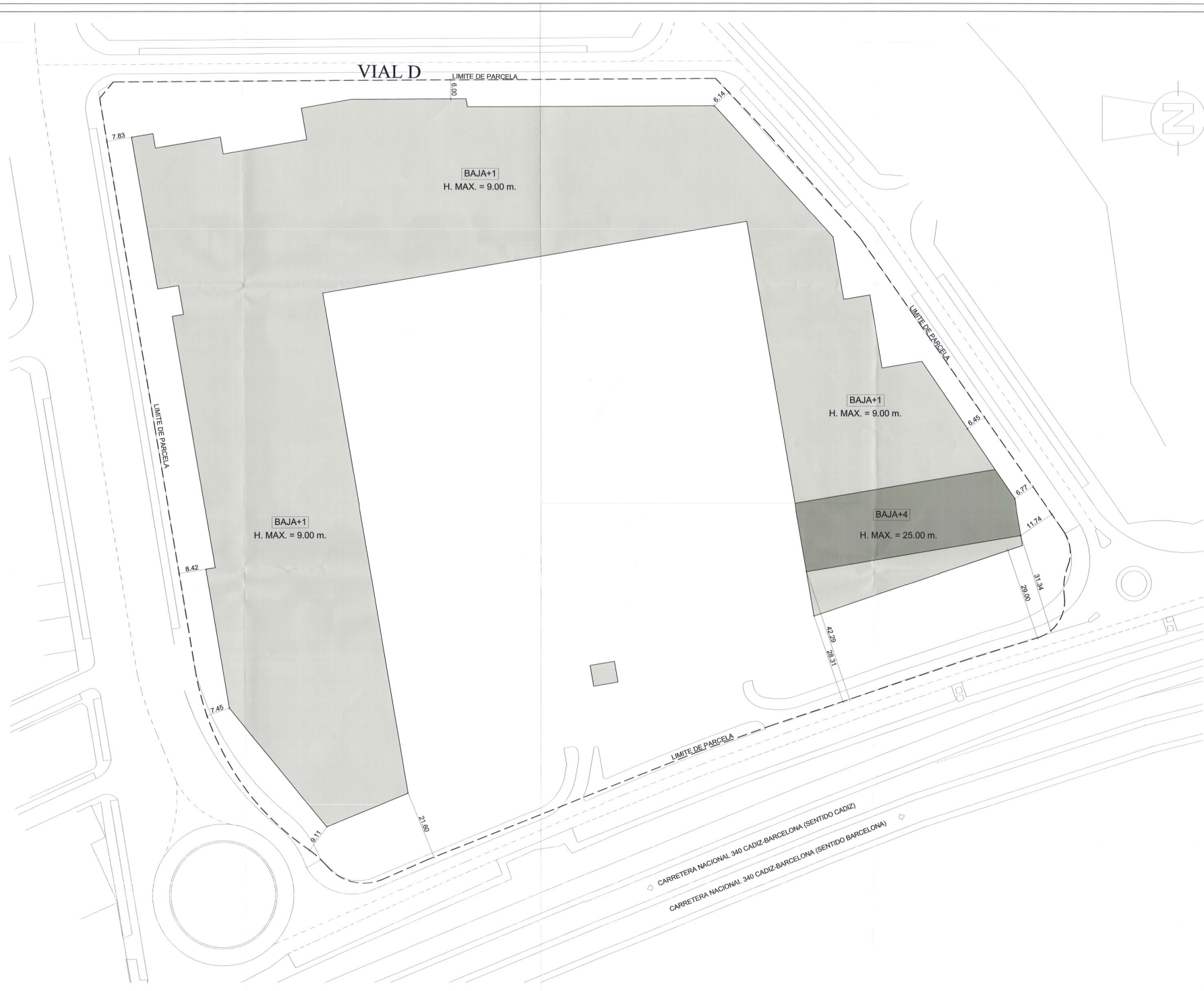
Avda. de Andalucía, 21 Planta 1ª de Oficinas, Tfno: 952 323 200



	RESIDENCIAL BLOQUES PB+4+ATICO
	COMERCIAL PB+1
	Z.V. ZONAS VERDES ZV
	ZONA DE PROTECCIÓN ZP



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA COMERCIAL CO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UR-1 DEL PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA DE MUJAS - MÁLAGA.			
SITUACIÓN:		Expediente:	
PARCELA CO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UR-1 DE MUJAS (MÁLAGA)		0207	
PLANO DE ZONIFICACION S/. ESTUDIO DE DETALLE APROBADO			
SUBSTITUYE:		Escala:	
		1:1000	
EL ARQUITECTO:		Fecha:	
		Julio-07	
PROPIEDAD:		Plano nº:	
		2	



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA
14 MAY 2007

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA
21 JUL 2008

- LEYENDA**
- ZONA DE OCUPACION EN PLANTA BAJA+1
 - ZONA DE OCUPACION EN PLANTA BAJA+4
(ESTA ZONA NO SOBREPASA EL 50% DE LA ZONA DE PLANTA BAJA+1)

	ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA COMERCIAL CO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UR-1 DEL PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA DE MIJAS - MÁLAGA.	
	SITUACIÓN: PARCELA CO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UR-1 DE MIJAS (MÁLAGA)	Expediente: 0207
ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTA		Escala: 1:500
SUSTITUYE:	SUSTITUIDO:	Fecha: Julio-07
EL ARQUITECTO: 	PROPIEDAD:	Plano nº: 3



ALZADO.1



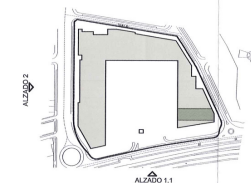
ALZADO.2



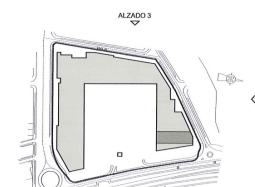
ALZADO.3



ALZADO.4



ALZADO 2



ALZADO 3

ALZADO 4



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

16 JUL 2007
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 JUL 2008
Firma del Arquitecto

 ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA COMERCIAL CO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UR-1 DEL PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA DE MUJAS - MÁLAGA.	
SITUACIÓN:	Expediente:
PARCELA CO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UR-1 DE MUJAS (MÁLAGA)	0207
ALZADOS ESQUEMATICOS PROPUESTA	
SUSTITUYE:	Escala:
	1 : 500
EL ARQUITECTO:	Fecha:
	Julio-07
PROPIEDAD:	Plano nº:
	4

SECCION. 1



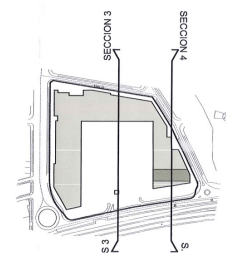
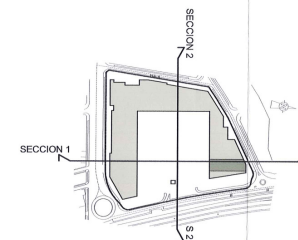
SECCION. 2



SECCION. 3



SECCION. 4



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA

12/07/2007

APROBADO DECONITIVAMENTE
CON FECHA

29/07/2008

EL ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA COMERCIAL CO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UR-1 DEL PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA DE MIJAS.- MÁLAGA.	
SITUACIÓN: PARCELA CO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UR-1 DE MIJAS (MÁLAGA)	Expediente: 0207
SECCIONES ESQUEMATICAS PROPUESTA	
SUBSTITUYE:	SUBSTITUIDO:
EL ARQUITECTO:	PROPIEDAD:
ESTUDIO DE ARQUITECTURA JUAN CUELLAR ESCALANTE Avda. de Andalucía, 21 Planta 1ª de Oficinas, Tlno: 952 323 200	
Escala: 1:500	Fecha: Julio-07
Plano nº 5	