

**TEXTO REFUNDIDO**

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E.L.-17 DEL UPPO-2**

**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**

**DE MIJAS**

## MEMORIA

## 1.1. GENERALIDADES

- ## 1.2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULA

1.3.1. Forma y límites de la Parcela

1.3.2. Topografía.

1.3.3. Estado Actual.

1.3.4. Infraestructuras Existentes.

## **2.- CALIFICACION URBANISTICA SEGUN EL PLAN GENENERAL DE ORDENACION**

- 3.1. Criterios Generales para el desarrollo del Estudio de Detalle.
- 3.2. Marco jurídico.
- 3.3. Descripción de la Ordenación
- 3.4. Alineaciones y rasantes.



3.5. Volúmenes previstos.

3.5.1. Parcela de uso residencial.

3.5.2. Viales y aparcamientos.

#### **4.- OTROS COMPROMISOS**

#### **ORDENANZAS**

**A. GENERALIDADES**

**B. ZONA DE ORDENACION ABIERTA (BLOQUE 2)**

**C. ZONA DE ORDENACION ABIERTA (P.O.P-2)**

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA 27-10-00

EL SECRETARIO,



### P-7. EXCESO DE APROVECHAMIENTO.

EL SECRETARIO,



EL SECRETARIO,

**MEMORIA**APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA 27-10-00

EL SECRETARIO,

**1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.****1.1. GENERALIDADES.****1.1.1. NATURALEZA DEL ESTUDIO.**

Se trata de redactar un Estudio de Detalle en la Unidad de Actuación U.E.L.-17 Avda. de Mijas III (Málaga) del Plan General de Ordenación Urbana de Mijas..

**1.1.2. LA PROPIEDAD.**

La redacción de este Estudio de Detalle se realiza por expreso encargo de D. Jesús Romero Rahona con domicilio [REDACTED] en representación de EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES, S.A. (EDIURBA, S.L.), con domicilio [REDACTED]  
[REDACTED]

D. Jesús Romero actúa como propietario único en función del acuerdo realizado ante Notario del Ilustre Colegio de Granada D. Miguel-Esteban Barranco, entre D. Jesús Romero y D. José Antonio Moreno Trujillo, que dice textualmente:

**ACUERDAN**

*PRIMERO.- D. Antonio Moreno Trujillo confiere poder de manera irrevocable a favor de la entidad mercantil "EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES, S.L" (EDIURBA, S.L.), con cuanta facultades sean necesarias para gestionar el Estudio de Detalle, Proyecto y Obras de Urbanización, así como el Proyecto de Compesación a fin de que actúen a tales efectos como propietarios únicos de la Unidad de Ejecución UEL-17 del P.G.O.U. de Mijas.*\_\_\_\_\_

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FE 27-10-00



SECRETARIO,

REFUNED1299

**SEGUNDO.-** Don Jose Antonio Moreno Trujillo no participará en la gestión de la urbanización pero conservará íntegra la propiedad y volumetría que le pertenece a su parcela de terreno.-----

**TERCERO.-** En su consecuencia Don José Antonio Moreno Trujillo no hará frente a gasto alguno que lleve la urbanización de dicha Unidad de Ejecución, corriendo todos los gastos, fueres éstos de la índole que fueren, a cargo de la entidad mercantil "EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES, S.L. (EDIURBA, S.L.)-----

**CUARTO.-** Para cuantas cuestiones o divergencias pudiesen surgir en la interpretación, vida o cumplimiento del presente contrato atípico, ambas partes dejan dispuesto expresamente su renuncia clara y terminante a cualquier Tribunal que por razón de fuero, nacionalidad o domicilio o cualquier otra causa especialmente pudiese corresponderles, y se someten expresamente a la Jurisdicción de los Juzgados de Fuengirola.-----

En el Anexo 1 se recoge fotocopia de este documento.

## 1.2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle forman la U.E.L.-17 del Suelo Urbano correspondientes al Plan General de Ordenación Urbana de Mijas (Málaga).

Por ello la justificación de la procedencia de su redacción, tramitación y aprobación vienen dadas por el propio programa del Plan General, que considera prioritario el desarrollo de las unidades de actuación en este sector.

## 1.3. SITUACION DE LOS TERRENOS Y SUS CARACTERISTICAS.

Los terrenos se encuentran situados en la zona denominada U.E.L.-17 en la Avda. de Mijas, en el termino municipal de Mijas (Málaga).

Los terrenos ocupan los antiguos almacenes del Pilar y la casa y taller medianeros, situados al Noroeste

### 1.3.1. FORMA Y LIMITES DE LA PARCELA.

La forma es casi un rectángulo de 79 x 99 mts. de lados, que por su fachada Sur Oeste. linda con la Avda. de Mijas, su fachada Noroeste. y parte de Noreste con el SUP. L-7, el resto de la fachada Noreste con casas adosadas, calle San Dionisio y zona verde y finalmente su fachada Sureste con la calle San Pedro.

La superficie de los terrenos es de 7.885 m<sup>2</sup>.

### 1.3.2. TOPOGRAFIA

La topografía del terreno es sensiblemente plana, con un ligero ascenso en el sentido Sur-Norte.

La cota en la zona sur es de 50,37 mts. y la cota en la zona norte es de 53,98 mts.

### 1.3.3. ESTADO ACTUAL

Cuando se realizó el levantamiento topografico del solar, existían las edificaciones que él se recogen y los restos de los antiguos Almacenes el Pilar.

Debido al mal estado de los mismos, que podía provocar hundimientos, el Ayuntamiento de Mijas ordenó su urgente demolición que fue ejecutada

Actualmente en el solar no existe más edificación que el edificio situado al Noroeste de la parcela con fachada a la Avda. de Mijas y el taller posterior del mismo edificio.





APPROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA 27-10-00  
EL SECRETARIO,  
SECRETARIO,



REFUNED1299

#### 1.3.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Los terrenos están dotados de infraestructuras de abastecimiento de aguas, saneamiento y electricidad tanto en la Avda. de Mijas, como en las calles San Pedro y San Dionisio.

## 2. CALIFICACION URBANISTICA SEGUN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MIJAS.

Estos terrenos están calificados como suelo urbano, en el PGOU de Mijas, con la siguiente ficha

<b><u>UNIDAD:</u></b>	<b>UEL-17</b>	<b>APROVECHAMIENTO</b>
<b><u>DENOMINACION:</u></b>	<b>Avda. de Mijas III</b>	
<b><u>CLASIFICACION:</u></b>	<b>Suelo Urbano</b>	
<b><u>AREA DE REPARTO:</u></b>	<b>BIII</b>	
<b><u>TIPO U.E.:</u></b>	<b>1</b>	

Superficie (M2)	7.885
Edif. General (m2t/M2s)	1,80
Aprovech. Tipo (UA/M2)	1,3991
Tipología:	BLOQU-2. P.O.P-2

#### Aprovechamiento (%):

Patrimonializable:	69,96%
Exceso Patrimonializable:	20,04%
A. Tipo:	10,00%

**Aprovechamiento (m2t):**

Patrimonializable:	9.929,42 M2
Exceso Patrimonializable:	2.844,28 M2
Cesión 10% A. Tipo:	1.419,30 M2
Cesión Equipamiento:	0,00 M2
Cesión Zona Verde:	0,00 M2
Cesión Viario:	840,00 M2
Otros:	0,00 M2

**3- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ORDENACION PROPUESTA.****3.1. CRITERIOS GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

Para el desarrollo de este Estudio de Detalle se ha seguido los criterios propuestos en el PGOU de Mijas.

**a) A nivel de Equipación Dotacional del conjunto.**

No se propone ninguna dotación en esta Unidad de Ejecución.

**b) A nivel de Estructura viaria:**

A nivel de estructura viaria se propone la conexión de la calle San Dionisio con la Avda. de Mijas.

Por otra parte se fijan las nuevas alineaciones de la Avda. de Mijas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA 27-10-00

EL SECRETARIO,



Finalmente se crea una acera de 1.5 m. en la calle San Pedro.

### 3.2. MARCO JURIDICO.

La redacción de este Estudio de Detalle se realiza en función del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico que dice textualmente:

1.- Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

2.- La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.

3.- En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA 27-10-00

EL SECRETARIO,



4.- La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetará en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5.- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6.- Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

### 3.3. DESCRIPCION DE LA ORDENACION.

La ordenación respeta los parámetros fijados en el PGOU para esta Unidad de Ejecución, es decir:

- Se prolonga la calle San Dionisio hasta la Avda. de Mijas creando dos zonas residenciales: la situada al Noroeste como bloques BQ-2 y la situada al Sureste como vivienda P.O.P.2

### 3.4. ALINEACIONES Y RASANTES.

Partiendo de los criterios establecidos en el Plan General de Mijas , se ha procedido a fijar las alineaciones y las rasantes de este Estudio de Detalle.

Los criterios seguidos para elaborar estas alineaciones han sido:

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA 27-10-00  
EL SECRETARIO,



Sistema viario:

Se ha prolongado la calle San Dionisio hasta la Avda. de Mijas. La cota de la calle San Dionisio es de 53,59 m. en el límite del solar, produciendo una PDT 0'042687 en 74,261 m y un PDT de 0'024288 en la conexión con la Avda. de Mijas. Esta calle tiene un ancho de 10 m. en toda su longitud.

Por otra parte se incluyen los perfiles A2, A3 y A4 que conformarían un posible aparcamiento dentro de la parcela de BLOQUE 2. Estos aparcamientos tienen carácter de propuesta y no son vinculados a este estudio de Detalle, por lo que podrían modificarse en el proyecto de edificación que se proponga.

Finalmente se crea una acera en la calle San Pedro de un ancho de 1.50 metros.

### 3.5. VOLUMENES PREVISTOS.

En el Estudio de Detalle se han previsto la parcelación estableciendo el uso de residencial, como uso principal de la Unidad de Ejecución.

Los volúmenes previstos se han dispuesto para que la prolongación de la calle San Dionisio se transforma en una calle comercial, por lo que se autoriza la ocupación del 100% en plantas bajas y sótanos de las parcelas que lindan con esta calle, respetando los retranqueos a la Avda. de Mijas.

#### 3.5.1. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL.

En esta Unidad de Ejecución se proponen tres parcelas residenciales.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA 27-10-00

EL SECRETARIO,



- La parcela A, tiene fachada a la calle de nueva creación, la Avda. de Mijas, la calle San Pedro y la zona verde tiene una superficie de 1.966,27 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 5.353 m<sup>2</sup>t
- La parcela B, tiene fachada a la calle de nueva creación y la Avda. de Mijas con una superficie de 3.390,89 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 7.995,51 m<sup>2</sup>t
- La parcela C tiene fachada a la Avda. de Mijas con una superficie de 600 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 844,49 m<sup>2</sup>t
- El conjunto de las tres parcelas tiene un techo edificable de 14.193 m<sup>2</sup>t, que corresponde al que le asigne el PGOU de (7,885 m<sup>2</sup> x 1,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) de 14.193 m<sup>2</sup> de techo.

### 3.5.2. VIALES Y APARCAMIENTOS.

Se prevee la ejecución de la calle1, que en la prolongación de la calle San Dionisio hasta la Avda. de Mijas, de acuerdo con lo previsto en el PGOU de Mijas

La calle tiene una anchura de 10 mts.

Se ha previsto una zona de aparcamientos en la esquina entre la Avda. de Mijas y la calle de nueva creación. Estos aparcamientos son una propuesta que hace la propiedad pero que quedan vinculados al Estudio de Detalle, por lo que justificadamente podrán modificarse o sustituirse en el proyecto de la parcela B.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA 27-10-00

EL SECRETARIO,

### 4.- OTROS COMPROMISOS



Se mantienen los compromisos que establece el Plan General de Ordenación de Mijas del que este Estudio de Detalle forma parte, a saber:

- Se presenta Estudio de Detalle que fija alineaciones y ordena los volúmenes, al que seguirá el Proyecto de Dotación de Infraestructuras de la Unidad de Ejecución.
- Se cederán los viales de la Unidad de Ejecución proyectada.
- Se urbaniza la totalidad de la Unidad de Ejecución.
- El 10% del Aprovechamiento tipo 1.419,30 (10%) se sustituirá por una contribución en metálico que abonará el propietario a la Administración, fijando el valor del suelo que debería haber cedido con arreglo al valor urbanístico de los terrenos desquitando los costes de urbanización que correspondan.
- El terreno que corresponde al exceso de aprovechamiento 2.844,28 (20,04%), se refleja en el plano "P-7 . EXCESO DE APROVECHAMIENTO".

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA 27-10-00

EL SECRETARIO,





## ORDENANZAS

### A.GENERALIDADES

#### 1.-Definiciones de Carácter General.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA 27-10-00  
EL SECRETARIO,



#### **Parcela y solar.**

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

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

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

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

#### **Definiciones relativas a la edificabilidad.**

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

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

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, cubiertas, a los cuerpos salientes cerrados, a las

edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

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

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

2. índice de edificabilidad bruta o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en  $m^2t/m^2s$  (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

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

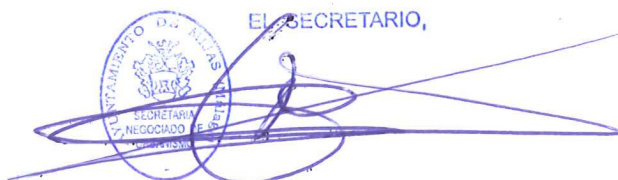
### **Ocupación de parcela.**

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.
2. En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.
3. Los sótanos completamente enterrados resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno podrán sobrepasar la ocupación máxima permitida mas tendrán que respetar la separación a linderos públicos y privados de su ordenanza.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA 27-10-80

EL SECRETARIO,



4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos 15° (Zonas Verdes) y 16° (Deportivo) de los contenidos en las presentes Normas, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota natural del terreno.

5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados.

#### **Alineación a vial.**

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

#### **Línea de fachada.**

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

#### **Ancho de vial.**

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

- a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.
- b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA 27-10-80

EL SECRETARIO,





APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA 27-10-00

EL SECRETARIO,



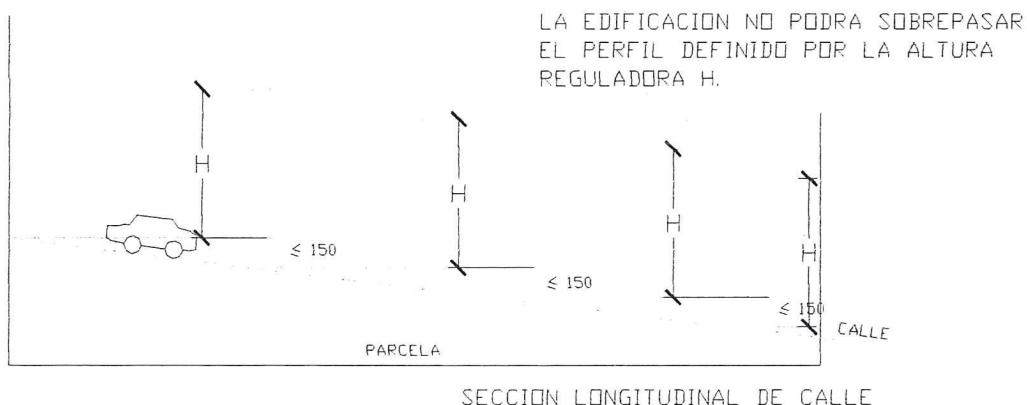
REFUNED1299

### Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las Ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

### Criterios para el establecimiento de las alturas edificabas.

1. Las alturas permitidas por la ordenanza se medirán a partir de la cota de referencia o PLANO ORIGEN DE ALTURAS.
2. Se tomará como cota de referencia o PLANO ORIGEN DE ALTURAS un plano horizontal en la cota más alta de la parcela, el cual tendrá la consideración de PLANTA BAJA, regulada en los términos contenidos en el Art. 191 de estas Normas. Si el terreno es inclinado, el espacio existente bajo este plano tendrá la consideración de PLANTA SOTANO, regulado en el art. 192 de estas Normas, siempre y cuando la altura con respecto al terreno natural -o la rasante de la o las calles en caso de alineación obligatoria a vial- medida en cualquier punto de la parcela, sea igual o inferior a 1,50 metros. Si la altura fuera superior a 1,50 metros, ese espacio pasaría a ser PLANTA BAJA.
3. Cuando, por ordenanza, los edificios deban ir alineados a vial, se observarán las siguientes reglas:
  - a) Se tomará como PLANO ORIGEN DE ALTURAS la cota más alta del tramo de calle al que el edificio deba alinearse (o tramos, en el caso de alineación obligatoria a dos o más viales), operándose, a partir del mismo, conforme a lo establecido en el apartado 2 anterior.





APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA 27-10-00

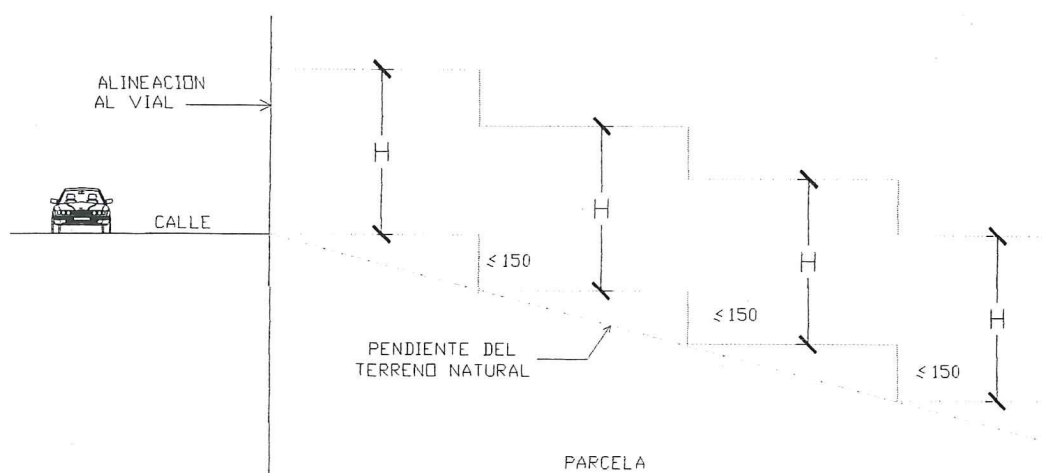
EL SECRETARIO,



REFUNED1299

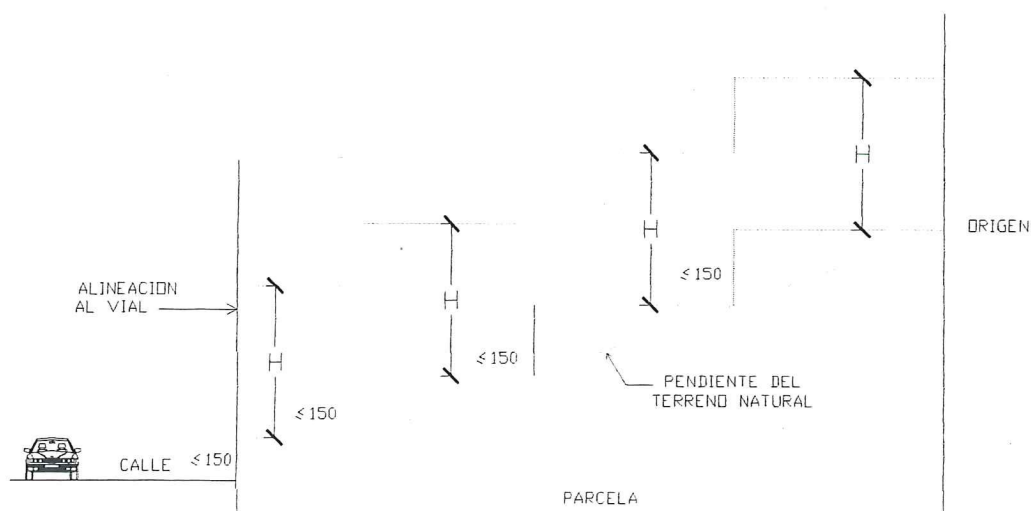
b) En los casos de edificios alineados a vial sobre parcelas de terrenos en pendiente, según una sección transversal a la calle de referencia, se operará como sigue:

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



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

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



APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FEC 27-10-00

EL SECRETARIO,



REFUNED1299

Se tomará como PLANO ORIGEN DE ALTURAS la cota más alta de la parcela, escalonándose dichos planos conforme a lo establecido en el apartado 2 de manera que el edificio se manifieste en la alineación al vial según lo expresado en el gráfico, es decir, con la cota de PLANTA BAJA a una altura igual o inferior a 1,50 m. sobre la rasante del tramo de calle medida en cualquier punto de ésta.

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

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

#### **Criterios para la medición de la altura edificable.**

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia o PLANO ORIGEN DE ALTURAS hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior del último forjado en el caso de cubierta plana.

2. Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán los desvanes o cuerpos habitables referidos en el Art. 190, en los términos establecidos en el mismo.

3. Con independencia de lo anterior, sobre el plano del tejado o sobre el forjado de la azotea o cubierta plana solo se permitirán:

- Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20, con elementos opacos o transparentes. Los petos de separación entre azoteas, opacos o transparentes, podrán tener una altura máxima de 2 metros.
- Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de azotea o cubierta plana, con una altura máxima de 0,60 metros.

- Los elementos técnicos de instalaciones según se regula en el Art. 208 de estas normas.
- Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y que no supongan aumento de la superficie edificada.
- Las pérgolas o toldos con elementos ligeros con una altura máxima de 2,20 m.

#### **Aprovechamiento en la cubierta.**

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

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA 27-10-00

EL SECRETARIO,





APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA 27-10-00

EL SECRETARIO,



REFUNED1299

### **Planta Baja.**

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

### **Planta Sótano.**

1. Se define como Planta Sótano la situada por debajo del PLANO ORIGEN DE ALTURAS o Planta Baja según los términos expresados en el Art. 188.
2. Para usos de aparcamientos, trasteros o almacenes ligados a las viviendas la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Los espacios

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON F. 27-10-00



REFUNED1299

vivideros que resulten, en los terrenos con pendiente, como consecuencia de la ampliación de los criterios de rasantes computarán a efectos de edificabilidad.

4. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

#### **Plantas Altas.**

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja.
2. La altura libre de las Plantas Altas no será inferior a 2.50 m. para toda zona o sector. Las plantas diáfanas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2.10 no contará a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable.

#### **Medianería.**

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

#### **Manzana.**

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

#### **Profundidad edificable.**

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

#### **Espacio libre interior de manzana.**

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

### **Retranqueos de la edificación a la alineación.**

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

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA 27-10-80

EL SECRETARIO,



### **Reglas sobre medianerías.**

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladores, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30".

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentren ya edificadas.

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

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

### **Cuerpos salientes.**

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones volados o análogos.



APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA 27-10-00



SECRETARIO,

REFUNED1299

3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.
4. Cálculo de superficies,
  - a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
  - b) La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
  - c) En el supuesto singular de que el cuerpo saliente sea mixto, es decir, se abra por todos sus lados a partir de un plano paralelo a la línea de fachada, la superficie de esta última parte abierta sólo se computará en un 50 % a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.
  - d) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela.
5. En general, se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja, salvo los casos expresamente permitidos en las ordenanzas particulares de zona.
6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas específicas de Zona o Sector, los cuerpos salientes a partir de la Primera Planta.
7. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse al menos 0,60 metros de la medianería sobre el plano de fachada, con un máximo de 1,50 m. sin perjuicio de lo reglado en las ordenanzas particulares. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 metros sobre el nivel de la acera.
8. En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera.

#### **Elementos salientes.**

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

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas,

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECH 27-10-00



EL SECRETARIO,

REFUNED1299

parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas,.

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cms. respecto al paramento de fachada.

b) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 metros para las calles de menos de 20 m. de ancho, y hasta un máximo de 0,90 m. para las calles de 20 o más metros.

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.

### **Ventilación e iluminación.**

a) Salvo los casos expresamente consignados en las Ordenanzas específicas de Zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de Patios de Luces. Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de Ventilación,

b) La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas,

c) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.



APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA 27-10-00

EL SECRETARIO,



REFUNED1299

### °Obras de ampliación.

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

### Patios de Luces.

1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
2. Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial. y son mixtos los abiertos a estos espacios .
3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de 3 metros en los demás supuestos. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

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

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FEC 27-10-00



EL SECRETARIO,

REFUNED1299

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

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

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

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

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente. Salvo que la última este retranqueada un mínimo de 3 m., en cuyo caso no se considerará.

c) El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

d) Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

### **Patios de Ventilación.**

1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.

2. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.

3. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los Patios de Ventilación dependen de su altura. La dimensión del Patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2

metros.

El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes.

La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente.

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA 27-10-80

EL SECRETARIO,



4. Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.
- b) La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.

5. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.

6. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20 % superior a la del patio.

#### **Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.**

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

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



APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA 27-10-00

EL SECRETARIO,



REFUNED1299

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

### **Condiciones de cerramiento de parcela.**

a) En los solares aún no edificados será obligatorio realizar un muro de cerramiento ciego de 2 metros de altura máxima, el cual tendrá carácter provisional y estará situado en el límite de la propiedad, deslindando el espacio público del privado. Con la solicitud de licencia de obra de edificación el cerramiento se adecuará a lo regulado para parcelas edificadas.

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

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

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

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

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

Estos muros deberán ser considerados como fachada, expresándose su tratamiento y

características técnicas en el Proyecto objeto de solicitud de licencia.

### **Elementos técnicos de las instalaciones.**

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

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

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

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

2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

3. Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

### **ZONAS**

El terreno se regula en las siguientes zonas a los efectos de aplicación de las normativas específicas:

- A. Zona de Ordenación Abierta (asimilable a Bloque 2)
- B. Zona de Ordenación Abierta (asimilable a P.O.P.2)

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA 27-10-00

EL SECRETARIO,



**B. ZONA DE ORDENACION ABIERTA (BLOQUE 2)****Definición y Objetivos.**

*Según el PGOU la definición y objetivos de esta zona es:*

*Se corresponde conceptualmente esta ordenanza con la del mismo nombre del PGOU/87.*

*Comprende aquellos sectores de suelo urbano y zonas de extensión, procedentes o no del planeamiento parcial, en muchos casos ya consolidados y con su edificabilidad agotada, urbanizados mediante ordenaciones abiertas de edificios de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados, dando lugar a unas densidades elevadas sobre sus respectivos ámbitos de aplicación. En algunas ocasiones los edificios se alinean al vial, con la ocupación total de la parcela neta, según una disposición próxima al concepto de manzana cerrada, aunque, en su conjunto no pueden definirse estas zonas por esta tipología dado el carácter aislado de su aparición.*

*La ordenanza reconoce como situaciones de hecho estas ordenaciones abiertas ejecutadas en los últimos años y consolida con dicha calificación las piezas de suelo aún vacantes que no hayan sido ya directa y previamente detraídas por el Plan para subsanar déficits del equipamiento-colectivo.*

*El objetivo principal de la ordenanza es, aún reconociendo el modelo de ocupación existente, poner límites precisos a la altura edificable para reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público propiciando una relación más orgánica entre éstos y las viviendas.*

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA 27-10-00  
EL SECRETARIO,





### Condiciones de la ordenación.

### 1. Parcelación.

Para la subzona BLOQUE 2, la parcela mínima edificable será de 600 m<sup>2</sup>

## 2. Techo máximo edificable.

El techo máximo edificable, está fijado en este estudio de Detalle de acuerdo con los aprovechamientos previstos en el PGOU de Mijas y son:

- PARCELA B..... 7.995,51 m2t  
- PARCELA C..... 844,49 m2t

### 3.- Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela máxima será del 50% de su superficie en todas las plantas del edificio.

Se exceptúan de esta condición las intervenciones sobre un ámbito de superficie superior a los 2.000 m<sup>2</sup> en los cuales el espacio libre resultante está destinado exclusivamente a viales públicos, en cuyo caso el porcentaje de ocupación en planta sobre parcela neta será del 100% y el total, sobre el ámbito de la actuación, incluido viales, no será superior al 60%..

#### 4.- Aparcamientos.

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA 27-10-00  
EL SECRETARIO,

REFUNED1299



### Condiciones de la edificación.

#### 1. Altura edificable, separación a vial, a lindero privados y entre unidades de edificación.

La altura edificable sobre rasante del terreno quedará establecida como resultado de distribuir sobre la parcela la superficie de techo edificado teniendo en cuenta las condiciones de ocupación expresadas en el apartado anterior, así como las de separaciones mínimas a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación que a continuación se expresan.

Para el resto de determinaciones referentes a la altura edificable se estará a lo dispuesto en los Art. 188 y 190 de las Normas. del PGOU.

Sobre una cubierta plana podrá emplazarse un cuerpo, de edificación habitable retranqueado un mínimo de 2,50 metros sobre la vertical del plano de fachada, siempre que dicho cuerpo no supere la altura absoluta de 2,70 metros medida interiormente, y la ocupación no suponga más del 50% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior.

##### 1.1. Separación a vial.

El máximo de plantas permitido en una parcela en función de la distancia de la edificación al eje del vial o viales a que dé la fachada queda establecido en el cuadro siguiente, salvo las plantas bajas que podrán alinearse a vial.

Nº PLANTAS	DISTANCIA MINIMA AL EJE DEL VIAL	ALTURA MAXIMA
P.B. PB+1	4 metros	7 metros
PB+2	5 metros	10 metros



PB+3	6 metros	13 metros
PB+4	7,50 metros	16 metros

### 1.2. Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados será de  $\frac{1}{4}$  de la altura. Las plantas bajas pueden adosarse a los linderos privados, en el caso que la edificación colindante lo hubiese hecho.

Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 m., debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

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

### 1.3. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

La separación mínima entre fachadas será de  $\frac{2}{3}$  de altura del edificio más alto.

En el caso particular de que las edificaciones sean tres o más y se disponga un espacio libre de edificación en el que puede inscribirse un circuito de 30 m. de diámetro la separación entre ellos podrá reducirse a  $\frac{1}{2}$  de la altura del mayor.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA 27-10-00

EL SECRETARIO,



### Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Vivienda, exclusivamente en su modalidad plurifamiliar.
- Los definidos en el artículo 56 del PGOU con los números 3,4,5,6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA 27-10-00  
EL SECRETARIO,



**C. ZONA DE ORDENANCION ABIERTA P.O.P-2.**

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FEC 27-10-00

EL SECRETARIO,

**Definición y Objetivos.**

*Según el PGOU la definición y objetivos de esta zona son:*

*Conceptualmente esta tipología entronca con la definida por el mismo nombre en el PGOU/87, que hace referencia a un amplio espectro dentro de la tipología residencial mijeña que, con los matices propios que obligan a subzonificar dentro de ella, tienen en común lo que de una manera general pudiéramos considerar "arquitectura típica", por contener en mayor o menor medida los invariantes castizos de la edificación tradicional: escala, sistemas constructivos, texturas de fachadas y cubiertas, elementos de ornato, modos de implantación en el terreno, etc.*

*Su expresión en estado más puro se manifiesta en la genuina arquitectura del núcleo de Mijas, es decir, la arquitectura tradicional y popular del pueblo realizada según unas pautas constructivas históricas que no precisaban, paradójicamente, de normativa. La conservación de esta arquitectura en el núcleo de Mijas es, ante todo, un testimonio de sensibilidad cultural que, a la postre, ha resultado ser un factor de excelencia turística, cuyo influjo trasciende el ámbito puramente local dignificando la imagen general de la conurbación costera. Pero al mismo tiempo esta arquitectura opera como una pauta a seguir, habiendo dado ya sus mejores resultados urbanísticos allí donde, con las lógicas innovaciones de la modernidad, más se ha ajustado al modelo. Desafortunadamente no siempre se ha sabido captar la elegante austeridad que traduce la arquitectura popular genuina y, al amparo de los muros blancos y la teja cerámica como única coartada tipológica, significativa de lo meridional o mediterráneo, se ha degenerado el modelo en toda suerte de exhibicionismos pintoresquistas, con la adopción de elementos constructivos y decorativos extraños, justificados en un supuesto "estilo andaluz" que es indefinible como tal, toda vez que la arquitectura popular andaluza se manifiesta en la gran variedad de matices propios de cada lugar.*



APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA 27-10-00

EL SECRETARIO,



REFUNED1299

*Se es consciente de que, en lo referente a cuestiones estéticas, la normativa siempre tiene limitado su alcance regulador, dependiendo el resultado final de la calidad objetiva del diseño. Estos comentarios previos tienen, pues, el carácter de una definición de objetivos y criterios generales para ser aplicados allá donde, por la singularidad del caso, se produzca un vacío normativo.*

*Se incluye también dentro de esta ordenanza, como una subzona de la misma, la edificación popular autóctona que se está produciendo en el momento presente en la barriada de Las Lagunas y Las Cañadas, así como la que se mantiene, reciclada, en el núcleo de La Cala. Esta arquitectura, con frecuencia denostada por ser una aparente antítesis de la que entendemos por típica obliga a ser muy cauto en el momento de enjuiciarla, pues, en clave actual, pone los mismos rasgos de autenticidad que ha caracterizado siempre a la arquitectura tradicional. Esta arquitectura es expresión fiel de un fenómeno socioeconómico, la traducción y representación espacial de la confrontación entre la cultura autóctona y la importada de los nuevos modelos urbanos implantados en la costa, que esta población trabajadora contribuyó a erigir.*

*Así pues, el modelo "Las Lagunas" merece ser estudiado desde la arquitectura pero también desde la antropología y, en todo caso, debe ser encauzado por una ordenanza que mantenga los parámetros definitorios de la escala -altura, ocupación, profundidad edificable...- pero no otros de orden estético o compositivo que habrían de resultar a la postre sencillamente ineficaces.*

*P.O.P-2 circunscrita básicamente a los núcleos autóctonos de Las Lagunas y La Cala, zonas donde la arquitectura tradicional y popular se está desarrollando en una clave actual, con introducción de nuevos materiales y técnicas constructivas, con frecuencia por la vía de la autoconstrucción y, a veces, con connotaciones marginales.*



*Los objetivos específicos de esta calificación, implícitos en su ordenanza son los siguientes:*

1. *Conservación, y en su caso, recuperación, de la estructura urbana y tipología edificatoria tradicional de los núcleos mediante la nueva construcción adaptada a la ordenanza y procesos de rehabilitación.*
2. *Control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de los principales parámetros edificatorios, recuperando la continuidad eventualmente perdida por construcciones inadecuadas al carácter tradicional del lugar.*
3. *Mantenimiento de la población existente y captación, mediante las actuaciones y procesos de renovación, de nueva población en las áreas eventualmente degradadas.*
4. *Controlar las actividades terciarias, revitalizando aquellas de uso tradicional.*

#### **Condiciones generales de la ordenación.**

1. Alíneaciones y rasantes.

Serán las propuestas en este Estudio de Detalle.

2. Parcelación.

La parcela mínima se establece con el criterio del PGOU. Según esto se fija una parcela mínima de 100 m<sup>2</sup> con una anchura mínima de fachada de 5 metros.

3. Techo edificable

El techo máximo edificable está fijado en este estudio de Detalle de acuerdo con los aprovechamientos previstos en el PGOU de Mijas y son:

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA 27-10-00  
EL SECRETARIO,



- PARCELA A: 5.353,00 m<sup>2</sup>

4. Separación a linderos privados.

La edificación es, en general, medianera, pero si por determinadas circunstancias hubiera de separarse de los linderos privados, la distancia mínima entre éstos y el cuerpo de la edificación no será inferior a 3 metros. La diferencia de cotas de rasantes del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 m. debiendo escalonarse las diferentes rasantes, adaptándose a la topografía del terreno.

**Condiciones de uso.**

Los usos permitidos son los siguientes:

a) Uso de vivienda.

Se permite el uso de vivienda en todas las plantas de la edificación. Asimismo se permiten viviendas interiores (entendidas como tales aquellas en que ninguna de sus dependencias tiene huecos a calles), siempre y cuando los huecos de las mismas den a patios que cumplan las condiciones que se regulan en este capítulo. Los accesos se producirán desde el interior del patio, situándose los portales en las crujías interiores.

b) Uso de aparcamiento.

Será obligatorio proyectar dentro del propio solar un aparcamiento por vivienda, en Planta Baja o en Sótano. En el caso de utilizar la Planta Baja para aparcamientos, deberá dedicarse a local comercial o vivienda al menos la primera crujía que dé frente a fachada de vía pública. Dicha crujía destinada a local comercial o vivienda deberá tener un fondo mínimo de 3,5 m.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA 27-10-00

EL SECRETARIO,

## c) Uso de oficinas y uso comercial.

Se permiten los usos de oficinas y comercial.

Las oficinas cuya actividad sea la de asistencia pública de la Administración se excepcionan de esta regulación por su carácter de equipamiento, y se permiten sin restricciones.

Se permiten los edificios destinados a uso comercial y a edificios de oficinas en un máximo del 50%.

## d) Uso industrial.

Se permite exclusivamente en su Primera Categoría.

Se permiten los edificios destinados exclusivamente a uso industrial, con la regulación y limitaciones que establecen las Normas para este uso en Primera Categoría.

## e) Uso hotelero.

Se permite con la misma regulación que el uso de oficinas y comercial anteriormente descrito. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA 27-10-00

EL SECRETARIO,

## f) Uso de hostelería.

Exclusivamente en Planta Baja, Primera y Sótano,

## g) Uso de alojamiento comunitario.

h) Uso recreativo.

Exclusivamente en Planta Baja y Sótano. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

i) Uso de asistencia sanitaria.

Se permiten sin restricción los propios de Asistencia Pública de la Administración. Los de carácter privado se permiten debiendo atenerse a la regulación del uso de oficina anteriormente establecida. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso, sea público o privado.

j) Uso educativo.

k) Uso cultural.

l) Uso religioso.

m) Uso deportivo.

Con las mismas regulaciones del uso de oficinas.

n) Uso de protección.

Exclusivamente en Planta Baja y Sótano. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA 27-10-80  
EL SECRETARIO,





### Condiciones específicas de la edificación para la subzona POP-2.

#### a) Altura edificable.

Se fijará en función del ancho de la calle, de acuerdo con la siguiente realación.

Altura máxima edificable	Nº de plantas sobre rasante
9,50 m.	PB+2



#### b) Ocupación máxima.-

La ocupación máxima permitida en Planta Baja es del 100%. En plantas altas se determinará por aplicación de la ordenanza de patio que habrán de cumplir las dimensiones y separaciones mínimas de la Normativa correspondiente (Art. 204 y 205 del PGOU de Mijas).

#### c) Medianerías.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 220, apartado e del PGOU de Mijas.

#### d) Retranqueos.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación al vial. No obstante, se permiten retranqueos en la Planta Baja para formar porches o patios cubiertos de entrada a la vivienda, es decir, tratados como soportal, de manera que los pilares, si los hubiere, deberán quedar en alineación del vial y el paramento retranqueado una distancia de aquello no superior a 2 metros.

## e) Cuerpos salientes.

Se permite el vuelo de cuerpos salientes abiertos o cerrados sólo en plantas altas, con un vuelo máximo de 1 metro en la calle de nueva creación y 0,6 en la calle San Pedro, sobre el plano de fachada.

## f) Elementos salientes.

Se permite el vuelo de elementos salientes con las siguientes limitaciones:

- Cornisas y aleros con un vuelo máximo de 0,40 metros.
- Zócalos, sin sobresalir del paramento de fachada más de 5 cms.

## g) Tratamiento de la cubierta.

- 1.- El aprovechamiento bajo cubierta se regula por lo dispuesto en el Art. 190 del PGOU de Mijas.
- 2.- Sobre una cubierta plana podrá emplazarse un cuerpo de edificación habitable retranqueado un mínimo de 2,00 metros sobre la vertical del plano de fachada, siempre que dicho cuerpo no supere la altura absoluta de 2,70 metros medida interiormente, y la ocupación no suponga más del 80% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

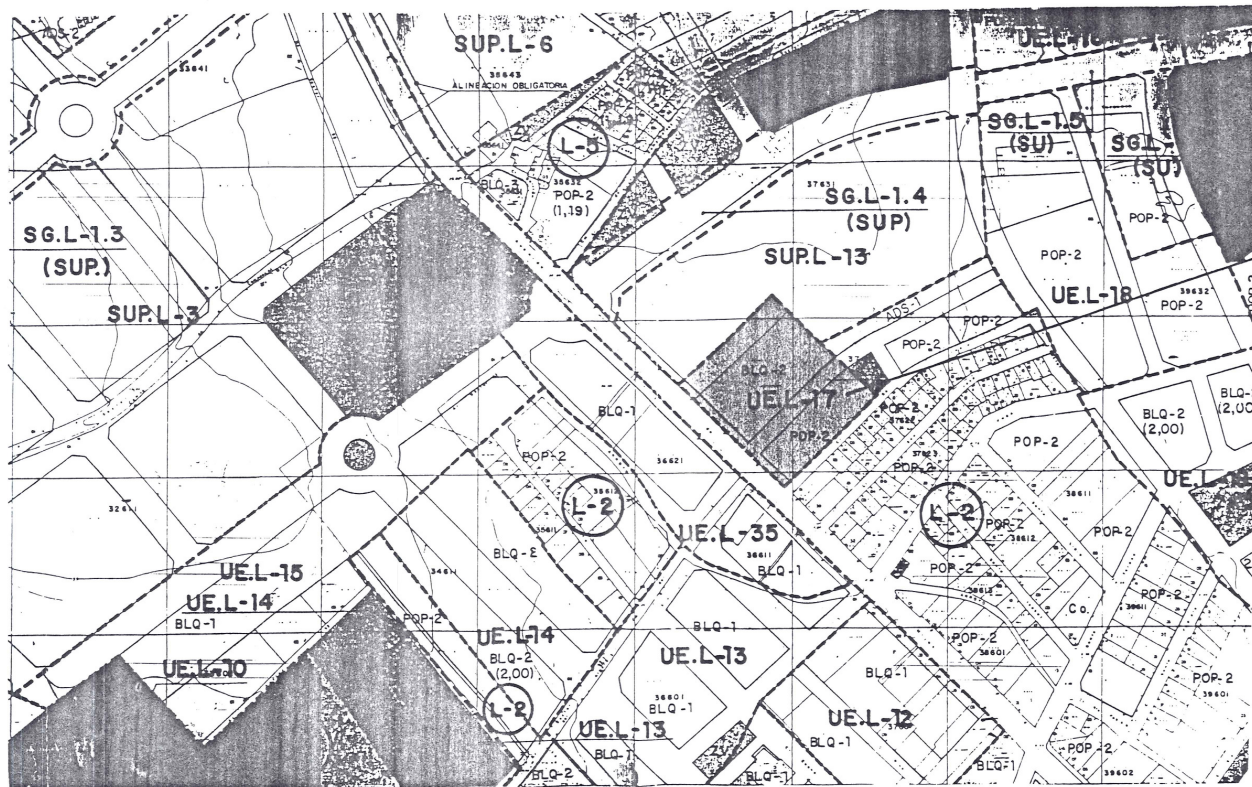
CON FECHA 27-10-80

EL SECRETARIO,



Málaga, Junio de 2.000

Fdo.: Javier Martín Malo  
ARQUITECTO



SITUACION

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA 27-10-00  
EL SECRETARIO,



VISADO ESTATUTARIO  
Y NO URBANISTICO  
VER DILIGENCIA

## TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD UE-L17  
DEL P.G.O.U. DE MIJAS.

MA 12 99

SITUACION: AYDA. DE MIJAS.

PLANO N°  
G-1 SITUACION

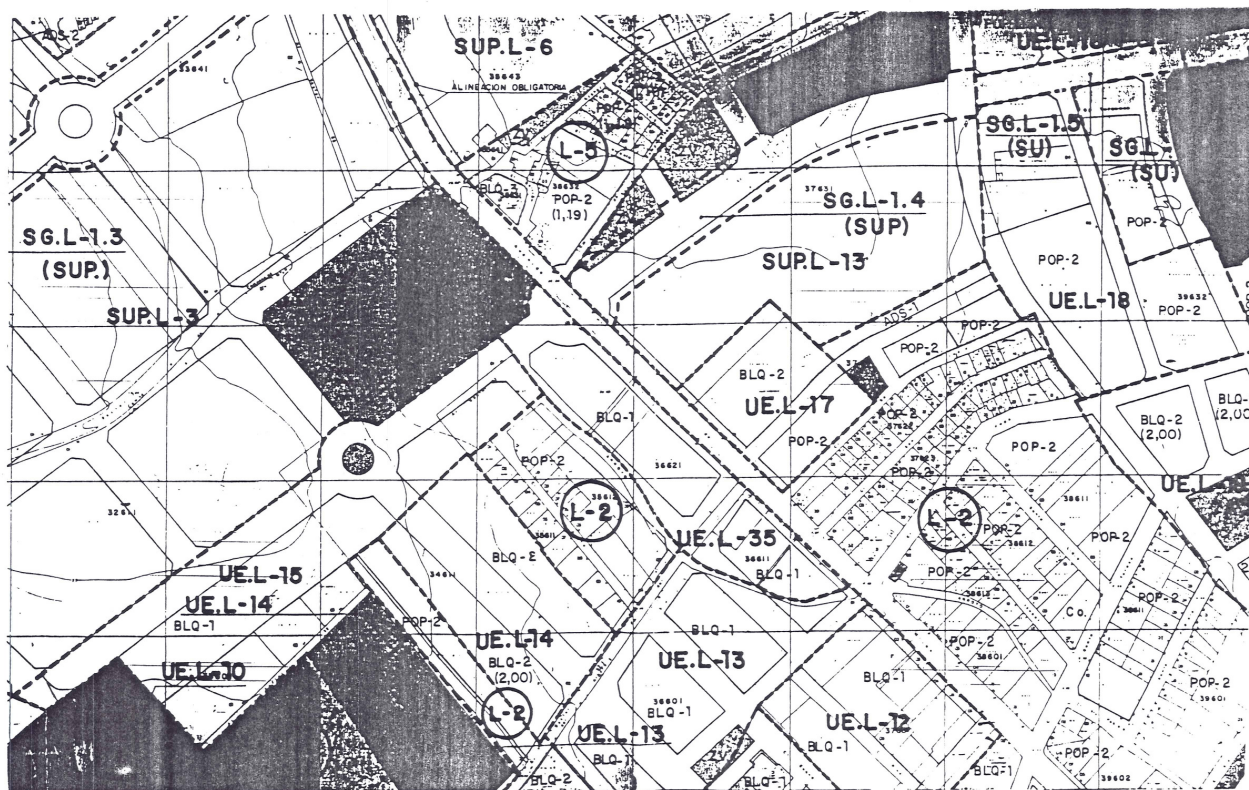
ESCALA:  
1:2.000

DIBUJADO: SUSTITUYE A: FECHA EJECUCION:  
JUNIO DE 2.000

REVISADO: SUSTITUIDO POR: FECHA ANULACION:

LA PROPIEDAD: EL ARQUITECTO:  
BOUGANVILLEA S.A. JAVIER MARTIN MALO  
P./ DE LA FAROLA N° 5 - 7° E, TLFNOS. 223742-228743 (MALAGA)





APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA: 27-10-00  
EL SECRETARIO,

*[Signature]*



# TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD UE-L17  
DEL P.G.O.U. DE MIJAS.

MA 12 99

SITUACION: AVDA. DE MIJAS.

PLANO N°  
G-2 CALIFICACION DEL SUELO SEGUN P.G.O.U.

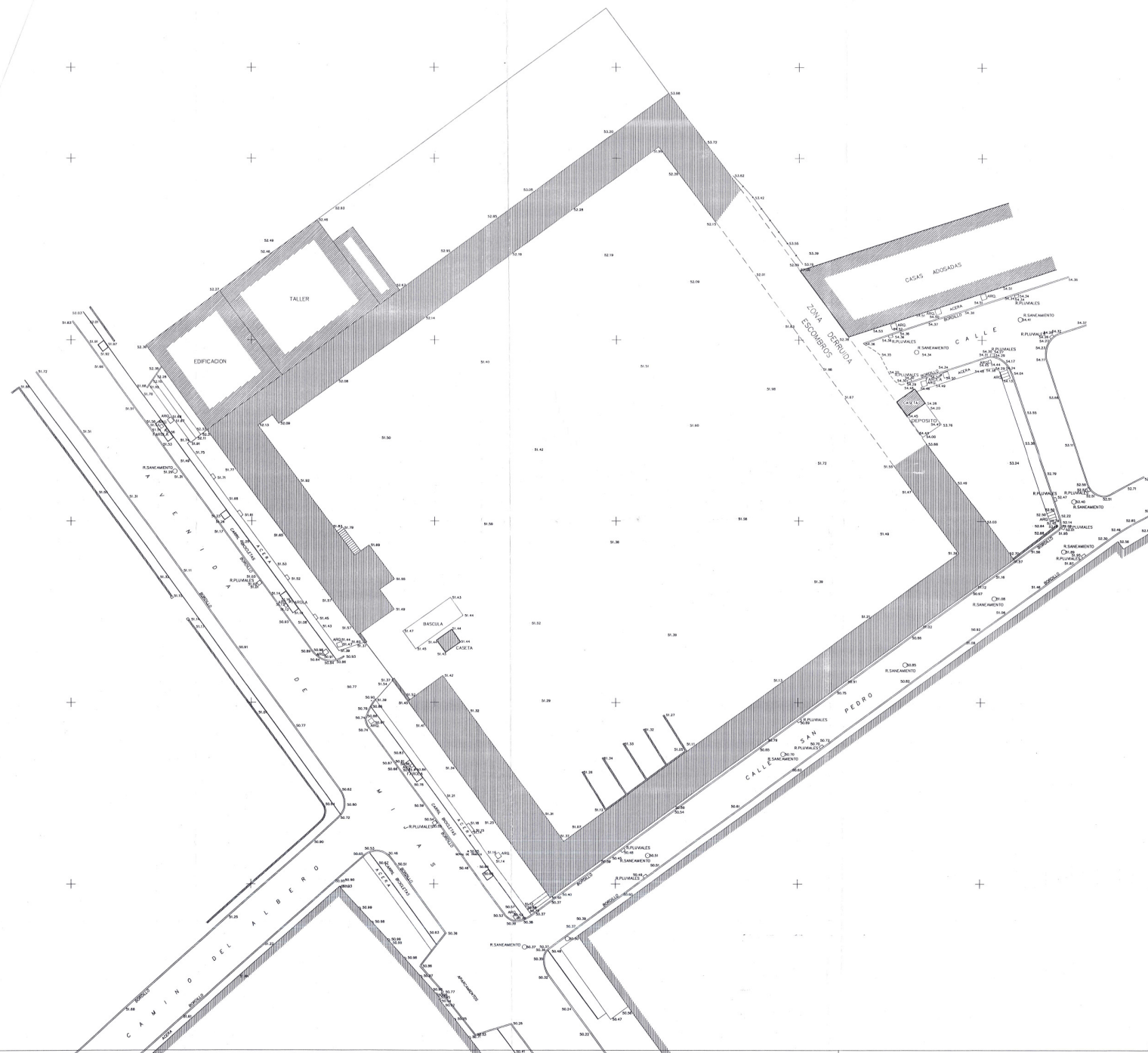
DIBUJADO:		ESCALA: 1:2.000
SUSTITUYE A:		FECHA EJECUCION: JUNIO DE 2.000
REVISADO:		FECHA ANULACION:
LA PROPIEDAD:		EL ARQUITECTO:
BOUGANVILLE S.A.		JAVIER MARTA GIL P./ DE LA FOLIA N° 5 - 7° E, TLFNS. 223742-228743 (MALAGA)



X=375.00  
Y=2175.00

X=575.00  
Y=2175.00

X=375.00  
Y=2075.00



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA 23-10-09  
EL SECRETARIO



<b>TEXTO REFUNDIDO</b>			
<b>ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD UE-L17 DEL P.G.O.U. DE MIJAS.</b>			
SITUACION: AVDA. DE MIJAS.			
PLANO N°	TOPOGRAFICO		
P-1			
DIBUJADO:	SUSTITUYE A:	ESCALA: 1:250	
REVISADO:	SUSTITUIDO POR:	FECHA EJECUCION: JUNIO DE 2.000	
LA PROPIEDAD:		FECHA ANULACION:	
BOUGANVILLEA S.A.		EL ARQUITECTO:	
		JAVIER MARTIN MALO P./ DE LA FOLIA N° 3 - 7° E, TURNOS, 223742-228743 (MALAGA).	

MA 12 99

X=375.00  
Y=2175.00

X=375.00  
Y=2175.00

N.M



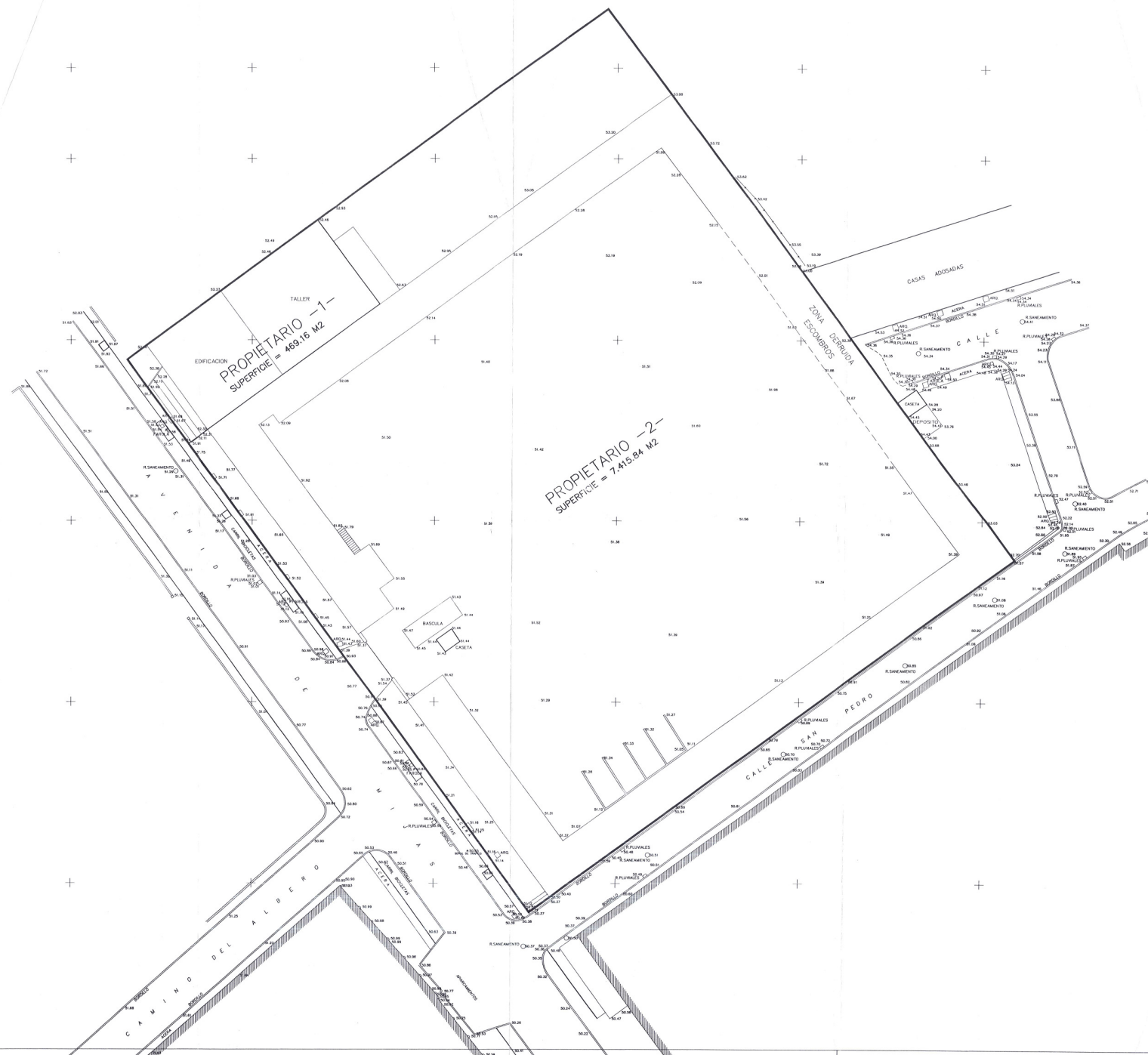
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA 23-10-00  
EL SECRETARIO.

# TEXTO REFUNDIDO

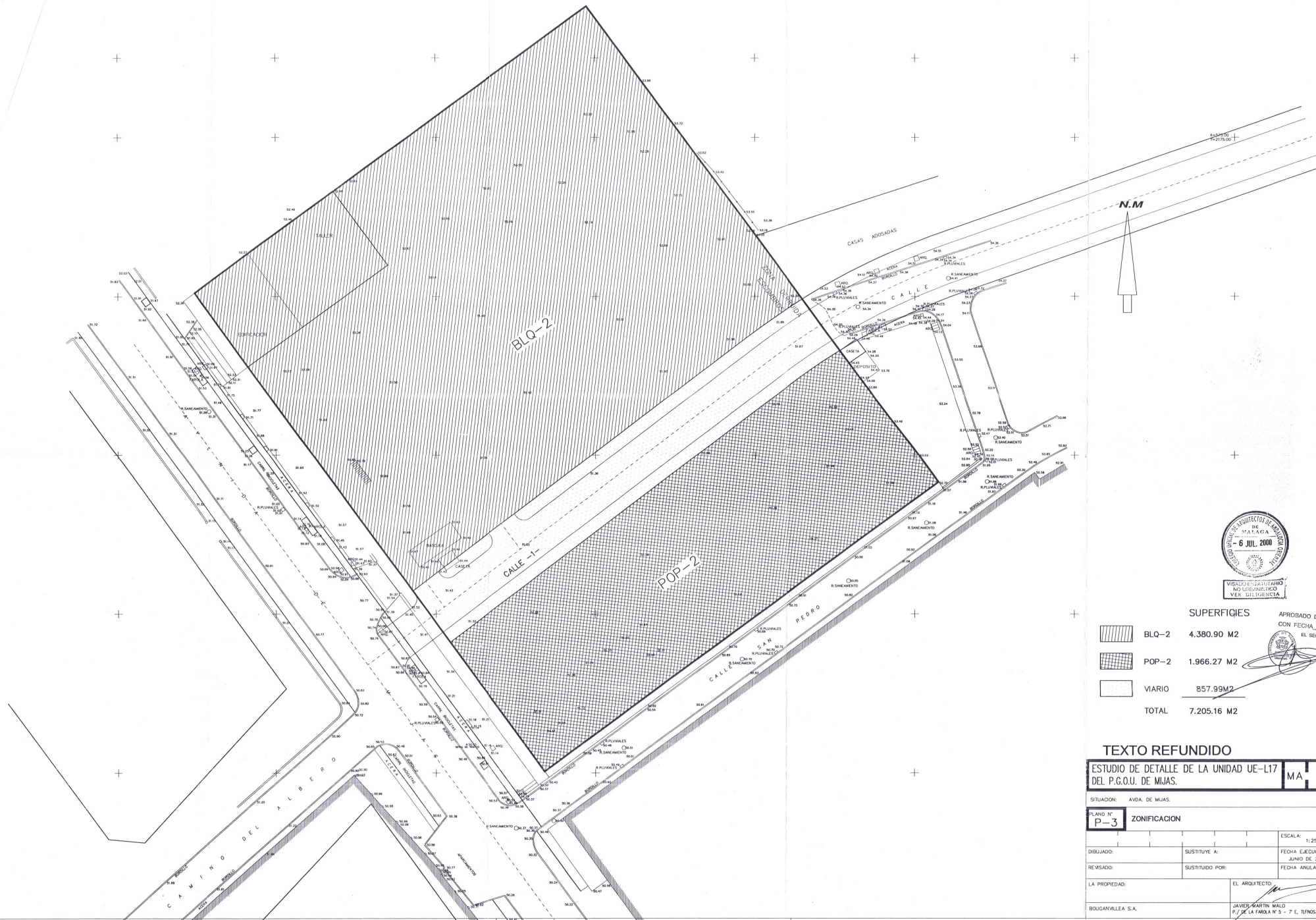
ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD UE-117  
DEL P.G.O.U. DE MIJAS.

MA 12 99

SITUACION: AVDA. DE MIJAS.		
PLANO N° P-2	PROPIEDADES	
DIBUJADO:	SUSTITUYE A:	ESCALA: 1:250
REVISADO:	SUSTITUIDO POR:	FECHA EJECUCION: JUNIO DE 2.000
LA PROPIEDAD:		FECHA ANULACION:
BOUGANVILLE S.A.		EL ARQUITECTO:
		JAVIER MARTIN MALO P/L 56-0 FOLIO 15 - 7 E. TUNOS. 233742-238743 (MALAGA)







SUPERFICIES	
BLQ-2	4.380.90 M2
POP-2	1.966.27 M2
VIARIO	857.99M2
<b>TOTAL</b>	<b>7.205.16 M2</b>

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA 23-10-00  
EL SECRETARIO,

# TEXTO REFUNDIDO

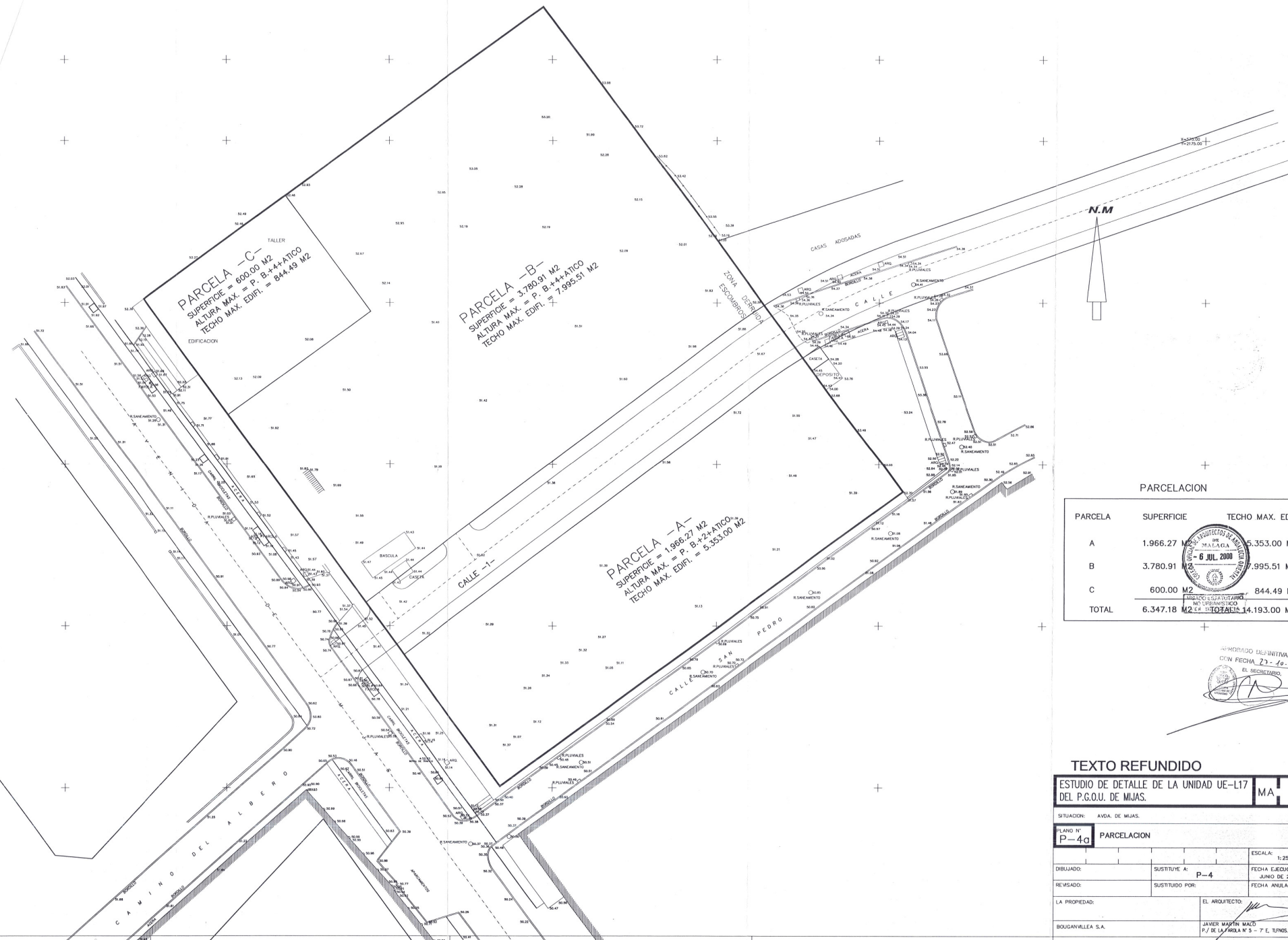
ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD UE-L17  
DEL P.G.O.U. DE MUJAS.

MA 12 99

SITUACION: AVDA. DE MUJAS.	
PLANO N° <b>P-3</b>	ZONIFICACION
ESCALA: 1:250	
DIBUJADO:	SUSTITUYE A:
REVISADO:	SUSTITUYE POR:
LA PROPIEDAD:	EL ARQUITECTO:
BOUGANVILLEA S.A.	JAVIER MARTIN MALO P.º DE LA FAMILIA N° 5 - P.º E. TUNOS 223742-228743 (MALAGA)

X=375.00  
Y=2175.00

X=375.00  
Y=2175.00



#### PARCELACION

PARCELA	SUPERFICIE	TECHO MAX. EDIF.
A	1.966.27 M <sup>2</sup>	5.353.00 M <sup>2</sup>
B	3.780.91 M <sup>2</sup>	7.995.51 M <sup>2</sup>
C	600.00 M <sup>2</sup>	844.49 M <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>6.347.18 M<sup>2</sup></b>	<b>14.193.00 M<sup>2</sup></b>



#### TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD UE-L17  
DEL P.G.O.U. DE MIJAS.

SITUACION: AVDA. DE MIJAS.

PLANO N° **P-4a** PARCELACION

DIBUJADO: SUSTITUYE A: **P-4** ESCALA: 1:250

REVISADO: SUSTITUIDO POR: JUNIO DE 2.000

LA PROPIEDAD: EL ARQUITECTO:

BOUGANVILLEA S.A. JAVIER MARTIN MALO  
P.º DE LA ARRAIA N.º 5 - P.º E. TELFOS. 223742-228743 (MALAGA)



X=375.00  
Y=2175.00

X=375.00  
Y=2075.00

N.M.



DEFINITIVAMENTE  
FECHA 27-10-00

EL SECRETARIO

# TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD UE-117  
DEL P.G.O.U. DE MIJAS.

MA 12 99

SITUACION: AVDA. DE MIJAS.

PLANO N°  
P-5 ALINEACIONES Y RASANTES

ESCALA: 1:200

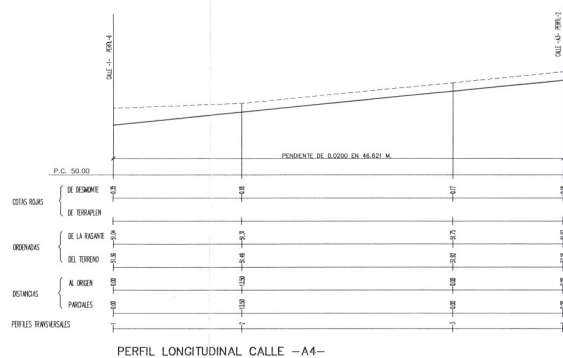
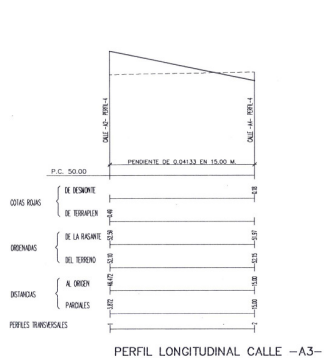
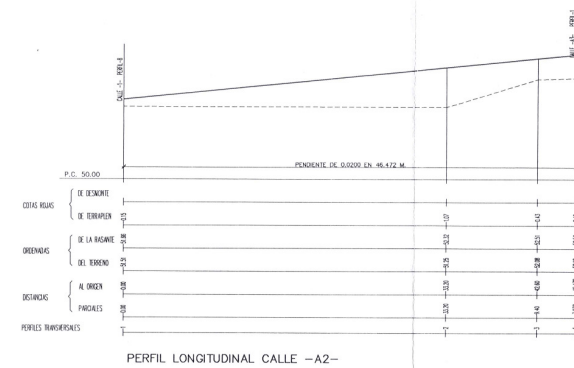
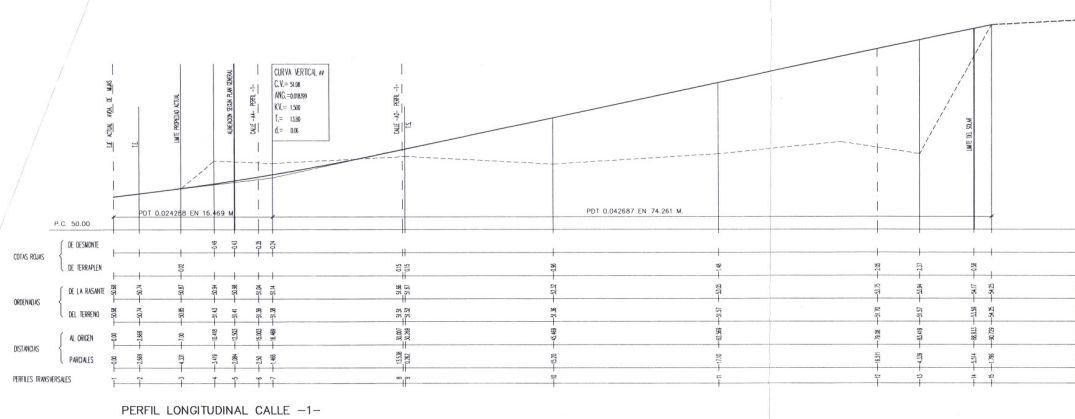
DIBUJADO: SUSTITUYE A: FECHA EJECUCION:

REVISADO: SUSTITUYO POR: FECHA ANULACION:

LA PROPIEDAD: EL ARQUITECTO:

BOUGHVILLE S.A.

JAVIER MARIN MALO  
P.º DE LA SAGRA N° 3 - 7º E. TURNOS 223742-228743 (MÁLAGA)



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CON FECHA 27-10-00  
EL REGISTRARIO

**TEXTO REFUNDIDO**

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD UE-L17 DEL P.G.O.U. DE MUJAS.**

SITUACION: AVDA. DE MUJAS.

PLANO N° **P-6** PERFILES LONGITUDINALES

ESCALA: H=1:250  
V=1:50

DIBUJADO: SUSTITUYE A: FECHA EJECUCION: JUNIO DE 2.000

REVISADO: SUSTITUIDO POR: FECHA ANULACION:

LA PROPIEDAD: BOUGANVILLE S.A.

EL ARQUITECTO: JAVIER WARDIN MALD P.J. DE LA MUELA N° 3 - 7 E. TURNOS 223742-228743 (MALD)