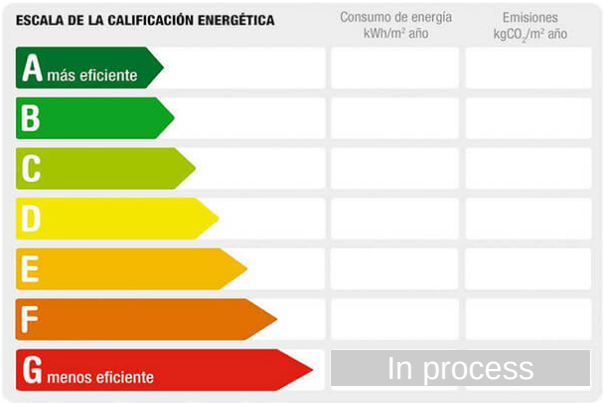
Inmobiliaria Maresco Comisión Reducida

Avenida de Mijas 53, Rotonda del Coto, Las Lagunas Mijas
Mijas

Phone: 952470877
e-mail: david@maresco.es

Reference:	**dm809**
Property type:	Land
Sale/rent:	For sale
Price:	**199.000 €**
Condition:	Urban

Address:	los paraisos 22
Town:	Mijas
Province:	Málaga
Postal code:	29650
Zone:	Campo Mijas - El Hornillo



Sqm built: 811 **Plot sq.meters:** 682

Description:

Oportunidad, gran parcela en venta en esquina dando a varias calles, terreno muy soleado con agradables vistas, practicamnete llano, con muchas posibilidades, la parcela cuenta con un proyecto ya que se puede modificar, para hacer una gran casa.
Terreno en esquina muy bien situado en la zona de Campo Mijas a muy poca distancia de la avenida de mijas y de la entrada del coto, con los supermercados , colegios, institutos etc, con muchísima fachada al ser una esquina, 811m², 682 metros disponibles según catastro, muy bien situada en Campo Mijas, parcela totalmente urbana. Ibi 211 euros
La parcela es llana con lo cual los costes de construcción se abaratan muchísimo,

PARCELA MINIMA 800 M2
EDIFICABILIDAD : 0,50 M2/M2
OCUPACION: 25%
SEPARACION A LINDEROS: 3 M.
ALTURA: 2 PLANTAS Y 7 M
La parcela, según se ha comentado anteriormente tiene según escritura 811 m2, pero según catastro es de sólo 682 m2.
Para averiguar realmente la superficie real de la parcela se ha realizado un levantamiento topográfico, el cual se adjunta al presente expediente.
Según este levantamiento topográfico, la parcela total, considerándola hasta el mismo bordillo de la calle, tiene 811 m2, lo que justifica que figure esa superficie en escritura, y que, por tanto, cumplía con la superficie mínima cuando se creó como parcela urbana.
Para determinar la superficie que queda ahora neta de parcela, al restarle la acera, es preciso realizar un trazado de la acera resultante. Para ello se debería realmente de solicitar al ayuntamiento un expediente de alineaciones para que sea el departamento de topografía quien determine con exactitud el ancho de acera en cada tramo de calle afectada.
Para determinar esta superficie y poder verificar el resultado final de la superficie de la parcela, hemos trazado la acera siguiendo la alineación de la parcela colindante. Esto determina un ancho en el lindero norte de 1,20 m y en el lindero sur de 1.50 m..
En la calle principal, al oeste, hemos considerado una anchura equivalente a la que existe en la acera de enfrente, es decir de 2.00 m. Con estas premisas el resultado de la parcela neta sería de 668 m2.
Para obtener la superficie que figura en catastro, de 682 m2, la anchura de la acera al oeste, en la calle principal, en vez de 2,00 m. debería de ser de 1,70 m. lo cual es totalmente posible.
Por tanto consideramos que es correcta la superficie resultante de 682 m2, pues encaja perfectamente en el desarrollo posible de la alineación de la parcela. Aunque como hemos señalado, será el ayuntamiento quien determine si este criterio tomado es válido y así lo deberá reflejar en el expediente de alineaciones.
Tras consulta con Urbanismo nos confirman que la superficie de 811 m2, al figurar en escritura, consolida como válida a la parcela y cumpliría con el requisito de parcela mínima de 800 m2. Para calcular la edificabilidad, sería necesario calcular la edificabilidad según la superficie neta que realmente presente la parcela al descontarle la superficie de acera en todo su perímetro. Solo la alineación oficial determinará finalmente si son 682 m2 o 668 m2 los resultantes.
.
EDIFICABILIDAD Y POSIBLE APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA
Tomando los datos a aplicar antes citados para AIS-4 en esta parcela:
EDIFICABILIDAD : 0,50 M2/M2
OCUPACION: 25%
Considerando la superficie de 682 m2
Edificabilidad permitida:
682 m2 x 0,50 m2/m2 = 341 m2
Ocupación permitida:
682 m2 x 25% = 170,50 m2
lista para hacerte tu chalet.