



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:



OFICINA TECNICA
PLANEAMIENTO Y GESTION

APROBADO PROVISIONALMENTE
CON FECHA:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:



EL SECRETARIO
P.D. Decreto 7350/2012
Departamento de Urbanismo
Fdo.: Iván Cuevas Núñez



-4 JUL. 2012
EL SECRETARIO
P.D. Decreto 7350/2012
Departamento de Urbanismo
Fdo.: Iván Cuevas Núñez

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL
SECTOR UE-R2-3-4 "PARQUE DE LAS LAGUNAS" EN
LAS PARCELAS E1, E2, ZV-7 Y SISTEMA LOCAL
VIARIO.**

Mijas, octubre de 2.011

INDICE



- 4 JUL. 2012

EL SECRETARIO
P.D. Decreto 7350/2012
Departamento de Urbanismo

Fdo.: Iván Cuevas Núñez

MEMORIA:

1.- MEMORIA EXPOSITIVA	2
1.1.- PROMOTOR DE LA INNOVACIÓN.	2
1.2.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN.	2
2.- MEMORIA INFORMATIVA.	3
2.1.- PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE.	3
2.2.- ÁMBITO TERRITORIAL Y PROPIETARIOS AFECTADOS.	3
2.3.- ANTECEDENTES Y SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.	4
2.4.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL VIGENTE PGOU.	8
3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.	10
3.1.- MARCO LEGAL APLICABLE.	10
3.2.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.	11
3.3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN.	11
3.4.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS.	12
4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.	13
4.1.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ACTUAL.	13
4.2.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.	14

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

22 MAY. 2014



EL SECRETARIO
P.D. Decreto 7350/2012
Departamento de Urbanismo

Fdo.: Iván Cuevas Núñez

PLANOS:

- 01.- SITUACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA
- 02.- ZONIFICACIÓN VIGENTE
- 03.- ZONIFICACIÓN MODIFICADA

25 NOV 2011



-4 JUL. 2012



EL SECRETARIO
P.D. Decreto 7350/2012
Departamento de Urbanismo

Fdo.: Iván Cuevas Núñez

1.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.1.- PROMOTOR DE LA INNOVACIÓN.

Al amparo de las disposiciones del artículo 31.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, es el Excmo. Ayuntamiento de Mijas quien promueve de oficio esta innovación del Plan Especial de la unidad de ejecución UE-R2-3-4 del municipio, consistente en la modificación de elementos para el cambio de calificación de varias parcelas destinadas a dotaciones públicas y viario.

1.2.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de esta modificación consiste concretamente en intercambiar las actuales calificaciones de las parcelas denominadas ZV-7, E1, E2 y viario pendiente de definir, en la ordenación pormenorizada del Plan Especial de la Unidad de Ejecución. La actual parcela ZV-7, calificada como zona verde pública, pasaría a calificarse como equipamiento público, y al contrario, las parcelas E1, E2 y viario, actualmente destinada a equipamiento público y reserva viaria, pasarían a calificarse como zona verde pública. Todo ello haciendo prevalecer el interés público de la actuación y con la única finalidad de mejorar la ordenación del ámbito donde se encuentran ubicadas, sin alterar el aprovechamiento del resto de parcelas.

Con la propuesta que se realiza, y como quedará justificado a continuación, se consigue mejorar la ordenación pormenorizada de la unidad, estableciendo manzanas completas con la misma calificación y dotándolas por ello de una mejor funcionalidad y capacidad.

22 MAY. 2014



EL SECRETARIO
P.D. Decreto 7350/2012
Departamento de Urbanismo

Fdo.: Iván Cuevas Núñez

2.- MEMORIA INFORMATIVA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:



4 JUL 2012

EL SECRETARIO
P.D. Decreto 7359/2012
Departamento de Urbanismo

Fdo.: Iván Cuevas Núñez

2.1.- PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE.

El planeamiento territorial y urbanístico vigentes sobre este ámbito son:

- Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2.006).
- Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Occidental, aprobado por Decreto 142/2006, de 18 de julio (BOJA nº 196, de 9 de octubre de 2.006).
- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Málaga, publicado por Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo (BOJA nº 69, de 9 de abril de 2.007)
- En relación con el planeamiento urbanístico, el instrumento de planeamiento general vigente en el municipio, constituido por el 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-C2 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.

- Plan Especial de la Unidad de Ejecución UE-R2-3-4 aprobado por el Ayuntamiento Pleno, con fecha 27/04/2007 (BOP nº 165, de 27 de agosto de 2007). Esta unidad cuenta con proyecto de reparcelación aprobado con fecha 04/06/2010 (BOP nº 125, de 1 de julio de 2010).

2.2.- ÁMBITO TERRITORIAL Y PROPIETARIOS AFECTADOS.

El ámbito territorial afectado por esta modificación se circunscribe exclusivamente al ámbito de la Unidad de Ejecución UE-R2-3-4 "Parque de Las Lagunas".

La relación actual de propietarios incluidos en el ámbito como resultado de las adjudicaciones del proyecto de reparcelación de la unidad es la siguiente:

25 NOV. 2011

EL SECRETARIO

-4 JUL. 2012

EL SECRETARIO
P.D. Decreto 7350/2012
Departamento de Urbanismo

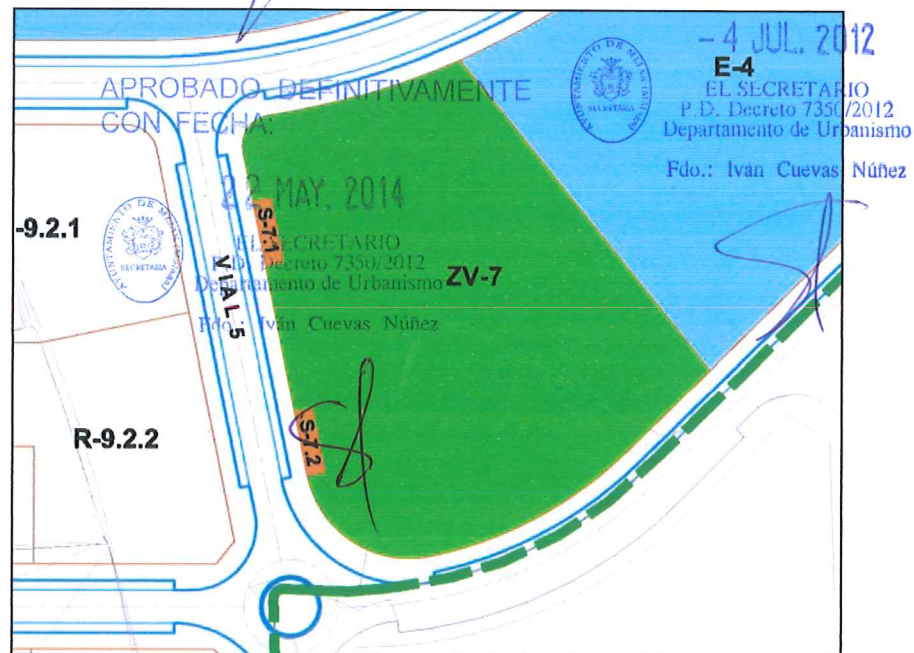
PROPIETARIO	PARCELA
PROMOTORA SAN MIGUEL, S.L.	I-1, I-2, R-1, R-2, R-3.1, R-7.2
HERMANOS GARCÍA GÁMEZ	R-9.2.1, R-9.2.2, R-11.1, R-11.2, R-12.1, R-12.2, R-12.3, R-12.4, R-12.5, I-3
ALCAPARRAS, S.A.	R-5, R-6.1, R-7.1, R-8.1
D. CRISTÓBAL GÓMEZ PÉREZ Y D ^a . CARMEN MORENO GÓMEZ	R-3.2, R-4.2
MIJASMAR I SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L. MIJASMAR II SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.	R-4.3
D. NICOLÁS ESPAÑA PORRAS	R-10-4, R-10.5
D. MANUEL CANO MARTÍN Y D ^a . ANA GÓMEZ CLAROS.	R-8.2, R-9.1
D. RAFAEL, D ^a . ANTONIA Y D. BARTOLOME VEGA VAZQUEZ.	R-10.2
INVERSIONES Y PROMOCIONES GORYGAR, S.L.	R-7.3
MANUFER, S.A.	R-9.3
TALLERES LEAL, S.L.	R-6.2
D ^a . ENCARNACIÓN VEGA LEIVA. D. MIGUEL VEGA LEIVA. D ^a CONSUELO VEGA LEIVA. D. JOSÉ VEGA LEIVA D ^a ANTONIA VEGA LEIVA. D. JESÚS VEGA CORTES.	R-10.3
D. ANTONIO ARROYO GORDON Y SRA. D ^a . FRANCISCA MARÍN MERINO Y D. ANTONIO MARÍN MERINO Y SRA. D ^a MARÍA BECERRA BECERRA Y D. FRANCISCO GALÁN PORRAS DESARROLLOS JACON, S.L. DAGROS, S.L. AYUNTAMIENTO DE MIJAS	R-7.4
D ^a . MARÍA DOLORES GONZÁLEZ MAGDALENA D ^a . M ^a . ANGELES VILLALOBOS GLEZ Y D ^a . LUISA PATRICIA VILLALOBOS G. AYUNTAMIENTO DE MIJAS	R-6.4
D ^a . LIBRADA NUÑEZ MARTINEZ SAMADE, S.L.	R-6.3
AYUNTAMIENTO DE MIJAS	R-4.1, R-10.1
AYUNTAMIENTO DE MIJAS	E-1, E-2, E-3, E-4, ZV1, ZV2, ZV3, ZV4, ZV5, ZV6, ZV7, Sistema local viario

2.3.- ANTECEDENTES Y SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

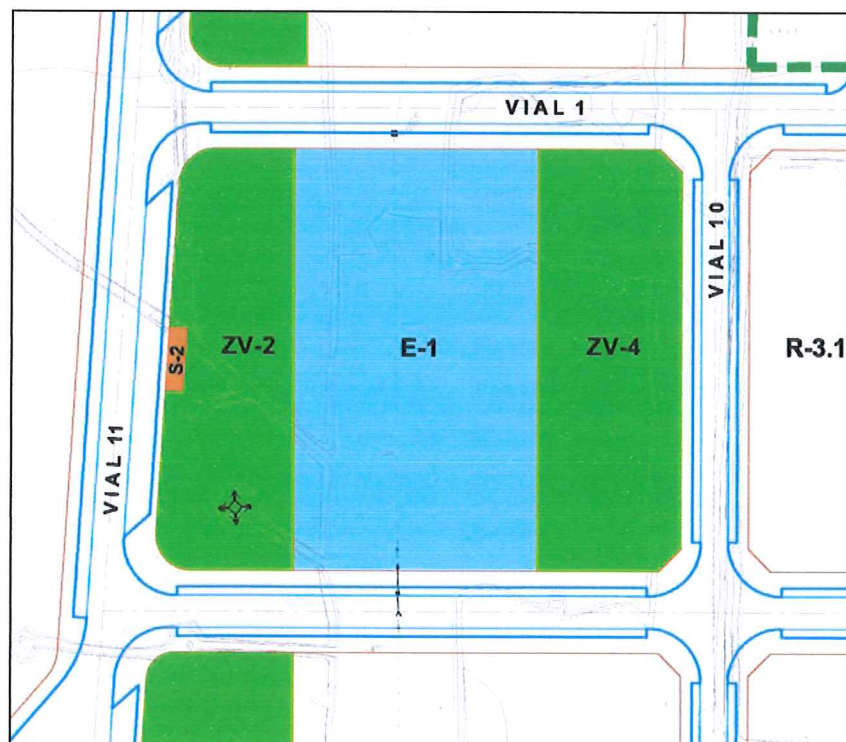
El vigente PGOU de Mijas clasifica estos suelos como Suelo Urbano en la categoría No Consolidado. La ordenación detallada de los mismos quedó definida mediante un Plan Especial que fue aprobado el 27/04/2007 (BOP nº 165 de 27 de agosto de 2007), estableciendo para la parcela ZV-7 la calificación de **zona verde pública**, para la parcela E1 y E2 la calificación de **equipamiento público** y la tercera parcela como **sistema local viario**, pero pendiente de definir.

25 NOV. 2011

EL SECRETARIO



Superficie ZV-7: 6.576,56 m²



Superficie E1: 5.030,07 m²

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

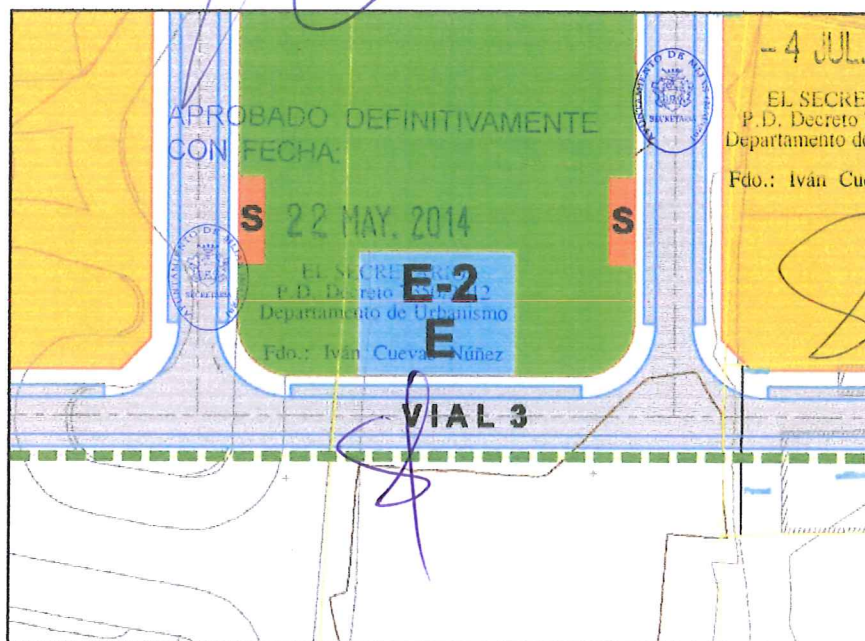
25 NOV. 2011



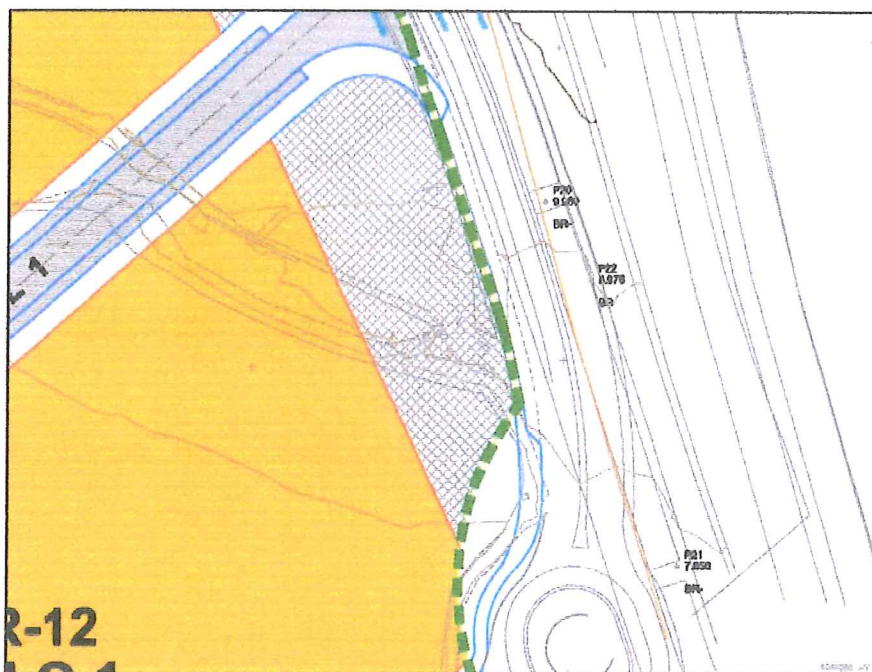
EL SECRETARIO,

OFICINA TECNICA
PLANEAMIENTO Y GESTION

APROBADO PROVISIONALMENTE
CON FECHA:



Superficie E2: 520,00 m²



Superficie reserva viaria: 1.391,00 m²

El cuadro de superficies actual del Plan Especial de este sector es el siguiente: 4 JUL. 2012

CARACTERISTICAS Y PARCELARIO					
CALIFICACION	MANZANA	SUPERFICIE m ²	PORCENTAJE SUELO TOTAL	Ie m ² /m ²	TECHO EDIF m ²
BLQ-1	R- 1	6.036,00		2,50	15.090,00
	R- 2	12.130,37		"	30.325,93
	R- 3	5.820,40		"	14.551,00
	R- 4	8.854,70		"	22.136,75
	R- 5	3.196,09		"	7.990,22
	R- 6	5.820,40		"	14.551,00
	R- 7	8.854,70		"	22.136,75
	R- 8	1.525,82			3.814,55
	R- 9	8.754,78		"	21.886,95
	R-10	14.903,40		"	37.258,50
	R-11	9.516,26		"	23.790,65
	R-12	11.838,79		"	29.596,98
TOTAL BLQ-1		97.251,71	40,171 %	"	243.129,28
IND-1	I-1	9.302,89		0,787	7.329,67
	I-2	4.015,47		"	3.163,75
	I-3	463,40		1,25	579,25
TOTAL IND-1		13.781,76	5,693 %		11.072,67
E	E-1	5.030,07			
	E-2	520,00			
	E-3	17.564,70			
	E-4	5.788,44			
TOTAL E		28.903,21	11,938 %		
S		616,00	0,254 %		
TOTAL SERVICIOS		616,00			
ZV	ZV-1	1.684,05			
	ZV-2	2.540,51			
	ZV-3	5.041,04			
	ZV-4	2.958,49			
	ZV-5	6.074,72			
	ZV-6	8.475,34			
	ZV-7	6.576,56			
TOTAL ZV		33.350,71	13,776 %		
	SISTEMA VIARIO A DEFINIR	4.276,42			
	VIARIO	63.917,29			
TOTAL VIARIO		68.193,71	28,168 %		
TOTAL SECTOR		242.097,10	100,000 %	1,05	254.201,95

EL SECRETARIO
P.D. Decreto 7350/2012
Departamento de Urbanismo
Edo.: Iván Cuevas Núñez

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

22 MAY. 2014

EL SECRETARIO
P.D. Decreto 7350/2012
Departamento de Urbanismo
Edo.: Iván Cuevas Núñez

25 NOV. 2011

EL SECRETARIO

- 4 JUL. 2012

2.4.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL VIGENTE PGOU.

El vigente PGOU de Mijas se encuentra adaptado, parcialmente, a la LOUA conforme a las determinaciones 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.

A la parcela de equipamiento afectada por esta modificación le es de aplicación el artículo 142 de la normativa del PGOU, que establece:

a) Las parcelas calificadas para uso de equipamientos públicos por este Plan General, tanto en Suelo Urbano como en el Suelo Urbanizable Programado tendrán la edificabilidad propia de las ordenanzas de la zona en que esté enclavado, debiendo observar el resto de los parámetros edificables.

En aquellas zonas cuya edificabilidad fuera inferior a 1 m²t/m²s, los equipamientos podrán alcanzar esta edificabilidad; en tal caso, y para hacer posible la aplicación arquitectónica de dicha edificabilidad, no se fija parámetro de ocupación, pero sí deberán observarse los de separación a linderos, públicos y privados, y altura máxima edificable de la zona o subzona en que estén enclavados.

En caso de colindar con zonas o subzonas de diferentes ordenanzas, será precisa la aprobación municipal de una propuesta previa que atienda al objetivo irrenunciable de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.

También determina el planeamiento vigente en su artículo 140.b), los mecanismos necesarios para modificar la finalidad de las parcelas destinadas a equipamientos públicos y privados:

b) El suelo destinado a equipamiento público no podrá destinarse a finalidad distinta. La mutación de destino requerirá la modificación del Plan y, en su caso, la previsión de otro suelo para el equipamiento desplazado. Los suelos de dominio público calificados como equipamiento podrán ser utilizados como zonas libres públicas en tanto no se realice la construcción del equipamiento.

Los suelos calificados por este Plan como equipamiento de dominio y titularidad privada podrán asimismo cambiar de finalidad por medio de una Modificación de Elementos de Plan General previa justificación de su no necesidad e imposibilidad del mantenimiento. El cambio de finalidad de los equipamientos construidos no podrá comportar un aumento de edificabilidad sobre la actualmente existente y los equipamientos de zonas libres -parques, jardines, campos de golf, etc., no podrán ser destinados a otros usos distintos a los contemplados en el Sistema de Areas Libres.

En todo caso el Ayuntamiento evaluará las necesidades sociales de la zona para admitir o denegar la solicitud del cambio de finalidad de los equipamientos de dominio o titularidad privada.

A la parcela destinada a zona verde pública afectada por esta modificación le es de aplicación el artículo 127 y 128 de la normativa del PGOU, que establece:

Art. 127.- Parques urbanos y jardines.

Son parques urbanos y jardines los espacios arbolados o ajardinados destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población, o a la mejora de las condiciones ambientales de una zona.

Se consideran como parques urbanos aquellas áreas de superficie mayor de 10.000 m², entendiéndose como jardines las que no alcanzan dicha superficie.

La definición de una zona como jardín, podrá entenderse en determinados casos como espacio abierto no necesariamente ajardinado sino con vocación más urbana de espacio libre construido, como pueden ser las plazas, glorietas, setos, etc. En este sentido y para cada caso concreto será el Ayuntamiento el que adopte la solución que mejor resuelva las necesidades de la zona en que esté ubicada.

El Plan reconoce la existencia de jardines y zonas verdes en general de titularidad privada afectos a una urbanización o institución social, sobre quienes recaerán los deberes de conservación, mantenimiento y cuidado de los jardines y zonas verdes.

Art. 128.- Condiciones de uso.

1. En los parques de superficie superior a los 10.000 m², además del uso como zona verde se admiten los recreativos, deportivos, educativos, sociales y de aparcamiento con las siguientes restricciones:

a) La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al 20 por ciento de la extensión total del parque.

b) En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al 40% de la superficie total del parque. Se entiende por instalaciones descubiertas, los campos, pistas, canchas, etc. destinadas a la práctica del deporte, así como las tribunas y graderíos necesarios para el público.

c) Para cada instalación deportiva se admite la construcción de edificios complementarios, tales como Club Social, aseos, vestuarios, elementos técnicos de instalaciones, etc., con una altura máxima de dos plantas y una edificabilidad máxima de 0,05 m²t/m²s aplicada al ámbito de cada complejo deportivo.

d) Se admiten construcciones deportivas cubiertas cuyas condiciones específicas de edificación habrán de ser reguladas por el planeamiento especial a que se hace referencia en el artículo 129 siguiente, si bien el porcentaje de ocupación de suelo con este uso no podrá sobrepasar del 20% de la extensión total del parque. El Planeamiento Especial habrá de valorar las necesidades reales de la zona que determinen la implantación de estas construcciones, así como habrá de garantizar la adecuación de los edificios a las características medioambientales del parque.

2. En los jardines inferiores a 10.000 m² los únicos usos permitidos son los de zona verde, aparcamiento o usos deportivos al aire libre. A tal efecto podrá destinarse parte de la superficie a aparcamiento público de vehículos compatible por sus condiciones de arbolado y urbanización con el carácter ambiental del parque o jardín. El deslinde de este uso se establecerá mediante Proyecto de Urbanización.



25 NOV. 2011
EL SECRETARIO

- 4 JUL. 2012



EL SECRETARIO
P.D. Decreto 7350/2012
Departamento de Urbanismo
Fdo.: Iván Cuevas Núñez

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- MARCO LEGAL APLICABLE

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

El marco urbanístico legal al que queda sometida esta modificación está constituido por:

- 1.- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- 2.- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo; y posteriormente por la Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Establece el artículo 36 de la LOUA las reglas que han de cumplirse en referencia a la ordenación y documentación de las innovaciones de los instrumentos de planeamiento:

a) De ordenación:

1ª) La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2ª) Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.

3ª) Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4ª) Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

5ª) Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.



25 NOV 2011

EL SECRETARIO

- 3.- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, con carácter supletorio.



EL SECRETARIO
P.D. Decreto 7350/2012
Departamento de Urbanismo

Fdo.: Iván Cuevas Núñez

3.2.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

El ámbito sobre el que se propone esta modificación cuenta actualmente con las siguientes parcelas destinadas a equipamiento:

E1: 5.030,07 m²

E2: 520,00 m²

E3: 17.564,70 m²

E4: 5.788,44 m²

Fdo.: Iván Cuevas Núñez

El objetivo perseguido en esta modificación consiste en la unificación de las tres parcelas de equipamiento de menor superficie (E1, E2 y E4) al objeto de formar una única parcela de equipamiento. Se conseguiría con ello una manzana completa destinada al uso de equipamiento con una mayor calidad y funcionalidad que las tres parcelas actuales, quedando como resultado las siguientes parcelas:

E1-2-4: 12.365,00 m²

E3: 17.564,70 m²

Esta nueva configuración permitiría cumplir con los criterios de parcela mínima para un centro escolar de 3 líneas de educación infantil y 3 líneas de educación primaria (12.150 m²). Todo ello conforme a lo establecido en la Orden de 24 de enero de 2003, sobre Normas de Diseño y Constructivas para los edificios de uso docente, por adaptación al R.D.1537/2003, de 5 de diciembre, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan enseñanzas escolares de régimen general.

Por lo anterior es por lo que se propone, como instrumento más adecuado, la modificación puntual del Plan Especial que sirvió para ordenar el sector UE-R2-3-4.

3.3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN.

Para conseguir unificar las parcelas de equipamiento público E1, E2 y E4 en una única manzana se hace necesario desplazar el uso de zona verde pública ZV7, que actualmente es colindante con la parcela E4, hacia las superficies de suelo inicialmente destinadas a equipamiento E1 y E2.

La consecuencia final de este desplazamiento es que se crean también dos manzanas completas de zona verde pública, con unas superficies de 10.529,07 m² y 8.995,34 m², por lo que el sector queda dotado de una gran manzana destinada a parque urbano (superficie superior a 10.000 m²).

Al objeto de no disminuir la superficie destinada a zona verde pública, y una vez analizadas las necesidades del diseño viario sobre las parcelas destinadas inicialmente por el Plan Especial a "sistema viario a definir", se modifica el uso de una de ellas para destinarla a zona verde creando la nueva parcela ZV-8, con una superficie de 1.291,17 m².

25 NOV. 2011



EL SECRETARIO

El resultado final de todas estas operaciones es que el ámbito queda dotado de dos grandes manzanas destinadas exclusivamente a equipamiento público, con unas superficies de 12.365,00 m² y 17.564,70 m²; y dos nuevas manzanas destinadas exclusivamente a zona verde pública, con unas superficies de 10.529,07 m² y 8.995,34 m², junto a la ya existente ZV5 de 6.074,72 m².

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

22 MAY. 2014



EL SECRETARIO
P.D. Decreto 7350/2012
Departamento de Urbanismo

Fdo.: Iván Cuevas Núñez

Se trata por tanto de modificar las determinaciones de la **ordenación pormenorizada** del Plan Especial del sector.

3.4.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS.

Está sujeta la modificación que se propone a las reglas particulares contenidas en el artículo 36.2 de la LOUA, las cuales se justificarán a continuación.

Las soluciones que se proponen en la propuesta de modificación, unificando los usos dotaciones del ámbito en manzanas completas, consiguen una mejora clara y evidente, tanto en capacidad y diversidad de utilización, como en funcionalidad de las parcelas resultantes. Por ello se considera que la modificación propuesta supone una mejora para el bienestar de la población, estando fundamentada en un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística.

La modificación que se plantea no aumenta el aprovechamiento lucrativo de ninguna parcela, ni la población del ámbito, por lo que no se prevén medidas compensatorias. En relación con los estándares dotacionales del sector, la modificación aumenta las dotaciones en el ámbito respecto a las actuales, aunque sea mínimamente.

Como el espacio reservado inicialmente para su futuro uso como viario, después de su estudio no se utilizará en su totalidad, en esta modificación se destina a zona verde pública. Es por ello que en su conjunto, tanto la reserva de equipamiento público, como la de zona verde pública, aumentan en superficie.

ACTUAL		MODIFICACIÓN		DIFERENCIA
PARCELA	SUPERFICIE	PARCELA	SUPERFICIE	
E-1	5.030,07	E-1-2-4	12.365,00	
E-2	520,00			
E-3	17.564,70	E-3	17.564,70	
E-4	5.788,44			
TOTAL EQUIP.	28.903,21	TOTAL EQUIP.	29.929,70	1.026,49
ZV-1	1.684,05	ZV-1	1.684,05	
ZV-2	2.540,51	ZV-2-4-7	10.529,07	
ZV-3	5.041,04	ZV-3	5.041,04	
ZV-4	2.958,49			
ZV-5	6.074,72	ZV-5	6.074,72	
ZV-6	8.475,34	ZV-6	8.995,34	
ZV-7	6.576,56	ZV-8	1.291,17	
TOTAL ZV	33.350,71	TOTAL ZV	33.615,39	264,68
VIARIO A DEFINIR	4.276,42	VIARIO A DEFINIR	2.985,25	-1.291,17

Como esta modificación tiene por objeto modificar la actual zonificación, intercambiando el uso de unas parcelas dotaciones por el de otras, previo a su aprobación requerirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

25 NOV. 2011

EL SECRETARIO,

- 4 JUL. 2012

EL SECRETARIO
P.D. Decreto 7350/2012
Departamento de Urbanismo

Fdo.: Iván Cuevas Núñez

4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

4.1.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ACTUAL.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

22 MAY. 2014

ZONIFICACIÓN		Superficie		Edificabilidad	
		(m ²)	%	m ² /m ²	m ² c.
BLQ-1	R-1	6.036,00		2,500	15.090,00
	R-2	12.130,37		2,500	30.325,93
	R-3	5.820,40		2,500	14.551,00
	R-4	8.854,70		2,500	22.136,75
	R-5	3.196,09		2,500	7.990,22
	R-6	5.820,40		2,500	14.551,00
	R-7	8.854,70		2,500	22.136,75
	R-8	1.525,82		2,500	3.814,55
	R-9	8.754,78		2,500	21.886,95
	R-10	14.903,40		2,500	37.258,50
	R-11	9.516,26		2,500	23.790,65
	R-12	11.838,79		2,500	29.596,98
TOTAL BLQ		97.251,71	40,171%	2,500	243.129,28
IND-1	I-1	9.302,89		0,787	7.329,67
	I-2	4.015,47		0,787	3.163,75
	I-3	463,40		1,250	579,25
TOTAL IND		13.781,76	5,693%		11.072,67
EQUIPAM.	E-1	5.030,07			
	E-2	520,00			
	E-3	17.564,70			
	E-4	5.788,44			
TOTAL EQUIPAMIENTO		28.903,21	11,938%		
SERVICIOS	S	616,00			
TOTAL SERVICIOS		616,00	0,254%		
Z. VERDE	ZV-1	1.684,05			
	ZV-2	2.540,51			
	ZV-3	5.041,04			
	ZV-4	2.958,49			
	ZV-5	6.074,72			
	ZV-6	8.475,34			
	ZV-7	6.576,56			
TOTAL ZONA VERDE		33.350,71	13,776%		
SISTEMA VIARIO A DEFINIR		4.276,42			
VIARIO		63.917,29			
TOTAL VIARIO		68.193,71	28,168%		
TOTAL SECTOR		242.097,10	100,00%	1,05	254.201,95

25 MAY. 2011



EL SECRETARIO,

4.2.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. - 4 JUL. 2012

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:



EL SECRETARIO
P.D. Decreto 7350/2012
Departamento de Urbanismo

Fdo.: Iván Cuevas Núñez

ZONIFICACIÓN		Superficie		Edificabilidad	
		(m ²)	%	m ² /m ²	m ² c.
BLQ-1	R-1	6.036,00		2,500	15.090,00
	R-2	12.130,37		2,500	30.325,93
	R-3	5.820,40		2,500	14.551,00
	R-4	8.854,70		2,500	22.136,75
	R-5	3.196,09		2,500	7.990,22
	R-6	5.820,40		2,500	14.551,00
	R-7	8.854,70		2,500	22.136,75
	R-8	1.525,82		2,500	3.814,55
	R-9	8.754,78		2,500	21.886,95
	R-10	14.903,40		2,500	37.258,50
	R-11	9.516,26		2,500	23.790,65
	R-12	11.838,79		2,500	29.596,98
TOTAL BLQ		97.251,71	40,171%	2,500	243.129,28
IND-1	I-1	9.302,89		0,787	7.329,67
	I-2	4.015,47		0,787	3.163,75
	I-3	463,40		1,250	579,25
TOTAL IND		13.781,76	5,693%		11.072,67
EQUIPAM.	E-1-2-4	12.365,00			
	E-3	17.564,70			
TOTAL EQUIPAMIENTO		29.929,70	12,362%		
SERVICIOS	S	616,00			
TOTAL SERVICIOS		616,00	0,254%		
Z. VERDE	ZV-1	1.684,05			
	ZV-2-4-7	10.529,07			
	ZV-3	5.041,04			
	ZV-5	6.074,72			
	ZV-6	8.995,34			
	ZV-8	1.291,17			
TOTAL ZONA VERDE		33.615,39	13,885%		
SISTEMA VIARIO A DEFINIR		2.985,25			
VIARIO		63.917,29			
TOTAL VIARIO		66.902,54	27,634%		
TOTAL SECTOR		242.097,10	100,00%	1,05	254.201,95

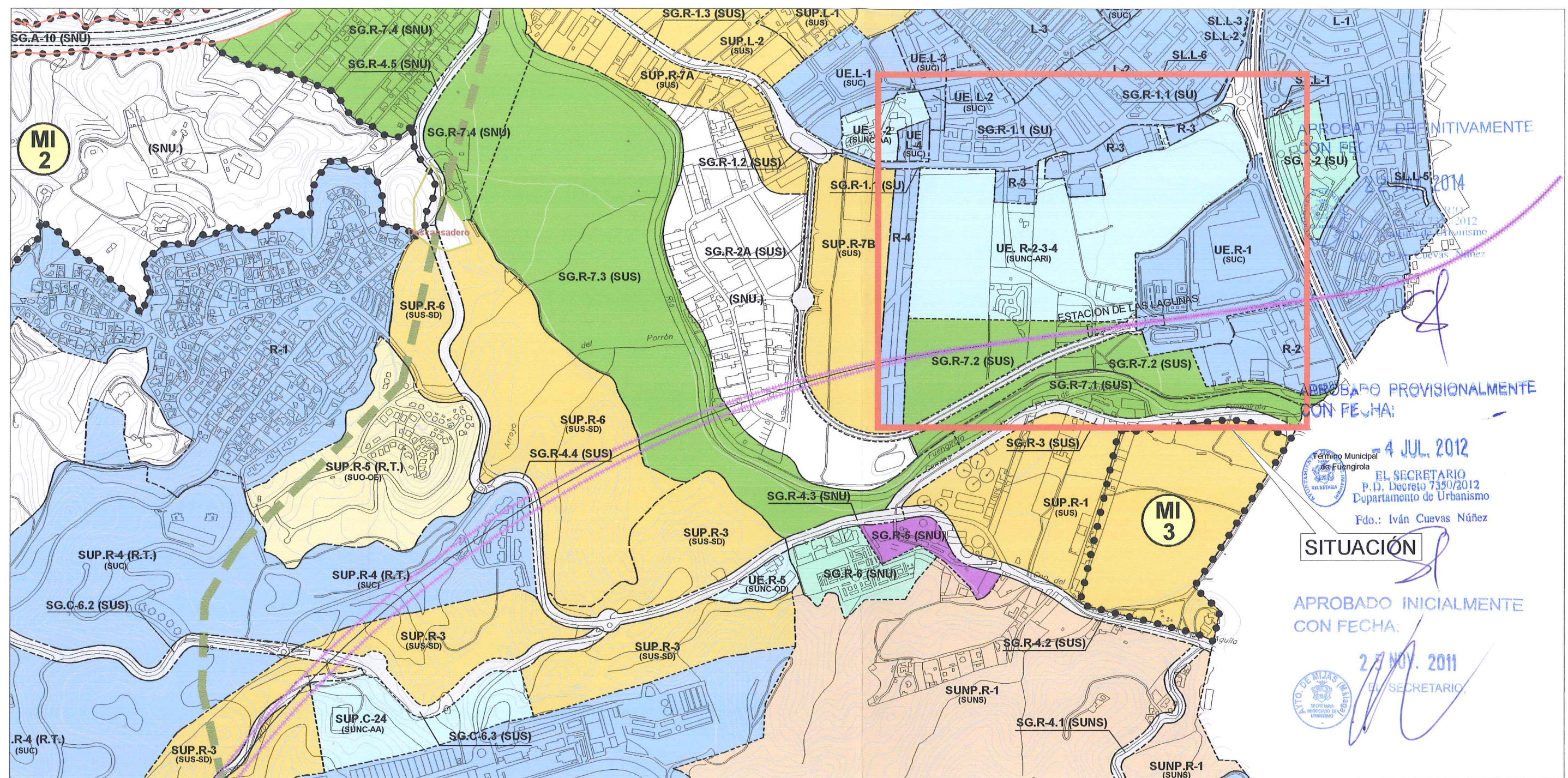
Mijas, a 11 de octubre de 2011

El Arquitecto Municipal


Ana Mesa Lara

El Arquitecto Técnico
Responsable de Planeamiento


Antonio J. Rojas Pinterío



CLASIFICACIÓN	CATEGORIA	
URBANO	CONSOLIDADO	SU
	NO CONSOLIDADO	SUNC
URBANIZABLE	ORDENADO	SUO
	SECTORIZADO	SUS
	NO SECTORIZADO	SUNS
NO URBANIZABLE	ESP. PROTECCION POR LEGISLACIÓN	
	NATURAL	SNU

SISTEMAS			
ESPACIOS LIBRES.....		SISTEMA TÉCNICO.....	
EQUIPAMIENTO.....		VIARIO.....	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS

OFICINA TECNICA MUNICIPAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR UE R-2-3-4 MIJAS - MALAGA

Nº de CONTROL: PL-11

Nº de PLANO: 01

FECHA: Octubre 2011

ESCALA: 1/10.000

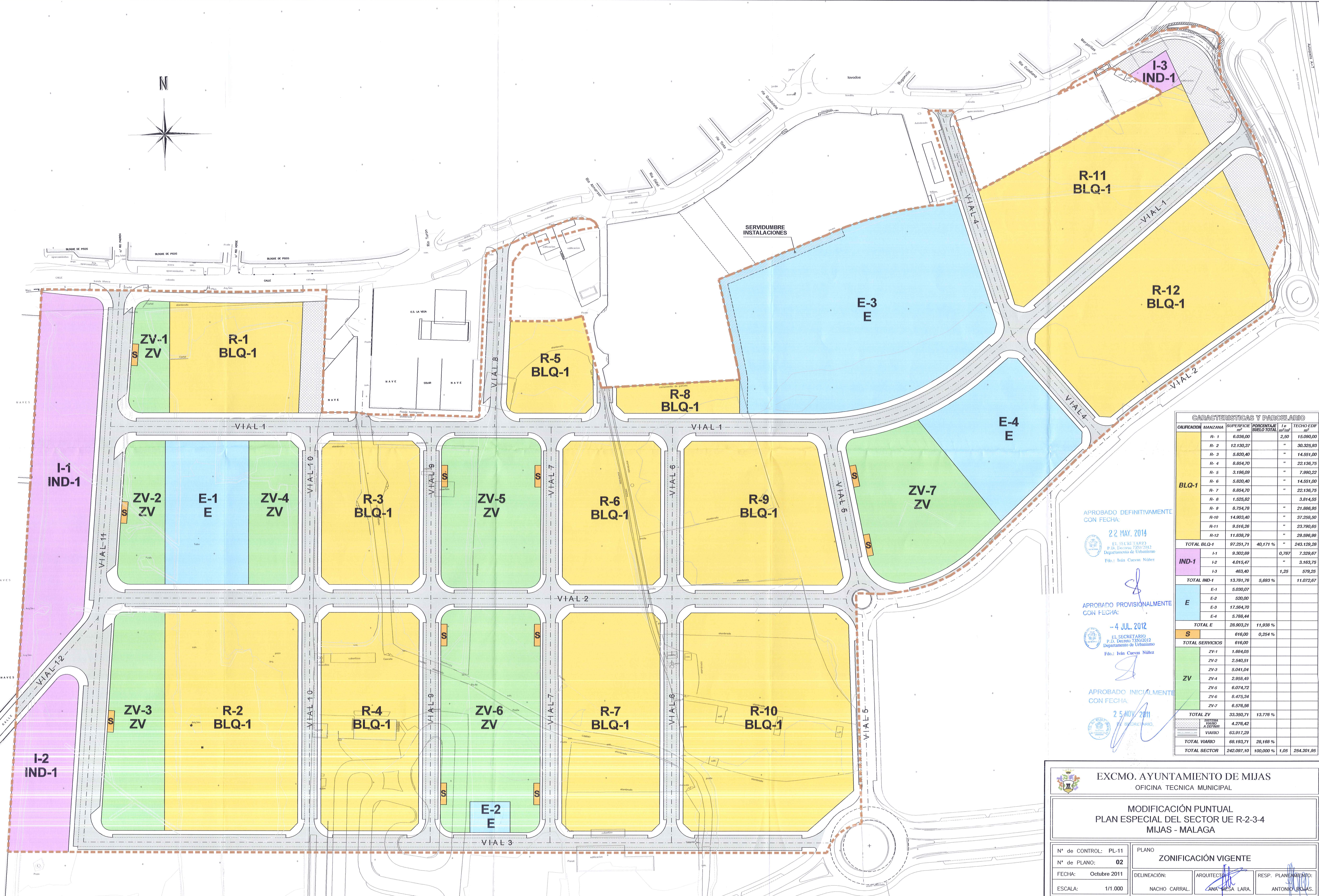
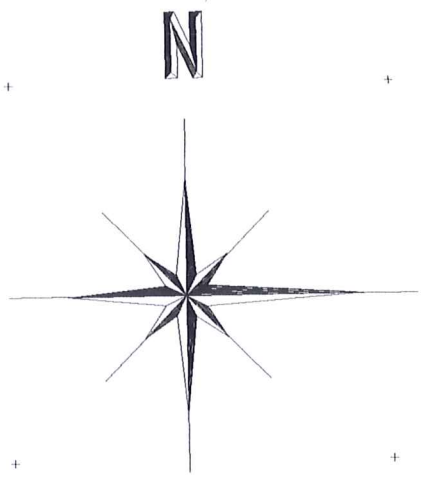
PLANO

SITUACIÓN EN PGOU

DELINEACIÓN: NACHO CARRAL.

ARQUITECTO: ANA MESA LARA.

RESP. PLANEAMIENTO: ANTONIO ROJAS.



CARACTERÍSTICAS Y PARCELARIO					
CLASIFICACIÓN	MANZANA	SUPERFICIE m ²	PORCENTAJE SUELO TOTAL	TECHO EDIF. m ²	TECHO EDIF. m ²
BLQ-1	R- 1	6.036,00	2,50	15.090,00	
	R- 2	12.130,37	"	30.325,93	
	R- 3	5.820,40	"	14.551,00	
	R- 4	8.854,70	"	22.136,75	
	R- 5	3.196,09	"	7.990,22	
	R- 6	5.820,40	"	14.551,00	
	R- 7	8.854,70	"	22.136,75	
	R- 8	1.525,82	"	3.814,55	
	R- 9	6.754,78	"	21.886,95	
	R-10	14.903,40	"	37.258,50	
	R-11	9.516,26	"	23.790,65	
	R-12	11.838,79	"	29.596,98	
TOTAL BLQ-1		97.251,71	40,171 %	243.129,28	
IND-1	I-1	9.302,89	0,787	7.329,67	
	I-2	4.015,47	"	3.163,75	
	I-3	463,40	1,25	579,25	
TOTAL IND-1		13.781,76	5,693 %	11.072,67	
E	E-1	5.030,07			
	E-2	520,00			
	E-3	17.564,70			
	E-4	5.788,44			
TOTAL E		28.903,21	11,938 %		
S	S	616,00	0,254 %		
TOTAL SERVICIOS		616,00			
ZV	ZV-1	1.684,05			
	ZV-2	2.540,51			
	ZV-3	5.041,04			
	ZV-4	2.958,49			
	ZV-5	6.074,72			
	ZV-6	8.475,34			
	ZV-7	6.576,56			
TOTAL ZV		33.350,71	13,776 %		
TOTAL VIAL		4.276,42			
TOTAL VIAL		63.917,29			
TOTAL VIAL		68.193,71	28,168 %		
TOTAL SECTOR		242.097,10	100,000 %	1,05	254.201,95

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

22 MAY. 2014
EL SECRETARIO
P.D. Decreto 7350/2012
Departamento de Urbanismo
Fdo.: Iván Cuevas Núñez

APROBADO PROVISIONALMENTE
CON FECHA:

-4 JUL. 2012
EL SECRETARIO
P.D. Decreto 7350/2012
Departamento de Urbanismo
Fdo.: Iván Cuevas Núñez

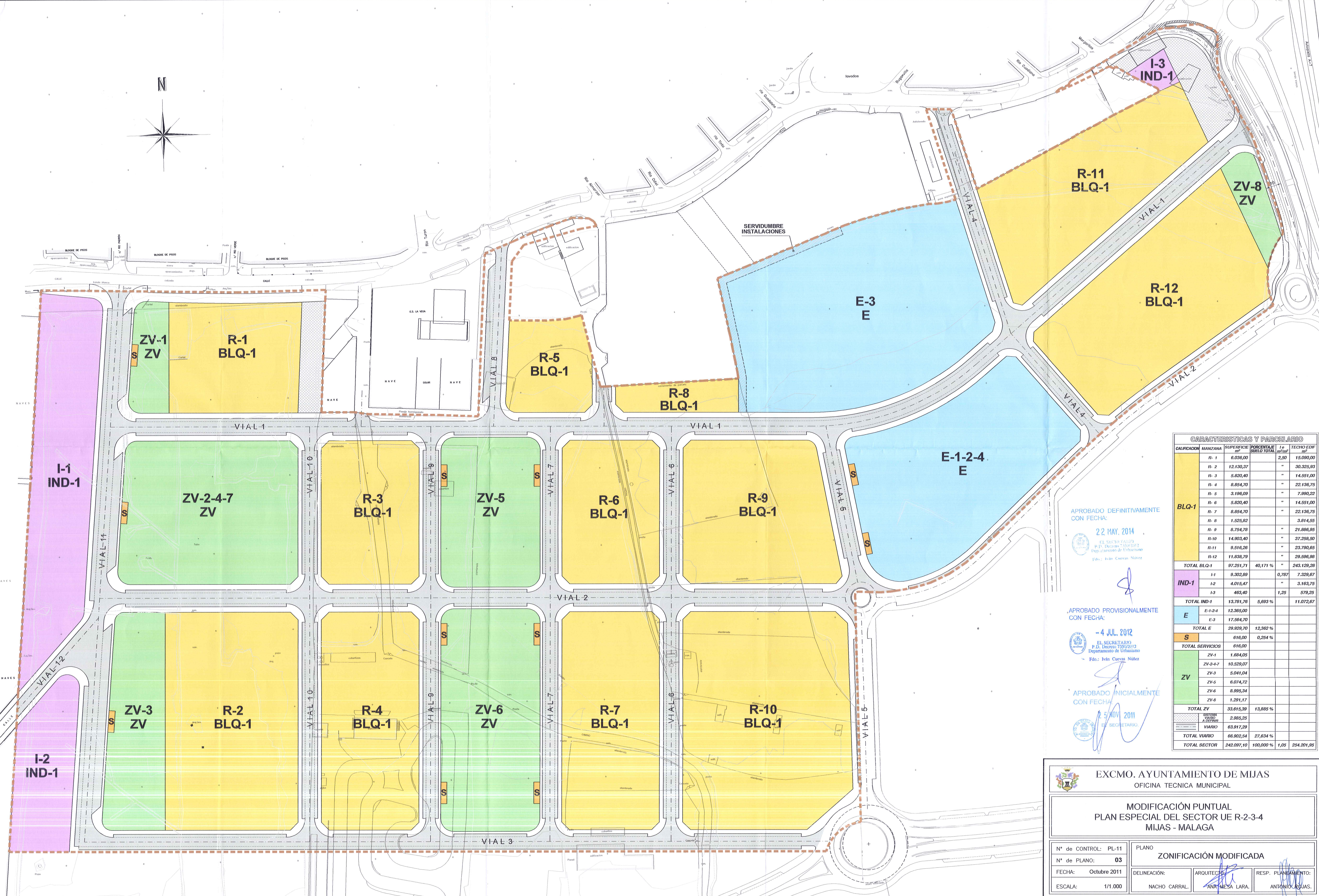
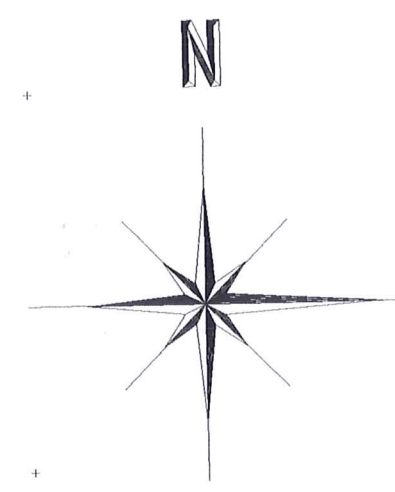
APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

25 NOV. 2011
EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS
OFICINA TECNICA MUNICIPAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN ESPECIAL DEL SECTOR UE R-2-3-4
MIJAS - MALAGA

Nº de CONTROL: PL-11	PLANO
Nº de PLANO: 02	ZONIFICACIÓN VIGENTE
FECHA: Octubre 2011	DELINEACIÓN:
ESCALA: 1/1.000	NACHO CARRAL
	ARQUITECTO: ANA MESA LARA
	RESP. PLANEAMIENTO: ANTONIO URMAS



CARACTERÍSTICAS Y PARCELARIO					
CLASIFICACIÓN	MANZANA	SUPERFICIE m²	PORCENTAJE SUELO TOTAL	TECHO EFIF m²	
BLQ-1	R-1	6.036,00	2,50	15.090,00	
	R-2	12.130,37	"	30.325,93	
	R-3	5.820,40	"	14.551,00	
	R-4	8.854,70	"	22.136,75	
	R-5	3.196,09	"	7.990,22	
	R-6	5.820,40	"	14.551,00	
	R-7	8.854,70	"	22.136,75	
	R-8	1.525,62	"	3.814,55	
	R-9	8.754,78	"	21.886,95	
	R-10	14.903,40	"	37.258,50	
	R-11	9.516,26	"	23.790,65	
	R-12	11.838,79	"	29.596,98	
TOTAL BLQ-1		97.251,71	40,171 %	243.129,28	
IND-1	I-1	9.302,88	0,787	7.329,67	
	I-2	4.015,47	"	3.163,75	
	I-3	463,40	1,25	579,25	
TOTAL IND-1		13.781,76	5,693 %	11.072,67	
E	E-1-2-4	12.365,00			
	E-3	17.584,70			
TOTAL E		29.949,70	12,362 %		
S	S	616,00	0,254 %		
TOTAL SERVICIOS		616,00			
ZV	ZV-1	1.684,05			
	ZV-2-4-7	10.529,07			
	ZV-3	5.041,04			
	ZV-5	6.074,72			
	ZV-6	8.995,34			
	ZV-8	1.291,17			
TOTAL ZV		33.615,39	13,885 %		
TOTAL VIARIO		2.985,25			
TOTAL SECTOR		63.917,29			
TOTAL SECTOR		66.902,54	27,634 %		
TOTAL SECTOR		242.097,10	100,000 %	1,05	254.201,95

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:
22 MAY. 2014
EL SECRETARIO
P.D. Decreto 750/2012
Departamento de Urbanismo
Fdo.: Iván Cuevas Núñez

APROBADO PROVISIONALMENTE
CON FECHA:
-4 JUL. 2012
EL SECRETARIO
P.D. Decreto 750/2012
Departamento de Urbanismo
Fdo.: Iván Cuevas Núñez

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:
25 NOV. 2011
EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS
OFICINA TECNICA MUNICIPAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN ESPECIAL DEL SECTOR UE R-2-3-4
MIJAS - MALAGA

Nº de CONTROL: PL-11
Nº de PLANO: 03
FECHA: Octubre 2011
ESCALA: 1/1.000

PLANO
ZONIFICACIÓN MODIFICADA
DELINIEACIÓN:
NACHO CARRAL.

ARQUITECTO:
ANTONIO LARA.

RESP. PLANEAMIENTO:
ANTONIO LARA.