

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003



EL SECRETARIO,

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002



EL SECRETARIO,

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-S13 "ESPARTALES II"
DE LA REVISION DEL P.G.O.U DE MIJAS
(REFUNDIDO)**

Promotor: JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-S13

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-S13 "ESPARTALES II"
DE LA REVISION DEL P.G.O.U DE MIJAS**

INDICE GENERAL

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES	4
1.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION	4
1.1.1.- OBJETO, SITUACION EN EL TERRITORIO Y PROCEDENCIA DE SU FORMULACION	4
a) Objeto del documento	4
b) Situación y Superficie:	4
1.1.2.- DETERMINACION DE LA LEY DEL SUELO	4
1.1.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	4
1.1.3.1.- DETERMINACIONES PARA LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL SUELO URBANO	6
1.1.3.2.- DETERMINACIONES SOBRE LAS NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIONES	20
1.1.3.3.- NORMAS PARTICULARES DEL SECTOR UE-S13 "ESPARTALES II"	20
1.2.- INFORMACION URBANISTICA	21
1.2.1.- CARACTERISTICAS NATURALES	21
1.2.1.1.- LÍMITES Y EXTENSIÓN	21
1.2.1.2.- MEDIO FISICO	21
1.2.2.- USOS, EDIFICACION E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	22
1.2.2.1.- EDIFICACIONES EXISTENTES	22
1.2.2.2.- USOS ACTUALES	22
1.2.2.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	22
1.2.3.- PROPIEDAD DEL SUELO	23
1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO.	24
1.3.1.- OBJETIVO DE LA ORDENACION	24
1.3.2.- CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	24
1.3.3.- PROPUESTA DE ORDENACION E INFRAESTRUCTURAS	24
1.3.3.1.- DESCRIPCION GENERAL	24
1.3.3.2. ESTUDIOS NUMÉRICOS	24
1.3.3.3.- PROPUESTA DE RED VIARIA	26
1.3.3.4.- PROPUESTA DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	26
1.3.3.5.- PROPUESTA DE RED DE SANEAMIENTO	27
1.3.3.6.- PROPUESTA DE RED DE ELECTRIFICACION	27
1.4.- JUSTIFICACION DE LA ADECUADA RELACION CON LA ESTRUCTURA URBANA COLINDANTE	28
1.5.- ANEXO A LA MEMORIA	29
1.5.1.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION	29
1.5.2.- RELACION DE PROPIETARIOS	29
1.5.3.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y SISTEMA DE ACTUACION	30
1.5.4.- PLAZOS DE EJECUCIÓN	30
1.5.5.- GARANTIAS DE EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS CONTRAÍDO	30
1.5.6.- MEDIOS ECONOMICOS DE TODA INDOLE	30
DOCUMENTO Nº 2 PLANOS DE INFORMACION	31

DOCUMENTO N° 3 PLANOS DE PROYECTO	32
--	-----------

DOCUMENTO N° 4.- ORDENANZAS REGULADORAS.....	33
---	-----------

4.1.- AMBITO DE APLICACION.....	33
4.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.....	34
4.2.1.- NORMAS GENERALES.....	34
4.2.2. - ORDENANZAS ZONA UNIFAMILIAR AISLADA.....	46
4.2.3. -ORDENANZAS ZONA UNIFAMILIARES ADOSADAS.....	49
4.3.- ORDENANZAS PARTICULARES.....	54

ANEXO.....	55
-------------------	-----------

D. FRANCISCO BURGOS LEIVA.....	56
D. FRANCISCO PORTILLO TORVISCO.....	57
CALGOLF RESOURCES S.L.....	58
D. WILLIAM MELVILLE OGLE.....	59

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-S13 "ESPARTALES II"
DE LA REVISION DEL P.G.O.U DE MIJAS**

**DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA
ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES**

1.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

**1.1.1.- OBJETO, SITUACION EN EL TERRITORIO Y PROCEDENCIA DE SU
FORMULACION**

a) Objeto del documento

Trata el presente documento del Estudio de Detalle en el Sector del Suelo Urbano UE-S13 de la revisión del P.G.O.U. de Mijas, realizado por encargo de iniciativa municipal, sobre una finca situada en el paraje conocido como Partido de Los Espartales también conocido como de Durillo, del término municipal de Mijas (Málaga).

b) Situación y Superficie.

Los terrenos se encuentran en el tramo Norte de la Carretera de Fuengirola a Mijas, al Sur de la Urbanización Santa Rosa. Su superficie es según reciente medición de **23 998.02 m²**.

c) Procedencia de su formulación.

El presente Estudio de Detalle se redacta en ejecución del documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Mijas, toda vez que su ámbito es el sector UE-S13 del Suelo Urbano que es una UE de Tipo 1.

1.1.2.- DETERMINACION DE LA LEY DEL SUELO

La Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana aprobada por el Real Decreto nº 1346 de 9 de Abril de 1.976 en su Título 1º (Planeamiento Urbanístico del Territorio), Capítulo 1º (clases de Planes de Ordenación), regula la redacción de los Estudios de Detalle en sus artículos nº 14, 40, 41 y 53.

A ella, así como al reglamento de Planeamiento Urbanístico, se da cumplida respuesta en el proyecto con las determinaciones impuestas por el Plan General de Ordenación Urbana de Mijas que en el siguiente apartado se especifican.

1.1.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

En su Título I Art. 7 el P.G.O.U establece los criterios de interpretación de las Normas:

Art. 7. —Criterios de interpretación de las Normas.

Las normas de este Plan interpretaran en razón de su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad del mismo expresados en la Memoria, según el sentido propio de las palabras en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos así

CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



**APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:**

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO,



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-S13 "ESPARTALES II"
DE LA REVISION DEL P.G.O.U DE MIJAS**

**DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA
ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES**

1.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

**1.1.1.- OBJETO, SITUACION EN EL TERRITORIO Y PROCEDENCIA DE SU
FORMULACION**

a) Objeto del documento

Trata el presente documento del Estudio de Detalle en el Sector del Suelo Urbano UE-S13 de la revisión del P.G.O.U. de Mijas, realizado por encargo de iniciativa municipal, sobre una finca situada en el paraje conocido como Partido de Los Espartales también conocido como de Durillo, del término municipal de Mijas (Málaga).

b) Situación y Superficie:

Los terrenos se encuentran en el tramo Norte de la Carretera de Fuengirola a Mijas, al Sur de la Urbanización Santa Rosa. Su superficie es según reciente medición de **23 998.02 m²**.

c) Procedencia de su formulación.

El presente Estudio de Detalle se redacta en ejecución del documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Mijas, toda vez que su ámbito es el sector UE-S13 del Suelo Urbano que es una UE de Tipo 1.

1.1.2.- DETERMINACION DE LA LEY DEL SUELO

La Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana aprobada por el Real Decreto nº 1346 de 9 de Abril de 1.976 en su Título 1º (Planeamiento Urbanístico del Territorio), Capítulo 1º (clases de Planes de Ordenación), regula la redacción de los Estudios de Detalle en sus artículos nº 14, 40, 41 y 53.

A ella, así como al reglamento de Planeamiento Urbanístico, se dá cumplida respuesta en el proyecto con las determinaciones impuestas por el Plan General de Ordenación Urbana de Mijas que en el siguiente apartado se especifican.

1.1.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

En su Título I Art. 7 el P.G.O.U establece los criterios de interpretación de las Normas:

Art 7.—Criterios de interpretacion de las Normas.

Las normas de este Plan interpretaran en razon a su contenido y con sujecion a los objetivos y finalidad del mismo expresados en la Memoria, segun el sentido propio de las palabras en relacion con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos asi

**APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:**

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



**APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:**

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO,



como la realidad social del momento en que han de ser aplicados atendiendo al espíritu y finalidad de aquellas.

En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamiento comunitario.

De existir discrepancia entre los diferentes documentos que integran el Plan General se concederá mayor validez a los documentos escritos que a los planos.

Los datos relativos a las superficies de las Unidades de Ejecución en suelo urbano sectores de planeamiento parcial, Régimen Transitorio en Suelo Urbanizable Programado y ámbito de las áreas de Suelo Urbanizable no Programado son aproximativos, teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/2 000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos el instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General. Podrá corregir el dato de la superficie aumentando o disminuyéndolo mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) a la que se aplicará el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente.

En su Título I Art. 23 el P.G.O.U regula la ejecución del Suelo Urbano.

2. La delimitación y establecimiento de Unidades de Ejecución (UE) se hará de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie pueden ser discontinuas y cuando ni siquiera de esta forma pueda garantizarse el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos básicos podrán excluirse de la delimitación previa justificación terrenos con aprovechamiento lucrativo destinado a dotaciones públicas de carácter local cuyos titulares quedaran sujetos a régimen de las actuaciones asistemáticas.

El sistema de actuación para la ejecución de las previsiones del Plan General contenidos en la Unidad de Ejecución será el de compensación expropiación, o cooperación mediante proyecto de reparcelación según los casos. Decretándose para el aseguramiento de la equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento la suspensión del procedimiento de concesión de licencias de edificación y parcelación con arreglo a lo establecido en los artículos 15.2 de la Ley del Suelo y 104 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Regulándose en función de Tipo de unidad de Ejecución.

a) En las Unidades de Ejecución TIPO 1 son de plena aplicación las disposiciones referidas no debiendo otorgarse licencias de edificación o parcelación hasta tanto se hayan cumplimentado los deberes de cesión equidistribución y urbanización es decir se haya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

La cesión del aprovechamiento municipal consecuenciada la aplicación de los cálculos del aprovechamiento tipo se regula con carácter general en el Capítulo 6º - Aprovechamiento Tipo del Programa de Actuación. En el caso de las Unidades de Ejecución a las que se refiere este apartado ha de especificarse que la cesión no se efectuará unitaria y simultáneamente por el total de los propietarios de la unidad las parcelas sin edificar lo harán individualizadamente en el momento de concederse la licencia de obras; las parcelas edificadas, cuando procedan a sustituir la edificación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO,



1.1.3.1.- DETERMINACIONES PARA LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL SUELO URBANO.

El P.G.O.U en su Título V capítulo 12º establece las condiciones y determinaciones que deben cumplir las unidades de ejecución en suelo urbano:

Art. 264.- Definición y ámbito.

El Plan General delimita como unidades de Ejecución piezas de suelo enclavadas dentro de la trama urbana consolidada cuya urbanización se prevé en el primer cuatrienio del programa de Actuación y todo ello con el objetivo de obtener coherencia estructural y nuevos equipamientos en la ciudad existente.

Su delimitación se expresa en el plano "C" de "Clasificación y gestión" a escala 1/5000 y su ordenación en el plano "D" de calificación" a escala 1/2000.

Art. 265.- Determinaciones

1. *El Plan General regula su desarrollo mediante las disposiciones generales contenidas en el capítulo 2º del Título de estas normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este Capítulo y en las fichas reguladoras y en los planos descritos en el artículo precedente.*
2. *Las determinaciones que se regulan en estas Normas son las siguientes.*
 - a) *Delimitación de las propias Unidades de Ejecución*
 - b) *Asignación de usos y fijación de su intensidad*
 - c) *Fijación de los parámetros fundamentales de la Ordenación y la Edificación mediante la asignación a Unidad de Ejecución de sus correspondientes ordenanzas alternativas o prefijadas ya por el Plan*
 - d) *Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios*
 - e) *Localización y trazado de los sistemas de viario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada unidad que se representan en el plano "C" de "Calificación" y "E" "Alineaciones" a escala 1/2000.*
 - f) *Fijación de las condiciones específicas o de las particulares alcanzadas en conciertos urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento de Mijas, en su caso.*
 - g) *Determinación de la figura de planeamiento que la desarrolle Estudios de Detalle con o sin ordenación de Volúmenes y Planes Especiales de Reforma Interior.*

Art 266—Regulación de la Ordenación y la Edificación.

1. *Estas Normas regulan específicamente cada Unidad de Ejecución Incorporando una Ficha de características, relativa a sus condiciones de aprovechamiento Ordenación y Edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo. El dato relativo a la superficie del ámbito, comprendido en la Unidad de Ejecución tiene carácter de aproximado debiéndose proceder para la determinación de la extensión exacta del terreno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 7 de estas Normas.*

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO.



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO.



2. Las Unidades de Ejecución regularan su Ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.
3. Cuando una Unidad de Ejecución aplique a su ordenación interior mas de una ordenanza de la Edificación por permitirseio expresamente estas Normas habrá de establecerse dentro de la unidad una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada Ordenanza. Se podran aplicar toda la gama de ordenanzas mas restrictivas. esto es: de menor intensidad de uso de la misma ordenanza propuesta por el Plan General. En determinadas Unidades de Ejecución se obliga a disponer los edificios alineados a vial en los ejes viarios de carácter estructurante que serán todos aquellos que han quedado diseñados en el plano "D" de "Calificación" y "E". de "Alineaciones".
4. En la aplicación de la Ordenanza que se proponga será obligatorio el cumplimiento de todos y cada uno de los parámetros especificados en la Normativa de dicha Ordenanza contenidos en las propias Normas del Suelo Urbano (volumen ocupación. altura separación a linderos etc) y en las "especificaciones de carácter general" de este Plan General

Art. 267.—Edificabilidades y usos.

Las Fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada unidad en edificabilidad bruta total y techo máximo edificable. Estos datos expresan las superficies edificables que pueden destinarse a los usos Dominantes y compatibles en el Sector pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público que se emendera añadida sobre aquellas en la magnitud que con caracter general regula el artículo 142 de estas Normas.

La edificabilidad bruta total podra destinarse enteramente al uso dominante del Sector o distribuirse libremente entre este y los compatibles.

Art. 268.—Vialidad y aparcamiento.

1. Corresponde a las Unidades de Ejecución la definición de las características de los aparcamientos de acuerdo con lo que se expresa en los apartados siguientes.
2. Las Unidades de Ejecución garantizaran y definirán el acceso rodado a todos los edificios y al menos para los servicios de emergencia.
3. Las Unidades de Ejecución preverán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 11 y 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y observaran las condiciones previstas en el artículo 7 del mismo y en el capítulo 5º del título II de estas Normas.
4. Las secciones minimas transversales de las vias locales de servicio a zonas residenciales seran las siguientes .
 - a) Para desarrollo urbano de Intensidad Alta (más de 50 viv/Ha)

Vivienda unifamiliar	Ancho calzada	6,00m
	Ancho acera	2,00 m
Vivienda plurifamiliar	Ancho calzada	7,00m
	Ancho acera	3,50 m
	Aparcamiento	2,00 m

- b) Para desarrollo urbano de Intensidad Media (entre 30 y 50 viv/Ha)

Vivienda unifamiliar Ancho calzada 6,00m

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO,



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003⁸

EL SECRETARIO,



Ancho acera 2,00 m
 Vivienda plurifamiliar Ancho calzada 7,00m
 Ancho acera 2,50 m
 Aparcamiento 2,00 m

c) Para desarrollo urbano de Intensidad Baja (menos de 30 viv/Ha)

Vivienda unifamiliar Ancho calzada 6,00m
 Ancho acera 2,00 m
 Vivienda plurifamiliar Ancho calzada 7,00m
 Ancho acera 2,50 m
 Aparcamiento 2,00 m

En las viviendas plurifamiliares, la distribución es únicamente indicativa, pudiendo existir nuevas opciones en la que el aparcamiento y la acera comparten el espacio total de ambos de forma diferente a la aquí propuesta. En las viviendas unifamiliares el ancho de calzada incluye el aparcamiento.

5. No se fijan secciones mínimas para las vías de acceso interiores a las manzanas cuyo diseño se entiende libre —peatonal, rodado o mixto—, siempre que cumplan adecuadamente con su función de acceso y, en todo caso, se atengan a las determinaciones contenidas en el título IV "Normativa General de Urbanización" de estas Normas.
6. Las calles deberán alinearse con plantación de árboles, que estarán dispuestos entre sí a determinadas distancias que correspondan con la especie propuesta. Deberá dibujarse y ser proyectados en los correspondientes proyectos de urbanización y planos de clasificación.
7. Las secciones mínimas transversales de las vías locales en suelos industriales y comerciales será de 12 metros incluidos zona de aparcamiento y acera.
8. Con carácter general, en los puntos de cruces para peatones de todas las vías, cualquiera que fuese el carácter de la misma, se dispondrán rampas especiales para el tránsito de vehículos de minusválidos físicos, que no podrán ser de ancho menor al metro.

Art 269.—Características mínimas de los Servicios Urbanos.

Se cumplirá la Normativa General de Urbanización contenida en el Título IV de estas Normas, así como las instrucciones y Pliegos a las que en ella se hace referencia.

1.1.3.2.- DETERMINACIONES SOBRE LAS NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN

En el Título IV capítulos 1º y 2º de la normativa del documento de Revisión del P.G.O.U. se determinan las normas de urbanización:

Art. 143 .- Definición. Tipos de Urbanización

1. El proyecto de las obras y actuaciones que tengan por finalidad la urbanización del suelo en sus diversas categorías serán definidas como proyecto de Urbanización.

Se considerarán Proyectos públicos de Urbanización aquellos que se desarrollen por iniciativa de una Administración Pública. Se definirán como Proyecto de Obra

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON FECHA:

APROBADO INICIALMENTE
 CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



18 OCT. 2002

EL SECRETARIO,



aquellos que se refieren a actuaciones aisladas o sectoriales que supongan una incidencia reducida en el proceso de urbanización o desarrollen directamente las determinaciones de un Plan Especial

Los Proyectos de Urbanización se atenderán a las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen cada caso. Dichas determinaciones podrán ser reajustadas o adaptadas en aquellos supuestos que se justifiquen por razones constructivas. En el caso de que dichas modificaciones supongan alteración sobre la ordenación o régimen del suelo deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan que aquellas comporten.

2. En función del uso a que se destinan los diferentes espacios objeto de Proyecto se considera cuatro tipos básicos de urbanización:

- Urbanización del espacio viario.
- Urbanización del subsuelo; infraestructuras y servicios.
- Urbanización de los espacios ajardinados y arbolados.
- Urbanización de los espacios destinados a ciertos equipamientos o dotaciones públicas o colectiva compatibles con su calificación por el Planteamiento.

Art. 144.-Suelos objeto de Proyecto de Urbanización.

En razón de su propiedad y a efectos de su urbanización, los suelos no ocupados por edificación de acuerdo con el artículo 55 del título II se consideran de tres clases diferentes: Privado, Colectivo y Público.

Tendrán el carácter de Privados aquellos suelos adscritos a la edificación consolidada a parcelas edificables de dominio y uso privado. En ellos el Proyecto de Urbanización se limitará a establecer las condiciones de su cerramiento y las determinaciones precisas para su integración en el espacio urbano circundante.

Tendrán el carácter de Colectivos aquellos suelos de dominio privado al servicio de una comunidad determinada. El Proyecto de Urbanización determinará las condiciones y obras de urbanización, en su caso, de los referidos espacios, necesarios para integrarlos con los restantes espacios públicos abiertos de la zona.

Tendrán el carácter de Públicos aquellos suelos destinados a ese fin, definidos como tales en el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales correspondientes. En ellos, el Proyecto de Urbanización definirá las obras que desarrollan el planeamiento referido.

Art. 145.-Determinaciones del Proyecto de Urbanización.

1. Las obras del Proyecto se atenderán en ejecución a las prescripciones técnicas específicas del Pliego de Condiciones e instrucciones que a tal efecto habrá de radactarse por los Servicios Técnicos Municipales, siendo aprobados por los órganos administrativos competentes así como la Normativa General, legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones correspondiente.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el Proyecto de Urbanización comprenderá la documentación mínima siguiente:

2.1. Memoria descriptiva de las obras que se proyectan en relación con el planteamiento que desarrollan, justificando las soluciones que se adopten frente a otras posibles alternativas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO.



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO.



La memoria desarrollará en detalle aquellas propuestas que supongan modificación o adaptación de las determinaciones que se especifican en la presente Normativa, como también aquellas soluciones que por su complejidad o grado de incidencia en el entorno urbano, paisajístico o arbolado así requiera.

Contendrá asimismo los anejos de cálculos y dimensionamiento de las obras que se proyecten. En determinados casos se deberá incluir un reportaje fotográfico de las zonas afectadas por la urbanización.

2.2 Planos de información. Al menos se incluirán los siguientes:

- Planos de situación.
- Plano de relación con el conjunto urbano.
- Planeamiento que desarrolla.
- Plano parcelario y deslindes.
- Plano de información de edificaciones, red viaria e infraestructura existentes.
- Plano de información paisajística y arbolado.
- Plano topográfico con referencia al sistema de coordenadas UTM a escala 1:5000.

2.3 Planos de proyectos. Al menos se incluirán los siguientes:

- Planos de replanteo de planta y perfiles de la red viaria y peatonal y de sus conexiones externas; así como las cotas de rasante de las parcelas edificables a las que las vialidades den servicio, con objeto de expresar de una manera clara la viabilidad de los criterios de medición de alturas conforme a lo establecido en los artículos 187 y 188 del Título V.-"Regulación del Suelo Urbano :Ordenanzas ". Cuando el Proyecto de Urbanización desarrolle un Plan Parcial, estas condiciones habrán de quedar ya perfijadas en dicho documento.
- Planos de Planta y alzado de las redes de servicio e infraestructuras y de sus conexiones externas.
- Planos de replanteo.
- Planos de pavimentos y señalización.
- Planos de ajardinamiento y arbolado.
- Plano de detalles constructivos y mobiliario.

Los Planos irán referidos a las escalas más convenientes en cada caso y con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutada por técnicos distintos del autor del Proyecto.

2.4 Pliego de Condiciones Técnicas Particulares. En él se desarrollará el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para Proyectos de Urbanización que elabore el propio Ayuntamiento.

Se especificarán las normas y disposiciones que se toman en consideración.

Se incluirán las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios.

2.5 Mediciones y precios descompuestos. Las mediciones y precios unitarios se referirán a las unidades de obra que se consideren.

Se incluirán los precios descompuestos de las unidades significativas por medición o presupuestos.

2.6 Presupuesto. Se detallará el presupuesto por unidades de obra, por conceptos y el presupuesto global de ejecución y por contrata.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003



EL SECRETARIO,

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002



EL SECRETARIO,

Art.146.-Definición.

Es objeto de regulación en este capítulo las condiciones de diseño, trazado y pavimentación de la red viaria primaria, secundaria y local, según la jerarquía viaria establecida en el capítulo correspondiente al Sistema General Viario, del carril para bicicletas y de los suelos para aparcamientos.

Art.147.-Condiciones de diseño de la red viaria.

1. La anchura mínima de calzada más acera será:

- a) El ancho mínimo de la red viaria incluirá en el perímetro del Suelo urbano definido en este Plan General, será definido el plano E "alineaciones y Rasantes".
- b) Estas Normas señalarán para algunas vías, especialmente determinadas, la anchura mínima de la calzada y de las aceras según resulta de las secciones tipos que se acompañan al final de este capítulo.
- c) La anchura mínima de las vías primarias, secundarias y locales que deben formularse y ejecutarse en los ámbitos territoriales comprensivos de Plan Especial, Polígono de Actuación y Plan Parcial, se acomodarán a las dimensiones resultantes de las secciones tipos que se unen a este capítulo.

2. El ancho mínimo entre alineaciones:

- a) La latitud mínima entre alineación en suelo urbano será la definida en el plano E "Alineación y Rasantes".
- b) La anchura mínima entre alineaciones para las vías existentes cuya alineación no este comprendida en el plano E, así como las nuevas creación será, según el tipo de vía siguiente:
 - Vías primarias: 12 mts.
 - Vías secundarias: 10 mts.
 - Vías locales: 8 mts.

3. El ancho mínimo de las vías pecuarias existentes en el Término Municipal es la que legalmente le corresponde de 20,89 m.

La representación gráfica de las vías pecuarias y de su latitud se expresan en el plano "A" Estructura General y Orgánica y en los planos "C" Clasificación y Gestión y "D" Calificación.

4. La separación de la edificación con respecto a las vías de esta categoría será la que define el plano E de este Plan General. Para la parte de estas vías que no estar incluidas en suelo urbano no se señalan alineaciones, al edificación habrá de disponerse respetando las zonas de protección establecidas para cada vía según se representa en los esquemas que se incluyen en la simbología del plano "E" Alineaciones.

5. Se recomienda el diseño de carril bici de un solo sentido con ancho mínimo de 1,80 - 2,00m. anejo a la calzada.

**APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:**

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO.



**APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:**

18 OCT. 2002²

EL SECRETARIO.



Art.148.-Condiciones de diseño de las aceras.

Se establece un ancho mínimo de aceras para todo tipo de vía que no podrá ser inferior a 2m..Como excepción a esta general, sólo se admite un ancho no inferior a 1,5 m. para la vía secundaria de 8 m . y para las vías locales cuyo diseño excluye las aceras.

La proporción del espacio viario que ha de dedicarse a acera se regula en función de la latitud de tipo de vía de que se trate y con arreglo a las secciones tipo que se establecen al final de este capítulo.

Art.149. -Mobiliario urbano del espacio viario.

Para cualquier tipo de vía de anchura igual o superior a 10 m .será obligatoria la plantación de arbolado y la instalación de bancos y papeleras , elementos que habrán de respetar la regla establecida en el párrafo siguiente:

La plantación de árboles y la instalación de demás mobiliario urbano habrá de respetar necesariamente un gálibo libre de acera no inferior a 2 m.De no ser posible, dichos elementos se ubicarán sobre la zona de aparcamiento de la vía de que se trate.

Art.150.-Condiciones de diseño para aparcamiento.

1. El tamaño de la celda de aparcamiento aneja a la red viaria será de 2,00 m . por 4.50 m. mínimo, disponiéndose perfectamente en cordón.Las secciones tipos que se incluyen al final de este capítulo expresan la proporción ideal de la disposición y número de plazas de aparcamiento del tipo de vía de que se trate.
2. Las plazas de aparcamiento habrán de diseñarse de forma que eviten la creación de vacíos urbanos o fuertes impactos visuales a cuyo efecto se plantarán arbolado y se instalarán el mobiliario urbano que requiera.

Art.151. -Condiciones de trazado de la red viaria.

1.El trazado en planta será:

a)Para las vías primarias se adoptarán radios mínimos de 80 m. y para las secundarias de 30 m..En calles locales el radio mínimo será el de maniobras de vehículos.

b)En el cuadro siguiente se relaciona la velocidad específica con el peralte y el radio mínimo.

VELOCIDAD	RADIO MINIMO (m)	
	NORMAL (peralte 4%)	MINIMO (peralte 7%)
80	300	250
70	240	180
60	150	130
50	100	80
40	70	50
30	30	30

En zonas urbanas (casas y suelos consolidados) no se adoptarán curvas de transición.

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO.



18 OCT. 2002

EL SECRETARIO.



Para el viario primario cuando la curva sea superior a 200 m. se utilizarán preferentemente transiciones con curvas circulares (curvas de tres centros) con una relación recomendable entre radio máximo y mínimo recomendable de 2 o 3 veces.

c) Las distancias mínimas de visibilidad y de parada serán las siguientes en función de la velocidad específica:

d)

V. Especifica (km/H)	Distancia de parada (m)
80	110
20	90
60	70
50	50
40	30
30	20

e) Los radios de un encuentro de calles en T. serán como mínimo de 7 m. en encuentro entre calles secundarias de 10 m. entre secundarias y primarias, y de 12 m entre primarias. Los cruces con la red básica intermunicipal (previstos en el P.G.O.U.) se atendán a instrucción de carreteras.

No se diseñarán curvas horizontales tras cambios de pendiente pronunciadas.

2.El trazado en alzado:

a) Pendientes.

En las vías primarias la pendiente aconsejable es de 4-6%, exepcionalmente y en tramos cortos se podrá llegar al 8%.

En vías secundarias la pendiente media será 6-8%, pudiendo llegar en casos excepcionales al 10%.

En las locales se podrá alcanzar excepcionalmente el 12-15 % , en tramos cortos adoptando medidas de seguridad del tipo de pavimento antideslizante.

En aceras y calles peatonales se procurará no superar el 6% de pendiente máxima, pudiendose llegar excepcionalmente al 8 %. En el caso de pendientes superiores al 6% se colocarán pavimentos antideslizantes .Por encima del 10% se diseñaran escalinatas o rampas.

En cualquier tipo de vía se procurará no bajar del 1% para facilitar el drenaje.

En carril-bici la pendiente máxima será del 5 %; excepcionalmente el 7% en tramos muy cortos.

b) Acuerdo verticales.

Se evitarán acuerdos verticales y mesetas horizontales de escasa entidad.

En todo cambio de pendiente de la rasante es necesario disponer de curvas de transición vertical. El parámetro Kv se regulará en función de la velocidad específica.

V. Especifica	80	70	60	50	40	30
Acuerdo convexo	3500	2500	1400	750	300	150
Acuerdo cóncavo	2500	2000	1000	600	200	100

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO,



En vías primarias se diseñarán para velocidades específicas de 50-60 Km/H. , y en la secundaria para 30-40 Km/H.

d) Los Gálidos y obstáculos:

Con carácter general se eliminarán los obstáculos para el tránsito de minusválidos

El gálido para pasarela y enlaces será de 4,50 m-.

Art.152.-Condiciones de pavimentación.

1. Del viario:para cada categoría de vías se adoptarán las soluciones mínimas especificadas en el cuadro adjunto al final de este artículo, pudiendose ser el firme rígido o flexible.

2. Aceras y calles peatonales:En aceras se empleará una capa de H-12 de 10 cm. de espesor sobre la explanada compacta de 100% proctor modificado.

El pavimento será definido en el Pliego de Condiciones municipal , debiendo emplearse calidades superiores (adoquín, macerí o similar) en plazas y calles peatonales del centro antiguo y sus ensanches.

3. Aparcamientos en vía pública:Se empleará una base de zahorra s-1 ó s-2 de 20 cm. de espesor y un pavimento de hormigón h-200 de 20 cm. de espesor.

CUADRO SOBRE CONDICIONES DE PAVIMENTACION DEL VIARIO CASCOS URBANOS

TIPO DE VÍA	PRIMARIAS	SECUNDARIAS
FLEXIBLE: Sub-Base :	25 cm. De zahorra s-1 ó s-2	20 cm. De zahorra S-1 ó S-2
Base:	20 cm. de macadam o macadam.	15 cm. De
Pavimento:	25 cm. de zahorra natural o 20 de zahorra artificial Aglomerado en caliente 5 cm. Aglomerado de capa intermedia g-20 y 4 cm. S-12 ó S-20 en dos capas. en rodadura. S-12 ó S-20.	
RIGIDO: Base:	30 cm.de zahorra S-1 ó S-2.	20 cm. de zahorra S-1 ó S-2
Pavimento:	25 cm. de H-200 macadam	20 cm. de
MIXTO: Base:	20 cm de H-100	
Pavimento:	Aglomerado en caliente 6cm.S-12 ó S-20.	

**APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:**

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO.



**APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:**

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO.



URBANIZACIONES

TIPO DE VIA:

PRIMARIAS

SECUNDARIAS

FLEXIBLE: Sub-Base:
16 s-2

25 cm. de zahorra S-1 ó S-2

20 cm. de zahorra S-

Base:
macadam.

20 cm. de macadam o 25 cm. de

15 cm. de

Pavimento:
superficial

Zahorra artificial
Aglomerado en caliente 5 cm.
de capa intermedia g-20 y
4 cm. en rodadura. S-12 ó S-20

Triple tratamiento

RIGIDO: Base:
S-1 ó S-2.

30 cm de zahorra S-1 ó S-2.

20 cm. de zahorra

Pavimento:

25 CM. DE h-200

20 CM. DE h-200

En ambos casos cuando las características de la explanada no sean las adecuadas al menos categoría E1 de la instrucción de Carreteras, se procederá a su sustitución por suelo adecuado en un espesor entre 30 y 50 cms.

Asimismo en el capítulo 5º se determina las normas sobre las infraestructuras.

Art.158. -Disposición general sobre dimensionamiento de redes.

Los proyectos de Urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existente o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión, y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Art.159. -De la normalización de elementos.

A efectos de la Normativa de secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar, el Ayuntamiento establecerá las permitidas y sus condiciones en un Pliego de Condiciones Técnicas Generales, cumpliéndose en todo caso las condiciones particulares especificadas por la Entidades suministradoras de servicios.

Art.160-Sobre la red de abastecimiento.Caudales mínimos.

Toda actuación sobre cualquier clase o categoría de suelo requerirá para su viabilidad la disposición de un caudal suficiente para atender las necesidades de abastecimiento que la actuación demandante que, como dotación mínima, será la siguiente:

-En núcleos urbanos y sectores de ensanche de los mismos, 300l.hab/día.

-En urbanizaciones turísticas, se considerarán como mínimo 300 l.hab/día para usos exclusivamente domésticos. Se justificará de modo independiente la demanda estimada para el resto de usos incluyendo el riego de jardines públicos y privados, a los efectos del dimensionamiento de la red de distribución y de la justificación del caudal disponible. En ningún caso resultará una dotación global inferior a los 400 l/hab/día.
-1 litro por segundo y hectárea bruta en los suelos industriales y comerciales.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO.



18 OCT. 2002 15

EL SECRETARIO.



La disposición del caudal para abastecimiento deberá acreditarse documentalmente bien provenga éste de captación propia, de derivación de conducción o red establecida con anterioridad.

Art.161 -Condiciones de potabilidad.

El agua de abastecimiento en cualquier tipo de actuación, deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes, disponiéndose y justificándose las medidas correctoras que en su caso sean procedentes.

Art.162. -Almacenamiento y capacidad de los depósitos.

En núcleos de población y urbanizaciones se dispondrán depósitos que garanticen la regulación y presión en la red de distribución interna, salvo que el abastecimiento esté garantizado por la red municipal. Estos depósitos tendrán como mínimo capacidad para 300 l/hab. y su estanqueidad estará garantizada por los materiales empleados en su construcción como por las condiciones de su conservación.

Independientemente de lo dispuesto en la legislación, se recomienda con carácter general la disposición de aljibes en edificación plurifamiliar con capacidad de 1 metro cubico por alojamiento.

Art. 163. -Características de la Red de Distribución

La red de distribución se dimensionará considerando las características de la urbanización, recomendándose las redes malladas. Igualmente, se recomiendan diámetros mínimos de 80 mm.

La presión de servicios mínima en los puntos más desfavorables será de 10 m.c.a. No obstante superarse presiones de 60 m.c.a. se colocarán los elementos de valvulería adecuados para el correcto funcionamiento hidrodinámico de la red.

En Urbanizaciones, se preverá una acometida domiciliada por cada parcela.

La red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde, siendo el recubrimiento mínimo de 80 cms; si esto no es posible se adoptará la protección necesaria. Se cuidarán especialmente los materiales de relleno de zanjas así como su consolidación.

Se colocarán bocas de riego a distancias no superiores a 100 m. Analogamente cada urbanización o sector de planteamiento que se urbanice dispondrá de los hidrantes contraincendios que resulten necesarios según la Normativa específica vigente.

Se recomienda instalaciones de riego para los jardines cuando proceda y en general cualquier tipo de medida tendente a reducir el consumo de agua potable en este uso.

Art.164. -Características y dimensionamientos de la red de saneamiento.

1.El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a causes públicos o a red que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria permitiéndose la instalación de aliviaderos de aguas pluviales convenientemente diseñados.

2.En áreas de baja densidad de edificación (Densidad ≤ 10 viv/ha) la red de drenaje de aguas pluviales, previa justificación podrá discurrir en superficie mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

3.El dimensionamiento de la red de saneamiento de aguas residuales se determinará en función del caudal de abastecimiento, exceptuando el correspondiente al riego de las zonas verdes, repartiendo el consumo en diez horas. Para dicho dimensionamiento igualmente habrá de considerarse el caudal proporcionado por las cámaras de descarga que como mínimo será de 20 litros por segundo, y que habrá de situarse obligatoriamente en cabeceras de ramales si la pendiente del conducto es inferior al 2 por 100 de circulación inferior a 0.60 m/s.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002¹⁶

EL SECRETARIO,



4. La red de saneamiento de aguas pluviales se dimensionará considerando períodos de retorno mínimo de 10 años, que deberá aumentarse a 25 años si por la localización de la actuación son previsibles serios daños por avenidas.

5. Las redes se diseñarán de forma que las aguas residuales viertan en su solo punto, excepto si los vertidos pueden hacerse a colectores existentes en distintas localizaciones.

Art. 165. -Regulación de diámetros y protecciones .

1. La pendiente mínima de las conducciones será del dos por mil y las velocidades en régimen normal deberán estar comprendidas entre 0,6 m/seg y 3 m/seg .Si la conducción es de fibrocemento especial para saneamiento, se admitirán velocidades de hasta 5 m/seg.
2. El diámetro mínimo de la red será de 30 cms. En las acometidas domiciliarias el mínimo diámetro será de 20 cm. Para redes unitarias o de pluviales el mínimo será de 40 cm.
3. En cuanto al diseño de la red se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasantes, así como en los encuentros de colectores y en los cambios de sección .La distancia máxima entre pozos será de 40m.

El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1,00 m. Si esto no es posible, el proyectista determinará la protección adecuada.

Cuando estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, ésta última discurrirá a la de aquella, cumpliéndose que la separación entre las generatrices exteriores de ambas conducciones, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sea superior a 50 cms. Cuando esto no sea posible, se adoptarán las medidas de protección necesarias.

Si es posible, el trazado discurrirá bajo calzada o zona verde. En caso de calles de ancho superior a 20 m. (calzada más aceras y aparcamientos) se dispondrá una conducción por cada margen.

Se preverán acometidas domiciliarias como máximos para cada dos parcelas.

El número de absorbedores de aguas pluviales será el adecuado para la correcta evacuación de las mismas. Las absorciones con ingerencia a red de residuales estarán dotadas de sifón.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto anteriormente sobre zanjas.

Art. 166. -Explotación.

La entidad encargada del mantenimiento y conservación del servicio, procederá periódicamente a la limpieza de pozos, absorbedores, etc. en particular los absorbedores se limpiarán antes de la época de lluvias. Las cámaras de descarga se mantendrán en perfecto estado de funcionamiento.

Se recomienda establecer la tarifa por uso de saneamientos en función del consumo de agua potable.

Art. 167. -Vertido de las aguas residuales.

El vertido de aguas residuales será único para cada sector de planteamiento, salvo que existan redes de saneamiento capaces para admitir nuevos caudales, pueda efectuarse el vertido mediante ingerencia en dichas redes en más de un punto.

En aquellos casos en que se demuestre que por causa de la topografía u otras condiciones es imposible resolver la red de alcantarillado (residuales) en un único punto de vertido, se dará una solución alternativa debidamente justificada.

Es determinación de este Plan General que las aguas residuales de todos los Sectores sean conducidas a las instalaciones del Saneamiento Integral, donde este existe, no obstante, el organismo responsable de la explotación de aquellas, determinará si procede o no la ingerencia y los caudales admisibles. Cuando tal ingerencia no sea posible o, transitoriamente, entre tanto entre en servicio las instalaciones del

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO,



Saneamiento Integral de los distintos tramos, será obligatoria la depuración de las aguas residuales con calidad mínima de oxidación total, si bien el Proyecto de Urbanización correspondiente contendrá la solución definitiva de vertido debidamente valorado.

Cuando el vertido se produzca a otras instalaciones, redes municipales, etc. se contará igualmente con la correspondiente autorización en los mismos términos.

El Ayuntamiento obligará a efectuar el vertido a cauce público (cumpliéndose siempre la legislación aplicable sobre vertidos a los mismos y previa autorización de la Comisaría de aguas que exigirá las condiciones de depuración a se mantiene.

En ningún caso (salvo viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizables y previo informe municipal favorable) se permitirán las fosas sépticas individuales o colectivas. En los casos que se permita deberá disponerse poza filtrante para el vertido.

Se prohíben absolutamente los pozos negros y los vertidos directos.

Aquellas urbanizaciones que actualmente vierten al mar mediante emisario submarino adoptarán sus instalaciones para efectuar la ingerencia de residuales al Saneamiento Integral, recomendándose que mantengan en buen estado de uso los citados emisarios para caso de emergencia.

A partir de la fecha de entrada de servicio del Saneamiento Integral, el urbanizador dispondrá de un plazo de un año para efectuar las obras de conexión al Saneamiento Integral, a cuyo efecto y previo a la concesión de la licencia de obras de urbanización presentará aval bancario por importe de 100% del presupuesto de las obras de conexión.

Aquellas urbanizaciones ejecutadas o en proceso de ejecución con Proyecto de Urbanización definitiva aprobado que comprenda un sistema de alcantarillado y vertido que no hubiese ejecutado estarán obligados a ejecutarlo con condición previa a la prosecución del proceso edificatorio, atendándose a lo especificado en estas Normas.

En aquellos casos en que el Proyecto de Urbanización estuviese definitivamente aprobado pero no comprendiese un sistema de alcantarillado, el urbanizador antes de proseguir el proceso edificatorio deberá establecer con el Ayuntamiento un programa de actuación para la dotación de la red de alcantarillado con las condiciones de estas Normas, en un plazo que el Ayuntamiento determinará en función de las condiciones de salubridad de la propia urbanización de los riesgos de contaminación existente o previstas y de la urgencia de evitación de los mismos de acuerdo con los criterios de los servicios municipales.

Art.168. -Depuración.

En aquellos casos en que no es posible efectuar ingerencia a instalaciones existentes se tendrá en cuenta lo siguiente:

Por lo que se refiere a las aguas residuales industriales se adoptarán las medidas de depuración apropiadas que garanticen la inocuidad de los efluentes.

Para las aguas residuales procedente del consumo humano, la depuración alcanzará los niveles de reducción de contaminantes que sean exigidos por la Administración y en todo caso, la cantidad mínima será la de oxidación total.

El vertido final de efluentes depurados será controlado sistemáticamente para garantizar la eficacia de la depuración.

En casos no expresamente citados o especiales se estará a la discreción municipal.

Con respecto a las fosas sépticas (individuales o colectivas) podrán utilizarse en los casos señalados en el art. 167 siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos lo que se justifica técnico pertinente.

El Ayuntamiento elaborará un Plan Especial de aprovechamiento de los recursos hidráulicos en el que se dispondrán las medidas en orden a regular y potenciar la reutilización de aguas para uso industrial, limpieza, riego de jardines, campos de golf, etc.

Art.169. -Condiciones de la fosa séptica.

En aquellos casos en que sean autorizadas fosas sépticas, las distancias de protección a las mismas y a su sistema de drenaje serán las siguientes:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

18 OCT. 2002¹⁸

EL SECRETARIO,

EL SECRETARIO.



- Edificios 1,50 m. (3 m. Al sistema de drenaje).
- Límites de propiedad: 1,50 m.
- Conducciones de agua a presión: 40 m.
- Caminos : 1,50 m.
- Árboles grandes: 3m.
- Cursos de agua o conducciones de agua por gravedad: 60m.
- Lagos , lagunas, etc...: 60 m.

Art.170. -Suministro.

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones.

Art.171. -Dotaciones.

La dotación mínima será de 5 KW/alojamiento.

Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes:

CLASES DE VIAS UNIFORMIDAD	ILUMINACION	FACTORES	DE
Acceso exterior y penetración	20 lux	0,4	
Distribución	15 lux.	0,3	
Servicio	10 lux.	0,25	
Peatonales	6 lux.	0,14	

En Urbanizaciones de parcelas mínimas superior a 5.000 metros cuadrados como mínimo existirá un punto de luz a la entrada de cada parcela.

En ningún caso el alumbrado público estará contituido por lámparas de incandescencia.

En todo caso el diseño del alumbrado público se atenderá a la correspondiente Ordenanza Municipal.

Art.172. -Redes y Centros de Transformación.

En nucleos y urbanizaciones se tendrá en cuenta lo siguiente:

Las líneas de Alta y Baja tensión así como las de alumbrado público serán subterráneas .Igualmente se hará con los cables coaxiales de TV, Telefonía y análogos. Para las líneas existentes se establece la necesidad de soterrar la líneas de Alta Tensión que atraviesan las zonas urbanas consolidadas (principalmente las Lagunas , tanto al Norte como al Sur de al autovía) por ello se redactará por iniciativa municipal un Plan Especial que permita buscar el trazado idóneo y posibilite la valoración de las obras necesarias.

Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o no; en cualquiera de los dos casos, dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas en evitación de accidentes .Las casetas que se construyan en alzados conjugarán su estructura con la estética del conjunto en que se hallen incluidas.

Se tendrá en cuneta lo dispuesto anteriormente sobre relleno y consolidación de zanjas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO.



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO.



1.1.3.3.- NORMAS PARTICULARES DEL SECTOR UE-S13 "ESPARTALES II"

Unidad-----	UE – S13
Denominación -----	ESPARTALES II
Clasificación -----	Suelo Urbano
Area de Reparto -----	C II
Tipo UE -----	1
Superficie-----	23 998,02 m ²
Edificabilidad General-----	0,27 m ² t / m ² s
Aprovechamiento Tipo -----	0,3161 UA / m ²
Tipología-----	AIS-3
Aprovechamiento patrimonializable -----	91.32 %
-----	5917.04 m ²
Exceso patrimonializable -----	-1.32 %
-----	85.52 m ²
Cesión / Aprovechamiento Tipo -----	10 %
-----	648.05 m ²
Cesión Zona Verde -----	8 585.00 m ²
Cesión Viario -----	2 900.00 m ²
Sistema de actuación-----	Compensación

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-S13 "ESPARTALES II"
DE LA REVISION DEL P.G.O.U DE MIJAS

1.2.- INFORMACION URBANISTICA.

1.2.1.- CARACTERISTICAS NATURALES.

1.2.1.1.- LÍMITES Y EXTENSIÓN.

a).- Límites.

La Unidad de ejecución objeto de este Estudio de Detalle limita al Norte con la Urbanización Santa Rosa (Sector M-1 del suelo urbano del P.G.O.U. de Mijas.); al Sur y al Este con la Carretera de Mijas a Fuengirola; y al Oeste con la Urbanización Santa Rosa y con la finca del Petrolero (SNU; Protegido)

b).- Extensión superficial.

Según la ficha de planeamiento del Plan General la superficie del sector es de 23 480 m² habiendose medido sobre el plano topográfico que acompaña al presente expediente la Superficie de **23 998,02 m²**.

1.2.1.2.- MEDIO FISICO

a) Análisis Geológico

Bajo un punto de vista geológico los terrenos son aptos para urbanizar, no presentando características de especial relevancia.

b) Clima

1. Temperatura.

Esta zona se caracteriza por una corta amplitud térmica, predominando una relativa suavidad de las temperaturas.

2.- Precipitación.

Se caracteriza por una gran irregularidad tanto en sus periodos como en su duración e intensidad.

Por otra parte es una zona muy seca con un promedio de cinco meses secos al año (de Mayo a Septiembre).

3.- Insolación

Mijas goza de unas 2.900 horas de sol al año. Lo que calculado en días representa unos 150 días soleados, 170 días con alternancia de nubes y claros y solamente en 45 días con cielo totalmente cubierto.

4.- Vientos

Los vientos más frecuentes son los de componente NW en invierno y SE en verano; no siendo ninguno de ellos especialmente fuertes, en todo caso, los de componente SE son más fuertes que los NW.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO



5.- Humedad relativa

1.2.2.- USOS, EDIFICACION E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

1.2.2.1.- EDIFICACIONES EXISTENTES.

1.2.2.2.- USOS ACTUALES

1.2.2.3.-INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

- a) Red Viaria

b) Red de Saneamiento

El sector evacuará sus aguas residuales directamente a la red de Saneamiento que discurre por el Arroyo de la Seda en su lindero Oeste.

- c) Red De Abastecimiento.

El abastecimiento de agua deberá realizarse desde la red que discurre por la carretera en su lindero Este.

- d) Electrificación

En el propio terreno existe un transformador que da servicio a la Urbanización Santa Rosa que podrá dar servicio a la futura urbanización.

No obstante el proyecto de Urbanización determinara, tras consulta con la Compañía suministradora, la suficiencia de este o la oportunidad de su reforma.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV, 2003

EL SECRETARIO.



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETAR22



1.2.3.- PROPIEDAD DEL SUELO

Véase el Plano P3

FINCA	PROPIEDAD		SUPERFICIE	TECHO ASAP
A	D. Francisco BURGOS LEYVA	35,56%	8532,88 m ²	2073,69 m ²
B	D. Francisco PORTILLO TORVISCO	10,40%	2496,47 m ²	606,48 m ²
C	CALGOLF RESOURCES S.L.	48,70%	11 686,99 m ²	2839,95 m ²
D1	D. William Melville OGLE	1,92%	461,69 m ²	111,97 m ²
D2	D. William Melville OGLE	1,16%	277,76 m ²	67,65 m ²
E	D. S. Juma Al-Naboodah	2,26%	542,23 m ²	131,79 m ²
TOTAL SUPERFICIE		100%	23 998,02 m ²	5831,53 m ²



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003



EL SECRETARIO,

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-S13 "ESPARTALES II"
DE LA REVISION DEL P.G.O.U DE MIJAS**

1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO.

1.3.1.- OBJETIVO DE LA ORDENACION.

El objetivo de este Estudio de Detalle es posibilitar la obtención de Licencia municipal de obras para proceder a la inmediata edificación, previa redacción de los proyectos de compensación y Proyecto de Urbanización.

1.3.2.- CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Los criterios que se han tenido en cuenta en la redacción de este Estudio de Detalle son los derivados del estricto cumplimiento de la Ley del Suelo, sus Reglamentos y la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Mijas indicados en el *apartado 1.1.- Justificación de la procedencia de la formulación* de esta Memoria.

1.3.3.- PROPUESTA DE ORDENACION E INFRAESTRUCTURAS

1.3.3.1.- DESCRIPCION GENERAL

El sector se encuentra enclavado entre una zona urbana consolidada, Urbanización Santa Rosa y un Espacio Protegido por el P.G.O.U.

El arbolado que existe en el terreno se compone en su mayoría por Eucaliptos jóvenes y de los que gran parte que se ha visto afectada por el último incendio forestal.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto ordenar los terrenos de la UE-S13 de acuerdo con las directrices y condiciones urbanísticas de la revisión P.G.O.U. de Mijas.

El Plan General permite en la zona sólo el uso de la tipología residencial unifamiliar aislada y adosada manteniendo la densidad de viviendas.

La ordenación general de los terrenos se establece paralelamente a la Carretera de Fuengirola a Mijas, previéndose un carril lateral o de servicio que de acceso a todas las parcelas.

Se preve el desarrollo de la construcción en cuatro zonas AD1 AD2 AD3 y HO.

Las zonas AD1 AD2 y AD3 se destinan a viviendas adosadas dentro de las limitaciones y determinaciones del P.G.O.U recogidas en este Estudio de Detalle.

La zona HO se destina a un pequeño hotel y Cafetería Restaurante.

**APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:**

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



**APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:**

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO



DOCUMENTACION PRESENTADA

1.3.3.2. ESTUDIOS NUMÉRICOS

a) Superficies

Superficie total del Sector 23 998,02 m²

Superficie de cesiones

Vial 1	3353,00 m ²
Zona Verde	8585,00 m ²
Total	11938,00 m ²

Según acuerdo de la C.M.G. del 5 de Abril de 2002, se adquiere el aprovechamiento correspondiente a la cesión del 10% del A.T. repartiéndolo

• de la siguiente manera:

AD1	55%
HO	45%

Superficie neta a ordenar:

ZONA	SUPERFICIE	P.P. ADQUISICIÓN 10% del A.T.	TOTAL SUPERFICIE NETA A ORDENAR
AD1	4365,51 m ²	55%= 663,30 m ²	5028,81 m ²
AD2	1128,82 m ²		1128,82 m ²
AD3	1500,00 m ²		1500,00 m ²
HO	3859,69 m ²	45%= 542,70 m ²	4402,39 m ²
TOTAL	10854,02 m ²	1206 m ²	12060,02 m ²

b) N° de viviendas

Siendo la parcela mínima permitida por la ordenanza AIS-3 de 500 m² el n° de viviendas máximo será:

ZONA	N° VIVIENDAS
AD1	10
AD2	2
AD3	3
HO	8
TOTAL	23

c) Volumen edificable

El techo edificable del sector viene dado por el producto de la superficie a ordenar (23 998,02 m²) por la edificabilidad marcada por el Plan General (0,27 m²/m²s). Resultando:

Edificabilidad residencial 23 998,02 m² x 0,27 m²/m²s = 6479,47 m²t.

Siendo la distribución del techo edificable la siguiente:

ZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE(m ² s)	INDICE EDIFICAB. (m ² t/m ² s)	EDIFICAB.(m ² t)
AD1	AIS-3	5028,81	0,5373	2701,82
AD2	AIS-3	1128,82	0,5373	606,48
AD3	AIS-3	1500,00	0,5373	805,91
HO	AIS-3	4402,39	0,5373	2365,26
TOTAL		12060,02 m ²		6479,47

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003



EL SECRETARIO,

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002



EL SECRETARIO

1.3.3.3.- PROPUESTA DE RED VIARIA.

a) Acceso previsto:

Dado que el Vial 1 previsto por el P.G.O.U no puede dar acceso a las parcelas se prevé un carril lateral de servicio a la carretera (Vial2).

b) Aparcamientos.

El número de aparcamientos que se preveen se deduce en función del nº máximo de viviendas en este caso 21.

A razón de un aparcamiento por vivienda las necesidades máximas de aparcamientos son 21 plazas.

Los aparcamientos correspondientes a cada parcela se deberán establecer en el interior de las parcelas, determinándose su ubicación en los respectivos proyectos de edificación.

c) Normas técnicas de urbanización.

Las obras de la red viaria se realizarán de acuerdo con las especificaciones marcadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Mijas, por el Pliego de Condiciones Técnicas del Excmo. Ayuntamiento de Mijas y en su defecto o complemento por el Pliego de Condiciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (PG-3), así como las Normas de Abastecimiento y Saneamiento a Poblaciones de la D.G.O.H.

Dichas especificaciones serán totalmente recogidas en el Proyecto de Urbanización.

1.3.3.4.- PROPUESTA DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Acometidas.

La acometida se realizará desde la red de abastecimiento municipal, que discurre por la carretera al Este del Sector.

Distribución.

La red de distribución se proyecta del tipo mallado a fin de garantizar el suministro a las distintas parcelas en caso de avería. En el plano correspondiente a Abastecimiento y Distribución de Agua, puede verse una planta esquemática de la misma.

Bocas de Riego e Incendio.

Cumplimentando la normativa vigente, se distribuyen por todo el sector las bocas de riego necesarias para garantizar el servicio a las zonas verdes y los hidrantes contra incendios.

Consumos.

Se adopta los criterios indicados por el Plan General que son los siguientes:

- Dotación mínima por Hab/día: 400 l.
- Dotación por bocas de riego e incendio: 5 l/seg (siendo necesario que puedan funcionar simultáneamente y a pleno caudal tres de ellas)
- Dotación para zonas libres públicas: 50 M3/Ha. y día.

Normas Técnicas de Urbanización.

Las obras de red de abastecimiento se realizarán de acuerdo con las prescripciones recogidas en el Pliego de Condiciones Técnicas del Ayuntamiento de Mijas y las Normas de Urbanización del Plan General de Mijas.

Dichas especificaciones serán cumplimentadas en el Proyecto de Urbanización.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO



1.3.3.5.- PROPUESTA DE RED DE SANEAMIENTO

Redes

Se ha previsto una red separativa que acometera a la que discurre a lo largo del Arroyo de la Seda.

Pozos de Registro.

Se proyectan pozos de registro en todas las acometidas de parcelas, cambios de dirección y en tramos rectos a una distancia no superior a 50 mts. a fin de facilitar la limpieza y conservación de la red.

Normas Técnicas de Urbanización.

Las obras de la red de saneamiento se ejecutarán de acuerdo con las especificaciones marcadas por el Pliego de Condiciones Técnicas del Excmo. Ayuntamiento de Mijas y las Normas de Urbanización del Plan General.

1.3.3.6.- PROPUESTA DE RED DE ELECTRIFICACION.

Descripción de la instalación

Existen en la actualidad un centro de transformación . El proyecto de Urbanización determinará su adecuación o su posible reforma de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión y normas de la Compañía suministradora.

Alumbrado Público

Partiendo de los centros de transformación adecuados, se establecera la red de alumbrado Público que dispondrá de acometida eléctrica, módulo de protección y medida, armario intemperie con protección magnetotérmica y Diferencial incluso reloj astronómico.

Luminarias serán cerradas con lámpara de 150 w de VSAP montadas sobre columnas de altura inferior a 4 m, incluyendo reflector de forma que impidan la contaminación lumínica.

Normas Técnicas de Urbanización

Las obras se ejecutarán de acuerdo con lo prescrito en el Proyecto de Urbanización y Proyectos eléctricos de M.T., B.T. y C.T. que tendrán que redactarse de acuerdo con la normativa siguiente:

Reglamento de Alta Tensión.
Reglamento Electrotécnico de B.T.
Reglamento de Centros de Transformación
Normas de la Cía. Sevillana de Electricidad.
Norma MV para alumbrado público.
Recomendaciones del Comité Español de Iluminación

Telefonía

Se prevé el trazado de canalizaciones a lo largo de la acera mas cecana a las viviendas paralelamente a la carretera

Las normas de instalación y dimensionamiento de las mismas, se establecerán de acuerdo con la Compañía Telefónica Nacional de España.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO.



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO.



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-S13 "ESPARTALES II"
DE LA REVISION DEL P.G.O.U DE MIJAS

1.4.- JUSTIFICACION DE LA ADECUADA RELACION CON LA ESTRUCTURA URBANA COLINDANTE .

La ordenación propuesta se caracteriza por una total inserción con el suelo urbano colindante.

Asimismo, y como se indica en los apartados 1.3.3.3.- Propuesta de Red viaria, 1.3.3.4.- Propuesta de abastecimiento de aguas, 1.3.3.5.- Propuesta de red eléctrica, el Estudio de Detalle cumple las indicaciones del Plan General, apoyándose en las infraestructuras existentes en el suelo urbano colindante y dándoles continuidad en el Sector que se ordena.

**APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:**

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



**APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:**

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO,



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-S13 "ESPARTALES II"
DE LA REVISION DEL P.G.O.U DE MIJAS**

1.5.- ANEXO A LA MEMORIA

1.5.1.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.

La redacción del presente Estudio de Detalle está justificada por la obligación impuesta por la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Mijas al incluir la finca en en una Unidad de Ejecución de Tipo 1 en Suelo Urbano.

1.5.2.- RELACION DE PROPIETARIOS.

FINCA	PROPIEDAD	SUPERFICIE
A	D. Francisco BURGOS LEYVA	8532,88 m ²
B	D. Francisco PORTILLO TORVISCO	2496,47 m ²
C	CALGOLF RESOURCES S.L.	12 229,22 m ²
D1	D. William Melville OGLE	461,69 m ²
D2	D. William Melville OGLE	277,76 m ²
TOTAL SUPERFICIE		23 998,02 m ²

**APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:**

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



**APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:**

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO



1.5.3.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

a) Introducción

Los que tendrán que realizar los promotores del presente Estudio de Detalle hasta el momento en que la urbanización sea recibida definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas serán los siguientes:

- Tramitación y aprobación del presente expediente.
- Formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Compensación.
- Recepción Provisional de las obras por el Ayuntamiento y tramitado el plazo de garantía de un año recepción definitiva de las mismas, haciéndose cargo de su mantenimiento.

b) Modo de ejecución

De acuerdo con las distintas etapas previstas en el presente expediente las obras se ejecutarán mediante contratación, en cualquiera de los modos usuales, con empresas constructoras de obra civil.

c) Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación es el de Compensación

1.5.4.- PLAZOS DE EJECUCIÓN

Los previstos en el P.G.O.U. Se considera un plazo máximo de cuatro (4) años.

Una vez recibidas las obras definitivamente por el Ayuntamiento, este se hará cargo de su conservación. Se establecen un periodo de garantía de doce meses. Durante el mismo cualquier desperfecto producido por vicios ocultos de las obras tendrá que ser reparado por los promotores de la urbanización.

1.5.5.- GARANTIAS DE EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS CONTRAÍDO

De acuerdo con lo preceptuado, los promotores se comprometen a realizar una garantía en valores públicos ó aval bancario del 6% del valor de las obras de urbanización. (Art. 46 R.P.)

La prestación de la garantía se realizará en el plazo de un mes (Art. 139 R.P.) a contar desde el momento en que se requiere a los promotores para ello.

1.5.6.- MEDIOS ECONOMICOS DE TODA INDOLE

Dado que la titularidad de los terrenos es en pleno dominio, sin gravamen alguno, estimamos que es prueba evidente de la solvencia financiera de los promotores para realizar las obras de urbanización.

Mijas Julio de 2002



**APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:**

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



**APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:**

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO,



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-S13 "ESPARTALES II"
DE LA REVISION DEL P.G.O.U DE MIJAS

DOCUMENTO Nº 2 PLANOS DE INFORMACION

I-1.....SITUACION RESPECTO AL PLAN GENERAL Y CATASTRO 1:2000.. 1:10.000
I-2..... TOPOGRAFICO ACTUAL 1: 500
I-3..... USOS Y SERVICIOS EXISTENTES 1:500
P-3.....ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO 1:500

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003



EL SECRETARIO,

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002



El Secretario

DOCUMENTO Nº 3 PLANOS DE PROYECTO

P-1	TOPOGRAFICO MODIFICADO Y RED VIARIA.....	1:500
P-2	PERFILES LONGITUDINALES.....	1:500
P-4	ZONIFICACION	1:500
P-5	ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.....	1:500
P-6	PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURAS	1:500

DOCUMENTO Nº 4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

Las presentes ordenanzas se incluyen como documento integrante del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano S13 del PGOU de Mijas, afectando a los usos, tipos y características de las edificaciones que en la misma se realicen.

EL SECRETARIO.



EL SECRETARIO



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-S13 "ESPARTALES II"
DE LA REVISION DEL P.G.O.U DE MIJAS**

4.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

4.2.1.- NORMAS GENERALES

**ORDENANZAS DE LA EDIFICACION:
DEFINICION DE CARACTER GENERAL**

Art. 181. -Parcela y solar.

Parcela: Se define como PARCELA toda porción de Suelo Urbano edificable, delimitada con el fin de hacer 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 edificaciones.

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 establece la Ley del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

Art. 182. -Definiciones de techo edificable:

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 estas superficies se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas NO voladas, cubiertas, 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 computarán a estos en un cincuenta por ciento. Computándose en su totalidad los espacios de vivero, 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 habilitados para cualquier uso.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO.



APROBADO INICIALMENTE

CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO.



espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según estas Normas y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfanos NO cerrados. De igual forma no serán computables las superficies 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 m²/m²s (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 m²/m²s (metros cuadrados de techo / metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

Art. 183. - 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 correspondiente a cada zona se fijaran los porcentajes de ocupación máxima de la edificación a las parcelas.
3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajas de terrenos podrán sobrepasar la ocupación máxima permitida mas tendrán que respetar la separación a linderos y privados de su ordenanza.
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 15º (Zonas Verdes) y 16º (Deportivo) de los contenidos en los 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.

Art. 184. -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.

Art. 186. -Ancho de vial.

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

- a) Si las alineaciones de viabilidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con distancias constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.
- b) Si las alineaciones de viabilidad 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:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO,



Art. 188. -Criterios para el establecimiento de las alturas edificables.

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, reguladora 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 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, ese espacio pasará a ser PLANTA BAJA.

En los terrenos con pendientes iguales o superiores al 30% se estará a lo dispuesto en los artículos 153 y 154.

Si el terreno es modificado mediante relleno se ha de considerar con terreno natural el existente antes de su modificación. Si es modificado mediante desmonte se considerará el resultante del mismo.

3. En consecuencia, en los terrenos en pendiente, el plano de Planta baja deberá fragmentarse en los sectores necesario para el cumplimiento de la condición anterior, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del edificio con respecto a los respectivos PLANOS DE ORIGEN de ALTURAS de las distintas plantas bajas así fragmentadas.

.En los casos de terrenos con pendiente superiores al 20% y en una sola de las fachadas del edificio cuando PLANTA SOTANO resultante de aplicar la norma anterior tenga una altura libre a 3 metros medidos al borde del desnivel, ésta podrá destinarse a un uso vividero, siempre que su fachada quede claramente diferenciada de la del resto del edificio, a manera de muro de basamento o zócalo porticado, sin que en ningún caso el espacio libre interior tenga una altura superior a los 2,5 metros.

Todo ello con el propósito manifiesto de obtener el razonable aprovechamiento de un espacio residual, pero sin desvirtuar el objetivo implícito en la norma de controlar las alturas generales impuestas por la ordenanza en cada zona.

5. Cuando, por ordenanza, los edificios deban ir alineados a vial, se observarán las siguientes reglas:

a) Se tomará como PLANO ORIGEN DE ALTURA 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.

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

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO



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

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

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 manifiesta en la alineación al vial según lo expresado en el gráfico, es decir, con la rasante del tramo de calle medida en cualquier punto de ésta.

6. Con carácter general se establecerá 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 deberá 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.

Art. 189.- 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 ALTURA 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 permitirá 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 peatones de barandilla de fachada (anterior, posterior o lateral) y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20 con elemento opacos o transparentes. Los petos de separación entre azoteas, opacos o transparente podrán tener una altura máxima de 2 metros.
 - Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de azoteas 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 metros.

Art. 190.- Aprovechamiento en la cubierta.

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

a) Los paños del tejado o elementos que conforman el espacio bajo la cubierta deberá ser planos y apoyarán directamente sobre el plano del forjado de la última planta. No se admite, por tanto, apoyarlo en petos recreados 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.

APROBADO POR EL CONCEJO MUNICIPAL
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO



CONSEJO MUNICIPALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO



- 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, bien en su propio plano, o sobresaliendo de él, en forma de buhardilla.
- e) Tanto los huecos como la buhardillas referidos en el apartado 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) Las buhardillas no podrán tener una altura total, media exteriormente, superior a 1,50 m. ni un ancho superior a 1,20m.
- g) En las zonas cuya volumetría venga 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 exceptúa de esta norma las cubiertas cuyas cumbresas no alcancen los 2 metros de altura, contruidos sobre tabiquillos palomeros.
- h) 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.

Art.191. -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 rodeada que no tuvieran expresamente definida una alineación de chaflán será aconsejable dejar en Palnta 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 Palnta 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 atillos o Plantas Baja partida se permitirá en Planta Baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten Atillos, 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.

Art.192.- 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.

APPROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

APPROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

18 OCT. 2002

38



EL SECRETARIO



EL SECRETARIO

2. Para usos de aparcamiento, trasteros o almacenes ligados a las viviendas la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificables. Los espacios vivideros que resulten, en los terrenos con pendiente, como consecuencia de la aplicación de los criterios de rasante computarán a efectos de edificabilidad.
3. 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 se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

Art.193.-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 serán inferior a 2,50m. para toda zona o sector. Las plantas diáfanos para servicios e instalaciones de altura inferior a 2,10 no contará a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificables.

Art.194.-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.

Art.195.-Manzana.

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

Art.196.-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.

Art.197.-Espacios libre interior de manzana.

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

Art.198.-Retranqueos de la edificación a la alineación.

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o las medianerías. Pueden 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 formación de pórticos o soportales.

Art.199.-Reglas sobre medianerías.

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de

APPROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA

28 NOV. 2003



EL SECRETARIO.

APPROBADO INICIALMENTE
CON FECHA

18 OCT. 2002



EL SECRETARIO.

acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y 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 se encuentre ya edificadas.

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

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

Art.200.-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.
3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.
4. Cómputo 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 la fachada. 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.

Art.201.-Elementos salientes.

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



28 NOV. 2003

EL SECRETARIO.



18 OCT. 2002

EL SECRETARIO.

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros , gárgolas, marquesinas, 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 parametro 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 0,90m. 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 regula en estas Normas, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.

Art.202.-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 destinados 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 estancias 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.

Art.203.-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.

Art.204.-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 diametro igual a un sexto de su altura, con um mínimo de 2 metros para edificios de hasta PB+2, y no siendo el patio mancomunado , y 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.

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO,



Altura del Patio de Luces**Superficies mínimas**

(Nº de Plantas)	(m2)
HASTA 2-----	9
HASTA 3-----	12
HASTA 4-----	14
HASTA 5-----	16
MAS DE 5-----	20

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

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 dimensionamiento, por lo dispuesto para los patios interiores y mixtos.

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

- Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
- 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 3m. , en cuyo caso no se considerará.
- 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.
- 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 20% superior a la del patio.

Art.205.-Patios de Ventilación.

1.Se designaran con este nombre a las espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar a 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 dependerá de su altura .La dimensión del Patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un septimo de la altura total del edificio, con un

28 NOV. 2003



EL SECRETARIO

18 OCT. 2002



EL SECRETARIO

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	Superficies
mínimas	
(Nº de Plantas)	(m2)
HASTA 2-----	5
HASTA 3-----	7
HASTA 4-----	9
HASTA 5-----	11
MAS DE 5-----	15

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

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

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.

Art.206.-Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.

- 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.

- 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.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003



EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002



EL SECRETARIO

Art. 207.-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 adecuara 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 1,50 metros de altura con elementos ciegos y opacos y el resto coronado con cerramiento ligeros o transparentes (elementos cerámicos en celosía, de hierro, vegetales, etc.) espacios públicos 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 4,50m. Si la diferencia de cota fuera mayor, por encima de 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 de 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 fachadas, expresándose su tratamiento y características técnicas en el Proyecto objeto de solicitud de licencia.

Art.208.-Elementos técnicos de las instalaciones.

Son partes integrantes de los servicios del edificio 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 escaleras de acceso a la 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 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.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO,



Art. 209.-Casos particulares :Construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos.

1. Salvo que expresamente se prohíba en determinadas Ordenanzas específicas de Zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscina, vestuario, lavaderos, invernaderos y otras similares. dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y ocupación :salvo los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre propietarios deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y públicos.
2. En los edificios para uso de aparcamientos, salvo que se dispongan lo contrario en las Ordenanzas específicas de Zona , los parámetros reguladores de la edificación serán, exclusivamente, al altura máxima edificable y la separación a linderos público y privado .La altura de Planta Baja tendrá un máximo de 4,50 m. y un mínimo de 3,50 pudiendo ser destinado a usos comerciales .La altura libre de las plantas superiores no deberá ser inferior a 2,30 .En todo caso la altura total del edificio no deberá sobrepasar en ningún punto la altura máxima en metros, regulada por cada ordenanza.
3. Las construcciones destinadas a aparcamientos realizadas en el subsuelo bajo el espacio público, bien sea del Sistema de Areas Libres o del Sistema Viario, de iniciativa pública o privada, en régimen de concesión, deberán observar las condiciones de diseño interior reguladas en el capítulo 5º del título II de estas Normas y deberán ir acompañadas de un proyecto de Urbanización que defina las condiciones de reposición del espacio público y , en su caso, de la remodelación del mismo tras la ejecución de las obras del subsuelo, con expresión del sistema de acceso, rodados y peatonales , elementos de señalización, mobiliario urbano, ornato, etc.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003



EL SECRETARIO.

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002



EL SECRETARIO.

4.2.2. - Ordenanzas Zona Unifamiliar Aislada.

ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS (AIS)

Art.227.- Definición y objetivos.

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

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

Art. 228.-Definición de Sub-zonas.

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

Art.229.-Condiciones de Ordenación.

1. Edificabilidad neta.

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

Sub-Zona	EDIFICABILIDAD M2t/m2s
...	
AIS-3	0,5373
...	

2. Parcela mínima.

a) Superficie mínima de parcela

SUB-ZONA MÍNIMA (M2)	PARCELA
...	
AIS-3	500
.....	



b) Fachada mínima admisible de parcela:

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

SUB-ZONA
(M)
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:
AIS-3

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO.



FACHADA MÍNIMA

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002 46

EL SECRETARIO.



3. Ocupación máxima de parcela.

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

SUB-ZONA	OCUPACIÓN MÁXIMA
..... AIS-3	35%

4. Disposición de la superficie edificable.

- La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificación neta se dispondrá, con carácter genmeral, en una única edificación principal por parcela.
- 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 resultado de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza de AIS, para la correspondiente Sub-zona.

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

SUB-ZONA	PARCELA
..... AIS-3	4.000 M2

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

Art. 230.-Condiciones de la Edificación.

1. Separación a linderos públicos.

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

SUB-ZONA	SEPARACION MÍNIMA
..... AIS-3	3 metros

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

APROBADO PRELIMINARIAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO.



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002 47

EL SECRETARIO.



2.Separación a linderos privados.

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

Se permitir las siguientes variantes:

a) Las AIS-1, AIS-2, AIS-3, podrán adosarse siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes.

b) Para los demás casos, se permitira adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre coliundantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías.

3.Altura máxima y número de Plantas.

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

El aprovechamiento bajo cubierta de regula por lo dispuesto en el articulo 190.

4.Altura libre de plantas.

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

5.Sótano.

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

En los terrenos con pendiente iguales o superiores al 20% se estara a lo dispuesto en el articulo 188; así como, con caracter general, a lo previsto, para terrenos con pendientes iguales o superiores al 30% por los articulos 153 y 154.

6.Ordenanza de valla.

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

7.Aparcamientos

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

Art.231.- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

-Uso dominante: Vivienda unifamiliar aislada y adosada.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003



EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002



EL SECRETARIO

-Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 56 del título II de estas Normas con los números 2,3 (exclusivamente anexo a la vivienda o al aire libre) 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5 (comercio primera necesidad) 7,8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9,10,11,12,13,14,15 y 16.

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

4.2.3. -Ordenanzas Zona Unifamiliares Adosadas.

ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ADS)

Art.232.-Definición y objetivos.

Esta zona corresponde con la tipología de viviendas agrupadas, en maclos, en hileras y escalonadas -en su vivienda unifamiliar- del Plan General/87.

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

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

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

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

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO.



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO.



Art.233.-Definición de Sub-zonas.

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

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

La Sub-zona ADS_1, comprende las áreas que , dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su mayor intensidad y parcelación más pequeña.

La Sub-zona ADS-2,ADS3,ADS4 comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su grado más bajo de intensidad y una parcelación de mayor superficie unitaria.

Art.234.-Condiciones de Ordenación.

1. Parcela mínima.

a) Superficie mínima admisible de parcela:

b) Sub-zona ADS-0: 100 M2
 ADS-1:100 M2
 ADS-2:150 M2
 ADS-3:200 M2
 ADS-4:300 M2

B)Fachada mínima admisible de parcela:

Sub-zona ADS-0 y ADS-1: 5,0 m.
 ADS-2: 7,0m.
 ADS-3y ADS-4:10m.

2.Ocupación máxima de parcela.

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

Sub-zona ADS-0:95%
 ADS-1:80%
 ADS-2:60%
 ADS-3:50%
 ADS-4:40%

3.Edificabilidad neta.

Sub-zona ADS-0:1,90 m2t/m2s
 ADS-1:1,20 m2t/m2s
 ADS-2:0,85 m2t/m2s
 ADS-3:0,70 m2t/m2s
 ADS-4:0,50 m2t/m2s

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO.



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO. 50



4.Nº máximo de agrupación de viviendas.

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

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

Se exceptúa de este precepto anterior los casos en que por la singularidad topografica, necesidad de recomposición arquitectonica de tramos de fachada residuales o de degradados u otros casos particulares a juicio de los Servivios Técnicos municipales fuera conveniente, por contra, la rotundidad definitoria de una fachada homogénea.

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

Art.235.-Condiciones de la Edificación.

1.Ordenanza de valla.

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

En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasante entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. y se podrá realizarse una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasata una altura máxima de 2,00m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes .En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante 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 coincidira en todo caso con la del vial y diferéncia las zonas de dominio público y privado.

2.Retranqueo de fachada.

- a) Se considera fachada principal a los efectos de anpliación de estas Normas de zona , la que da frente a vial.En el caso de parcelas en esquinas, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.
- b) En las subzonas ADS-1 y ADS-2 la fachada principal podrá alinearse al vial, pero si se separan deberán mantenerse una distancia mínima de 3 metros.Para los demás casos la alineación de la calle las siguientes distancias para cada Sub-zona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO.



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002⁵¹

EL SECRETARIO



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 los presentes Normas relativas a las determinaciones sobre terrenos en pendiente, siempre que se tramiten mediante un Estudio Previo cuyo ámbito alcance a tramos de calle completos.

3.Profundidad máxima edificable.

La profundidad, máxima edificable, mediante desde 3 la alineación de al valla al vial, será para cada Sub-zona:

ADS-0 y ADS-1: 15 m.

ADS-2, ADS-3: 20 m.

ADS-4: 25 m.

4.Separación al lindero de fondo de parcela.

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

ADS-0 y ADS-1: 3 m.

ADS-2: 4 m.

ADS-3, ADS-4: 5 m.

5.Altura máxima y número de Plantas .

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

6.Altura de Plantas.

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

7.Sótano

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

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

8.Aparcamientos.

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO.



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO.



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

Art. 236.-Edificación conjunta de parcelas.

1. Para todos las subzonas , y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 3.000 m² y pueda inscribirse un círculo de 40 m.de diámetro y cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva Planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriores definidas en este capítulo:
 - a) Se tramitará mediante Estudio Previo que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.
 - b) El número de viviendas en ningún caso excedera al aplicar las condiciones de parcela mínima para cada Sub-zona.
 - c) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos de 4 m. como mínimo .Las condiciones de separación o alineación o linderos públicos vendrá fijada en el Estudio Previo.
 - d) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto.Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondiente .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 expresado en este artículo,.
 - f) A los espacios libres de edificación resultantes de la Ordenación del conjunto , se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.
 - g) Los accesos a la vía pública se limitarán a una entrada y una salida para el conjunto .
2. En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en el artículo 234 de estas Normas.

Art.237.-Condiciones de uso.

-Uso dominante:Vivienda Unifamiliar Adosada y Aislada.

-Usos complementarios y compatibles:Los definidos en el artículo 56 de título II de estas Normas con los números :2,4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5(comercio de 1ªnecesidad), 7,8, (exempto salas de fiestas, discotecas y similares)9,10,11,12,13,14,15 y 16.

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO.



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO.

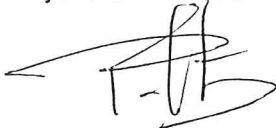


4.3.- ORDENANZAS PARTICULARES

Las ordenanzas particulares del presente Estudio de Detalle son las generales del Plan General contenidas en el capítulo anterior, limitadas por los parámetros de ordenanza que se contienen en el Plano de Zonificación, y que asimismo se incluye en Apartado 1.3.3.2. del Documento nº 1. Memoria Justificativa de la Ordenación y sus determinaciones.

La edificabilidad se establece en $0,5373 \text{ m}^2/\text{m}^2$, de manera a cumplir con el techo edificable establecido en el P.G.O.U.

Mijas Julio de 2002



Fdo Pablo Contreras De La Rosa

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

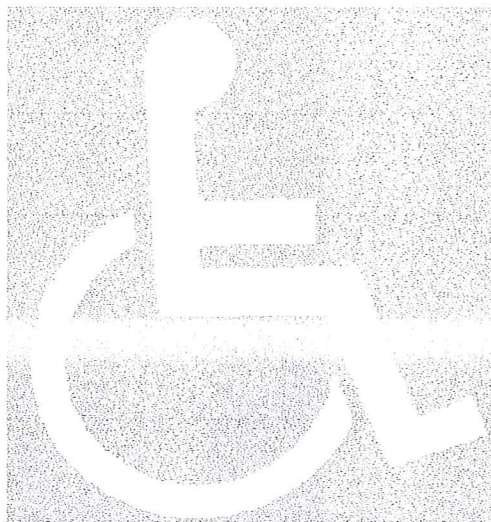
EL SECRETARIO



NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

(Según Orden de la Consejería de Asuntos Sociales de 5 de septiembre de 1996. BOJA 111 de 26-09-96)

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía. (Publicación del texto original en el BOJA n.º 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992)



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO: Estudio de Detalle de la UE-S13 del PGOU de Mijas
UBICACIÓN: Carretera de Fuengirola a Mijas Mijas (Durillo)
ENCARGANTE: JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-S13
ARQUITECTO: Pablo Contreras de la Rosa

**APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:**

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



**APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:**

18 OCT. 2002

EL SECR



ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN..... 23 de Mayo de 1992

VIGENCIA 23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1992):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso

del suelo y edificación ☒

Redacción de proyectos de urbanización ☐

(rellenar Anexo I)

- b) Obras de infraestructura y urbanización ☐

Mobiliario urbano ☐

(rellenar Anexo I)

- c) Construcción, reforma o alteración de uso de:

Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.

(Ver lista no exhaustiva en Notas) ☐

Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas ☐

(rellenar Anexo II para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores)

- d) Construcción o reforma de:

Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) ☐

Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada ☐

(rellenar Anexo III para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados *)

(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)

- e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias ☐

Anexo V (No redactado)

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO,



TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción _____ ☒
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) ☐
3. Cambio de uso _____ ☐

NOTAS

- En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc ...
- En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, recreativos, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza análoga a los anteriormente relacionados

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO



ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.º Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	SI
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	- SI
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	SI
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	SI
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	Si A Definir En P.U.
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	Si A Definir En P.U.
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	Si A Definir En P.U.
VADO PARA PASO VEHÍCULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	Si A Definir En P.U. Si A Definir En P.U.
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	Si A Definir En P.U.
VADO PARA PASO PEATONES	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	Si A Definir En P.U.
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	Si A Definir En P.U.
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	Si A Definir En P.U.
	— Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	Si A Definir En P.U.
* PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	Si A Definir En P.U.
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	Si A Definir En P.U.
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	Si A Definir En P.U.
ESCALERAS	No se contemplan en este Estudio de detalle. En caso de ser necesarias serán objeto de los respectivos proyectos de edificación.	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO,



ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	No se contemplan en este Estudio de detalle. En caso de ser necesarias serán objeto de los respectivos proyectos de edificación.	
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA	No se contemplan en este Estudio de detalle por no ser obligatorio.	
* APARCAMIENTOS (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	Si A Definir En P.U.
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	Si A Definir En P.U.
	— Estarán señalizadas.	Si A Definir En P.U.
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	Si A Definir En P.U.

2.ª Mobiliario Urbano

	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	Si A Definir En P.U.
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	Si A Definir En P.U.
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	Si A Definir En P.U.
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	Si A Definir En P.U.
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	Si A Definir En P.U.
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.	Si A Definir En P.U.
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	Si A Definir En P.U.
	— Altura de boca de buzones 90 cms.	Si A Definir En P.U.
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	Si A Definir En P.U.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002

EL SECRETARIO,



OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- ☒ Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
- ☐ No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- ☐ Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

EL ARQUITECTO,
fecha y firma

Mijas Julio de 2002



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003



EL SECRETARIO,

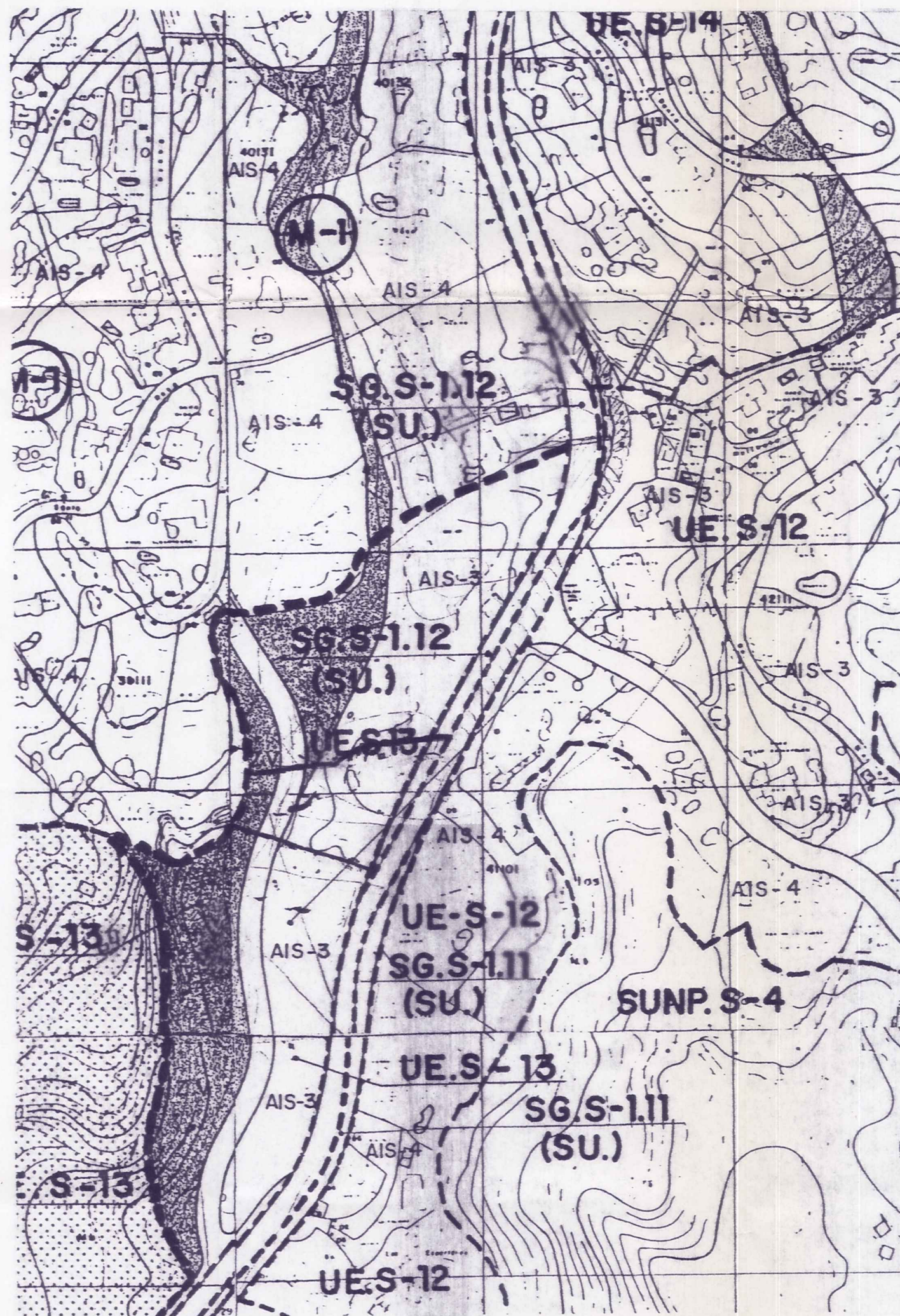
Fdo Pablo Contreras De La Rosa

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

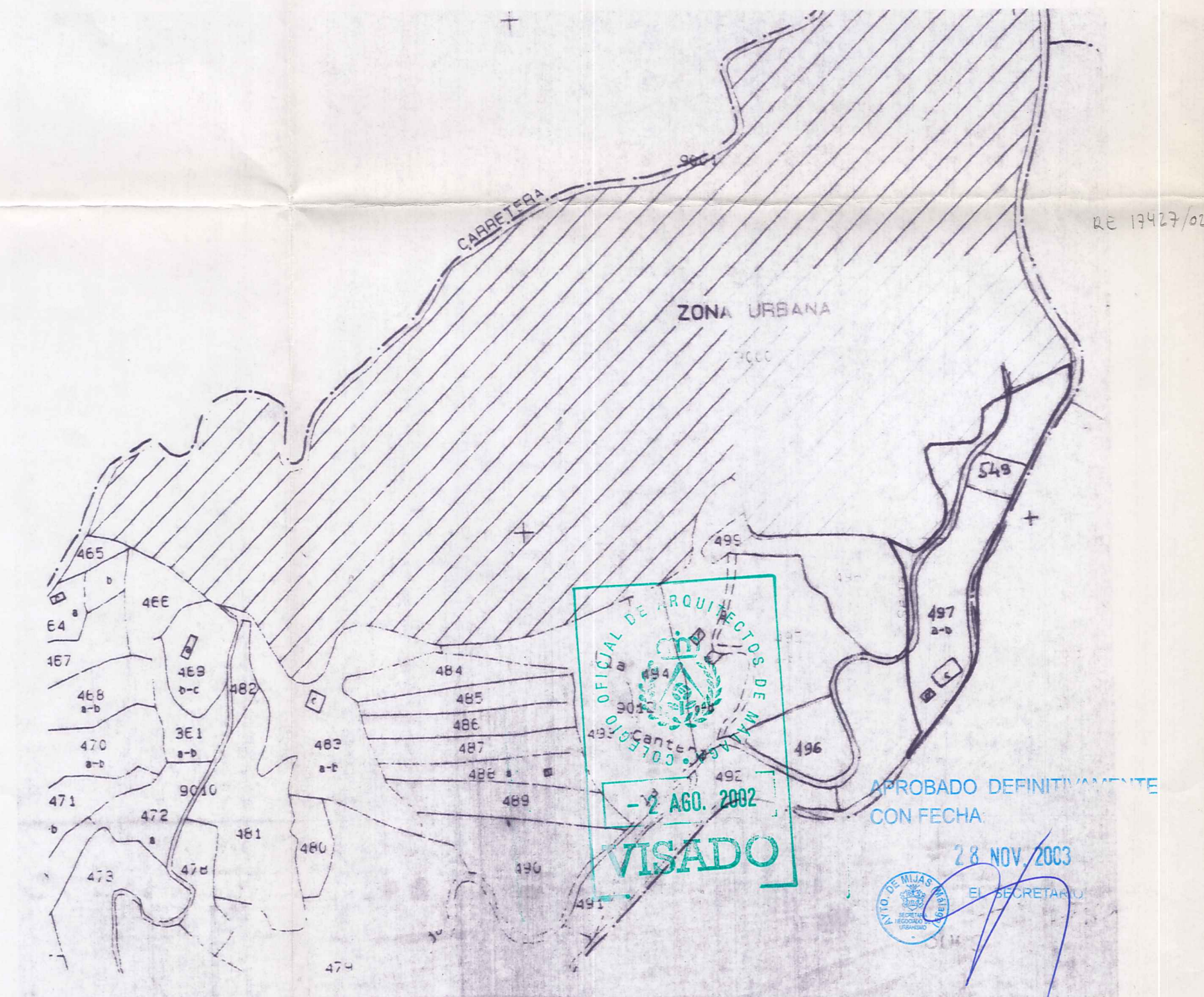
18 OCT. 2002



EL SECRETARIO,



SITUACIÓN EN P.G.O.U.
Escala: 1/2000

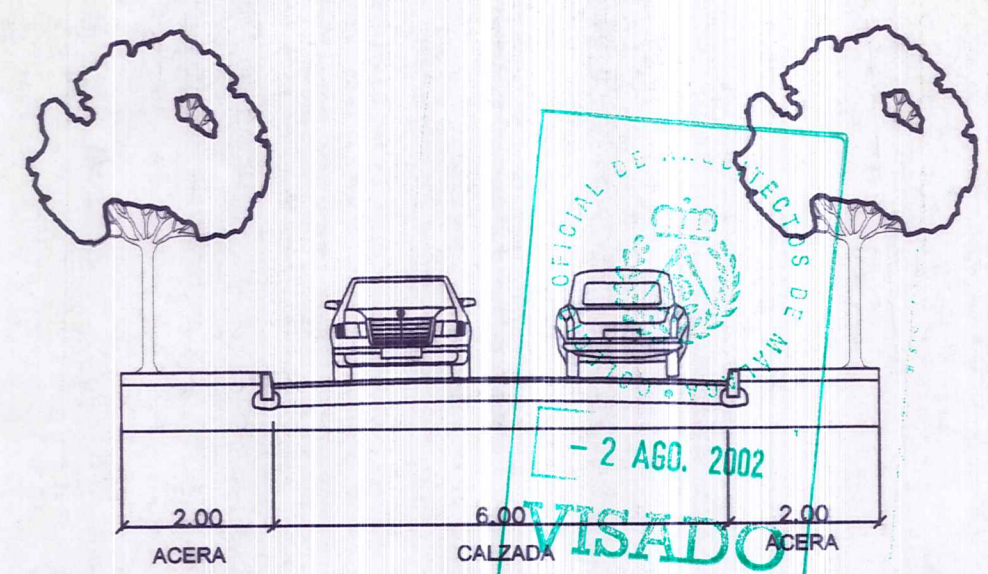
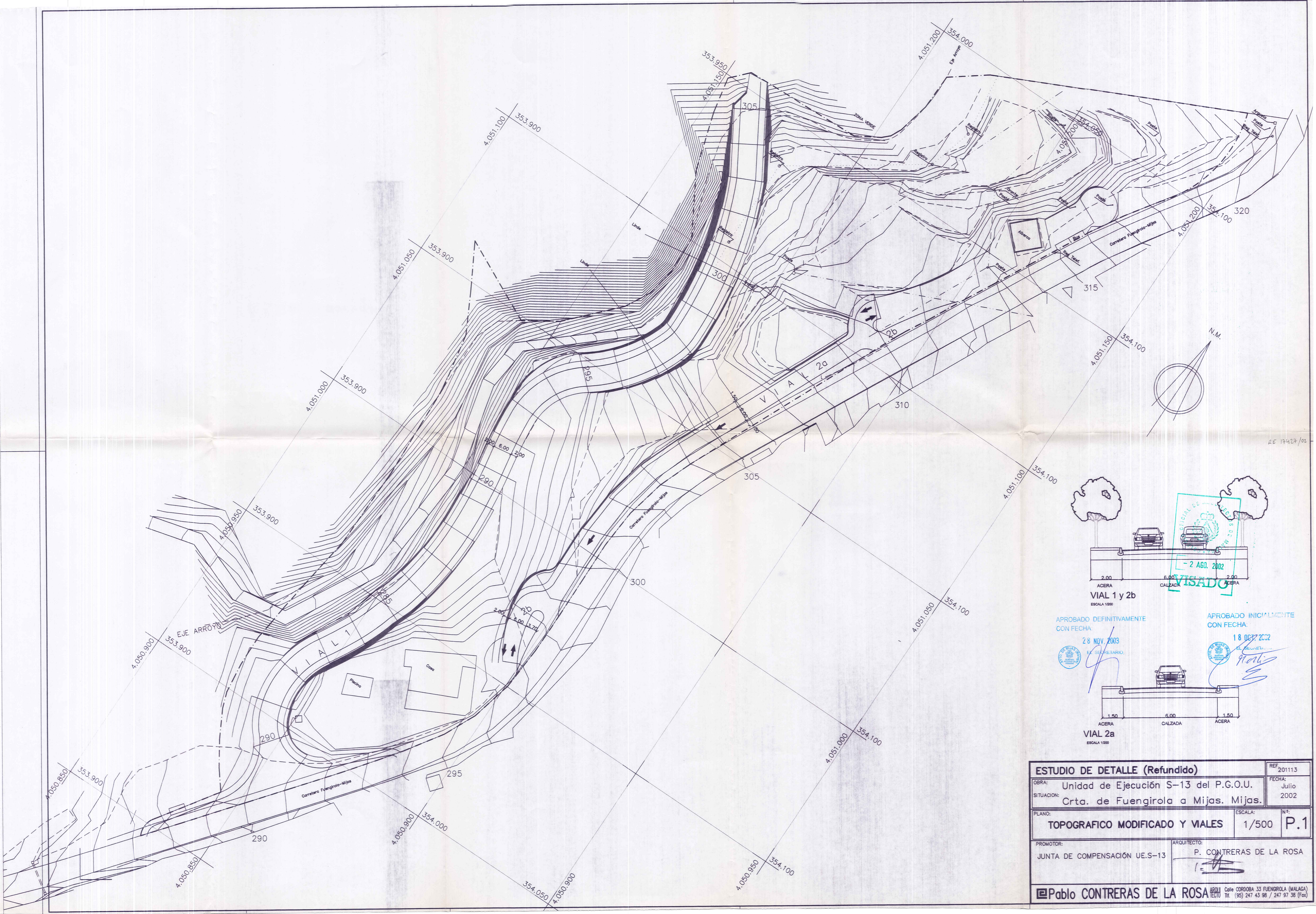


SITUACIÓN CATASTRAL
Escala: 1/5000

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002
EL SECRETARIO,
[Signature]

ESTUDIO DE DETALLE (Refundido)		REF. 201113
OBRA:	Unidad de Ejecución S-13 del P.G.O.U.	FECHA:
SITUACION:	Crta. de Fuengirola a Mijas. Mijas.	Julio 2002
PLANO:	SIT. EN P.G.O.U. Y CATASTRAL	ESCALA:
		S/P
PROMOTOR:	JUNTA DE COMPENSACIÓN UE.S-13	Nº:
		1.1
ARQUITECTO:		
P. CONTRERAS DE LA ROSA		
Pablo CONTRERAS DE LA ROSA ARQUI. Calle CORDOBA 33 FUENGIROLA (MALAGA) TECTO Tlf. (95) 247 43 98 / 247 97 38 (Fax)		



VIAL 1 y 2b
ESCALA 1:200

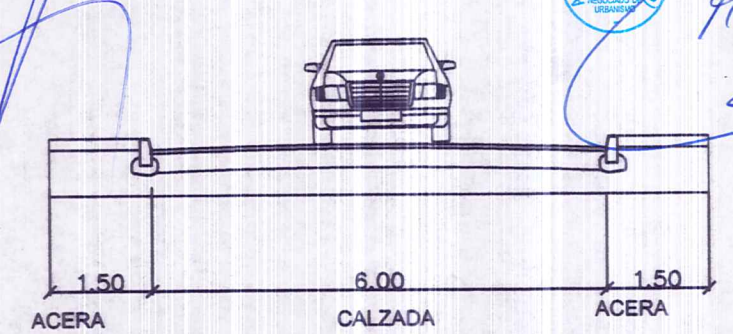
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003
EL SECRETARIO



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

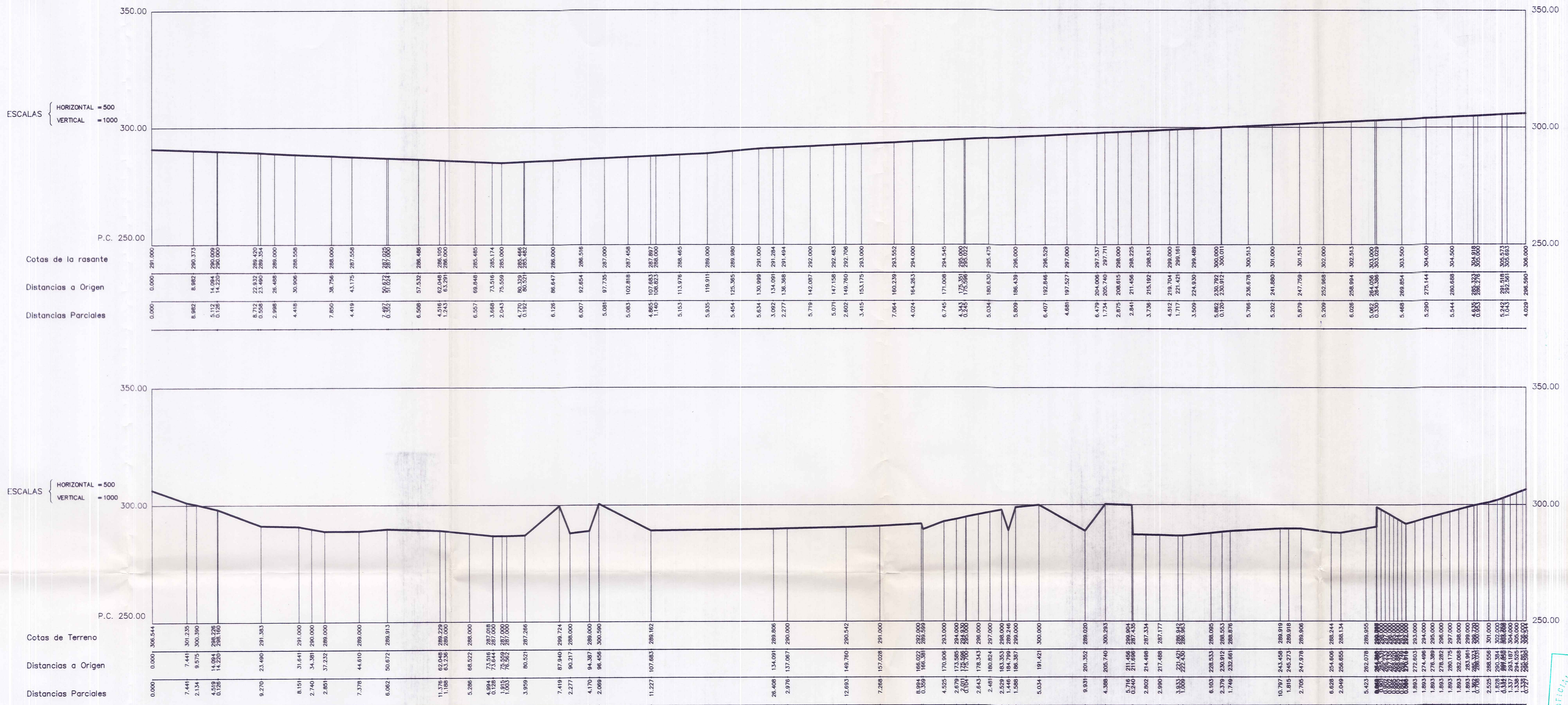
18 OCT. 2002
EL SECRETARIO



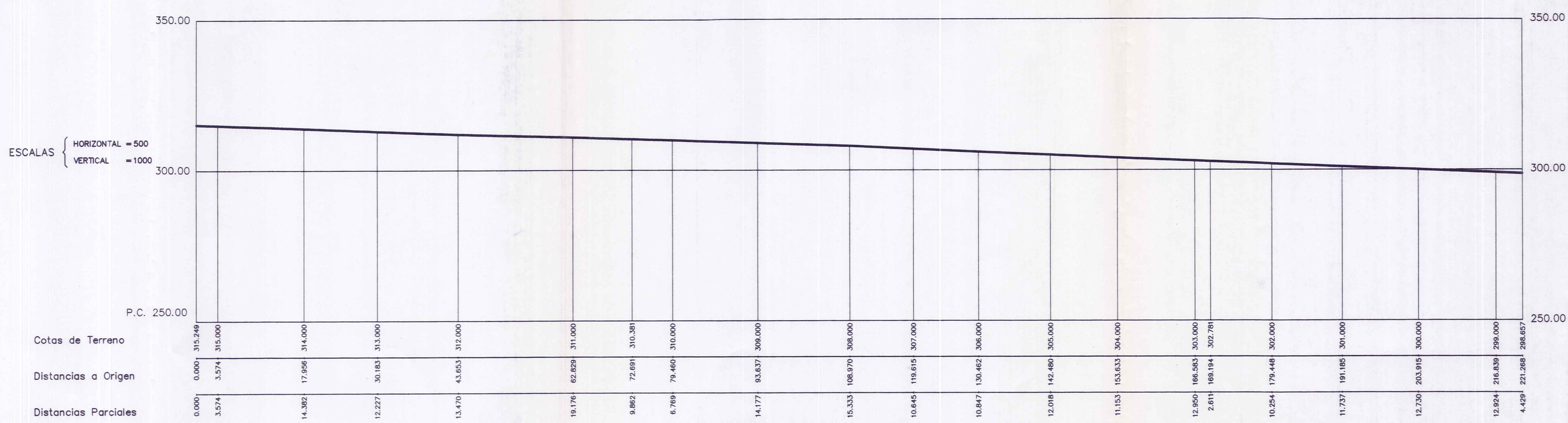
VIAL 2a
ESCALA 1:200

ESTUDIO DE DETALLE (Refundido)		REF: 201113
OBRA:	Unidad de Ejecución S-13 del P.G.O.U.	FECHA: Julio 2002
SITUACION:	Crta. de Fuengirola a Mijas. Mijas.	
PLANO:	TOPOGRAFICO MODIFICADO Y VIALES	ESCALA: 1/500
PROMOTOR:	JUNTA DE COMPENSACION UE.S-13	Nº: P.1
ARQUITECTO:	P. CONTRERAS DE LA ROSA	
Pablo CONTRERAS DE LA ROSA ARQUITECTO Calle ORODBA 33 FUENGIROLA (MALAGA) Tlf: (95) 247 43 98 / 247 97 38 (Fax)		

VIAL 1



VIAL 2



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003
EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002
EL SECRETA
Real

ESTUDIO DE DETALLE (Refundido)

OBRA:	Unidad de Ejecución S-13 del P.G.O.U.
SITUACION:	Crta. de Fuengirola a Mijas. Mijas.

REF: 201113
ECHA: Julio
2002

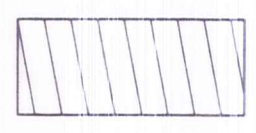
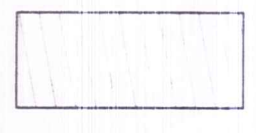

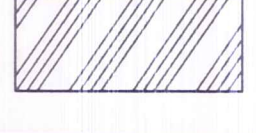

PLANO:	PERFILES LONGITUDINALES
--------	-------------------------

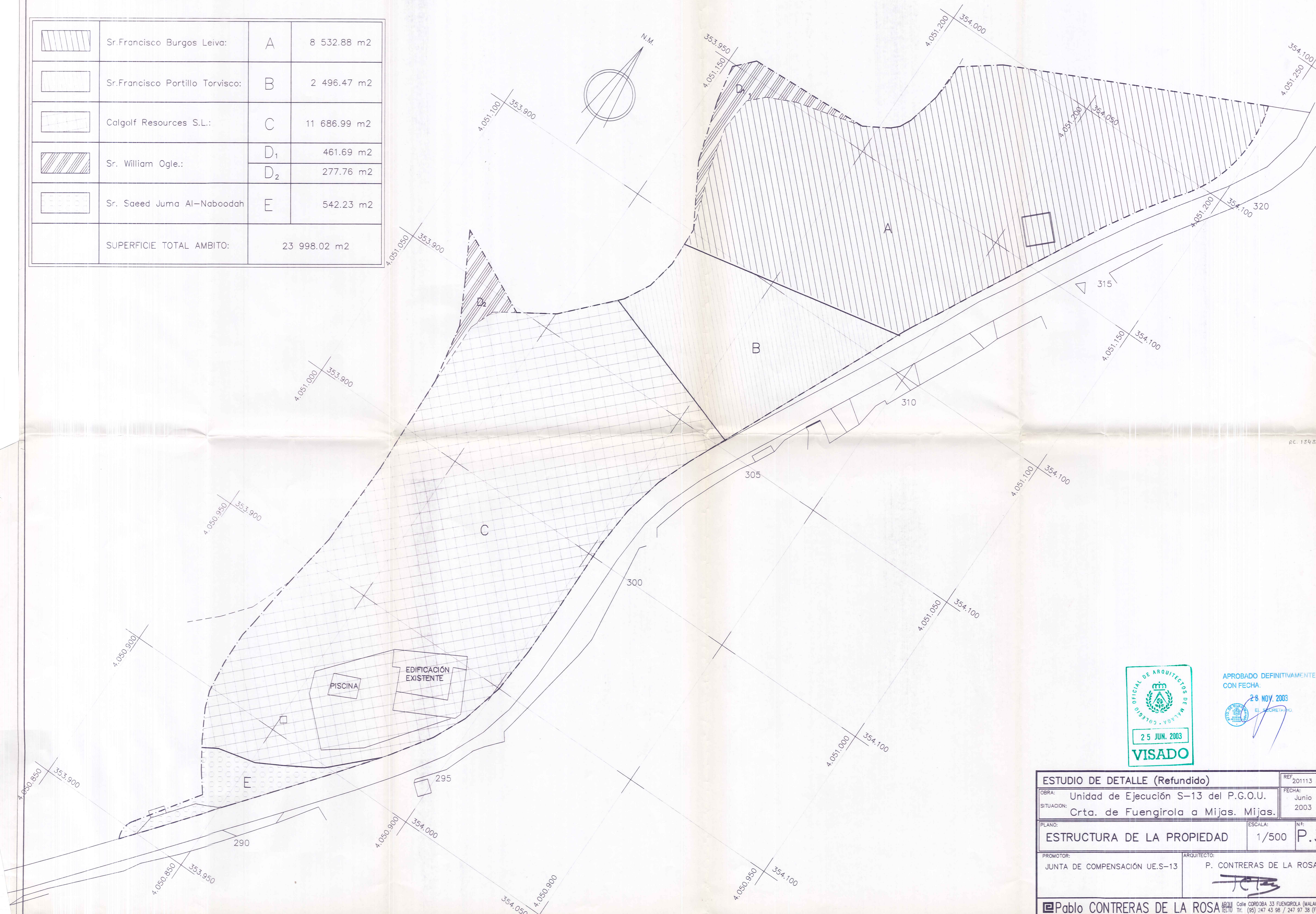
ALA:	Nº:
S/P	P.2

PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓN U.E.S-13

ARQUITECTO:
P. CONTRERAS DE LA ROSA

Pablo CONTRERAS DE LA ROSA ARQUITECTO Calle CORDOBA 33 FUENGIROLA (MALAGA)
Tlf. (95) 247 43 98 / 247 97 38 (Fax)

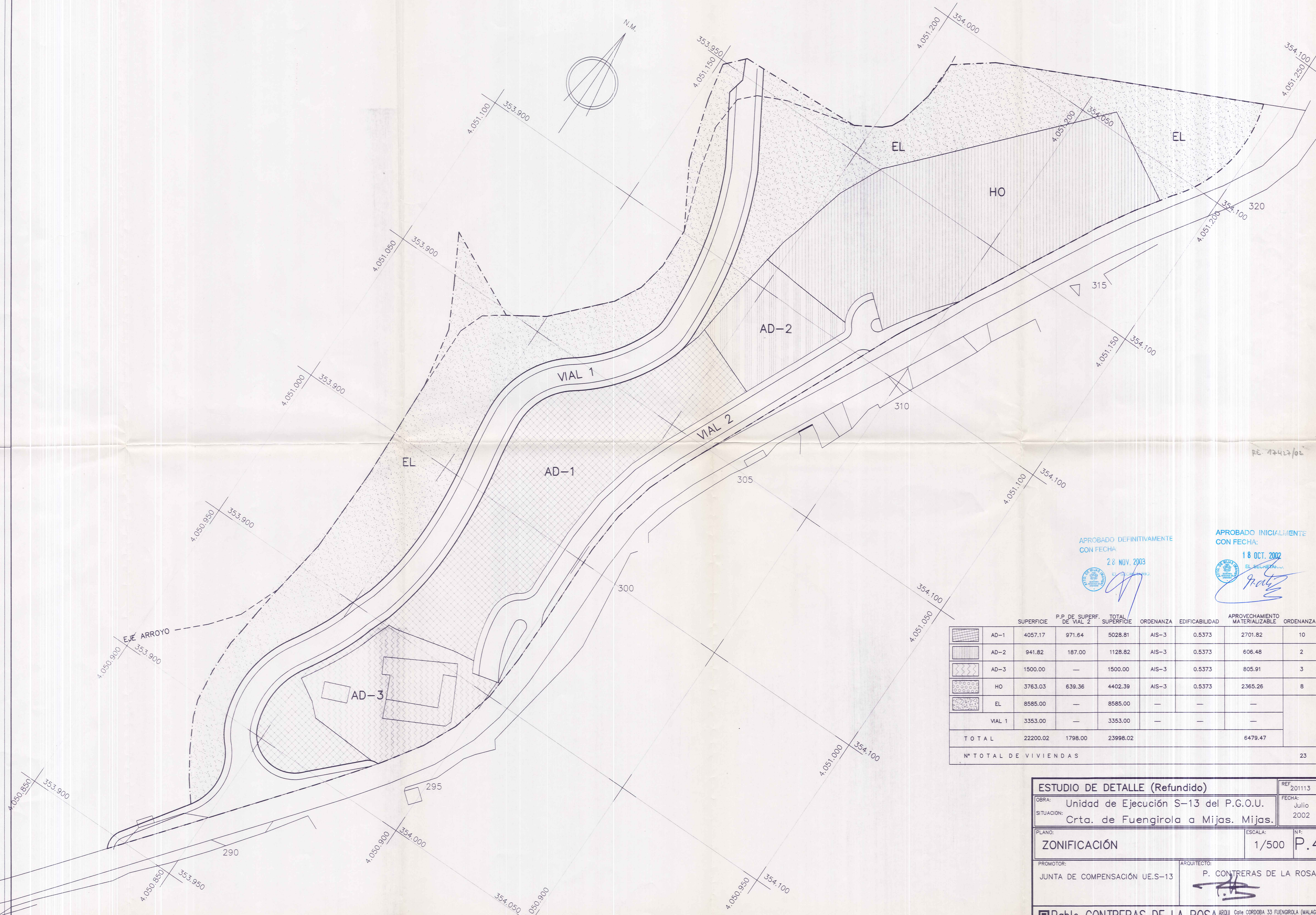
	Sr.Francisco Burgos Leiva:	A	8 532.88 m2
	Sr.Francisco Portillo Torvisco:	B	2 496.47 m2
	Calgolf Resources S.L.:	C	11 686.99 m2
	Sr. William Ogle.:	D ₁	461.69 m2
		D ₂	277.76 m2
	Sr. Saeed Juma Al-Naboodah	E	542.23 m2
SUPERFICIE TOTAL AMBITO:		23 998.02 m2	



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003
EL SECRETARIO

ESTUDIO DE DETALLE (Refundido)		REF: 201113
OBRA:	Unidad de Ejecución S-13 del P.G.O.U.	FECHA: Junio 2003
SITUACION:	Crta. de Fuengirola a Mijas. Mijas.	
PLANO:	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	ESCALA: 1/500 Nº: P.3
PROMOTOR:	JUNTA DE COMPENSACIÓN U.E.S-13	ARQUITECTO: P. CONTRERAS DE LA ROSA
		
Pablo CONTRERAS DE LA ROSA ARQUITECTO Calle CORDOBA 33 FUENGIROLA (MALAGA) TEL: (95) 247 43 98 / 247 97 38 (Fax)		



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:
28 NOV. 2003



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

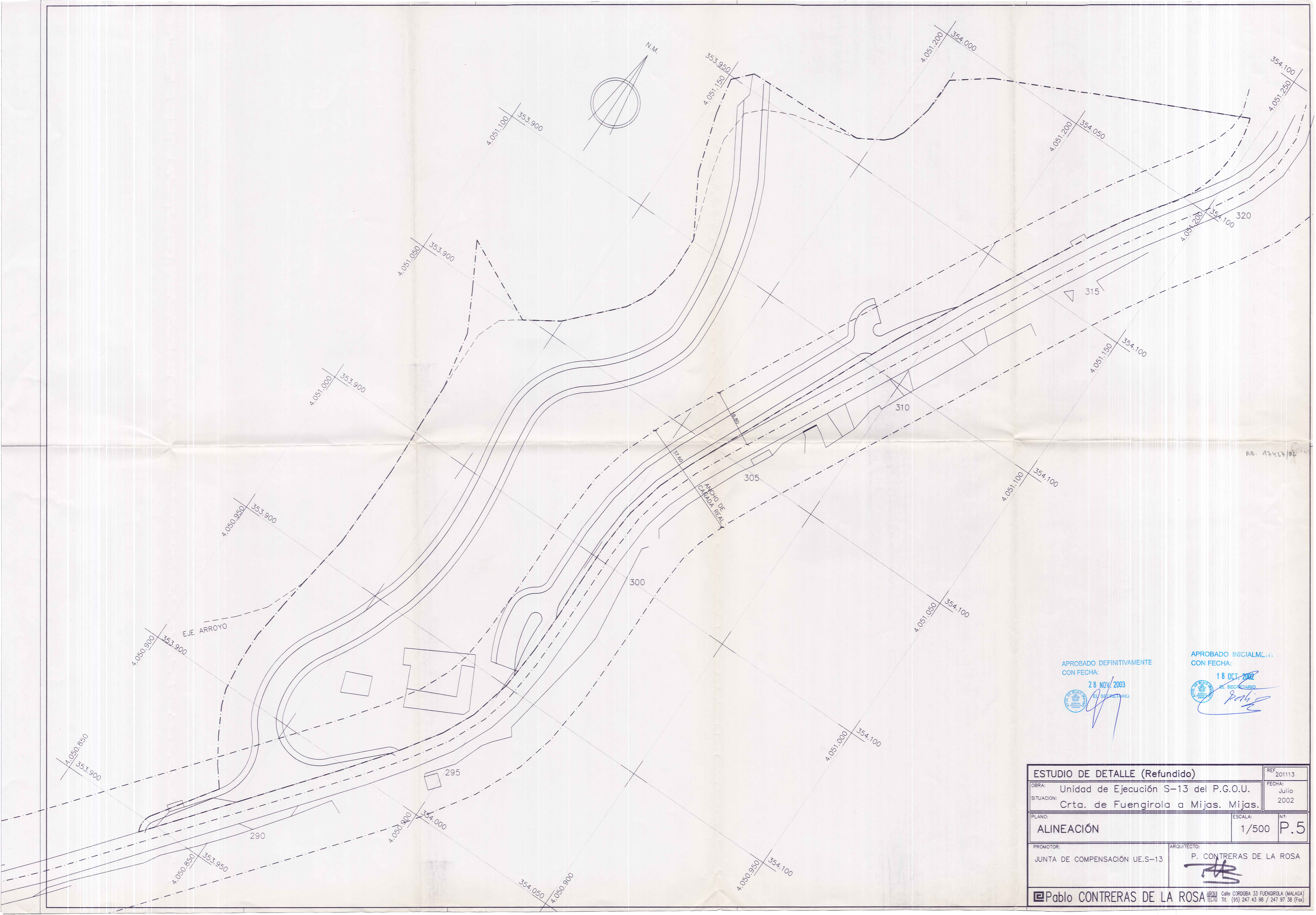
18 OCT. 2002



		SUPERFICIE	P.P. DE SUPERF. DE VIAL 2	TOTAL SUPERFICIE	ORDENANZA	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE	ORDENANZA
	AD-1	4057.17	971.64	5028.81	AIS-3	0.5373	2701.82	10
	AD-2	941.82	187.00	1128.82	AIS-3	0.5373	606.48	2
	AD-3	1500.00	—	1500.00	AIS-3	0.5373	805.91	3
	HO	3763.03	639.36	4402.39	AIS-3	0.5373	2365.26	8
	EL	8585.00	—	8585.00	—	—	—	
	VIAL 1	3353.00	—	3353.00	—	—	—	
TOTAL		22200.02	1798.00	23998.02			6479.47	
N° TOTAL DE VIVIENDAS								23

ESTUDIO DE DETALLE (Refundido)		REF. 201113
OBRA:	Unidad de Ejecución S-13 del P.G.O.U.	FECHA:
SITUACIÓN:	Crta. de Fuengirola a Mijas. Mijas.	Julio 2002
PLANO:	ZONIFICACIÓN	Nº: P.4
PROMOTOR:	JUNTA DE COMPENSACIÓN UE.S-13	ARQUITECTO:
		P. CONTRERAS DE LA ROSA
Pablo CONTRERAS DE LA ROSA		

Calle: CORDOBA 33 FUENGIROLA (MALAGA)
Tlf: (95) 247 43 98 / 247 97 38 (Fax)



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

28 NOV. 2003



EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

18 OCT. 2002



EL SECRETARIO

El Secretario

ESTUDIO DE DETALLE (Refundido)		REF: 201113
OBRA:	Unidad de Ejecución S-13 del P.G.O.U.	FECHA: Julio 2002
SITUACIÓN:	Crta. de Fuengirola a Mijas. Mijas.	
PLANO:	ALINEACIÓN	Nº: P.5
PROMOTOR:	JUNTA DE COMPENSACIÓN U.E.S-13	ARQUITECTO: P. CONTRERAS DE LA ROSA
Pablo CONTRERAS DE LA ROSA		
ARQUITECTO Calle CORDOBA 33 FUENGIROLA (MÁLAGA) Tlf. (95) 247 43 98 / 247 97 38 (Fax)		