



EXPEDIENTE DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS

**POLÍGONOS 54 Y 55 Y ZONA VERDE
9ª FASE URBANIZACIÓN RIVIERA DEL SOL
MIJAS**

PROMOTOR: NEGOPUS BUSINESS, S.L.

ARQUITECTO: GUILLERMO VENTURA HOMAR



1.- Antecedentes:

El Pleno del Ayuntamiento de Mijas en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2014 adoptó la Aprobación Definitiva de la Modificación del Plan General de Mijas relativa a las parcelas 54ª, 54B, 54C y 55 de la fase 9ª de la Urbanización Riviera del Sol.

Esta Innovación al PGOU de 1999 mediante modificación puntual de elementos comprendía:

- a) **Las parcelas 54a, 54b, 54c y 55** de la 9ª Fase de la Urbanización "Riviera del Sol", clasificadas como SUP-C3 en el PGOU de 1999 de Mijas.

El PGOU 1999 de Mijas consideraba dicho suelo como Urbanizable en Régimen Transitorio.

La adaptación a las determinaciones de la LOUA, por aplicación de la ley y ejecución del planeamiento, clasifica como **suelo urbano consolidado** el sector donde se inscribe el polígono al que pertenecen las parcelas mencionadas y le otorgaba la calificación de vivienda aislada en clases 2 y 3.

b) **La Zona Verde colindante con ellas.**

En el planeamiento vigente tiene una superficie de 8.231,00 m2 con orientación Este-Oeste y dispone de un acceso desde calle en fondo de saco situada al Sur y otro desde el vial situado al oeste utilizando un paso de servicios de 430,50 m2 que separa la parcela 54 (a, b y c) de la parcela 55.

La superficie total de la zona verde grafiada en planos del PGOU de Mijas, incluido este paso, es de 8.661,50 m2.

La disposición de la zona verde en esta situación, aislada como está entre parcelas edificables y con accesos precarios, el ya mencionado del paso de servicios con un ancho de 5 ms. y el otro desde una calle en fondo de saco, no ofrece la lectura de zona verde pública como le otorga su calificación, sino que parece destinada al disfrute privado de las zonas residenciales que la circundan, tanto las del SUNP-C2 como las del SUP-C3 (RT).

El objetivo de la innovación del PGOU consistía en el cambio de uso de las parcelas mencionadas transformando el uso residencial por el de equipamiento privado con la intención de dotar al municipio con una Residencia para la Tercera Edad y la mejora de la zona verde pública, al cambiar la orientación a Norte-Sur y dotándola de mejores accesos tanto desde el Norte como desde el Sur al aumentar la longitud de frente a vial público e incrementar su superficie con la dotación de espacios consecuencia del aumento de densidad ocasionado con el cambio de uso.



2.- Objeto del expediente:

Se redacta este expediente de normalización de fincas con objeto de regularizar la configuración física de las 54, 59 y zona verde adyacente de la 9ª fase de la Urbanización Riviera del Sol.

3.- Estructura de la propiedad del suelo:

La propiedad del suelo corresponde a sólo dos propietarios con las siguientes superficies:

- a) Ayuntamiento de Mijas, Zona verde de 9.746,50 m2.
- b) Negoplus Business S.L., Polígono 54-55 con 10.765,00 m2.

4.- Memoria Justificativa:

En cumplimiento del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, publicado en BOE nº 27 y 28 de 31/01/79 y 01/02/79 y a instancia de parte interesada, en este caso la mercantil NEGOPUS BUSINESS S.L., se solicita de este Ayuntamiento de Mijas la normalización de las fincas arriba mencionadas.

No siendo necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados este procedimiento se reduce a la regularización de la configuración física de las fincas afectadas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.

5.- Definición de linderos:

ZONA VERDE:



Dividida en dos subzonas , 1 y 2, de 8.231,00 m2 y 1.515,50 m2 respectivamente.

Subzona 1: Polígono irregular de forma trapezoidal con dos extensiones a modo de brazos en su lindero oeste por lo que se repetirán en esta descripción de lindes las coordenadas geográficas.

Tiene una superficie total de 8.231,00 m2, cuyos linderos son los siguientes descritos siguiendo el sentido de las agujas del reloj

- 1.- Al norte en línea curva que acompaña al vial formada por tramos de 7.04, 13.61, 12.11, 8.95, 20.12, 7.66, 19.91, 10.07 y 19.69 ms.
- 2.- Al este línea recta en dirección noroeste-sureste de 129.09 ms.
- 3.- Al sur, tramo recto de 50.59 ms., tramo recto de 35.73 ms., tramo curvo que conforma la rotonda en fondo de saco de 19.39, 2.20 y 2.85 ms., tramo recto de 23.21 ms. paralelo a vial, tramo curvo conformando la esquina del vial en fondo de saco con el que le da acceso de 4.48 y 6.71 ms. y tramo curvo paralelo al vial formado por tramos de 15.35, 17.29, 15.59 y 23.39 ms.
- 4.- Al oeste tramo curvo acompañando al vial con tramos de 19.59, 17.99, 14.08 ms.
- 5.- Al norte línea recta de 12 ms. en dirección oeste- suroeste a norte-noreste que conforma acceso a parcela dotacional.
- 6.- Al oeste línea curva paralela a la descrita en pto. 4 equidistante 12 ms. formada por tramos de 18.81, 24.64, 10.73 y 11.61 ms.
- 7.- Al sur línea curva paralela a la descrita en pto. 3 equidistante 12 ms formada por tramos de 8.56, 17.95 y 14.24 ms.
- 8.- Al oeste tramo recto de 16.97 ms. paralelo a 12 ms. al descrito en pto.3. A continuación línea curva equidistante 12 ms. de la descrita en pto. 3 conformando el fondo de saco a base de tramos curvos de 17.60, y 22.92 ms.
- 9.- Al sur tramo recto de 15.01 ms. equidistante 12 ms. del descrito en pto.3.
- 10.- Al oeste tramo recto de 82.02 ms. en dirección sur a norte.
- 11.- Al norte tramo curvo que equidista 12 ms. del descrito en pto 1 formado por tramos de 8.53, 27.3, 7.84, 10.02, 6.75, 14.90, 16.42 y 10.16 ms.
- 12.- Al oeste tramo recto de 12 ms. dirección suroeste-noreste que conforma acceso a parcela dotacional.

Subzona 2: Polígono irregular de forma curva de dos lados paralelos a 12 ms.

Tiene una superficie total de 1.515,50 m², cuyos linderos son los siguientes descritos siguiendo el sentido contrario al de las agujas del reloj:

- 1.- Al norte línea curva que acompaña al vial formado por tramos de longitud 12.38, 10.92, 8.76 y 9.48 ms.
- 2.- Al oeste línea curva acompañando a vial de la urbanización formada por tramos curvos de 12.69, 10.49, 15.40, 20.49, 123.19 y 24.08ms.
- 3.- Al sur línea de 12 ms. en sentido sudoeste noreste.
- 4.- Al este línea curva equidistante 12 ms. de la descrita en pto.2 con un desarrollo en tramos curvos de 32.29, 14.68, 9.44, 9.80, 6.50 y 14.28, ms.
- 5.- Al sur tramos de 8.14, 13.77 y 3.61 ms.
- 6.- Al este tramo recto de 12 ms. dirección suroeste noreste que conforma acceso a parcela dotacional.

ZONA DOTACIONAL:



Tiene forma irregular con todos sus lados formados por líneas curvas a excepción del situado al este y otros cuatro también rectos que conformaran el acceso a esta parcela.

Tiene una superficie total de 10.765,00 m², cuyos linderos son los siguientes descritos siguiendo el sentido de las agujas del reloj:

- 1.- Al norte tramo sensiblemente curvo que linda con el acerado del vial de la urbanización. Tiene una longitud de 7 ms.
- 2.- Al oeste tramo de 12 ms. en dirección noreste suroeste.
- 3.- Al sur línea curva formada por tramos equidistante 12 ms de la descrita en la Zona Verde, Subzona 1, pto. 1., de 10.16, 16.42, 14.90, 6.75, 10.02, 7.84, 27.30 y 8.53 ms
- 4.- Al este tramo recto de 82.02 ms. en dirección noreste suroeste.
- 5.- Al sur línea compuesta por tramo recto de 15.01 ms., y tramos curvos conformando fondo de saco de 2.58, 22.92 y 17.60 ms.; a continuación , tramo recto de 16.97 ms en dirección noreste suroeste y tramos curvos de 14.24, 17.95, 8.56 y 11.61 todos ellos acompañando al vial y equidistantes 12 ms de los descritos en la Zona Verde, Subzona 1, pto. 3.
- 6.- Al oeste línea curva formada por tramos de 10.73, 24.64 y 18.81, ms de desarrollo y equidistantes 12 ms de la descrita en Zona Verde, Subzona 1, pto. 4.
- 7.- Al norte tramo recto de 12 ms en dirección este-noreste conformando acceso.
- 8.- Al oeste tramo sensiblemente curvo que linda con el acerado del vial de la urbanización. Tiene una longitud de 10 ms.

9.- Al noroeste tramos curvos equidistantes 12 ms. del descrito en Zona Verde, Subzona 2, pto. 2, con un desarrollo de 32.29, 14.68, 9.44, 9.80, 6.50 y 14.28, ms.

10.- Al norte equidistante 12 ms. del descrito en Zona Verde, Subzona 2, pto. 1, formado por tramos de 8.14, 13.77 y 3.61 ms.

11.- Al este tramo de 12 ms. en dirección suroeste noreste.

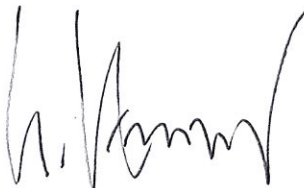
Se acompañan a este expediente los siguientes planos

Plano Nº 1.- Planta general. Refleja la forma física de las distintas parcelas según Aprobación Definitiva de la Modificación del Plan General de Mijas relativa a las parcelas 54ª, 54B, 54C y 55 de la fase 9ª de la Urbanización Riviera del Sol.

Plano Nº 2.- Polígonos 54-54. Define la parcela dotacional con cotas interiores equidistantes 6 ms. de los linderos de dicha parcela.

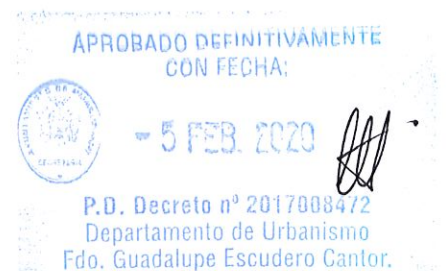
Plano Nº 3.- Cotas Zona Verde. En este plano figuran grafiadas las cotas arriba expresadas en la definición de los linderos para Normalización de fincas.

En Marbella a 31 de octubre de 2018



Fdo.: G. Ventura Homar

Arquitecto





APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:
- 5 FEB. 2020

P.D. Decreto nº 2017008472
Departamento de Urbanismo
Fdo. Guadalupe Escudero Cantor.

ZONA VERDE 1: 8.231,00 m²
ZONA VERDE 2: 1.515,50 m²
(antiguo acceso+aumento poblacional)

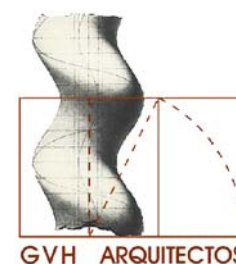
TOTAL ESPACIOS LIBRES: 9.746,50 m²

TOTAL EQUIPAMIENTO PRIV: 10.765,00 m²

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

NORMALIZACIÓN DE FINCAS
POLÍGONOS 54 Y 55, Y ZONA VERDE
9ª FASE URBANIZACIÓN RIVIERA DEL SOL. MIJAS

CLIENTE: NEGOPUS BUSINESS, S.L..



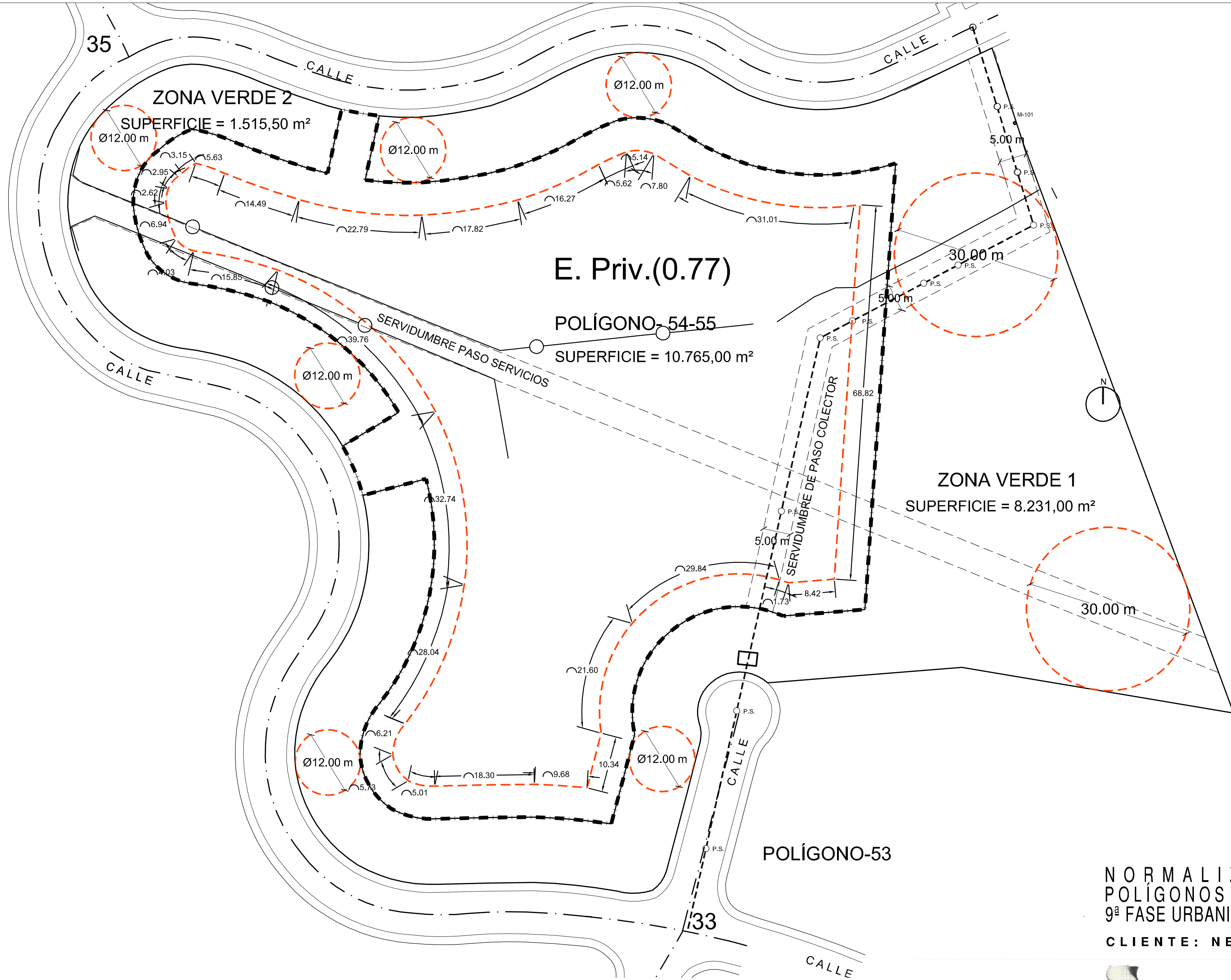
PLANTA GENERAL

OCTUBRE 2018
ESCALA: 1:1.000
PROYECTO

1

GUILLERMO VENTURA HOMAR

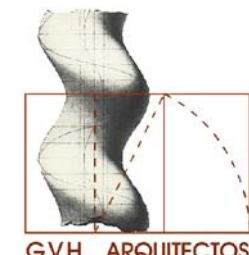
Avda. SEVERO OCHOA, 12, 6ª, 29603 - MARBELLA 952 901 569 - 6039 630 084 gvh@coamalaga.es



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:
- 5 FEB. 2020
P.D. Decreto nº 2017008472
Departamento de Urbanismo
Fdo. Guadalupe Escudero Cantor.

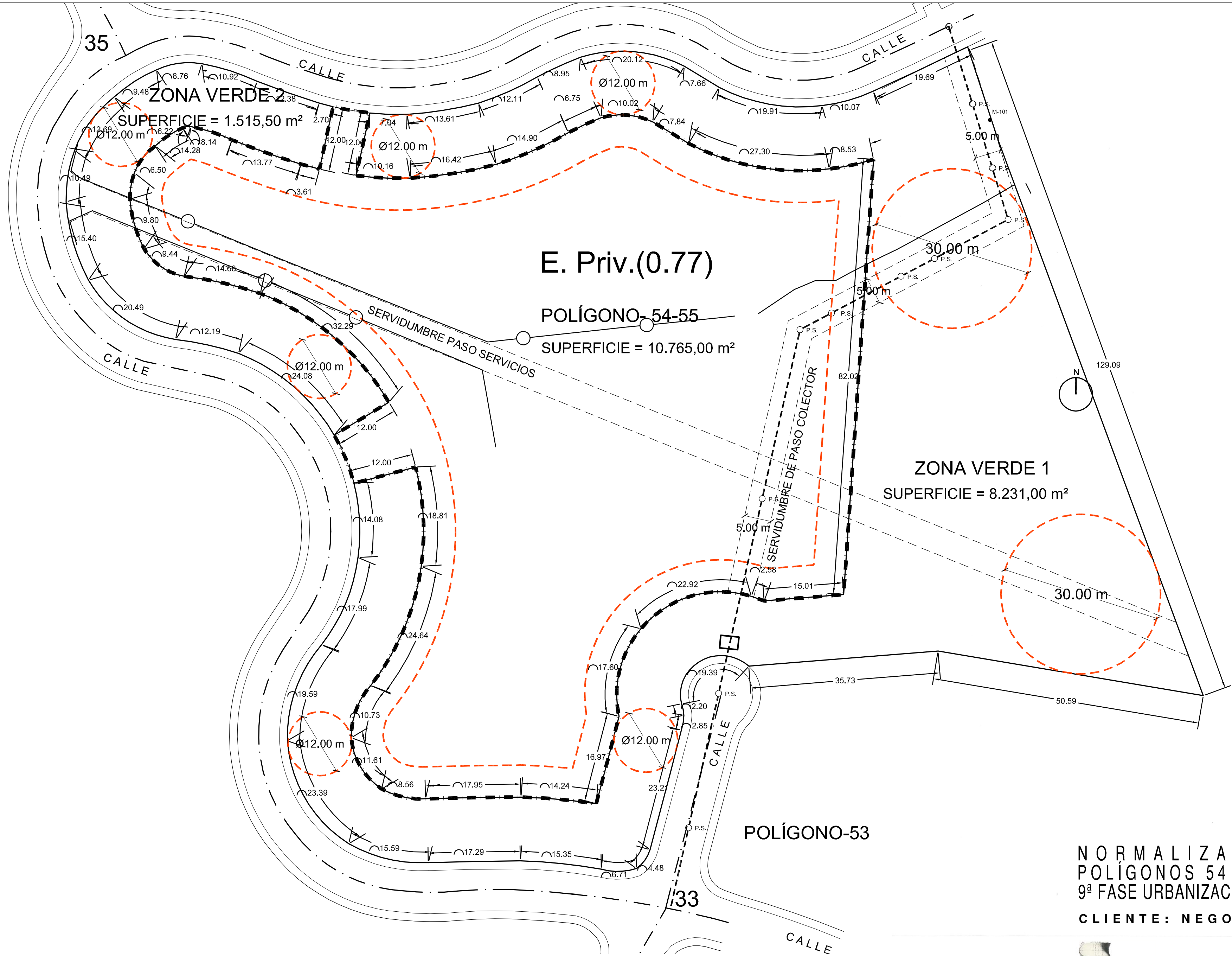
NORMALIZACIÓN DE FINCAS
POLÍGONOS 54 Y 55, Y ZONA VERDE
9ª FASE URBANIZACIÓN RIVIERA DEL SOL. MIJAS
CLIENTE: NEGOPUS BUSINESS, S.L..

ZONA VERDE 1: 8.231,00 m2
ZONA VERDE 2: 1.515,50 m2
(antiguo acceso+aumento poblacional)
TOTAL ESPACIOS LIBRES: 9.746,50 m2
TOTAL EQUIPAMIENTO PRIV: 10.765,00 m2



COTAS POLIGONO 54 Y 55

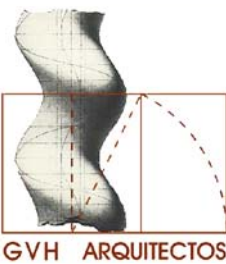
OCTUBRE 2018
ESCALA: 1:500
PROYECTO
2
ESCALA 1:500



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:
- 5 FEB. 2020
P.D. Decreto nº 2017008472
Departamento de Urbanismo
Fdo. Guadalupe Escudero Cantor.

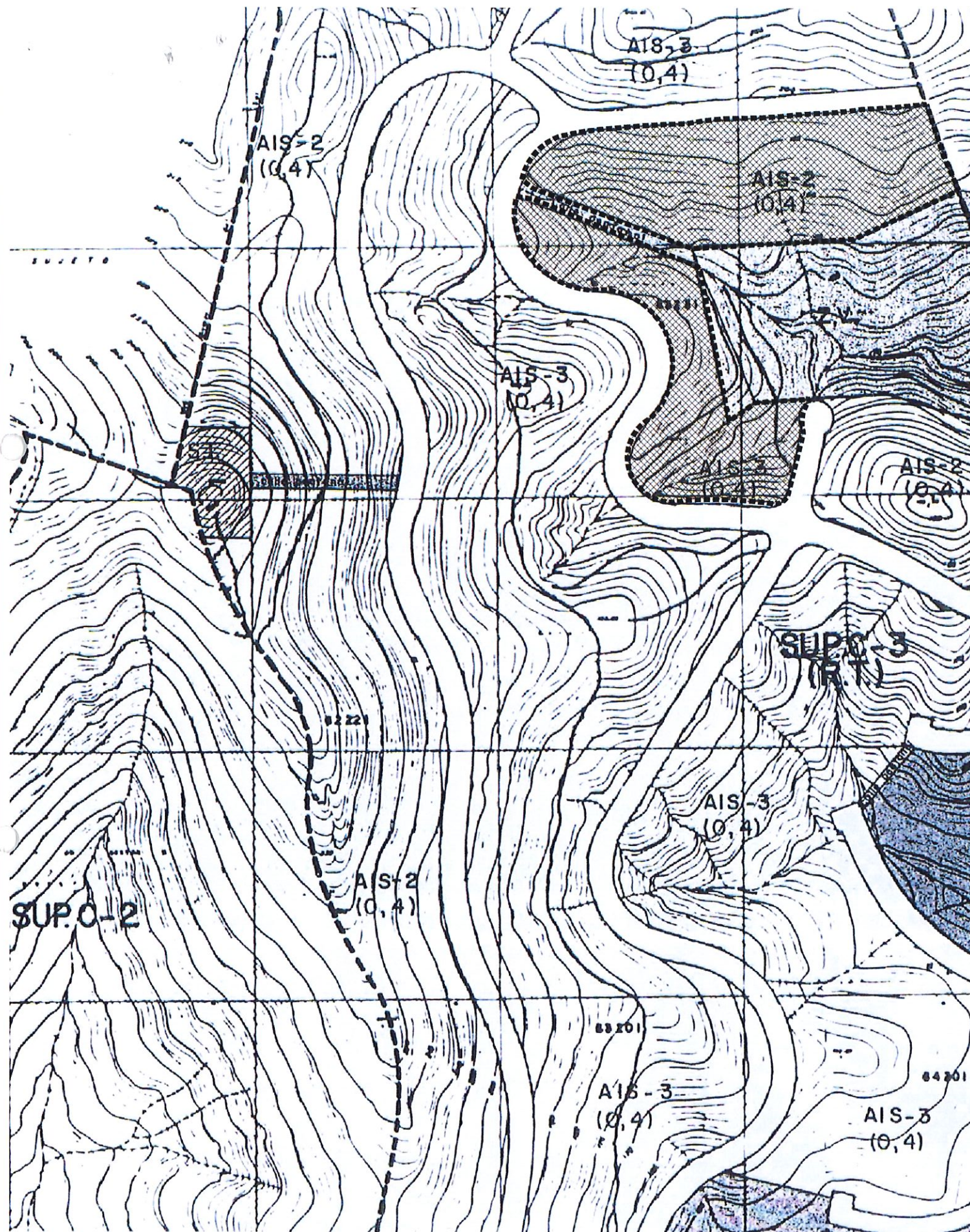
NORMALIZACIÓN DE FINCAS
POLÍGONOS 54 Y 55, Y ZONA VERDE
9ª FASE URBANIZACIÓN RIVIERA DEL SOL. MIJAS
CLIENTE: NEGOPUS BUSINESS, S.L..

ZONA VERDE 1: 8.231,00 m2
ZONA VERDE 2: 1.515,50 m2
(antiguo acceso+aumento poblacional)
TOTAL ESPACIOS LIBRES: 9.746,50 m2
TOTAL EQUIPAMIENTO PRIV: 10.765,00 m2



COTAS ZONA VERDE

OCTUBRE 2018
ESCALA: 1:500
PROYECTO
3
ESCALA 1:500



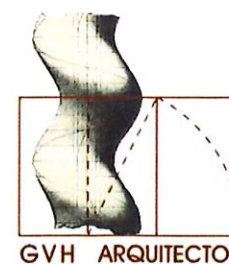
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA
- 5 FEB. 2020
P.D. Decreto n° 2017006472
Departamento de Urbanismo
Fdo. Guadalupe Escudero Cantor.

RE 2019015929

NORMALIZACIÓN DE FINCAS POLÍGONOS 54 Y 55, Y ZONA VERDE 9ª FASE URBANIZACIÓN RIVIERA DEL SOL. MIJAS

CLIENTE: NEGOPUS BUSINESS, S.L..

OCTUBRE 2018
ESCALA: 1:2.000



SITUACIÓN REFERIDA
A PGOU 1.999

4