

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS EN LA PARCELA C/IND y LA PARCELA C.3 DEL SECTOR SUP.C.22 "EL LLANO DE LA CALA" EN CALLE LA NORIA Nº2 Y Nº6, EN MIJAS (MÁLAGA)

INDICE:

1.- MEMORIA

- 1.1.- Objeto de la innovación.
- 1.2.- Ámbito territorial y situación de la urbanización.
- 1.3.- Justificación, conveniencia y oportunidad de la propuesta y del instrumento.
- 1.4.- Ordenación Actual y Modificada

2.- PLANOS:

- 1.- Situación en el Plano de Calificación y Gestión del PGOU Texto Refundido 2013.
- 2.- Ordenación Actual.
- 3.- Ordenación Modificada.

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS (Expte. 725)
APROBADA DEFINITIVAMENTE POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO CON FECHA 31/08/2021
Departamento de Urbanismo
El Jefe de la Sección de Planeamiento
P.D. Decreto nº D2021000496

El Arquitecto Municipal
AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
Eduardo
Sacconi
Parras
10/09/2021
9:02:02

Eduardo Sacconi Parra

1.- MEMORIA.

1.1.- Objeto de la innovación.

La presente Modificación de Elementos tiene por objeto el cambio de la calificación urbanística en dos parcelas colindantes con un muy limitado efecto de reordenación de volúmenes edificables mediante el trasvase de edificabilidad de la actualmente identificada como Parcela C.3 a la Parcela C/IND del sector SU.C-22, lo que supone nueva distribución de edificabilidad que no altera la edificabilidad ni el aprovechamiento global del Sector, pero que comporta un cambio de calificación y concreción de usos para ajustar y adecuar la ordenación a los usos requeridos para la correcta funcionalidad de la ciudad existente (art. 9.A) b) de la LOUA) conforme a la justificación que en este documento se expone y desarrolla.

1.2.- Ambito territorial y situación de la urbanización.

El ámbito territorial de esta modificación está integrado por la Parcela C.3 con referencia Catastral 9316101UF4491N0001AE, y la Parcela C/IND con referencia Catastral 9316103UF4491N0001YE, que, a su vez, forman parte del sector de suelo urbano consolidado SUP.C-22

Se encuentran aprobados definitivamente los proyectos de urbanización y reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-1 y finalizadas y recibidas la ejecución de las correspondientes obras de urbanización.

La parcela C.3 tiene una superficie de 5.422 m² y un índice de edificabilidad máxima de 0,60 m²/m²s y un techo máximo edificable de 3.253 m².

La parcela C/IND tiene una superficie de 4.026 m² y un índice de edificabilidad máxima de 0,05 m²/m²s y un techo máximo edificable de 201 m².

1.3.- Justificación, conveniencia y oportunidad de la propuesta y del instrumento.

La justificación de la propuesta resulta de que la misma conlleva que el trasvase de edificabilidad comporte una mayor concentración de superficie para uso comercial en la parcela que recibe la edificabilidad y, por tanto, la posibilidad de que la actividad se desarrolle con mayores ventajas en la comercialización y distribución.

De otro lado, este destino y fin de concentración de una mayor superficie comercial es especialmente conveniente en la zona de La Cala de Mijas. En primer lugar, porque el uso terciario es proporcionalmente muy reducido en el conjunto del término municipal, pero además, porque como señala, por su parte, la *Memoria Descriptiva* de la Adaptación, La Cala debe ser *el rostro urbano de Mijas en el medio litoral* y la posición de La Cala hace que *el comercio de primera necesidad, los bares, restaurantes, mercadillos, oficinas públicas, etc. de todo el litoral costero, desde Calaburras a Calahonda, gravite sobre ella, con un "hinterland" que se extiende hacia el interior, esto es Calagolf, Entrerrios y los diseminados*. Por tanto, a partir de esta vocación urbana y de servicios es sumamente conveniente y hasta necesaria que se logre este objetivo de la ordenación con la propuesta que se hace en esta Modificación de Elementos.

1.4. ORDENACIÓN ACTUAL Y MODIFICADA.

Ordenación Actual

Parcela C.3

SUPERFICIE.

Con una superficie de CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS METROS CUADRADOS (5.422 m²), tiene su acceso directo por la Calle de la Noria y por la Avda. Antonio Arroyo Blanco, situadas en su parte Oeste y Este y Norte respectivamente.

LIMITES.

Al NORTE, linda con la Avda. Antonio Arroyo Blanco.

Al ESTE, linda con la Calle de la Noria.

Al SUR, linda con la parcela C.2.

Al OESTE, linda con la Calle de la Noria.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

- Solar sin edificar.
- Calificación: C (Comercial)
- Edificabilidad: 3.253 m² techo. (0,60 m² techo/m² suelo)
- El resto de los parámetros: retranqueos, alturas, volúmenes de la edificación, se ajustarán según ordenanza.

Parcela C/IND

SUPERFICIE.

Con una superficie de CUATRO MIL VEINTISEIS METROS CUADRADOS (4.026 m²), tiene su acceso directo por la Calle de la Noria, situada en su parte Oeste, Este y Sur.

LIMITES.

Al NORTE, linda con la parcela C.2.

Al ESTE, linda con la Calle de la Noria.

Al SUR, linda con la Calle de la Noria.

Al OESTE, linda con la Calle de la Noria.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

- Actualmente existe en la parcela una edificación destinada a cafetería.
- Calificación: C/IND (Comercial/Industrial)
- Edificabilidad: 201 m² techo. (0,05 m² techo/m² suelo)
- El resto de los parámetros: retranqueos, alturas, volúmenes de la edificación, se ajustarán según ordenanza.

Ordenación Modificada.

Se propone traspasar 1.812 m² de techo de la parcela C.3 a la Parcela C/IND, dado que la edificabilidad de la parcela C/IND, es muy reducida, y se pretende realizar un nuevo Centro Comercial en dicha parcela.

Cuadro comparativo entre los parámetros de la Ordenación actual y los propuestos en la presente Modificación de Elementos:

PARCELA C.3	ORDENACION ACTUAL	ORDENACION MODIFICADA
Parcela	5.422 m ²	5.422 m ²
Edificabilidad	3.253 m ² (0,60 m ² t/m ² s)	3.253 m ² – 1.812 m ² Total: 1.441 m ² (0,2658 m ² t/m ² s)
Uso	Equipamiento	Equipamiento
Tipología	Comercial	Comercial

PARCELA C/IND	ORDENACION ACTUAL	ORDENACION MODIFICADA
Parcela	4.026 m ²	4.026 m ²
Edificabilidad	201 m ² (0,05 m ² t/m ² s)	201 m ² + 1.812 m ² Total: 2.013 m ² (0,50 m ² t/m ² s)
Uso	Equipamiento	Equipamiento
Tipología	Comercial/Industrial	Comercial/Industrial

Como consecuencia de este traspaso de edificabilidad, la Parcela C/IND quedaría con una edificabilidad de 2.013 m² de techo, mientras que la edificabilidad de la parcela C.3, quedaría reducida a 1.441 m² de techo, siendo la suma total de ambas de 3.454 m² de techo, igual a la edificabilidad máxima permitida por el P.P.O. Modificado aprobado definitivamente de 3.454 m² de techo.

Por lo expuesto, dicho traspaso de edificabilidad, cumple con los condicionantes y parámetros urbanísticos de la Ordenanza de Zona Comercial (C) del Documento del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP.C-22 (Ref.237) aprobado definitivamente y publicado el 23 de Octubre de 2002 en el BOP de Málaga num. 203 y su Modificación aprobada definitivamente (Ref.237B) y publicada el 4 de Diciembre de 2009 en el BOP de Málaga num. 233.

2.- PLANOS:

- 1.- Situación en el Plano de Calificación y Gestión del PGOU Texto Refundido 2013.**
- 2.- Ordenación Actual.**
- 3.- Ordenación Modificada.**

En Mijas, a 20 de Noviembre de 2019

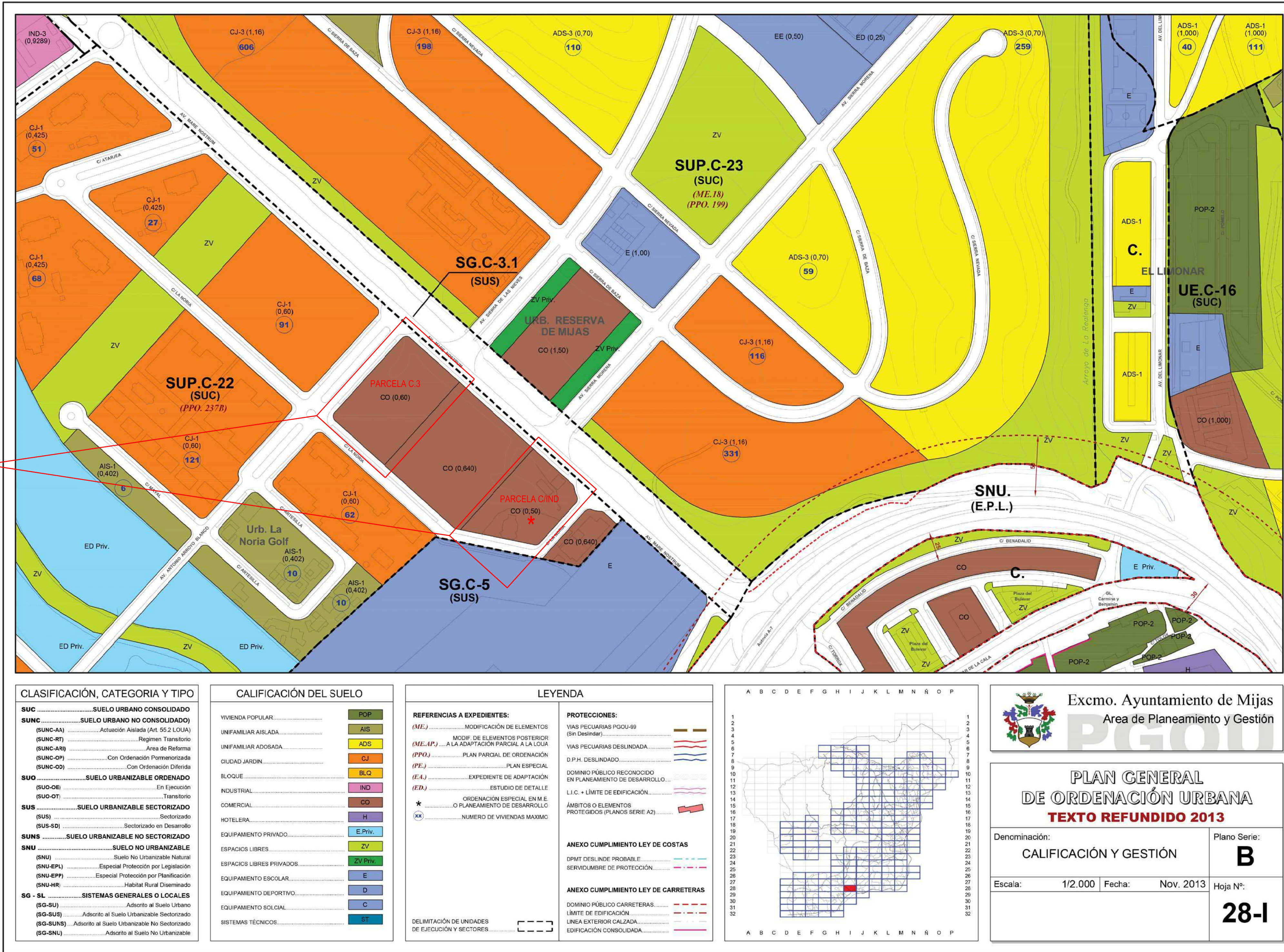
El Arquitecto:

Eduardo Yeregui Martín (CRANEDARQ S.L.P.)

Colegiado nº: 1089



SITUACIÓN



★ NOTA: EXISTE UNA ERRATA EN EL ACTUAL PLANO DE CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL PGOU DE MIJAS TEXTO REFUNDIDO 2013, REFERENTE A LA CALIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA C/IND. APARECE GRAFIADA UNA EDIFICABILIDAD DE (0,50) CUANDO LE CORRESPONDE UNA EDIFICABILIDAD DE (0,05) Y ESTÁ CALIFICADA COMO COMERCIAL (CO) CUANDO SU CALIFICACIÓN ES COMERCIAL-INDUSTRIAL (CO / IND)



MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS EN LA PARCELA C/IND Y LA PARCELA C.3 DEL SECTOR SUP.C.22

HOJA: 01

PROMOTOR: ARYON INFRAESTRUCTURAS S.L.

EMPLAZAMIENTO: "EL LLANO DE LA CALA" EN CALLE LA NORIA Nº2 Y Nº6, EN MIJAS (MÁLAGA)

PLANO: SITUACIÓN

ESCALA: 1/2.000 FECHA: NOVIEMBRE 2019 REVISADO:

ARQUITECTOS: CRANEDARQ S.L.P. EDUARDO YEREGUI MARTIN

PROYECTO: 684



PARCELA C.3	ORDENACION ACTUAL
Parcela	5.422 m²
Edificabilidad	3.253 m² (0,60 m²t/m²s)
Uso	Equipamiento
Tipología	Comercial

PARCELA C/IND	ORDENACION ACTUAL
Parcela	4.026 m²
Edificabilidad	201 m² (0,05 m²t/m²s)
Uso	Equipamiento
Tipología	Comercial/Industrial

★ NOTA: EXISTE UNA ERRATA EN EL ACTUAL PLANO DE CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL PGOU DE MIJAS TEXTO REFUNDIDO 2013, REFERENTE A LA CALIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA C/IND. APARECE GRAFIADA UNA EDIFICABILIDAD DE (0,50) CUANDO LE CORRESPONDE UNA EDIFICABILIDAD DE (0,05) Y ESTÁ CALIFICADA COMO COMERCIAL (CO) CUANDO SU CALIFICACIÓN ES COMERCIAL-INDUSTRIAL (CO / IND)



MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS EN LA PARCELA C/IND Y LA PARCELA C.3 DEL SECTOR SUP.C.22

HOJA:
02

PROMOTOR:	ARYON INFRAESTRUCTURAS S.L.		
EMPLAZAMIENTO:	"EL LLANO DE LA CALA" EN CALLE LA NORIA Nº2 Y Nº6, EN MIJAS (MÁLAGA)		
PLANO:	ORDENACIÓN ACTUAL		
ESCALA:	1 / 1.000	FECHA:	NOVIEMBRE 2019
ARQUITECTOS:	CRANEDARQ S.L.P. EDUARDO YEREGUI MARTIN	REVISADO:	

PROYECTO:
684



PARCELA C.3	ORDENACION MODIFICADA
Parcela	5.422 m²
Edificabilidad	3.253 m² – 1.812 m² Total: 1.441 m² (0,2658 m²t/m²s)
Uso	Equipamiento
Tipología	Comercial

PARCELA C/IND	ORDENACION MODIFICADA
Parcela	4.026 m²
Edificabilidad	201 m² + 1.812 m² Total: 2.013 m² (0,50 m²t/m²s)
Uso	Equipamiento
Tipología	Comercial/Industrial



MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS EN LA PARCELA C/IND Y LA PARCELA C.3 DEL SECTOR SUP.C.22

HOJA:
03

PROMOTOR:	ARYON INFRAESTRUCTURAS S.L.		
EMPLAZAMIENTO:	"EL LLANO DE LA CALA" EN CALLE LA NORIA Nº2 Y Nº6, EN MIJAS (MÁLAGA)		
PLANO:	ORDENACIÓN MODIFICADA		
ESCALA:	FECHA:	REVISADO:	
1 / 1.000	NOVIEMBRE 2019		
ARQUITECTOS:	CRANEDARQ S.L.P. EDUARDO YEREGUI MARTIN		PROYECTO 68

PROYECTO:
684