

**DOCUMENTO DE REFORMA Y ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DE LA URBANIZACION "PLAYA POLARSOL" AL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE MIJAS.**

**1.- OBJETO DEL TRABAJO:**

Consiste en preparar la documentación necesaria, para adaptar el Plan Parcial de Ordenación de la urbanización PLAYA POLARSOL a las nuevas disposiciones de la Revisión del Plan General de Ordenación de Mijas, actualmente en tramitación. Del mismo modo, se contempla la modificación de viario propuesta y aceptada por el Ayuntamiento, en el período de información al público de la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan, y se propone un aumento de la densidad de viviendas sin alteración de los demás parámetros de edificación previstos en el Plan Parcial.

Esta documentación propone las reformas que a continuación se detallan, con objeto de que sean recogidas en la Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General, o bien determine las condiciones en que pueda ser tramitada su aprobación.

**ANTECEDENTES:**

En Noviembre de 1995 se preparó el primer Documento de Adaptación de este P.P.O. , que fué modificado sucesivamente en Enero de 1997, en Febrero de 1998 y en Septiembre de 1998.



## **2.- SITUACION RESPECTO AL PLANEAMIENTO SUPERIOR Y JUSTIFICACION.**

En el P.G.O. la urbanización POLARSOL se sitúa en el sector 18, calificado como Suelo Urbanizable Programado 1ª Etapa. El Plan Parcial fue aprobado definitivamente con fecha 21-12-1988. Del mismo modo, se encuentra aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización. El Sector se encuentra con las obras de urbanización iniciadas y algunos viales realizados. La Zona UA-1 se encuentra edificada y consolidada.

La Revisión del P.G.O. aprobado inicialmente el 17.3.1995, lo califica como Suelo Urbanizable Programado ( S.U.P. C-21) en "Régimen Transitorio".

Aunque la urbanización POLARSOL se encuentra en la situación "C" del Régimen Transitorio de acuerdo con la Disposición Transitoria Sexta, y por tanto no necesita tramitar el Expediente de Adaptación al Plan General, dado que se propone una reducción del viario, se deja a criterio del Ayuntamiento, la tramitación requerida para la aprobación del expediente.

## **3.- DESCRIPCION DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS:**

### **3.1.- REFORMA DEL VIARIO:**

El viario se mantiene en términos generales de acuerdo con el proyecto de la Revisión del Plan General, habiéndose solo modificado la calle "I" y la calle "C" donde se proyecta una rotonda para reducir en lo posible la velocidad de circulación.

Cuando la calle separa una zona verde de una residencial, se incorpora toda la superficie a la zona verde, y cuando divide dos zonas residenciales, se reparte entre ambas.

Las modificaciones de las dotaciones de infraestructura motivadas por la supresión de las calles, se tendrán que reflejar en la redacción de un Reformado de Dotación de Infraestructura.





### 3.2.-REFORMA DE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS.

De acuerdo con las determinaciones del Ayuntamiento de Mijas, se propone una densidad de viviendas de 20/ha semejante a la prevista en la Revisión del P.G.O.U. para el suelo URBANIZABLE PROGRAMADO.

Partiendo de esta densidad de 20 viv./ha. se han asignado 30 viv. a la zona UA-5 por ser AIS-4 por considerar que es el número máximo edificable una parcela mínima de 800 m<sup>2</sup>. El resto de las viviendas ( 660-30 = 630) se han repartido de forma proporcional a la superficie de cada una de las zonas residenciales.

En las zonas MA - MB - MC, no se asignan viviendas por pretender edificar en ellas comercial y hotel.

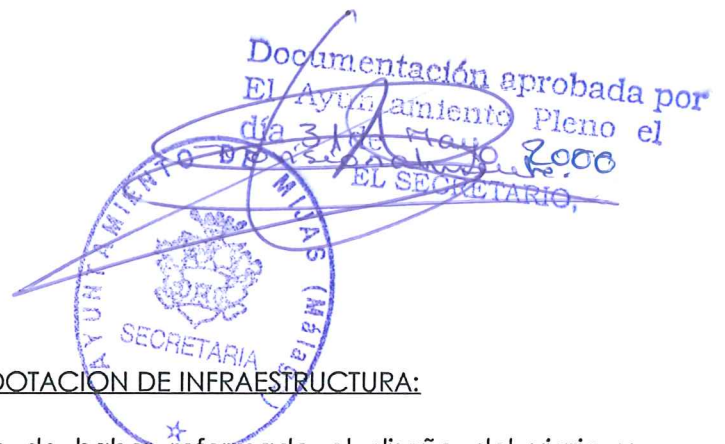
3.3.- De acuerdo con el P.P.O. se establece la obligatoriedad de presentar Estudio de Detalle o bien Proyecto sobre la totalidad de cada una de las unidades de actuación.

### 3.4.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

\* El 10% del APROVECHAMIENTO MEDIO fue compensado en su día.

### 3.5.- DELIMITACION DE ZONAS.-

En la zona denominada UA-7 del P.P.O., la Revisión del P.G.O.U. ha grafiado una trama de zona verde invadiendo la zona residencial privada. Del mismo modo y aunque en todas las zonas respeta el índice de edificabilidad, en ésta lo reduce del 0,3457 al 0,2376 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Estas modificaciones no se han considerado por entenderlo como error de grafismo del Plan, debido a una inexacta localización de la delimitación de la urbanización Polar Sol en esa zona. Del mismo modo, sitúa la calle que circunda la Z.V.3 en su extremo sur dentro de la urbanización, aunque en la realidad es exterior a ésta.



### 3.6.-REFORMA DE DOTACION DE INFRAESTRUCTURA:

Con motivo de haber reformado el diseño del viario y haber suprimido algunos de los tramos previstos en el Plan Parcial, algunas dotaciones de infraestructura se han visto interrumpidas, por lo que, se propone un nuevo diseño adaptado al viario que se proyecta.

#### - Red de agua:

Se mantiene el esquema general propuesto por el Proyecto de Urbanización, aunque se suprime el ramal que transcurría por el tramo final de la calle "E" y se incorpora con la calle "F".

Las modificaciones se han reflejado en el plano nº 6 "Red de Agua".

#### - Red de saneamiento fecal:

Al haberse suprimido el tramo final de la calle "E", el saneamiento de las zonas UA.3 y UA.4 se realiza a través de las calles "F" y "A".

El resto de la red no se altera.

Las modificaciones quedan reflejadas en el plano nº 7 "Red de Saneamiento"

#### - Red de pluviales:

Del mismo modo que ocurría en la red de saneamiento, al suprimirse el tramo final de la calle "E", la recogida de pluviales de las zonas UA.3, y UA.4 se confía a las calle "F".

El resto de la red no se altera.

Las modificaciones quedan reflejadas en el plano nº8 "Red de Pluviales".

La zona Norte de la parcela UA.2 se recoge en el paso inferior de la calle D.

Documentación aprobada por  
El Ayuntamiento Pleno el  
día 31 de Mayo 2000  
EL SECRETARIO,



- Red de Alta Tensión y alimentación de energía:

A pesar de haber desaparecido la calle "I", hemos mantenido el trazado de alta tensión existente en el Proyecto de Urbanización para no variar la posición estratégica del transformador C.T.4 conduciéndolo por la Z.V.4 junto al antes tramo superior de la calle B y creando una servidumbre en el tramo inferior.

En los centros de transformación se ha modificado la capacidad prevista por cada uno de ellos, de acuerdo con la nueva distribución de viviendas.

Las modificaciones quedan reflejadas en el plano nº 9 "Red de Alta Tensión y Alimentación de Energía".

- Red de alumbrado y red de telefonía:

Como quiera que el alumbrado se adapta a las calles que se realizan, no se han producido reformas dignas de mención en la red.

Fuengirola, Julio de 1999  
EL ARQUITECTO

*Unán*



# CUADRO DE CARACTERISTICAS

ZONAS	SUP. (m2)	USO	N. DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	TECHO EDIFICABLE (m2)
UA1 (a)	10.476	CJ-1	45	0.302	3.168
UA1 (b)	5.222	ADS4	22	0.302	1.579
UA1 (c)	7.808	CJ-1	33	0.302	2.363
UA2	30.934	CJ-1	130	0.302	9.342
UA3	25.968	CJ-1	114	0.302	7.842
UA4	23.065	CJ-1	98	0.302	6.965
UA5	29.278	AIS-4	30	0.1536	4.500
UA6	26.753	CJ-1	117	0.2376	6.356
UA7	16.600	CJ-1	71	0.3456	5.736
MA	9.819	CJ-2 (HOTEL Y COMERCIAL)	—	0.6788	6.666
MB	4.297	CJ-2 (HOTEL Y COMERCIAL)	—	0.7365	3.165
MC	3.146	CJ-3 (HOTEL Y COMERCIAL)	—	1.006	3.165
MD	5.114	EQ. PRIVADO (HOTEL)	—	0.3736	1.911
ZV 6	10.731	VERDE PRIVADO	—	—	—
VIARIO	33.818	CIRCULACION	—	—	—
8	4.332	DEPORT/SOCIAL	—	0.323	1.400
9	6.193	DOCENTE	—	—	—
ZV 1, 2, 3, 4, 5	76.266	VERDE PUBLICO	—	—	—
TOTAL	329.820		660	0.1945 m2/m2	64.158m2

Documentación aprobada por  
El Ayuntamiento Pleno el  
20 de Mayo de 2009  
El SECRETARIO

## ANEXO Nº 1 A LA MEMORIA

En cumplimiento del artículo 58) apartado 3) del Reglamento de Planeamiento de vigente Ley del Suelo se redacta el presente anexo.

UNIDAD ACTUACION MANZANAS PARCELAS	U S O	SUPERFICIE SUELO M2	VOLUMEN MAXIMO PERMITIDO	EDIFICA BILIDAD m3/m2	Nº VIVIEND.	Nº HABIT.
UA 1	Residencial	23.506	21.330	0,907	84	199
UA 2	Residencial	28.686	26.031	0,907	82	213
UA 3	Residencial	25.350	23.003	0,907	72	187
UA 4	Residencial	22.385	20.313	0,907	54	145
UA 5	Residencial	29.278	13.500	0,461	15	60
UA 6	Residencial	26.925	19.200	0,713	32	66
TOTAL RESIDEN CIAL PRIVADO		156.130	123.377		339	870
A	Hotelero	8.143	20.000	2,456		200
B	Serv. Comple	3.914	10.000	2,555		
C	Serv. Comple.	3.313	10.000	3,018		
D	Club Social	5.379	6.000	1,115		
TOTAL OTROS USOS PRIVADOS.		20.749	46.000			970
ZV 4 y ZV 5	Verde privado	19.729				
TOTAL PRIVADO		196.608				
UA 7	Residencial Exceso aprov.	16.600	17.223	1,037	34	98
8	Deport/Social	4.332	4.200	0,969		
9	Docente	6.193				
ZV 1 a ZV 3	Verde público	51.604				
VIARIO	Circulación	35.663				
TOTAL CESIONES (*)		114.392	21.423		34	98
TOTAL		311.000	190.800		373	1.068

(\*) Sin incluir el 10% de aprovechamiento medio.

LOS ARQUITECTOS

LA PROPIEDAD

**ANEXO I**

**ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA**



Documentación aprobada por  
El Ayuntamiento Pleno el  
día 31 de Mayo 2000  
EL SECRETARIO,



## ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS (AIS)

### Art. 227.—Definición y objetivos.

Esta zona entronca con la tipología residencial de "Viviendas Unifamiliares Aisladas" (AIS) del Plan General/87.

Comprende las áreas de trama urbana tradicional o urbanizaciones residenciales que se han desarrollado con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología. El presente Plan General extiende el uso de esta tipología a las viviendas unifamiliares que, de acuerdo con sus condiciones específicas, puedan emplazarse en el medio rural y en el Suelo No Urbanizable calificado como "Diseminado".

### Art. 228.—Definición de Sub-zonas.

Se establecen cinco Sub-zonas, tituladas AIS-1, AIS-2, AIS-3, AIS-4, AIS-5 y AIS-6, diferenciadas básicamente por sus condiciones de edificación e intensidad de ocupación de suelo.

### Art. 229.—Condiciones de Ordenación.

#### 1. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es, para cada una de las Sub-zonas:

SUB-ZONA	EDIFICABILIDAD M2t/m2s
AIS-1	0,75
AIS-2	0,45
AIS-3	0,35
AIS-4	0,25
AIS-5	0,20
AIS-6	0,15

Documentación aprobada por  
El Ayuntamiento Pleno el  
día 31 de Mayo 2000  
El SECRETARIO,



## 2. Parcela mínima.

a) Superficie mínima de parcela:

SUB-ZONA	PARCELA MINIMA (m2)
AIS-1	200
AIS-2	350
AIS-3	500
AIS-4	800
AIS-5	2.000
AIS-6	3.000

b) Fachada mínima admisible de parcela:

La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima, para cada una de las Sub-zonas:

SUB-ZONA	FACHADA MINIMA (M)
AIS-1	10
AIS-2	10
AIS-3	10
AIS-4	10
AIS-5	15
AIS-6	25

## 3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada Sub-zona.

SUB-ZONA	OCUPACION
AIS-1	50%
AIS-2	45%
AIS-3	35%
AIS-4	25%
AIS-5	20%
AIS-6	15%

Documentación aprobada por  
El Ayuntamiento Pleno el  
31 de Mayo 2000  
EL SECRETARIO,



#### 4. Disposición de la superficie edificable.

- a) La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.
- b) No obstante se podrá desarrollar conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas (ADS), tramitadas mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza de AIS, para la correspondiente Sub-zona.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Sub-zonas:

SUB-ZONA	PARCELA
AIS-1	1.000 m2
AIS-2	2.000 m2
AIS-3	4.000 m2
AIS-4	6.000 m2
AIS-5	8.000 m2
AIS-6	20.000 m2

Ello se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las Sub-zonas de AIS o tipología de ADS escogida y las agrupaciones resultantes no superen la longitud de 60 metros lineales y la separación entre ellas sea como mínimo de 7 metros.

#### Art. 230.—Condiciones de la Edificación.

##### 1. Separación a linderos públicos.

La separación mínima de la Edificación al lindero de la parcela que da frente al vial, será para cada Sub-zona, la siguiente:

SUB-ZONA	SEPARACION MINIMA
AIS-1	2 metros
AIS-2	2 metros
AIS-3	3 metros
AIS-4	3 metros

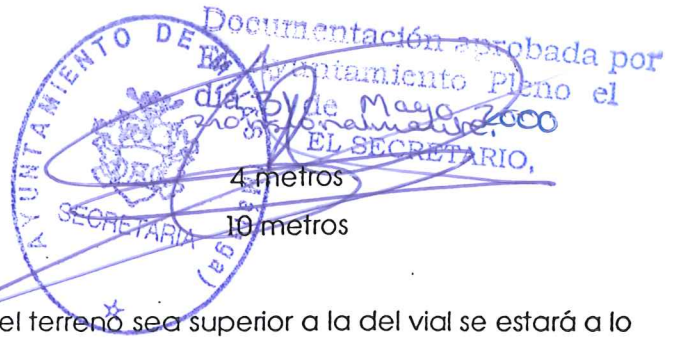


AIS-5

AIS-6

4 metros

10 metros



En los casos en los que la cota del terreno sea superior a la del vial se estará a lo dispuesto en el Art. 207 de estas Normas.

## 2. Separación a linderos privados.

La separación mínima a los demás linderos, se regulará en los mismos términos que el apartado anterior.

Se permiten las siguientes variantes:

- a) Las AIS-1, AIS-2 y AIS-3, podrán adosarse siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes.
- b) Para los demás casos, se permiten adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías.

## 3. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+ 1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 188 y 189.

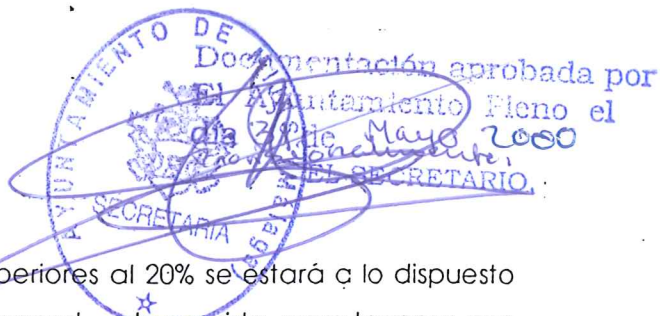
El aprovechamiento bajo cubierta se regula por lo dispuesto en el artículo 190.

## 4. Altura libre de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2.50 metros.

## 5. Sótano.

Se admite en todas las Sub-zonas una Planta Sótano para uso de garajes y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 192 de estas Normas.



En los terrenos con pendientes iguales o superiores al 20% se estará a lo dispuesto en el artículo 188; así como, con carácter general, a lo previsto, para terrenos con pendientes iguales o superiores al 30% por los artículos 153 y 154.

#### 6. Ordenanza de valla.

Para todo lo referente al cerramiento de la parcela se estará a lo dispuesto en el Art. 207 de las presentes Normas.

#### 7. Aparcamientos.

El número de aparcamientos se regula por lo determinado por el artículo 82.

#### Art. 231.—Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso dominante: Vivienda unifamiliar aislada y adosada.
- Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 56 del título II de estas Normas con los números: 2, 3 (exclusivamente anexo a la vivienda o al aire libre) 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexas a la vivienda), 5 (Comercio primera necesidad), 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

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



## ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ADS)

### Art. 232.—Definición y objetivos.

Esta zona se corresponde con las tipologías de viviendas agrupadas, en maclas, en hilera y escalonadas –en su versión de vivienda unifamiliar– del Plan General/87.

Las viviendas unifamiliares adosadas o medianeras, retranqueadas o no con respecto a la alineación al vial, sobre parcelas generalmente pequeñas e individuales, no constituyen ciertamente una tipología nueva, pues aparece ya en las barriadas obreras del siglo XIX dentro del mundo anglosajón y centro-europeo y, más próximos en el tiempo y nuestra geografía, en las colonias de casas-mata de la capital malagueña realizada en la postguerra por la Obra Sindical del Hogar.

No obstante la reaparición de esta tipología en la década de los ochenta, como producto masivo ofertado por el mercado inmobiliario alcanza los niveles de un fenómeno sociológico. Entre el bloque plurifamiliar en altura –cuyos excesos volumétricos habían dañado el paisaje y la imagen turística de tantas zonas del litoral– y la vivienda unifamiliar aislada –con sus elevados costes repercutidos– la vivienda adosada ofrece una alternativa comercializable, como producto turístico y como primera o segunda residencia de las clases medias autóctonas, con el reclamo publicitario de la privacidad, en tanto que vivienda unifamiliar, y una supuesta calidad ambiental implícita, por su baja altura y densidad.

La experiencia habida en estos años demuestra que no siempre se han cumplido esos objetivos publicitarios, por un relajamiento de las condiciones de promoción y diseño, que han llevado al abuso repetitivo de un único módulo de vivienda en hileras conceptualmente ilimitadas, interrumpidas por hastiales ciegos allí donde finaliza el tramo de calle de referencia, con una imagen de adocenamiento y compactación tan deteriorante del paisaje como lo fueron los bloques plurifamiliares de excesiva altura en las anteriores etapas del desarrollo costero.





En esta tipología, como en todas, la capacidad reguladora de la ordenanza no puede suplir la calidad individual del diseño, que corresponde en último término al proyectista. Pero es inevitable que las Normas pongan el énfasis coercitivo en aquellos parámetros que en mayor medida definen la tipología y cuya transgresión, por tanto, pudieran desvirtuar de una manera más notoria los resultados que se esperan de su implantación en el territorio.

En el presente caso, asumidas la baja altura, volumetría y densidad como parámetros característicos de esta tipología, es la repetición abusiva de un único modelo el factor distorsionante, de manera que es en ese aspecto en donde la ordenanza incorpora unas nuevas medidas de control.

#### **Art. 233.—Definición de Sub-zonas.**

Se establecen cuatro Sub-zonas, ADS-1 y ADS-2, ADS-3 y ADS-4, diferenciadas por sus condiciones de intensidad, edificación y uso.

Como caso especial para recoger ordenaciones existentes consolidadas en más de un 90% y a fin de no distorsionar la aplicación de las ordenanzas se establece un tipo especial ADS-0 cuyos parámetros responden al criterio de respetar las ordenanzas con las que fueron construidas

La Sub-zona ADS-1, comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su mayor intensidad y parcelación más pequeña.

La Sub-zona ADS-2, ADS-3, ADS-4 comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su grado más bajo de intensidad y una parcelación de mayor superficie unitaria.

#### **Art. 234.—Condiciones de Ordenación.**

##### **1. Parcela mínima.**

a) Superficie mínima admisible de parcela:

- Sub-zona ADS-0: 100 m<sup>2</sup>
- ADS-1: 100 m<sup>2</sup>
- ADS-2: 150 m<sup>2</sup>
- ADS-3: 200 m<sup>2</sup>
- ADS-4: 300 m<sup>2</sup>

Documentación aprobada por  
El Ayuntamiento Pleno el  
día 31 de Mayo 2000  
EL SECRETARIO,



b) Fachada mínima admisible de parcela:

Sub-zona ADS-0 y ADS-I: 5,0 m.  
ADS-2: 7,0 m.  
ADS-3 y ADS-4: 10 m.

2. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será para cada Sub-zona:

Sub-zona ADS-0: 95%  
ADS-I: 80 %  
ADS-2: 60 %  
ADS-3: 50%  
ADS-4: 40%

3. Edificabilidad neta.

Sub-zona ADS-0: 1,90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
ADS-I: 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
ADS-2: 0,85 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
ADS-3: 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
ADS-4: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

4. Nº máximo de agrupación de viviendas.

En todas las subzonas, tanto en agrupaciones alineadas a vial como en agrupaciones libres según lo dispuesto en el Art. 236, las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 60 metros, separándose entre ellas una distancia mínima de 7 metros.

5. Para cada una de estas agrupaciones máximas referidas en el apartado anterior, podrá utilizarse un único modelo de vivienda o varios, recomendándose esto último. No obstante, si se utiliza un único modelo, las fachadas habrán de contener entre ellas los suficientes elementos de diversidad –compositivos, arquitectónicos, ornamentales, cromáticos, etc.– a fin de que no pueda manifestarse de forma idéntica en la totalidad del conjunto.

Se exceptúa de este precepto anterior los casos en que por la singularidad topográfica, necesidad de recomposición arquitectónica de tramos de fachada residuales o degradados u otros casos particulares a juicio de los Servicios

Técnicos municipales fuera conveniente, por contra, la rotundidad definitiva de una fachada homogénea.

6. En ningún caso se admitirán las fachadas ciegas, como hastiales con el aspecto de muro medianero, en las viviendas situadas en los extremos de cada agrupación, debiendo tratarse con el mismo carácter, configuración y decoro de las otras fachadas urbanas contiguas.

#### Art. 235.—Condiciones de la Edificación.

##### 1. Ordenanza de valla.

Para el cerramiento exterior de la parcela se estará a lo dispuesto en el Art. 207 de estas Normas.

En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,00 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

##### 2. Retranqueo de fachada.

a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b) En las subzonas ADS-1 y ADS-2 la fachada principal podrá alinearse al vial, pero si se separan deberán mantener una distancia mínima de 3 metros. Para los demás casos la alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle las siguientes distancias para cada Sub-zona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

ADS-3: 5 m.  
ADS-4: 5 m.



Documentación aprobada por  
El Ayuntamiento Pleno el  
día 31 de Mayo, 2000  
EL SECRETARIO,  
SECRETARIA

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

- c) En las parcelas de pendiente acusada, los edificios proyectados con la Ordenanza ADS podrán disponerse conforme a las condiciones de diseño establecidas en el Art. 154 de las presentes Normas relativas a las determinaciones sobre terrenos en pendiente, siempre que se tramiten mediante un Estudio Previo cuyo ámbito alcance a tramos de calle completos.

### 3. Profundidad máxima edificable.

La profundidad, máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial, será para cada Sub-zona:

- Sub-zona ADS-0 y ADS-1: 15 m.  
ADS-2, ADS-3: 20 m.  
ADS-4: 25 m.

### 4. Separación al lindero de fondo de parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela los siguientes valores mínimos para cada Subzona:

- Sub-zona ADS-0 y ADS-1: 3 m.  
ADS-2: 4 m.  
ADS-3, ADS-4: 5 m.

### 5. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+ 1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 188 y 189. de las presentes Normas, permitiéndose un aprovechamiento en cubierta según las determinaciones del Art. 190.



**6. Altura libre de Plantas.**

Para todas las Sub zonas de altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,50 metros.

**7. Sótano.**

Se admite en todas las Sub-zonas una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 192 de estas Normas.

En los terrenos con pendientes iguales o superiores al 20% se estará a lo dispuesto en el artículo 188; así como, con carácter general, a lo previsto, para terrenos con pendientes iguales o superiores al 30% por los artículos 153 y 154.

**8. Aparcamiento.**

El número de aparcamientos se regula en función de lo determinado en el artículo 82.

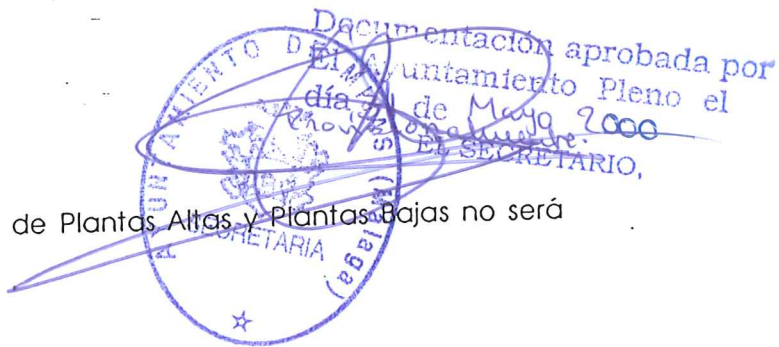
En el caso de más de cuatro viviendas, los aparcamientos serán ordenados en conjunto y tendrán un máximo de tres conexiones con la vía pública.

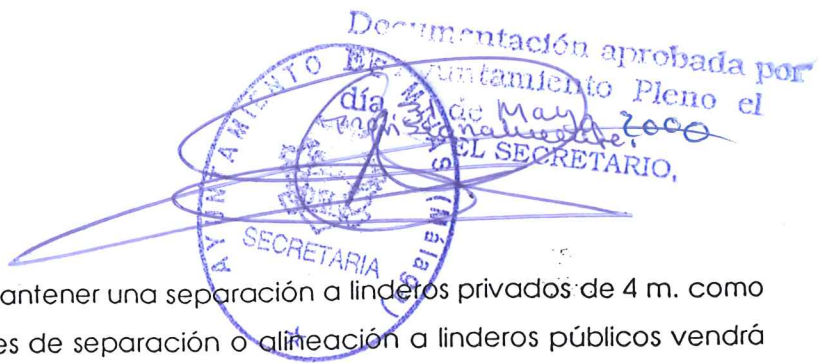
**Art. 236.—Edificación conjunta de parcelas.**

1. Para todas las subzonas, y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 3.000 m<sup>2</sup> y pueda inscribirse un círculo de 40 m. de diámetro y cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva Planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a) Se tramitará mediante Estudio Previo que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima para cada Sub-zona.





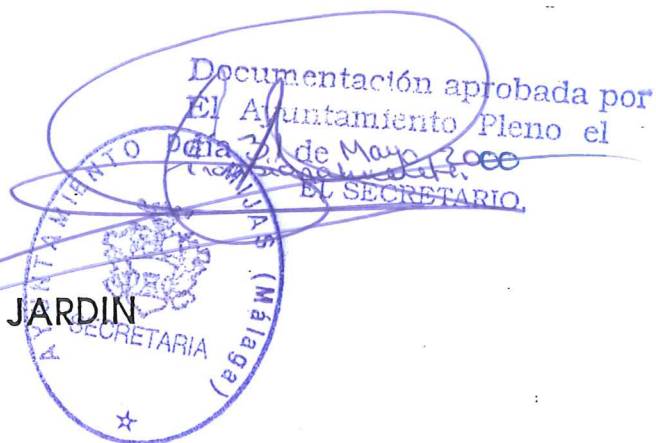
- c) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m. como mínimo. Las condiciones de separación o alineación a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio Previo.
- d) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales, resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable.
- e) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.
- f) A los espacios libres de edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.
- g) Los accesos a la vía pública se limitarán a una entrada y una salida para el conjunto.
2. En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en el artículo 234 de estas Normas.

**Art. 237.—Condiciones de uso.**

- Uso dominante: Vivienda Unifamiliar Adosada y Aislada.
- Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 56 del título II de estas Normas con los números: 2, 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5 (Comercio de 1ª necesidad), 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

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

**ZONA DE CIUDAD JARDIN  
(Cj)**



**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 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**

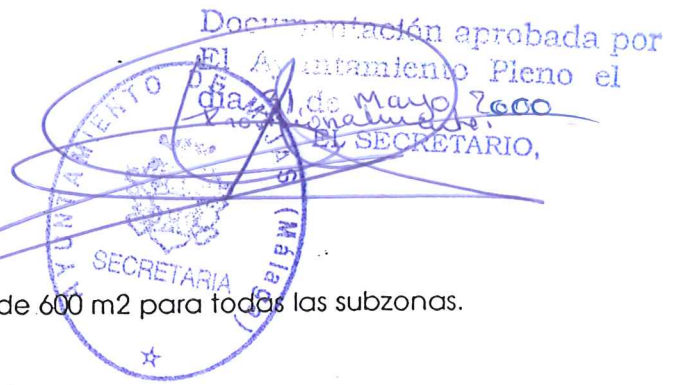
Las zonas de extensión abarcadas por la presente ordenanza se dividen a su vez en las siguientes subzonas, atendiendo a sus distintos grados de clasificación y variantes tipológicas: Cj-1, Cj-2, Cj-3 y Cj-4.

**Art. 240.—Condiciones de la Ordenación y Edificación.**

**1. Edificabilidad neta.**

Subzona	índice de edificabilidad neta
Cj-1	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Cj-2	0,83 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Cj-3	1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Cj-4	1,33 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s





## 2. Parcelación.

La parcela mínima edificable es de 600 m<sup>2</sup> para todas las subzonas.

## 3. Altura edificable y ocupación de suelo.

Para cada una de las subzonas de la presente ordenanza, la altura es un 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 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Para construir un número máximo de plantas de	Es preciso disponer de una parcela con los siguientes tamaños (m <sup>2</sup> )	Con una ocupación máxima de (%)
CJ-1	0,60	PB+1	600-1.200	50
		PB+2	> 1.200	45
CJ-2	0,83	PB+1	600-1.200	50
		PB+2	> 1.200	45
CJ-3	1,16	PB+1	600-1.200	55
		PB+2	1.200-2.400	50
		PB+3	> 2.400	45
CJ-4	1,33	PB+1	600-1.200	55
		PB+2	1.200-2.400	50
		PB+3	> 2.400	45

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 lo 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 medida



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 para todas las subzonas, vendrá dada por la siguiente relación:

ALTURA	DISTANCIA A LINDERO PUBLICO
PB+1	3
PB+2	3
PB+3	3,50
PB+3+ático	4,00

Se exceptúan de esta condición en los casos siguientes:

- Los edificios sobre parcelas cuya fachada a vial tenga una longitud mayor de 40 metros, en cuyo caso podrán alinearse a vial.
- Las parcelas que den fachada a los viales estructurantes de los Planes Parciales, cuya alineación a vial es obligatoria.  
Las parcelas situadas en manzanas cuya fachada o fachadas se hubieran edificado en más del 50% de su longitud, con anterioridad a la aprobación del Plan, con edificios alineados a vial. En tales casos los edificios sobre dichas parcelas podrán construirse alineados 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 alguno 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 tendrán una longitud máxima de 60 m. En el caso de disponerse varios en una misma parcela la separación mínima entre fachadas 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, estableciéndose 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 no 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 regula en función de lo dispuesto por el artículo 82.

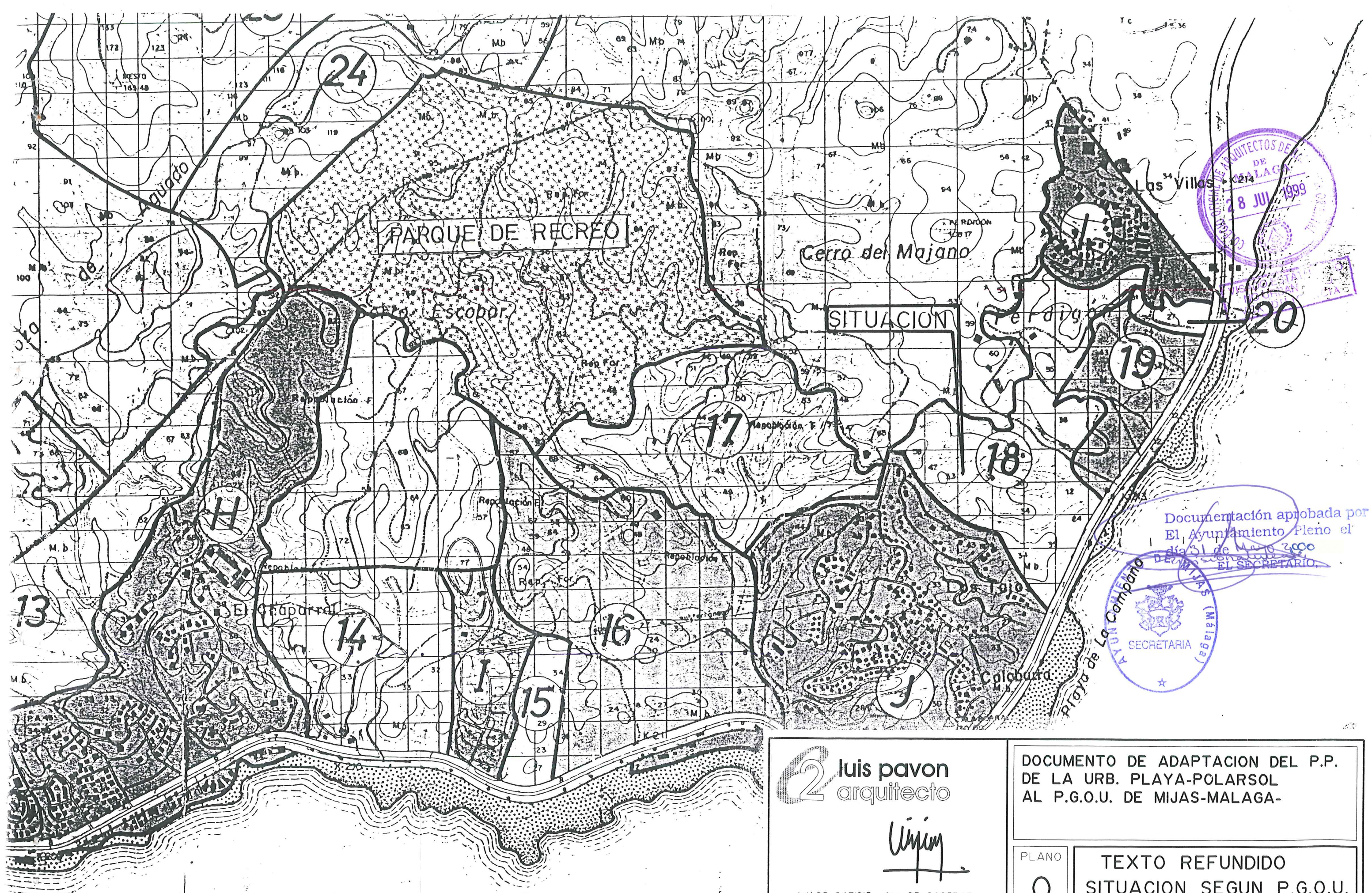
Art. 241.—Condiciones de uso.

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 los números: 3, 4, 5, (exclusivamente de Primera Categoría) y 7, al 17 ambos inclusive.

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





COLEGIO DE ARQUITECTOS DE  
DE MÁLAGA  
28 JUL 1999

Documentación aprobada por  
El Ayuntamiento Pleno el  
31 de Mayo 2000  
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE MIJAS (Málaga)  
SECRETARIA

CALA

2 luis pavon  
arquitecto  
*Unim*  
telf. 95 2471915 fax 95 2465345  
av. J.Santos Rein edif.Vega Real.FUENGIROLA

DOCUMENTO DE ADAPTACION DEL P.P.  
DE LA URB. PLAYA-POLARSOL  
AL P.G.O.U. DE MIJAS-MÁLAGA-

PLANO  
0  
TEXTO REFUNDIDO  
SITUACION SEGUN P.G.O.U.

PROMOTOR:  
REMISOL S.A.

ESCALA  
1:10000  
MODIFICADO  
FEBRERO 98  
SEPTBRE. 98  
JULIO 99  
SUSTITUYE  
ENERO 97  
FEBRERO 98  
SEPTBRE. 98  
FECHA  
JULIO 99  
REFERENCIA  
78095





Documentación aprobada por  
El Ayuntamiento Pleno el  
24 de Mayo de 2000  
en sesión de Pleno  
Secretaría

**SITUACION**

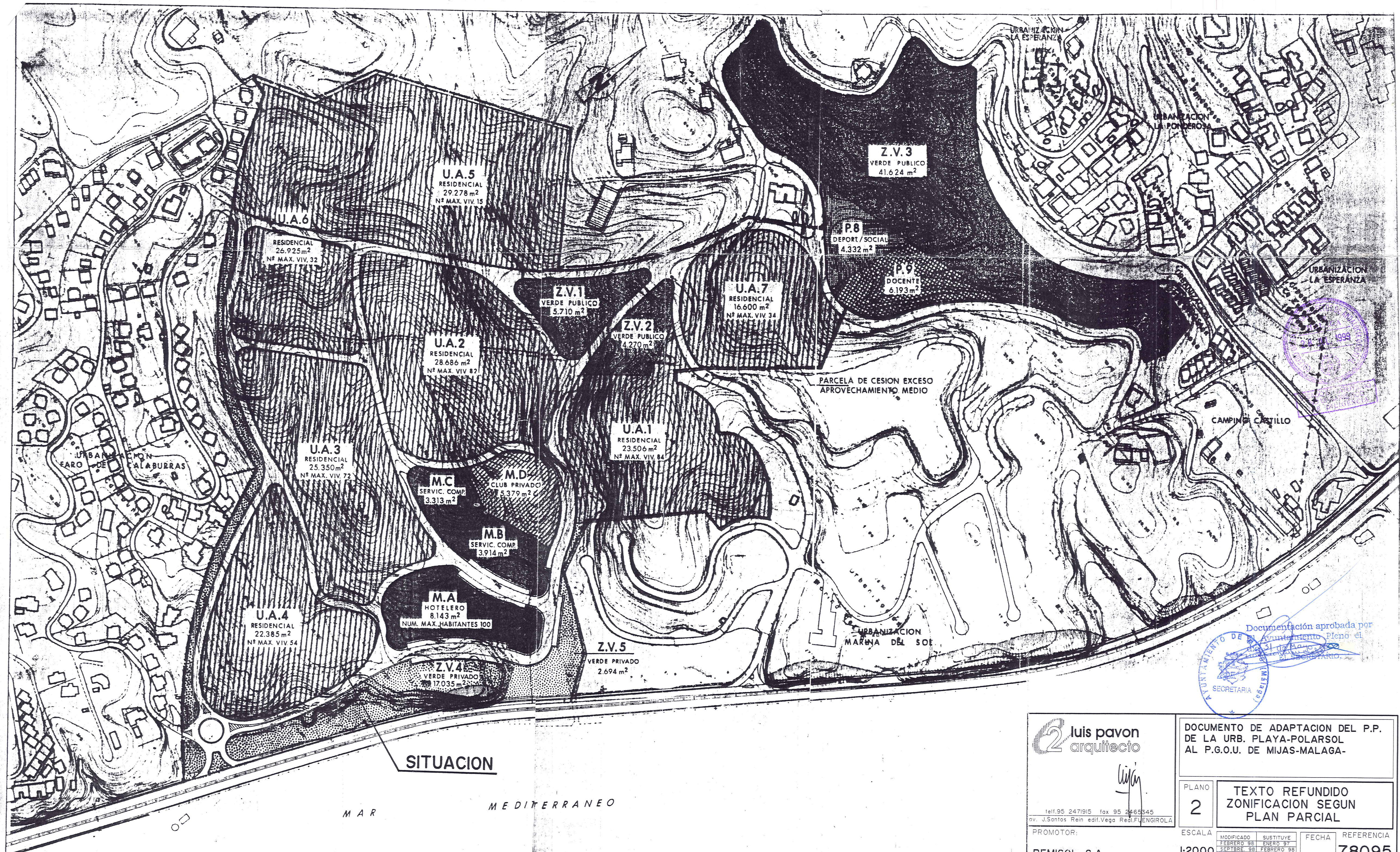
**luis pavon**  
arquitecto

tel. 95 2471915 fax 95 2465345  
av. J. Santos Rein edif. Vega Real FUENGIROLA

PROMOTOR:  
**REMISOL S.A.**

DOCUMENTO DE ADAPTACION DEL P.P. DE LA URB. PLAYA-POLARSOL AL P.G.O.U. DE MIJAS-MALAGA-			
PLANO <b>I</b>	TEXTO REFUNDIDO CALIFICACION SEGUN REVISION DEL P.G.O.U.		
ESCALA <b>1:2000</b>	MODIFICADO FEBRERO 98 SEPTIEMBRE 98 JULIO 99	SUSTITUYE ENERO 97 FEBRERO 98 SEPTIEMBRE 98	FECHA JULIO 99
			REFERENCIA <b>78095</b>





SITUACION

MAR

MEDITERRANEO

2 luis pavon  
arquitecto

tel: 95 2471915 fax 95 2465345  
av. J.Santos Rein edif.Vega Real.FUENGIROLA

PROMOTOR:

REMISOL S.A.

DOCUMENTO DE ADAPTACION DEL P.P.  
DE LA URB. PLAYA-POLARSOL  
AL P.G.O.U. DE MIJAS-MALAGA-

PLANO

2

ESCALA

1:2000

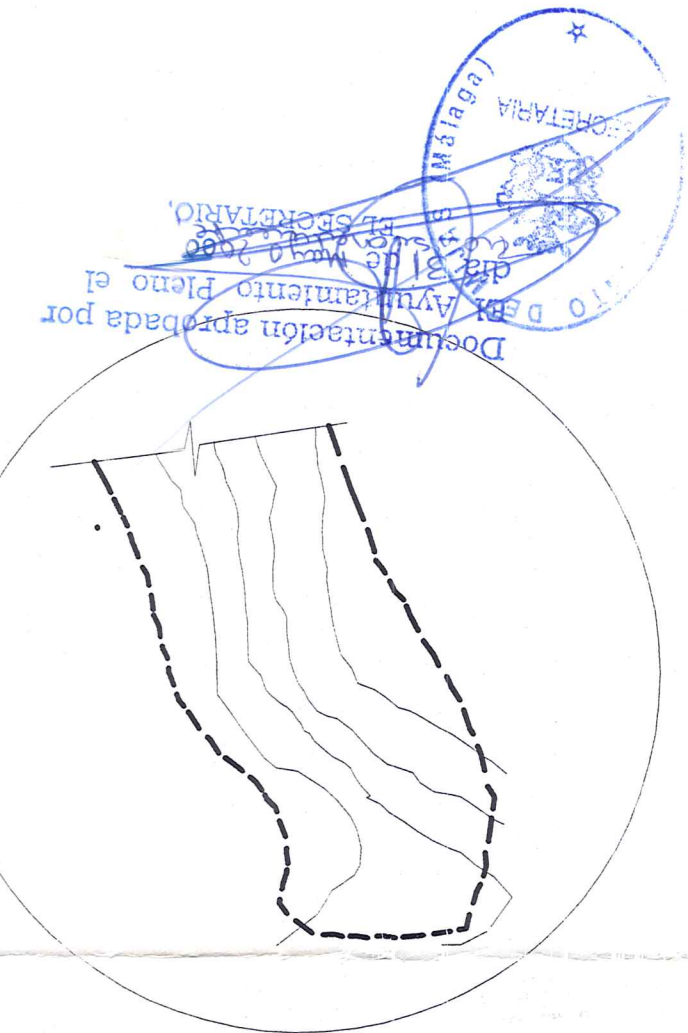
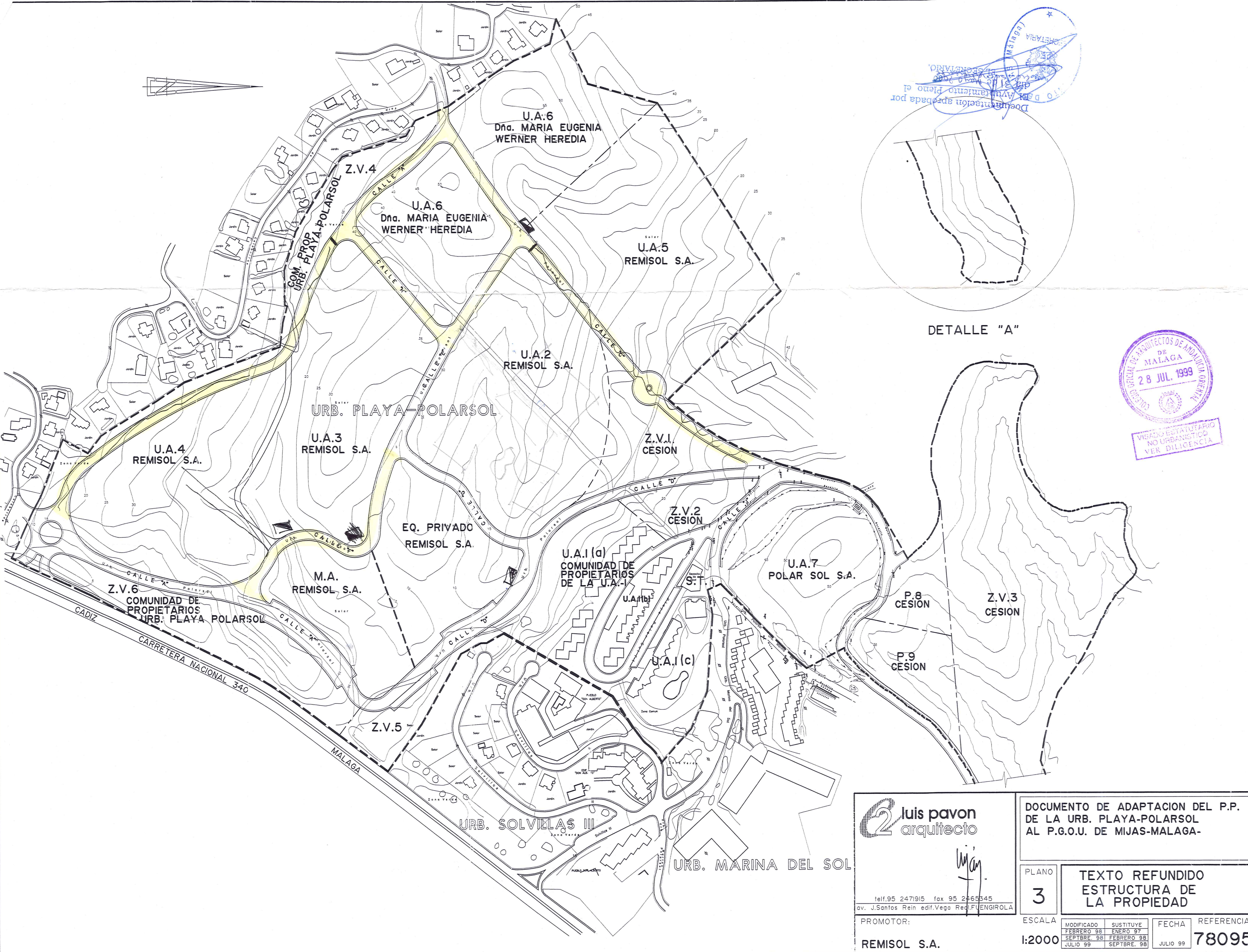
TEXTO REFUNDIDO  
ZONIFICACION SEGUN  
PLAN PARCIAL

MODIFICADO	SUSTITUYE	FECHA	REFERENCIA
FEBRERO 98	ENERO 97		
SEPTIEMBRE 98	FEBRERO 98		
JULIO 99	SEPTIEMBRE 98	JULIO 99	

78095

Documentación aprobada por  
el Ayuntamiento Pleno el  
31 de Mayo de 2000  
SECRETARIA





DETALLE "A"



**luis pavon**  
arquitecto

tel.95 2471915 fax 95 2465345  
av. J.Santos Rein edif.Vega Red.FUENGIROLA

PROMOTOR:  
**REMISOL S.A.**

DOCUMENTO DE ADAPTACION DEL P.P.  
DE LA URB. PLAYA-POLARSOL  
AL P.G.O.U. DE MIJAS-MALAGA-

PLANO  
**3**

ESCALA  
**1:2000**

REFERENCIA  
**78095**

FECHA  
JULIO 99

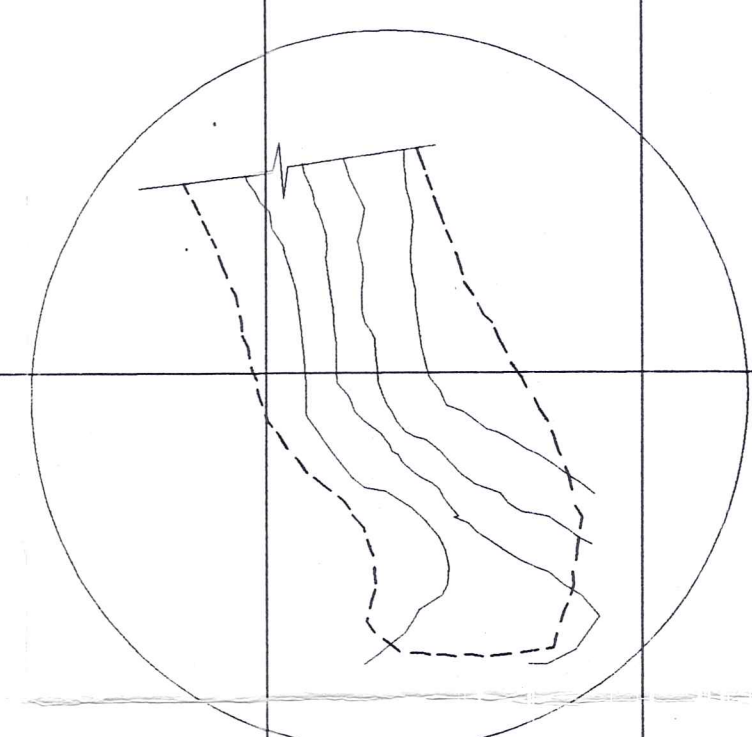
MODIFICADO  
FEBRERO 98  
SEPTBRE. 98  
JULIO 99

SUSTITUYE  
ENERO 97  
FEBRERO 98  
SEPTBRE. 98

FECHA  
JULIO 99

REFERENCIA  
**78095**





DETALLE "A"



VISTO ESTATUTARIO  
NO URBANISTICO  
VER DILIGENCIA

Documentación aprobada por  
El Ayuntamiento Pleno el  
día 5 de Mayo de 1999  
por el SECRETARIO



SIGUE EN DETALLE "A"

**2 Luis pavon**  
arquitecto

*Unión*

tel. 95 2471915 fax 95 2465345  
av. J. Santos Rein edif. Vega Real, FUENGIROLA

PROMOTOR:  
**REMISOL S.A.**

DOCUMENTO DE ADAPTACION DEL P.P.  
DE LA URB. PLAYA-POLARSOL  
AL P.G.O.U. DE MIJAS-MALAGA-

PLANO  
**4**

ESCALA  
**1:1000**

TEXTOS REFUNDIDO  
TOPOGRAFICO  
ESTADO ACTUAL

MODIFICADO	SUSTITUYE	FECHA	REFERENCIA
FEBRERO 98	ENERO 97		
SEPTIEMBRE 98	FEBRERO 98		
JULIO 99	SEPTIEMBRE 98	JULIO 99	<b>78095</b>





**Luis pavon**  
arquitecto

*Luis Pavón*

telf.95 247915 fax 95 2465346

av. J.Santos Rein edif.Vega Real PUERTO RIOLA

PROMOTOR:

**REMISOL S.A.**

PLANO

**5**

ESCALA

**1:500**

DOCUMENTO DE ADAPTACION DEL P.P.  
DE LA URB. PLAYA-POLARSOL  
AL P.6.O.U. DE MIJAS-MALAGA-

**TEXTO REFUNDIDO  
ZONIFICACION**

MODIFICADO

FEBRERO 98  
SEPTIEMBRE 98  
JULIO 99

SUSTITUYE

FEBRERO 97  
FEBRERO 98  
SEPTIEMBRE 98

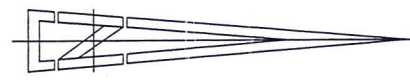
FECHA

JULIO 99

REFERENCIA

**78095**



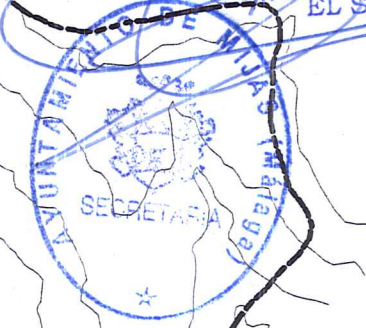


DETALLE "A"



VISTADO ESTATUTARIO  
NO URBANISTICO  
VER DILIGENCIA

Documentación aprobada por  
El Ayuntamiento Pleno el  
día 30 de Mayo de 1999  
por el SECRETARIO.



— RED EXISTENTE  
- - - RED QUE SE PROYECTA

**luis pavon**  
arquitecto

telf. 95 2471915 fax 95 2465345  
av. J. Santos Rein edif. Vega Real FUENGIROLA

PROMOTOR:  
**REMISOL S.A.**

DOCUMENTO DE ADAPTACION DEL P.P.  
DE LA URB. PLAYA-POLARSOL  
AL P.G.O.U. DE MIJAS-MALAGA-

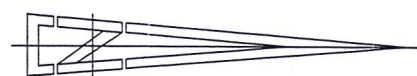
PLANO  
**6**

TEXTO REFUNDIDO  
RED DE AGUA

MODIFICADO	SUSTITUYE	FECHA	REFERENCIA
FEBRERO 98	ENERO 97	JULIO 99	78095
SEPTIEMBRE 98	FEBRERO 98		
JULIO 99	SEPTIEMBRE 98		







DETALLE "A"



VISADO ESTATUTARIO  
NO URBANISTICO  
VER DILIGENCIA

Documentación aprobada por  
El Ayuntamiento Pleno el  
día 31 de Mayo 2000  
por el Sr. SECRETARIO



— RED EXISTENTE  
- - - - RED QUE SE PROYECTA

URB. PLAYA-POLARSOL

URB. SOLVILLAS III

URB. MARINA DEL SOL

**luis pavon**  
arquitecto

telf. 95 2471915 fax 95 2465343  
av. J. Santos Rein edif. Vega Real FUENGIROLA

PROMOTOR:

REMISOL S.A.

DOCUMENTO DE ADAPTACION DEL P.P.  
DE LA URB. PLAYA-POLARSOL  
AL P.G.O.U. DE MIJAS-MALAGA-

PLANO  
**7**

TEXTO REFUNDIDO  
RED DE SANEAMIENTO

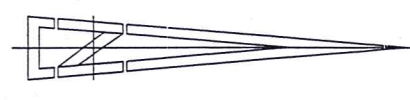
ESCALA  
1:2000

MODIFICADO	SUSTITUYE
FEBRERO 98	ENERO 97
SEPTBRE. 98	FEBRERO 98
JULIO 99	SEPTBRE. 98

FECHA  
JULIO 99

REFERENCIA  
**78095**





DETALLE "A"



VISADO ESTATUTARIO  
NO URBANISTICO  
VER DILIGENCIA

Documentación aprobada por  
El Ayuntamiento Pleno el  
28 de Mayo 2000  
por el Sr. Secretario.

----- RED QUE SE PROYECTA

URB. PLAYA-POLARSOL

URB. SOLVILLAS III

URB. MARINA DEL SOL

**luis pavon**  
arquitecto

telf. 95 2471915 fax 95 2465346  
av. J. Santos Rein edif. Vega Real, FUENGIROLA

PROMOTOR:  
**REMISOL S.A.**

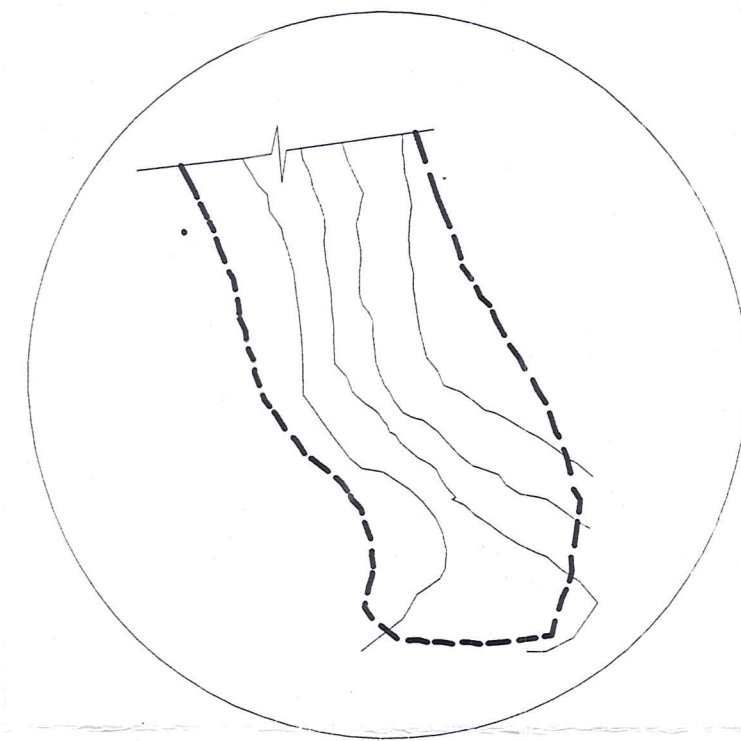
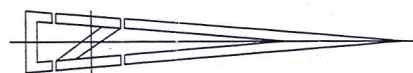
DOCUMENTO DE ADAPTACION DEL P.P.  
DE LA URB. PLAYA-POLARSOL  
AL P.G.O.U. DE MIJAS-MALAGA-

PLANO  
**8**

TEXTO REFUNDIDO  
RED DE PLUVIALES

MODIFICADO	SUSTITUYE	FECHA	REFERENCIA
FEBRERO 96	ENERO 97	JULIO 99	78095
SEPTBRE. 98	FEBRERO 98		
JULIO 99	SEPTBRE. 98		





DETALLE "A"



VISADO ESTATUTARIO  
NO URBANISTICO  
VER DILIGENCIA

Declaración aprobada por el Ayuntamiento Pleno de Mijas el día 28 de Mayo de 1999  
SECRETARIO



..... RED QUE SE PROYECTA

**luis pavon**  
arquitecto

tel. 95 2471915 fax 95 2465345  
av. J. Santos Rein edif. Vega Real TUENGIROLA

PROMOTOR:  
**REMISOL S.A.**

DOCUMENTO DE ADAPTACION DEL P.P.  
DE LA URB. PLAYA-POLARSOL  
AL P.G.O.U. DE MIJAS-MALAGA-

PLANO		TEXTOS REFUNDIDOS	
9		RED DE ALTA TENSION Y ALIMENTACION DE ENERGIA	
ESCALA		MODIFICADO	FECHA
1:2000		FEBRERO 98	ENERO 97
		SEPTIEMBRE 98	FEBRERO 98
		JULIO 99	SEPTIEMBRE 98
		REFERENCIA	78095