

TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

TÍTULO V.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO
MEDIO

La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento medio de cada una de ellas, son los instrumentos establecidos por la legislación urbanística para corregir las inevitables desigualdades que genera la ordenación urbanística al asignar usos e intensidades diferentes a los distintos terrenos que deben incorporarse al proceso urbanizador.

Desde estas consideraciones, el establecimiento de las áreas de reparto y la fijación de los respectivos aprovechamientos medios, son determinaciones de especial trascendencia porque de su acierto va a depender en gran medida tanto la equidad del orden urbanístico que se pretende, como la viabilidad del propio Plan General.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regula las técnicas de las áreas de reparto y del aprovechamiento medio en dos Títulos diferentes, el I, ordenación urbanística, y el II, el régimen urbanístico del suelo. Así, el artículo 58 de dicha ley establece:

1. *El Plan General de Ordenación Urbanística y, cuando proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal, delimitará:*
 - a. *Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos. La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.*
 - b. *Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.*
2. *Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del número anterior, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan General de Ordenación Intermunicipal, podrá excluir de las áreas de reparto los terrenos a que se refiere el artículo 45.3.b., siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución. En este caso, el diez por ciento de participación del Municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo.*

Siendo éstas técnicas de las áreas de reparto y el aprovechamiento medio o tipo, dos técnicas ya clásicas de la actividad urbanística, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, introduce sobre ellas dos significativas novedades:

TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

- A diferencia del régimen anterior en que en el suelo urbanizable programado se delimitaban dos Áreas de Reparto coincidentes con las dos etapas cuatrienales en que debía desarrollarse el Plan, el nuevo texto legal deja abierto el número de áreas de reparto al criterio del propio planeamiento.
- Si bien la ley liberaliza, podríamos decir, el número de áreas de reparto, acota el margen de libertad del Plan imponiendo un límite a las diferencias de aprovechamiento que pueden resultar entre las distintas áreas de reparto.

Entre los objetivos fundamentales de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Mijas está la adecuación de sus determinaciones sobre delimitación de áreas de reparto y establecimiento del aprovechamiento medio a lo regulado por la LOUA, siguiendo para ello lo establecido en el artículo 3.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, cuyo contenido viene a concretarse en:

- Por un lado, se establece, con carácter específico, que: *“para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre”*.
- Por otro lado, para atender el mandato del Decreto de mantener inalterado el contenido económico derivado del aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento como consecuencia de la incorporación de la obligación legal de reserva de suelo para vivienda protegida, permite realizar las correcciones que resulten necesarias en los contenidos más puramente urbanísticos establecidos por el planeamiento.

Estas consideraciones obligan, en última instancia, a que en la Adaptación Parcial se mantengan tanto las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento, como su aprovechamiento tipo, que pasa a considerarse como aprovechamiento medio, lo que implica la inalterabilidad del aprovechamiento asignado por el planeamiento vigente, tanto a los sectores de suelo urbanizable como a las áreas de suelo urbano no consolidado, y tanto en aquellas actuaciones en las que se haya incorporado reserva de edificabilidad para su destino a vivienda protegida como en las que no sea de aplicación esta reserva.

TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

CAPÍTULO 1º.- CRITERIOS ADOPTADOS EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU A LA LOUA

El artículo 3.2.e) del decreto 11/2008, de 22 de enero, establecía la obligación para los documentos de Adaptación Parcial de mantener las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, así como la equivalencia, a todos los efectos, del aprovechamiento tipo determinado por dicho planeamiento general, con el aprovechamiento medio definido y regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Esta medida resulta de aplicación únicamente a los suelos que en la Adaptación Parcial ha mantenido su régimen jurídico, excluyéndose por tanto de tal conversión los suelos que se adscriben a la categoría de Suelo Urbano Consolidado, suelos estos a los que no les resulta aplicable aprovechamiento medio de referencia.

1.1.- DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO

Como ya se ha comentado, el Plan General de Ordenación Urbana de Mijas establece formalmente delimitación de Áreas de Reparto tanto en Suelo Urbano No Consolidado como en Suelo Urbanizable. La Adaptación Parcial, por tanto, asumió tales delimitaciones, limitándose en este sentido a suprimir las referencias de prelación temporal que se dan entre las dos Áreas delimitadas en Suelo Urbanizable.

El mantenimiento de tales delimitaciones en la Adaptación Parcial, se realiza sin perjuicio de la supresión de las mismas de los ámbitos a los que la Adaptación Parcial reconoce su condición de Suelo Urbano Consolidado, ámbitos estos que, no contemplada en la LOUA la posibilidad de inclusión en áreas de reparto de los terrenos pertenecientes a esta clase y categoría de suelo, se eliminan de tales delimitaciones junto con el suelo de Sistemas adscritos correspondiente a los excesos de aprovechamiento de tales ámbitos y que, por haber sido obtenidos, dejan de estar adscritos a cualquier clase de suelo. Supresiones estas que no alteran en ningún modo la finalidad, objetivo y alcance de tales delimitaciones ni de tales desarrollos.

1.2.- APROVECHAMIENTO MEDIO

El artículo 60 de la LOUA dispone que las figuras de planeamiento general determinarán el Aprovechamiento Medio para cada Área de Reparto que delimiten, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, realizándose su cálculo de la siguiente forma:

- a. En el suelo Urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total

TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

- b. En el suelo Urbano No Consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

En la determinación del aprovechamiento medio deben aplicarse distintos coeficientes de ponderación para expresar las diferentes circunstancias que concurren, según se ha especificado en el apartado correspondiente (Apartado 4.1.A del Capítulo 4, Título IV).

Respecto a la obligación de destino al uso de vivienda protegida de una determinada proporción del aprovechamiento subjetivo resultante, ya en el apartado 4.1.A anterior se ha referido que, en el caso concreto del Municipio de Mijas, la aplicación sobrevenida de dicho mandato legal no supone, por sí misma, alteración de los aprovechamientos urbanísticos atribuidos por el Plan General, y ello por el hecho de que dicho Plan ya contempla entre sus determinaciones el uso pormenorizado de vivienda protegida, uso este al que, en tal condición, asigna el correspondiente coeficiente de ponderación que permite equilibrar la posible merma en el valor urbanístico de los terrenos a él destinados, por lo que no se consideró justificado corregir, desde la Adaptación Parcial, ninguna de las determinaciones contenidas en el Plan General relativas a edificabilidad y densidad de viviendas de las distintas áreas o sectores.

El Plan General de Mijas no es, en este asunto de la definición y utilización de la técnica del aprovechamiento medio, un Plan General al uso en el sentido de haber establecido el aprovechamiento objetivo mediante la concreción de los porcentajes de edificabilidad que la ordenación detallada debe destinar a cada uno de los usos y tipologías permitidos, sino que, hijo intelectual de una determinada época legal, se trata de un modelo de Plan notablemente abierto que deja amplios márgenes de libertad en la disposición de usos pormenorizados y tipologías edificatorias para la ordenación detallada de los sectores, técnica esta que, mediante la acertada combinación de usos y/o tipologías de coeficientes de ponderación diversos —lo que algunas modernas legislaciones urbanísticas denominan como índice de variedad urbana—, garantiza la existencia, en todo caso, de diversas combinaciones, ordenaciones detalladas al fin y al cabo, que permiten alcanzar el aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan General desde la fijación de tan sólo un uso y una tipología dominante, pero en ningún caso exclusiva.

Para garantizar que esta flexibilidad no se convierta en arbitrariedad, estos planes demandan una especial atención a la obligación de los instrumentos de planeamiento que establecen la ordenación detallada de justificar que con dicha ordenación no se supera el aprovechamiento

TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

objetivo reconocido a ese ámbito por el Plan General, para lo que tienen que realizar ellos mismo el cálculo del aprovechamiento objetivo que con dicha ordenación alcanzan.

Ninguna de estas técnicas resulta contraria a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que no existía ninguna razón que justificara la modificación, en la Adaptación Parcial, del modelo de PGOU-99, ni tan siquiera de alguna de sus determinaciones sobre esta materia.

1.3.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

En virtud de lo regulado en el artículo 61 de la LOUA, para la determinación del aprovechamiento medio de cada Área de Reparto, el Plan General debe establecer unos coeficientes que expresen el valor que el mismo atribuye a cada uso y a cada tipología en relación con los demás, pudiendo asimismo disponer otros coeficientes que ponderen otros aspectos, circunstancias o características de la ordenación que la propia Ley enuncia, recomendando que, para su fijación, y a falta de mejor justificación, se utilicen los criterios fijados en la normativa técnica de valoración catastral.

El documento correspondiente al Programa de Actuación del PGOU-99, contiene una prolija exposición de los criterios que él mismo siguió para la fijación o establecimiento de los distintos coeficientes, abundando las referencias concretas a la normativa técnica de valoración catastral en aquél momento vigente. La Adaptación Parcial asume, por tanto, la atribución de los coeficientes de ponderación establecidos por el Plan General, sin entender necesaria la introducción de ningún ajuste en los mismos.

Siendo este un conjunto de determinaciones de adopción preceptiva por los Planes Generales, tanto en el marco legislativo en que se formuló el Plan General de Mijas, como en el marco legislativo actual, fue criterio de la Adaptación mantener, como no puede ser de otra forma, el carácter de determinación de alcance general y universal de los coeficientes de ponderación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias a todos los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado calificados en el PGOU-99 como Suelo Urbanizable Programado, así como a todos los Sectores o Áreas de Suelo Urbano No Consolidado cualquiera que sea el régimen jurídico de que procedan.

Por otra parte ha de hacerse hincapié en el hecho de que la obligación sobrevenida de destinar al uso pormenorizado de vivienda protegida un determinado porcentaje de la edificabilidad residencial atribuida a cada Sector, no supone, en el caso concreto de Mijas, alteración necesaria del aprovechamiento atribuido por el Plan General, y ello en tanto en cuanto dicho Plan General contiene ya previsiones compensatorias a este respecto en forma de establecimiento del correspondiente coeficiente de ponderación de aquél uso pormenorizado.

TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

Sin embargo, es lo cierto que, según se ha referido ya en el Apartado 4.1.A del Capítulo 4, Título IV, de este Texto Refundido, dicho coeficiente de ponderación se establece en forma de coeficiente referencial respecto del Uso Característico Residencial, no resultando clara ni la aplicabilidad del mismo para la ordenación de los Sectores con Uso Característico Turístico, ni el valor de referencia para la obtención del valor absoluto en estos mismos Sectores, circunstancias ellas que, de no aclararse, podrían redundar en una dificultosa gestión futura del Plan General.

Es obvia la obligación legal del destino al uso pormenorizado de Vivienda Protegida del referido porcentaje de la edificabilidad residencial cualquiera que sea el Uso Global o Característico, por lo que resulta igualmente obligada la aclaración de tal cuestión.

Es por ello que la Adaptación, en cumplimiento del mandato contenido en el referido artículo 3.2 del Decreto 11/2008 de 22 de enero, y haciendo uso de la potestad que a tal efecto le otorgó dicho texto legal respecto de los contenidos sustantivos, declara el carácter general y universal del coeficiente de ponderación que para el Uso Pormenorizado de Vivienda Protegida establece el Plan General, en el bien entendido de que el elemento multiplicador será, en cada sector o área, el coeficiente de ponderación correspondiente al Uso Global asignado.

Por lo que a la vigencia del coeficiente dado a este uso pormenorizado en el Plan General, se constata que el mismo deduce una relación de valores de mercado entre vivienda protegida y vivienda libre de 0,6774, valor que resulta acorde con la actual realidad de mercado¹.

¹ El valor de relación resulta del siguiente método: $1 = 0,30 \times 0,75 + 0,70 \times A$, siendo, el valor 1, el valor correspondiente al uso global residencial, formado por un 0,30 de la edificabilidad en uso de vivienda protegida (coeficiente 0,75 x 1), más un 0,70 destinado al uso de vivienda libre. Ello da un valor relativo de 1,1071 para el coeficiente de vivienda libre (factor A), resultando así un coeficiente de relación de $0,75/1,1071 = 0,6774$.

TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

CAPÍTULO 2º.- CÁLCULO Y APLICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

El aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento; concretándose en suelo urbano:

a) En el caso de suelo urbano no consolidado no incluido en unidad de ejecución (Rég. Art. 55.2):

1.- Sobre la propia parcela, si no está afecta a uso público, resolviéndose los desajustes entre el aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento y el aprovechamiento subjetivo al que tiene derecho su titular por transferencia en la forma prevista en la legislación urbanística aplicable.

2.- Sobre otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto, en caso de estar afecta a uso público la del titular del aprovechamiento, por transferencia en la forma prevista en la legislación urbanística aplicable.

b) En el caso de suelo urbano no consolidado incluido en unidad de ejecución (Rég. Art. 55.1):

Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

1.- Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

2.- Compensación económica sustitutiva.

En lo referente al suelo urbanizable se actuará en la forma indicada en el apartado b) anterior una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

La diferencia entre el aprovechamiento objetivo de la parcela (AO) y el aprovechamiento subjetivo al que tiene derecho el particular (AS) se cederá al Ayuntamiento o, en su caso, se podrá adquirir por su valor urbanístico en la forma que disponga la legislación urbanística aplicable.

La Administración es asimismo recipiendaria de los aprovechamientos urbanísticos que en el ámbito de las unidades de ejecución correspondan a la superficie de los bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita. Cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público obtenidos por cesión, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si

TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

tales superficies fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Para las compensaciones entre los distintos titulares de los aprovechamientos se diferencian dos procedimientos en función de que la parcela forme parte, o no, de una unidad de ejecución —actuaciones sistemáticas o asistemáticas—.

En las actuaciones sistemáticas se diferencia a su vez en función de que la unidad de ejecución tenga, o no, excesos de aprovechamiento. En caso de tener excesos —aprovechamiento objetivo (AO) superior al aprovechamientos subjetivo (AS)— los mismos corresponden a la Administración actuante y podrán destinarse a compensar a propietarios de sistemas locales o a propietarios con defectos de aprovechamiento. En el caso de defectos de aprovechamiento, AO inferior a AS, la Administración disminuirá proporcionalmente las cargas de urbanización, hará efectiva la diferencia en unidad de ejecución o la compensará en metálico.

En las actuaciones asistemáticas si el aprovechamiento objetivo (AO) es superior al subjetivo (AS) el propietario podrá adquirir, por medio de acuerdo de cesión, los aprovechamientos de otro propietario con defecto de aprovechamiento ($AO < AS$), de un propietario de sistema local o de la Administración, los aprovechamientos precisos; o bien, puede ceder otros terrenos de su propiedad afectos a SG o dotacionales no incluidos en unidad de ejecución. Si el aprovechamiento objetivo fuese nulo ($AO=0$) por ser de uso dotacional público, el aprovechamiento subjetivo (AS) podrá ser objeto de acuerdo de cesión o distribución con propietario que se encuentre en situación inversa o de venta directa a la Administración.

2.1.- EL SUELO URBANO

En la institución del aprovechamiento medio se han de diferenciar dos objetivos claramente marcados: a) la obtención por la Administración de parte de las plusvalías generadas por la ciudad; b) El justo reparto de los beneficios y cargas, derivados de la ejecución del planeamiento; atendiendo a la equidistribución de los aprovechamientos y, entre otras cargas, de la dotación de los sistemas locales necesarios en el suelo urbano.

Para el suelo urbano se establecen, en principio, dos áreas de reparto diferentes en función de que el suelo urbano esté consolidado, o no lo esté.

Por otro lado, la consideración de las grandes cargas de urbanización que comporta las áreas de remodelación urbana —cambios de uso de los suelos industriales semiconsolidados o molestos, nocivos o peligrosos que el desarrollo de la ciudad ha englobado— deben construirse como área de reparto independiente. El ajustado binomio aprovechamiento-cargas urbanísticas que en estas zonas es necesario arbitrar con el objeto de favorecer su erradicación, hacen aconsejable su diferenciación a fin de no desequilibrar las cargas urbanísticas del resto de los suelos vacantes o los aprovechamientos de estas zonas. Las

TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

dificultades de gestión que estas remodelaciones comportan es asimismo otro argumento que abunda en la conveniencia de su consideración como una tercera área de reparto.

En el primer caso (ÁREA DE REPARTO TIPO I.- CONSOLIDADO) el aprovechamiento subjetivo coincide con el aprovechamiento real de cada parcela. No produciéndose excesos ni defectos. Es decir se producen tantas Áreas de reparto TIPO I como subtipos de ordenanzas existen (AIS-1, AIS-2,,,. ADS-1; ADS-2; ... POP-1; POP-2; BLQ-1 ...)

En el segundo (ÁREA DE REPARTO TIPO II.- SIN CONSOLIDAR) y en el tercero (ÁREA DE REPARTO TIPO III.- REMODELACION) se calcula el aprovechamiento medio. Produciéndose las diferencias entre el aprovechamiento objetivo (AO) y el subjetivo (AS) que los cálculos determinan.

La división territorial que sirve de ámbito de análisis y definición de criterios y estrategias de acuerdo con los objetivos del Plan nos lleva a la consideración de la conveniencia de aplicar los tres tipos de áreas de reparto propuestas a los mismos. Siendo:

ZONA A.- La Costa-La Cala.

ZONA B.- El Río-Las Lagunas.

ZONA C.- La Sierra-Mijas.

Siendo el resumen:

- Los tipos de área *I.- Consolidado* y *II.- Sin consolidar* se consideran en todas las zonas.
- El tipo de área *III.- Remodelación* se considera sólo en la zona B.- El Río-Las Lagunas.

2.2.- EL SUELO URBANIZABLE

El PGOU-99 hace coincidir en el suelo urbanizable las áreas de reparto con cada una de las etapas cuatrienales en que se programa el suelo urbanizable y en coincidencia con el ámbito de cada Programa de Actuación Urbanística en el del suelo urbanizable no programado.

Sin embargo, la Adaptación Parcial rompió con esta correlación al eliminarse las etapas cuatrienales del programa, y establecerse unas nuevas previsiones de programación y gestión del PGOU. Es decir, se mantienen las mismas áreas de reparto pero desligadas de la programación del PGOU.

La Adaptación Parcial también acabó con el régimen transitorio determinado por la Disposición Transitoria Primera del PGOU para todos aquellos sectores que hubieran alcanzado el desarrollo procedimental de sus documentos urbanísticos que se fijan en la misma. Estos sectores han pasado a encuadrarse en la categoría de *Ordenado*, conformando cada uno de ellos un área de reparto propia.

TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

2.3.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

1.- El aprovechamiento lucrativo total de una parcela, unidad de ejecución o, área de reparto se calcula por referencia a las edificabilidades de cada una de ellas afectadas por un coeficiente en función de la zona en que se sitúe.

La determinación de este coeficiente en el PGOU-99 se ha hizo en función de lo establecido como uno de los tres objetivos de la legislación vigente en aquel momento: *"Determinar el contenido económico del derecho de propiedad valorando el mismo por aplicación de la normativa fiscal"*.

En ese sentido, el criterio seguido por el Plan para la valoración del aprovechamiento urbanístico fue tomar como base la aplicación del valor básico de repercusión del polígono en el que se encuentra el terreno, referido al uso y tipología edificatoria característico, corregido en función de la situación concreta dentro de dicho polígono. Valores que han de fijarse por la Administración Tributaria.

No pudiendo aplicarse directamente los valores catastrales dada su infravaloración, no es menos cierto que al estar infravalorados en igual proporción todos los valores, si se puede utilizar la relación entre ellos para determinar el *coeficiente nº 1.- De zona*, con el que afectar las edificabilidades para obtener los aprovechamientos. Con ello se obtiene la relación entre los distintos factores de localización.

El PGOU-99 entendió que este procedimiento para determinar el coeficiente de zona era el más apropiado por tres razones:

- a) Se hace en base a la normativa catastral según expresan los objetivos de la legislación urbanística vigente en aquel momento.
- b) Se utiliza una normativa sancionada por la práctica y cuyos resultados han sido determinados junto con el Ayuntamiento y legitimados por su exposición al público antes de su aprobación.
- c) La actualización de los mismos se produce automáticamente que lo hagan los valores catastrales.

La proporcionalidad entre los distintos Módulos Básicos de Repercusión (MBR) permite obtener los denominados Fls, factor de localización del suelo a aplicar en cada una de las áreas de reparto en que se divide el suelo urbano.

La utilización de los Valores Básicos es directa cuando la unidad de ejecución o sector coincide con un polígono catastral. Cuando no lo hace se adopta el más cercano de iguales o más parecidas características. Los valores considerados se observan en los cuadros de cálculo.

TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

2.- El segundo coeficiente considerado es el de *Uso* de la edificación. El PGOU-99 establecía la proporcionalidad entre los valores medios de la Ponencia de Valores:

a) Uso Residencial	=	MBR x 126,00 = 27.594,00 ptas	1,0000
b) Uso Turístico	=	MBR x 213,00 = 46.639,00 ptas	1,6901
c) Uso Comercial	=	MBR x 327,50 = 71.722,50 ptas	2,5991
d) Uso Oficinas	=	MBR x 308,50 = 67.561,50 ptas	2,4483
e) Uso Industrial	=	MBR x 94,50 = 20.696,00 ptas	0,7500
f) Vivienda de Protección Oficial	=	0,75 x a ²	

3.- Los Coeficientes de *Tipología* no son claramente deducibles de las valoraciones catastrales pues los utilizados para convertir el Valor Básico de Repercusión (VBR) en el Valor de Repercusión en calle (VRC) y de este al Valor de Repercusión en Parcela (VRP) al estar principalmente afectados por el Factor de Localización desvirtúan cualquier evaluación o proporcionalidad que se establezca.

No siendo posible basar los cálculos en algún padrón sancionado por la exposición pública, o estudio estadístico de solvencia generalmente aceptada y reconocida, el PGOU-99 optó por aplicar, con carácter general en todas las áreas de reparto, los siguientes coeficientes:

a) Viviendas colectivas:

1) Edificación abierta:	1.- BLQ.....	1,05
	2.- CJ.....	1,15
2) Manzana cerrada:	1.- POP.....	0,80 ³

b) Viviendas unifamiliares:

1) Aislada o Pareada:	1.- AIS	1,50
2) En línea o m.c.:	1.- ADS	1,20

² El valor de relación resulta del siguiente método: $1 = 0,30 \times 0,75 + 0,70 \times A$, siendo, el valor 1, el valor correspondiente al uso global residencial, formado por un 0,30 de la edificabilidad en uso de vivienda protegida (coeficiente $0,75 \times 1$), más un 0,70 destinado al uso de vivienda libre. Ello da un valor relativo de 1,1071 para el coeficiente de vivienda libre (factor A), resultando así un coeficiente de relación de $0,75/1,1071 = 0,6774$.

³ El valor del coeficiente para la tipología POP fue fijado por la Modificación de Elementos nº1



AYUNTAMIENTO DE
MIJAS

TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

2.4.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANO.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO – ÁREA DE REPARTO: A-II																				
SECTOR	NOMBRE	ADAPTACIÓN INCIDENCIAS	SUPERFICIE (m2)	IND.EDIF. (m2t/m2s)	EDIFICAB. (m2t)	COEFICIENTES						COEFIC. TOTALES		APROVECHAMIENTO (ua)					APROV (% S/REAL)	
						MBR	RELATIVO	USO	COEFIC.	TIPOL.	COEFIC.	COEFIC.	RELATIVO	REAL	TIPO	PATRIMON	EXCESO	10%	PATRIMON.	EXCESO
UE-C07 (OD)	CAMPING JARALES		34.070	0,3000	10.221	5.850	1,0000	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,5000	3,6111	36.909	37.563	33.806	-588	3.691	91,5933%	-1,5933%
UE-C08 (RT)	FINCA ANA MARIA II	Plan.Desarr. Aprob.Def. 26/3/04	42.963	0,2000	8.593	7.800	1,3333	RES	1,0000	AIS	1,5000	2,0000	4,8148	41.372	47.367	42.631	-5.396	4.137	103,0425%	-13,0425%
UE-C09 (OP)	INDUSTRIAL LA CALA		24.000	0,8000	19.200	2.250	0,3846	IND	0,9000	ADS	1,2000	0,4154	1,0000	19.200	26.460	23.814	-6.534	1.920	124,0326%	-34,0326%
UE-C13 (OP)	PRADO MARINA I	Plan.Desarr. Aprob.Def. 30/10/08	18.296	0,5500	10.063	8.200	1,4017	RES	1,0000	CJ	1,1500	1,6120	3,8807	39.050	20.172	18.154	16.991	3.905	46,4898%	43,5102%
UE-C14 (OP)	PRADO MARINA II		13.186	0,3000	3.956	7.800	1,3333	RES	1,0000	CJ	1,1500	1,5333	3,6914	14.602	14.538	13.084	58	1.460	89,6022%	0,3978%
UE-C15 (SUC)	C/. BUTIPLAYA	Urbano Consolidado																		
TOTALES			132.515		52.032									151.134	146.099	131.489	4.531	15.113	87,0022%	2,9978%

SISTEMAS		
SISTEMA	NOMBRE	SUPERFICIE
SL-C2	Entre C1 y UE-C4.	848
SL-C3	Entre C1 y UE-C4.	605
SL-C4	Carril de Aceleración C1.	400
SL-C8	Entre UE-C07 y C1.	1.070
SL-C9	Entre C1 y C7.	1.075
SL-C10	Entre C9 y UE-C08.	310
SL-C11	Entre C7 y C8.	420
SL-C12.1	Entre C11 y C12.	732
SL-C12.2	Entre C12 y UE-C11.	276
SL-C13	Entre C12 y C10.	110
SL-C22	Torre Almenara El Faro	1.160
	COMPENSACIÓN EXCESO UE-C15	-2.440
TOTAL SISTEMAS		4.566

SUPERFICIE TOTAL ÁREA REPARTO	137.081
-------------------------------	---------



AYUNTAMIENTO DE
MIJAS

URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO – ÁREA DE REPARTO: BII																				
SECTOR	NOMBRE	ADAPTACIÓN INCIDENCIAS	SUPERFICIE (m2)	IND.EDIF. (m2t/m2s)	EDIFICAB. (m2t)	COEFICIENTES						COEFIC. TOTALES		APROVECHAMIENTO (ua)				APROV (% S/REAL)		
						MBR	RELATIVO	USO	COEFIC.	TIPOL.	COEFIC.	COEFIC. (m2)	RELATIVO	REAL	TIPO	PATRIMON	EXCESO	10%	PATRIMON.	EXCESO
UE-L15 (OD)	POLIDEPORTIVO IV		32.358	1.0500	33.976	9.587	1.0000	RES	1.0000	BLQ	1.0500	1.0500	1.1799	40.089	36.613	32.952	3.129	4.009	82,1953%	7,8047%
UE-L16 (AA)	CAMINO CAMPANALES	Art. 55.2 en 30/5/2000																		
UE-L19 (SUC)	CALLE SANTA ELENA	Urbano Consolidado																		
UE-L20 (ARI)	PROLONGACIÓN C/ PALOMAR		19.440	1.1000	21.384	8.125	0,8475	RES	1.0000	BLQ	1.0500	0,8899	1.0000	21.384	21.996	19.797	-551	2.138	92,5769%	-2,5769%
UE-L21 (SUC)	CAMINO LAS CAÑADAS	Urbano Consolidado																		
UE-L22 (SUC)	ENTRADA SIERREZUELA I	Urbano Consolidado																		
UE-L23 (SUC)	ENTRADA SIERREZUELA II	Urbano Consolidado																		
UE-L24 (SUC)	ENTRADA SIERREZUELA III	Urbano Consolidado																		
UE-L25 (ARI)	ENTRE EL COTO Y CAMPOMIJAS I		14.219	0.8000	11.375	9.587	1.0000	RES	1.0000	ADS	1.2000	1.2000	1.3485	15.339	16.089	14.480	-674	1.534	94,3961%	-4,3961%
UE-L26 (SUC)	ENTRE COTO Y CAMPANALES II	Urbano Consolidado																		
UE-L27 (OD)	JUNTO AL ALBAÑIL		16.720	0.4000	6.688	9.587	1.0000	TUR	1.6901	AIS	1.5000	2,5352	2,8489	19.053	18.919	17.027	121	1.905	89,3638%	0,6362%
UE-L29 (SUC)	ARROYO REAL	Urbano Consolidado																		
UE-L31 (OD)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA II		80.960	0.4500	36.432	8.125	0,8475	COM	2,5991	BLQ	1.0500	2,3129	2,5991	94.690	91.606	82.445	2.776	9.469	87,0683%	2,9317%
UE-L32 (OP)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA III	ED 14/08/2003	87.730	0.4500	39.479	8.125	0,8475	COM	2,5991	BLQ	1.0500	2,3129	2,5991	102.609	99.266	89.340	3.008	10.261	87,0683%	2,9317%
UE-L33 (RT)	CTRA. MIJAS-FUENGIROLA IV	ED 25/02/2000	47.900	0.4000	19.160	9.587	1.0000	TUR	1.6901	AIS	1.5000	2,5352	2,8489	54.584	54.199	48.779	347	5.458	89,3638%	0,6362%
UE-L36 (SUC)	AVDA DE LA SIERREZUELA	Urbano Consolidado																		
UE-L05 (SUC)	CORTIJO DOÑA ERMITA	Urbano Consolidado																		
UE-R02-R03-R04 (ARI)	PARQUE DE LAS LAGUNAS II	PE 27/4/2007	241.029	1.0500	253.080	8.800	0,9179	RES	1.0000	BLQ	1.0500	0,9638	1,0831	274.106	272.723	245.451	1.244	27.411	89,5461%	0,4539%
TOTALES			540.356		421.574									621.855	611.410	550.269	9.400	62.186	88,4883%	1,5117%

SISTEMAS		
SISTEMA	NOMBRE	SUPERFICIE
SL-R1	SUPRIMIDO EN M.E. N°34	
SL-R2	SUPRIMIDO EN M.E. N°34	
SL-R3	SUPRIMIDO EN M.E. N°34	
SL-L1	Rotonda Cno. de Coin.	344
SL-L2	C/ Verónica I.	48
SL-L3	C/ Verónica II.	427
SL-L4	C/ Verónica III.	150
SL-L5	C/ Virgen del Pilar.	924
SL-L13	Cno. de Campanales.	OBTENIDO Y EJECUTADO
SL-L14	Cno. Campanales-Ctra A-387	OBTENIDO Y EJECUTADO
SL-L15.1	Ctra A-387 III.	2.896
SL-L16.1	Ctra A-387 I.	REDUCIDO EN M.E. N°13 3.922
SL-L17	Cno. de la Alquería-UE-L34.	520
TOTAL SISTEMAS		9.231
SUPERFICIE TOTAL AREA REPARTO		549.587
APROVECHAMIENTO MEDIO		1,1315

Nota: El valor del MBR asignado a la UE-R2-R3-R4 proviene de la Modificación de Elementos nº1)



AYUNTAMIENTO DE
MIJAS

TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO – ÁREA DE REPARTO: BIII

SECTOR	NOMBRE	ADAPTACIÓN INCIDENCIAS	SUPERFICIE (m2)	IND.EDIF. (m2t/m2s)	EDIFICAB. (m2t)	COEFICIENTES						COEFIC. TOTALES		APROVECHAMIENTO (ua)					APROV (% S/REAL)	
						MBR	RELATIVO	USO	COEFIC.	TIPOL.	COEFIC.	COEFIC.	RELATIVO	REAL	TIPO	PATRIMON	EXCESO	10%	PATRIMON.	EXCESO
UE-L12 (ARI)	AVDA. DE MIJAS I		12.152	1.6500	20.051	8.125	1,0000	RES	1,0000	BLQ	1,0500	1,0500	1,0000	20.051	17.001	15.301	2.745	2.005	76,3104%	13,6896%
UE-L13 (SUC)	AVDA. DE MIJAS II	URBANO CONSOLIDADO																		
UE-L17 (SUC)	AVDA. DE MIJAS III	URBANO CONSOLIDADO																		
UE-L35 (SUC)	AVDA. DE MIJAS IV	URBANO CONSOLIDADO																		
TOTALES			12.152		20.051									20.051	17.001	15.301	2.745	2.005	76,3104%	13,6896%

SISTEMAS		
SISTEMA	NOMBRE	SUPERFICIE
SL-L7	Plaza C/ Córdoba	3.780
	COMPENSACIÓN	OBTENIDO 42% s/3.780 -1.600
TOTAL SISTEMAS		2.180

SUPERFICIE TOTAL AREA REPARTO	14.332
--------------------------------------	---------------

APROVECHAMIENTO MEDIO	1,3990
------------------------------	---------------



AYUNTAMIENTO DE
MIJAS

URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO – ÁREA DE REPARTO: CII																			
SECTOR	NOMBRE	SUPERFICIE (m ²)	IND.EDIF. (m ² /m ² s)	EDIFICAB. (m ² t)	COEFICIENTES						COEFIC. TOTALES		APROVECHAMIENTO (ua)					APROV (% S/REAL)	
					MBR	RELATIVO	USO	COEFIC.	TIPOL.	COEFIC.	COEFIC.	RELATIVO	REAL	TIPO	PATRIMON	EXCESO	10%	PATRIMON.	EXCESO
UE-M01 (OD)	CTRA. CIRCUNVALACION	3.920	1,5000	5.880	4.000	0,4324	RES	1,0000	POP	0,8000	0,3459	0,2306	1,356	1,099	989	231	136	72,9612%	17,0388%
UE-M02 (SUC)	C/ CHARCONES	2.960	1,5000	4.440	4.000	0,4324	RES	1,0000	POP	0,8000	0,3459	0,2306	1,024	830	747	174	102	72,9612%	17,0388%
UE-M04 (OP)	PASAJE MIRADOR	1.056	1,5000	1.584	4.000	0,4324	RES	1,0000	POP	0,8000	0,3459	0,2306	365	296	267	62	37	72,9612%	17,0388%
UE-M05 (OP)	C/ LARGA DEL PALMAR	2.050	0,9500	1.948	6.175	0,6676	RES	1,0000	POP	0,8000	0,5341	0,3560	693	575	517	107	69	74,6247%	15,3753%
UE-M08 (OD)	CTRA. COIN III	6.094	0,7000	4.266	7.800	0,8432	RES	1,0000	POP	0,8000	0,6746	0,4497	1.918	1.709	1.538	188	192	80,1772%	9,8228%
UE-S03 (OD)	CORTIJO BAJO	40.160	0,4000	16.064	7.150	0,7730	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,1595	0,7730	12.417	11.263	10.137	1.039	1.242	81,6349%	8,3651%
UE-S05 (OD)	LA ALCAPARRA II	69.680	0,2700	18.814	8.250	0,8919	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,3378	0,8919	16.780	19.542	17.588	-2.486	1.678	104,8152%	-14,8152%
UE-S15 (OD)	OSUNILLAS II	65.070	0,3000	19.521	8.250	0,8919	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,3378	0,8919	17.411	18.249	16.424	-755	1.741	94,3337%	-4,3337%
UE-S17 (OD)	OSUNILLAS III	65.200	0,3000	19.560	8.250	0,8919	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,3378	0,8919	17.445	18.285	16.457	-756	1.745	94,3337%	-4,3337%
UE-S20 (OD)	ARROYO PAJARES	13.120	0,3000	3.936	9.250	1,0000	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,5000	1,0000	3.936	3.680	3.312	231	394	84,1355%	5,8645%
UE-S22 (OD)	CTRA. COIN I	20.340	0,3000	6.102	9.250	1,0000	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,5000	1,0000	6.102	5.704	5.134	358	610	84,1355%	5,8645%
UE-S23 (OD)	CTRA. COIN II	59.480	0,3000	17.844	9.250	1,0000	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,5000	1,0000	17.844	16.681	15.013	1.046	1.784	84,1355%	5,8645%
UE-S24 (OD)	EL CERRAJON	61.920	0,3000	18.576	9.250	1,0000	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,5000	1,0000	18.576	17.366	15.629	1.089	1.858	84,1355%	5,8645%
UE-S25 (OD)	ARROYO DEL CAÑADON	82.720	0,1900	15.717	9.250	1,0000	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,5000	1,0000	15.717	23.199	20.879	-6.734	1.572	132,8455%	-42,8455%
UE-S28 (OD)	BARRANCO DEL CONDE I	96.480	0,3500	33.768	9.250	1,0000	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,5000	1,0000	33.768	27.058	24.352	6.039	3.377	72,1161%	17,8839%
UE-S29 (OD)	BARRANCO DEL CONDE II	84.400	0,3000	25.320	9.250	1,0000	RES	1,0000	AIS	1,5000	1,5000	1,0000	25.320	23.670	21.303	1.485	2.532	84,1355%	5,8645%
TOTALES:		674.650		213.339									190.673	189.207	170.286	1.320	19.067		

SISTEMAS		
SISTEMA	NOMBRE	SUPERFICIE
SL-S1	Cno. Haza del Algarrobo-MA 409.	2.880
SL-S2	Acceso UE-S04.	950
SL-S10	Cno. Loma del Flamenco (Valbcado).	920
SL-M1	La Ermita	1.974
SL-M2	Conexión Virgen de la Peña.	3.560
SL-M5	Trasera C/ Calvario	2.520
SL-M6	Ctra. de Coin	1.105
SL-M7	Apertura C/ Fuente del Algarrobo.	162
COMPENSACIÓN		-8.843
TOTAL SISTEMAS		5.228

SUPERFICIE TOTAL AREA REPARTO	679.878
--------------------------------------	----------------

APROVECHAMIENTO MEDIO	0,2805
------------------------------	---------------



AYUNTAMIENTO DE
MIJAS

URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

2.5.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

SUELO URBANIZABLE. AREA DE REPARTO: SUP I																				
SECTOR	NOMBRE	ADAPTACIÓN INCIDENCIAS	SUPERFICIE (m ²)	IND.EDIF. (m ² /m ² s)	EDIFICAB. (m ² t)	COEFICIENTES						COEFIC. TOTALES		APROVECHAMIENTO (ua)					APROV (% S/REAL)	
						MBR	RELATIVO	USO	COEFIC.	TIPOL.	COEFIC.	COEFIC.	RELATIVO	REAL	TIPO	PATRIMON	EXCESO	10%	PATRIMON.	EXCESO
SUP-C01BIS (SUC)	CASAFUERTE	URBANO CONSOLIDADO																		
SUP-C02A (OT)	RESIDENCIAL MIJAS	PPO 30/09/2004	185.500	0,2000	37.100	7.150	0,9533	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9335	0,9533	35.369	32.225	29.003	2.829	3.537	82,0014%	7,9986%
SUP-C02B (SD)	RESIDENCIAL MIJAS		445.000	0,2000	89.000	7.150	0,9533	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9335	0,9533	84.847	77.531	69.777	6.585	8.485	82,2395%	7,7605%
SUP-C03BIS (S)	FINCA EL JINETE		54.325	0,1760	9.561	8.450	1,1267	TUR	1,6901	BLQ	1,0500	1,9994	0,9858	9.426	9.465	8.518	-35	943	90,3731%	-0,3731%
SUP-C06A (SD)	CERRO DEL PILAR		426.006	0,2500	106.502	6.200	0,8267	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,6766	0,8267	88.041	74.221	66.799	12.438	8.804	75,8726%	14,1274%
SUP-C06B (S)	CORTIJO COLORADO		59.599	0,2500	14.900	6.200	0,8267	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,6766	0,8267	12.317	10.384	9.345	1.740	1.232	75,8726%	14,1274%
SUP-C06C (OT)	CALASOL	PPO 08/05/2006	314.267	0,2500	78.567	6.200	0,8267	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,6766	0,8267	64.949	54.595	49.135	9.318	6.495	75,6529%	14,3471%
SUP-C06D (S)	SAN ANDRES		41.026	0,2500	10.257	6.200	0,8267	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,6766	0,8267	8.479	7.148	6.433	1.198	848	75,8726%	14,1274%
SUP-C15 (S)	SUR PARQUE DE RECREO I		224.645	0,2000	44.929	7.350	0,9800	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9876	0,9800	44.030	39.139	35.225	4.402	4.403	80,0017%	9,9983%
SUP-C17 (SUC)	LAS FAROLAS II	URBANO CONSOLIDADO																		
SUP-C21 (SD)	FINCA LOS TEJONES		189.459	0,1900	35.997	7.078	0,9437	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9140	0,9437	33.972	33.009	29.708	867	3.397	87,4485%	2,5515%
SUP-C22 (SUC)	EL LLANO DE LA CALA	URBANO CONSOLIDADO																		
SUP-C23 (SUC)	ENSANCHE DE LA CALA	URBANO CONSOLIDADO																		
SUP-C24 (SUC-SUNC)	HIPODROMO	URBANO CONSOLIDADO																		
SUP-L01 (S)	CERRILLO DE LAS MENTIRAS		99.710	0,2000	19.942	7.800	1,0400	TUR	1,6901	ADS	1,2000	2,1092	1,0400	20.740	17.372	15.635	3.031	2.074	75,3862%	14,6138%
SUP-L02 (S)	P.I. CAMINO DE CAMPANALES		419.595	0,7000	293.717	5.000	0,6667	IND	0,7500	BLQ	1,0500	0,5250	0,2589	76.032	73.104	65.794	2.635	7.603	86,5349%	3,4651%
SUP-L03 (OT)	AVDA. DE MIJAS I	PPO 24/06/2005	294.150	0,4000	117.660	7.800	1,0400	RES	1,0000	BLQ	1,0500	1,0920	0,5384	63.352	51.100	45.990	11.026	6.335	72,5948%	17,4052%
SUP-L06-07-13 (S)	AVDA. DE MIJAS II		243.317	0,4000	97.327	7.800	1,0400	RES	1,0000	BLQ	1,0500	1,0920	0,5384	52.404	42.392	38.153	9.010	5.240	72,8058%	17,1942%
SUP-L08 (S)	EL MORRALILLO I		125.560	0,2000	25.112	8.125	1,0833	TUR	1,6901	ADS	1,2000	2,1971	1,0833	27.205	21.876	19.688	4.796	2.720	72,3708%	17,6292%
SUP-L14 (S)	EL MORRALILLO II		37.488	0,3000	11.246	8.125	1,0833	RES	1,0000	CJ	1,1500	1,2458	0,6143	6.908	6.531	5.878	339	691	85,0879%	4,9121%
SUP-R03 (SD)	CERRO PIÑA		849.889	0,2000	169.978	7.078	0,9437	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9140	0,9437	160.414	148.073	133.265	11.107	16.041	83,0761%	6,9239%
SUP-R07A (S)	INDUSTRIAL LAS LAGUNAS I		100.611	0,7000	70.428	5.000	0,6667	IND	0,7500	IND	1,0000	0,5000	0,2465	17.363	17.529	15.776	-150	1.736	90,8617%	-0,8617%
SUP-R07B (S)	INDUSTRIAL LAS LAGUNAS II		116.843	0,7000	81.790	5.000	0,6667	IND	0,7500	IND	1,0000	0,5000	0,2465	20.164	20.357	18.321	-174	2.016	90,8617%	-0,8617%
SUP-R08 (SD)	RINCON DEL HINOJAL		329.745	0,2000	65.949	7.500	1,0000	TUR	1,6901	ADS	1,2000	2,0281	1,0000	65.949	57.450	51.705	7.649	6.595	78,4017%	11,5983%
SUP-R09 (SD)	LOMA DEL FLAMENCO I		1.469.600	0,2000	293.920	7.500	1,0000	TUR	1,6901	ADS	1,2000	2,0281	1,0000	293.920	256.042	230.438	34.090	29.392	78,4017%	11,5983%
SUP-R12 (SD)	LOMAS DEL GOLF		481.250	0,2000	96.250	7.250	0,9667	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9605	0,9667	93.042	83.846	75.462	8.276	9.304	81,1052%	8,8948%
SUP-R12A (SD)	LOMAS DEL GOLF		80.000	0,2000	16.000	7.250	0,9667	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9605	0,9667	15.467	13.938	12.544	1.376	1.547	81,1052%	8,8948%
SUP-R14 (OE)	P.I. LA TORRE	PPO 26/10/2004	155.560	0,7000	108.892	5.000	0,6667	IND	0,7500	BLQ	1,0500	0,5250	0,2589	28.188	27.024	24.322	1.047	2.819	86,2844%	3,7156%
SUP-S05 (SD)	LA ALCAPARRA II		218.920	0,2000	43.784	7.150	0,9533	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9335	0,9533	41.741	38.142	34.327	3.239	4.174	82,2395%	7,7605%
SUP-S08 (SD)	HAZA DEL ALGARROBO		330.580	0,2000	66.112	7.150	0,9533	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9335	0,9533	63.027	57.592	51.833	4.891	6.303	82,2395%	7,7605%
SUP-S13A (S)	ESPARTALES I		25.954	0,2000	5.191	8.150	1,0867	TUR	1,6901	ADS	1,2000	2,2039	1,0867	5.641	4.522	4.070	1.007	564	72,1488%	17,8512%
SUP-S13B (S)	ESPARTALES I		101.566	0,2000	20.313	8.150	1,0867	TUR	1,6901	ADS	1,2000	2,2039	1,0867	22.074	17.695	15.926	3.940	2.207	72,1488%	17,8512%
SUP-S18 (S)	VALTOCADO		448.000	0,2000	89.600	7.800	1,0400	TUR	1,6901	ADS	1,2000	2,1092	1,0400	93.184	78.053	70.248	13.618	9.318	75,3862%	14,6138%
SUP-S22 (SUC)	FINCA EL MARO	URBANO CONSOLIDADO																		
TOTALES			7.868.145		2.120.022									1.548.240	1.370.355	1.233.320	160.096	154.824	79,6595%	10,3405%



AYUNTAMIENTO DE
MIJAS

TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

SISTEMAS			
SISTEMA	NOMBRE		SUPERFICIE
SG-C5	Equipamiento La Cala I	OBTENIDO 100% s/109.912	
SG-C8.4	Parque de La Cala	OBTENIDO 100% s/163.312	
SG-C11		SUPRIMIDO EN M.E. N°3 30/05/2000	
SG-L1.1	Cno. Campanales I.		23.040
SG-L1.3	Cno. Campanales III.		15.700
SG-L1.4		SUPRIMIDO EN M.E. N°33 14/12/2004	
SG-R2		SUPRIMIDO EN M.E. N°32 05/10/2004	
SG-R2A	Desdoblamiento MA 426.	OBTENIDO 100% s/8.024	
SG-R7.2	Parque de Las Lagunas	MODIFICADO EN M.E. N°32 05/10/2004	121.186
SG-R7.3	Parque Fluvial		589.367
SG-R8.1	Conexión L4 y L5.		16.295
SG-R9.1	Conexión R5-Cno. Loma del Flamenco I.		43.650
SG-M1	Las Canteras		44.960
SG-S4.1	Cno. de la Alquería I.		3.630
SG-S4.6	Cno. Loma del Flamenco I.		51.740
SG-S4.8	Cno. Loma del Flamenco III.		42.900
SG-S10	Conexión MA 409-SUS-S8.		17.400
SG-S14	El Cerrajón	OBTENIDO 95% s/172.259	8.613
SG-S16	Cno. de Coín		45.120
EN REGISTRO SIN COMPENSAR			-157.069
TOTAL SISTEMAS			866.532
SUPERFICIE TOTAL AREA REPARTO			8.734.677
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,1742



AYUNTAMIENTO DE
MIJAS

URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

SUELO URBANIZABLE. AREA DE REPARTO: SUP II																				
SECTOR	NOMBRE	ADAPTACIÓN INCIDENCIAS	SUPERFICIE (m2)	IND.EDIF. (m2t/m2s)	EDIFICAB. (m2t)	COEFICIENTES						COEFIC. TOTALES		APROVECHAMIENTO (ua)				APROV (% S/REAL)		
						MBR	RELATIVO	USO	COEFIC.	TIPOL.	COEFIC.	COEFIC.	RELATIVO	REAL	TIPO	PATRIMON	EXCESO	10%	PATRIMON.	EXCESO
SUP-C07 (SD)	FINCA EL CAPITÁN		195.340	0,2000	39.068	7.800	0,9600	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9470	0,9600	37.505	33.421	30.079	3.676	3.751	80,1999%	9,8001%
SUP-C08 (SD)	CORTIJO GAMBERO		207.210	0,2000	41.442	7.800	0,9600	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9470	0,9600	39.784	35.452	31.907	3.899	3.978	80,1999%	9,8001%
SUP-C14 (S)	EL CHAPARRAL GOLF		436.980	0,2000	87.396	7.800	0,9600	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9470	0,9600	83.900	74.764	67.288	8.222	8.390	80,1999%	9,8001%
SUP-C19 (S)	SUR PARQUE DE RECREO II		234.045	0,2000	46.809	7.800	0,9600	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9470	0,9600	44.937	40.043	36.039	4.404	4.494	80,1999%	9,8001%
SUP-L04 (S)	HUERTA DEL MALAGUEÑO		531.385	0,2000	106.277	7.800	0,9600	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,9470	0,9600	102.026	90.916	81.825	9.999	10.203	80,1999%	9,8001%
SUP-L10 (S)	EL MORRALILLO III		505.257	0,2000	101.051	8.125	1,0000	TUR	1,6901	ADS	1,2000	2,0281	1,0000	101.051	86.446	77.801	13.145	10.105	76,9919%	13,0081%
SUP-L12 (S)	ARROYO REAL		135.820	0,2000	27.164	8.125	1,0000	TUR	1,6901	ADS	1,2000	2,0281	1,0000	27.164	23.238	20.914	3.534	2.716	76,9919%	13,0081%
SUP-R01 (S)	EL ACEBEDO		290.745	0,2000	58.149	7.350	0,9046	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,8347	0,9046	52.602	49.744	44.770	2.572	5.260	85,1101%	4,8899%
SUP-R02 (S)	CERRO DE LAS PERDICES		100.428	0,2000	20.086	7.350	0,9046	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,8347	0,9046	18.170	17.183	15.464	888	1.817	85,1101%	4,8899%
SUP-R06 (SD)	CERRO DEL MAJANO II		364.160	0,2000	72.832	7.350	0,9046	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,8347	0,9046	65.885	62.305	56.075	3.222	6.588	85,1101%	4,8899%
SUP-S01 (S)	ARROYO PILONES		268.060	0,2000	53.612	8.125	1,0000	TUR	1,6901	ADS	1,2000	2,0281	1,0000	53.612	45.863	41.277	6.974	5.361	76,9919%	13,0081%
SUP-S03 (S)	LA ALONDRA		255.160	0,2000	51.032	7.350	0,9046	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,8347	0,9046	46.164	43.656	39.290	2.257	4.616	85,1101%	4,8899%
SUP-S04A (SD)	CIELO MIJAS		75.124	0,2000	15.025	7.350	0,9046	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,8347	0,9046	13.592	12.853	11.568	665	1.359	85,1101%	4,8899%
SUP-S04B (OE)	CIELO MIJAS	PPO 15/10/2003	43.270	0,2000	8.654	7.350	0,9046	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,8347	0,9046	7.829	7.373	6.636	410	783	84,7653%	5,2347%
SUP-S14 (SD)	ESPARTALES II		144.480	0,2000	28.896	7.350	0,9046	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,8347	0,9046	26.140	24.720	22.248	1.278	2.614	85,1101%	4,8899%
SUP-S17 (S)	LOS PILONES		390.800	0,2000	78.160	7.475	0,9200	TUR	1,6901	ADS	1,2000	1,8659	0,9200	71.907	66.863	60.177	4.540	7.191	83,6868%	6,3132%
TOTALES			4.178.264		835.653									792.268	714.842	643.358	69.684	79.227	81,2045%	8,7955%

SISTEMAS		
SISTEMA	NOMBRE	SUPERFICIE
SG-C2	Equipamiento La Cala II	145.303
SG-C10	SUPRIMIDO EN M.E. N°3 30/5/2000	
SG-L3.2	Conexión Avda. Mijas-Cno. Alquería II.	26.020
SG-R1.2	MA-426 II	10.120
SG-R1.3	MA-426 III	7.350
SG-R1.6	MA-426 VI	66.320
SG-R3	Cno. Chaparral-Fuengirola IV.	31.800
SG-R7.1	Parque Fluvial	45.010
SG-R8.2	Conexión Rio-Cno. de la Alquería.	24.600
SG-R8.2a	Conexión Rio-Cno. de la Alquería.	5.880
SG-S9.2	Loma de Mijas-MA 409 II.	3.425
SG-S14	El Cerrajón	88.223
	COMPENSACIÓN	OBTENIDO DE SUP-S4B
TOTAL SISTEMAS		449.878

SUPERFICIE TOTAL AREA REPARTO **4.628.142**

APROVECHAMIENTO MEDIO **0,1711**