

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003



EL SECRETARIO

*[Signature]*

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003



EL SECRETARIO

*[Signature]*

modificación del expediente de  
adaptación y regularización  
del sector 25 (lagar martell), mijas.

SE  
SECRETARÍA DE URBANISMO

SE  
SECRETARÍA DE URBANISMO

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003



*Realiz*

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003



EL SECRETARIO

*[Signature]*

1.- Autor del encargo.

Se realiza el presente trabajo por encargo de D. Abbas Sassanfar, con domicilio a efectos de comunicaciones en [REDACTED]

[REDACTED]

2.- Datos del trabajo.

El encargo consiste en la realización de una modificación del expediente de adaptación y regularización del Sector 25 (Lagar Martell) Mijas, para el cambio de calificación de las parcelas R<sub>3</sub> y R<sub>8</sub> y trasvase de techo edificable y número de viviendas de unas parcelas a otras sin alterar el total de ambos parámetros que figura en el citado expediente de adaptación.

3.- Antecedentes.

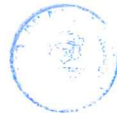
El expediente de regularización, cuenta con Aprobación definitiva de fecha 4/10/01 y recientemente se ha presentado una propuesta solicitando la realización de la presente modificación la cual ha sido informada favorablemente por el organismo municipal correspondiente.

El expediente de adaptación y regularización fue redactado de acuerdo con las especificaciones y normativas del vigente P.G.O.U de Mijas.

Cuenta en su documentación, con las ordenanzas actuales y cumple con la ficha asignada.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003  
  
*Ralig*

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003  
  
EL SECRETARIO  
*Ralig*

La presente modificación no altera los parámetros generales del expediente de adaptación aprobado definitivamente.

Se limita a cambiar la calificación de determinadas parcelas, por calificaciones y ordenanzas ya contenidas en el citado expediente. No se altera ni el techo edificable total, ni el n° de viviendas, ni el trazado viario. Los cambios se realizan en el interior de manzanas ya definidas que no alteran sus límites geométricos con el viario ya aprobado.

#### 4.- Descripción de la modificación.

Se trata de cambiar la calificación de las parcelas R<sub>3</sub> y R<sub>8</sub>, actualmente de residencial aislada y adosada, respectivamente, por residencial CJ y social-comercial.

Igualmente se trasvasa techo edificable y número de viviendas desde la parcela R<sub>7</sub> a las parcelas R<sub>3</sub>, R<sub>8</sub>, R<sub>11</sub> y CO-ES, sin que ello suponga aumentar el número de viviendas totales, ni se produzca mayor edificabilidad de la total aprobada para el expediente de adaptación, por lo que no se alteran los estándares de dotaciones obligatorias según el Reglamento de Planeamiento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003



EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003



EL SECRETARIO

5.- Motivos y justificación de la modificación.

Se proyecta la realización de un Conjunto Residencial-Asistencial-VITANIA, en las parcelas R<sub>3</sub>, R<sub>7</sub>, R<sub>8</sub>, R<sub>11</sub> y CO-ES del documento actual. Este proyecto que lo desarrollará la Sociedad Vitania Residencial S.A, es un producto singular de alta calidad y de última generación; un conjunto de viviendas con servicios socio-sanitarios configurado para dar respuesta a la creciente atención y cuidados que necesitan las personas de mayor edad.

La distribución y calificación de las parcelas incluidas en el proyecto no se adaptan, actualmente, a lo requerido, por lo que es necesaria la tramitación de este expediente, que facilite la realización del futuro proyecto, con garantías de cumplimiento de los objetivos de VITANIA.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003



EL SECRETARIO,

*Realiz*

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003



EL SECRETARIO,

*Realiz*

PARCELAS SOBRE LAS QUE SE ACTÚAN.

|                         | ORDENANZA | TERRENO m <sup>2</sup> | EDIFICABILIDAD | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Nº VIVIENDAS |
|-------------------------|-----------|------------------------|----------------|--------------------------------|--------------|
| PARCELA R <sub>3</sub>  | AIS       | 23.871,54              | 7.161,46       | 0,30                           | 29           |
| PARCELA R <sub>7</sub>  | ADS       | 96.022,65              | 56.448,43      | 0,59                           | 490          |
| PARCELA R <sub>8</sub>  | ADS       | 19.797,48              | 11.740,44      | 0,593                          | 100          |
| PARCELA R <sub>11</sub> | CJ        | 8.257,37               | 4.954,52       | 0,60                           | 46           |
| PARCELA CO-ES           | CO-ES     | 10.000,00              | 4.154,68       | 0,415                          | --           |
| TOTALES                 |           | 157.949,04             | 84.459,53      | 0,53                           | 665          |

PARCELAS RESULTANTES.

| PARCELA         | ORD.             | TERR.m <sup>2</sup> | EDIF.     | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Nº VIV. |
|-----------------|------------------|---------------------|-----------|--------------------------------|---------|
| R <sub>7</sub>  | ADS              | 96.022,65           | 44.459,43 | 0,46                           | 265     |
| R <sub>8</sub>  | CJ               | 43.669,02           | 27.045,48 | 0,62                           | 338     |
| R <sub>11</sub> | CJ               | 8.257,37            | 4.954,52  | 0,60                           | 62      |
| R <sub>15</sub> | (CO) E.Q<br>PRIV | 10.000              | 6.000     | 0,60                           | 0       |
| R <sub>16</sub> | (CO) E.Q<br>PRIV | 7.305,23            | 2.000     | 0,27                           | 0       |
|                 |                  | 157.949,04          | 84.459,53 | 0,53                           | 665     |

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003



EL SECRETARIO.

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003



EL SECRETARIO.

- ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANISTICA -

Se adjuntan nuevos cuadros donde se han corregido y ajustado a las nuevas calificaciones y edificaciones.

- TOTALES -

Superficie de suelo edificable actual y proyectado = 157.949,04 m<sup>2</sup> (no se altera).

Techo edificable actual y proyectado = 84.459,43 m<sup>2</sup> (no se altera).

Índice de edificabilidad = 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (no se altera).

Nº de viviendas = 665 (no se altera).

La presente modificación del expediente de regularización del Sector 25 del P.G.O.U no altera las condiciones urbanísticas fundamentales del mismo, conservándose el techo edificable, superficie, índice de edificabilidad, número de viviendas, límites del sector, trazado viario y esquemas de instalaciones, por lo que es factible su tramitación sin más alteraciones de la documentación aprobada definitivamente.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:



28 MAR. 2003

EL SECRETARIO

*Realiz*

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:



17 ENE. 2003

EL SECRETARIO

*Realiz*

- ORDENANZAS -

Se adjuntan las ordenanzas que ya figuraban en el expediente aprobado, con ajuste de la edificabilidad en CJ (pasa de 0,60 a 0,65) y creación de nueva ordenanza (CO-EQUP.PRIV) de Comercial Equipamiento Privado.

- PLAN DE ETAPAS -

Se adjunta nuevo plan de etapas.

*Federico Orellana Ortega*  
Málaga, Octubre de 2002  
Arquitecto.

NOTA: La numeración de los Anexos es coincidente con la inicial.



2 3 4 5 6  
 7 8 9 10 11  
 12 13 14 15 16  
 17 18 19 20 21  
 22 23 24 25 26  
 27 28 29 30 31  
 32 33 34 35 36  
 37 38 39 40 41  
 42 43 44 45 46  
 47 48 49 50 51  
 52 53 54 55 56  
 57 58 59 60 61  
 62 63 64 65 66  
 67 68 69 70 71  
 72 73 74 75 76  
 77 78 79 80 81  
 82 83 84 85 86  
 87 88 89 90 91  
 92 93 94 95 96  
 97 98 99 100 101  
 102 103 104 105 106  
 107 108 109 110 111  
 112 113 114 115 116  
 117 118 119 120 121  
 122 123 124 125 126  
 127 128 129 130 131  
 132 133 134 135 136  
 137 138 139 140 141  
 142 143 144 145 146  
 147 148 149 150 151  
 152 153 154 155 156  
 157 158 159 160 161  
 162 163 164 165 166  
 167 168 169 170 171  
 172 173 174 175 176  
 177 178 179 180 181  
 182 183 184 185 186  
 187 188 189 190 191  
 192 193 194 195 196  
 197 198 199 200 201  
 202 203 204 205 206  
 207 208 209 210 211  
 212 213 214 215 216  
 217 218 219 220 221  
 222 223 224 225 226  
 227 228 229 230 231  
 232 233 234 235 236  
 237 238 239 240 241  
 242 243 244 245 246  
 247 248 249 250 251  
 252 253 254 255 256  
 257 258 259 260 261  
 262 263 264 265 266  
 267 268 269 270 271  
 272 273 274 275 276  
 277 278 279 280 281  
 282 283 284 285 286  
 287 288 289 290 291  
 292 293 294 295 296  
 297 298 299 300 301  
 302 303 304 305 306  
 307 308 309 310 311  
 312 313 314 315 316  
 317 318 319 320 321  
 322 323 324 325 326  
 327 328 329 330 331  
 332 333 334 335 336  
 337 338 339 340 341  
 342 343 344 345 346  
 347 348 349 350 351  
 352 353 354 355 356  
 357 358 359 360 361  
 362 363 364 365 366  
 367 368 369 370 371  
 372 373 374 375 376  
 377 378 379 380 381  
 382 383 384 385 386  
 387 388 389 390 391  
 392 393 394 395 396  
 397 398 399 400 401  
 402 403 404 405 406  
 407 408 409 410 411  
 412 413 414 415 416  
 417 418 419 420 421  
 422 423 424 425 426  
 427 428 429 430 431  
 432 433 434 435 436  
 437 438 439 440 441  
 442 443 444 445 446  
 447 448 449 450 451  
 452 453 454 455 456  
 457 458 459 460 461  
 462 463 464 465 466  
 467 468 469 470 471  
 472 473 474 475 476  
 477 478 479 480 481  
 482 483 484 485 486  
 487 488 489 490 491  
 492 493 494 495 496  
 497 498 499 500 501  
 502 503 504 505 506  
 507 508 509 510 511  
 512 513 514 515 516  
 517 518 519 520 521  
 522 523 524 525 526  
 527 528 529 530 531  
 532 533 534 535 536  
 537 538 539 540 541  
 542 543 544 545 546  
 547 548 549 550 551  
 552 553 554 555 556  
 557 558 559 560 561  
 562 563 564 565 566  
 567 568 569 570 571  
 572 573 574 575 576  
 577 578 579 580 581  
 582 583 584 585 586  
 587 588 589 590 591  
 592 593 594 595 596  
 597 598 599 600 601  
 602 603 604 605 606  
 607 608 609 610 611  
 612 613 614 615 616  
 617 618 619 620 621  
 622 623 624 625 626  
 627 628 629 630 631  
 632 633 634 635 636  
 637 638 639 640 641  
 642 643 644 645 646  
 647 648 649 650 651  
 652 653 654 655 656  
 657 658 659 660 661  
 662 663 664 665 666  
 667 668 669 670 671  
 672 673 674 675 676  
 677 678 679 680 681  
 682 683 684 685 686  
 687 688 689 690 691  
 692 693 694 695 696  
 697 698 699 700 701  
 702 703 704 705 706  
 707 708 709 710 711  
 712 713 714 715 716  
 717 718 719 720 721  
 722 723 724 725 726  
 727 728 729 730 731  
 732 733 734 735 736  
 737 738 739 740 741  
 742 743 744 745 746  
 747 748 749 750 751  
 752 753 754 755 756  
 757 758 759 760 761  
 762 763 764 765 766  
 767 768 769 770 771  
 772 773 774 775 776  
 777 778 779 780 781  
 782 783 784 785 786  
 787 788 789 790 791  
 792 793 794 795 796  
 797 798 799 800 801  
 802 803 804 805 806  
 807 808 809 810 811  
 812 813 814 815 816  
 817 818 819 820 821  
 822 823 824 825 826  
 827 828 829 830 831  
 832 833 834 835 836  
 837 838 839 840 841  
 842 843 844 845 846  
 847 848 849 850 851  
 852 853 854 855 856  
 857 858 859 860 861  
 862 863 864 865 866  
 867 868 869 870 871  
 872 873 874 875 876

## ANEXO 1.- ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

federico orellana ortega - arquitecto



28 MAR. 2003

EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:



17 ENE. 2003

EL SECRETARIO

## 5.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

### 5.2.1., Zonas de Depósito de Agua. (VI)

Es la destinada a albergar los aljibes y las instalaciones necesarias para abastecer de agua potable a la Urbanización.

Se sitúa en un pequeño triángulo de Zona Verde Pública en la parte más alta del vértice Noroeste de la finca.

|                                 | <b>ZV-1</b> |
|---------------------------------|-------------|
| <b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b> | 2.191,55    |
| <b>% S/ TOTAL</b>               | 0,42        |
| <b>SUPERF. EDIF..</b>           | - -         |

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:



28 MAR. 2003

EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:



17 ENE. 2003

EL SECRETARIO

### 5.2.2.- Zonas de Edificación Extensiva. (AIS)

Destinadas a la edificación de viviendas unifamiliares aisladas, coincide con la Unifamiliar Aislada del Plan General.

Se distribuyen a lo largo de toda la Urbanización en las zonas de mejores vistas.

|                              | R <sub>1</sub> | R <sub>2</sub> | R <sub>4</sub> | R <sub>5</sub> | TOTAL      |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------|
| <b>SUPERF. M<sup>2</sup></b> | 19.143,16      | 15.246,79      | 27.084,66      | 42.868,53      | 104.343,14 |
| <b>% S/TOTAL</b>             | 3,65           | 2,91           | 5,17           | 8,17           | 19,90      |
| <b>SUPERF. EDIF.</b>         | 5.742,95       | 4.574,04       | 8.125,40       | 12.848,13      | 31.290,52  |
| <b>Nº MAX. VIV.</b>          | 22             | 18             | 33             | 48             | 121        |
| <b>POBLACIÓN ESTIMADA</b>    | 88             | 72             | 132            | 192            | 484        |

Ordenanzas de aplicación AIS.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003



EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003



EL SECRETARIO

### 5.2.3.- Zonas de Edificación Media. (ADS)

Están destinadas a edificaciones unifamiliares adosadas; coinciden con las definidas como unifamiliares adosadas ADS del vigente Plan General.

En la ordenación que se realice de cada parcela, se evitará la formación de grandes hileras que hagan el efecto de pantallas visuales.

|                              | <b>R<sub>6</sub></b> | <b>R<sub>7</sub></b> | <b>R<sub>9</sub></b> | <b>TOTAL</b> |
|------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| <b>SUPERF. M<sup>2</sup></b> | 5.499,24             | 96.022,65            | 14.107,71            | 115.629,60   |
| <b>% S/TOTAL</b>             | 1,05                 | 18,28                | 2,69                 | 22,02        |
| <b>SUPERF. EDIF.</b>         | 3.244,55             | 44.459,43            | 8.323,55             | 67.767,97    |
| <b>Nº MAX. VIV.</b>          | 28                   | 265                  | 72                   | 465          |
| <b>POBLACIÓN ESTIMADA</b>    | 98                   | 928                  | 252                  | 1.628        |

Ordenanzas de aplicación ADS.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003



EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003



EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

#### 5.2.4.- Zonas de Ciudad Jardín. (CJ)

Estas zonas coinciden con las calificadas como Ciudad Jardín en el Plan General. Están destinadas a conjuntos de viviendas plurifamiliares de baja altura y poca densidad.

|                                  | R <sub>8</sub> | R <sub>10</sub> | R <sub>11</sub> | R <sub>12</sub> | R <sub>13</sub> | R <sub>14</sub> | TOTAL      |
|----------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|
| <b>SUPERF.<br/>M<sup>2</sup></b> | 43.669,02      | 24.840,31       | 8.257,37        | 8.520,42        | 7.888,95        | 34.034,67       | 127.210,74 |
| <b>% S/TOTAL</b>                 | 8,28           | 4,77            | 1,58            | 1,63            | 1,50            | 6,53            | 24,31      |
| <b>SUPERF.<br/>EDIF.</b>         | 27.045,48      | 14.994,90       | 4.954,42        | 5.112,25        | 4.733,37        | 20.572,34       | 77.412,70  |
| <b>Nº MAX.<br/>VIV.</b>          | 338            | 144             | 62              | 46              | 44              | 189             | 823        |
| <b>POBLACIÓN<br/>ESTIMADA</b>    | 1.014          | 432             | 186             | 138             | 132             | 567             | 2.469      |

Ordenanzas de aplicación CJ.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003



EL SECRETARIO.

*Ratiz*

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003



EL SECRETARIO.

*Ratiz*

#### 5.2.5.~ Zonas Comerciales. (C) – EQ PRIVADO.

Son zonas independientes de los espacios comerciales que se puedan crear en compatibilidad con las zonas residenciales, fundamentalmente en las parcelas de Ciudad Jardín. Se pretende generar unas áreas de servicios donde coexistan distintos comercios y servicios asistenciales, ya sea de forma independiente o aglutinados en superficies de mayor dimensión.

|                              | <b>R<sub>15</sub>-CO-<br/>EQ-PRIV</b> | <b>R<sub>16</sub>-CO-<br/>EQ-PRIV</b> | <b>TOTAL</b> |
|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------|
| <b>SUPERF. M<sup>2</sup></b> | 10.000                                | 7.305,23                              | 17.305,23    |
| <b>% S/TOTAL</b>             | 1,91                                  | 1,39                                  | 3,30         |
| <b>SUPERF.<br/>EDIF.</b>     | 4.154,68                              | 2.000                                 | 6.154,68     |
| <b>Nº VIV.</b>               | 0                                     | 0                                     | 0            |

Ordenanzas de aplicación CO y la específica CO-EQP. PRIV del presente documento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:



28 MAR. 2003

EL SECRETARIO

*[Signature]*

federico orellana ortega - arquitecto

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:



17 ENE. 2003

EL SECRETARIO

*[Signature]*

5.2.6.- Zona Docente. (Escolar)

Denominada E en el Plan Parcial. Se sitúa al Norte de la Urbanización.

Está destinada a Equipamiento Docente.

|                                 | <b>E</b> |
|---------------------------------|----------|
| <b>SUPERFICIE M<sup>2</sup></b> | 16.000   |
| <b>% S/ TOTAL</b>               | 3,05     |
| <b>SUPERF. EDIF.</b>            | 24.000   |

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

federico orellana ortega - arquitecto



28 MAR. 2003

EL SECRETARIO

*[Signature]*

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:



17 ENE. 2003

EL SECRETARIO

*[Signature]*

5.2.7.- Zona Social. (Social)

Denominada S en el Plan Parcial. Es aquella zona destinada a Equipamientos Sociales en cumplimiento de lo establecido en el Planeamiento Superior. Se ubica al Sur de la Urbanización, junto al vial de acceso a la misma.

|                      | S        |
|----------------------|----------|
| <b>SUPERFICIE M²</b> | 7.654,52 |
| <b>% S/ TOTAL</b>    | 1,50     |
| <b>SUPERF. EDIF.</b> | 7.854    |

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003



EL SECRETARIO.

*Realiz*

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003



EL SECRETARIO.

*Realiz*

#### 5.2.8.- Parque Deportivo. (ZV ,PD)

Se denomina PD en el Plan Parcial. Tiene carácter público y está destinada a áreas de juego y deportes al aire libre. Se sitúa en la parte Sur-Oeste de la Urbanización, junto a la Zona Verde Pública.

|                                 | <b>ZV-PD</b> |
|---------------------------------|--------------|
| <b>SUPERFICIE M<sup>2</sup></b> | 10.472,37    |
| <b>% S/ TOTAL</b>               | 2,00         |
| <b>SUPERF. EDIF.</b>            | --           |

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

federico orellana ortega - arquitecto

28 MAR. 2003



EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003



EL SECRETARIO

#### 5.2.9.- Areas Libres(ZV)

Destinadas a Zonas Verdes de carácter público.

La suma de todas ellas supera lo establecido en el  
Reglamento de Planeamiento.

|                                     | ZV-1   | ZV-2     | ZV-3      | ZV-4      | TOTAL     |
|-------------------------------------|--------|----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>SUPERFICIE<br/>M<sup>2</sup></b> | 895,27 | 1.770,63 | 31.725,15 | 27.845,57 | 10.472,37 |
| <b>% S/TOTAL</b>                    | 0,17   | 0,33     | 6,05      | 5,31      | 2,00      |
| <b>SUPERF.<br/>EDIF.</b>            | --     | --       | --        | --        | --        |



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2023



*Ratiz*

federico orellana ortega - arquitecto

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2023



EL SECRETARIO

*Ratiz*

## 5.2.10.- Superficies, edificabilidades y número de viviendas.

| ZONA                   | ORDENANZA | SUPERFICIE<br>(m <sup>2</sup> ) | I. EDIF.<br>(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ). | EDIFICABILIDAD | Nº HAB. | Nº VIV. | DESTINO    |
|------------------------|-----------|---------------------------------|--|----------------|---------|---------|------------|
| R <sub>1</sub>         | AIS       | 19.143,16                       | 0,300  | 5.742,95       | 88      | 22      | PRIVADO    |
| R <sub>2</sub>         | AIS       | 15.246,79                       | 0,300  | 4.574,04       | 72      | 18      | PRIVADO    |
| R <sub>4</sub>         | AIS       | 27.084,66                       | 0,300  | 8.125,40       | 132     | 33      | PRIVADO    |
| R <sub>5</sub>         | AIS       | 42.868,53                       | 0,300  | 12.848,13      | 192     | 48      | PRIVADO    |
| R <sub>6</sub>         | ADS       | 5.499,24                        | 0,590  | 3.244,55       | 98      | 28      | PRIVADO    |
| R <sub>7</sub>         | ADS       | 96.022,65                       | 0,460  | 44.459,43      | 928     | 265     | PRIVADO    |
| R <sub>8</sub>         | CJ        | 43.669,02                       | 0,620  | 27.045,48      | 1.183   | 338     | PRIVADO    |
| R <sub>9</sub>         | ADS       | 14.107,71                       | 0,590  | 8.323,55       | 252     | 72      | PRIVADO    |
| R <sub>10</sub>        | CJ        | 24.840,31                       | 0,604  | 14.994,90      | 432     | 144     | PRIVADO    |
| R <sub>11</sub>        | CJ        | 8.257,37                        | 0,600  | 4.954,42       | 138     | 46      | PRIVADO    |
| R <sub>12</sub>        | CJ        | 8.520,42                        | 0,600  | 5.112,25       | 186     | 62      | PRIVADO    |
| R <sub>13</sub>        | CJ        | 7.888,95                        | 0,600  | 4.733,37       | 132     | 44      | PRIVADO    |
| R <sub>14</sub>        | CJ        | 34.034,67                       | 0,605  | 20.572,34      | 567     | 189     | PRIVADO    |
| R <sub>15</sub> -CO-EP | CO-EQP    | 10.000,00                       | 0,600  | 6.000,00       | --      | --      | PRIVADO    |
| R <sub>16</sub> -CO-EP | CO-EQP    | 7.305,23                        | 0,270  | 2.000,00       | --      | --      | PRIVADO    |
| E                      | ESCOLAR   | 16.000,00                       | 1,500  | 18.000,00 (*)  | --      | --      | CESIÓN     |
| S                      | SOCIAL    | 7.654,52                        | 1,030  | 7.854,00 (*)   | --      | --      | CESIÓN     |
| ZV-PD                  | Z.L.P     | 10.472,37                       | --   | --             | --      | --      | CESIÓN     |
| ZV-I                   | Z.L.P     | 2.191,55                        | --   | --             | --      | --      | CESIÓN(**) |
| ZV-1                   | Z.L.P     | 895,27                          | --   | --             | --      | --      | CESIÓN     |
| ZV-2                   | Z.L.P     | 1.770,63                        | --   | --             | --      | --      | CESIÓN     |
| ZV-3                   | Z.L.P     | 31.725,15                       | --   | --             | --      | --      | CESIÓN     |
| ZV-4                   | Z.L.P     | 27.845,57                       | --   | --             | --      | --      | CESIÓN     |
| RESERVA R.<br>REUNIDOS |           | 9.494,00                        | --   | --             | --      | --      | CESIÓN     |
| OTROS VIALES           |           | 58.194,46                       | --   | --             | --      | --      | CESIÓN     |
| TOTAL PLAN<br>PARCIAL  |           | 523.427,00                      | 0,330  | 172.731,00     | 4.422   | 1.309   | --         |

530.462'23

(\*) Este concepto no acumula en la edificabilidad total.

(\*\*) Se permite la construcción de depósitos de agua para uso de la Urbanización.

VER CORRECCIÓN DE  
ERRORES!

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003



EL SECRETARIO

*Rodríguez*

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003



EL SECRETARIO

*Rodríguez*

### 5.2.11.- Cuadro resumen.

| ZONA                            | SUPERFICIE | Nº VIVIENDAS | EDIFICABILIDAD            |
|---------------------------------|------------|--------------|---------------------------|
| DEPOSITO DE AGUA ZV-I           | 2.191,55   | --           | --                        |
| CIUDAD JARDÍN CJ                | 127.210,74 | 823          | 77.412,76                 |
| EDIFICACIÓN MEDIA ADS           | 115.629,60 | 465          | 67.767,97                 |
| EDIFICACIÓN EXTENSIVA AIS       | 104.343,14 | 121          | 31.290,52                 |
| COMERCIAL- EQ. PRIV-CO-EQ. PRIV | 17.305,23  | --           | 6.154,68                  |
| DOCENTE E                       | 16.000     | --           | 24.000                    |
| SOCIAL S                        | 7.654,52   | --           | 7.854                     |
| PARQUE DEPORTIVO ZV-PD          | 10.472,37  | --           | --                        |
| ÁREAS LIBRES ZV                 | 62.236,62  | --           | --                        |
| VIALES                          | 67.688,46  | --           | --                        |
| TOTALES                         | 523.427    | 1.309        | 204.584,91 m <sup>2</sup> |

Índice de edificabilidad media  
Techo máximo computable  
Coeficiente volumétrico  
Nº total habitantes ~  
Densidad media

0,33 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>  
172.730,91 m<sup>2</sup>t.  
0,99 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
4.422 Hab.  
25 Viv/Ha.

21 22 23 24  
 25 26 27 28  
 29 30 31 32  
 33 34 35 36  
 37 38 39 40  
 41 42 43 44  
 45 46 47 48  
 49 50 51 52  
 53 54 55 56  
 57 58 59 60  
 61 62 63 64  
 65 66 67 68  
 69 70 71 72  
 73 74 75 76  
 77 78 79 80  
 81 82 83 84  
 85 86 87 88  
 89 90 91 92  
 93 94 95 96  
 97 98 99 100  
 101 102 103 104  
 105 106 107 108  
 109 110 111 112  
 113 114 115 116  
 117 118 119 120  
 121 122 123 124  
 125 126 127 128  
 129 130 131 132  
 133 134 135 136  
 137 138 139 140  
 141 142 143 144  
 145 146 147 148  
 149 150 151 152  
 153 154 155 156  
 157 158 159 160  
 161 162 163 164  
 165 166 167 168  
 169 170 171 172  
 173 174 175 176  
 177 178 179 180  
 181 182 183 184  
 185 186 187 188  
 189 190 191 192  
 193 194 195 196  
 197 198 199 200  
 201 202 203 204  
 205 206 207 208  
 209 210 211 212  
 213 214 215 216  
 217 218 219 220  
 221 222 223 224  
 225 226 227 228  
 229 230 231 232  
 233 234 235 236  
 237 238 239 240  
 241 242 243 244  
 245 246 247 248  
 249 250 251 252  
 253 254 255 256  
 257 258 259 260  
 261 262 263 264  
 265 266 267 268  
 269 270 271 272  
 273 274 275 276  
 277 278 279 280  
 281 282 283 284  
 285 286 287 288  
 289 290 291 292  
 293 294 295 296  
 297 298 299 300  
 301 302 303 304  
 305 306 307 308  
 309 310 311 312  
 313 314 315 316  
 317 318 319 320  
 321 322 323 324  
 325 326 327 328  
 329 330 331 332  
 333 334 335 336  
 337 338 339 340  
 341 342 343 344  
 345 346 347 348  
 349 350 351 352  
 353 354 355 356  
 357 358 359 360  
 361 362 363 364  
 365 366 367 368  
 369 370 371 372  
 373 374 375 376  
 377 378 379 380  
 381 382 383 384  
 385 386 387 388  
 389 390 391 392  
 393 394 395 396  
 397 398 399 400  
 401 402 403 404  
 405 406 407 408  
 409 410 411 412  
 413 414 415 416  
 417 418 419 420  
 421 422 423 424  
 425 426 427 428  
 429 430 431 432  
 433 434 435 436  
 437 438 439 440  
 441 442 443 444  
 445 446 447 448  
 449 450 451 452  
 453 454 455 456  
 457 458 459 460  
 461 462 463 464  
 465 466 467 468  
 469 470 471 472  
 473 474 475 476  
 477 478 479 480  
 481 482 483 484  
 485 486 487 488  
 489 490 491 492  
 493 494 495 496  
 497 498 499 500  
 501 502 503 504  
 505 506 507 508  
 509 510 511 512  
 513 514 515 516  
 517 518 519 520  
 521 522 523 524  
 525 526 527 528  
 529 530 531 532  
 533 534 535 536  
 537 538 539 540  
 541 542 543 544  
 545 546 547 548  
 549 550 551 552  
 553 554 555 556  
 557 558 559 560  
 561 562 563 564  
 565 566 567 568  
 569 570 571 572  
 573 574 575 576  
 577 578 579 580  
 581 582 583 584  
 585 586 587 588  
 589 590 591 592  
 593 594 595 596  
 597 598 599 600  
 601 602 603 604  
 605 606 607 608  
 609 610 611 612  
 613 614 615 616  
 617 618 619 620  
 621 622 623 624  
 625 626 627 628  
 629 630 631 632  
 633 634 635 636  
 637 638 639 640  
 641 642 643 644  
 645 646 647 648  
 649 650 651 652  
 653 654 655 656  
 657 658 659 660  
 661 662 663 664  
 665 666 667 668  
 669 670 671 672  
 673 674 675 676  
 677 678 679 680  
 681 682 683 684  
 685 686 687 688  
 689 690 691 692  
 693 694 695 696  
 697 698 699 700  
 701 702 703 704  
 705 706 707 708  
 709 710 711 712  
 713 714 715 716  
 717 718 719 720  
 721 722 723 724  
 725 726 727 728  
 729 730 731 732  
 733 734 735 736  
 737 738 739 740  
 741 742 743 744  
 745 746 747 748  
 749 750 751 752  
 753 754 755 756  
 757 758 759 760  
 761 762 763 764  
 765 766 767 768  
 769 770 771 772  
 773 774 775 776  
 777 778 779 780  
 781 782 783 784  
 785 786 787 788  
 789 790 791 792  
 793 794 795 796  
 797 798 799 800  
 801 802 803 804  
 805 806 807 808  
 809 810 811 812  
 813 814 815 816  
 817 818 819 820  
 821 822 823 824  
 825 826 827 828  
 829 830 831 832  
 833 834 835 836  
 837 838 839 840  
 841 842 843 844  
 845 846 847 848  
 849 850 851 852  
 853 854 85

## ANEXO 2.- ORDENANZAS.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

federico orellana ortega - arquitecto

28 MAR. 2003



EL SECRETARIO

*Realiz*

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003



EL SECRETARIO

*Realiz*

#### 8.4.- ORDENANZAS DE CADA ZONA.

##### 8.4.1.- Zona de Depósito de Agua.

8.4.1.1.- Uso Dominante. Servicio (depósito regulador de agua)

8.4.1.2.- Uso prohibido. Todos los demás.

##### 8.4.2.- Plurifamiliar Ciudad Jardín (CJ)

###### 8.4.2.1.- Definición y objetivos.

Son áreas de carácter mixto, de viviendas unifamiliar 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.

###### 8.4.2.2.- Condiciones de la ordenación y edificación.

Se adoptan las referentes a la subzona CJ-3, prevaleciendo las del Plan Parcial en los casos en que las de éste sean más restrictivas.

###### 1.- EDIFICABILIDAD NETA.

Índice de edificabilidad neta  $0,65 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

*0'60 segun  
cuadro pagina 31*



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003



*[Signature]*

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 FEB. 2003



EL SECRETARIO

*[Signature]*

## 2.- PARCELACIÓN.

La parcela mínima edificable es de 600 m<sup>2</sup>.

## 3.- ALTURA EDIFICABLE Y OCUPACIÓN DE SUELO.

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:

|    | Edificabilidad<br>m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | Para construir un<br>número máximo de<br>plantas de | Es preciso disponer<br>de una parcela con<br>los siguientes<br>tamaños (m <sup>2</sup> ) | Con una ocupación<br>máxima de (%) |
|----|---|---|--|------------------------------------|
| CJ | 0,65  | PB+1<br>PB+2  | 600-1.200<br>> 1.200   | 50<br>45                           |

*60 seguir cuadro página 31*

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

Para todo lo referente a la altura edificable permitida se estará a lo dispuesto en los artículos 188 y 190 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Sobre una cubierta plana podrá emplazarse un cuerpo de edificación habitable retranqueado un mínimo de 3 m. sobre la vertical del plano de fachada, siempre que dicho cuerpo no supere la altura absoluta de 2,70 m. 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 a los linderos públicos, vendrá dada por la siguiente relación:

| Altura     | Distancia a lindero público |
|------------|-----------------------------|
| PB+1       | 3                           |
| PB+2       | 3                           |
| PB+2+ATICO | 3,50                        |

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

#### 5.- ALINEACIÓN A LINDEROS PRIVADOS.

La separación a linderos privados será como mínimo de  $\frac{1}{2}$  de la altura total del edificio, con un mínimo absoluto de 3 m.

#### 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  $\frac{2}{3}$  de la altura del edificio más alto.

28 MAR. 2003



APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003



EL SECRETARIO

#### 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 zonas 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 V ALLA.

Para todo lo referente a los cerramientos exteriores de parcela, se estará a lo dispuesto en el Art.207 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

#### 9.- APARCAMIENTOS.

El número de aparcamientos obligatorio será de 1 por vivienda. En viviendas con superficie superior a 125 m<sup>2</sup> se dispondrá una plaza de aparcamiento más por cada fracción de 100 m<sup>2</sup>.



8.4.2.3.- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los siguientes usos:

- Viviendas en sus modalidades plurifamiliar y unifamiliar, aislada y adosada.

8.4.2.4.- Usos compatibles.

- Aparcamiento, oficinas, comercial, industria de 1ª categoría, hotelero, hostelería, alojamiento comunitario, recreativo, asistencia sanitaria, educativo, cultural, religioso, zonas verdes, deportivo y protección.

La comunidad de propietarios deberá regular y autorizar la implantación de los usos compatibles.

8.4.3.- Unifamiliar Adosada (ADS).

8.4.3.1.- 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.

La edificación se dispone tanto alineada a vial como no alineada. En el primer caso la fachada podrá constituir un plano continuo o quebrado, en cuyo caso ha de mantener regular y constante su referencia con la alineación de vial, que supone el principal elemento ordenador a partir del cual se parcela el terreno en lotes, desviándose a patios o jardines individualizados el suelo no ocupado por la edificación.

En las no alineadas, la edificación se ordena libremente, con alineación de fachada irregular y tratamiento de los espacios libres como jardines bien mancomunados, bien privativos de las viviendas.





8.4.3.2.- Condiciones de ordenación.

Se adoptan las referentes a la subzona ADS-2, prevaleciendo las del Plan Parcial en los casos en que las de éste sean más restrictivas.

1.- PARCELA MÍNIMA.

a) Superficie mínima admisible de parcela:

150 m<sup>2</sup>

b) Fachada mínima admisible de parcela:

7m.

2.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será:

60%

3.- EDIFICABILIDAD NETA.

0,59 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

4.- NÚMERO MÁXIMO DE AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS.

En todas las zonas, tanto en agrupaciones alineadas a vial como en agrupaciones libres, las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 60 m., separándose entre ellas una distancia mínima de 7 m.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003



EL SECRETARIO

*[Signature]*

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE 2003



EL SECRETARIO

*[Signature]*

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.

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.

#### 8.4.3.3.- 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 las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

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 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.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003



EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003



EL SECRETARIO

## 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) La fachada principal podrá alinearse al vial, pero si se separan deberán mantener una distancia mínima de 3m.

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 Normas del P.G.O.U. 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 MAXIMA EDIFICABLE.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial, será:

20 m.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:



28 MAR. 2003

EL SECRETARIO

*Galiz*

federico orellana ortega - arquitecto

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:



17 ENE. 2003

EL SECRETARIO

*Galiz*

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:

4m.

5.- ALTURA MAXIMA y NÚMERO DE PLANTAS.

La altura máxima permitida será de PB + 1, con un total de 7 m. de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 188 y 189 de las Normas, permitiéndose un aprovechamiento en cubierta según las determinaciones del Art.190 de las citadas Normas del P.G.O.U.

6.- ALTURA LIBRE DE PLANTAS.

La altura libre de Planta Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,50 m.

7.- SÓTANO.

Se admite una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 192 de las Normas del P.G.O.U.

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 de las citadas Normas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003



*Handwritten signature in blue ink.*

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003



*Handwritten signature in blue ink.*

#### 8.- APARCAMIENTO.

El número de aparcamientos será de 1 por vivienda. En viviendas con superficie superior a 125 m<sup>2</sup>, se dispondrá una plaza de aparcamiento más por cada fracción de 100 m<sup>2</sup>.

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.

#### 8.4.3.4.- Edificación conjunta de parcelas.

1.- 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, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a) Se tramitarán 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.

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.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003



EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003



EL SECRETARIO

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 las Normas del P.G.O.U.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA

federico orellana ortega - arquitecto



28 MAR. 2003

EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:



17 ENE. 2003

EL SECRETARIO

#### 8.4.3.5.- Condiciones de uso.

- Uso dominante: Vivienda unifamiliar adosada y aislada.

- Usos complementarios y compatibles: Viarios, oficinas (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), comercial (comercio de primera necesidad), hotelero, hostelería (excepto salas de fiesta, discotecas y similares), alojamientos comunitarios, asistencia sanitaria, educativo, cultural, religioso, zonas verdes y deportivo.

La comunidad de propietarios deberá implantación de los usos compatibles.

#### 8.4.4.- Unifamiliar Aislada (AIS).

Se adoptan las condiciones establecidas para la subzona AIS-3, prevaleciendo las del Plan Parcial en los casos en que las de éste sean más restrictivas.

#### 8.4.4.1.--Condiciones de Ordenación.

##### 1.- EDIFICABILIDAD NETA.

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es:

0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:



28 MAR. 2003

EL SECRETARIO

*R. Ortiz*

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:



17 ENE. 2003

EL SECRETARIO

*R. Ortiz*

2.- PARCELA MÍNIMA.

800 m<sup>2</sup>

Fachada mínima admisible de parcela:

10 m.

3.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

35%

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.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será:

4.000 m<sup>2</sup>

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

federico orellana ortega - arquitecto



APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:



#### 8.4.4.2.- 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:

3m.

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 las Normas del P.G.O.U.

##### 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) Podrán adosarse siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes.

b) 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 MAXIMA y NÚMERO DE PLANTAS.

La altura máxima permitida será de PB + 1 t con un total de 7 m. de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 188 y 189 de las Normas del P.G.O.U.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003



EL SECRETARIO

*[Signature]*

federico orellana ortega - arquitecto

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003



EL SECRETARIO

*[Signature]*

El aprovechamiento bajo cubierta se regula por lo dispuesto en el artículo 190 de las mismas normas.

#### 4.- AL TURA LIBRE DE PLANTAS.

La altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2,50 m.

#### 5.- SÓTANO.

Se admite una Planta Sótano para uso de garajes y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 192 de las Normas del P.G.O.U.

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 de las citadas 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 Normas del P.G.O.U.

#### 7.- APARCAMIENTOS.

Se establecerán 2 aparcamientos por cada vivienda, en el interior de la parcela. En viviendas con superficie superior a 200 m<sup>2</sup> construidos, se dispondrá una plaza de aparcamiento más por cada fracción de 100 m<sup>2</sup>.





8.4.4.3.- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso dominante: Vivienda unifamiliar aislada y adosada.

- Usos complementarios y compatibles: Viario, aparcamiento (exclusivamente anexo a la vivienda o al aire libre), oficinas (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), comercial (comercio de primera necesidad), hotelero, hostelería (excepto salas de fiesta, discotecas y similares), alojamiento comunitario, asistencia sanitaria, educativo, cultural, religioso, zonas verdes y deportivo.

La comunidad de propietarios deberá implantación de los usos compatibles.

8.4.5.- Comercial (CO-EQUIP. PRIVADO).

8.4.5.1.-Definición.

Son zonas de las mismas características constructivas que las de Ciudad Jardín pero con usos de equipamientos privados y servicios socio-sanitarios, culturales y de ocio para complemento de las zonas de CJ próximas a ellas.

1.- EDIFICABILIDAD NETA.

Índice de edificabilidad neta ~~0,65~~  $m^2t/m^2s$

VER CUADRO  
PAG 31

2.- PARCELACIÓN.

La parcela mínima edificable es de  $600 m^2$ .



28 MAR. 2003

EL SECRETARIO

*[Signature]*



17 ENE. 2003

EL SECRETARIO

*[Signature]*

### 3.- ALTURA EDIFICABLE Y OCUPACIÓN DE SUELO.

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:

| Edificabilidad<br>m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | Para construir un<br>número máximo de<br>plantas de | Es preciso disponer<br>de una parcela con<br>los siguientes<br>tamaños (m <sup>2</sup> ) | Con una ocupación<br>máxima de (%) |
|---|---|--|------------------------------------|
| 0,65  | PB+1<br>PB+2  | 600-1.200<br>> 1.200   | 50<br>45                           |

VER CUADRO PAG 31

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

Para todo lo referente a la altura edificable permitida se estará a lo dispuesto en los artículos 188 y 190 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Sobre una cubierta plana podrá emplazarse un cuerpo de edificación habitable retranqueado un mínimo de 3 m. sobre la vertical del plano de fachada, siempre que dicho cuerpo no supere la altura absoluta de 2,70 m. 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 a los linderos públicos, vendrá dada por la siguiente relación:

| Altura     | Distancia a lindero público |
|------------|-----------------------------|
| PB+1       | 3                           |
| PB+2       | 3                           |
| PB+2+ATICO | 3,50                        |

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

5.- ALINEACIÓN A LINDEROS PRIVADOS.

La separación a linderos privados será como mínimo de  $\frac{1}{2}$  de la altura total del edificio, con un mínimo absoluto de 3 m.

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  $\frac{2}{3}$  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 zonas 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 V ALLA.

Para todo lo referente a los cerramientos exteriores de parcela, se estará a lo dispuesto en el Art.207 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

9.- APARCAMIENTOS.

El número de aparcamientos será de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.



28 MAR. 2003

EL ALCAIDE

*F. Ortiz*

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003

EL SECRETARIO



*F. Ortiz*

8.4.5.2.- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Dominantes: Oficinas, comercial, hotelero, hostelería (salvo sala de fiestas, discotecas y similares), alojamiento comunitario, asistencia sanitaria, educativo, cultural, religioso, zonas verdes, viario, aparcamiento (exclusivamente anexo a los edificios o al aire libre) y deportivo.
- Compatibles: Servicios de asistencia y vigilancia.

8.4.6., Zona Docente (E).

1., Uso dominante. Centros Docentes.

2., Uso compatible. Vivienda para los conserjes.

3.- Uso prohibido. Todos los demás.

4.-Techo edificable. Será de 18.000 m<sup>2</sup>t.

5.- Parcela mínima. La totalidad de la zona.

6.- Ocupación máxima. Será del 60%

7.- Altura máxima. PB + I

8.- Separación a linderos públicos. 6 m.

9.- Separación a linderos privados. Será de 6 m. para linderos privados y también entre edificios.

10.- Aparcamientos. 1 plaza por cada 250 m<sup>2</sup> de edificación.



28 MAR 2003



*Realiz*

17 ENE. 2003



EL SECRETARIO

*Realiz*

#### 8.4.7.- Zona de equipamiento Social (S).

- 1.- Uso dominante. Social Cultural.
- 2.- Uso compatible. Religioso, Asistencial y Sanitario.
- 3.-, Uso prohibido. Todos los demás.
- 4.- Techo edificable. Será de 7.854 m<sup>2</sup>
- 5.- Parcela mínima. La totalidad de la zona.
- 6.- Ocupación máxima. Será del 50%
- 7.- Altura máxima. PB + 1. No se fija la altura máxima en metros.
- 8.- Separación a linderos públicos. 6 m.
- 9.- Separación a linderos privados. Será de 6 m. para linderos privados y también entre edificios.
- 10.- Aparcamientos. 1 plaza por cada 250 m<sup>2</sup> de edificación

#### 8.4.8., Sistemas de Espacios Libres ZV

##### 8.4.8.1.- Zona de aplicación.

Queda definida en los planos de Ordenación. La urbanización de estas zonas se realizará de acuerdo con el capítulo 4 del P.G.O.U. "Determinaciones sobre las Áreas Libres".

##### 8.4.8.2.- Tipología de la edificación.

Consistirá en pequeño kiosco de música, pequeños bares y auditorios al aire libre o similares, con una altura máxima de 8 m. sobre la rasante natural del terreno.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003  
EL SECRETARIO  
  


APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003  
EL SECRETARIO  
  


8.4.8.3.- Forma de actuación.

Los proyectos de estas instalaciones deberán ser sometidos a la aprobación del Ayuntamiento y obtener la concesión administrativa correspondiente.

El suelo sobre el que se construya estas instalaciones, en ningún caso dejará de ser propiedad municipal y las construcciones tendrán el carácter de temporales.

8.4.8.4.- Condiciones de uso.

Solamente se permitirán usos de esparcimiento al aire libre, juegos infantiles, culturales y motivos ornamentales.

8.4.8.5.- Condiciones de aprovechamiento V volumen.

En ningún caso el total del terreno ocupado por las instalaciones permitidas sobrepasará el 2% de la superficie total de cada zona, no se superarán los 50 m<sup>2</sup>t en cada subzona y tendrán una separación mínima de 10 m. a los linderos privados y de 5 m. a los públicos.

8.49.- Zona de Parque Deportivo (PD).

1.- Uso dominante. Areas de juegos y deportes al aire libre.

2.- Uso prohibido. Todos los demás.

3.- Edificación. Es posible la construcción de pequeñas instalaciones deportivas auxiliares.





#### 8.4.10.- Red Viaria y Aparcamientos.

##### 8.4.10.1.- Zonas de aplicación.

Quedan definidas estas zonas por las áreas públicas ocupadas por las vías rodadas, mixtas o de peatones, delimitadas normalmente por las tramas de las zonas de los otros usos, dentro del perímetro del Plan Parcial.

##### 8.4.10.2.- Tipología de la edificación.

Las instalaciones a realizar en estas zonas tendrán siempre un carácter elemental, tales como kiosco de periódicos, paradas de autobuses, surtidores de gasolina, cabinas telefónicas y mobiliario urbano de todo tipo para confort de los usuarios de las vías públicas.

##### 8.4.10.3.- Formas de actuación.

Cada calle o tramo de calle, que se delimitará conforme las necesidades que el desarrollo de la gestión urbanística lo requiera, será objeto de un proyecto específico para desarrollar y concretar los criterios que a continuación se expresan según el tipo de vía de que se trata.

###### a) Vías rodadas.

Las calzadas de rodadura tendrán la situación y ancho que se fija en las secciones transversales establecidas en el Plan General.

Los aparcamientos estarán situados en las zonas que marcan los planos del Plan Parcial, y se situarán a nivel de la calzada de rodadura.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003



EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003



EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

Los laterales de las calzadas y aparcamientos estarán rematados por un bordillo sobresaliente entre 10 y 20 centímetros, excepto en los pasos de carruajes que pueden tener hasta 5 centímetros.

Las aceras, paseos y áreas peatonales, tendrán un tratamiento del suelo adecuado a los usos a que sirvan, procurando utilizar las alineaciones de árboles siempre que sea posible.

#### 8.4.10.4.- Condiciones de uso.

Solamente se permite el uso público de circulación y aparcamiento de vehículos, con las limitaciones que se consideren oportunas para cada tramo de calle, así como el acceso a los garajes-aparcamientos de los distintos edificios y la circulación y estancia de peatones. Se tolerarán, en zonas muy concretas, paradas de autobuses, kioscos de venta de prensa y golosinas y cabinas telefónicas.

#### 8.4.10.5.- Condiciones de aprovechamiento y volumen.

Las construcciones que se realicen tendrán carácter de concesiones temporales, sin que el suelo deje en ningún caso de ser propiedad municipal. Serán abiertas siempre que lo permita su uso, de tipo prefabricado y su tamaño lo más reducido posible.

28 MAR. 2003  
  


APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003  
EL SECRETARIO  
  


## 9.- PLAN DE ETAPAS.

En el presente expediente se ha previsto el desarrollo de la Urbanización en cuatro etapas, tal y como se justifica en la presente memoria, con un plazo máximo de 8 años, siendo las etapas siguientes:

### 9.1.- PRIMERA ETAPA.

Con una duración máxima de 3 años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

El área comprendida por esta etapa, está definida en el plano correspondiente de la documentación gráfica del presente expediente.

#### 9.1.1.- Obras de Urbanización de la Primera Etapa.

Las indicadas en el plano nº 27 del presente Expediente.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

federico orellana ortega - arquitecto



28 MAR. 2003

EL SECRETARIO

*Realiz*

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:



17 ENE. 2003

EL SECRETARIO

*Realiz*

## 9.2., SEGUNDA ETAPA.

Con una duración máxima de 2 años a partir de la finalización del plazo de ejecución de la primera etapa.

El área comprendida por esta etapa, está definida en el plano correspondiente de la documentación gráfica del presente expediente.

### 9.2.1.- Obras de Urbanización de la Segunda Etapa.

Las indicadas en el plano n o 27 del presente Expediente

## 9.3., TERCERA ETAP A.

Tendrá una duración máxima de 2 años a partir de la finalización del plazo de las dos primeras etapas.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003



*R. Ortiz*

federico orellana ortega - arquitecto

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003



*R. Ortiz*

9.3.1., Obras de Urbanización de la Tercera Etapa.

Las indicadas en el plano n° 27 del presente Expediente.

9.4.- CUARTA ETAPA.

Tendrá una duración máxima de 1 año, debiendo estar completadas las obras correspondientes a la misma y al total de la Urbanización dentro del 8° año contado desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Compensación.

9.4.1.- Obras de Urbanización de la Cuarta Etapa.

Las indicadas en el plano n°27 del presente Expediente.

14 MAY 2003

**DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN DE ERRORES ARITMÉTICOS DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN Y REGULARIZACIÓN DEL SECTOR SUP C-10 (R.T.) "LAGAR-MARTELL" DE MIJAS.**

Tras la aprobación definitiva del citado expediente de adaptación y regularización se han observado una serie de errores aritméticos en las superficies de las parcelas de las zonas R5, R7, R10 y R14, así como en las zonas R8 y R16, y un intercambio en el número de viviendas de las zonas R11 y R12, que a continuación se subsanan a todos los efectos oportunos y para su incorporación al mismo expediente de adaptación y regularización.

1.- Las superficies de las parcelas de la zona R5 previstas en el Expediente de Adaptación no son correctas debido a que la suma de las mismas es de 42.827,09 metros cuadrados cuando en realidad debe sumar **42.868,53 metros cuadrados**, como expresa el cuadro de superficies de la página 31 de la Modificación del Expediente de Regularización, por lo que las superficies de las parcelas de la zona R5 debe ser la siguiente:

- R5-1.** Tiene una superficie de 948.92 m2 y un techo edificable de 284.37 m2t.
- R5-2.** Tiene una superficie de 955.06 m2 y un techo edificable de 286.21 m2t.
- R5-3.** Tiene una superficie de 872.06 m2 y un techo edificable de 261.31 m2t.
- R5-4.** Tiene una superficie de 812.86 m2 y un techo edificable de 243.55 m2t.
- R5-5.** Tiene una superficie de 812,87 m2 y un techo edificable de 243.56 m2t.
- R5-6.** Tiene una superficie de 812.85 m2 y un techo edificable de 243.55 m2t.
- R5-7.** Tiene una superficie de 813.09 m2 y un techo edificable de 243.62 m2t.
- R5-8.** Tiene una superficie de 812.90 m2 y un techo edificable de 243.57 m2t.
- R5-9.** Tiene una superficie de 812.93 m2 y un techo edificable de 243.57 m2t.
- R5-10.** Tiene una superficie de 812.61 m2 y un techo edificable de 243.48 m2t.
- R5-11.** Tiene una superficie de 812.61 m2 y un techo edificable de 243.48 m2t.
- R5-12.** Tiene una superficie de 832.17 m2 y un techo edificable de 249.35 m2t.
- R5-13.** Tiene una superficie de 1.239,52 m2 y un techo edificable de 371.55 m2t.
- R5-14.** Tiene una superficie de 1.270,50 m2 y un techo edificable de 380.85 m2t.
- R5-15.** Tiene una superficie de 1.196.66 m2 y un techo edificable de 358.69 m2t.
- R5-16.** Tiene una superficie de 813.09 m2 y un techo edificable de 243.62 m2t.
- R5-17.** Tiene una superficie de 812.57 m2 y un techo edificable de 243.47 m2t.
- R5-18.** Tiene una superficie de 812.30 m2 y un techo edificable de 243.39 m2t.
- R5-19.** Tiene una superficie de 884.28 m2 y un techo edificable de 264.98 m2t.
- R5-20.** Tiene una superficie de 1.002.52 m2 y un techo edificable de 300.45 m2t.
- R5-21.** Tiene una superficie de 824.44 m2 y un techo edificable de 247.03 m2t.
- R5-22.** Tiene una superficie de 824.80 m2 y un techo edificable de 247.14 m2t.
- R5-23.** Tiene una superficie de 824.74 m2 y un techo edificable de 247.12 m2t.
- R5-24.** Tiene una superficie de 824.70 m2 y un techo edificable de 247.10 m2t.
- R5-25.** Tiene una superficie de 824.45 m2 y un techo edificable de 247.03 m2t.
- R5-26.** Tiene una superficie de 824.59 m2 y un techo edificable de 247.07 m2t.
- R5-27.** Tiene una superficie de 824.78 m2 y un techo edificable de 247.13 m2t.

- 7 MAYO 2003

VISADO



14 AGO. 2003

- R5-28. Tiene una superficie de 824.23 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 246.96 m<sup>2</sup>t.  
R5-29. Tiene una superficie de 899.09 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 269.42 m<sup>2</sup>t.  
R5-30. Tiene una superficie de 837.11 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 250.83 m<sup>2</sup>t.  
R5-31. Tiene una superficie de 820.89 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 245.96 m<sup>2</sup>t.  
R5-32. Tiene una superficie de 821.05 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 246.01 m<sup>2</sup>t.  
R5-33. Tiene una superficie de 848.59 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 254.47 m<sup>2</sup>t.  
R5-34. Tiene una superficie de 820.96 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 245.98 m<sup>2</sup>t.  
R5-35. Tiene una superficie de 820.75 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 245.92 m<sup>2</sup>t.  
R5-36. Tiene una superficie de 1.165,71 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 349.41 m<sup>2</sup>t.  
R5-37. Tiene una superficie de 1.040,42 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 311.82 m<sup>2</sup>t.  
R5-38. Tiene una superficie de 900.06 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 269.71 m<sup>2</sup>t.  
R5-39. Tiene una superficie de 835.17 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 250.25 m<sup>2</sup>t.  
R5-40. Tiene una superficie de 832.93 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 249.39 m<sup>2</sup>t.  
R5-41. Tiene una superficie de 832.33 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 249.39 m<sup>2</sup>t.  
R5-42. Tiene una superficie de 832.47 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 249.60 m<sup>2</sup>t.  
R5-43. Tiene una superficie de 831.75 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 249.52 m<sup>2</sup>t.  
R5-44. Tiene una superficie de 832.01 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 249.60 m<sup>2</sup>t.  
R5-45. Tiene una superficie de 942.50 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 282.75 m<sup>2</sup>t.  
R5-46. Tiene una superficie de 989.32 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 296.79 m<sup>2</sup>t.  
R5-47. Tiene una superficie de 1.051,68 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 315.50 m<sup>2</sup>t.  
R5-48. Tiene una superficie de 1.174,64 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 352.39 m<sup>2</sup>t.

2.- En cuanto a las parcelas de la **zona R7**, se ha cometido un error aritmético en la parcela R7 ADS -13, ya que su superficie no es 5.360,48 m<sup>2</sup>, sino 5.360,81 m<sup>2</sup>, con lo que las sumas de superficies de las parcelas y las previstas en el Expediente de Adaptación ya son coincidentes.

La numeración y la división que realizará el proyecto de compensación sobre la zona R7, con tipología Adosada, si es vinculante y efectiva por no ser contradictoria con el propio Expediente de Adaptación, sino una facultad propia del Proyecto de Compensación siempre que no sea contradictoria con el planeamiento aprobado, como es este caso.

3.- En cuanto a las parcelas **R8 y R16**, se unifican para constituir una única manzana que será objeto de división material con posterioridad al mismo, si bien la superficie de las mismas en el expediente de adaptación deben ser corregidas ya que se computa la superficie de la R16 con 7.305,23 m<sup>2</sup> cuando dicha superficie ya está integrada en la parcela R8 y por tanto dentro de su superficie prevista en la modificación del expediente de adaptación, es decir, están ya computados dentro de los 43.669,02 m<sup>2</sup> que prevé el expediente de adaptación para la parcela R8.

No obstante se hará en el propio proyecto de compensación la distinción de usos distintos en esta manzana y para ser consecuentes con las edificabilidades, éstas si correctas en el expediente de adaptación, que se



14 AGO. 2003

repartirán cuando se realice la división material en dos parcelas independientes, por un lado quedará la R8 con uso residencial Ciudad Jardín y por otro la R16 con uso Comercial Equipamiento Privado.

4.- En cuanto la superficies de las parcelas de la zona **R10**, se vuelve a cometer un error aritmético ya que la suma de las parcelas previstas en el Expediente de Adaptación y Regularización es de 24.991,52 metros cuadrados cuando en realidad deben ser **24.840,31 metros cuadrados** como indica el cuadro de superficies de la modificación del expediente de adaptación en su página 31, por lo que las superficies correctas son las siguientes:

**R10-1.-** Con una superficie de 6.213,19 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 3.750,6 m<sup>2</sup>t.

**R10-2.-** Con una superficie de 6202,39 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 3.744,11 m<sup>2</sup>t.

**R10-3.-** Con una superficie de 6.211,84 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 3.749,78 m<sup>2</sup>t.

**R10-4.-** Con una superficie de 6.212,89 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 3.750,41 m<sup>2</sup>t.

5.- En cuanto la superficies de las parcelas de la zona **R14**, se vuelve a cometer un error aritmético ya que la suma de las parcelas previstas en el Expediente de Adaptación y Regularización es de 34.287,24 metros cuadrados cuando en realidad deben ser **34.034,67 metros cuadrados** como indica el cuadro de superficies de la modificación del expediente de adaptación en su página 31, por lo que las superficies correctas son las siguientes:

**R14-1.-** Con una superficie de 4858,91 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 2.936,99 m<sup>2</sup>t.

**R14-2.-** Con una superficie de 4861,25 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 2.938,39 m<sup>2</sup>t.

**R14-3.-** Con una superficie de 4861,80 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 2.938,72 m<sup>2</sup>t.

**R14-4.-** Con una superficie de 4862,87 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 2.939,37 m<sup>2</sup>t.

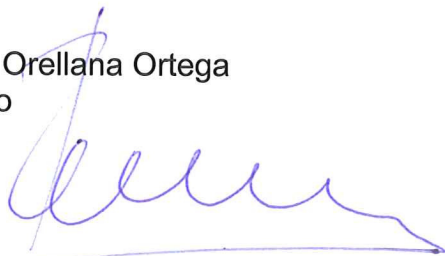
**R14-5.-** Con una superficie de 4862,36 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 2.939,06 m<sup>2</sup>t.

**R14-6.-** Con una superficie de 4.870,05 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 2.943,67 m<sup>2</sup>t.

**R14-7.-** Con una superficie de 4857,43 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 2.936,14 m<sup>2</sup>t.

6.- Igualmente en el cuadro de superficies, edificabilidades y número de viviendas de la página 31 de la modificación del expediente de adaptación y regularización se le atribuyen a la zona **R11** y a la zona **R12** erróneamente los números de viviendas de forma que lo correcto es la zona **R11** con 62 viviendas y la zona **R12** con 46 viviendas y no al revés como aparece en la citada página.

Federico Orellana Ortega  
Arquitecto







¡VER COLECTIVIDAD DE ERRORES!

| ZONA               | ORDENANZA | SUPERFICIE (m²) | 1. EDIF. (m²/m²) | EDIFICABILIDAD | Nº HAB.  | Nº VIV. | DESTINO  |
|--------------------|-----------|-----------------|------------------|----------------|----------|---------|----------|
| R1                 | AIS       | 19.143,16       | 0,300            | 5.742,95       | 88       | 22      | PRIVADO  |
| R2                 | AIS       | 15.246,79       | 0,300            | 4.574,04       | 72       | 18      | PRIVADO  |
| R3                 | AIS       | 27.084,66       | 0,300            | 8.125,40       | 132      | 33      | PRIVADO  |
| R4                 | AIS       | 42.868,53       | 0,300            | 12.860,56      | 192      | 48      | PRIVADO  |
| R5                 | ADS       | 5.499,24        | 0,500            | 1.374,81       | 96       | 24      | PRIVADO  |
| R6                 | ADS       | 96.022,65       | 0,400            | 38.409,06      | 288      | 72      | PRIVADO  |
| R7                 | CJ        | 43.609,02       | 0,600            | 26.165,41      | 1.183    | 318     | PRIVADO  |
| R8                 | ADS       | 14.107,71       | 0,500            | 3.526,93       | 252      | 72      | PRIVADO  |
| R9                 | CJ        | 24.840,31       | 0,600            | 14.904,19      | 432      | 144     | PRIVADO  |
| R10                | CJ        | 8.257,57        | 0,600            | 4.954,54       | 138      | 46      | PRIVADO  |
| R11                | CJ        | 8.520,43        | 0,600            | 5.112,26       | 186      | 58      | PRIVADO  |
| R12                | CJ        | 7.888,95        | 0,600            | 4.733,37       | 132      | 44      | PRIVADO  |
| R13                | CJ        | 34.034,67       | 0,600            | 20.420,80      | 527      | 167     | PRIVADO  |
| R14                | CO-EP     | 10.000,00       | 0,600            | 6.000,00       | —        | —       | PRIVADO  |
| R15                | CO-EP     | CO-EP           | 7.355,25         | 0,270          | 2.006,03 | —       | PRIVADO  |
| S                  | SOCIAL    | 16.000,00       | 1,000            | 16.000,00      | —        | —       | CEBOSIÓN |
| S                  | SOCIAL    | 7.654,53        | 1,000            | 7.654,53       | —        | —       | CEBOSIÓN |
| ZV-PD              | Z.L.P.    | 10.422,37       | —                | —              | —        | —       | CEBOSIÓN |
| ZV-1               | Z.L.P.    | 2.151,55        | —                | —              | —        | —       | CEBOSIÓN |
| ZV-2               | Z.L.P.    | 895,27          | —                | —              | —        | —       | CEBOSIÓN |
| ZV-3               | Z.L.P.    | 1.770,63        | —                | —              | —        | —       | CEBOSIÓN |
| ZV-4               | Z.L.P.    | 31.725,15       | —                | —              | —        | —       | CEBOSIÓN |
| ZV-5               | Z.L.P.    | 27.845,57       | —                | —              | —        | —       | CEBOSIÓN |
| RESERVA R.         | RETENEDOR | 9.494,00        | —                | —              | —        | —       | CEBOSIÓN |
| OTROS VIALES       |           | 58.194,46       | —                | —              | —        | —       | CEBOSIÓN |
| TOTAL PLAN PARCIAL |           | 523.427,00      | 0,330            | 172.731,00     | 4.422    | 1.309   | —        |

SIG. 0.65.35

(\*) Este concepto no acumula en la edificabilidad total.

(\*\*) Se permite la construcción de depósitos de agua para uso de la Urbanización.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

20 OCT 2002

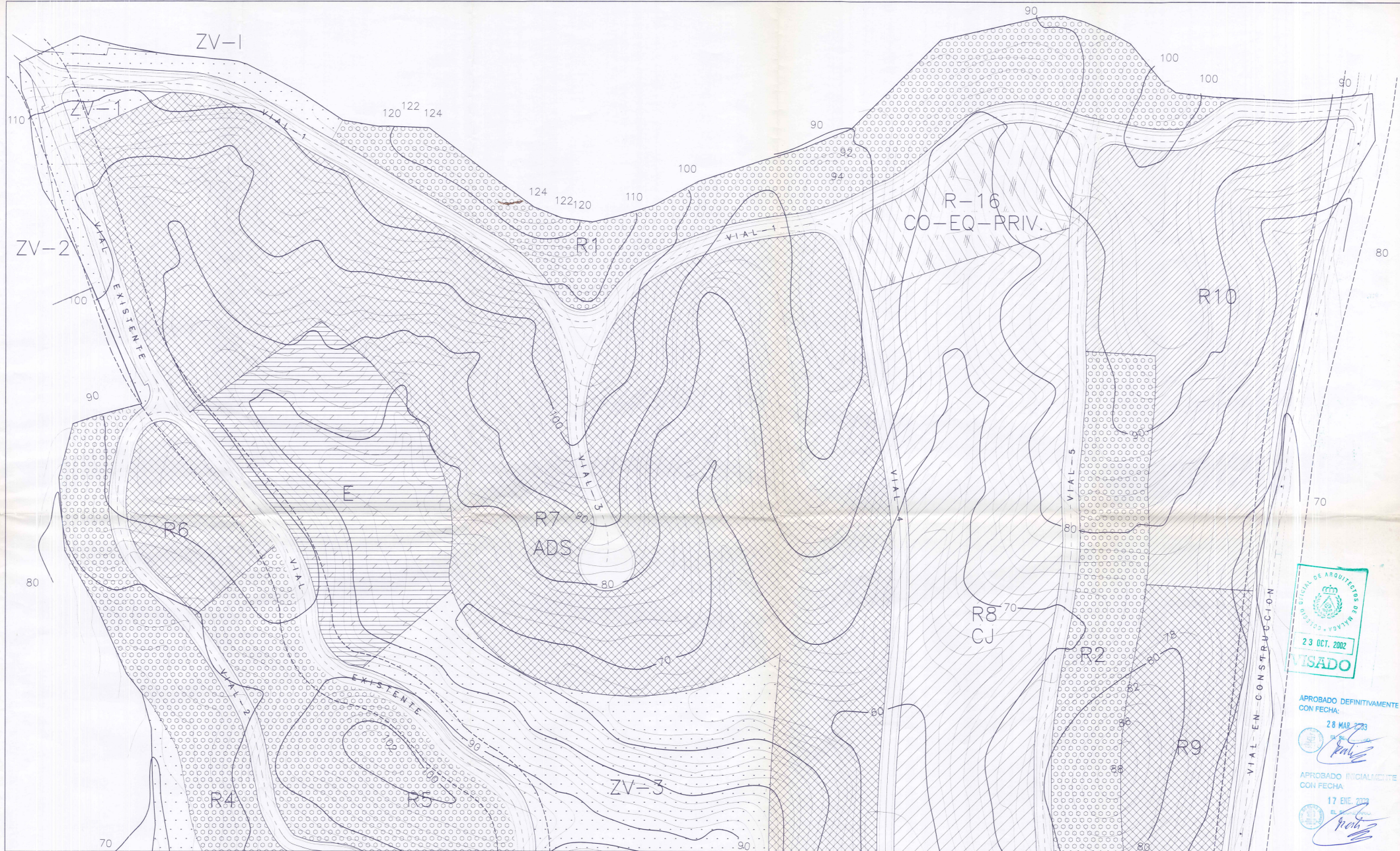
APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE 2003

MODIFICACION DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACION Y REGULARIZACION  
DEL SECTOR N° 25 (LAGAR MARTELL), MIJAS. OCTUBRE-2002

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| federico orellana ortega —arquitecto  |                                   |
| estudio/avda.pintor sorolla,10-2ªA-málaga   |                                   |
| MODIFICACION DEL EXPEDIENTE DE REGULARIZACION<br>DEL SECTOR N° 25 "LAGAR MARTELL" DEL P.G.O.U.<br>DE MIJAS. | plano expite<br>5 1/98            |
| promotor: ABAS SASSANFAR  |                                   |
| ZONIFICACION  |                                   |
| propiedad   | escala: 1/2000<br>fecha: OCT-2002 |





- |  |                      |  |               |
|--|----------------------|--|---------------|
|  | ZONA VERDE (ZV)      |  | (CO-EQ-PRIV.) |
|  | ASLADAS (AS)         |  | SOCIAL (S)    |
|  | ADOSADAS (AD)        |  | DOCENTE (E)   |
|  | PLURIFAMILIARES (CU) |  |               |



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR 2003  
*[Signature]*

APROBADO PRELIMINARMENTE  
CON FECHA:

17 ENE 2003  
*[Signature]*

MODIFICACION DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACION Y REGULARIZACION  
DEL SECTOR N° 25 (LAGAR MARTELL), MIJAS. OCTUBRE-2002

federico orellana ortega -arquitecto  
estudio/avda.pintor scolla,10-2ªA-málaga

|   |            |                 |       |
|---|------------|-----------------|-------|
| MODIFICACION DEL EXPEDIENTE DE REGULARIZACION<br>DEL SECTOR N° 25 "LAGAR MARTELL" DEL P.G.O.U.<br>DE MIJAS. |            | plano           | expte |
| promotor: ABAS SASSANFAR  |            | 6               | 1/98  |
| ZONIFICACION<br>(ZONA SUPERIOR)   |            |                 |       |
| propiedad   | arquitecto | escala: 1/1000  |       |
|   |            | fecha: OCT-2002 |       |





APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE. 2003

MODIFICACION DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACION Y REGULARIZACION  
DEL SECTOR N° 25 (LAGAR MARTELL), MIJAS. OCTUBRE-2002

federico orellana ortega -arquitecto

estudio/avda.pintor sorolla,10-2ªA-málaga

MODIFICACION DEL EXPEDIENTE DE REGULARIZACION  
DEL SECTOR N° 25 "LAGAR MARTELL" DEL P.G.O.U.  
DE MIJAS.

promotor: ABAS SASSANFAR

ZONIFICACION PORMENORIZADA (PARCELACION)  
(ZONA SUPERIOR)

propiedad

arquitecto

plano

explic

6bis

1/98

escala: 1/1000

fecha: OCT-2002





APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003  
BY SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17. ENE. 2003  
BY SECRETARIO

|  |                      |  |               |
|--|----------------------|--|---------------|
|  | ZONA VERDE (ZV)      |  | (CO-EQ-PRIV.) |
|  | AISLADAS (AS)        |  | SOCIAL (S)    |
|  | ADOSADAS (AD)        |  | DOCENTE (D)   |
|  | PLURIFAMILIARES (CJ) |  |               |

MODIFICACION DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACION Y REGULARIZACION  
DEL SECTOR N° 25 (LAGAR MARTELL), MIJAS. OCTUBRE-2002

federico orellana ortega -arquitecto

estudio/avda.pintor sorolla,10-2º A-málaga

MODIFICACION DEL EXPEDIENTE DE REGULARIZACION  
DEL SECTOR N° 25 "LAGAR MARTELL" DEL P.G.O.U.  
DE MIJAS.

promotor: ABAS SASSANFAR

ZONIFICACION  
(ZONA INFERIOR)

*Ben*

plano expte  
7 1/98

escala: 1/1000  
fecha: OCT-2002

propiedad

arquitecto





APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR. 2003

EL REGISTRO

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

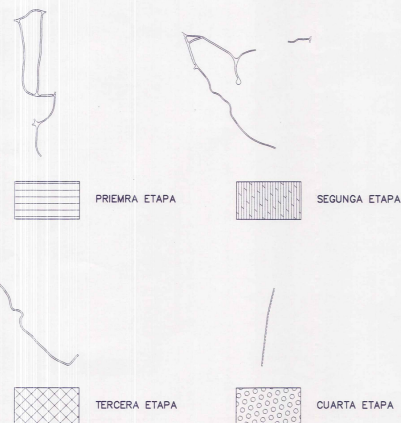
17 DE 2003

EL REGISTRO

MODIFICACION DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACION Y REGULARIZACION  
DEL SECTOR N° 25 "LAGAR MARTELL", MIJAS. OCTUBRE-2002

|   |                 |
|---|-----------------|
| federico orellana ortega -arquitecto  |                 |
| estudio/avda.pintor sorolla,10-2º A-málaga  |                 |
| MODIFICACION DEL EXPEDIENTE DE REGULARIZACION<br>DEL SECTOR N° 25 "LAGAR MARTELL" DEL P.G.O.U.<br>DE MIJAS. | plano expte     |
| promotor: ABAS SASSANFAR  | 7bis 1/98       |
| ZONIFICACION PORMENORIZADA (PARCELACION) Y LIMITES<br>DE AFEECCION DE LA AUTOPISTA (ZONA INFERIOR)          |                 |
| propiedad   | escala: 1/1000  |
| arquitecto  | fecha: oct-2002 |





APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA:

28 MAR 2003

EL COMITADO  
*Felipe*

APROBADO INICIALMENTE  
CON FECHA:

17 ENE 2003

*Felipe*

MODIFICACION DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACION Y REGULARIZACION  
DEL SECTOR N° 25 (LAGAR MARTELL), MIJAS. OCTUBRE-2002

|   |                          |
|---|--------------------------|
| federico orellana ortega -arquitecto  |                          |
| estudio/avda.pintor sorolla,10-2ªA-málaga   |                          |
| MODIFICACION DEL EXPEDIENTE DE REGULARIZACION<br>DEL SECTOR N° 25 "LAGAR MARTELL" DEL P.G.O.U.<br>DE MIJAS. | plano: 27<br>expte: 1/98 |
| promotor: ABAS SASSANFAR  |                          |
| PLAN DE ETAPAS  |                          |
| propiedad   | fecha: OCT-2002          |