

20 DIC. 2002



~~EL SECRETARIO,~~

*Grati*

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*

ESTUDIO DE DETALLE U.E. C-17

**INDICE GENERAL**

	PAG	
Documento nº 1.-		
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES.....	3	
Documento nº 2.-		
PLANOS DE INFORMACION.....	49	
Documento nº 3.-		
ORDENANZAS REGULADORAS.....	50	



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

*Radiz*

## ESTUDIO DE DETALLE U.E. C-17

### DOCUMENTO Nº 1

#### MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES

PAG.

CAPITULO 1.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION Y NORMAS DE RANGO SUPERIOR .....	4
CAPITULO 1.2.-INFORMACION URBANISTICA.....	30
CAPITULO 1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO.....	33
CAPITULO 1.4.- JUSTIFICACION DE LA ADECUADA RELACION CON LA ESTRUCTURA URBANA COLINDANTE.....	46
CAPITULO 1.5.- ANEXO A LA MEMORIA.....	47

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*

## ESTUDIO DE DETALLE U.E. C-17

### CAPITULO 1.1.

#### JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION Y NORMAS DE RANGO SUPERIOR

	PAG.
1.1.1.- OBJETO, SITUACION EN EL TERRITORIO Y PROCEDIMIENTO DE SU FORMULACION .....	5
a) Objeto .....	5
b) Situación y superficie .....	5
c) Procedencia de su formulación .....	5
1.1.2.- DETERMINACIONES DE LA LEY DEL SUELO .....	6
1.1.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.....	6
1.1.3.1.- Determinaciones para las U.E. en Suelo Urbano .....	6
1.1.3.2.- Determinaciones sobre las Normas Técnicas de Urbanización.....	10
1.1.3.3.- Normas Particulares de la U.E. ....	29

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

*Mali*

## ESTUDIO DE DETALLE U.E. C-17

### CAPITULO 1.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

#### 1.1.1.- OBJETO, SITUACION EN EL TERRITORIO Y PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

##### *a) Objeto del documento*

Trata el presente documento del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución C-17, formulado de iniciativa de APEX 2.000 S.A.U., sobre una finca situada en La Cala de Mijas, en donde se ha venido explotando un Camping, del Término Municipal de Mijas (Málaga).

##### *b) Situación y Superficie:*

Los terrenos se encuentran en la zona de La Cala, al este de varias urbanizaciones consolidadas y colindante con la carretera C.N. 340. Su superficie es de 110.000 M2.

##### *c) Procedencia de su formulación.*

El presente Plan Parcial se redacta en ejecución del Plan General de Mijas.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

*[Firma manuscrita]*

## 1.1.2.- DETERMINACION DE LA LEY DEL SUELO

La Ley 1/1997 de 18 de Junio sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana aprobada por la Comunidad Autónoma de Andalucía en su Título III (Planeamiento Urbanístico del Territorio), Capítulo 1º (Clases de Planes de Ordenación), regula la redacción de los Estudios de Detalle.

A ella, así como al Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se da cumplida respuesta en el proyecto con las determinaciones impuestas por el Plan General de Ordenación Urbana de Mijas que en el siguiente apartado se especifican.

## 1.1.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

### 1.1.3.1.DETERMINACIONES GENERALES PARA LAS UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

#### Art. 264.-Definición y ámbito.

El Plan General delimita como Unidades de Ejecución piezas de suelo enclavadas dentro de la trama urbana consolidada, cuya urbanización se prevé en el primer cuatrienio del Programa de Actuación y todo ello con el objetivo de obtener coherencia estructural y nuevos equipamientos en la ciudad existente.

Su delimitación se expresa en el plano "C" de "Clasificación y Gestión" a escala 1/5.000, y su ordenación en el plano "D" de "Calificación" a escala 1/12.000.

#### Art. 265.-Determinaciones.

1. El Plan General regula su desarrollo mediante las disposiciones generales contenidas en el capítulo 2.º del título I de estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este capítulo y en las Fichas reguladores y en los planos descritos en el artículo precedente.



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*

2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas son las siguientes:

- a) Delimitación de las propias Unidades de Ejecución.
- b) Asignación de usos, y fijación de su intensidad.
- c) Fijación de los parámetros fundamentales de la Ordenación y la Edificación, mediante la asignación a Unidad de Ejecución de sus correspondientes ordenanzas, alternativas o prefijadas ya por el Plan.
- d) Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.
- e) Localización y trazado de los sistemas de viario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada unidad, que se representan en el plano "D" de "Calificación" y "E" "Alineaciones" a escala 1/2.000.
- f) Fijación de las condiciones específicas o de las particulares alcanzadas en conciertos urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento de Mijas, en su caso.
- g) Determinación de la figura de planeamiento que la desarrolle, Estudios de Detalle con o sin Ordenación de Volúmenes y Planes Especiales de Reforma Interior.

#### Art. 266.-Regulación de la Ordenación y la Edificación.

1. Estas Normas regulan específicamente cada Unidad de Ejecución incorporando una Ficha de características, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, Ordenación y Edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo. El dato relativo a la superficie del ámbito comprendido en la Unidad de Ejecución tiene carácter de aproximado, debiéndose proceder, para la determinación de la extensión exacta del terreno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 7 de estas Normas.

2. Las Unidades de Ejecución regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.

3. Cuando una Unidad de Ejecución aplique a su ordenación interior más de una Ordenanza de la Edificación por permitírsele expresamente estas Normas, habrá de establecerse dentro de la Unidad una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada Ordenanza. Se podrán aplicar toda la gama de ordenanzas más restrictivas, esto es, de menor intensidad de uso de la misma ordenanza propuesta por el Plan General.

En la aplicación de la Ordenanza que se proponga, será obligatorio el cumplimiento de todos y cada uno de los parámetros especificados en la Normativa de dicha Ordenanza contenidos en las propias "Normas del Suelo Urbano" (volumen, ocupación, altura, separación a linderos, etc.), y en las "especificaciones de carácter general" de este Plan General.

4. En determinadas Unidades de Ejecución se obliga a disponer los edificios alineados a vial en los ejes viarios de carácter estructurante que serán todos aquellos que han quedado diseñados en el plano "D" de "Calificación" y "E" de "Alineaciones".

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

Art. 267.-Edificabilidades y usos.

Las Fichas reguladores indican el aprovechamiento de cada Unidad, expresado en edificabilidad bruta total y techo máximo edificable. Estos datos expresan las superficies edificables que pueden destinarse a los usos Dominantes y Compatibles en el Sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos Complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el artículo 142 de estas Normas.

La edificabilidad bruta total podrá destinarse enteramente al uso Dominante del Sector, o distribuirse libremente entre este y los compatibles.

Art. 268.-Vialidad y aparcamiento.

1. Corresponde a las Unidades de Ejecución la definición de las características técnicas de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en los apartados siguientes.

2. Las Unidades de Ejecución garantizarán y definirán el acceso rodado para todos los edificios y al menos para los servicios de emergencia.

3. Las Unidades de Ejecución preverán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 11 y 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y observarán las condiciones previstas en el artículo 7 del mismo y en el capítulo 5.º del título II de estas Normas.

4. Las secciones mínimas transversales de las vías locales de servicio a zonas residenciales, serán las siguientes:

5. a) Para desarrollo urbano de Intensidad Alta:  
(más de 50 viv/Ha).

Vivienda unifamiliar: Ancho calzada: 6,00 m.

Ancho acera: 2,00 m.

Vivienda plurifamiliar: Ancho calzada: 7,00m.

Ancho acera: 3,50 m.

Aparcamiento: 2,00 m.

b) Para desarrollo urbano de Intensidad Media:  
(entre 30 y 50 viv/Ha).

Vivienda unifamiliar: Ancho calzada- 6,00 m.

Ancho acera - 2 00 m.

Vivienda plurifamiliar: Ancho calzada: 7 00 m.

Ancho acera., 2,50 m.

Aparcamiento, 2,00 m.

c) Para desarrollo urbano de Intensidad Baja:  
(menos de 30 viv/Ha).

Vivienda unifamiliar: Ancho calzada- 6,00 m.



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

*[Firma manuscrita]*

Vivienda plurifamiliar: Ancho acera, 2 00 m.  
Ancho calzada, 7,00 m.  
Ancho acera: 2,50 m.  
Aparcamiento, 2,00 m.

En las viviendas plurifamiliares, la distribución es únicamente indicativa, pudiendo existir nuevas opciones en la que el aparcamiento y la acera comparten el espacio total de ambos de forma diferente a la aquí propuesta. En las viviendas unifamiliares el ancho de calzada incluye el aparcamiento.

5. No se fijan secciones mínimas para las vías de acceso interiores a las manzanas, cuyo diseño se entiende libre - peatonal, rodado o mixto-, siempre que cumplan adecuadamente con su función de acceso y, en todo caso, se atengan a las determinaciones contenidas en el título IV "Normativa General de Urbanización" de estas Normas.

6. Las calles deberán alinearse con plantación de árboles, que estarán dispuestos entre sí a determinadas distancias que correspondan con la especie propuesta. Deberá dibujarse y ser proyectados en los correspondientes proyectos de urbanización y planos de clasificación.

7. Las secciones mínimas transversales de las vías locales en suelos industriales y comerciales será de 12 metros incluidos zona de aparcamiento y acera.

8. Con carácter general, en los puntos de cruces para peatones de todas las vías, cualquiera que fuese el carácter de la misma, se dispondrán rampas especiales para el tránsito de vehículos de minusválidos físicos, que no podrán ser de ancho menor al metro.

Art. 269.-Características mínimas de los Servicios Urbanos.

Se cumplirá la Normativa General de Urbanización contenida en el título IV de estas Normas, así como las instrucciones y Pliegos a las que en ella se hace referencia.

#### 1.1.3.2.- DETERMINACIONES SOBRE LAS NORMAS TECNICAS DE URBANIZACION.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

*[Firma manuscrita]*

En el capítulo IV capítulos 1º y 2º de la normativa del documento de Revisión del P.G.O.U. se determinan las normas de urbanización:

#### **Art. 143 .- Definición. Tipos de Urbanización**

1. El proyecto de las obras y actuaciones que tengan por finalidad la urbanización del suelo en sus diversas categorías serán definidas como proyecto de Urbanización. Se considerarán Proyectos públicos de Urbanización aquellos que se desarrollen por iniciativa de una Administración Pública. Se definirán como Proyecto de Obra aquellos que se refieren a actuaciones aisladas o sectoriales que supongan una incidencia reducida en el proceso de urbanización o desarrollen directamente las determinaciones de un Plan Especial .

Los Proyectos de Urbanización se atenderán a las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen cada caso. Dichas determinaciones podrán ser reajustadas o adaptadas en aquellos supuestos que se justifiquen por razones constructivas. En el caso de que dichas modificaciones supongan alteración sobre la ordenación o régimen del suelo deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan que aquellas comporten.

2. En función del uso a que se destinan los diferentes espacios objeto de Proyecto se considera cuatro tipos básicos de urbanización:
  - Urbanización del espacio viario.
  - Urbanización del subsuelo; infraestructuras y servicios.
  - Urbanización de los espacios ajardinados y arbolados.
  - Urbanización de los espacios destinados a ciertos equipamientos o dotaciones públicas o colectiva compatibles con su calificación por el Planteamiento.

#### **Art. 144.-Suelos objeto de Proyecto de Urbanización.**



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

*Raúl*

En razón de su propiedad y a efectos de su urbanización, los suelos no ocupados por edificación de acuerdo con el artículo 55 del título II se consideran de tres clases diferentes: Privado, Colectivo y Público.

Tendrán el carácter de Privados aquellos suelos adscritos a la edificación consolidada a parcelas edificables de dominio y uso privado. En ellos el Proyecto de Urbanización se limitará a establecer las condiciones de su cerramiento y las determinaciones precisas para su integración en el espacio urbano circundante.

Tendrán el carácter de Colectivos aquellos suelos de dominio privado al servicio de una comunidad determinada. El Proyecto de Urbanización determinará las condiciones y obras de urbanización, en su caso, de los referidos espacios, necesarios para integrarlos con los restantes espacios públicos abiertos de la zona.

Tendrán el carácter de Públicos aquellos suelos destinados a ese fin, definidos como tales en el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales correspondientes. En ellos, el Proyecto de Urbanización definirá las obras que desarrollan el planeamiento referido.

#### **Art.145.-Determinaciones del Proyecto de Urbanización.**

1. Las obras del Proyecto se atenderán en ejecución a las prescripciones técnicas específicas del Pliego de Condiciones e instrucciones que a tal efecto habrá de redactarse por los Servicios Técnicos Municipales, siendo aprobados por los órganos administrativos competentes así como la Normativa General, legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones correspondientes.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el Proyecto de Urbanización comprenderá la documentación mínima siguiente:

2.1. Memoria descriptiva de las obras que se proyectan en relación con el planteamiento que desarrollan, justificando las soluciones que se adopten frente a otras posibles alternativas.

La memoria desarrollará en detalle aquellas propuestas que supongan modificación o adaptación de las determinaciones que se especifican en la

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

presente Normativa, como también aquellas soluciones que por su complejidad o grado de incidencia en el entorno urbano, paisajístico o arbolado así requiera. Contendrá asimismo los anejos de cálculos y dimensionamiento de las obras que se proyecten. En determinados casos se deberá incluir un reportaje fotográfico de las zonas afectadas por la urbanización.

2.2. Planos de información . Al menos se incluirán los siguientes:

- Planos de situación.
- Plano de relación con el conjunto urbano.
- Planeamiento que desarrolla.
- Plano parcelario y deslindes.
- Plano de información de edificaciones, red viaria e infraestructura existentes.
- Plano de información Paisajística y arbolado.
- Plano topográfico con referencia al sistema de coordenadas UTM a escala 1:5000.

2.3. Planos de proyectos. Al menos se incluirán los siguientes:

- Planos de replanteo de planta y perfiles de la red viaria y peatonal y de sus conexiones externas; así como las cotas de rasante de las parcelas edificables a las que los viales den servicio, con objeto de expresar de una manera clara la viabilidad de los criterios de medición de alturas conforme a lo establecido en los artículos 187 y 188 del Título V: "Regulación del Suelo Urbano: Ordenanzas ". Cuando el Proyecto de Urbanización desarrolle un Plan Parcial , estas condiciones habrán de quedar ya prefijadas en dicho documento.
- Planos de Planta y alzado de las redes de servicio e infraestructuras y de sus conexiones externas.
- Planos de replanteo.
- Planos de pavimentos y señalización.
- Planos de ajardinamiento y arbolado.
- Plano de detalles constructivos y mobiliario.

Los Planos irán referidos a las escalas más convenientes en cada caso y con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutada por técnicos distintos del autor del Proyecto.



20 DIC. 2002

EL SECRETARIO,

*Galiz*

- 2.4. Pliego de Condiciones Técnicas Particulares. En él se desarrollará el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para Proyectos de Urbanización que elabore el propio Ayuntamiento.

Se especificarán las normas y disposiciones que se toman en consideración.

Se incluirán las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios.

- 2.5. Mediciones y precios descompuestos. Las mediciones y precios unitarios se referirán a las unidades de obra que se consideren.

Se incluirán los precios descompuestos de las unidades significativas por medición o presupuestos.

- 2.6. Presupuesto. Se detallará el presupuesto por unidades de obra, por conceptos y el presupuesto global de ejecución y por contrata.

#### **Art.146.-Definición.**

Es objeto de regulación en este capítulo las condiciones de diseño, trazado y pavimentación de la red viaria primaria, secundaria y local, según la jerarquía viaria establecida en el capítulo correspondiente al Sistema General Viario, del carril para bicicletas y de los suelos para aparcamientos.

#### **Art.147.-Condiciones de diseño de la red viaria.**

1. La anchura mínima de calzada más acera será:



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

*Itali*

- a) El ancho mínimo de la red viaria incluirá en el perímetro del Suelo urbano definido en este Plan General, será definido el plano E "Alineaciones y Rasantes".
- b) Estas Normas señalarán para algunas vías, especialmente determinadas, la anchura mínima de la calzada y de las aceras según resulta de las secciones tipos que se acompañan al final de este capítulo.
- c) La anchura mínima de las vías primarias, secundarias y locales que deben formularse y ejecutarse en los ámbitos territoriales comprensivos de Plan Especial, Polígono de Actuación y Plan Parcial, se acomodarán a las dimensiones resultantes de las secciones tipos que se unen a este capítulo.

2. El ancho mínimo entre alineaciones:

- a) La latitud mínima entre alineación en suelo urbano será la definida en el plano E "Alineación y Rasantes".
- b) La anchura mínima entre alineaciones para las vías existentes cuya alineación no esté comprendida en el plano E, así como las de nueva creación será, según el tipo de vía siguiente:
  - Vías primarias: 12 mts.
  - Vías secundarias: 10 mts.
  - Vías locales: 8 mts.

3. El ancho mínimo de las vías pecuarias existentes en el Término Municipal es la que legalmente le corresponde de 20,89 m.

La representación gráfica de las vías pecuarias y de su latitud se expresan en el plano "A" Estructura General y Orgánica y en los planos "C" Clasificación y Gestión y "D" Calificación.

4. La separación de la edificación con respecto a las vías de esta categoría será la que define el plano E de este Plan General. Para la parte de estas vías que no están incluidas en suelo urbano no se señalan alineaciones, la edificación habrá de disponerse respetando las zonas de protección establecidas para cada vía según se representa en los esquemas que se incluyen en la simbología del plano "E" Alineaciones.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

*Handwritten signature*

5. Se recomienda el diseño de carril bici de un solo sentido con ancho mínimo de 1,80 - 2,00 m. anejo a la calzada.

#### **Art.148.-Condiciones de diseño de las aceras.**

Se establece un ancho mínimo de aceras para todo tipo de vía que no podrá ser inferior a 2 m.. Como excepción a esta general, sólo se admite un ancho no inferior a 1,5 m. para la vía secundaria de 8 m . y para las vías locales cuyo diseño excluye las aceras.

La proporción del espacio viario que ha de dedicarse a acera se regula en función de la latitud de tipo de vía de que se trate y con arreglo a las secciones tipo que se establecen al final de este capítulo.

#### **Art.149. –Mobiliario urbano del espacio viario.**

Para cualquier tipo de vía de anchura igual o superior a 10 m. será obligatoria la plantación de arbolado y la instalación de bancos y papeleras, elementos que habrán de respetar la regla establecida en el párrafo siguiente:

La plantación de árboles y la instalación de demás mobiliario urbano habrá de respetar necesariamente un gálibo libre de acera no inferior a 2 m. De no ser posible, dichos elementos se ubicarán sobre la zona de aparcamiento de la vía de que se trate.

#### **Art.150.-Condiciones de diseño para aparcamiento.**

1. El tamaño de la celda de aparcamiento aneja a la red viaria será de 2,00 m. por 4.50 m. mínimo, disponiéndose perfectamente en cordón. Las secciones tipos que se incluyen al final de este capítulo expresan la proporción ideal de la disposición y número de plazas de aparcamiento del tipo de vía de que se trate.
2. Las plazas de aparcamiento habrán de diseñarse de forma que eviten la creación de vacíos urbanos o fuertes impactos visuales a cuyo efecto se plantarán arbolado y se instalarán el mobiliario urbano que requiera.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

*Patiz*

**Art.151. –Condiciones de trazado de la red viaria.**

1. El trazado en planta será:

- a) Para las vías primarias se adoptarán radios mínimos de 80 m. y para las secundarias de 30 m. En calles locales el radio mínimo será el de maniobras de vehículos.
- b) En el cuadro siguiente se relaciona la velocidad específica con el peralte y el radio mínimo.

VELOCIDAD	RADIO MINIMO	
	NORMAL (peralte 4%)	MINIMO (peralte 7%)
80	300	250
70	240	180
60	150	130
50	100	80
40	70	50
30	30	30

En zonas urbanas (casas y suelos consolidados) no se adoptarán curvas de transición. Para el viario primario cuando la curva sea superior a 200 m. se utilizarán preferentemente transiciones con curvas circulares (curvas de tres centros) con una relación recomendable entre radio máximo y mínimo de 2 ó 3 veces.

- c) Las distancias mínimas de visibilidad y de parada serán las siguientes en función de la velocidad específica:

V. específica (km/h)	Distancia de parada (m.)
80	110
70	90
60	70
50	50



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*

40	30
30	20

- d) Los radios de un encuentro de calles en T. serán como mínimo de 7 m. en encuentro entre calles secundarias, de 10 m. entre secundarias y primarias, y de 12 m entre primarias. Los cruces con la red básica intermunicipal (previstos en el P.G.O.U.) se atenderán a instrucción de carreteras.

No se diseñarán curvas horizontales tras cambios de pendiente pronunciadas.

## 2.El trazado en alzado:

### a) Pendientes.

En las vías primarias la pendiente aconsejable es de 4-6%, excepcionalmente y en tramos cortos se podrá llegar al 8%.

En vías secundarias la pendiente media será 6-8%, pudiendo llegar en casos excepcionales al 10%.

En las locales se podrá alcanzar excepcionalmente el 12-15 % , en tramos cortos adoptando medidas de seguridad del tipo de pavimento antideslizante.

En aceras y calles peatonales se procurará no superar el 6% de pendiente máxima, pudiéndose llegar excepcionalmente al 8%. En el caso de pendientes superiores al 6% se colocarán pavimentos antideslizantes. Por encima del 10% se diseñarán escalinatas o rampas.

En cualquier tipo de vía se procurará no bajar del 1% para facilitar el drenaje.

En carril-bici la pendiente máxima será del 5 %; excepcionalmente el 7% en tramos muy cortos.

### b) Acuerdo verticales.

Se evitarán acuerdos verticales y mesetas horizontales de escasa entidad.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

*[Firma]*

En todo cambio de pendiente de la rasante es necesario disponer de curvas de transición vertical. El parámetro Kv se regulará en función de la velocidad específica.

V. Específica	80	70	60	50	40	30
Acuerdo convexo	3500	2500	1400	750	300	150
Acuerdo cóncavo	2500	2000	1000	600	200	100

En vías primarias se diseñarán para velocidades específicas de 50-60 Km/H., y en la secundaria para 30-40 Km/H.

d) Los Gálidos y obstáculos:

Con carácter general se eliminarán los obstáculos para el tránsito de minusválidos.

El gálido para pasarela y enlaces será de 4,50 m.

**Art.152.- Condiciones de pavimentación.**

1. Del viario: para cada categoría de vías se adoptarán las soluciones mínimas especificadas en el cuadro adjunto al final de este artículo, pudiendo ser el firme rígido o flexible.

2. Aceras y calles peatonales: En aceras se empleará una capa de H-12 de 10 cm. de espesor sobre la explanada compacta de 100% Proctor Modificado.

El pavimento será definido en el Pliego de Condiciones municipal, debiendo emplearse calidades superiores (adoquín, macerí o similar) en plazas y calles peatonales del centro antiguo y sus ensanches.

3. Aparcamientos en vía pública: Se empleará una base de zahorra s-1 ó s-2 de 20 cm. de espesor y un pavimento de hormigón H-200 de 20 cm. de espesor.



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

*Realiz*

## CUADRO SOBRE CONDICIONES DE PAVIMENTACION DEL VIARIO

### CASCOS URBANOS

TIPO DE VIA	PRIMARIAS	SECUNDARIAS
<u>FLEXIBLE:</u> <u>Sub-Base:</u>	25 cms. de zahorra S-1 ó S-2	20 cms. de zahorra S-1 ó S-2
<u>Base:</u>	20 cms. de macadam o 25 cms de zahorra natural.	15 cms. de macadam ó 20 de zahorra artificial.
<u>Pavimento:</u>	Aglomerado en caliente 5 cms. de capa intermedia g-20 y 3 cms en rodadura. S-12 ó S-20	Aglomerado en caliente 6 cms. S-12 ó S-20 en dos capas.
<u>RIGIDO:</u> <u>Base:</u>	30 cms. de zahorra S-1 ó S-2	20 cms. de zahorra S-1 ó S-2.
<u>Pavimento:</u>	25 cms. de H-200	20 cms. de H-200.
<u>MIXTO:</u> <u>Base:</u>	20 cms. de H-150	
<u>Pavimento:</u>	Aglomerado en caliente 5 cms. S-12 ó S-20	

### URBANIZACIONES

TIPO DE VIA	PRIMARIAS	SECUNDARIAS
<u>FLEXIBLE:</u> <u>Sub-Base:</u>	25 cms. de zahorra S-1 ó S-2	20 cms. de zahorra S-1 ó S-2
<u>Base:</u>	20 cms. de macadam o 25 cms de zahorra natural.	15 cms. de macadam asfáltico o 20 cms. de madadam artificial.
<u>Pavimento:</u>	Aglomerado en caliente 5 cms. de capa intermedia g-20 y 3 cms en rodadura. S-12 ó S-20	Triple tratamiento superficial.
<u>RIGIDO:</u> <u>Base:</u>	30 cms. de zahorra S-1 ó S-2	20 cms. de zahorra S-1 ó S-2.
<u>Pavimento:</u>	25 cms. de H-200	20 cms. de H-200.

En ambos casos cuando las características de la explanada no sean las adecuadas al menos de categoría E1 de la instrucción de Carreteras, se procederá a su sustitución por suelo adecuado en un espesor entre 30 y 50 cms.

Asimismo en el capítulo 5º se determina las normas sobre las infraestructuras.

**Art.158. –Disposición general sobre dimensionamiento de redes.**

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*

Los proyectos de urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existente o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión, y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

#### **Art.159. -De la normalización de elementos.**

A efectos de la Normativa de secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar, el Ayuntamiento establecerá las permitidas y sus condiciones en un Pliego de Condiciones Técnicas Generales, cumpliéndose en todo caso las condiciones particulares especificadas por la Entidades suministradoras de servicios.

#### **Art.160.-Sobre la red de abastecimiento. Caudales mínimos.**

Toda actuación sobre cualquier clase o categoría de suelo requerirá para su viabilidad la disposición de un caudal suficiente para atender las necesidades de abastecimiento que la actuación demandante que, como dotación mínima, será la siguiente:

- En núcleos urbanos y sectores de ensanche de los mismos, 300 l.hab/día.
- En urbanizaciones turísticas, se considerarán como mínimo 300 l.hab/día para usos exclusivamente domésticos. Se justificará de modo independiente la demanda estimada para el resto de usos incluyendo el riego de jardines públicos y privados, a los efectos del dimensionamiento de la red de distribución y de la justificación del caudal disponible. En ningún caso resultará una dotación global inferior a los 400 l./hab/día.
- 1 litro por segundo y hectárea bruta en los suelos industriales y comerciales.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

*Realiz*

La disposición del caudal para abastecimiento deberá acreditarse documentalmente bien provenga éste de captación propia, de derivación de conducción o red establecida con anterioridad.

#### **Art.161 –Condiciones de potabilidad.**

El agua de abastecimiento en cualquier tipo de actuación, deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes, disponiéndose y justificándose las medidas correctoras que en su caso sean procedentes.

#### **Art.162. –Almacenamiento y capacidad de los depósitos.**

En núcleos de población y urbanizaciones se dispondrán depósitos que garanticen la regulación y presión en la red de distribución interna, salvo que el abastecimiento esté garantizado por la red municipal. Estos depósitos tendrán como mínimo capacidad para 300 l./hab. y su estanqueidad estará garantizada por los materiales empleados en su construcción como por las condiciones de su conservación.

Independientemente de lo dispuesto en la legislación, se recomienda con carácter general la disposición de aljibes en edificación plurifamiliar con capacidad de 1 metro cúbico por alojamiento.

#### **Art. 163. –Características de la Red de Distribución**

La red de distribución se dimensionará considerando las características de la urbanización, recomendándose las redes malladas. Igualmente, se recomiendan diámetros mínimos de 80 mm.

La presión de servicios mínima en los puntos más desfavorables será de 10 m.c.a. No obstante superarse presiones de 60 m.c.a. se colocarán los elementos de valvulería adecuados para el correcto funcionamiento hidrodinámico de la red.

En Urbanizaciones, se preverá una acometida domiciliada por cada parcela.



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

*Galiz*

La red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde, siendo el recubrimiento mínimo de 80 cms., si esto no es posible se adoptará la protección necesaria. Se cuidarán especialmente los materiales de relleno de zanjas así como su consolidación.

Se colocarán bocas de riego a distancias no superiores a 100 m. Análogamente cada urbanización o sector de planteamiento que se urbanice dispondrá de los hidrantes contraincendios que resulten necesarios según la Normativa específica vigente.

Se recomienda instalaciones de riego para los jardines cuando proceda y en general cualquier tipo de medida tendente a reducir el consumo de agua potable en este uso.

**Art.164. –Características y dimensionamiento de la red de saneamiento.**

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a cauces públicos o a red que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria permitiéndose la instalación de aliviaderos de aguas pluviales convenientemente diseñados.
2. En áreas de baja densidad de edificación (Densidad < 10 viv/ha) la red de drenaje de aguas pluviales, previa justificación podrá discurrir en superficie mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.
3. El dimensionamiento de la red de saneamiento de aguas residuales se determinará en función del caudal de abastecimiento, exceptuando el correspondiente al riego de las zonas verdes, repartiendo el consumo en diez horas. Para dicho dimensionamiento igualmente habrá de considerarse el caudal proporcionado por las cámaras de descarga que como mínimo será de 20 litros por segundo, y que habrá de situarse obligatoriamente en cabeceras de ramales si la pendiente del conducto es inferior al 2 por 100 de circulación inferior a 0.60 m/s.
4. La red de saneamiento de aguas pluviales se dimensionará considerando períodos de retorno mínimo de 10 años, que deberá aumentarse a 25 años si por la localización de la actuación son previsibles serios daños por avenidas.



20 DIC. 2002

EL SECRETARIO,

*Galiz*

5. Las redes se diseñarán de forma que las aguas residuales viertan en su solo punto, excepto si los vertidos pueden hacerse a colectores existentes en distintas localizaciones.

**Art.165.- Regulación de diámetros y protecciones .**

1. La pendiente mínima de las conducciones será del dos por mil y las velocidades en régimen normal deberán estar comprendidas entre 0,6 m/seg y 3 m/seg. Si la conducción es de fibrocemento especial para saneamiento, se admitirán velocidades de hasta 5 m/seg.
2. El diámetro mínimo de la red será de 30 cms. En las acometidas domiciliarias el mínimo diámetro será de 20 cm. Para redes unitarias o de pluviales el mínimo será de 40 cm.
3. En cuanto al diseño de la red se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasantes, así como en los encuentros de colectores y en los cambios de sección. La distancia máxima entre pozos será de 40 m.

El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1,00 m. Si esto no es posible, el proyectista determinará la protección adecuada.

Cuando estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, ésta última discurrirá a la de aquélla, cumpliéndose que la separación entre las generatrices exteriores de ambas conducciones, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sea superior a 50 cms. Cuando esto no sea posible, se adoptarán las medidas de protección necesarias.

Si es posible, el trazado discurrirá bajo calzada o zona verde. En caso de calles de ancho superior a 20 m.(calzada más aceras y aparcamientos) se dispondrá una conducción por cada margen. Se preverán acometidas domiciliarias como máximos para cada dos parcelas.

El número de absorbedores de aguas pluviales será el adecuado para la correcta evacuación de las mismas. Las absorciones con ingerencia a red de residuales estarán dotadas de sifón.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto anteriormente sobre zanjas.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

**Art.166. –Explotación .**

La entidad encargada del mantenimiento y conservación del servicio, procederá periódicamente a la limpieza de pozos, absorbedores, etc. en particular los absorbedores se limpiarán antes de la época de lluvias. Las cámaras de descarga se mantendrán en perfecto estado de funcionamiento.

Se recomienda establecer la tarifa por uso de saneamiento en función del consumo de agua potable.

**Art.167. -Vertido de las aguas residuales.**

El vertido de aguas residuales será único para cada sector de planteamiento, salvo que existan redes de saneamiento capaces para admitir nuevos caudales, pueda efectuarse el vertido mediante ingerencia en dichas redes en más de un punto.

En aquellos casos en que se demuestre que por causa de la topografía u otras condiciones es imposible resolver la red de alcantarillado (residuales) en un único punto de vertido, se dará una solución alternativa debidamente justificada.

Es determinación de este Plan General que las aguas residuales de todos los Sectores sean conducidas a las instalaciones del Saneamiento Integral, donde éste existe, no obstante, el organismo responsable de la explotación de aquéllas, determinará si procede o no la ingerencia y los caudales admisibles. Cuando tal ingerencia no sea posible o, transitoriamente, entre tanto entre en servicio las instalaciones del Saneamiento Integral de los distintos tramos, será obligatoria la depuración de las aguas residuales con calidad mínima de oxidación total, si bien el Proyecto de Urbanización correspondiente contendrá la solución definitiva de vertido debidamente valorado.

Cuando el vertido se produzca a otras instalaciones, redes municipales, etc. se contará igualmente con la correspondiente autorización en los mismos términos.



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

El Ayuntamiento obligará a efectuar el vertido a cauce público (cumpliéndose siempre la legislación aplicable sobre vertidos a los mismos y previa autorización de la Comisaría de aguas que exigirá las condiciones de depuración para su mantenimiento.

En ningún caso (salvo viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizables y previo informe municipal favorable) se permitirán las fosas sépticas individuales o colectivas. En los casos que se permita deberá disponerse pozo filtrante para el vertido.

Se prohíben absolutamente los pozos negros y los vertidos directos.

Aquellas urbanizaciones que actualmente vierten al mar mediante emisario submarino adoptarán sus instalaciones para efectuar la ingerencia de residuales al Saneamiento Integral, recomendándose que mantengan en buen estado de uso los citados emisarios para caso de emergencia.

A partir de la fecha de entrada de servicio del Saneamiento Integral, el urbanizador dispondrá de un plazo de un año para efectuar las obras de conexión al Saneamiento Integral, a cuyo efecto y previo a la concesión de la licencia de obras de urbanización presentará aval bancario por importe de 100% del presupuesto de las obras de conexión.

Aquellas urbanizaciones ejecutadas o en proceso de ejecución con Proyecto de Urbanización definitiva aprobado que comprenda un sistema de alcantarillado y vertido que no hubiese ejecutado estarán obligados a ejecutarlo con condición previa a la prosecución del proceso edificatorio, atendiéndose a lo especificado en estas Normas.

En aquellos casos en que el Proyecto de Urbanización estuviese definitivamente aprobado pero no comprendiese un sistema de alcantarillado, el urbanizador antes de proseguir el proceso edificatorio deberá establecer con el Ayuntamiento un programa de actuación para la dotación de la red de alcantarillado con las condiciones de estas Normas, en un plazo que el Ayuntamiento determinará en función de las condiciones de salubridad de la propia urbanización de los riesgos de contaminación existente o previstas y de la urgencia de evitación de los mismos de acuerdo con los criterios de los servicios municipales.

#### **Art.168. –Depuración .**

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

*Rubio*

En aquellos casos en que no es posible efectuar ingerencia a instalaciones existentes se tendrá en cuenta lo siguiente:

Por lo que se refiere a las aguas residuales industriales se adoptarán las medidas de depuración apropiadas que garanticen la inocuidad de los efluentes.

Para las aguas residuales procedente del consumo humano, la depuración alcanzará los niveles de reducción de contaminantes que sean exigidos por la Administración y en todo caso, la cantidad mínima ser la de oxidación total.

El vertido final de efluentes depurados será controlado sistemáticamente para garantizar la eficacia de la depuración.

En casos no expresamente citados o especiales se estará a la discreción municipal.

Con respecto a las fosas sépticas (individuales o colectivas) podrán utilizarse en los casos señalados en el art. 167 siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos lo que se justificará con el informe técnico pertinente.

El Ayuntamiento elaborará Plan Especial de aprovechamiento de los recursos hidráulicos en el que se dispondrán las medidas en orden a regular y potenciar la reutilización de aguas para uso industrial, limpieza, riego de jardines, campos de golf, etc.

#### **Art.169. –Condiciones de la fosa séptica.**

En aquellos casos en que sean autorizadas fosas sépticas, las distancias de protección a las mismas y a su sistema de drenaje serán las siguientes:

- Edificios 1,50 m. (3 m. al sistema de drenaje).
- Límites de propiedad: 1,50 m.
- Conducciones de agua a presión: 40 m.
- Caminos : 1,50 m.
- Árboles grandes: 3 m.
- Cursos de agua o conducciones de agua por gravedad: 60 m.
- Lagos , lagunas, etc...: 60 m.



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

#### **Art.170. –Suministro .**

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones.

#### **Art.171. –Dotaciones .**

La dotación mínima será de 5 KW/alojamiento.

Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes:

CLASES DE VIAS	ILUMINACION	FACTOR DE UNIFORMIDAD
Acceso exterior y penetración	20 lux.	0,4
Distribución	15 lux.	0,3
Servicio	10 lux.	0,25
Peatonales	6 lux.	0,14

En Urbanizaciones de parcelas mínimas superior a 5.000 metros cuadrados como mínimo existirá un punto de luz a la entrada de cada parcela.

En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia.

En todo caso el diseño del alumbrado público se atenderá a la correspondiente Ordenanza Municipal.

#### **Art.172. - Redes y Centros de Transformación.**

En núcleos y urbanizaciones se tendrá en cuenta lo siguiente:

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

*[Firma manuscrita]*

Las líneas de Alta y Baja tensión así como las de alumbrado público serán subterráneas. Igualmente se hará con los cables coaxiales de TV, Telefonía y análogos. Para las líneas existentes se establece la necesidad de soterrar la líneas de Alta Tensión que atraviesan las zonas urbanas consolidadas (principalmente las Lagunas, tanto al Norte como al Sur de al autovía) por ello se redactará por iniciativa municipal un Plan Especial que permita buscar el trazado idóneo y posibilite la valoración de las obras necesarias.

Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o no, en cualquiera de los dos casos, dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas en evitación de accidentes. Las casetas que se construyan en alzados conjugarán su estructura con la estética del conjunto en que se hallen incluidas.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto anteriormente sobre relleno y consolidación de zanjas.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

### 1.1.3.3.- NORMAS PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN C-17.

Estas viene definidas en el Plan General.

Código-----	UE C-17
Denominación-----	Camping.
Superficie-----	110.000 m2
I. Edificabilidad-----	0,4 m2t/m2s
Tipo-----	5
Ordenanzas de edificación	AIS;ADS;CJ;CO
Sistema de actuación---	Compensación
Zonas verdes-----	11.000 m2

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO.

*Rafael*

## ESTUDIO DE DETALLE U.E. C-17

### CAPITULO 1.2.- INFORMACION URBANISTICA.

1.2.1.- CARACTERISTICAS NATURALES .....	31
1.2.1.1.-Límites y extensión .....	31
a) Límites.....	31
b) Extensión superficial .....	31
1.2.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ....	32
1.2.2.1.- Usos actuales .....	32
1.2.2.2.- Edificaciones existentes.....	32
1.2.2.3.- Infraestructuras existentes.....	32
a) Red viaria .....	32
b) Red de saneamiento .....	32
c) Red de abastecimiento .....	32
d) Electrificación .....	32

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

## ESTUDIO DE DETALLE U.E. C-17

### CAPITULO 1.2.- INFORMACION URBANISTICA.

#### 1.2.1.- CARACTERISTICAS NATURALES.

##### 1.2.1.1.- LIMITES Y EXTENSION.

###### a.- Límites.

Sus límites vienen determinados por:

- Al Norte Suelo Urbanizable SUP C-6
- Al Sur C.N. 340
- Al Este: U.E. C-18
- Al Oeste: SUP C-9 (RT)

###### b.- Extensión superficial.

Según la ficha de planeamiento del Plan General, la superficie del sector es de 110.000 m2. que está de acuerdo con la medición realizada sobre el plano topográfico que acompaña al presente expediente.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*

## 1.2.2.- USOS, EDIFICACION E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

### 1.2.2.1.- USOS ACTUALES

Los terrenos objeto del presente expediente estaban ocupados por un camping en un 50% y el resto sin ningún tipo de aprovechamiento o uso significativo..

### 1.2.2.2.- EDIFICACIONES EXISTENTES.

Existen las edificaciones de servicio del camping..

### 1.2.2.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

#### A) RED VIARIA

El sector tiene su acceso desde la CN 340 por la calle a que da frente la Urbanización Jardín Botánico paralela a la C.N. 340.

#### B) RED DE SANEAMIENTO

El sector evacuará sus aguas residuales directamente a la red de Saneamiento Integral de la Costa del Sol.

#### C) RED DE ABASTECIMIENTO.

El abastecimiento de agua deberá realizarse desde la red que discurre paralela a la Carretera Nacional CN 340, colindante con los terrenos edificables de esta Unidad de Ejecución.

#### D) ELECTRIFICACION

En el propio terreno o en las inmediaciones, existirán suficientes Centros de Transformación desde donde acometer con la sección necesaria para los usos que se pretenden implantar.



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

## ESTUDIO DE DETALLE U.E. C-17

### CAPITULO 1.3.

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO

1.3.1.- OBJETIVOS DE LA ORDENACION .....	35
1.3.2.- CRITERIOS DE LA ORDENACION .....	35
1.3.3.- PROPUESTA DE ORDENACION E INFRAESTRUCTURA.....	35
1.3.3.1.-DESCRIPCION GENERAL .....	35
1.3.3.2.- ESTUDIOS NUMERICOS.....	36
A) Superficies .....	36
B) N° máximo de viviendas .....	36
C) Volumen edificable y dotaciones.....	36
D) Exceso de Aprovechamiento y Aprovechamiento medio.....	37
E) Resumen de los estudios numéricos.....	37
1.3.3.3.-PROPUESTA DE RED VIARIA.....	38
A) Accesos previstos .....	38
B) Aparcamientos .....	38
C) Normas Técnicas de Urbanización .....	39

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

1.3.3.4.-PROPUESTA DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. ....	40
A) Descripción de la instalación .....	40
B) Consumos Previstos y Método de Cálculo .....	41
C) Normas Técnicas .....	41
1.3.3.5.-PROPUESTA DE RED DE SANEAMIENTO.....	42
A) Descripción de la instalación .....	42
B) Criterios para el dimensionamiento .....	42
C) Normas técnicas .....	42
1.3.3.6.-PROPUESTA DE RED ELECTRICA. ....	43
A) Electrificación .....	43
B) Alumbrado Público .....	44
1.3.3.7.- PROPUESTA DE TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PUBLICOS .....	45



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

## ESTUDIO DE DETALLE U.E. C-17

### CAPITULO 1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

#### 1.3.1.- OBJETIVOS DE LA ORDENACION.

Los objetivos que se persiguen con el presente Estudio de Detalle son el adecuado desarrollo urbanístico de estos terrenos con la implantación de edificaciones residenciales.

#### 1.3.2.- CRITERIOS DE LA ORDENACION

Los criterios que conforman la redacción del Estudio de Detalle son los derivados del estricto cumplimiento de la Ley del Suelo, sus Reglamentos y del Plan General de Mijas de estos terrenos, fijando alineaciones, concretando la situación de las zonas verdes previstas y desarrollando las calificaciones previstas en el Plan General..

#### 1.3.3.- PROPUESTA DE ORDENACION E INFRAESTRUCTURAS

##### 1.3.3.1.- DESCRIPCION GENERAL

La Unidad de Ejecución está rodeado por suelo urbano o urbanizable.

Su forma es irregular, topográficamente accidentado en su mitad norte y surcado por varias vaguadas que vierten hacia el sur.

La parte norte de su superficie es de monte bajo con arbustos y matorral con escaso o nulo arbolado, ubicándose en el sur el antiguo camping.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto ordenar los terrenos de acuerdo con las directrices y condiciones urbanísticas del Plan General de Mijas

La proximidad a la costa, con unas laderas decrecientes hacia la misma, orientadas al Sur y en una zona reputada por su clima excepcional convierten en irrenunciable el criterio de orientar hacia el mediodía el mayor número posible de las viviendas.

Se ha decidido mantener como criterio de ocupación para las zonas más altas, al norte, las tipologías unifamiliares permitiendo la ordenanza de ciudad jardín en las zonas más bajas y más cercanas a la C.N. 340.

La ordenación general de los terrenos se articula por medio de una red viaria sin modificación alguna con respecto a la del Plan General.

### 1.3.3.2. ESTUDIOS NUMERICOS

#### a) Superficie

1.- Superficie a ordenar ..... 110.000 m<sup>2</sup>

#### b) N° de viviendas

El Plan General no fija límite al número de viviendas.

#### c) Volumen edificable y dotaciones

El máximo volumen residencial edificable que se puede ejecutar en el sector viene dado por el producto de la superficie a ordenar (110.000 m<sup>2</sup>) por la edificabilidad marcada por el Plan General (0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s). Resultando:

Edificabilidad residencial 110.000 m<sup>2</sup> x 0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s = 44.000 m<sup>2</sup>t.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

Las dotaciones obligatorias según el Plan General son:

- Libre público: ..... 11.000 m2

Siendo la distribución de superficies y edificabilidades las siguientes:

Ciudad Jardín CJ(Ayuntamiento)	36.510 m2(12.177 m2t.)
Ciudad Jardín CJ(Privados)	44.091 m2(31.823 m2t.)
Zonas verdes	11.600 m2
Red viaria	17.799 m2

d) Exceso de Aprovechamiento y Aprovechamiento Tipo

Se trata de una Unidad de Ejecución de Tipo 5 por lo que no se producen excesos de aprovechamiento.

En lo que respecta a la cesión del 10% de su aprovechamiento, se ha fijado mediante Convenio Urbanístico, que se adjunta a este Estudio de Detalle, por una cantidad de 12.177 m2.t. que representan el 27,675%, que en el Convenio y en este Estudio de Detalle se concreta en la parcela norte de 33.394 m2 y esa edificabilidad.

e)Resumen de estudios numéricos.

Superficie a ordenar	110.000 m2
Indice Edificabilidad Residencial	0,40 m2/m2
Edificabilidad residencial	44.000 m2.t.

1.- Superficies

- Residencial:

Ciudad Jardín CJ(Privados).....	44.091 m2
Ciudad Jardín CJ(Ayuntamiento).....	36.510 m2

- Libre público ..... 11.600 m2  
- Viario ..... 17.799 m2

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

*[Signature]*

### 1.3.3.3.- PROPUESTA DE RED VIARIA.

#### a) Accesos previstos:

El acceso al Sector viene establecido por el propio P.G.O.U. utilizando para ello el enlace al sur con la CN-340 por la vía a que da frente "Jardín Botánico. Asimismo esta vía enlazará con la conexión con La Cala a realizar por la U.E. C-18..

#### b) Aparcamientos.

Se prevén 106 aparcamientos en la vía pública, más los aparcamientos obligatorios el interior de las parcela de la ordenanza de edificación correspondiente.

Los aparcamientos correspondientes a las viviendas se deberán establecer en el interior de las parcelas, determinándose su ubicación en los respectivos proyectos de edificación.

Con el fin de mejorar el trazado viario del sector colindante al norte, no se edificará en los barrancos en la parte más al norte de la Unidad de ejecución.



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

*c) Normas técnicas de urbanización.*

Las obras de la red viaria se realizarán de acuerdo con las especificaciones marcadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Mijas, por el Pliego de Condiciones Técnicas del Excmo. Ayuntamiento de Mijas y en su defecto o complemento por el Pliego de Condiciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (PG-3), así como las Normas de Abastecimiento y Saneamiento a Poblaciones de la D.G.O.H.

Dichas especificaciones serán totalmente recogidas en el Proyecto de Urbanización. No obstante, y como prescripciones a tener en cuenta en dicho proyecto de urbanización, se marcan las siguientes:

- En Calzadas.

- La base estará formada por zahorra natural o procedente de machaqueo, con un espesor mínimo de 20 cms. También estará formada por una capa de hormigón H-100 con un espesor mínimo de 20 cms.
- La capa de rodadura podrá estar formada por aglomerado asfáltico en caliente con un espesor mínimo de 6 cm.

- En aparcamientos.

- Las explanadas se compactarán hasta alcanzar el 100%, como mínimo, del ensayo P.N.
- La sub-base cuando exista, está formada por Zahorra natural o procedente de machaqueo, compactada hasta el 100% del ensayo P.M. con un espesor mínimo de 15 cms.
- La base será análoga a la definida en el sub-apartado anterior.
- El pavimento podrá ser de hormigón con masa de RC-175 Kg./ cm<sup>2</sup> o bien de aglomerado asfáltico.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

- En aceras.

- Explanada compactada hasta un mínimo del 100% del P.M.
- Base de hormigón en masa de resistencia característica igual o superior a 125 kg/cm<sup>2</sup> y espesor mínimo de 10 cms.
- Solería de terrazo acanalado a dos tonos de 0,30 x 0,30 m..
- Bordillo de hormigón prefabricado del tipo A-1.

#### 1.3.3.4.- PROPUESTA DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

##### *a) Descripción de la instalación.*

###### *Acometidas.*

La acometida se realizará desde la red de abastecimiento de Río Verde, que discurre por la zona Sur de la Unidad de Ejecución.

###### *Distribución.*

La red de distribución se proyectará del tipo mallado a fin de garantizar el suministro a las distintas parcelas en caso de avería.

###### *Bocas de Riego e Incendio.*

Cumplimentando la normativa vigente, se distribuirán por todo el sector las bocas de riego necesarias para garantizar el servicio a las zonas verdes y los hidrantes contra incendios.

###### *Llaves Generales de Cortes*

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

Se disponen las necesarias para permitir el perfecto funcionamiento de las distintas mallas creadas.

*b) Consumos Previstos y Método de Cálculo.*

*Consumos.*

El Proyecto de Urbanización adoptará los criterios indicados por el Plan General que son los siguientes:

- Dotación mínima por Hab/día: 400 l.
- Dotación por bocas de riego e incendio: 5 l/seg (siendo necesario que puedan funcionar simultáneamente y a pleno caudal tres de ellas)
- Dotación para zonas libres públicas: 50 M3/Ha. y día.

*Método de cálculo.*

El cálculo de la red mallada definida se realizará por el método de Cross utilizando la convergencia de Newton-Rhason, operando de la forma siguiente:

- a) En un nudo la suma algebraica de los caudales entrantes y salientes es igual a cero.
- b) La suma algebraica de las pérdidas de carga o de presión a lo largo de un circuito cerrado, es igual a cero.

*c) Normas Técnicas de Urbanización.*

Las obras de red de abastecimiento se realizarán de acuerdo con las prescripciones recogidas en el Pliego de Condiciones Técnicas del Ayuntamiento de Mijas y las Normas de Urbanización del Plan General de Mijas.

Dichas especificaciones serán cumplimentadas en el Proyecto de Urbanización, si bien se resaltan las siguientes:

- Los diámetros mínimos no serán inferiores a 80 mm. en tuberías de fibrocemento, cuyo timbraje mínimo será 10 atms.
- No deberán superarse presiones de 60 mca.
- Se admiten como máximo una acometida domiciliaria para cada dos parcelas. En este caso puede emplearse tubería de polietileno.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

- La red discurrirá bajo las aceras o zonas verdes a una profundidad mínima de 80 cms. Si esto no fuera posible, se adoptará la protección necesaria.
- Se colocarán bocas de riego a distancias no superiores a 100 m.
- Se dispondrán hidrantes contra incendios con salida normalizada por el Servicio de Bomberos según se define en la NBE-CIF.
- Caso de existir puntos altos o bajos se colocarán ventosas o desagües.

#### 1.3.3.5.- PROPUESTA DE RED DE SANEAMIENTO

##### a) Descripción de la instalación

###### - Redes

En el Proyecto de Urbanización se ha definirá una red separativa.

###### - Pozos de Registro.

Se proyectarán pozos de registro en todas las acometidas de parcelas, cambios de dirección y en tramos rectos a una distancia no superior a 50 mts. a fin de facilitar la limpieza y conservación de la red.

##### b) Criterios para el dimensionamiento.

###### Caudales previstos.

Se calculará el caudal de aguas negras en función del caudal de abastecimiento, repartido el consumo en diez horas y excluyéndose el correspondiente al riego de zonas verdes. Asimismo, se considerará el caudal proporcionado por las cámaras de descarga, que como mínimo será de 20 l/seg. y que habrán de situarse obligatoriamente en cabeceras de ramales si la pendiente del conducto es inferior al 2%.



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

c) *Normas Técnicas de Urbanización.*

Las obras de la red de saneamiento se ejecutarán de acuerdo con las especificaciones marcadas por el Pliego de Condiciones Técnicas del Excmo. Ayuntamiento de Mijas y las Normas de Urbanización del Plan General.

No obstante, en la redacción del proyecto de urbanización se tendrá en cuenta lo siguiente:

- La pendiente mínima de las conducciones será del 2 por mil y las velocidades en régimen normal deberán estar comprendidas entre 0,6 m/seg. y 3 m/seg. Caso de emplearse tubería de fibrocemento para aguas residuales se admitirán velocidades hasta 5 m/seg.
- El diámetro mínimo de la tubería será de 20 cms. en ingerencias y un diámetro mínimo de 30 cms en ramales
- El recubrimiento mínimo de las conducciones de abastecimiento y saneamiento, esta última discurrirá a cota inferior a la de aquella, cumpliéndose que la separación entre las generatrices exteriores de ambas conducciones, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sea superior a 50 cms.
- Los absorbedores con ingerencia a la red de residuales estarán dotados de sifón.

1.3.3.6.- PROPUESTA DE RED DE ELECTRIFICACION.

a) *Electrificación.*

*Descripción de la instalación*

Debido a las previsiones de potencia que estarán en función de las viviendas que abarca el Estudio de Detalle, sería necesario cerrar el bucle a través de los centros de transformación que resulten necesarios de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión y normas de la Compañía suministradora.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

*[Firma manuscrita]*

### *Normas Técnicas de Urbanización*

Las obras se ejecutarán de acuerdo con lo prescrito en el Proyecto de Urbanización y Proyectos eléctricos de M.T., B.T. y C.T. que tendrán que redactarse de acuerdo con la normativa siguiente:

Reglamento de Alta Tensión.

Reglamento Electrotécnico de B.T.

Reglamento de Centros de Transformación

Normas de la Cía. Sevillana de Electricidad.

### *b) Alumbrado Público*

#### *Descripción de la instalación*

Partiendo de los centros de transformación adecuados, se establecerá la red de alumbrado Público compuesto por:

Acometida eléctrica, módulo de protección y medida, armario intemperie con protección magnetotérmica y diferencial incluso reloj astronómico.

Red de alumbrado compuesta por conductores de 1.000 v de tensión nominal de aislamiento y sección mínima de 6 mm<sup>2</sup> bajo tubo de PVC en canalización subterránea.

Luminarias cerradas con lámpara de 150 w de VSAP montadas sobre columnas de altura inferior a 4 m, incluyendo reflector de forma que impidan la contaminación lumínica.

### *Normas Técnicas de Urbanización*

Además de las citadas en el apartado anterior, se tendrán en cuenta las siguientes:

Norma MV para alumbrado público.

Recomendaciones del Comité Español de Iluminación.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

*Martín*

#### 1.3.3.7. - PROPUESTA DE TRATAMIENTO DE LAS ZONAS LIBRES PUBLICAS.

Antes de ser recepcionadas las zonas libres públicas se deberá redactar un Proyecto de Jardinería sobre las Zonas Libres Públicas de acuerdo con las prescripciones del Art. 113 del Plan General que se reproducen textualmente en el apartado 1.1.32.- Normas Técnicas de Urbanización.

Dicho Proyecto de Jardinería, que se tramitará como un Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización, contendrá las determinaciones, sobre el plazo de ejecución. En ningún caso se podrá conceder licencias de primera ocupación a edificaciones lindantes o separadas por un vial de las Zonas Libres Públicas en las que no se haya ejecutado la Jardinería de las mismas

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

ESTUDIO DE DETALLE U.E. C-17

#### CAPITULO 1.4.

### JUSTIFICACION DE LA ADECUADA RELACION CON LA ESTRUCTURA URBANA COLINDANTE

#### APARTADO UNICO.- RELACION CON LA ESTRUCTURA URBANA COLINDANTE.

Tal y como se ha expresado en el apartado 1.3.3.1.- Descripción general, la ordenación propuesta se caracteriza por una total inserción con el suelo colindante.

Asimismo, y como se indica en los apartados 1.3.3.3.- Propuesta de Red viaria, 1.3.3.4.- Propuesta de abastecimiento de aguas, 1.3.3.5.- Propuesta de red eléctrica y 1.3.3.7.- Propuesta de tratamiento de los espacios libres - públicos, el Estudio de Detalle se limita a cumplir las indicaciones del Plan General, apoyándose en las infraestructuras existentes en el suelo colindante y dándoles continuidad en el Sector que se ordena.



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

ESTUDIO DE DETALLE U.E. C-17

CAPITULO 1.5

ANEXO A LA MEMORIA

1.6.1.- RELACION DE PROPIETARIOS .....	48
1.6.2.- SISTEMA DE ACTUACION .....	48
1.6.3.- CONVENIO .....	48

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO.

*R. Ahij*

## ESTUDIO DE DETALLE U.E. C-17

### 1.6.- ANEXO A LA MEMORIA

#### 1.6.1.- RELACION DE PROPIETARIOS.

Se trata de dos propietarios: APEX 2.000 S.A.U. y el Ayuntamiento de Mijas en virtud del Convenio suscrito.

#### 1.6.2.- SISTEMA DE ACTUACION.

El Sistema de Actuación es el de Compensación.

Una vez recibidas las obras definitivamente por el Ayuntamiento la conservación de las mismas dependerá de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación. Se establece un período de garantía de doce meses. Durante el mismo cualquier desperfecto producido por vicios ocultos de las obras tendrá que ser reparado por los promotores de la urbanización. Pasado dicho plazo la conservación será competencia exclusiva de la Entidad de Conservación.

#### 1.6.3.- CONVENIO URBANISTICO

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO.

ESTUDIO DE DETALLE U.E. C-17

DOCUMENTO N° 2

PLANOS

1	SITUACION EN EL MUNICIPIO	1:10.000
2	SITUACION RESPECTO AL PLAN GENERAL	1:2.000
3	TOPOGRAFICO	1 500
4	ZONIFICACION	1:500
5	RED VIARIA	1:500
6	PARCELACION	1:500

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

ESTUDIO DE DETALLE U.E. C-17

DOCUMENTOS Nº 3.

ORDENANZAS REGULADORAS.

CAPITULO 4.1.- AMBITO DE APLICACION .....	51
CAPITULO 4.2.- DETERMINACIONES DEL E. de DETALLE .....	52



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO.

## ESTUDIO DE DETALLE U.E. C-17

### CAPITULO 4.1.- AMBITO DE APLICACION

Las presentes ordenanzas se redactan como documento integrante del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución C-17, afectando a los usos, tipos y características de las edificaciones que en el mismo se realicen.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

ESTUDIO DE DETALLE U.E. C-17

## CAPITULO 4.2.

### DETERMINACIONES DEL E. DE DETALLE

SUBCAPITULO 4.2.1.- Normas generales.....	53
SUBCAPITULO 4.2.2.- Ordenanzas Zonas Unifamiliares Adosadas.....	71
SUBCAPITULO 4.2.3.- Ordenanzas de Ciudad Jardín.....	77

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

## ESTUDIO DE DETALLE U.E. C-17

### CAPITULO 4.2.- DETERMINACIONES DEL PLAE. DE DETALLE

#### SUBCAPITULO 4.2.1.- NORMAS GENERALES

##### ORDENANZAS DE LA EDIFICACION:

##### DEFINICION DE CARACTER GENERAL

Art. 181. - Parcela y solar.

**Parcela:** Se define como PARCELA toda porción de Suelo Urbano edificable, delimitada con el fin de hacer la ejecución de la urbanización y de la edificación conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificaciones.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

- a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
- b) Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.
- c) Las parcelas mínimas serán indivisibles.

**Solar:** Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establece la Ley del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO.

## **Art. 182.-Definiciones de techo edificable:**

### **1. Superficie de techo edificable:**

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas y Altas.

En el cálculo de estas superficies se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, cubiertas, a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor..

La Superficie de los cuerpos salientes abiertos computarán a éstos en un cincuenta por ciento. Computándose en su totalidad los espacios de vividero, resultantes de la aplicación de las determinaciones del artículo 188.4 siguiente. Igualmente computará el espacio bajo cubierta que tenga una altura superior a 1,50 y que estén habilitados para cualquier uso.

No serán computables: las plantas diáfanas, los accesos públicos bajo pórticos, las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos) y los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según estas Normas y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfanas NO cerradas. De igual forma no serán computables la superficie de los sótanos en los términos establecidos en el Art. 192 apart. 2 de estas Normas.

**2. Índice de edificabilidad bruta o de zona:** es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

**3. Índice de edificabilidad neta para cada uso:** es el índice máximo de edificabilidad expresado en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO.

**Art. 183 .- Ocupación de parcela.**

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.
2. En las Ordenanzas de Edificación correspondiente a cada zona se fijarán los porcentajes de ocupación máxima de la edificación a las parcelas.
3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajas de terrenos podrán sobrepasar la ocupación máxima permitida, mas tendrán que respetar la separación a linderos públicos y privados de su ordenanza.
4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos 15º (Zonas Verdes) y 16º (Deportivo) de los contenidos en los presentes Normas, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota natural del terreno.
5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados.

**Art. 184.-Alineación a vial.**

Es la línea que señala el límite de la edificación a lo largo de los viales. Según las Ordenanzas específicas de cada zona, la alineación de la edificación coincidirá o no con la del vial.

**Art. 186 .- Ancho de vial.**

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas Ordenanzas se adoptara como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Su forma de medición se atenderá a los siguientes reglas:

- a) Si las alineaciones de viabilidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con distancias constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

b) Si las alineaciones de viabilidad no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

**Art. 188 .- Criterios para el establecimiento de las alturas edificables.**

1. Las alturas permitidas por la ordenanza se medirán a partir de la cota de referencia o PLANO ORIGEN DE ALTURAS.
2. Se tomará como cota de referencia o PLANO ORIGEN DE ALTURAS un plano horizontal en la cota más alta de la parcela, el cual tendrá la consideración de PLANTA BAJA, reguladora en los términos contenidos en el Art. 191 de estas Normas.

Si el terreno es inclinado, el espacio existente bajo este plano tendrá la consideración de PLANTA SOTANO, regulado en Art. 192 de estas Normas, siempre y cuando la altura con respecto al terreno natural -o la rasante de la o las calles en caso de alineación obligatoria a vial- medida en cualquier punto de la parcela, sea igual o inferior a 1,50 metros. Si la altura fuera superior a 1,50 m. ese espacio pasaría a ser PLANTA BAJA.

En los terrenos con pendientes iguales o superiores al 30% se estará a lo dispuesto en los artículos 153 y 154.

Si el terreno es modificado mediante relleno se ha de considerar como terreno natural el existente antes de su modificación. Si es modificado mediante desmonte se considerará el resultante del mismo.

3. En consecuencia, en los terrenos en pendiente, el plano de Planta Baja deberá fragmentarse en los sectores necesarios para el cumplimiento de la condición anterior, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del edificio con respecto a los respectivos PLANOS DE ORIGEN de ALTURAS de las distintas plantas bajas así fragmentadas.

En los casos de terrenos con pendiente superiores al 20% y en una sola de las fachadas del edificio cuando PLANTA SOTANO resultante de aplicar la norma anterior tenga una altura libre de 3 metros medidos al borde del desnivel, ésta podrá destinarse a un uso



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

*[Firma]*

vividero, siempre que su fachada quede claramente diferenciada de la del resto del edificio, a manera de muro de basamento o zócalo porticado, sin que en ningún caso el espacio libre interior tenga una altura superior a los 2,5 metros.

Todo ello con el propósito manifiesto de obtener el razonable aprovechamiento de un espacio residual, pero sin desvirtuar el objetivo implícito en la norma de controlar las alturas generales impuestas por la ordenanza en cada zona.

5. Cuando, por ordenanza, los edificios deban ir alineados a vial, se observarán las siguientes reglas:

a) Se tomará como PLANO ORIGEN DE ALTURA la cota más alta del tramo de calle al que el edificio deba alinearse (o tramos, en el caso de alineación obligatoria a dos o más viales), operándose, a partir del mismo, conforme a lo establecido en el apartado 2 anterior.

b) En los casos de edificios alineados a vial sobre parcelas de terrenos en pendientes, según una sección transversal a la calle de referencia, se operará como sigue:

b.1) Terrenos con pendiente descendente a partir del vial

Se tomará como PLANO ORIGEN DE ALTURAS la cota más alta del tramo de calle operándose, a partir del mismo, conforme a lo establecido en los apartados 2 y 4 a) anteriores.

b.2) Terrenos con pendiente ascendente a partir del vial.

Se tomará como PLANO ORIGEN DE ALTURAS la cota más alta de la parcela, escalonándose dichos planos conforme a lo establecido en el apartado 2 de manera que el edificio se manifiesta en la alineación al vial según lo expresado en el gráfico, es decir, con la rasante del tramo de calle medida en cualquier punto de ésta.

6. Con carácter general se establecerá que los alzados aparentes, compuestos por superposición de los diferentes planos del edificio, no podrán presentar una altura superior en dos plantas a la máxima permitida.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

Los casos singulares en que no puedan ser de aplicación estricta las reglas anteriores deberá ser objeto una propuesta previa de aplicación de alturas ante los Servicios Técnicos Municipales, que dictaminaran conforme al espíritu y objetivos de esta Normativa, es decir, controlar las alturas generales impuestas por la ordenanza en cada zona, evitando el uso abusivo del bajo rasante y las modificaciones excesivas del terreno natural.

**Art.189.- Criterios para la medición de la altura edificable.**

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia o PLANO ORIGEN DE ALTURA hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior del último forjado en el caso de cubierta plana.
2. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán los desvanes o cuerpos habitables referidos en el Art. 190, en los términos establecidos en el mismo.
3. Con independencia de lo anterior, sobre el plano del tejado o sobre el forjado de la azotea o cubierta plana solo se permitirán:
  - Los petos de barandilla de fachada (anterior, posterior o lateral) y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20 con elementos opacos o transparentes. Los petos de separación entre azoteas, opacos o transparente podrán tener una altura máxima de 2 metros.
  - Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de azoteas o cubierta plana, con una altura máxima de 0,60 metros.
  - Los elementos técnicos de instalaciones según se regula en el Art. 208 de estas normas.
  - Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y que no supongan aumento de la superficie edificada.
  - Las pérgolas o toldos con elementos ligeros con una altura máxima de 2,20 metros.



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

**Art.190.-Aprovechamiento en la cubierta.**

La cámara o desván existente bajo la cubierta podrá habilitarse como espacio vividero, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Los paños del tejado o elementos que conforman el espacio bajo la cubierta deberá ser planos y apoyarán directamente sobre el plano del forjado de la última planta. No se admite, por tanto, apoyarlo en petos recrecidos sobre el borde de este forjado.
- b) La pendiente máxima de los planos que conforman la cubierta será del 70% (35°). No se admite la conformación de cubiertas por sucesión de planos con distinta inclinación, tipo mansarda.
- c) La altura máxima de la cubierta, medida en el interior, será de 3,5 m.
- d) Podrán abrirse huecos de ventilación en los paños, bien en su propio plano, o sobresaliendo de él, en forma de buhardilla.
- e) Tanto los huecos como las buhardillas referidos en el apartado deberán separarse 1,50 m. de los aleros y de los extremos del tejado. Asimismo deberá existir una distancia mínima de 2,00 m. entre dos huecos o buhardillas consecutivas.
- f) Las buhardillas no podrán tener una altura total, media exteriormente, superior a 1,50 m. ni un ancho superior a 1,20 m.
- g) En las zonas cuya volumetría venga dada por un índice de edificabilidad, computará, a efectos de superficie construida, todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso vividero. Se exceptúa de esta norma las cubiertas cuyas cumbres no alcancen los 2 metros de altura, contruidos sobre tabiquillos palomeros.
- h) El acceso a esta cámara o desván no podrá realizarse desde zonas comunes, en el caso de edificios plurifamiliares debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

**Art.191. - Planta Baja.**

1. Se define como Planta baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella se ha señalado en el artículo 188.
2. Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodeada que no tuvieran expresamente definida una alineación de chaflán será aconsejable dejar en Planta Baja ( si la construcción va alineada al vial), o bien en la cerca de cerramiento - si la construcción se retranquea - un chaflán definido en cualquier caso por la distancia de 3 metros a partir de la esquina en ambas fachadas. En casos excepcionales el Ayuntamiento determinará la solución correspondiente.
3. Para todos los casos.
  - a) Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3,20 metros cuando ésta se destine a uso comercial o público y de 2,50 metros para uso de vivienda.
  - b) No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.
  - c) Los altillos o Plantas Bajas partidas se permitirán en Planta Baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten Altillos, no utilizables para vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes:
    - c.1. Se separarán un mínimo de dos (2) metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.
    - c.2. No podrá superar el 40% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
    - c.3. Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

#### **Art.192.- Planta Sótano.**

1. Se define como Planta Sótano la situada por debajo del PLANO ORIGEN DE ALTURAS o Planta Baja según los términos expresados en el Art.188.
2. Para usos de aparcamiento, trasteros o almacenes ligados a las viviendas la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificables. Los espacios vivideros que resulten, en los terrenos con pendiente, como consecuencia de la aplicación de los criterios de rasante computarán a efectos de edificabilidad.
3. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

#### **Art.193.-Plantas Altas.**

1. Se define como Planta alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja.
2. La altura libre de las Plantas Altas no serán inferior a 2,50m. para toda zona o sector. Las plantas diáfanas para servicios e instalaciones de altura inferior a 2,10 no contará a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificables.

#### **Art.194.-Medianería.**

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

#### **Art.195.-Manzana.**

Es la superficie de suelo delimitado por alineaciones de vialidad contiguas.

#### **Art.196.-Profundidad edificable.**

Es la distancia normal a la línea de fachada que limita a la edificación por su parte posterior. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

#### **Art197.-Espacios libre interior de manzana.**

Es el espacio no ocupado por edificación que resulte aplicar las profundidades edificables.

#### **Art.198.-Retranqueos de la edificación a la alineación.**

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o las medianerías.  
Pueden ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana .
- b) Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
- c) Retranqueo en las Plantas Altas de una edificación.
- d) Retranqueo en Planta Baja formación de pórticos o soportales.

#### **Art.199.-Reglas sobre medianerías.**

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, éstas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y aparición de huecos como si se tratase de una fachada.
2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO.

*[Signature]*

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante se encuentre ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrá de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales a que den lugar linderos de parcelas cuyos quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

#### **Art.200.-Cuerpos salientes.**

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones volados o análogos.
3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.
4. Cómputo de superficies:
  - a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
  - b) La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
  - c) En el supuesto singular de que el cuerpo saliente sea mixto, es decir, se abra por todos sus lados a partir de un plano paralelo a la línea de fachada, la superficie de esta última parte abierta sólo se computará en un 50% a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.
  - d) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

*M. L. 3*

5. En general, se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja, salvo los casos expresamente permitidos en las ordenanzas particulares de zona.
6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas específicas de Zona o Sector, los cuerpos salientes a partir de la Primera Planta.
7. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse al menos 0,60 metros de la medianería sobre el plano de la fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 metros sobre el nivel de la acera.
8. En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera.

#### **Art.201.-Elementos salientes.**

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobrepasen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:
  - a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cms. respecto al paramento de fachada.
  - b) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 metros para las calles de menos de 20 m. de ancho, y hasta un máximo de 0,90 m. para las calles de 20 o más metros.
2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que regula en estas Normas, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

#### **Art.202.-Ventilación e iluminación.**

- a) Salvo los casos expresamente consignados en las Ordenanzas específicas de zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de Patios de Luces. Las demás dependencias que no estén destinados a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de Ventilación.
- b) La Ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.
- c) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancias destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

#### **Art.203.-Obras de ampliación.**

Todo lo que se dispone en estas Normas, tanto sus disposiciones de carácter general como en las específicas de zona, sobre Patios, Patios de Luces y Patios de Ventilación, será de aplicación a las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

#### **Art.204.-Patios de Luces.**

- 1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener Iluminación y ventilación.
- 2. Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial. y son mixtos los abiertos a estos espacios.





20 DIC. 2002  
EL SECRETARIO  
*[Signature]*

3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de 2 metros para edificios de hasta PB+2, y no siendo el patio mancomunado, y de 3 metros en los demás supuestos. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del Patio de Luces (Nº de Plantas)	Superficie mínima (m2)
Hasta 2.....	9
Hasta 3 .....	12
Hasta 4 .....	14
Hasta 5 .....	16
Más de 5 .....	20

4. Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna de su caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la Tabla del numero 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número 3 de este artículo.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos .

5. El patio de Luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los patios mancomunados se regirán, en cuanto a su forma y dimensionamiento, por lo dispuesto para los patios interiores y mixtos.

6. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrá en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

- a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
- b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente salvo que la última este retranqueada un mínimo de 3 m., en cuyo caso no se considerará.
- c) El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.
- d) Los patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de 20% superior a la del patio.

#### Art.205.-Pacios de Ventilación.

1. Se designarán con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar y ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.
2. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.
3. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los Patios de Ventilación dependerá de su altura. La dimensión del Patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 metros. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

Altura del Patio de Luces (Nº de Plantas)	Superficie mínima (m2)
Hasta 2.....	5
Hasta 3 .....	7
Hasta 4 .....	9
Hasta 5 .....	11
Más de 5 .....	15

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

4. Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:
  - a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.
  - b) La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de planta, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.
5. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.
6. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

#### **Art.206.-Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.**

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de ésta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada Zona o Sector.

2. Los Sótanos e instalaciones deportivas o cualesquiera otras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector.

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

**Art. 207.-Condiciones de cerramiento de parcela.**

- a) En los solares aún no edificados será obligatorio realizar un muro de cerramiento ciego de 2 metros de altura máxima, el cual tendrá carácter provisional y estará situado en el límite de la propiedad, deslindando el espacio público del privado.

Con la solicitud de licencia de obra de edificación el cerramiento se adecuará a lo regulado para parcelas edificadas.

- b) En parcelas edificadas con fachadas no alineadas a vial no será obligatorio el vallado de las mismas pero, en caso de hacerlo, las vallas tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo llegar hasta 1,50 metros de altura con elementos ciegos y opacos y el resto coronado con cerramiento ligeros o transparentes (elementos cerámicos en celosía, de hierro, vegetales, etc.).

En cualquier caso la valla irá situada en el límite de la propiedad, deslindando el espacio público del privado, y el proyecto de la misma habrá de incluirse en los documentos técnicos del proyecto de edificación.

- c) Muros alineados a vial: En parcelas edificadas con fachadas alineadas o no a vial cuyo terreno esté a una cota superior a la calle de acceso, se permitirá la construcción de muros de contención en la alineación del vial público, con altura igual a la diferencia de cota entre la del vial y la del terreno con una altura máxima absoluta de 4,50 m. Si la diferencia de cota fuera mayor, por encima de 3,5 metros habrá de desmocharse el terreno de manera que éste quede contenido en su talud natural.

Si la diferencia de cota fuera superior a 2,30 metros, tras de este muro, y en la alineación del vial, podrá habilitarse un espacio para ubicar las preceptivas plazas de aparcamiento.

En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de la calle respecto a los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación se dividirá en tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima anteriormente establecida.



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

Estos muros deberán ser considerados como fachadas, expresándose su tratamiento y características técnicas en el Proyecto objeto de solicitud de licencia.

#### **Art.208.-Elementos técnicos de las instalaciones.**

Son partes integrantes de los servicios del edificio colectivo o individual, y comprende los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de éstos a la terraza o cubierta, cuerpos de escaleras de acceso a la cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.

En los edificios con ático se permitirán sobre los mismos los depósitos de reserva de agua, no estando permitido ningún otro elemento técnico de instalaciones.

2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.
3. Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

#### **Art. 209.-Casos particulares : Construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos.**

1. Salvo que expresamente se prohíba en determinadas Ordenanzas específicas de Zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscina, vestuario, lavaderos, invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y



20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

- ocupación; salvo los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre propietarios deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y públicos.
2. En los edificios para uso de aparcamientos, salvo que se dispongan lo contrario en las Ordenanzas específicas de Zona, los parámetros reguladores de la edificación serán, exclusivamente, al altura máxima edificable y la separación a linderos público y privado. La altura de Planta Baja tendrá un máximo de 4,50 m. y un mínimo de 3,50 pudiendo ser destinado a usos comerciales. La altura libre de las plantas superiores no deberá ser inferior a 2,30. En todo caso la altura total del edificio no deberá sobrepasar en ningún punto la altura máxima en metros, regulada por cada ordenanza.
  3. Las construcciones destinadas a aparcamientos realizadas en el subsuelo bajo el espacio público, bien sea del Sistema de Areas Libres o del Sistema Viario, de iniciativa pública o privada, en régimen de concesión, deberán observar las condiciones de diseño interior reguladas en el capítulo 5º del título II de estas Normas y deberán ir acompañadas de un proyecto de Urbanización que defina las condiciones de reposición del espacio público y, en su caso, de la remodelación del mismo tras la ejecución de las obras del subsuelo, con expresión del sistema de acceso, rodados y peatonales, elementos de señalización, mobiliario urbano, ornato, etc.

#### **SUBCAPITULO 4.2.3.- ORDENANZA ZONA DE CIUDAD JARDIN.**

##### **ZONA DE CIUDAD JARDIN**

##### **Art. 238.- Definición y objetivos.**

Esta ordenanza viene a ser una asimilación de las ordenanzas AGRUP-H y AGRUP-E, en su versión plurifamiliar y BLQ del PGOU/87 con la introducción de nuevos parámetros. Con ella se pretende regular futuros procesos de colonización de suelo significados por su densidad media, baja ocupación y discreta altura edificable, a medio camino entre la edificación compacta de las áreas centrales y núcleos consolidados y la imagen suburbana de las urbanizaciones residenciales.

Serán, pues, áreas de carácter mixto, de viviendas unifamiliares y plurifamiliares, con edificios exentos que, en su conjunto, ocupan menos suelo que los sectores existentes de ordenación abierta con bloques plurifamiliares, permitiendo la existencia de grandes

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO,

*[Signature]*

espacios libres privados cuyo ajardinamiento habrá de imprimir a estas zonas su carácter más significado.

Se contempla bajo esta ordenanza la posibilidad de disponer las edificaciones en agrupaciones tipo Pueblo Mediterráneo.

### Art. 239.- Definición de Sub-zonas.

Las zonas de extensión abarcadas por la presente ordenanza se denomina, CJ-3.

### Art. 240.- Condiciones de la Ordenación y Edificación.

#### 1. Edificabilidad neta.

Subzona	índice de edificabilidad neta
Cj-3	(S-1) 0,737736 m2t/m2s
Cj-3	(S-2) 0,7064556 m2t/m2s
Cj-3	(N) 0,333525 m2t/m2s

#### 2. Parcelación.

La parcela mínima edificable es de 600 m2.

#### 3. Altura edificable y ocupación de suelo.

La altura es una parámetro que se presenta unívocamente relacionado con el tamaño de la parcela y ocupación de la misma, de acuerdo con las relaciones siguientes:

Subzonas	Edificabilidad M2t/m2s	Para construir un número máximo de plantas de	Es preciso disponer de una parcela con los siguientes tamaños(m2)	Con una ocupación máxima de(%)
Cj-3	(S-1) 0,7377360	PB+1	600-1.200	55
	(S-2) 0,7064556	.PB+2	1.200-2.400	50
	(N) 0,333525	PB+3	>2.400	45

20 DIC. 2002



EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

La correspondencia entre el número de plantas y la altura máxima, expresada en metros, se regula mediante la siguiente relación:

Altura máxima (m)	Nº de plantas
Hasta 4,20	PB
Hasta 7	PB+1
Hasta 10	PB+2
Hasta 13	PB+3

Para todo referente a la altura edificable permitida se estará a lo dispuesto en los artículos 188 y 190 de las presentes Normas. Sobre una cubierta plana podrá emplazarse un cuerpo de edificación habitable retranqueado un mínimo de 3,00 metros sobre la vertical del plano de fachada, siempre que dicho cuerpo no supere la altura absoluta de 2,70 metros medido interiormente, y la ocupación no suponga más del 50% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior.

#### 4. Separación a linderos públicos.

La separación del edificio o los linderos públicos vendrá dada por la siguiente relación.

ALTURA	DISTANCIA A LINDERO PUBLICO
PB+1	3
PB+2	3
PB+3	3,5

Se exceptúan de esta condición en los casos en que los edificios sobre parcelas cuya fachada a vial tenga una longitud mayor de 40 metros, en cuyo caso podrán alinearse a vial.

#### 5. Separación a linderos privados.

En todas las Sub-zonas, la separación a linderos privados será como mínimo de 1/2 de la altura total del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.

Cuando algunos de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento - previa propuesta o petición de la parte interesada -, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.





#### **6. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela y longitud máxima de la edificación.**

Los edificios tendrá una longitud máxima de 60 m. En el caso de disponerse varios en una misma parcela la separación mínima entre fachada será de 2/3 de la altura del edificio más alto.

#### **7. Disposición del volumen edificable.**

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela. La limitación vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables a la zona, establecida en todo caso la condición de que la fachada del edificio no podrá superar los 60 metros de longitud máxima.

En todas las subzonas la presente ordenanza puede tener una forma de aplicación que se traduzca en último término en tipología de viviendas unifamiliares, aisladas o adosadas. Ello se permite expresamente siempre que se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las subzonas.

#### **8. Ordenanzas de valla.**

Para todo lo referente a los cerramientos exteriores de parcela se estará a lo dispuesto en el Art.207 de estas Normas .

#### **9. Aparcamientos.**

El número de aparcamientos se regulará en función de lo dispuesto por el artículo 82.

#### **Art.241.-Condiciones de uso.**

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Viviendas en sus modalidades plurifamiliar y unifamiliar, aislada y adosada.
- Los definidos en el artículo 56 de estas Normas con el número 3, 4, 5 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

En las parcelas edificables se respetarán las restricciones de uso del planteamiento de desarrollo tramitado con antelación al presente Plan General.

MIJAS, Febrero 2.002





APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

20 NOV. 2002

PROYECTO 20 DIC. 2002  
EL SECRETARIO,  
PROMOTOR *[Signature]*

ESTUDIO DE DETALLE  
UNIDAD DE EJECUCION C-17  
APEX 2.000 S.A.U.

PLANO

SITUACION RESPECTO AL PLAN GENERAL

ESCALA:

1:10.00

ARQUITECTOS

JUSTINO ADRADA BERRIOZABALGOITIA

*[Signature]*

FECHA: FEBRERO, 2002

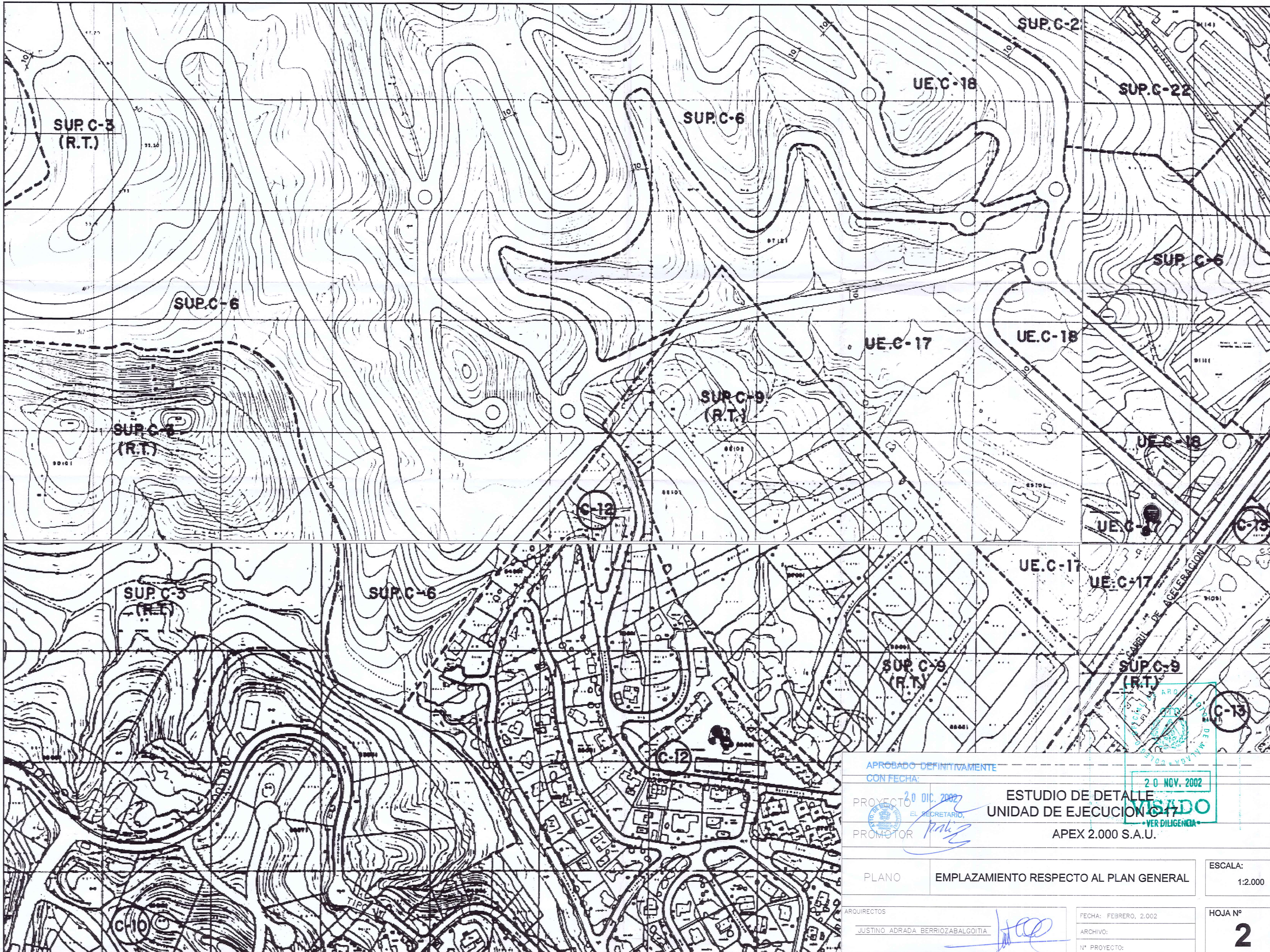
ARCHIVO:

PROYECTO:

HOJA Nº

1





APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA: 20 DIC. 2002		ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE EJECUCIÓN C-17	
PROYECTO EL SECRETARIO		VISADO VER DILIGENCIA	
PROMOTOR		APEX 2.000 S.A.U.	
PLANO	EMPLAZAMIENTO RESPECTO AL PLAN GENERAL		
ARQUITECTOS JUSTINO ADRADA BERRIOZABALGOITIA		FECHA: FEBRERO, 2002	ESCALA: 1:2.000
ARCHIVO:		Nº PROYECTO:	HOJA Nº 2





APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

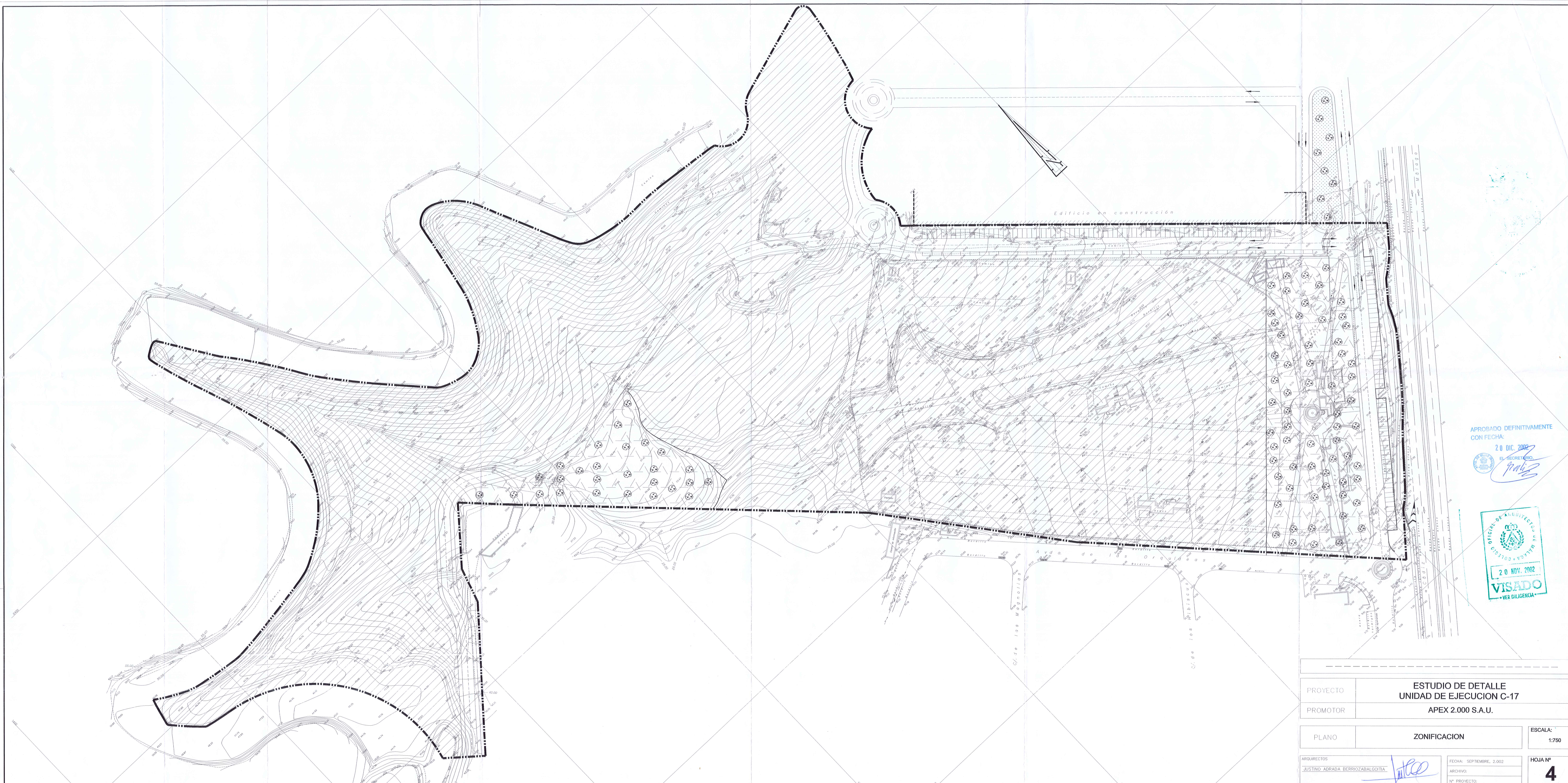
20 DIC. 2002

EL SECRETARIO



PROYECTO		ESTUDIO DE DETALLE	
PROMOTOR		UNIDAD DE EJECUCION C-17	
PLANO		APEX 2.000 S.A.U.	
ARQUITECTOS		TOPOGRAFICO-ESTADO ACTUAL	
JUSTINO ADRADA BERRIOZABALGOITIA		ESCALA:	
		1:750	
		HOJA Nº	
		3	





APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

20 DIC. 2002  
EL SECRETARIO  
*[Signature]*



PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE EJECUCION C-17	
PROMOTOR	APEX 2.000 S.A.U.	
PLANO	ZONIFICACION	ESCALA: 1:750
ARQUITECTOS JUSTINO ADRADA BERRIOZABAL GOITIA <i>[Signature]</i>	FECHA: SEPTIEMBRE, 2002 ARCHIVO: N° PROYECTO:	HOJA N° <b>4</b>



VIAL "B"	
V-1	
Angulo=	63.563
Radio=	33.349
Tangente=	18.185
Desarrollo=	33.297
Bisectriz=	4.636

VIAL "C"	
V-1	
Angulo=	53.069
Radio=	75.000
Tangente=	33.206
Desarrollo=	62.521
Bisectriz=	7.022

VIAL "B"	
V-2	
Angulo=	57.061
Radio=	50.490
Tangente=	24.275
Desarrollo=	45.255
Bisectriz=	5.532

VIAL "C"	
V-2	
Angulo=	44.298
Radio=	100.000
Tangente=	36.266
Desarrollo=	69.583
Bisectriz=	6.373

VIAL "B"	
V-3	
Angulo=	14.248
Radio=	21.160
Tangente=	2.378
Desarrollo=	4.736
Bisectriz=	0.133

VIAL "C"	
V-3	
Angulo=	87.436
Radio=	20.000
Tangente=	16.397
Desarrollo=	27.469
Bisectriz=	5.862

VIAL "B"	
V-4	
Angulo=	28.596
Radio=	20.000
Tangente=	4.569
Desarrollo=	8.984
Bisectriz=	0.515

VIAL "C"	
V-4	
Angulo=	28.596
Radio=	20.000
Tangente=	4.569
Desarrollo=	8.984
Bisectriz=	0.515

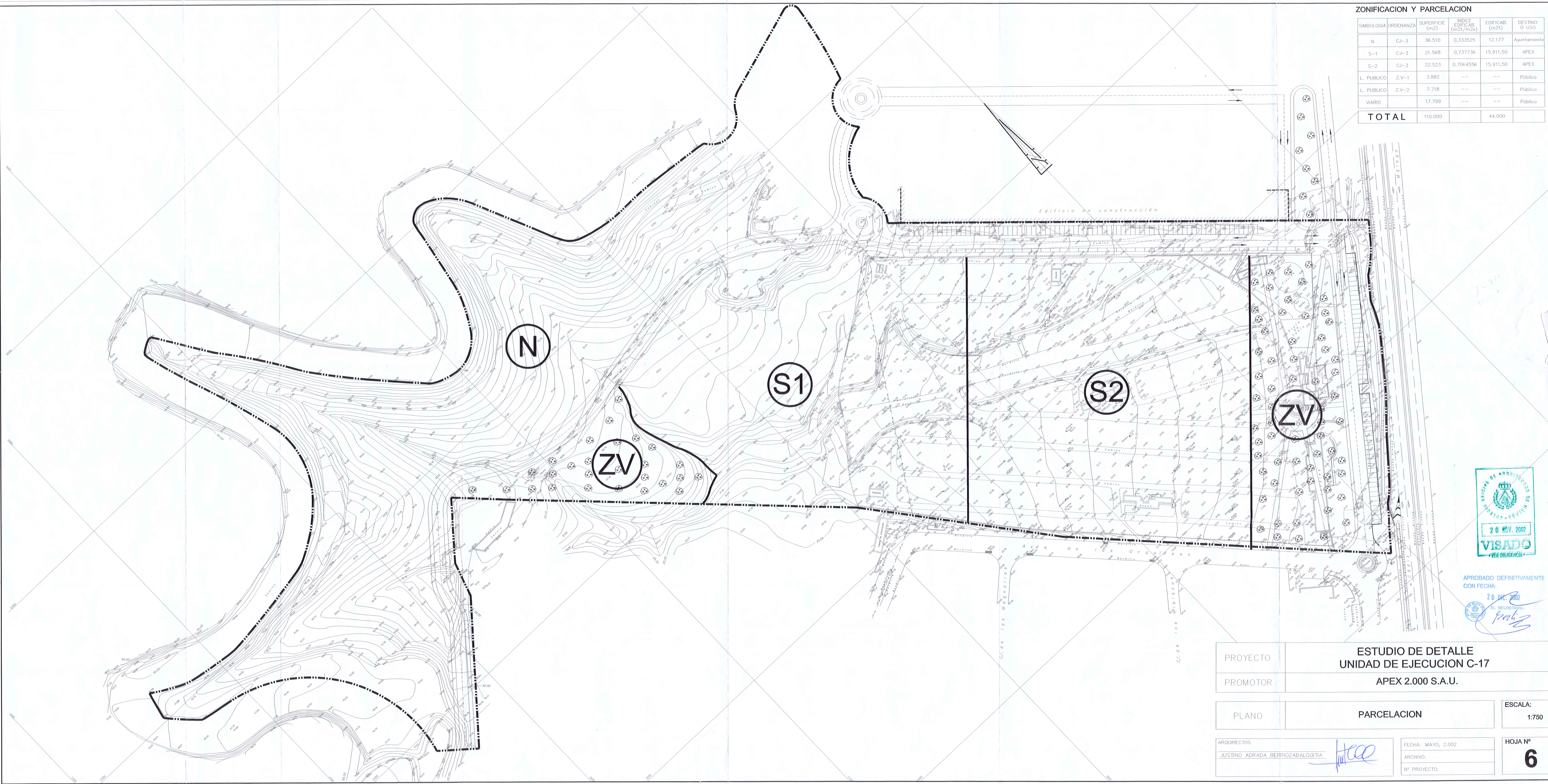
VIAL "B"	
V- VERTICE	
Angulo=	ANGULO
Radio=	RADIO
Tangente=	TANGENTE
Desarrollo=	DESARROLLO
Bisectriz=	BISECTRIZ



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA  
20 DIC. 2002  
EL SECRETARIO  
*[Signature]*

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE EJECUCION C-17	
PROMOTOR	APEX 2.000 S.A.U.	
PLANO	RED VIARIA	ESCALA: 1:750
ARQUITECTOS JUSTINO ADRADA BERRIOZABALGOTIA <i>[Signature]</i>	FECHA: SEPTIEMBRE, 2.002 ARCHIVO: Nº PROYECTO:	HOJA Nº 5





ZONIFICACION Y PARCELACION					
SIMBOLOGIA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)	INDICE EDIFICAB. (m2l/m2s)	EDIFICAB. (m2l)	DESTINO O USO
N	CJ-3	36.510	0,333525	12.177	Ayuntamiento
S-1	CJ-3	21.568	0,737736	15.911,50	APEX
S-2	CJ-3	22.523	0,7064556	15.911,50	APEX
L. PUBLICO	Z.V-1	3.882	---	---	Público
L. PUBLICO	Z.V-2	7.718	---	---	Público
VIARIO		17.799	---	---	Público
TOTAL		110.000		44.000	



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

20 DIC. 2002  
EL SECRETARIO  
*poli*

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE EJECUCION C-17	
PROMOTOR	APEX 2.000 S.A.U.	
PLANO	PARCELACION	ESCALA: 1:750
ARQUITECTOS JUSTINO ADRA DA BERROZABALGOITIA	FECHA: MAYO, 2.002 ARCHIVO: N° PROYECTO:	HOJA N° <b>6</b>