

***EXPEDIENTE REFUNDIDO DE ADAPTACIÓN A LA  
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE MIJAS SECTOR 22 SUP. R-5 (RT)***

**ÍNDICE**

**1. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. OBJETO
- 1.3. SITUACIÓN Y SUPERFICIE
- 1.4. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR
- 1.5. ZONIFICACIÓN PROYECTADA
- 1.6. CUADRO DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y NUMERO DE VIVIENDAS
- 1.7. SERVICIOS URBANÍSTICOS
- 1.8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES
- 1.9. JUSTIFICACIÓN DE LA DENSIDAD DE EDIFICACIÓN
- 1.10. PROYECTO DE AJARDINAMIENTO

**2. ORDENANZAS**

- 2.1. ORDENANZAS QUE RIGEN LA URBANIZACIÓN Y ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS JARDINES DEL AGUILA, DE MIJAS COSTA (Málaga)
- 2.2. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

**3. PLANOS**

- 1. SITUACIÓN
- 2. ZONIFICACIÓN
- 3. PARCELACIÓN GENERAL

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

## 1.1. ANTECEDENTES.

Sobre el Sector 22 del P.G.O. de Mijas, se realizó un P.P.O. en el año 1.987, para la transformación de los terrenos en urbanos, Dicho P.P.O. consiguió su Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Con posterioridad se redactó el P.U. del sector aprobándose igualmente por el Ayuntamiento de Mijas.

En el presente año ha sido presentada una alegación a la Revisión del Plan General, siendo aceptada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Originariamente estos terrenos poseían exceso de aprovechamiento, que fueron adquiridos de nuevo por la propiedad a sus adjudicatarios. La propiedad adquirió asimismo, el 10% de aprovechamiento que había cedido al Ayuntamiento de Mijas.

El aval para la garantía del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas se encuentra en poder del Ayuntamiento.

La R.P.G.O.U de Mijas obliga a los terrenos en Régimen Transitorio a la adaptación de sus Planes Parciales al Planeamiento General.

La nueva denominación del Sector 22, es SUP.R-5 (R.T).

## 1.2. OBJETO

El objeto del presente documento consiste en la adaptación del planeamiento realizado sobre el Sector 22, a la Revisión del Plan General mediante un Expediente de Adaptación.

Se presenta conjuntamente una relación de parcelas con su plano correspondiente, para que el Ayuntamiento expida las certificaciones urbanísticas individuales para poderlas inscribir en el Registro de la Propiedad.

### 1.3. SITUACIÓN Y SUPERFICIE

La superficie de actuación del Sector 22, según figura en la R.P.G.O.U. de Mijas, es de 162.760 m<sup>2</sup>.

La finca linda al NO. con la urbanización Cerros del Águila, al NE con el vial que conduce a la mencionada urbanización, al S con el Sector 23, SUP.R-4, siendo la linde el eje de un arroyo.

El resto de la información sobre el terreno consta en P.P.O. del Sector.

### 1.4. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

El presente Expediente de Adaptación se ha redactado en base a la Revisión del Plan General de Ordenación de Mijas (Málaga), Ley del Suelo y los distintos reglamentos que la desarrollan. En los distintos apartados del documento se justifica el cumplimiento de la normativa urbanística que afecta a la parcela.

### 1.5. ZONIFICACIÓN PROYECTADA.

Las zonas que componen la SUP. R-5, son las siguientes:

- 1) Zona de viviendas Unifamiliares (AIS-3)
- 2) Zona de viviendas Ciudad Jardín (CJ-1)
- 3) Zona Comercial (CO)
- 4) Zona de Equipamiento Social
- 5) Zona Verde (ZV)
- 6) Red Viaria
- 7) Servidumbres



### 1.5.1. ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.

La R.P.G.O.U. de Mijas designa cuatro sub-zonas AIS-3 para el sector cuya superficie e índice de edificabilidad quedan de la siguiente forma.

<u>PARCELA</u>	<u>SUBZONAS AIS-3</u>	
	<u>SUPERFICIE</u>	<u>le (m2t/m2s)</u>
A	14.845,43 M2	0,24
B	5.277,45 M2	0,22
C	17.570,83 M2	0,22
D	5.263,58 M2	0,22
	-----	
TOTAL AIS-3	42.957,29 M2	

Es intención de la propiedad reparcelar cada una de ellas, mediante parcelas superiores a la mínima expresada en la R.P.G.O.U., de 500 m2. El número de parcelas para cada una, según la numeración en el plano de Parcelación que se acompaña:

	<u>PARCELAS</u>	<u>Uds</u>
A	1 - 20	20
B	21 - 28	8
C	29 - 51	23
D	52 - 59	8

Las superficies de estas parcelas están expresadas en el apartado 1.6 y las ordenanzas de aplicación en el apartado 2.1.1 del presente documento.

### 1.5.2. ZONA DE VIVIENDAS CIUDAD JARDÍN

La R.P.G.O.U. de Mijas designa cuatro sub-zonas CJ-1 para el sector cuya superficie e índice de edificabilidad quedan de la siguiente forma:

<u>PARCELA</u>	<u>SUBZONAS CJ-1</u>	
	<u>SUPERFICIE</u>	<u>le (m2t/m2s)</u>
E	12.621,52 M2	0,21
F	13.646,95 M2	0,21
G	7.802,79 M2	0,24
H	6.222,00 M2	0,19
I	28.165,72 M2	0,24
	-----	
TOTAL CJ-1	68.458,98 M2	

Es intención de la propiedad reparcelar las parcelas E y F, mediante parcelas superiores a la mínima expresada en la R.P.G.O.U. de 600 m2.

El número de parcelas para cada una, según la numeración en el Plano de Parcelación que se acompaña:

	<u>PARCELAS</u>	<u>Uds</u>
E	60 - 78	19
F	79 - 99	21

Las superficies de estas parcelas están expresadas en el apartado 1.6. y las ordenanzas de aplicación en el apartado 2.1.2 del presente documento.

#### 1.5.3. ZONA COMERCIAL.

La zona comercial asignada en el sector posee una superficie de 2.078,85 M2 prácticamente igual a la grafiada en la R.P.G.O.U., con un índice de edificabilidad de 0,50 m2t/m2s.

#### 1.5.4. ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL,

Esta zona no sufre modificación con respecto al antiguo P.G.O.U., la superficie asignada es de 2.500 M2 y un volumen de 4.200 M3, lo que representa un índice de edificabilidad de 0,56 m2t/m2s.

#### 1.5.5. ZONA DE RESERVA DE ESPACIOS LIBRES (ZONA VERDE)

La superficie de zona verde reservada en el sector es de 30.160 M2, igual superficie que la contemplada en la R.P.G.O.U.

Esta zona al igual que la de Equipamiento Social y Viario, representa las cesiones a realizar al Ayuntamiento de Mijas.

#### 1.5.6. RED VIARIA.

La red viaria que se presenta en el Expediente de Adaptación, se ha realizado siguiendo las directrices indicadas en la R.P.G.O.U., y adaptándolas al terreno, obteniéndose una superficie de red viaria de 14.997,88 M2 superior a los 12.857 M2 expresados en la R.P.G.O.U.

El ancho de los tramos de la Red Viaria son los siguientes:

- Vial principal "Avenida del Águila", 12 mts: Calzada de 7 mts; zona ajardinada de 2 mts, cuya utilización puede dedicarse a aparcamiento con ancho de 2.00 mts, y doble acerado de 1,50 mts.

- Vial secundario "Calle del Águila Imperial" y viales de baja densidad de tráfico y fondos de sacos "Calle de Gavilán" y "Calle del Azor", 10 mts: Calzada de 7 mts y doble acerado de 1,50 mts.

#### 1.5.7. SERVIDUMBRES.

El sector no contiene servidumbre exterior alguna. Al realizar las parcelaciones, se contempla una zona de servidumbre para la colocación de la red de saneamiento, ya indicada en el proyecto de urbanización aprobado, y otra servidumbre de la carretera de acceso a la finca, junto a la Zona Comercial.

El ancho de estas zonas es de 5 mts, la superficie total de las mismas es de 1.607,00 M2, y están contempladas en el plano N°3.

## 1.6. CUADRO DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y NUMERO DE VIVIENDAS

En las hojas siguientes se detalla por parcela la superficie, el índice de edificabilidad, la superficie y volumen máximo a construir en cada una de ellas, así como el número de viviendas en cada sub-zona.

PARCELA	SUPERFICIE (M2)	ZONA	Ie (M2t/M2s)	Nº VIV.
A	11.352,84	AIS-3	0,24	16
B	5.076,26	AIS-3	0,24	8
C	18.653,56	AIS-3	0,24	30
D	4.594,80	AIS-3	0,24	8
E	10.423,53	CJ-1	0,24	17
F	13.709,30	CJ-1	0,24	22
G	12.534,50	CJ-1	0,24	16
H	4.871,51	CJ-1	0,24	8
I	30.027,32	CJ-1	0,24	60
SOCIAL	2.500,00	Z.SOCIAL	0,56	
Z.VERDES	<del>30.160</del>	Z.VERDES		
COMERCIAL	4.000,00	CO	0,60	
RED VIARIA	<del>12.857</del>			
TOTAL	162.760,00			185

## 1.7. SERVICIOS URBANÍSTICOS.

La infraestructura expresada en el Proyecto de Urbanización para abastecer el sector, sigue siendo válida en líneas generales para la adaptación a la R.P.G.O.U. Se mantienen los criterios expresados en el P.P.O y P.U. del Sector 22, y se realizarán en obra, las modificaciones oportunas que básicamente consistirán en el cambio de situación de los puntos de abastecimiento.

## 1.8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES.

### 1.8.1. RESERVA SOCIAL

#### EXPTE. DE ADAPTACIÓN

#### R.P.G.O.U.

2.500 M2

2.500 M2

Se asigna la misma superficie que exige la revisión del plan, y el volumen de 4.200 M3 que exigía el plan general y se contabilizaban independiente del volumen edificable asignado.

### 1.8.2. RESERVA DE ZONAS LIBRES (ZONA VERDE)

#### EXPTE. DE ADAPTACIÓN

#### R.P.G.O.U.

30.160 M2

30.160 M2

Se asigna una superficie de zonas verdes igual a la exigida en la revisión del plan.

### 1.8.3. 15% DE APROVECHAMIENTO MEDIO MUNICIPAL

El aprovechamiento medio del sector SUP.R-5 que posee un índice de edificabilidad general de 0,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s será:

$$Sc = 162.760,00 \text{ m}^2 \times 0,20 = 32.552,00 \text{ m}^2\text{t}$$

$$Vc = Sc \times 3 = 97.656,00 \text{ m}^3$$

El 15% sobre este volumen sería la cesión municipal, a la que se descuenta el volumen ya cedido anteriormente, (10% del aprovechamiento medio del plan parcial anterior).

15% (97.656,00 m <sup>3</sup> )	14.648,40 m <sup>3</sup>
Volumen cedido anteriormente	7.620,00 m <sup>3</sup>
	-----
RESTO	7.028,40 m <sup>3</sup>

El volumen de 7.028,40 m<sup>3</sup> será la cantidad que resta para completar el 15% de A.M. que habría que ceder.

La Ley de Suelo contempla que el Ayuntamiento colabore en el desarrollo de la urbanización, formando parte de la Junta de Compensación, asumiendo el 15% de todos los costes necesarios para la ejecución de las obras.

Atendiendo a patrones estandars del mercado, se puede considerar equiparable, el valor del aprovechamiento que resta por ceder, 7.028,40 M<sup>3</sup>, con el 15% de los costes generales del desarrollo de la urbanización.

Salvo que el Ayuntamiento de Mijas expresara su deseo en participar en junta de compensación con la propiedad, se estima realizada la cesión del 15% de aprovechamiento medio.

## 1.9. JUSTIFICACIÓN DE LA DENSIDAD DE EDIFICACIÓN.

La R.P.G.O.U. prevé para el sector una densidad de 12 viv/ha.

$$12 \text{ viv/ha} \times 16,27 \text{ ha} = 195,24 \text{ viv.}$$

El número de viviendas que presenta el Expediente de Adaptación es de 185 viv., y supone una densidad de 11,37 viv/ha, inferior al máximo permitido.

El resto de las determinaciones del P.P.O. del Sector 22, que no modifica la Revisión del Plan General de Mijas, quedan formuladas tal y como figuran en los documentos y aprobados previamente.

## 1.10. PROYECTO DE AJARDINAMIENTO.

Los terrenos que componen este polígono, tienen una vegetación excepcional, constituida por un antiguo olivar que se pretende preservar al máximo. Las zonas verdes se han dispuesto en los lugares que precisamente sus plantas tienen una mayor calidad en cuanto a diversidad, plantación y donde el soleamiento no sea obstruido por la vegetación.

La mayor parte de la zona verde se dispone en un lugar próximo a la zona social en una extensión de unos 10.000 m<sup>2</sup> para tener la condición de parque y albergar, según disponen las ordenanzas municipales del Término Municipal de Mijas, zonas deportivas, algún tipo de equipamiento o juegos de niños.

A esta zona considerada como parque se prevé un acceso rodado desde el aparcamiento de la zona comercial con suficientes plazas disponibles para la zona social donde está prevista la instalación de un colegio.

Tanto este acceso como los aparcamientos, se harán cuidando especialmente su drenaje y compactación, con una subbase de piedra machacada y áridos de terminación.

El ajardinado de la zona supera el 50% del total de zona verde, por la cantidad de olivos existentes en buen estado de conservación.

La porción destinada a parque se dispone en una zona de escasa pendiente y permite su utilización para juegos y zona deportiva. Dicha porción puede representar un 30% del total.

La especie vegetal más numerosa es el olivo, pero también cabe reseñar la existencia de otras especies, como pueden ser los palmitos y un magnífico eucaliptal que forma una gran zona de sombra junto al arroyo que limita los terrenos al Sur.

En la proximidad a la zona escolar se dispondrá alguna pradera con riego automático y macizos de flores. También prevemos esta terminación

junto a las viviendas de la avenida principal de acceso combinada con alguna palmera junto a las aceras y en la rotonda de entrada.

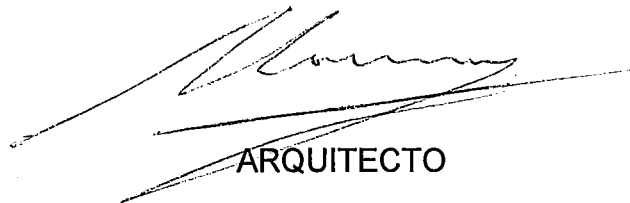
El arbolado existente en las zonas verdes es de una antigüedad notable y el densidad media por cada 100 m<sup>2</sup> supera los 5 arboles.

El riego automático o por goteo deberá tener un caudal suficiente, y que estimamos a priori en 2 m<sup>3</sup>/hora para las zonas comunes.

Los materiales de acabado para la zona de parque y sus aparcamientos serán detallados junto al proyecto de la zona escolar, que a desarrollar estos extremos en relación con sus futuras instalaciones, incluyendo juegos de niños, mobiliario, zonas deportivas y ajardinadas.

Para concluir cabe mencionar que no es necesario plano de información de arbolados preexistentes ya que su densidad es homogénea y total en los terrenos de este polígono y estimamos que su conservación será óptima al incorporarse a las parcelas unifamiliares que atenderán su riego y mantenimiento.

Fuengirola, 20 de Octubre de 1.998



ARQUITECTO

Alberto Comenge



)

## 2. ORDENANZAS.

)

## **2.1.- ORDENANZAS QUE RIGEN LA URBANIZACIÓN Y ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS JARDINES DEL AGUILA, DE MIJAS COSTA (Málaga)**

Como norma general, que todo desarrollo de cualquier parcela prevista en el Expte. de Adaptación se hará a través de Estudio de Detalle, Proyecto de Edificación total de la parcela o Proyecto de Parcelación.

### **CAPÍTULO I**

ARTÍCULO 1. La Urbanización se regirá por las presentes normas que pretenden regular en detalle tanto el uso, destino y edificabilidad de las parcelas y zonas comunes que componen la urbanización -fijados de antemano, de forma generalizada, en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Mijas - como las relaciones entre los distintos copropietarios que han de habitar y convivir en la Urbanización.

En estos Estatutos de establece una serie de derechos y obligaciones que son asumidos por cada propietario desde el momento de su aceptación, y a los que habrá que acudir en caso de duda o controversia de cualquier tipo. Para cuanto no esté contemplado en los mismos se acudirá a lo preceptuado en la vigente Ley de Propiedad Horizontal, como regla supletorio.

ARTICULO 2. La Urbanización está definida urbanísticamente en su plan general de ordenación como queda de manifiesto en el precedente artículo.

ARTICULO 3. La Urbanización está dividida en:

1.- Parcelas destinadas a viviendas unifamiliares aisladas, denominadas en lo sucesivo en estas Ordenanzas como tipo A-1 con una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, e identificadas en el Plano de la Urbanización con las siglas "AIS-3".

2.- Parcelas destinadas a la construcción de viviendas unifamiliares y/o plurifamiliares, con posibilidad de disponer las edificaciones en agrupaciones tipo Pueblo Mediterráneo. Son lo que en el Plan General de Ordenación Urbana queda recogido como "zona de ciudad jardín", y son denominadas en lo sucesivo en estas Ordenanzas como tipo A-2, La parcela mínima edificable es de 600 m<sup>2</sup>, estando identificadas en el Plano de la Urbanización con las siglas "CJ-1".

En ambos tipos de parcelas, las ordenanzas de edificación serán las que marca el Plan General de Ordenación.

3.- Parcela destinada a zona comercial, denominada en lo sucesivo en estas Ordenanzas como tipo A-3, con una superficie de 3.000 m<sup>2</sup>, identificada en el Plano de la Urbanización con las siglas "CO".

En esta parcela se prevé la posibilidad de construir un único edificio-galería, dividido en locales comerciales, o bien pequeños edificios aislados unos de otros, cumpliéndose en todo caso la ordenanza de edificación regulada en el Plan General de Ordenación y las que se establecen al final de estos estatutos

4.- Parcela destinada a zona social, denominada en lo sucesivo en estas Ordenanzas como tipo A-4, con una superficie de 2.500 m<sup>2</sup>, sin siglas de identificación en el Plano de la Urbanización.

Está previsto dedicar esta parcela a equipamiento educativo con la construcción de un centro educativo, de titularidad privada, para cualquier nivel de enseñanza reconocido por la legislación específica, y de sus instalaciones anexas deportivas.

Se prevé igualmente ubicar en una pequeña parte de la parcela una construcción destinada a Oficina de Administración de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización.

5.- Parcelas destinadas a zona verde, denominados en lo sucesivo en estas Ordenanzas como tipo A-5, con una superficie total de 29.475 m<sup>2</sup> que se respetará tal y como existe actualmente, es decir como espacio abierto, no necesariamente ajardinado, dotado de distintas especies arbóreas entre las que destaca el olivo.

Siendo esta superficie superior a los 10.000 m<sup>2</sup>, se admiten - además de su uso como zona verde- usos recreativos, deportivos, educativos, sociales y de aparcamiento con las restricciones contempladas en el artículo 128 del Plan General de Ordenación. En concreto, al ser de titularidad privada, serán de uso exclusivo de la urbanización, permitiendo en la zona colindante a la zona escolar - en una superficie de unos 10.000 m<sup>2</sup> las instalaciones deportivas previstas por el plan para los parques y cuyo uso será exclusivo de la zona escolar colindante. que deberá atender a su conservación y mantenimiento.

5.- Elementos comunes, comprendiéndose como tales las calles, aceras, zonas verdes, servicios generales para el abastecimiento de agua, gas y electricidad, desagües, etc., Estos elementos comunes quedan denominados en lo sucesivo en estas Ordenanzas como de tipo B.

## **CAPITULO II**

### **NORMAS QUE RIGEN LAS ZONAS DE TIPO A**

ARTICULO 1 Estas zonas - de las que quedan excluidas por su destino las parcelas descritas en los apartados 3 y siguientes de la división establecida en el artículo 1 del capítulo 1 - son sectores residenciales con parcelas de una superficie mínima de 500 metros cuadrados en las cuales deberán realizarse las edificaciones de acuerdo con las normas siguientes:

a) Ordenación.- Parcelas con edificios aislados con una altura máxima permitida de PB más 1, con un total de siete metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 188 y 189 del Plan General de Ordenación.

b) La edificación podrá ocupar un máximo de un 35 por ciento de la superficie del terreno.

c) El volumen total edificado no podrá exceder de 1,00 metro cúbico por metro cuadrado. Los voladizos no contarán como superficie ocupada -, en cuanto a volumen, se contarán enteros los voladizos cerrados totalmente, y mitad de volumen los cubiertos y cerrados por los dos laterales con material opaco.

d) La separación mínima de la edificación al lindero de la parcela que da frente al vial, será de tres metros, e igual distancia se respetará para los linderos privados. Siempre que estén de acuerdo los colindantes interesados, se podrán adosar dos viviendas. No obstante, se podrá construir un edificio destinado exclusivamente a garaje adosado a la medianería, sin poder abrir huecos sobre la misma.

En caso de discrepancia entre lo dispuesto en el presente artículo y la normativa correspondiente contenida en el Plan General de Ordenación, será prevalente esta última.

ARTÍCULO II. Al objeto de garantizar que todas las edificaciones realizadas en la Urbanización guarden la debida adecuación a las normas y al uso previsto para lograr un conjunto armónico en beneficio de todos, el comprador - además de las autorizaciones o licencias que deba obtener con arreglo a la legislación vigente para la realización de obras -

deberá contar con el visado del arquitecto designado por la parte vendedora o la Junta Directiva de la Comunidad.

ARTÍCULO III No se permitirán cerramientos de parcelas con muros de altura superior a un metro y medio, permitiéndose sin embargo, cerramientos de tipo vegetal con mayor altura.

ARTÍCULO IV El ancho de acera será el que disponga la norma correspondiente en el Plan General de Ordenación; en defecto de previsión expresa en el referido Plan, se acuerda que sea de 1,50 metros.

ARTÍCULO V Si por las autoridades competentes se dictasen nuevas disposiciones urbanísticas o que afecten en cualquier forma a la propiedad de la parcela vendida, el comprador de la misma se someterá a ellas sin que pueda exigir del vendedor daños o perjuicios por la modificación de las cláusulas de las presentes Ordenanzas, y se somete de antemano a la obligación que sé dichas normas se deriven.

ARTÍCULO VI Para las parcelas descritas con los números 3 a 5 del artículo 1, capítulo 1 de estas Ordenanzas, regirá la normativa urbanística prevista en el Plan General de Ordenación y, en su defecto, por la que dicte el Ayuntamiento de Mijas.

### CAPÍTULO III

ARTÍCULO I. Todas las parcelas estarán libres de servidumbre, salvo las limitaciones derivadas de las presente Ordenanzas y de las Normas Urbanísticas vigentes. Los propietarios de las parcelas tendrán libre acceso a sus propiedades, pleno derecho a hacer uso de todos los lugares comprendidos en los elementos comunes, pero en ningún caso se podrá pretender el derecho al uso exclusivo de cualquier parte de los elementos comunes.

ARTÍCULO II. En cada parcela sólo podrá construirse un edificio destinado a vivienda particular con los anexos propios de la misma tales como lavadero, garaje, con excepción de aquellas instalaciones o depósitos que, aunque estuviesen destinados a usos o necesidades domésticas, produjeran olores fétidos o humos excesivos, no pudiendo en ningún caso, destinar los edificios a ninguna actividad industrial o comercial. Podrán agruparse varias parcelas en aquellas que tienen la consideración de "ciudad jardín" (CJ-1) en estas Ordenanzas, según quedó expuesto más arriba, pero necesitándose para realizarla la autorización expresa de la Junta Directiva de la Urbanización.

ARTÍCULO III. El comprador está obligado a tolerar el paso por su parcela de las redes de suministro de agua, luz, gas, teléfono, alcantarillado y demás servicios u obras comunes cuando así lo requieran las necesidades de la Urbanización.

ARTÍCULO IV. La parte vendedora se reserva el derecho de entregar las calles o los demás servicios comunes a otra persona física o jurídica, o bien al Ayuntamiento o a la Comunidad de Propietarios de la Urbanización. Hasta la entrega eventual de las calles y demás servicios comunes, los gastos de conservación, iluminación y sostenimiento de la Urbanización serán atendidos por la parte vendedora y la compradora estableciendo un porcentaje de mantenimiento para cada parcela en función del número de viviendas, correspondiendo a la zona escolar el equivalente a cuatro viviendas y a la zona comercial el equivalente a ocho. Sin embargo, hasta la entrega eventual, la parte vendedora se reserva la propiedad de los caminos abiertos o que se abran en la Urbanización, las zonas libres, instalaciones de suministro de agua hasta la acometida particular de cada parcela, red de alumbrado y de suministro de fluido a cada parcela.

ARTÍCULO V. El uso de los derechos de agua y electricidad quedan sujetos a las condiciones en que dichos servicios se prestan en la actualidad por las empresas que los realizan, siendo de cuenta del comprador el pago de las instalaciones, derechos de enganche o cualquier otro que las empresas suministradoras pudieran tener establecidos.

ARTICULO VI. El comprador podrá efectuar el enganche para el fluido eléctrico mediante solicitud a la Compañía Sevillana de Electricidad con las cuotas de potencia que tenga a bien contratar con la mencionada Compañía, según sus necesidades, siendo por su cuenta la instalación, contadores, derechos de enganche y otros gastos accesorios. De la misma forma podrá conectar con la tubería general de agua, corriendo a sus expensas tanto la instalación de contadores y gastos accesorios que esta toma pueda originar, como el abono mensual de los metros cúbicos de agua consumidos, quedando en propiedad de la finca matriz las instalaciones realizadas en terrenos de la misma y en las aceras.

ARTICULO VII. El precio del metro cúbico de agua será fijado por la Junta directiva de la Comunidad y se aplicará por igual a cada una de las parcelas, en función de los consumos.

ARTICULO VIII. No podrán abrirse en las parcelas pozos ni galerías, ni verificarse sondeos o perforaciones similares, renunciando expresamente el propietario a la utilización y aprovechamiento de las aguas freáticas y subfreáticas. Tampoco podrán establecerse instalaciones de captación de aguas subterráneas.

ARTICULO IX. Cada propietario tendrá la posibilidad de obtener el paso de una línea telefónica por la red subterránea efectuada por la parte vendedora, siendo por cuenta del propietario de la parcela el derecho de enganche y abono a la Compañía Telefónica.

#### CAPÍTULO IV

ARTICULO I. Cada propietario se compromete en su nombre y en el de su familia, sirvientes, agentes, invitados, concesionarios, huéspedes y otras personas que entren legalmente en su parcela, y se obliga con la Junta Directiva de la Comunidad, con la municipalidad y con los propietarios de las demás parcelas, como contratos separados, a observar y cumplir, y a conseguir la observancia y cumplimiento respecto a su parcela y a cada una y todas las partes de la misma, de todo lo estipulado en los artículos siguientes.

ARTÍCULO II. No obstruir en forma alguna ninguno de los elementos comunes, ni usar los mismos ni parte alguna de ellos en forma tal, que excluya o impida sustancialmente el uso adecuado de los mismos por los propietarios de las demás parcelas.

ARTICULO III. No depositar ni dejar desperdicios ni basura en ninguno de los elementos comunes, ni en su propia parcela.

ARTICULO IV. Hacer que sea llevada al lugar debidamente asignado por la recogida de basuras, en un recipiente adecuado para ese fin, toda la basura doméstica y no desprenderse de la misma en forma alguna más que mediante la recogida desde el lugar asignado, como se ha dicho anteriormente.

ARTICULO V. Limpiar, pintar, colorear y en general mantener en estado limpio y ordenado el exterior de la vivienda de cada parcela y todas las dependencias, garajes, vallas, puertas, estructuras y otras cosas erigidas en la misma.

ARTICULO VI. No colgar ni permitir que sea colgado en ninguna ventana o balcón, ropa lavada o ropa de ninguna descripción, sino que toda la ropa lavada deberá ser colgada en la parte trasera o menos visible de la vivienda.

ARTÍCULO VII. No exhibir ni permitir que sea exhibido ningún letrero, cartel, anuncio escrito, tablón, cartelera o ninguna otra cosa destinada a la transmisión de información al público, en ningún sitio de la parcela, con la excepción del anuncio de venta de la propiedad en cualquiera de las formas expuestas como prohibidas.

ARTICULO VIII. No usar la parcela ni ninguno de los edificios de la misma, ni partes de aquélla, ni permitir el uso de éstos para ningún fin más que como vivienda, ocupada exclusivamente por una familia.

ARTÍCULO IX. No permitir el uso de parte o de toda la parcela para campíng, ni para la erección de ninguna tienda de campaña ni el aparcamiento de ninguna caravana, dormitorio o cualquier alojamiento temporal.

ARTICULO X. No almacenar ni permitir que sea almacenado en la parcela, ni en ninguna parte de la misma, material inflamable o peligroso de ninguna clase.

ARTICULO XI. No realizar ni permitir que se realice en la parcela ni en ninguna parte de la misma acto o cosa alguna que pueda ser una molestia o incomodidad para la Urbanización o la municipalidad o para los propietarios u ocupantes de las parcelas contiguas o vecinos, ni usar ni permitir el uso de la parcela o de ninguna parte de la misma para ningún fin indecoroso, inmoral o ilegal.

## CAPÍTULO V

ARTICULO I. Se impone a los compradores en las zonas de parcelas identificadas en el Plano de la Urbanización como AIS-3 y CJ-1 la exclusión total de actividades industriales o comerciales y, por tanto la industria hotelera o de pensión en cualquiera de sus modalidades, salas de espectáculos, clínicas, sanatorios, colegios, centros de enseñanza, edificios destinados a comunidades o a la explotación o venta de cualquiera naturaleza. El estilo y carácter de estas zonas será el que corresponde a edificación lujosa, por tanto estará prohibido dejar en libertad animales salvajes o domésticos fuera de su propio recinto.

ARTICULO II. Las parcelas constituirán unidades individuales pero podrá agruparse como ya se ha indicado anteriormente.

ARTÍCULO III. Cuando se lleve a cabo la adquisición de una parcela vendida por la entidad urbanizadora, su dueño deberá imponer la nuevo propietario, la subrogación en los derechos y obligaciones de estas Ordenanzas y Estatutos.

ARTICULO IV. Serán gastos de la exclusiva y plena responsabilidad del propietario de cada parcela, residan o no en ella, los tributos, emolumentos, contribuciones, impuestos, gravámenes y cualquier desembolso correspondiente a su parcela o al ocupante de la misma, ya sea por efecto de cualquier derecho estatutario o general u ordenanzas del Estado o de la municipalidad o en general de otra índole, cualquiera que sea. Se compromete pues el propietario a pagar y saldar estos gastos.

ARTICULO V. Los gastos comunitarios como propios de los elementos comunes, serán repercutibles sobre todos los propietarios de parcela, según el porcentaje asignado por parcela y serán los siguientes:

- a) Todos los gastos e impuestos de cualquier índole que afecten a las calles y carreteras y al resto de los elementos comunes.
- b) El seguro de todos los elementos comunes, contra todo riesgo de incendio y accidentes.
- c) Todos los gastos de conservación y de la red eléctrica y de abastecimiento de agua y desagüe.
- d) Todos los gastos de conservación para la limpieza, alumbrados y el riego de carreteras, zonas verdes y todos los demás espacios abiertos, así como el edificio destinado a administración de la Comunidad.

ARTICULO VI. El comprador podrá efectuar el enganche para el fluído eléctrico mediante solicitud a la Compañía Sevillana de Electricidad con las cuotas de potencia que tenga a bien contratar con la mencionada Compañía, según sus necesidades, siendo por su cuenta la instalación, contadores, derechos de enganche y otros gastos accesorios. De la misma forma podrá conectar con la tubería general de agua, corriendo a sus expensas tanto la instalación de contadores y gastos accesorios que esta toma pueda originar, como el abono mensual de los metros cúbicos de agua consumidos, quedando en propiedad de la finca matriz las instalaciones realizadas en terrenos de la misma y en las aceras.

ARTICULO VII. El precio del metro cúbico de agua será fijado por la Junta directiva de la Comunidad y se aplicará por igual a cada una de las parcelas, en función de los consumos.

ARTICULO VIII. No podrán abrirse en las parcelas pozos ni galerías, ni verificarse sondeos o perforaciones similares, renunciando expresamente el propietario a la utilización y aprovechamiento de las aguas freáticas y subfreáticas. Tampoco podrán establecerse instalaciones de captación de aguas subterráneas.



ARTICULO IX. Cada propietario tendrá la posibilidad de obtener el paso de una línea telefónica por la red subterránea efectuada por la parte vendedora, siendo por cuenta del propietario de la parcela el derecho de enganche y abono a la Compañía Telefónica.

## CAPÍTULO VI

ARTICULO I. Cada propietario será automáticamente miembro con todos sus derechos de la Comunidad de Propietarios.

ARTÍCULO II. La Comunidad llevará la administración y realizará todos los pagos de todos los gastos aplicables al mantenimiento de los elementos comunes.

La Comunidad podrá adherirse a otra Comunidad colindante y ya existente, con la finalidad de disfrutar de los mismos servicios, contribuyendo a los gastos que sean de interés común de forma particular por cada parcela. Los compradores aceptan someterse a las normas generales en cuanto al pago de sus cuotas.

ARTICULO III. Para su funcionamiento, la Comunidad elegirá cada año una Junta directiva, constituida por un presidente, un secretario y un número de vocales que no deberá exceder de cinco, y su misión consistirá en aprobar y regular los gastos y otros asuntos auxiliares en nombre de los propietario de parcelas.

ARTÍCULO IV. Sin que sea necesario hacer convocatoria a este efectos, la Comunidad de Propietarios se reunirá en Junta General en la Urbanización, una vez al año, el último jueves del mes de Julio, a las 17 horas en primera convocatoria y a las 18 horas en segunda convocatoria, si fuese necesario.

ARTÍCULO V. Podrán asistir a las Juntas, todos los propietarios con voz y voto.

ARTICULO VI. No se considerará la Junta válidamente constituida en primera convocatoria sino cuando concurren a ella la mayoría de los propietarios o cualquiera que sea el número de éstos si los asistentes representan como mínimo la mitad de la totalidad de los terrenos de la Urbanización. En la segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el número de los propietarios asistentes.

ARTICULO VII. Las Juntas serán presididas por el presidente de la junta directiva y actuará de secretario, el de la misma.

ARTÍCULO VIII. Los acuerdos de las Juntas será tomados por mayoría de votos representados.

## ARTÍCULO IX. Compete a la Junta General:

- a) Aprobar o desaprobar la gestión de la Junta directiva, referida al último ejercicio.
- b) Nombrar y destituir a los miembros de la Junta directiva.
- c) Elegir, cuando haya lugar a ello, las personas que deben componer la Junta Directiva.
- d) Nombrar un auditor.
- e) Tratar, discutir y aprobar todas las cuestiones incluidas en el orden del día al empezar la Junta.

ARTÍCULO X. De la reunión de la Junta General se levantará Acta en el Libro correspondiente,

ARTÍCULO XI. La Junta Directiva enviará aviso cada año a todos los propietarios, informándoles de las cuantías de los gastos comunes en relación con cada parcela. Estos gastos serán imputados a la provisión pagada por cada propietario a principio de cada ejercicio.

ARTÍCULO XII. Con la provisiones pagadas a principio de cada ejercicio, la Junta directiva abonará los gastos que competen a la Comunidad, cuyo total será certificado por un censor de cuentas. Este certificado será final, decisivo y obligatorio, tanto por lo que se refiere a la cantidad como a la propiedad de los gastos.

## CAPÍTULO VII

Las ordenanzas o normas que regirán las otras zonas, es decir la zona social, la zona comercial y las zonas verdes son las siguientes, en lo que pueden completar las establecidas por el Plan General.

### ARTICULO I. ZONA SOCIAL:

- \* Edificabilidad:  $0,56 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- \* Ocupación parcela: 50%
- \* Retranqueos: 3 metros a linderos.
- \* Alturas: 2 plantas. 7110 mts.
- \* Uso: Social y escolar

Se podrá segregar una parcela de  $100 \text{ m}^2$  o ubicar un local para uso de administración, dentro del colegio que hay previsto en la zona. Su

contribución a los gastos de mantenimiento será de cuatro veces la de parcela de vivienda aislada.

#### ARTÍCULO II. ZONA COMERCIAL:

- \* Edificabilidad:  $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- \* Ocupación parcela: 50%, igual que establece el Plan General de Ordenación
- \* Alturas: 2 plantas, ~~7-8 mts.~~ 700 mts.
- \* Uso: comercial y oficinas, incluso restaurante o sanitario. Prohibido el uso industrial.

Se podrá edificar en un solo edificio o en varios respetando una separación entre ellos igual a su altura, siendo la parcela mínima de  $500 \text{ m}^2$ . Su contribución a los gastos de mantenimiento será de ocho veces la de parcela de vivienda aislada.

#### ARTÍCULO III. ZONA VERDE:

- \* Se permitirá un acceso rodado desde la zona comercial hasta la zona social terminado en quijo, y de una anchura no superior a cinco metros.

### CAPÍTULO VIII

En todo lo concerniente al cumplimiento e interpretación de estas Ordenanzas y Estatutos, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de Fuengirola haciendo expresa renuncia de cualquier otro fuero que les pudiera corresponder.

**CORRECCIONES AL PROYECTO DE ADAPTACION AL PGOU DE MIJAS DEL SECTOR 22 (SUP-R.5) REQUERIDAS POR EL SERVICIO DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES (DELEGACION DE MALAGA)**

A la vista del Informe Técnico de la Sección de Planeamiento del citado Organismo de la Junta de Andalucía, aclaramos que por error se hizo constar en el cuadro resumen de superficies un área de zonas verdes de sólo 29.475 m<sup>2</sup>., cuando efectivamente era de 30.160 m<sup>2</sup>., y también en lo relativo al viario de 15.541 m<sup>2</sup>., en vez de 14.856 m<sup>2</sup>. De esta forma definitivamente las superficies quedan como sigue, que también se reflejan en el plano de zonificación con el cuadro de características corregido que se adjunta.

Determinaciones	PGOU	Refundido de PPO
Código	SUP-R.5(R.T.)	Sector 22(SUP-R.5.R.T)
Superficie	162.760 m <sup>2</sup> .	162.760 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,17 m <sup>2</sup> .
Densidad	35 Viv./Ha	12 Viv./ha.
Nº máx.de viviendas	570 Viv.	185 Viv.
Equipam.	2.500 m <sup>2</sup> .	2.500 m <sup>2</sup> .
Cesiones Z.Verde	30.160 m <sup>2</sup> .	30.160 m <sup>2</sup> .
Viario	12.857 m <sup>2</sup> .	14.856 m <sup>2</sup> .
Ordenanzas de aplicación	AIS-ADS-CJ	AIS-3 y CJ

Dado que en el Informe de esta Sección de Planeamiento se reconoce que el techo de edificabilidad según el PGOU podría llegar a 570 viviendas, aumentando el volumen hasta el 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., se hace constar que se propondrá más adelante un convenio al Ayuntamiento para agotar estos excesos en una parcela distinta.

EL ARQUITECTO.-



## 2.2 CUADRO DE CARACTERISTICAS

PARCELA	SUPERFICIE (M2)	ZONA	le (M2t/M2s)	S.const. (M2)	OCUPACION (%)	ALTURA (M)	Nº VIV.	PARCELA MINIMA (M2)	PROPIEDAD	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
A	11.352,84	AIS-3	0,24	2.724,68	35	7	16	500	PRIVADA	Viv. Unifamiliares	Industriales
B	5.076,26	AIS-3	0,24	1.218,30	35	7	8	500	PRIVADA	Viv. Unifamiliares	Industriales
C	18.653,56	AIS-3	0,24	4.476,85	35	7	30	500	PRIVADA	Viv. Unifamiliares	Industriales
D	4.594,80	AIS-3	0,24	1.102,75	35	7	8	500	PRIVADA	Viv. Unifamiliares	Industriales
E	10.423,53	CJ-1	0,24	2.501,65	45/50	7/10	17	600	PRIVADA	Viv. Unifamiliares Viv. Agrupadas	Industriales
F	13.709,30	CJ-1	0,24	3.290,23	45/50	7/10	22	600	PRIVADA	Viv. Unifamiliares Viv. Agrupadas	Industriales
G	12.534,50	CJ-1	0,24	3.008,28	45/50	7/10	16	600	PRIVADA	Viv. Unifamiliares Viv. Agrupadas	Industriales
H	4.871,51	CJ-1	0,24	1.169,16	45/50	7/10	8	600	PRIVADA	Viv. Unifamiliares Viv. Agrupadas	Industriales
I	30.027,32	CJ-1	0,24	7.206,56	45/50	7/10	60	600	PRIVADA	Viv. Unifamiliares Viv. Agrupadas	Industriales
SOCIAL	2.500,00	Z.SOCIAL	0,56	*					PUBLICA	Esparcimiento, ocio, social	Todos los demas.
Z.VERDES	30.160	Z.VERDES							PUBLICA	Esparcimiento, deportivo.	Todos los demas.
COMERCIAL	4.000,00	CO	0,60	2.400,00	50	7		400	PRIVADA	Comercial	Todos los demas.
RED VIARIA	12.857								PUBLICA	Circulación	Edificación
TOTAL	162.760,00			29.098,00			185				

### 3. PLANOS.





SUP. R-5 (R.T.)

EXPEDIENTE DE ADAPTACION  
R.P.G.O.U.MIJAS SECTOR 22  
SITUACION

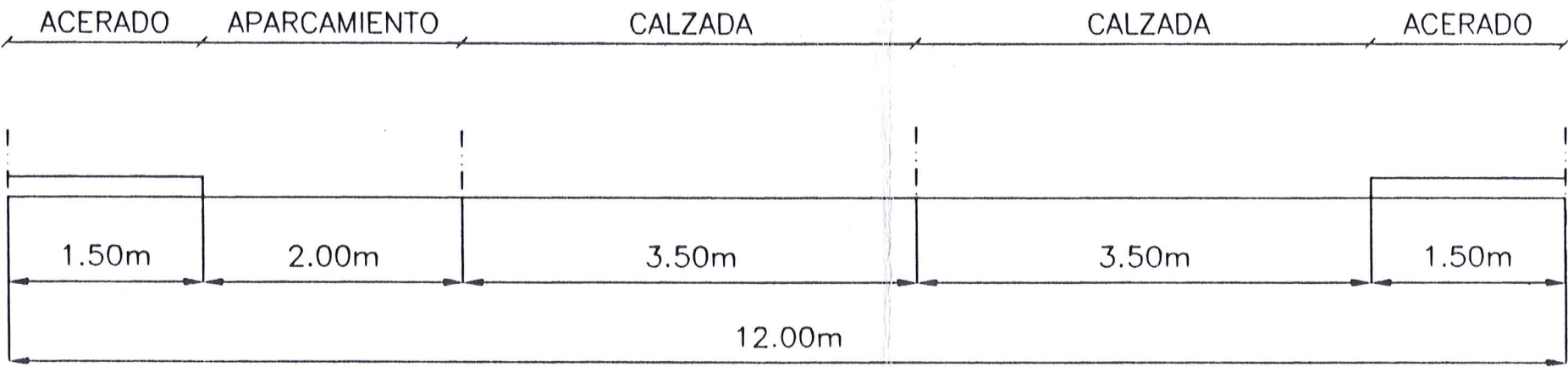
ALBERTO COMENGE arquitecto

ESCALA:
1/1.000
FECHA:
MAYO 1998
MODIFICACION:
OCTUBRE 1998
N. DE PLANO:
1

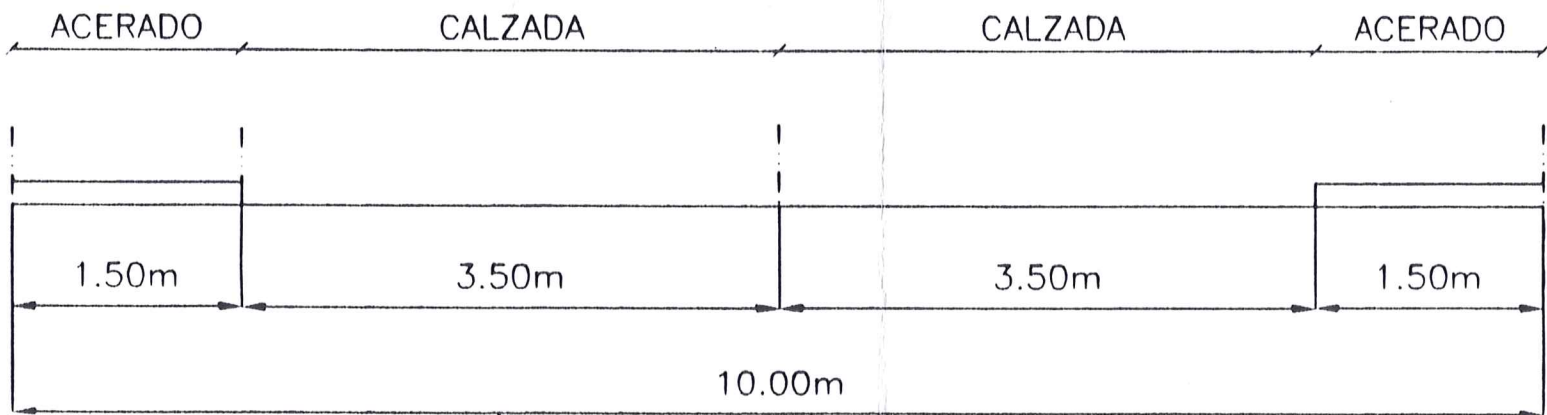


EL VIAL PRINCIPAL TENDRA UNA ANCHURA DE 12M. Y LOS VIALES SECUNDARIOS DE 10M.

VIAL PRINCIPAL



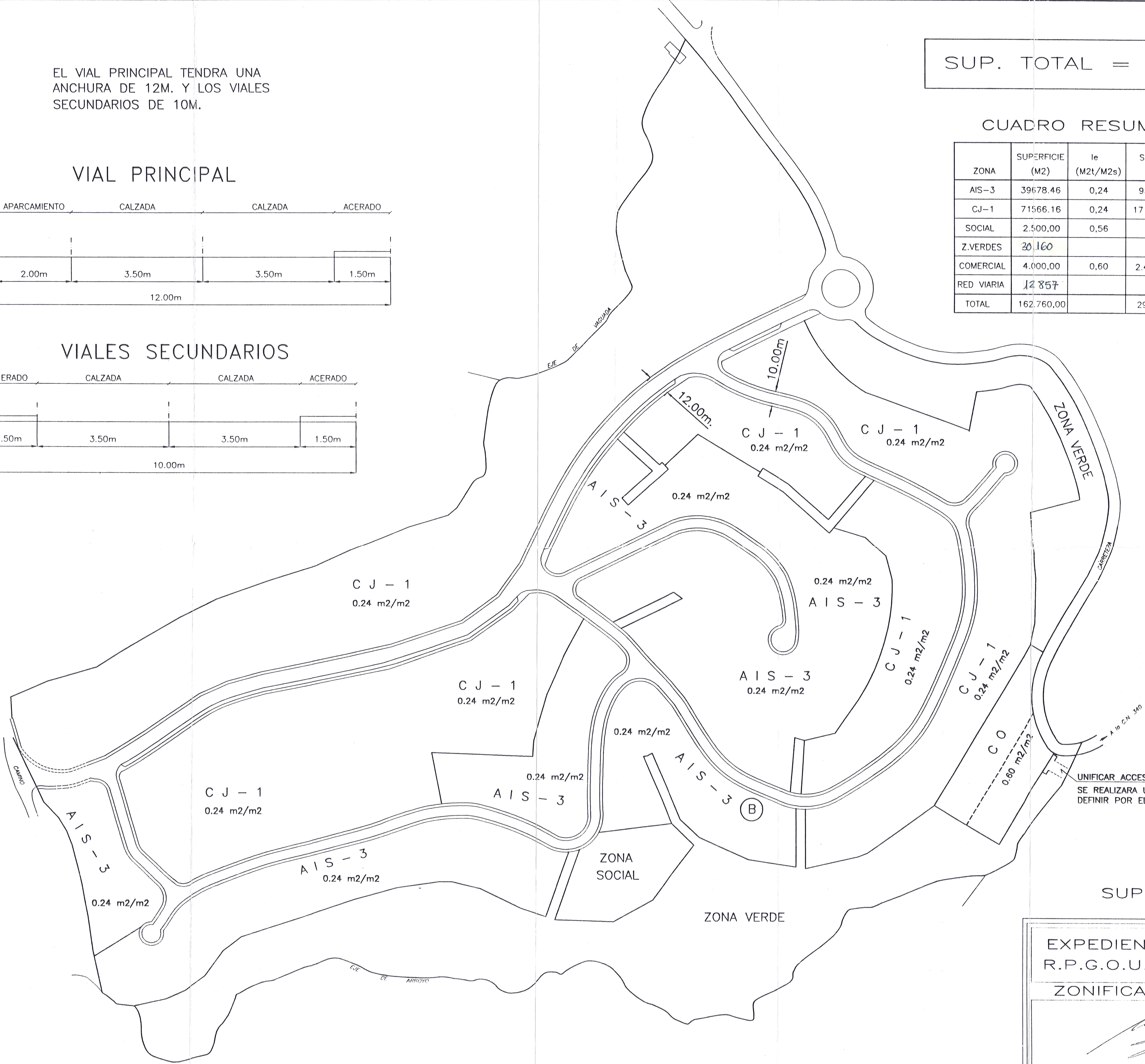
VIALES SECUNDARIOS



SUP. TOTAL = 162.760 m2

CUADRO RESUMEN ZONIFICACION

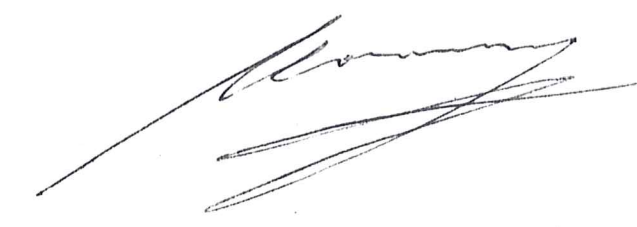
ZONA	SUPERFICIE (M2)	le (M2t/M2s)	S.const. (M2)	PROPIEDAD	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
AIS-3	39678.46	0,24	9522.58	PRIVADA	Viv. Unifamiliares	Industriales
CJ-1	71566.16	0,24	17175.88	PRIVADA	Viv. Unifamiliares Viv. Agrupadas	Industriales
SOCIAL	2.500,00	0,56	*	PUBLICA	Esparcimiento, ocio, social	Todos los demas.
Z.VERDES	30.160			PUBLICA	Esparcimiento, deportivo	Todos los demas.
COMERCIAL	4.000,00	0,60	2.400,00	PRIVADA	Comercial	Todos los demas.
RED VIARIA	12.857			PUBLICA	Circulacion	Edificacion
TOTAL	162.760,00		29.098,46			



UNIFICAR ACCESO CON SECTOR 23  
SE REALIZARA UNA ROTONDA A  
DEFINIR POR EL AYUNTAMIENTO

SUP. R-5 (R.T.)

EXPEDIENTE DE ADAPTACION  
R.P.G.O.U.MIJAS SECTOR 22  
ZONIFICACION



ALBERTO COMENGE arquitecto

ESCALA:	1/1.000
FECHA:	MAYO 1998
MODIFICACION:	OCTUBRE 1998
N. DE PLANO:	2



CUADRO DE CARACTERISTICAS

PARCELA	SUPERFICIE (M2)	ZONA	le (M2t/M2s)	\$const. (M2)	OCUPACION (%)	ALTURA (M)	N.VIV.	PARCELAmin	PROPIEDAD	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
A	11.352,84	AIS-3	0,24	2.724,68	35	7	16	500	PRIVADA	Viv. Unifamiliares	Industriales
B	5.076,26	AIS-3	0,24	1.218,30	35	7	8	500	PRIVADA	Viv. Unifamiliares	Industriales
C	18.653,56	AIS-3	0,24	4.476,85	35	7	30	500	PRIVADA	Viv. Unifamiliares	Industriales
D	4.594,80	AIS-3	0,24	1.102,75	35	7	8	500	PRIVADA	Viv. Unifamiliares	Industriales
E	10.423,53	CJ-1	0,24	2.501,65	45/50	7/10	17	600	PRIVADA	Viv. Unifamiliares Viv. Agrupadas	Industriales
F	13.709,30	CJ-1	0,24	3.290,23	45/50	7/10	22	600	PRIVADA	Viv. Unifamiliares Viv. Agrupadas	Industriales
G	12.534,50	CJ-1	0,24	3.008,28	45/50	7/10	16	600	PRIVADA	Viv. Unifamiliares Viv. Agrupadas	Industriales
H	4.871,51	CJ-1	0,24	1169,16	45/50	7/10	8	600	PRIVADA	Viv. Unifamiliares Viv. Agrupadas	Industriales
I	30.027,32	CJ-1	0,24	7206,56	45/50	7/10	60	600	PRIVADA	Viv. Unifamiliares Viv. Agrupadas	Industriales
SOCIAL	2.500,00	Z.SOCIAL	0,56	*					PRIVADA CON CARACTER PUBLICO	Esparcimiento, ocio, social	Todos los demos.
Z.VERDES	30.160,00	Z.VERDES							PUBLICA	Esparcimiento, deportivo	Todos los demos.
COMERCIAL	4.000,00	CO	0,60	2.400,00	50	7		400	PRIVADA	Comercial	Todos los demos.
RED VIARIA	14.856,00								PUBLICA	Circulacion	Edificacion
TOTAL	162.760,00			23.098,46							

\* LA ZONA SOCIAL TIENE ASIGNADO UN VOLUMEN DE 4.200 M3 INDEPENDIENTE DEL RESTO DEL SECTOR  
\* EDIFICABILIDAD TOTAL BRUTA DEL SECTOR  $\neq$  0,17B M2/M2 < 0,20 M2/M2

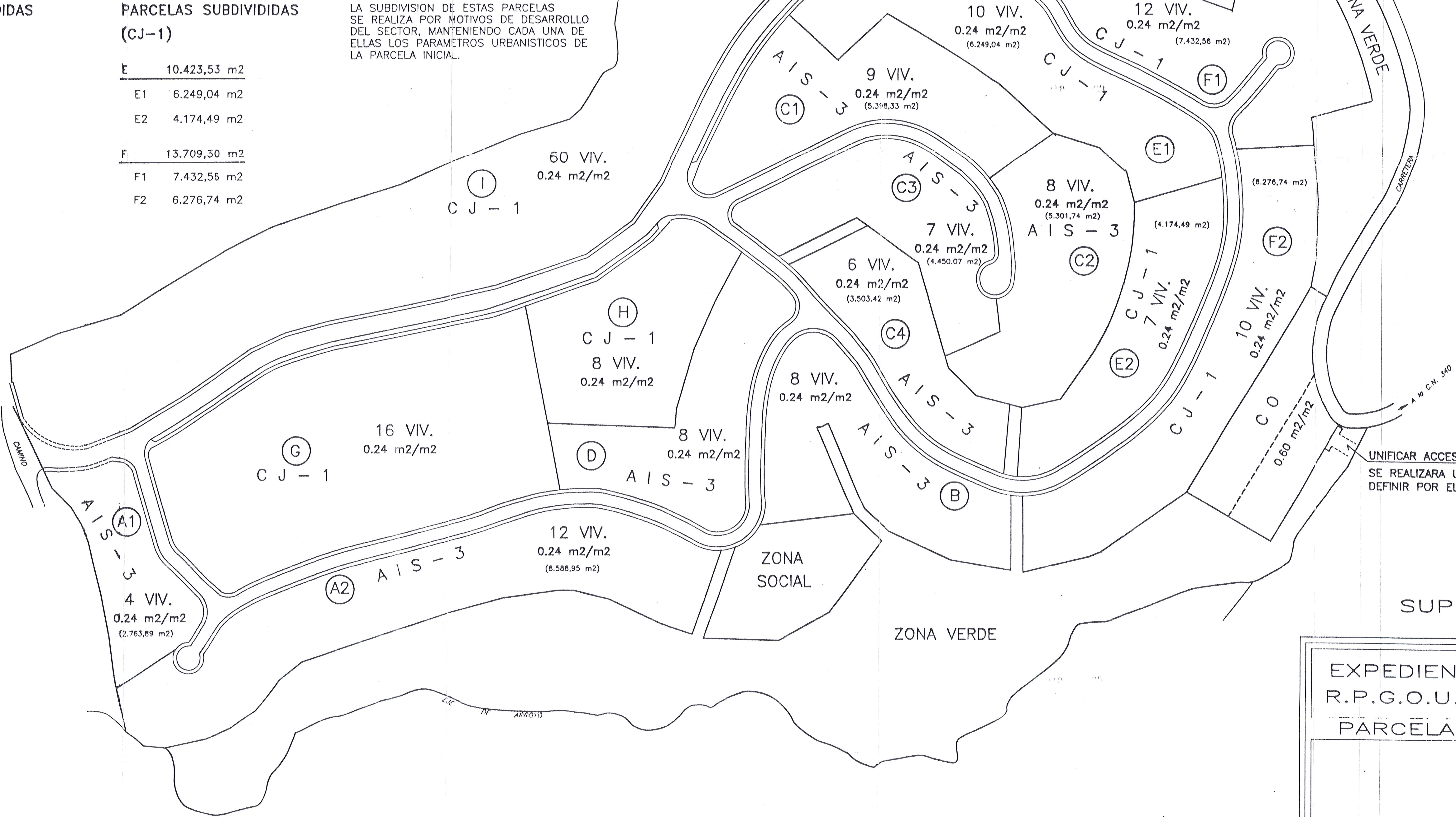
PARCELAS SUBDIVIDIDAS (AIS-3)

A	11.352,84 m2
A1	2.793,89 m2
A2	8.588,95 m2
C	18.653,56 m2
C1	5.398,33 m2
C2	5.301,74 m2
C3	4.450,07 m2
C4	3.503,42 m2

PARCELAS SUBDIVIDIDAS (CJ-1)

E	10.423,53 m2
E1	6.249,04 m2
E2	4.174,49 m2
F	13.709,30 m2
F1	7.432,56 m2
F2	6.276,74 m2

LA SUBDIVISION DE ESTAS PARCELAS SE REALIZA POR MOTIVOS DE DESARROLLO DEL SECTOR, MANTENIENDO CADA UNA DE ELLAS LOS PARAMETROS URBANISTICOS DE LA PARCELA INICIAL.



SUP. TOTAL = 162.760 m2

EL VIAL PRINCIPAL TENDRA UNA ANCHURA DE 12M. Y LOS VIALES SECUNDARIOS DE 10M.

EXPEDIENTE DE ADAPTACION  
R.P.G.O.U.MIJAS SECTOR 22  
PARCELACION GENERAL

ESCALA:	1/1.000
FECHA:	MAYO 1998
MODIFICACION:	OCTUBRE 1998
N. DE PLANO:	3

ALBERTO COMENGE arquitecto