

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SET. 2002



SECRETARIO

Rah

=====

PROYECTO DE ADAPTACION AL P.G.O. DE MIJAS (Febrero 1995)
DEL PLAN PARCIAL "FUENTE LEAL DE LA DUTIBAMBA" SECTOR 12
APROBADO POR C.P.U. DE MALAGA EL 7 DE FEBRERO DE 1989.

=====

=====

PROMOTOR : JUNTA DE COMPENSACION SECTOR 12

Representado por su vice-presidente
DON FRANCISCO MANSILLA TRAVERSO.

ARQUITECTO: DON SANTIAGO BOIX FOLQUE.

=====

30 SET. 2002



EL SECRETARIO

Rubio

1.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

EL Plan Parcial "Fuente Leal de la Butibamba" Sector nº 12 del Plan General de Ordenación de Mijas fué aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga el 7 de Febrero de 1989.

1.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Habiendo sido modificado por parte del Ayuntamiento de Mijas el Plan General Vigente, en fecha Febrero de 1995, este expediente relativo a la adaptación del Plan Parcial aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga, el 7 de Febrero de 1989, refleja solamente los cambios de Ordenanzas que aparecen en el nuevo Plan General, dado que la red viaria, así como las infraestructuras, se mantienen las previstas en el Plan Parcial inicial.

Este expediente se desarrolla según lo previsto en la disposición sexta de la Memoria del nuevo Plan General, cuando se cita a PLANES PARCIALES EN REGIMEN TRANSITORIO, según establece el artículo 19.3 del Reglamento de Planeamiento. Al modificar el nuevo Plan General, tal y como se ha comentado anteriormente, solamente las Ordenanzas y la equidistribución de las zonas, este expediente de adaptación se desarrolla mediante el mismo contenido y determinaciones de un Plan Especial de Reforma Interior según lo previsto en la vigente Ley del Suelo.

La tramitación administrativa de este expediente será la prevista reglamentariamente para la figura de el Estudio de Detalle, es decir, aprobación inicial, exposición al público de 15 días y aprobación definitiva.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FOLIA

30 SET. 2002



EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

Habiéndose desarrollado solamente desde la aprobación del Plan Parcial en Febrero 1989, el vial que se accede a la finca desde el núcleo urbano de la Cala de Mijas, debido la gran crisis existente en el sector inmobiliario, vial por el cual se accede al Campo de Deportes Municipal y así mismo al futuro Cementerio Municipal; habiéndose construido un Centro Escolar en el solar previsto como Equipamiento de cesión en el Plan Parcial aprobado en su día, situado en el acceso principal de la finca, es por lo que este expediente de adaptación ajustándose a lo previsto en el artículo 117 de la vigente Ley del Suelo, divide el ámbito del P.P.O. en dos polígonos o unidades de actuación, para que a efectos de ejecución de la urbanización del mismo se establezca en dos polígonos debidamente delimitados.

El polígono enumerado con el número 1 tiene en la actualidad todos los servicios necesarios para ser ya calificado como Suelo Urbano, el ámbito del mismo es de una prolongación natural del núcleo Urbano de "La Cala de Mijas", estando totalmente edificados los solares colindantes, tal y como hemos apuntado anteriormente, la construcción del Complejo Escolar en terrenos previstos en el Plan Parcial como Equipamiento Escolar de cesión gratuita y en funcionamiento desde hace unos tres años, marca una tipología totalmente urbana al entorno.

La división en dos polígonos queda reflejada en el plano nº3 del expediente.

Habiéndose adaptado, así mismo, a las exigencias del nuevo Plan General, el proyecto de Compensación del Sector nº12, pendiente de la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Mijas, una vez aprobado el proyecto de Compensación se cederán, por parte de la JUNTA DE COMPENSACIÓN, todos los terrenos previstos como cesión obligatoria y gratuita en el Plan Parcial vigente, por lo tanto la división poligonal que refleja este expediente se ajusta en todo a lo previsto en el artículo 117 punto 2 apartados a, b y c de la vigente Ley del Suelo.

Se deberá constituir una vez que sea ejecutivo el Proyecto de adaptación del P.P.O la ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SET. 2002



EL SECRETARIO,

Marbella Julio 2002

TALLER DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO

SANTIAGO BOIX, S. L.
Administrador.

Fdo. SANTIAGO BOIX

Arquitecto.

30 SET. 2002



EL SECRETARIO

Ratti

ZONA		Has	%
V	VIALES	3,986	11,13
ZV	ESPACIO LIBRE USO PUBLICO	9,780	27,32
EE	EQUIPAMIENTO ESCOLAR	0,358	1,0...
ZV	ESPACIO LIBRE USO PRIVADO	1.527	4.18
ES	EQUIPAMIENTO SOCIAL	0,401	1,12
ED	EQUIP. DEPORTIVO PRIVADO	0,410	1,14
ADS1	VIV. UNIFAMILIAR ADOSADA	2,433	6,8...
ADS2	VIV. UNIFAMILIAR ADOSADA	12,600	35,19
	ADS2 PRIVADOS	10,21	
	10% CESIÓN APROV. MEDIO	2,387	
AIS3	VIV. UNIFAMILIAR AISLADA	4,258	11.90
AIS4	VIV. UNIFAMILIAR AISLADA	0,080	0,22
	TOTAL	35,804	100

30 SET. 2002

SECRETARIO

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

ZONIFICACION	SUPERFICIE M2	OCUPACION %	EDIFICAB. M2	TOTAL EDIF. M2	N° VIVEND.	VIV/Ha	N° HABIT.	HAB./Ha	N° PARC.	PARC. MINIMA	N° APARC.	DOMINIO PUBLICO/ PRIVADO
RED VIARIA	39.865	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PUBLICO
ESP. LIBRES	97.800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PUBLICO
ESP. LIBRES	15.278	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PRIVADO
EQ. SOCIAL	4.010	60	-	4.010	-	-	-	-	-	-	-	PRIVADO
EQ. ESCOLAR	3.580	-	-	CONSOLIDADO	-	-	-	-	-	-	-	PUBLICO
EQ. DEPORTIVO	4.100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PRIVADO
VIV. AISLADA AIS-3	42.582	35	0,16	6.813	65	-	260	-	-	500	-	PRIVADO
VIV. AISLADA AIS-4	800	25	0,30	240	1	-	4	-	1	800	-	PRIVADO
VIV. ADOSADA ADS-1	22.069 25.922	60	1,00	22.069	214	82,555	642	-	-	100	-	PRIVADO
VIV. ADOSADA ADS-1	2.261	80	0,30	678	6	-	18	-	-	100	-	PRIVADO
VIV. ADOSADA ADS-2	102.125,67 103.663	60	0,30	30.637	248	23,924	744	-	-	150	-	PRIVADO
CESION A.M.	23.869,33	60	0,30	7.168,80	102	-	306	-	-	150	-	PUBLICO
TOTALES	358.040	-	-	71.609	636	-	1974	-	-	-	-	-

T E X T O N O R M A T I V O

ORDENANZAS



AMBITO DE APLICACION Y NORMA DE REFERENCIA

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el Sector ng12 de "Fuente Leal de la Butibamba", y deben contemplarse como un complemento de las actuales ordenanzas del Plan Parcial, anulando, en su caso las que no se ajustan a lo previsto en el nuevo Plan General.

ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS (AIS)

Art.1 .- 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 de 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.2 .- Deficinición de Sub-zonas.

Se establecen las Sub-zonas, siguientes en el ámbito del sector: AIS-3, AIS-4, diferenciadas básicamente por sus condiciones de edificación e intensidad de ocupación de suelo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SET. 2002

Art.3 .- Condiciones de Ordenación.



EL SECRETARIO,

Rodriguez

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-3	0,16
AIS-4	0,25

2.Parcela mínima.

a)Superficie mínima de parcela:

SUB-ZONA	PARCELA MINIMA (m2)
AIS-3	500
AIS-4	800

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 (m2)
----------	---------------------

AIS-3	10
-------	----

AIS-4	10
-------	----

/ APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SET. 2002



EL SECRETARIO

Handwritten signature in blue ink.

3. Ocupación máxima de parcela.

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

SUB-ZONA	OCUPACION
----------	-----------

AIS-3	35%
-------	-----

AIS-4	25%
-------	-----

4. Disposición de la superficie edificable.

a) La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se despondrá, 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:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

SUB-ZONA	PARCELA
AIS-3	4.000 m ²
AIS-4	6.000 m ²

30 SET. 2002



EL SECRETARIO

Rafael

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.4 .- 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-3	3 metros
AIS-4	3 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.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SET. 2002



EL SECRETARIO

R. A. G.

2. Separación a linderos privados.

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

Se permiten las siguientes variantes:

a) La AIS-3, podrá 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 art.190 del Plan General.

30 SET. 2002



EL SECRETARIO,

4. Altura libre de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, al 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.

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.

Art.5 .- 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, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 10, 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.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SET. 2002



EL SECRETARIO,

Pratiz

SECRETARÍA

30 SET. 2002



EL SECRETARIO

Art.6 .- 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 Noramas 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.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SET 2002



EL SECRETARIO

Palis

Art.7 .- Definición de Sub-zonas.

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

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, 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.8 .- Condiciones de Ordenación.

1.Parcela mínima.

a)Superficie mínima admisible de parcela:

Sub-zona ADS-1: 100 m2

ADS-2: 150 m2

b)Fachada mínima admisible de parcela:

Sub-zona ADS-1: 5,0 m.

ADS-2: 7,0 m.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SET. 2002

EL SECRETARIO



[Handwritten signature]

2.Ocupación máxima de parcela.

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

Sub-zona ADS-1: 80%

ADS-2: 60%

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SET 2002



EL SECRETARIO

Natiz

3.Edificabilidad neta.

Sub-zona ADS-1: 1,00 m²t/m²s y 0,30 m²t/m²

ADS-2: 0,30 m²t/m²s

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 definitoria de una fachada homogénea.

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

Art.9 .- 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.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SEPT. 2002



EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

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.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SET. 2002



EL SECRETARIO

Paliz

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.

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 de Detalle cuyo ámbito alcance a tramos de calle completos.

/PROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

3. Profundidad máxima edificable.



30 SET. 2002

EL SECRETARIO

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

Sub-zona ADS-1: 15 m.

ADS-2: 20 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 Sub-zona:

Sub-zona ADS-1: 3 m.

ADS-2: 4 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.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SET. 2002



EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

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.

Art. 10 .- Edificación conjunta de parcelas.

1. Para todas las subzonas, y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 3.000 m² 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 de Detalle 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 de Detalle.

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.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SET. 2002



EL SEÑOR ALCAIDE
R. Ruiz

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.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SET, 2002

g) Los accesos a la vía pública se limitarán a una entrada y una salida para el conjunto.



EL SECRETARIO
J. Ortiz

h) 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.11 .- 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 la 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.

DETERMINACIONES SOBRE LAS AREAS LIBRES

30 SET. 2002



EL SECRETARIO

Rafael

Art.12 .- Definición.

Se regulan en este capítulo las condiciones de diseño de los espacios destinados a áreas libres, las condiciones de urbanización de los indicados espacios sobre cualquier tipo de actuación.

Art.13 .- Condiciones de diseño.

1.La localización de los terrenos de cesión obligatoria con destino a áreas libres y equipamientos las zonas de residencia compacta, como extensión de los núcleos urbanos existentes se determinará con arreglo a las siguientes directrices:

a) Los terrenos destinados a recibir las áreas libres y equipamientos tanto particulares como de cesión obligatoria, tendrán localización agrupada y central en el área de la actuación.

b) La forma y dimensiones de las parcelas donde se ubiquen responderá a las de la trama urbana dispuesta para el conjunto de la actuación, cumpliendo en la misma el papel de agentes estructurantes de organización funcional y ambiental.

c) Los citados terrenos para equipamientos se organizarán precisamente alrededor de las áreas libres (jardines y áreas de juego para niños), de forma que las calles perimetrales a éstas constituirán su acceso principal.

Los suelos con desarrollo de vivienda de uso turístico, así como las industriales e industriales-comerciales se ajustarán a lo dispuesto en los apartados b y c anteriores.

2. Aptitud de los terrenos.

Los terrenos destinados a áreas libres, en los sectores de planeamiento con desarrollo de vivienda en zonas urbanas consolidadas o en vías de consolidación serán preferentemente planos; siendo, al menos, la mitad de la superficie total de los mismos de pendiente absoluta inferior al 10%. En particular, para los destinados a parques infantiles, la pendiente absoluta máxima será inferior al 5%.

En los terrenos destinados a la edificación de los equipamientos públicos, la pendiente máxima absoluta no podrá exceder del 15%. Dicha condición será igualmente aplicable a las parcelas destinadas a la reserva del 10% del aprovechamiento medio del sector.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SET. 2002



EL SECRETARIO,

Prati

30 SET. 2002

EL SECRETARIO



[Handwritten signature]

Art.14 .- Condiciones de urbanización.

1.Estos terrenos habrán de ser dotados de todos los servicios urbanísticos necesarios, adecuados al uso e intensidad a que correspondan, así como organizados y diferenciados sobre red viaria completa y asimilada a la trama del resto de la urbanización y a la del núcleo urbano del que ésta se supone extensión, en su caso.

2.Los elementos de urbanización con que estarán dotados serán:

a)Los terrenos reservados para jardines, dentro del sistema de áreas libres, presentarán, como mínimo, los siguientes requisitos:

- Calidad mínima apropiada para la plantación de las especies vegetales.
- Soleamiento adecuado en relación con la edificación circundante.

b)El ajardinado de los terrenos citados se determinará con referencia a las siguientes características, que habrán de ser reflejadas en el correspondiente capítulo presupuestario:

- Porcentaje de superficie plantada de vegetación (mínimo 50% del total).
- Relación de la anterior con las superficies de pendiente elevada.
- Relación adecuada entre número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, plantas e hierbas o praderas.
- Descripción del porte y número de arbolado/100 m2.
- Determinación de la edad, o porte, mínimos de plantación del arbolado.
- Caudal mínimo de riego, instalación necesaria (según especies).
- Condiciones mínimas de terminación del resto de la superficie no plantada: subbase, material de acabado, compactación, (o ensolado), drenaje.
- Referencia a compatibilidad con aparcamientos y otros usos alternativos, incluyendo: drenaje, sub-base, material de acabado, compactación, especies arbóreas, tipo, porte y ng/m2, edad de plantación (y porte), disposición geométrica, circulaciones, etc...

c) Los terrenos con destino a áreas de juegos para niños (parques infantiles) habrán de ser dotados según las siguientes condiciones, que habrán de ser reflejadas, igualmente, en el correspondiente capítulo presupuestario:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SET, 2002

EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

-Drenaje, sub-base, material de acabado, compactación.

-Vallado con material de características diáfnas y consistencia rígida.

-Mobiliario, con la instalación de elementos de juego tales como: columpios, toboganes, fosos de arena, entramados de barras, plataformas giratorias, etc.; con fijación del número mínimo de elementos por cada 100 m2.

d)El Plan reflejará en el capítulo y planos de información el arbolado preexistente, estableciendo las condiciones para su conservación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SET. 2002



EL SECRETARIO,

Pratiz

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

30 SET 2002



EL SECRETARIO.

Rali

Art.15 .- Definición.

Comprende el sistema general de equipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en el artículo 15 de estas Normas.

Como tales se recogen los ya existentes o en ejecución y los que en desarrollo del Plan se establezcan de nueva construcción.

El sistema General de equipamiento comunitario aparece definido en el plano "C" Clasificación y Gestión y "D" Calificación del Plan General Municipal.

Art.16 .- Equipamientos locales y usos.

a) El sistema general descrito en el artículo anterior se complementa a nivel local, por los suelos y centros que de conformidad con las determinaciones de este Plan y de la legislación urbanística, sea de cesión obligatoria y gratuita por los Planes Parciales que desarrollen los sectores del Suelo Urbanizable.

Los suelos destinados a equipamientos comunitarios, con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que le sean propios podrán dedicarse a cualesquiera de los usos siguientes:

1. Equipamiento Educativo, comprende los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza: reconocido por la legislación específica e instalaciones complementarias.

2. Social-Asistencial, que comprende:

-Religioso, en todas las manifestaciones de cultos y religiones autorizadas por la legislación vigente.

-Administrativo: tanto de la Administración Pública del Estado, Autonómica o Local.

-Centros de Seguridad: Ejército, Policía, museos, teatros, cinematógrafos, centros cívicos, culturales, etc.

-Residencias: de Ancianos, infantiles, estudiantes, etc.

-Sanitario.

-Hospitalario.

-Recreativo.

3. Cementerio, tanatorios y crematorios.

4. Deportivo, que comprende los centros deportivos intensivos públicos y privados, edificados y no edificados.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SET. 2002

EL SECRETARIO.



R. M. L.

5. Hotelero: Dada la carencia generalizada de estos establecimientos en el término municipal y el objetivo explícito de este Plan de relanzar la oferta turística de Mijas y su comarca, consideramos el uso hotelero como un verdadero equipamiento, en tanto que infraestructura básica de este sector productivo, merecedor de una ordenanza específica reguladora de su edificación claramente favorable a su fomento.

b) El suelo destinado a equipamiento público no podrá destinarse a finalidad distinta. La mutación de destino requerirá la modificación del Plan y, en su caso, la previsión de otro suelo para el equipamiento desplazado. Los suelos de dominio público calificados como equipamiento podrán ser utilizados como zonas libres públicas en tanto no se realice la construcción del equipamiento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SEPT. 2002



EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO DE DOMINIO Y TITULARIDAD PRIVADA.

Los suelos calificados como equipamiento de dominio y titularidad privada podrán asimismo cambiar de finalidad por medio de una Modificación de Elementos de Plan General previa justificación de su no necesidad e imposibilidad del mantenimiento. El cambio de finalidad de los equipamientos construidos no podrá comportar un aumento de edificabilidad sobre la actualmente existente y los equipamientos de zonas libres -parques, jardines, campos de golf, etc., no podrán ser destinados a otros usos distintos a los contemplados en el Sistema de Areas Libres. -

En todo caso el Ayuntamiento evaluará las necesidades sociales de la zona para admitir o denegar la solicitud del cambio de finalidad de los equipamientos de dominio o titularidad privada.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SET. 2002

EL SECRETARIO,

Art.17 .- Titularidad y dominio.

Sobre la titularidad y dominio de los elementos del sistema general de equipamiento colectivo se estará a lo dispuesto en el artículo 111 de las Normas Generales.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, es posible la compatibilización entre la condición de sistema y titularidad privada en equipamientos, sanitario, hospitalario y deportivo-recreativo, social asistencial, educativo y hotelero.

Art.18 .- Condiciones de edificación e implantación de los equipamientos.

a) Las parcelas calificadas para uso de equipamientos públicos por este Plan Parcial tendrán la edificabilidad propia de las ordenanzas de la zona en que esté enclavado, debiendo observar el resto de los parámetros edificables.

En aquellas zonas cuya edificabilidad fuera inferior a 1 m² techo/m² suelo, los equipamientos podrán alcanzar esta edificabilidad; en tal caso, y para hacer posible la aplicación arquitectónica de dicha edificabilidad, no se fija parámetro de ocupación, pero sí deberán observarse los de separación a linderos -públicos y privados- y altura máxima edificable de la zona o subzona en que estén enclavados.

En caso de colindar con zonas o subzonas de diferentes ordenanzas, será precisa la aprobación municipal de una propuesta previa que atienda al objetivo irrenunciable de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SET. 2002

EL SECRETARIO,



P. Ali

ZONA COMERCIAL (Co)

30 SET 2002



EL SECRETARIO

Roliz

Art.19 .- Definición y objetivos.

Comprende esta calificación una serie de parcelas del Suelo Urbano actualmente dedicados al uso comercial -procedentes o no de la zonificación de planes parciales-. Además de regular este uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, generalmente situadas en zonas densificadas, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

Art.20 .- Supuestos de aplicación de la Ordenanza.

a)En Suelo Urbano.

En concordancia con su carácter de equipamiento las parcelas situadas en el Suelo Urbano calificadas por este Plan como comerciales (Co), tendrán la edificabilidad propia de las ordenanzas de la zona en que esté enclavado, debiendo observar el resto de los parámetros edificables.

En aquellas zonas cuya edificabilidad fuera inferior a 1 m² techo/1m² suelo, la parcela comercial podrá alcanzar esta edificabilidad; en tal caso, y para hacer posible la aplicación arquitectónica de dicha edificabilidad, no se fija parámetro de ocupación, pero si deberán observarse los de separación a linderos públicos o privados y altura máxima edificable de la zona o subzona en que están enclavados.

En caso de colindar la parcela con zonas o subzonas de diferentes ordenanzas, será precisa la aprobación municipal de una propuesta previa que atienda al objetivo de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.

Los usos permitidos serán los de la ordenanza colindante por la que se opte. No permitiéndose el uso residencial.

Marbella ~~El~~ Julio 2002

TALLER DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
SANTIAGO BCIX, S. L.
Administrador



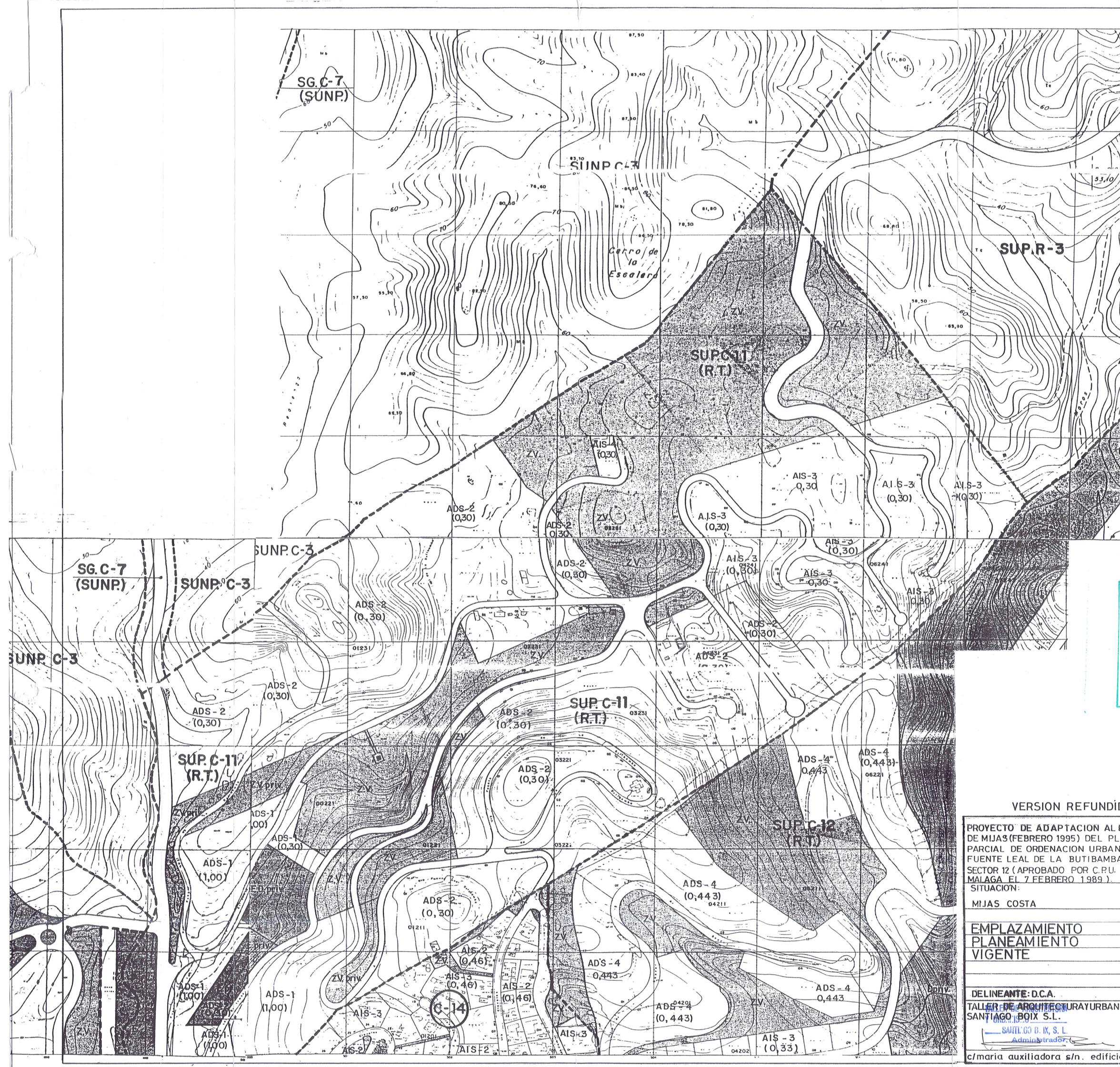
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

30 SET. 2002



EL SECRETARIO

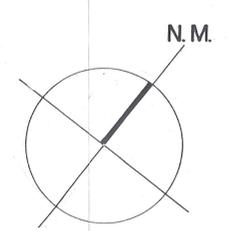




APROBADO DEFINITIVO
CONFECHA:
30 OCT. 2002
EL SECRETARIO
[Signature]

VERSION REFUNDIDA FINAL

PROYECTO DE ADAPTACION AL P.G.O. DE MIJAS (FEBRERO 1995) DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA FUENTE LEAL DE LA BUTIBAMBA SECTOR 12 (APROBADO POR C.P.U. DE MALAGA EL 7 FEBRERO 1989). SITUACION: MIJAS COSTA	EXP.	PLANO
	1.564	201
MARBELLA VII-1995	ESCALA: 1/2000	
EMPLAZAMIENTO PLANEAMIENTO VIGENTE	MODIFICACION	
	INDICE	FECHA
	OBJETO	
DELINTEANTE: D.C.A.	I-1996	
TALLER DE ARQUITECTURA URBANISMO SANTIAGO BOIX S.L.	ACTUALIZADO	8 - 1996
SANTIAGO B. IX, S. L. Administrador	ACTUALIZADO	7 - 2000
	ACTUALIZADO	11-2001
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION Rep. Vicepresidente FRANCISCO MANSILLA TRAVERSO		



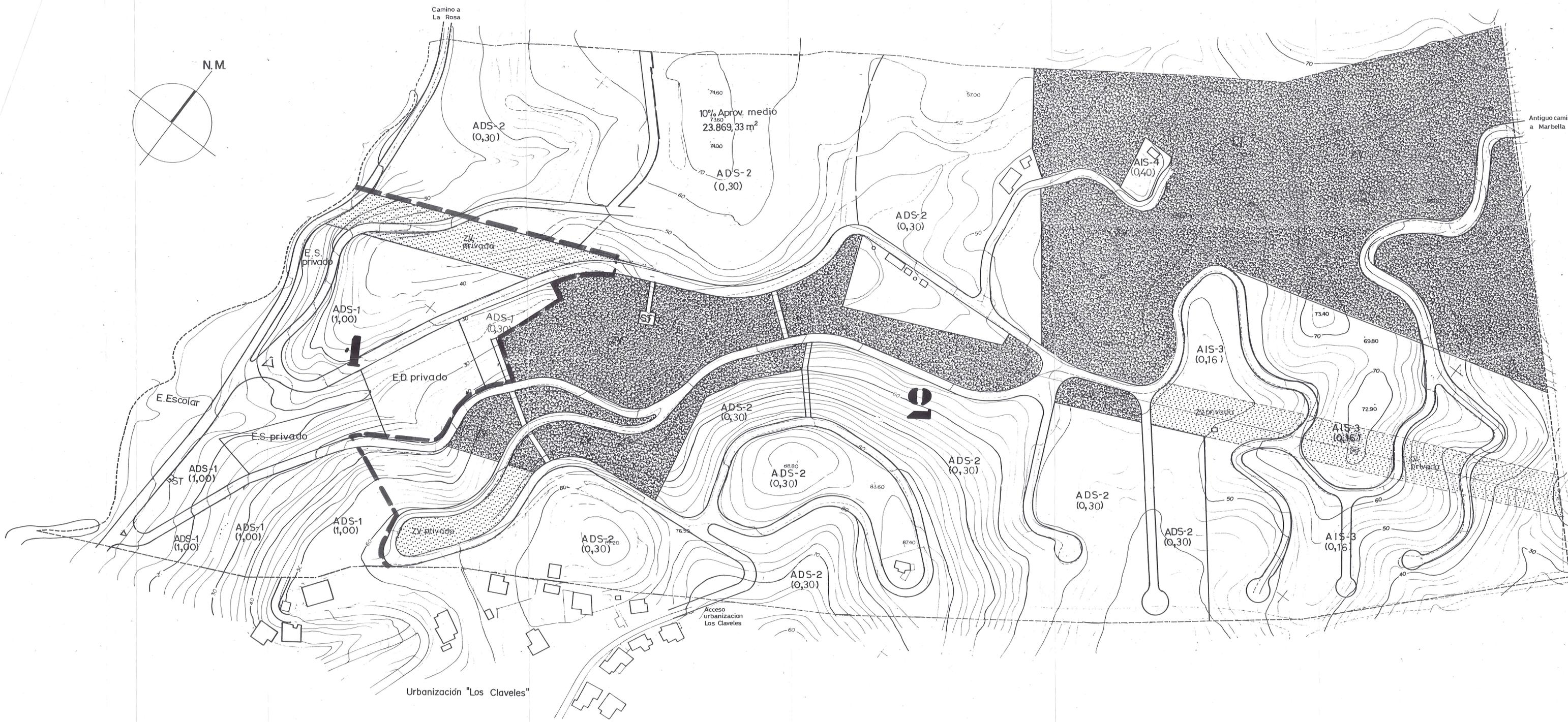
ZONA	Has	%
V VIALES	3,986	11,13
ZV ESPACIO LIBRE USO PUBLICO	9,780	27,32
EE EQUIPAMIENTO ESCOLAR	0,358	1,0
ZV ESPACIO LIBRE USO PRIVADO	1,527	4,18
ES EQUIPAMIENTO SOCIAL	0,401	1,12
ED EQUIP. DEPORTIVO PRIVADO	0,410	1,14
ADS1 VIV. UNIFAMILIAR ADOSADA	2,433	6,8
ADS2 VIV. UNIFAMILIAR ADOSADA	12,600	35,19
ADS2 PRIVADOS	10,21	
10% CISION APROV. MEDIO	2,387	
AIS3 VIV. UNIFAMILIAR AISLADA	4,258	11,90
AIS4 VIV. UNIFAMILIAR AISLADA	0,080	0,22
TOTAL	35,804	100



APROBADO POR EL PRESIDENTE
 DEL COLECCIONADO
 30 SET 2002
Rubio

VERSIÓN REFUNDIDA FINAL

PROYECTO DE ADAPTACION AL P.G.O. DE MIJAS (FEBRERO 1995) DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA FUENTE LEAL DE LA BUTIBAMBA SECTOR 12 (APROBADO POR C.P.U. DE MALAGA EL 7 FEBRERO 1989.) SITUACION:		EXP. 1.564	PLANO 202
MIJAS COSTA		MARBELLA VII-1995	ESCALA: 1/1000
INDICE		MODIFICACION	
OBJETO		FECHA	
ACTUALIZADO		I-1996	
ACTUALIZADO		8-1996	
ACTUALIZADO		7-2000	
ACTUALIZADO		10-2001	
ACTUALIZADO		11-2001	
DELINEANTE: D.C.A. TALLER DE ARQUITECTURA URBANISMO SANTIAGO BOIX S.L. Administrador.		PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION Rep. Vicepresidente FRANCISCO MANSILLA TRAVERSO	



ZONA	Has	%
V VIALES	3,986	11,13
ZV ESPACIO LIBRE USO PUBLICO	9,780	27,32
EE EQUIPAMIENTO ESCOLAR	0,358	1,0
ZV ESPACIO LIBRE USO PRIVADO	1,527	4,18
ES EQUIPAMIENTO SOCIAL	0,401	1,12
ED EQUIP. DEPORTIVO PRIVADO	0,410	1,14
ADS1 VIV. UNIFAMILIAR ADOSADA	2,433	6,8
ADS2 VIV. UNIFAMILIAR ADOSADA	12,600	35,19
ADS2 PRIVADOS	10,21	
10% CESION APROV. MEDIO	2,387	
AIS3 VIV. UNIFAMILIAR AISLADA	4,258	11,90
AIS4 VIV. UNIFAMILIAR AISLADA	0,080	0,22
TOTAL	35,804	100



30 JUN 2002
[Signature]

VERSIÓN REFUNDIDA FINAL

PROYECTO DE ADAPTACION AL R.G.O. DE MIJAS (FEBRERO 1995) DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA FUENTE LEAL DE LA BUTIBAMBA SECTOR 12 (APROBADO POR C.R.U. DE MALAGA EL 7 FEBRERO 1989).		EXP. 1564	PLANO 203
MIJAS COSTA		MARBELLA VII-1995	ESCALA: 1/1000
DIVISION EN POLIGONOS		MODIFICACION	
INDICE	OBJETO	FECHA	
	ACTUALIZADO	8-1996	1-1996
	ACTUALIZADO	7-2000	
	ACTUALIZADO	10-2001	
	ACTUALIZADO	11-2001	
DELINANTE: D.C.A. TALLER DE ARQUITECTURAYURBANISMO SANTIAGO BOIX S.L.		PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION Rep. Vicepresidente FRANCISCO MANSILLA TRAVERSO	
c/maria auxiliadora s/n. edificio pata pata 2.2. MARBELLA (MALAGA)			