

25 OCT. 2007

TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN A LA REFORMA DEL P.G.O.U. DEL SECTOR SUP – R.5 DE MIJAS

0.- PROMOTOR

La presente Modificación es promovida por el propietario único del Sector D. Alberto Comenge Sánchez Real.

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO

Con fecha 26 de abril del 2001 se aprueba definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga el Expediente de Adaptación al P.G.O.U. del Sector SUP – R.5 y con fecha 30 de noviembre del 2002 el correspondiente Proyecto de Compensación.

El objeto de la Modificación es aumentar el número de viviendas del Sector, en menor cuantía que la permitida en el P.G.O.U. vigente, así como aumentar el techo edificable, adaptándose al permitido por el referido Plan General.

2. COMPARACIÓN ENTRE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. VIGENTE, EL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN APROBADO DEFINITIVAMENTE Y LA PRESENTE MODIFICACIÓN

DETERMINACIONES	P.G.O.U.	EXP. ADAPT.	MODIFICACIÓN EXP. ADAPT.
Superficie	162.760 m2	162.760 m2	162.760 m2
Edificabilidad	0.20 m2/m2	0.178 m2/m2	0.20 m2/m2
Densidad	35 viv/Ha	11.37 viv/Ha	15.36 viv/Ha
Nº Máximo de viviendas	570 viviendas	185 viviendas	250 viviendas
Equipamiento	2.500 m2	2.500 m2	2.500 m2
Zona Verde	30.160 m2	30.160 m2	30.160 m2
Red Viaria	12.857 m2	14.856 m2	15.638.28 m2
Ordenanzas de aplicación	AIS-ADS-CJ	AIS-CJ	AIS-CJ

Del análisis del Cuadro Comparativo de Determinaciones se deduce que se propone una reducción de densidad en el Sector que representa el 44 % de la densidad permitida por el planeamiento superior.

Aumentándose el índice de edificabilidad en 0.022 m2/m2 para adaptarse al P.G.O.U.

3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES MÍNIMOS

- JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS DOTACIONALES CON RESPECTO AL ART. 17 DE LA L.O.U.A.

Considerando el Sector como un área urbana no consolidada y con uso característico residencial se deberá prever entre 30 y 55 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 m2 de suelo, y nunca menos del 10 % de la superficie del Sector deberán destinarse a parques y jardines y además entre 0.5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable.

- SUP. DE TECHO EDIFICABLE : $162.760 \text{ m}^2 \times 0.20 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 32.552 \text{ m}^2$

Se debe prever, por tanto, entre 30 y 55 m2 de suelo por cada 325.52 m2 de suelo, esto es:

Entre 30 x 325.52 m2 = 9.765,60 m2 y 55 x 325.52 m2 = 17.903,60 m2

En el Sector se reservan 32.660 m2 para dotaciones.

De los que entre 18 y 21 m2 de suelo y nunca menos del 10 % de la superficie del Sector deberá destinarse a parques y jardines.

Esto es:

Entre 18 x 325.52 m2 = 5.859.36 m2 y 21 x 325.52 m2 = 6.835.92 m2 y nunca menos de 16.276 m2

En el Sector se reservan 30.160 m2 para zona verde.

- Con respecto a la reserva de aparcamientos públicos sería necesario prever:

Entre 0.5 x 325.52 m2 = 163 plazas y 326 plazas.

El Proyecto de Urbanización del Sector prevé 87 plazas en línea a lo largo de la Av. Principal, se incrementan hasta 163 plazas.

- JUSTIFICACIÓN CON RESPECTO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Se trata de una Unidad Elemental.

EQUIPAMIENTO	REG. PLANEAMIENTO	MODIFICACIÓN
SISTEMA DE ESPAC. LIBRES	18 M2/VIV = 4.500 M2	30.160 M2
CENTRO DOCENTE	10 M2/VIV = 2.500 M2	2.500 M2 (*)
COMERCIAL-SOCIAL	2M2CONST/VIV = 500 M2 C.	2.400 M2 CONST.

(*) En el P.P.O. se denominó zona social.

Con respecto a la dotación de aparcamientos se solicita 1/100 m2 de edificación, indicándose que sólo se situarán en la vía pública el 50 %, en nuestro caso las 163 plazas previstas.

4. CÁLCULO DEL 10 % DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

En esta Modificación, coincidiendo con el P.G.O.U. vigente, el techo edificable es de

162.760 m2 x 0.20 m2/m2 = 32.552 m2/t

Siendo el Aprovechamiento Medio el 10 % del techo, esto es 3.255, 20 m2/t

Con fecha 30 de noviembre de 2001 se aprobó el Proyecto de Compensación del Sector y en el mismo documento se justifica la compra del aprovechamiento de cesión.

Según el Expediente de Adaptación aprobado definitivamente el aprovechamiento medio que se calculó resultó ser el 15 % del techo edificable, y puesto que se había cedido el 10 % en el P.P.O. anterior se realizó la siguiente justificación:

Sc = 162.760 m2 x 0.20 = 32.552 m2t

Vc Sc x 3 = 97.656 m3

15 % de 97.656 m3.....14.648.40 m3

Volumen cedido 7.620.00 m3 (en el Proyecto de Compensación se adjunta carta de pago)



25 OCT. 2007

Restaba por ceder 7.028,40 m³ que se aceptó en el acto de aprobación definitiva del Expediente de Adaptación, así como con la aprobación del Proyecto de Compensación como compensación al promotor por la parte que le correspondía al Ayuntamiento como partícipe este último en los gastos de urbanización del Sector.

Por tanto, dado que se ha incrementado el aprovechamiento con la presente Modificación del Expediente de Adaptación, pero ya se ha cedido sobre la totalidad del techo permitido por el P.G.O.U., no será necesario incrementar las cesiones de aprovechamiento.

5. CARACTERÍSTICAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

El incremento de techo edificable en esta Modificación es:

Total del Expediente de Adaptación aprobado 29.098,40 m² – 32.552 m² = 3.453,60 m²

Se propone disponer este techo edificable en las parcela G y H resultando:

	EXP. ADAPT.	MODIFICACIÓN EXP. ADAPT.	TOTAL
PARCELA G	3.008.28 M2 T	2.586.50 M2 T	5.594.78M2 T
PARCELA H	1.169.16 M2 T	867.10 M2 T	2.036.26 M2 T
TOTAL	4.177.44 M2	3.453.60 M2 T	7.631.04 M2 T

El Incremento en el número de viviendas es: 250 viv – 185 viv. = 65 viviendas que se dispondrán en las parcelas, G y H.

El incremento del número de plazas de aparcamientos públicos se han diseñado, en batería, situados a lo largo de la parcela G, ocupan una superficie de 782.28 m² que se retraen de la parcela G, y se incrementan en la superficie de vial.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

PARCELA	SUPERF. M2	ZONA	Ie M2/M2	TECHO EDIF. M2 T	Nº VIV.	PROP.
A-1	2.763.89	AIS-3	0.24	663.33	4	PRIVADA
A-2	8.588.95	AIS-3	0.24	2.061.35	12	PRIVADA
B	5.076.26	AIS-3	0.24	1.218.30	8	PRIVADA
C-1	5.398.33	AIS-3	0.24	1.295.60	9	PRIVADA
C-2	5.301.74	AIS-3	0.24	1.272.41	8	PRIVADA
C-3	4.450.07	AIS-3	0.24	1.068.01	7	PRIVADA
C-4	3.503.42	AIS-3	0.24	840.82	6	PRIVADA
D	4.594.80	AIS-3	0.24	1.102.75	8	PRIVADA
E-1	6.249.04	CJ-1	0.24	1.499.76	10	PRIVADA
E-2	4.174.49	CJ.1	0.24	1.001.87	7	PRIVADA
F-1	7.432.56	CJ-1	0.24	1.783.81	12	PRIVADA
F-2	6.276.74	CJ.1	0.24	1.506.41	10	PRIVADA
G (**)	11.752.22	CJ-1	0.476	5.594.78	66	PRIVADA
H	4.871.51	CJ-1	0.4179	2.036.26	23	PRIVADA
I	30.027.32	CJ-1	0.24	7.206.55	60	PRIVADA
COMERC	4.000.00	CO	0.60	2.400.00		PRIVADA
SOCIAL	2.500.00		1.00	2.500 (*)		PÚBLICA
Z.V.	30.160.00					PÚBLICA
RED VIA.	15.638.28					PÚBLICA
TOTAL	162.760			32.552	250	

(*) NO COMPUTABLE

(**) parcela G 12.534,50 m² – 782.28 m² (superficie de aparcamiento) = 11.752.22 m²



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA

25 OCT. 2007



EL SECRETARIO,

6. INDICE DE PLANOS.-

Plano nº1 .- Situación respecto al Planeamiento

Plano nº2.- Zonificación

Plano nº3.- Parcelación General

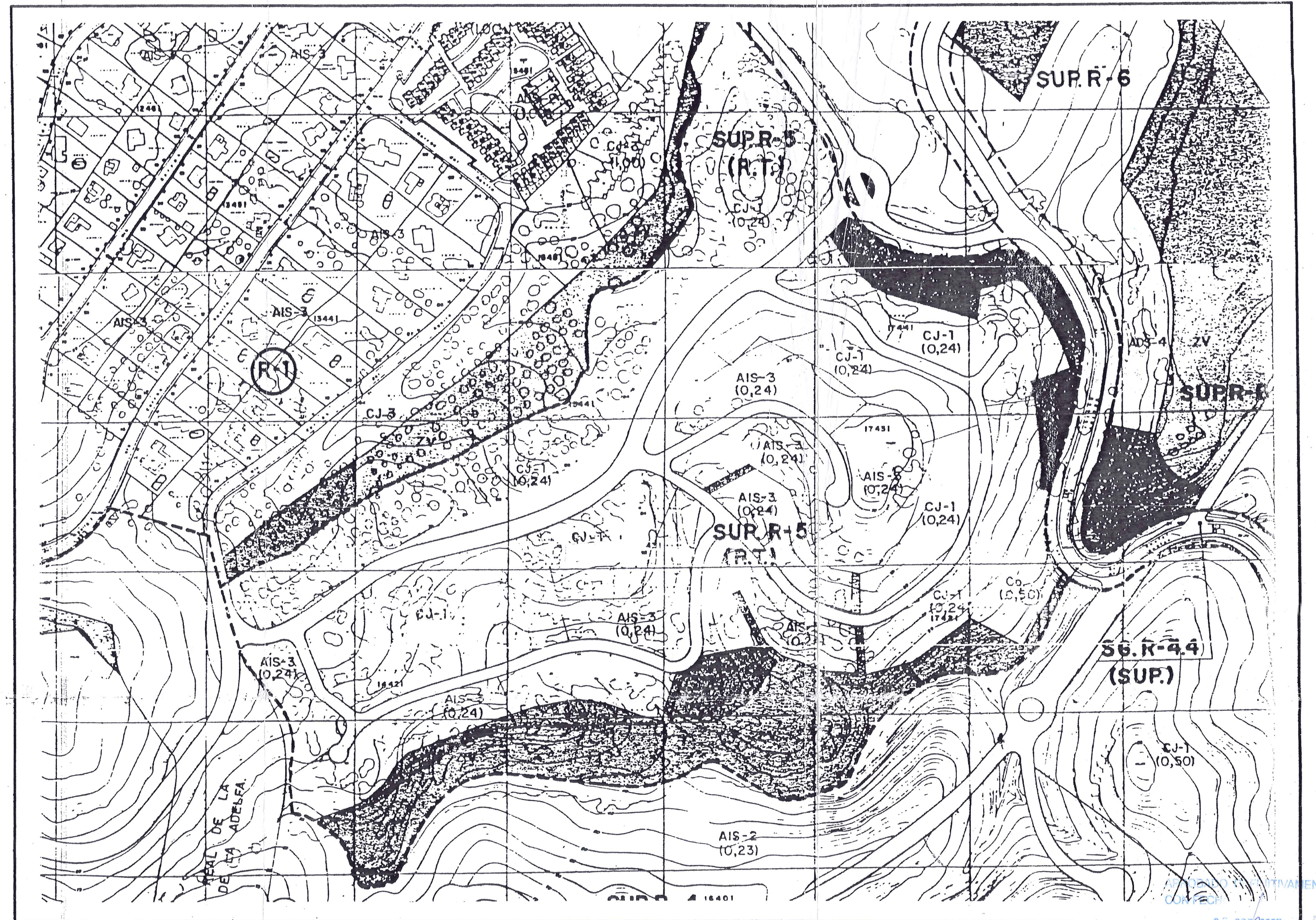
Málaga, Octubre de 2.006
EL ARQUITECTO

Fdo. Alberto Comenge Sánchez-Real





SITUACION RESPECTO
AL P.G.O.U. DE MIJAS



SITUACION RESPECTO A LA REVISION
DEL P.G.O.U. DE MIJAS



TEXTO REFUNDIDO
SUP. R-5 (R.T.)

REVISIÓN DE LA ADAPTACIÓN AL P.G.O.U.
DEL SUP R-5 (SECTOR 22) DE MIJAS

SITUACION

ALBERTO COMENGE arquitecto y promotor

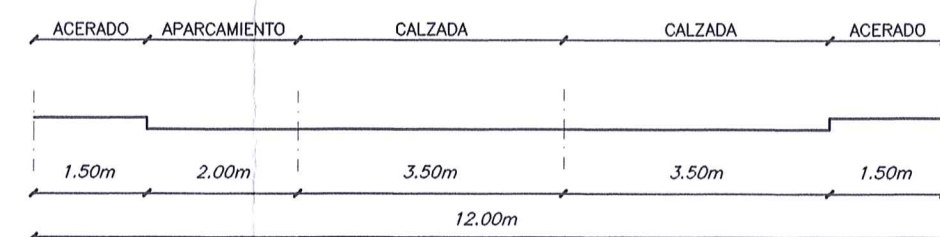
ESCALA:
VARIAS
FECHA:
OCTUBRE 2.006
N. DE PLANO:
N-1

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN

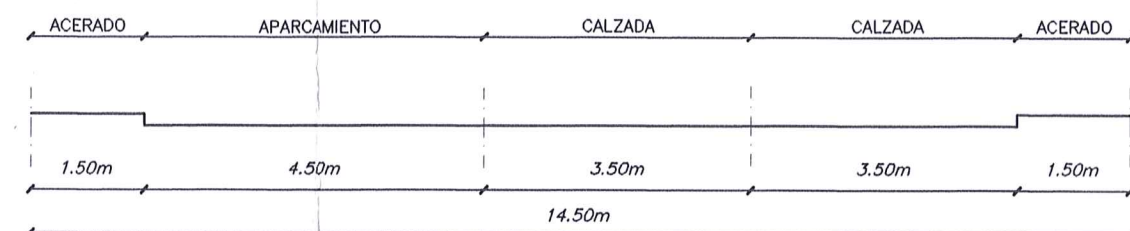
ZONA	SUPERFICIE	le (m2t/m2s)	S. Const. (m2)	PROPIEDAD	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
AIS-3	39.677,46	0.24	9.522,59	PRIVADA	Viv. Unifamiliares	Industriales
CJ-1	70.783,88	0.291	20.629.44	PRIVADA	Viv. Unifamiliares Viv.Agrupadas	Industriales
SOCIAL	2.500,00	1.00	2.500(*)	PÚBLICA	Esparcimiento ocio, social	Todos los demás
COMERCIAL	4.000,00	0.60	2.400,00	PRIVADA	Comercial	Todos los demás
Z. VERDES	30.160,00			PÚBLICA	Esparcimiento deportivo	Todos los demás
RED VIARIA	15.638,28			PÚBLICA	Circulación	Todos los demás
TOTAL	162.760,00	0.20	32.552,00			

(*) NO COMPUTA

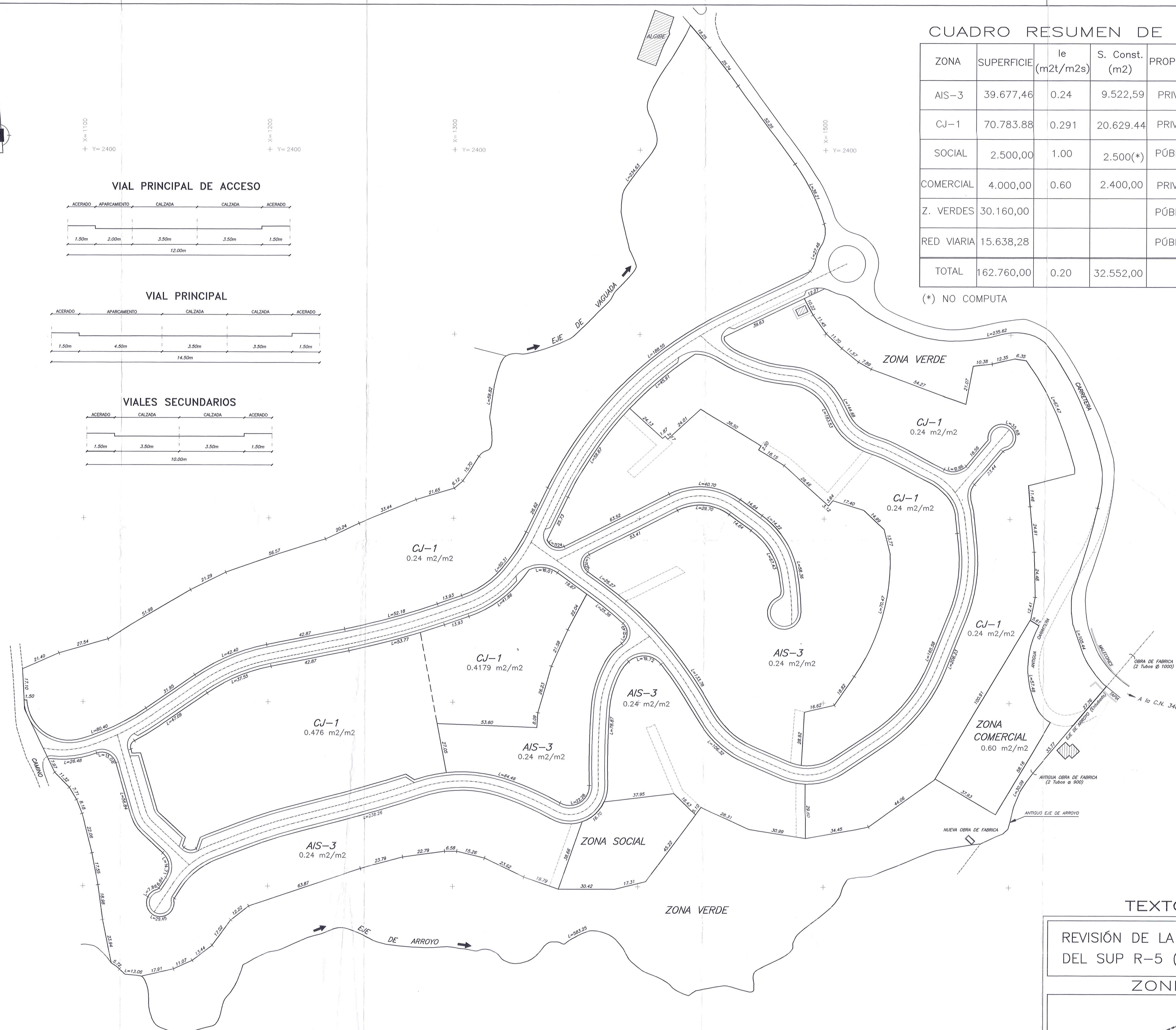
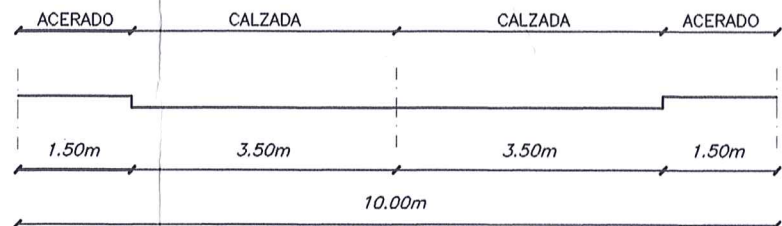
VIAL PRINCIPAL DE ACCESO



VIAL PRINCIPAL



VIALES SECUNDARIOS



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA

25 OCT. 2007



TEXTO REFUNDIDO

REVISIÓN DE LA ADAPTACIÓN AL P.G.O.U.
DEL SUP R-5 (SECTOR 22) DE MIJAS

ZONIFICACIÓN

ALBERTO COMENGE arquitecto y promotor

ESCALA:
1/1.000

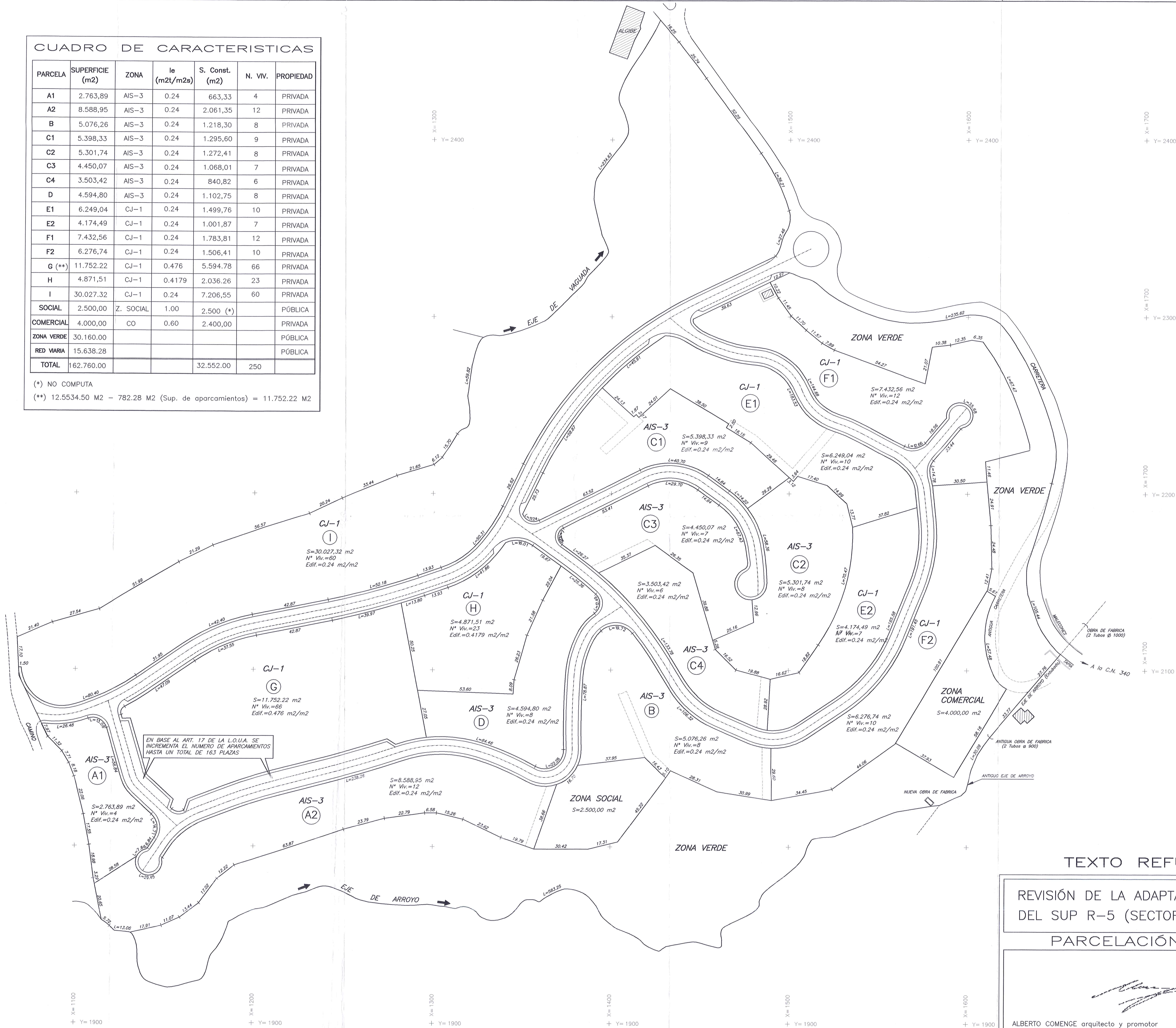
FECHA:
OCTUBRE 2.006

N. DE PLANO:

N-2

CUADRO DE CARACTERISTICAS						
PARCELA	SUPERFICIE (m2)	ZONA	le (m2t/m2s)	S. Const. (m2)	N. VIV.	PROPIEDAD
A1	2.763,89	AIS-3	0.24	663,33	4	PRIVADA
A2	8.588,95	AIS-3	0.24	2.061,35	12	PRIVADA
B	5.076,26	AIS-3	0.24	1.218,30	8	PRIVADA
C1	5.398,33	AIS-3	0.24	1.295,60	9	PRIVADA
C2	5.301,74	AIS-3	0.24	1.272,41	8	PRIVADA
C3	4.450,07	AIS-3	0.24	1.068,01	7	PRIVADA
C4	3.503,42	AIS-3	0.24	840,82	6	PRIVADA
D	4.594,80	AIS-3	0.24	1.102,75	8	PRIVADA
E1	6.249,04	CJ-1	0.24	1.499,76	10	PRIVADA
E2	4.174,49	CJ-1	0.24	1.001,87	7	PRIVADA
F1	7.432,56	CJ-1	0.24	1.783,81	12	PRIVADA
F2	6.276,74	CJ-1	0.24	1.506,41	10	PRIVADA
G (**)	11.752,22	CJ-1	0.476	5.594,78	66	PRIVADA
H	4.871,51	CJ-1	0.4179	2.036,26	23	PRIVADA
I	30.027,32	CJ-1	0.24	7.206,55	60	PRIVADA
SOCIAL	2.500,00	Z. SOCIAL	1.00	2.500 (*)		PÚBLICA
COMERCIAL	4.000,00	CO	0.60	2.400,00		PRIVADA
ZONA VERDE	30.160,00					PÚBLICA
RED VIARIA	15.638,28					PÚBLICA
TOTAL	162.760,00			32.552,00	250	

(*) NO COMPUTA
(**) 12.5534,50 M2 - 782,28 M2 (Sup. de aparcamientos) = 11.752,22 M2



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

25 OCT. 2007


EL SECRETARIO,



TEXTO REFUNDIDO

REVISIÓN DE LA ADAPTACIÓN AL P.G.O.U.
DEL SUP R-5 (SECTOR 22) DE MIJAS

PARCELACIÓN GENERAL

	ESCALA: 1/1.000
	FECHA: OCTUBRE 2.006
	N. DE PLANO: N-3

ALBERTO COMENGE arquitecto y promotor