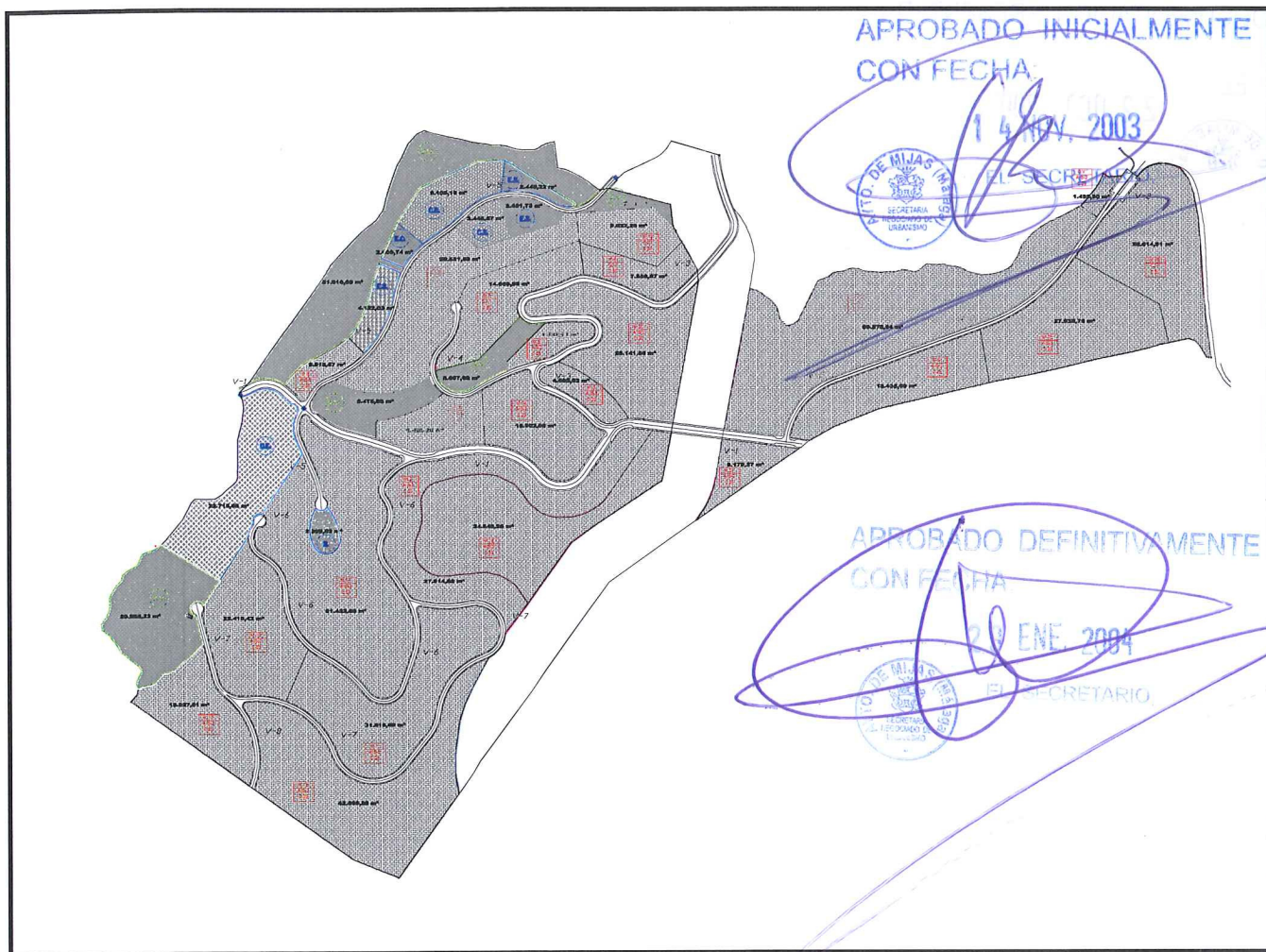


CERRADO DEL AGUILA, S.A



EXPEDIENTE DE ADAPTACION DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO R4 "CERRADO DE ELVIRIA"

EMPRESA CONSULTORA:



AUTOR:

SALVADOR MANSILLA VERA
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

CLAVE:

EP-48/02-E

FECHA:

JULIO 2003



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

14 NOV. 2003

SECRETARIO

INDICE

A.- MEMORIA.

1. ANTECEDENTES.
2. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO
3. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.
4. ADAPTACIÓN AL VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
5. ORDENACIÓN PROPUESTA.
 - 5.1. CRITERIOS.
 - 5.2. ZONIFICACIÓN Y USOS.
 - 5.2.1. ZONA RESIDENCIAL.
 - 5.2.2. ZONA PARA OFICINA DE VENTAS.
 - 5.2.3. ZONA DE SERVICIOS.
 - 5.2.4. ZONA DE CESIÓN DE SUELO.
6. CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.
7. PARTES DEL PRESENTE DOCUMENTO.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 ENE. 2004

EL SECRETARIO

B.- ANEJOS

- Nº 1.- Plano de zonificación del Sector SUP-R4 en el vigente PGOU
- Nº 2.- Ficha urbanística del Sector en el vigente PGOU
- Nº 3.- Oficio del Ayuntamiento, determinando la necesidad de redacción del expediente de adaptación

C.- PLANOS.

1. PLANO DE ZONIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS.
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

D.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

E.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

A.- MEMORIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 ENE. 2004

EL SECRETARIO.

A.- MEMORIA

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

14 NOV. 2003

EL SECRETARIO.

1. ANTECEDENTES.

Con fecha 15 de Diciembre de 1994 tuvo lugar la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, del Plan Parcial del Sector 23 del municipio de Mijas. Posteriormente con fecha 16 de Diciembre de 1999 tuvo lugar la aprobación del vigente Plan General de Ordenación Urbana. El Sector pasó a llamarse SUP R-4 "Cerrado de Elviria" otorgándole régimen Transitorio. Presentado en el Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización, éste se aprobó definitivamente por la Comisión de Gobierno el 19 de Octubre de 2001, publicándose en el B.O.P. el 30.11.2001..

Posteriormente, el 26.08.02 se presentó el correspondiente Proyecto de Compensación y el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento remitió oficio cuya fotocopia se adjunta en el Anejo nº 3.

2. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

Para dar cumplimiento a lo indicado en el referido oficio se redacta el presente documento con objeto de:

- Adaptar la nomenclatura de las tipologías de edificación, a las del vigente PGOU.
- Establecer, de acuerdo con el vigente PGOU, las ordenanzas de edificación aplicables en el Sector.
- Adaptar las superficies de cesión de suelo a las determinaciones del nuevo PGOU (ver ficha en Anejo nº 2).
- Adaptar la zonificación a las calificaciones del suelo que el PGOU establece en el Sector.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:



29 ENE. 2004

EL SECRETARIO,

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:



14 NOV. 2003

EL SECRETARIO,

3. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR. (Ver Anejo nº 2)

El planeamiento de rango superior está constituido por el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Mijas, (Málaga), actualmente vigente.

Dicho P.G.M.O.U. de Mijas califica el terreno objeto del presente expediente como Urbanizable Programado en Régimen Transitorio.

La ficha de aprovechamiento del sector es la siguiente:

SECTOR: SUP R-4.

DENOMINACIÓN: CERRADO DE ELVIRIA.

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO TRANSITORIO.

ETAPA: R.T.

Superficie: 723.800,00 m².

Edificabilidad general: 0,20 m²/t/ m²s.

Densidad: 20 viv / Ha.

Aprovechamientos (m²):

Patrimonianizable: 130.284,00 m².

Exceso Patrimonializable: 0,00 m².

Cesión 10% aprovechamiento tipo: 14.476,00 m².

Cesión de Suelo (m²s):

Cesión equipamiento: 47.270,00 m².

Cesión zona verde: 69.330,00 m².

Cesión viario: 43445,00 m².

Otros: 0,00 m².

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 ENE. 2004

Sistemas:

Ejecución: S.G. C-6.2.

Obtención de Suelo: Cesión.

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

3

14 NOV. 2003

EL SECRETARIO

4. ADAPTACIÓN AL VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

- Las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana aprobado en diciembre de 1999 son, en parte, diferentes a las contempladas en el Plan Parcial aprobado con anterioridad; para conseguir la adaptación del sector al vigente Plan General hay que modificar la zonificación del Plan Parcial, así como las calificaciones (y tipologías) y las correspondientes ordenanzas. Las superficies de las parcelas resultantes difieren escasamente de las del P.G.O.U., obteniéndose tales superficies a partir de la planta de viales ya determinada con más exactitud en el Proyecto de Urbanización aprobado, así como de los límites del sector obtenidos mediante vuelo topográfico practicado al efecto y comprobado in situ mediante levantamiento topográfico.
- Por otro lado (ver apartado nº D), y a los efectos indicados, se incluyen las ordenanzas de edificación aplicables en el Sector.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 ENE. 2004



EL SECRETARIO,

5. ORDENACIÓN PROPUESTA.

5.1. CRITERIOS.

Los criterios de ordenación se resumen de la siguiente manera:

- a) La red viaria a ejecutar garantizará el mantenimiento de las servidumbres de paso existentes, la conexión con el único acceso existente desde la CN-340 y la posibilidad de conexionar con los viarios de los sectores circundantes, aún no desarrollados.
- b) Se creará una gran área de uso deportivo, a expensas de la reducción del suelo de uso residencial edificable.
- c) Se respetan en términos absolutos los aprovechamientos del vigente plan general.

5.2. ZONIFICACIÓN Y USOS.

5.2.1. ZONA RESIDENCIAL.

La Zona Residencial está constituida por las siguientes superficies, agrupadas en manzanas:

PARCELA	SUPERFICIE M ² s
M-1	31.516,60
M-2	27.914,58
M-3	4.802,02
M-4	9.463,96
M-5	4.322,91
M-6	7.856,87
M-7	14.869,92
M-8	3.915,57
M-9	18.435,69
M-10	22.410,43
M-11	51.432,65
M-12	26.581,65
M-13	9.032,28

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

14 NOV. 2003



EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 ENE. 2004

EL SECRETARIO,



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

5

14 NOV. 2003

EL SECRETARIO,



PARCELA	SUPERFICIE M ² s
M-14	16.902,08
M-15	27.936,75
M-16	28.514,81
M-17	16.027,61
M-18	42.868,20
M-19	34.640,26
M-20	26.141,56
M-21	6.179,37
M-22	59.575,94

La tipología que se asigna a cada una de las parcelas se explicita en el apartado E de este documento y es coincidente con la establecida en el vigente PGOU (ver Anejo nº 1).

El nº máximo de viviendas a desarrollar en cada una de las parcelas es el siguiente:

PARCELA	Nº VIVIENDAS
M-1	70
M-2	62
M-3	10
M-4	27
M-5	10
M-6	39
M-7	60
M-8	7
M-9	41
M-10	49
M-11	123
M-12	149
M-13	45
M-14	37
M-15	62
M-16	142
M-17	33
M-18	95
M-19	77
M-20	58
M-21	13
M-22	135
O.V.	0

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 ENE. 2004



EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

14 NOV. 2003

6



EL SECRETARIO

El número total de viviendas resultantes es 1.344, lo que supone una densidad de 19,96 viv./Ha., inferior a 20 viv./Ha. (que es la permitida en el PGOU).

5.2.2. ZONA PARA OFICINA DE VENTAS.

Constituida por una parcela única de 1.492,80 m² de suelo, destinadas a instalaciones comerciales del promotor.

Las ordenanzas reguladoras asignan a esta zona una edificabilidad neta de 0,23 m²t/m²s, lo que representa una superficie edificada resultante de 343,34 m².

Agotada la finalidad de la Oficina de Ventas, el edificio podrá convertirse en Club Social y Conserjería de la Entidad de Conservación.

5.2.3. ZONA DE SERVICIOS.

Parcela D. Con una superficie de 2309.02 metros cuadrados de suelo, destinada a la ubicación de dos depósitos de agua. Uno, de 621 m³, será el depósito regulador de agua potable. El segundo, de 1500 m³, destinado a almacenamiento de agua depurada para riegos de los espacios libres y de la zona deportiva. Ambos depósitos estarán total o parcialmente enterrados y contarán con las correspondientes cámaras de llaves.

El depósito de agua potable llevará anejo un grupo de presión.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

19 ENE. 2004



5.2.4. ZONA DE CESIÓN DE SUELO.

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

7

14 NOV. 2003



EL SECRETARIO,

5.2.4.1. CESIÓN DE EQUIPAMIENTO.

Equipamiento social.

Constituida por parcela única de 4.122,03 metros cuadrados de superficie con edificabilidad de 0,70 m²t /m²s, lo que supone que la superficie edificada no podrá ser superior a 2.885,421 metros cuadrados de techo.

Esta zona constituye la superficie de Dotación para Equipamiento Social señalada en el artículo 10 del Anexo de Reglamento de Planeamiento.

Centros docentes.

Constituida por dos parcelas con 12.553,76 metros cuadrados de superficie total con edificabilidad de 0,70 m²t /m²s, lo que supone que la superficie edificada no podrá ser superior a 8.787,632 metros cuadrados de techo.

Equipamiento comercial.

Constituida por parcela única de 2.006,74 metros cuadrados de superficie con edificabilidad de 0,70 m²t /m²s, lo que supone que la superficie edificada no podrá ser superior a 1.404,718 metros cuadrados de techo.

Equipamiento deportivo.

Constituida por dos parcelas con 5.871,97 metros cuadrados de superficie total con edificabilidad de 0,70 m²t /m²s, lo que supone que la superficie edificada no podrá ser superior a 4.110,379 metros cuadrados de techo.

Otros equipamientos.

Constituida por parcela única de 22.715,95 metros cuadrados de superficie con edificabilidad de 0,70 m²t /m²s, lo que supone que la superficie edificada no podrá ser superior a 15.901,17 metros cuadrados de techo.

En todas las parcelas anteriores la tipología de edificación será establecida por el Ayuntamiento de Mijas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 ENO. 2004



5.2.4.2. ZONAS LIBRES.

Zonas verdes.

Constituida por cinco subparcelas con un total de 69.330 metros cuadrados de superficie.

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

8

14 NOV. 2003



EL SECRETARIO,

5.2.4.3. VIALES Y APARCAMIENTOS.

Constituida por una parcela única de 60.335,18 metros cuadrados de superficie con edificabilidad nula.

6. CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

El cumplimiento (con relación al vigente PGOU) queda garantizado por el siguiente cuadro comparativo:

	Según expediente adaptación	Según PGOU de Mijas vigente
Superficie del sector	672.079,16 m ² s	723.800 m ² s
Aprovechamiento lucrativo	132.113,64 m ² t (0,20)	(0,20) = 144.760,00 m ² t
Cesión equipamiento	47.270,45 m ² s	47.270,00 m ² s
Cesión zona verde	69.330,00 m ² s	69.330,00 m ² s
Cesión viario	60.335,18 m ² s	43.445,00 m ² s

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA

29 ENE. 2004



7. PARTES DEL PRESENTE DOCUMENTO

A.- MEMORIA.

1. ANTECEDENTES.
2. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO
3. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.
4. ADAPTACIÓN AL VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
5. ORDENACIÓN PROPUESTA.
 - 5.1. CRITERIOS.
 - 5.2. ZONIFICACIÓN Y USOS.
 - 5.2.1. ZONA RESIDENCIAL.
 - 5.2.2. ZONA DEPORTIVA.
 - 5.2.3. ZONA DE SERVICIOS.
 - 5.2.4. ZONA DE CESIÓN DE SUELO.
6. CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.
7. PARTES DEL PRESENTE DOCUMENTO.

B.- ANEJOS

- Nº 1.- Plano de zonificación del Sector SUP-R4 en el vigente PGOU
Nº 2.- Ficha urbanística del Sector en el vigente PGOU
Nº 3.- Oficio del Ayuntamiento, determinando la necesidad de redacción del expediente de adaptación

C.- PLANO.

- 1.- PLANO DE ZONIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS.

D.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

E.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Málaga, Julio de 2003

Los Ingenieros Autores,

Fdo.: Salvador Mansilla Vera

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA

9

14 NOV. 2003



EL SECRETARIO



B.- ANEJOS

ANEJO N° 1

PLANO DE ZONIFICACION DEL SECTOR SUP-R4 EN EL VIGENTE PGOU

ANEJO Nº 2

FICHA URBANISTICA DEL SECTOR EN EL VIGENTE PGOU

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MIJAS

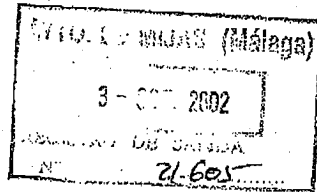
Fichas de aprovechamiento para el Suelo Urbanizable.

SECTOR:	SUP-R4
DENOMINACION:	Cerrado de Flyria
CLASIFICACION:	S Urbanizable Programado Transitorio
ETAPA:	R T
Superficie (M2):	723.800,00
Edif. General (M2/M2s):	0,20
Densidad (Viv/Ha):	20
Aprovechamientos (m2):	
	Patrimonializable: 130.284,00 M2.
	Exceso Patrimonializable: 0,00 M2.
	Cesion 10% A.Tipo: 14.476,00 M2.
Cesión de Suelo (M2s):	
	Cesion Equipamiento: 47.270,00 M2.
	Cesion Zona Verde: 69.330,00 M2.
	Cesion Viario: 43.445,00 M2.
	Otros: 0,00 M2.
Sistemas:	
	Ejecución: S.G. C-6.2.
	Obtención de Suelo: Cesión.

14/11/2002

ANEJO N° 3

**OFICIO DEL AYUNTAMIENTO, DETERMINANDO LA NECESIDAD
DE REDACCION DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACION**



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
NEGOCIADO DE GESTIÓN URBANÍSTICA
REF/ PROYECTO DE COMPENSACIÓN
SECTOR 23, S.U.P. R-4 "CERRADO DE ELVIRIA"

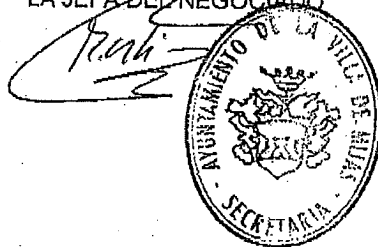
En relación con sus escritos nº R.E. 18.641 y R.E. 20.560 de fechas 26.08.02 y 19.09.02 respectivamente, tengo a bien dar traslado a Vd. del informe emitido al respecto por la Oficina Técnica Municipal, cuyo tenor es como sigue:

Se presenta por el interesado Proyecto de Compensación del Sector de Suelo Urbanizable Programado R4 "Cerrado de Elviria". Este sector se encuentra en Régimen Transitorio y según la Disposición Transitoria Sexta del vigente PGOU tiene que redactar un Expediente de Adaptación al citado Plan General.

Previo a la aprobación del Proyecto de Compensación habrá de tramitarse el anteriormente referido Expediente de Adaptación.

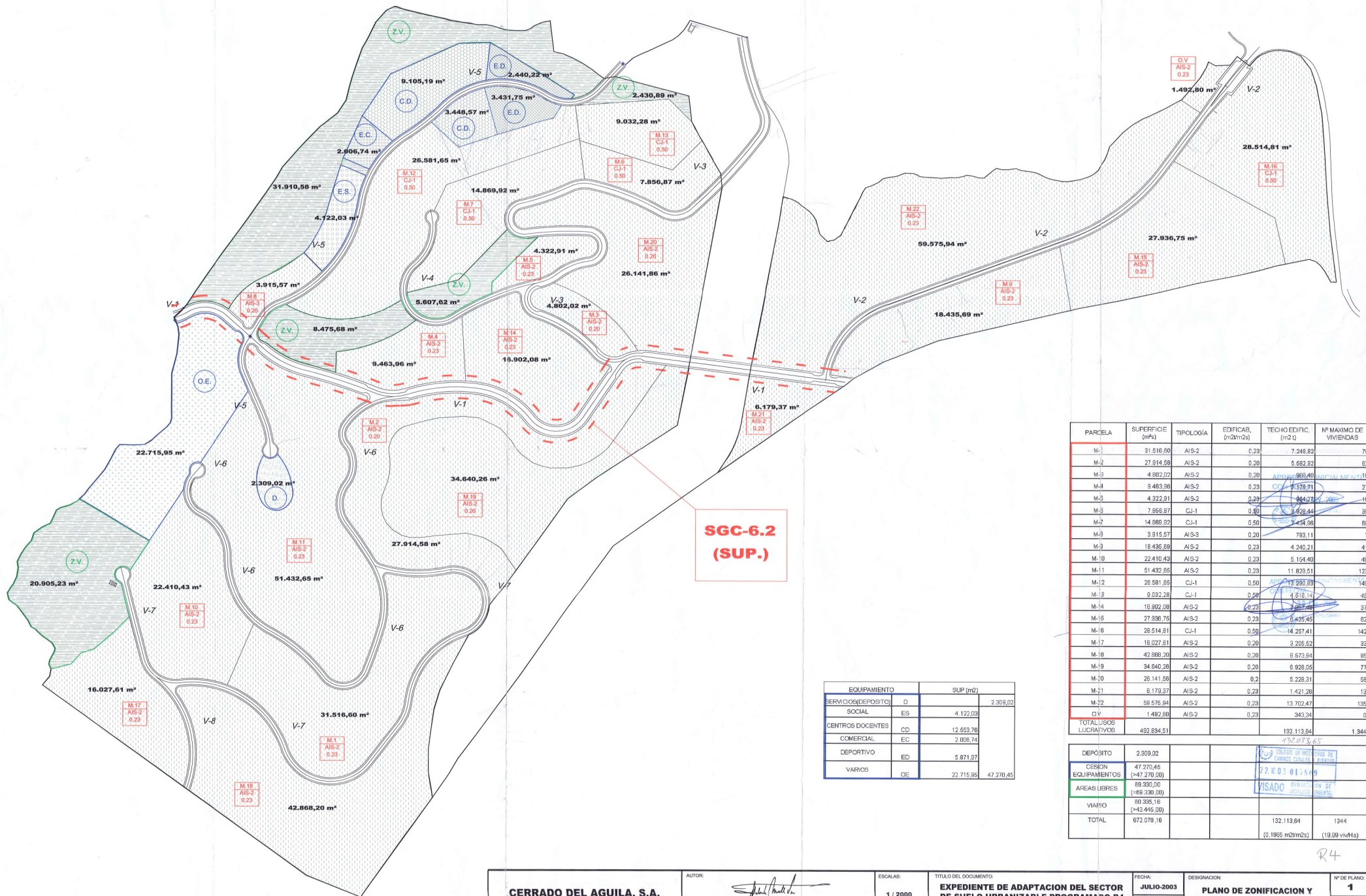
Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos.

Mijas a 2 de Octubre de 2.002
LA JEFA DEL NEGOCIADO



D. José Luis Ruiz Calvo

C.- PLANOS

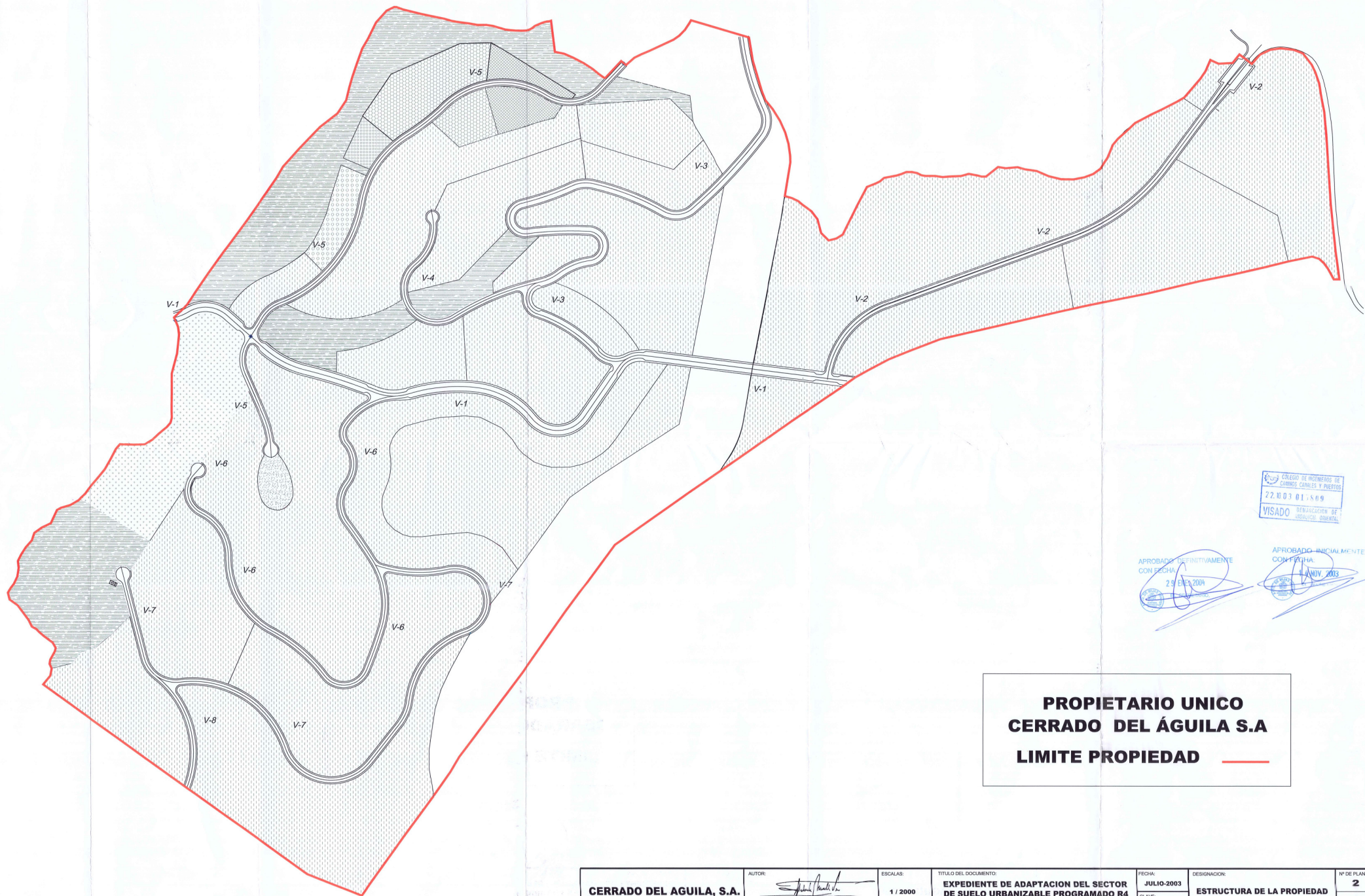


**SGC-6.2
(SUP.)**

EQUIPAMIENTO		SUP (m²)
SERVICIOS(DEPOSITO)	D	2.309,02
SOCIAL	ES	4.122,03
CENTROS DOCENTES	CD	12.653,76
COMERCIAL	EC	2.006,74
DEPORTIVO	ED	5.871,87
VARIOS	OE	22.715,95
TOTAL		47.270,45

PARCELA	SUPERFICIE (m²)	TIPOLOGIA	EDIFICAB. (m²/m²)	TECHO EDIFIC. (m²)	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS
M-1	31.516,00	AIS-2	0,23	7.249,82	70
M-2	27.914,58	AIS-2	0,20	5.682,82	62
M-3	4.802,02	AIS-2	0,20	960,40	10
M-4	9.483,98	AIS-2	0,23	2.178,21	27
M-5	4.322,81	AIS-2	0,23	994,27	10
M-6	7.868,87	CJ-1	0,50	3.934,44	38
M-7	14.880,92	CJ-1	0,50	7.440,46	60
M-8	3.915,57	AIS-3	0,20	793,11	7
M-9	18.436,69	AIS-2	0,23	4.240,21	41
M-10	22.410,43	AIS-2	0,23	5.154,40	49
M-11	51.432,85	AIS-2	0,23	11.829,51	123
M-12	28.581,86	CJ-1	0,50	14.290,93	149
M-13	9.032,28	CJ-1	0,50	4.516,14	45
M-14	18.802,08	AIS-2	0,23	4.285,48	37
M-15	27.936,75	AIS-2	0,23	6.425,45	62
M-16	28.514,81	CJ-1	0,50	14.257,41	142
M-17	16.027,81	AIS-2	0,20	3.205,52	33
M-18	42.988,20	AIS-2	0,23	9.873,94	95
M-19	34.840,28	AIS-2	0,20	8.928,05	77
M-20	26.141,86	AIS-2	0,2	5.228,31	58
M-21	5.179,37	AIS-2	0,23	1.421,26	13
M-22	59.575,94	AIS-2	0,23	13.702,47	135
O.V.	1.492,80	AIS-2	0,23	343,34	0
TOTAL USOS LUCRATIVOS	482.894,51			132.113,84	1.344

DEPOSITO	2.309,02		
CESION EQUIPAMIENTOS	47.270,45	(=47.270,00)	
AREAS LIBRES	89.330,00	(=89.330,00)	
VIARIO	10.305,16	(=43.445,00)	
TOTAL	672.079,16		
		132.113,84	1344
		(0.1865 m²/m²)	(19,99 vvi/ha)



COLEGIO DE INGENIEROS DE
 CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
 22.10.03 01.809
 VISADO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON FECHA
 29 ENERO 2004

APROBADO INICIALMENTE
 CON FECHA
 10 NOV. 2003

CERRADO DEL AGUILA, S.A.	AUTOR: SALVADOR MANSILLA VERA <small>Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos</small>	ESCALAS: 1 / 2000	TITULO DEL DOCUMENTO: EXPEDIENTE DE ADAPTACION DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO R4 "CERRADO DE EL VIRIA"	FECHA: JULIO-2003 CLAVE: EP-48/02-E	DESIGNACION: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	N° DE PLANO: 2 HOJA 1 DE 1
---------------------------------	--	----------------------	--	--	---	---

D.- ORDENANZAS DE APLICACION

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

1 4 NOV. 2003

EL SECRETARIO



ORDENANZAS DE APLICACION

Se reproducen a continuación las ordenanzas de aplicación según el PGOU.

O sea,

a) Viviendas unifamiliares aisladas AIS.

cuya aplicación se circunscribe a
las subzonas AIS-2 y AIS-3 con edifica-
bilidades de 0,20 m²t/ms y 0,23 m²t/m²s

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 ENE. 2004

EL SECRETARIO



b) Ciudad jardín CJ.

cuya aplicación se circunscribe a
la subzona CJ-1 con edificabilidad
de 0,50 m²t/ms



Capítulo 5.

ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS (AIS)

Art. 227.-Definición y objetivos.

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

Comprende las áreas de trama urbana tradicional o urbanizaciones residenciales que se han desarrollado con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ordenado constituye el elemento determinante de su morfología. El presente Plan General ordena 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-5 y 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 N2/m2s
AIS-1	0,75
AIS-2	0,45
AIS-3	0,35
AIS-4	0,25
AIS-5	0,20
AIS-6	0,15

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 ENO. 2004

EL SECRETARIO



DOCUMENTACION PARA APROBACION DEFINITIVA

2. Parcela mínima.

a) Superficie mínima de parcela.

SUB-ZONA	PARCELA MINIMA (m2)
AIS-1	200
AIS-2	350
AIS-3	500
AIS-4	800
AIS-5	2.000
AIS-6	3.000

b) Fachada mínima admisible de parcela

La fachada principal a vial público de las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima para cada una de las Sub-zonas:

SUB-ZONA	FACHADA MINIMA (m)
AIS-1	10
AIS-2	10
AIS-3	10
AIS-4	10
AIS-5	15
AIS-6	25

3. Ocupación máxima de parcela.

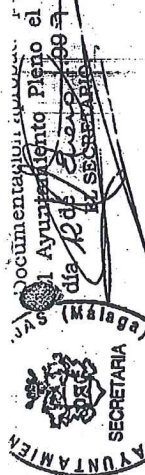
El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada Sub-zona:

SUB-ZONA	OCUPACION
AIS-1	50%
AIS-2	45%
AIS-3	35%
AIS-4	25%
AIS-5	20%
AIS-6	15%

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

14 NOV. 2003





4. Disposición de la superficie edificable.

- a) La superficie total de techo edificable a que da lugar la edificación de la edificabilidad neta se dispondrá con carácter general, en una única edificación principal por parcela.
- b) No obstante se podrá desarrollar conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas (ADS), tanto en el caso de Edificio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza de AIS, para la correspondiente Sub-zona.

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

SUB-ZONA	PARCELA
AIS-1	1.000 m ²
AIS-2	2.000 m ²
AIS-3	4.000 m ²
AIS-4	6.000 m ²
AIS-5	8.000 m ²
AIS-6	20.000 m ²

Esto 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. 211.- Condiciones de la Edificación.

1. Separación a linderos públicos.

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

SUB-ZONA	SEPARACION MINIMA
AIS-1	2 metros
AIS-2	2 metros
AIS-3	3 metros
AIS-4	3 metros
AIS-5	4 metros
AIS-6	10 metros

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 ENE. 2004



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.

2. Separación a linderos privados.

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

Se permiten las siguientes variantes

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

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

3. Altura máxima y número de Plantas.

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

El aprovechamiento bajo cubierta se regirá por lo dispuesto en el artículo 190

4. Altura libre de Plantas.

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

5. Sótano.

Se admite en todas las Sub-zonas una Planta Sótano para uso de garajes y trasteros exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 132 de estas Normas.

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

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

14 NOV. 2003



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 ENE. 2004

EL SECRETARIO

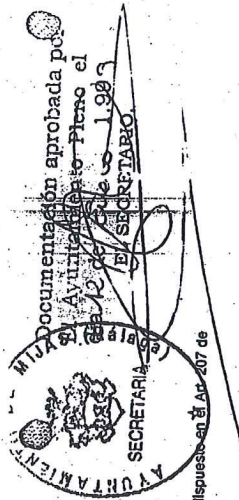


DOCUMENTACION PARA APROBACION DEFINITIVA

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

14 NOV. 2003

EL SECRETARIO



AYUNTAMIENTO DE MIJAS
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

6. Condiciones de uso

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. 21. - Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso dominante: Vivienda unifamiliar aislada y adosada.

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

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

Documentación aprobada por
El Ayuntamiento Pleno
el día 12 de Mayo de 1995
EL SECRETARIO

Capítulo 7.

LA DE CIUDAD JARDÍN (CJ)

Art. 230.- Definición y objetivos.

Esta ordenanza viene a ser una asimilación de las ordenanzas AGRUP-GRUP-E, en su versión familiar y BLO, del PGOU87 con la introducción de nuevos parámetros. Con ella se pretende regular futuros procesos de colonización de suelo significados por su densidad media, baja ocupación y discreta altura edificable, a medio camino entre la edificación compacta de las áreas centrales y núcleos consolidados y la imagen suburbana de las urbanizaciones residenciales.

Serán, pues, áreas de carácter mixto de viviendas unifamiliares y plurifamiliares, con edificios de entre 4 y 5 plantas que, en su conjunto, ocupan menos suelo que los sectores existentes de ordenación familiar con bloques plurifamiliares, permitiendo la existencia de grandes espacios libres para el uso de recreo. El presente ordenamiento habrá de imprimir a estas zonas su carácter más significativo.

Se establece bajo esta ordenanza la posibilidad de disponer las edificaciones en agrupaciones tipo Pueblo Mediterráneo.

Art. 231.- Definición de Sub-zonas

Las zonas de extensión abarcadas por la presente ordenanza se dividen a su vez en las siguientes subzonas, atendiendo a sus distintos grados de clasificación y variantes topográficas: Cj-1, Cj-2, Cj-3 y Cj-4.

Art. 240.- Condiciones de la Ordenación y Edificación.

1. Edificabilidad neta.

Subzona	Índice de edificabilidad neta
→ Cj-1	0,80 m ² /m ² s
Cj-2	0,83 m ² /m ² s
Cj-3	1,16 m ² /m ² s
Cj-4	1,33 m ² /m ² s

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA

28 FEB. 2004

EL SECRETARIO

DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

2. Parcelación.

La parcela mínima edificable es de 600 m² para todas las subzonas.

3. Altura edificable y ocupación de suelo.

Para cada una de las subzonas de la presente ordenanza, la altura es un parámetro que se presenta unívocamente relacionado con el tamaño de la parcela y ocupación de la misma de acuerdo con las relaciones siguientes:

Subzonas	Edificabilidad neta (m ² /m ² s)	Para construir un número máximo de plantas de	Es preciso disponer de un número máximo de plantas de	Con una ocupación máxima del 45%
Cj-1	0,60	PB-1	500-1 200	50
		PB-2	> 1 200	45
Cj-2	0,83	PB-1	600-1 200	50
		PB-2	> 1 200	45
Cj-3	1,16	PB-1	500-1 200	55
		PB-2	1 200-2 400	50
		PB-3	> 2 400	45
Cj-4	1,33	PB-1	600-1 200	55
		PB-2	1 200-2 400	50
		PB-3	> 2 400	45

La correspondencia entre el número de plantas y la altura máxima, expresada en metros, regula mediante la siguiente relación:

Altura máxima (m)	Nº de plantas
Hasta 4,20	PB
Hasta 7	PB+1
Hasta 10	PB+2
Hasta 13	PB+3

Para todo lo referente a la altura edificable permitida se estará a lo dispuesto en los artículos 188 y 190 de las presentes Normas

Sobre una cubierta plana podrá emplazarse un cuerpo de edificación habitativa rodeado un mínimo de 3,00 metros sobre la vertical del plano de la fachada.

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

5

14 NOV. 2003

EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29 ENE. 2004

EL SECRETARIO

DOCUMENTACION PARA APROBACION DEFINITIVA

Documentación aprobada por el
El Ayuntamiento Pleno el
día 12 de Mayo de 1995
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE MÍJAS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

dicho cuerpo no supere la altura absoluta de 2,70 metros medida internamente y la ocupación suponga más del 50% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior.

4. Separación a linderos públicos.

La separación del edificio o los linderos públicos para todas las subzonas, vendrá dada por la siguiente relación:

ALTURA	DISTANCIA A LINDERO PUBLICO
PB-1	3
PB-2	3
PB-2 + Alco - PB-3	3,50
PB-3-Alco	4,00

Se exceptúan de esta condición en los casos siguientes:

a) Los edificios sobre parcelas cuya fachada a vial tenga una longitud mayor de 40 metros, en cuyo caso podrán alinearse a vial.

b) Las parcelas que den fachada a los viales estructurantes de los Planes Parciales, cuya alineación a vial es obligatoria.

Las parcelas situadas en manzanas cuya fachada o fachadas se hubieran edificado en más del 50% de su longitud, con anterioridad a la aprobación del Plan, con edificios alineados a vial. En tales casos los edificios sobre dichas parcelas podrán construirse alineados a vial.

5. Separación a linderos privados.

En todas las Sub-zonas, la separación a linderos privados será como mínimo de 1/2 de la altura total del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.

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

5. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela y longitud máxima de la edificación.

Los edificios tendrán una longitud máxima de 60 m. En el caso de disponerse varos en una misma parcela la separación mínima entre fachadas será de 2/3 de la altura del edificio más alto.

7. Disposición del volumen edificable.

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela; la limitación vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables a la Zona, estableciéndose en todo caso la condición de que la fachada del edificio no podrá superar los 50 metros de longitud máxima.

En todas las subzonas la presente ordenanza puede tener una forma de aplicación que se traduzca en último término en tipología de viviendas unifamiliares, aisladas o adosadas. Ello se permite expresamente siempre que o se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las subzonas.

8. Ordenanzas de valla.

Para todo lo referente a los cerramientos exteriores de parcela se estará a lo dispuesto en el Art. 207 de estas Normas.

9. Aparcamientos.

El número de aparcamientos se regula en función de lo dispuesto por el artículo 8º.

Art. 241. — Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Viviendas en sus modalidades plurifamiliar y unifamiliar, aislada y adosada.
- Los delimitados en el artículo 56 de estas Normas con los números 3, 4, 5 (excluyéndose la 1ª; Primera Categoría) y 7 a 17 ambos inclusive.

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

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

14 NOV. 2003

EL SECRETARIO

**E.- CUADRO DE CARACTERISTICAS
URBANISTICAS**

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

29-ENE. 2004



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

14 NOV. 2003



EL SECRETARIO

PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	P.G.O.U. vigente			
		TIP.	EDIFICAB. (m ² t/m ² s)	TECHO EDIFIC. (m ² t)	Nº MAXIMO VIVIENDAS
1	31.516,60	AIS-2	0,23	7.248,82	70
2	27.914,58	AIS-2	0,20	5.582,92	62
3	4.802,02	AIS-2	0,20	960,40	10
4	9.463,96	AIS-2	0,23	2.176,71	27
5	4.322,91	AIS-2	0,23	994,27	10
6	7.856,87	CJ-1	0,50	3.928,44	39
7	14.869,92	CJ-1	0,50	7.434,96	60
8	3.915,57	AIS-3	0,20	783,11	7
9	18.435,69	AIS-2	0,23	4.240,21	41
10	22.410,43	AIS-2	0,23	5.154,40	49
11	51.432,65	AIS-2	0,23	11.829,51	117
12	26.581,65	CJ-1	0,50	13.290,83	123
13	9.032,28	CJ-1	0,50	4.516,14	45
14	16.902,08	AIS-2	0,23	3.887,48	37
15	27.936,75	AIS-2	0,23	6.425,45	62
16	28.514,81	CJ-1	0,50	14.257,41	142
17	16.027,61	AIS-2	0,20	3.205,52	33
18	42.868,20	AIS-2	0,20	8.573,64	95
19	34.640,26	AIS-2	0,20	6.928,05	77
20	26.141,56	AIS-2	0,20	5.228,31	58
21	6.179,37	AIS-2	0,23	1.421,26	13
22	59.575,94	AIS-2	0,23	13.702,47	135
O.V.	1.492,80	AIS-2	0,23	343,34	--
TOTAL USOS LUCRATIVOS				132.113,64	1.344

EQUIPAMIENTO		SUPERFICIE (m ² s)			
DEPOSITO	D	2.309,02			
EQUIP. SOCIAL	E.S.	4.122,03			
CENTROS DOCENTES	CD	12.553,76			
EQUIP. COMERCIAL	E.C.	2.006,74			
EQUIP. DEPORTIVO	E.D.	5.871,97			
VIARIOS	O.E.	22.715,95			
TOTAL EQUIPAMIENTO		47.270,45 (> 47.270)			
AREAS LIBRES		69.330 (=69.330)			
VIARIO		60.335,18 (>43.445)			

TOTAL	672.079,16			(0,1966 m ² t/m ² s)	(19,96 viv/Ha)
-------	------------	--	--	--	----------------