Documento de Avance a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas relativa a las manzanas B.5, B.11, B.15 y B.20 del Sector SUP.R-15 (RT) "La Cala Golf"

Índice

1.	OBJETO.	3
2.	ÁMBITO DE ACTUACIÓN.	5
2.1.	Antecedentes urbanísticos.	5
2.2	Identificación de las manzanas objeto de innovación.	7
3.	PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.	13
4.	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.	18
4.1	Alternativa 0. No realizar intervención edificatoria alguna.	18
4.2	Alternativa 1. Edificar las manzanas de conformidad con la ordenación urbanística vigente.	18
4.3	Alternativa 2. Innovar el PGOU de Mijas, con carácter previo al desarrollo edificatorio de las manzanas, con el objetivo de modificar la tipología edificatoria aplicable y de reducir el número de viviendas.	19
4.4	Justificación de la alternativa elegida.	21
5.	PROPUESTA DE ORDENACIÓN.	24
6.	CARTOGRAFÍA.	26
7.	ANEXOS	27

1. OBJETO.

El presente documento representa el Avance a una propuesta de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística ("PGOU") de Mijas relativa a las manzanas B.5, B.11, B.15 y B. 20 del Sector SUP.R-15 (RT) "La Cala Golf".

Tal modificación del PGOU se plantea ante la constatación de que la tipología edificatoria aplicable, correspondiente a la *Zona Residencial "B" (Adosadas, ADS-1)*, no responde de manera adecuada a la configuración morfológica y topográfica de tales manzanas. Como se indicará más adelante, esta configuración determina que, a día de hoy, la aplicación de tal ordenanza no permita dotar a las parcelas de accesos adecuados que posibiliten una integración de la edificación respetuosa con el paisaje, toda vez que genera pantallas visuales continuas, motivadas por las plataformas que han de ejecutarse para implantar los edificios realizados en desarrollo de los parámetros de tal ordenanza.

De conformidad con lo anterior, se plantea la conveniencia y oportunidad de innovar el PGOU de Mijas con el objeto de modificar la calificación de las precitadas manzanas B.5, B.11, B.15 y B. 20 y de reducir del número de viviendas que el planeamiento vigente les asigna. Todo ello sin alterar la superficie o la delimitación de las referidas parcelas, ni la edificabilidad neta atribuida a las mismas.

El artículo 77.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y el artículo 101.2 de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022 de 29 de noviembre (RLISTA), disponen que "*el Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente*".

De conformidad con lo anterior, debemos indicar que mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Mijas de 5 de julio de 2023, se declaró la oportunidad de iniciar la tramitación de la precitada Modificación Puntual del PGOU de Mijas relativa a las manzanas B.5, B.11, B.15 y B.20 del Sector SUP.R-15 (RT) "La Cala Golf", promovida por los propietarios de tales inmuebles mediante solicitud de fecha 18 de mayo de 2023 (REF/EXPTE. 752.-). Igualmente, en dicha Junta de Gobierno Local se acordó solicitar de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga de la Junta de Andalucía, pronunciamiento expreso de verificación en relación a la inexistencia de impacto significativo en el medio ambiente. Formulada tal consulta, dicha Delegación Territorial dio respuesta a la misma el 14 de septiembre de 2023 [Ref.- SPA/DPA/EBF/129/2023 (C/99/2023)], pronunciándose en el sentido de considerar que la referida modificación del PGOU "*deberá someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad de simplificada, en virtud de lo recogido en el artículo 40.4 a de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental*".

Partiendo de estos antecedentes, y de conformidad con lo dispuesto en los precitados artículos 77 de la LISTA y 101 del RLISTA, se redacta el presente documento de

Avance. Disponen tales preceptos que el Avance de un instrumento de ordenación urbanística debe describir y justificar "*el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables*". Todos estos contenidos se desarrollan en los siguientes apartados de este documento.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación de la propuesta de innovación del PGOU objeto del presente documento de Avance, viene representado por las manzanas B.5, B.11, B.15 y B. 20 del Sector SUP.R-15 (RT) "La Cala Golf" y son resultado del desarrollo urbanístico de dicho ámbito.

2.1. Antecedentes urbanísticos.

El PGOU de Mijas fue aprobado definitivamente mediante Acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga ("CPOTU"), adoptados en fecha 16 de diciembre de 1999 [sesión nº 9/1999 (BOP de Málaga nº 20, de 31 de enero de 2000)], 20 de diciembre de 2000 [sesión nº 10/2000 (BOP nº 21, de 30 de enero de 2001, página 28)] y 12 de abril de 2002. En fecha 26 de marzo de 2010, el Pleno del Ayuntamiento de Mijas aprobó un Documento de adaptación del PGOU a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía ("LOUA"), cuyo contenido normativo se publicó en el BOP nº 18, de 27 de enero de 2011.

La ordenación pormenorizada del Sector SUP.R-15 (RT) "La Cala Golf" se contenía en el Plan Parcial ("PP") del Sector, aprobado definitivamente por la CPOTU en sesión de 4 de octubre de 1995. En la medida en que el PGOU de Mijas de 1999 modificó los parámetros urbanísticos previstos en el citado PP, resultó necesario tramitar un Expediente de adaptación del mismo al PGOU, que fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Mijas, de fecha 10 de mayo de 2002, y publicado en el BOP de Málaga nº 110, de 11 de junio de 2002.

Mediante Orden de 27 de septiembre de 2011, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda aprobó una modificación puntual del PGOU de Mijas, en virtud de la cual se estableció una nueva zonificación que modificó la ordenación detallada del Sector SUP.R-15 (RT) "La Cala Golf", que hasta entonces se contenía en el precitado documento de PP aprobado definitivamente el 10 de mayo de 2002. De esta forma, la vigente ordenación detallada de las manzanas B.5, B.11, B.15 y B. 20 se contiene en el PGOU de Mijas, al haberse incorporado a este instrumento en virtud de la referida modificación puntual aprobada el 27 de diciembre de 2011. Tal PGOU es, por tanto, el plan que se modifica en virtud de la propuesta de innovación objeto del presente documento de Avance.

Más adelante, en fecha 28 de noviembre de 2013, el Pleno del Ayuntamiento de Mijas aprobó el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas ("TRPGOU"), que constituye el instrumento de planeamiento general vigente en el municipio. Tanto el acuerdo de aprobación de dicho instrumento como el contenido normativo del mismo se publicaron en el BOP de Málaga nº 91, de 15 de mayo de 2014. De conformidad con el TRPGOU y con el Documento de adaptación, el Sector SUP.R-15 (RT) "La Cala Golf" se clasifica como "Suelo Urbanizable Ordenado en Ejecución". Esta categoría comprende, según tales instrumentos, los terrenos que, contando con ordenación pormenorizada en vigor, disponen además de los correspondientes instrumentos de gestión y/o ejecución aprobados definitivamente, de modo que

continuaban ejecutándose conforme a las previsiones contenidas en tales instrumentos (cfr. artículo 23.2.A y Cuadro 2B d de las NNUU del Documento de adaptación).

El sistema de actuación que se contempló en el planeamiento urbanístico para el desarrollo del Sector SUP.R-15 (RT) “La Cala Golf” fue el de compensación. A tales efectos, la Junta de Compensación de dicho ámbito se constituyó mediante escritura pública otorgada por el Notario de Mijas, D. Miguel Esteban Barranco Solís, el día 27 de abril de 1999, bajo el número 1086 de su protocolo.

Por su parte, originariamente se aprobó un Proyecto de Reparcelación (“PR”) para el Sector SUP.R-15 (RT) “La Cala Golf”, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Mijas de fecha 30 de enero de 1998, el cual fue inscrito en el Registro de la Propiedad nº 2 de Mijas. Con posterioridad, se redactó una “Operación Jurídica Complementaria”, que fue elevada a público ante el Notario de Mijas, D. Miguel Esteban Barranco Solís, el día 18 de octubre de 2002, con el número 2.314 de su protocolo. La citada escritura fue rectificada mediante otra posterior otorgada ante el mismo Notario en fecha 23 de enero de 2003, con el número 124 de su protocolo. Ambas fueron inscritas en el Registro de la Propiedad nº 2 de Mijas el 6 de febrero de 2003. Más adelante, con fecha 19 de septiembre de 2013, el Pleno del Ayuntamiento de Mijas aprobó definitivamente el Texto Refundido de la Modificación del PR (“TRPR”), que fue inscrito en el Registro de la Propiedad nº 2 de Mijas en fecha 21 de febrero de 2014. El citado TRPR tuvo por objeto modificar el PR para adaptarlo a la ordenación pormenorizada contenida en la Modificación de elementos del PGOU de Mijas aprobada el 27 de septiembre de 2011. Las manzanas objeto del presente documento de Avance se crearon, por tanto, en virtud del referido TRPR.

En la actualidad, la urbanización correspondiente a las manzanas manzanas B.5, B.11, B.15 y B. 20 del Sector SUP.R-15 (RT) "La Cala Golf" se encuentra completamente ejecutada, de ahí que tales parcelas reúnan a día de hoy los requisitos necesarios para merecer la condición de solar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.3 de la LISTA y en el artículo 19.6 del RLISTA.

Dentro del Sector SUP.R-15 (RT), “La Cala Golf”, se ha llevado a cabo el desarrollo edificatorio de un total de 20 parcelas, habiéndose construido 1017 viviendas, además de un hotel y tres campos de golf. La urbanización del Sector, por su parte, se encuentra ejecutada en un 98%

2.2 Identificación de las manzanas objeto de innovación.

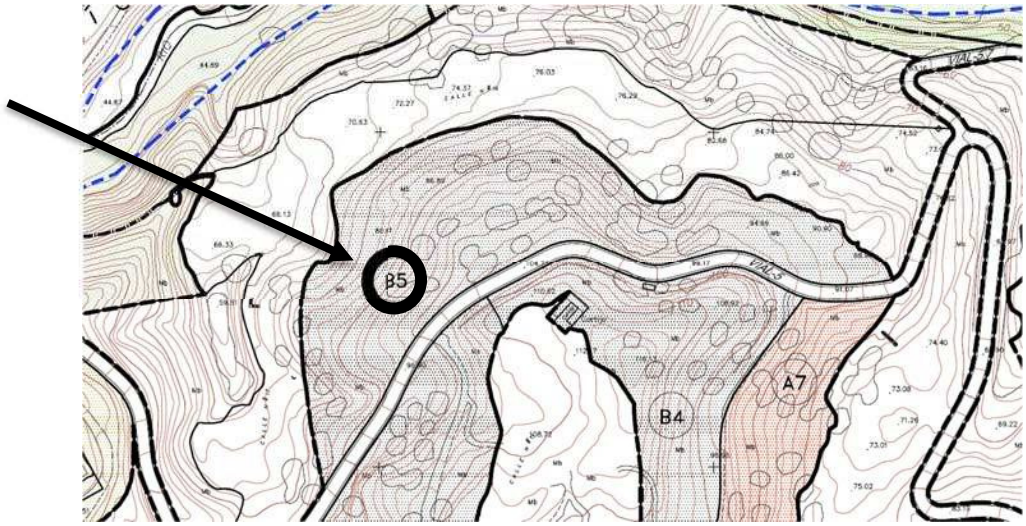
En la siguiente imagen se identifican las manzanas objeto de la propuesta de innovación dentro del entorno urbano en el que se ubican:

Plano Fincas Objeto de Innovación

La **manzana B.5** se corresponde con la finca con Referencia catastral 6457101UF4465N0001JD. Se trata de la parcela inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Mijas con el nº 65962, al Tomo 1728, Libro 932, Folio 137. Su titular registral es RANCHOS REUNIDOS, S.A. Tiene una superficie de 25.461 m2, y se describe de la siguiente forma:

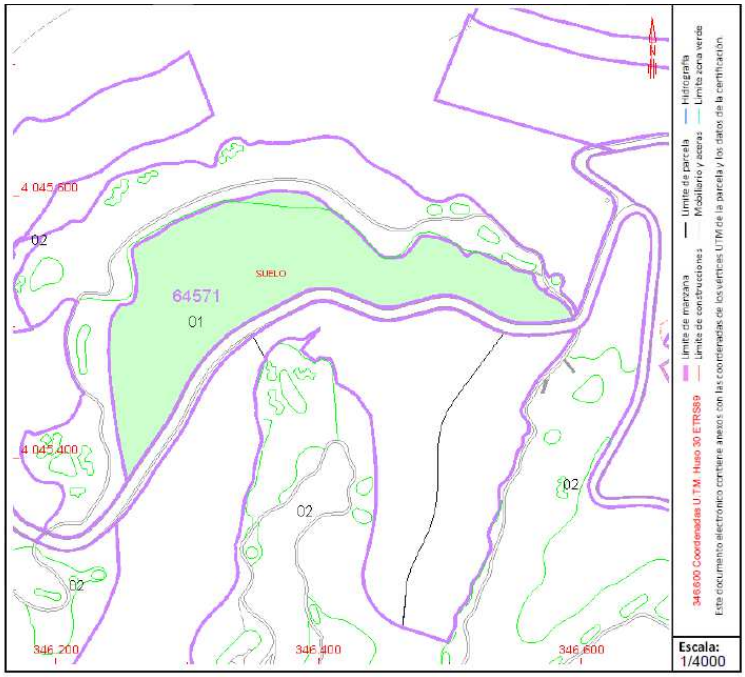
> "*URBANA.- Parcela de terreno o solar edificable, identificado como zona de viviendas agrupadas y adosadas, demarcada con la letra B.5.*". Tiene los siguientes *"Linderos: norte, con límite del campo de golf o suelo no urbanizable; sur, con alineación del vial rodado de la urbanización; este, con límite del campo de golf o suelo no urbanizable; oeste, con límite del campo de golf o suelo no urbanizable".*

La parcela B.5 tiene la siguiente configuración según el plano de "Ordenación pormenorizada modificada", hoja nº 6, de la modificación puntual del PGOU de Mijas, aprobada mediante Orden de 27 de septiembre de 2011 por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda:



Plano de “Ordenación pormenorizada modificada” hoja nº6

Dicha configuración es coincidente con la reflejada en la hoja nº 20-F del Plano de Calificación y Gestión del TRPGOU. Por su parte, según el catastro, la manzana B.5 tendría la siguiente configuración gráfica, igualmente coincidente con la contemplada en el planeamiento urbanístico vigente:

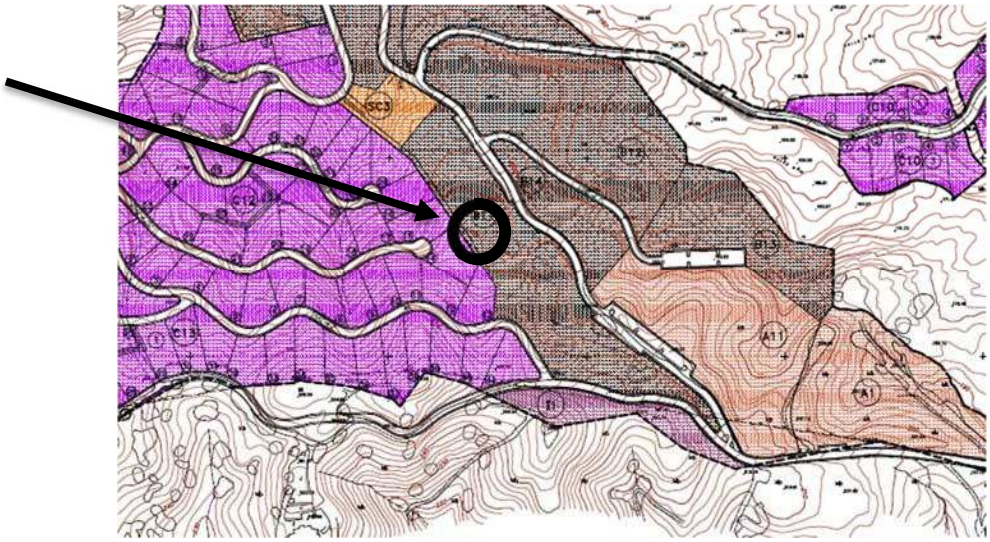


MANZANA B.5 (Catastro)

La **manzana B.11** se corresponde con la finca con Referencia catastral 4951103UF4455S0001IJ. Se trata de la Finca Registral nº 65974 inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Mijas, al Tomo 2232, Libro 1436, Folio 26. Pertenece en proindiviso a las mercantiles RANCHOS REUNIDOS, S.A. Y TAYLOR WIMPEY ESPAÑA S.A.U. Tiene una superficie de 23.900 m2 y se describe de la siguiente forma:

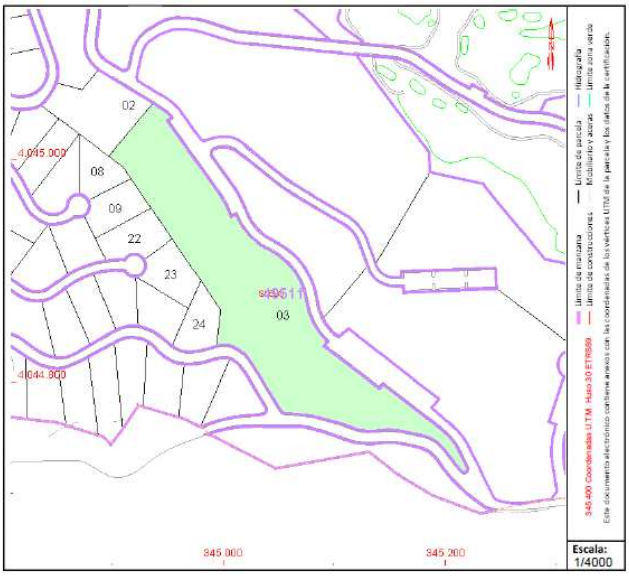
> "*URBANA.- Parcela de terreno o solar edificable, identificado como zona de Viviendas Agrupadas y Adosadas, demarcada con la letra B11 del Sector de Planeamiento "La Cala Golf", partido del Río Ojén, término municipal de Mijas Tiene una extensión superficial de veintitrés mil novecientos metros cuadrados. Linda: Al Noreste, con alineación del vial rodado de la Urbanización Sur, con alineación del vial rodado de la Urbanización; Oeste, con alineación del vial rodado de la Urbanización y con finca resultante C-12 y un tramo recto con finca resultante SC-3".*

Tiene la siguiente configuración según el plano de "Ordenación pormenorizada modificada", hoja nº 6, de la modificación puntual del PGOU de Mijas aprobada mediante Orden de 27 de septiembre de 2011:



Plano de Ordenación Pormenorizada modificada Hoja nº 6

Dicha configuración es coincidente con la reflejada en las hojas nº 21-E y 22-E del Plano de Calificación y Gestión del TRPGOU. Por su parte, según el catastro la manzana B.11 tendría la siguiente configuración gráfica, que igualmente coincide con la contenida en los mencionados instrumentos de planeamiento:

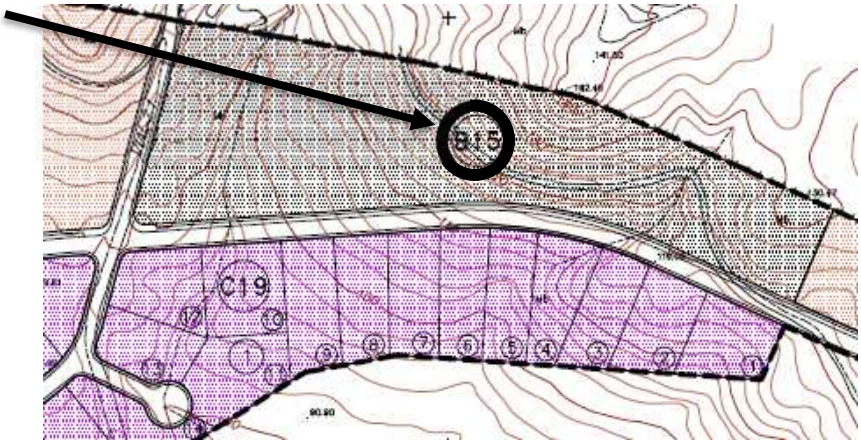


Manzana B.11 (Catastro)

La **manzana B.15** se corresponde con la finca con Referencia catastral nº 5263701UF4456S0001DA. Se trata de la parcela inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Mijas con el nº 97665, al Tomo 2342, Libro 1546, Folio 169. Su titular registral es RANCHOS REUNIDOS, S.A. Tiene una superficie de 20.076 m2 y se describe de la siguiente forma:

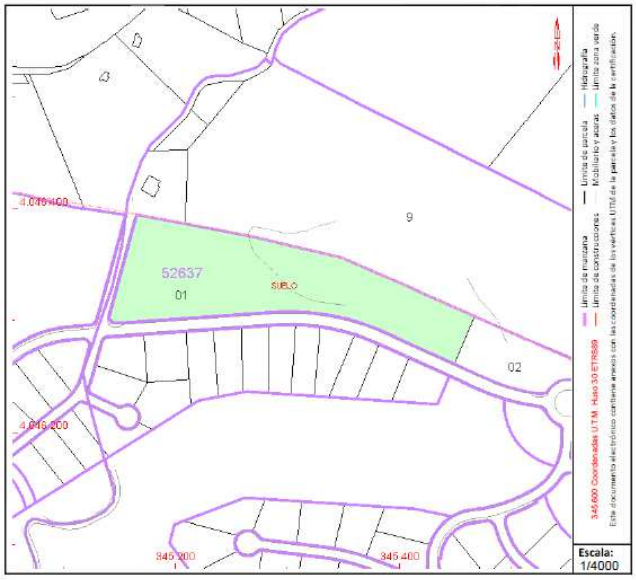
> "*URBANA.- Parcela de terreno o solar edificable designado como B15, del Sector de Planeamiento SUP. R-15 (R.T.) "La Cala Golf" del PGOU, de Mijas. Destinada al Uso Residencial. Tiene una extensión superficial de VEINTE MIL SETENTA y SEIS METROS CUADRADOS. Linda: Al Norte: en dos tramos rectos, con el límite del propio Sector de Planeamiento. Al Sur: en varios tramos rectos y curvos, con el Vial designado con el número 2. Al Este: en un tramo recto, con la Zona Residencia designada como A15.1. Al Oeste: en un tramo recto, con el Vial designado con el número 2.1. Superficie.- 20.076,00 m²*".

Tiene la siguiente configuración según el plano de "Ordenación pormenorizada modificada", hoja nº 6, de la modificación puntual del PGOU de Mijas aprobada mediante Orden de 27 de septiembre de 2011, la cual es coincidente con la reflejada en las hojas 18-E y 19-E del Plano de Calificación y Gestión del TRPGOU:



Hojas 18-E y 19-E del Plano de Calificación y Gestión TRPGOU

Según el catastro, la manzana B.15 tiene la siguiente configuración gráfica, igualmente coincidente con la reflejada en los precitados instrumentos de planeamiento:



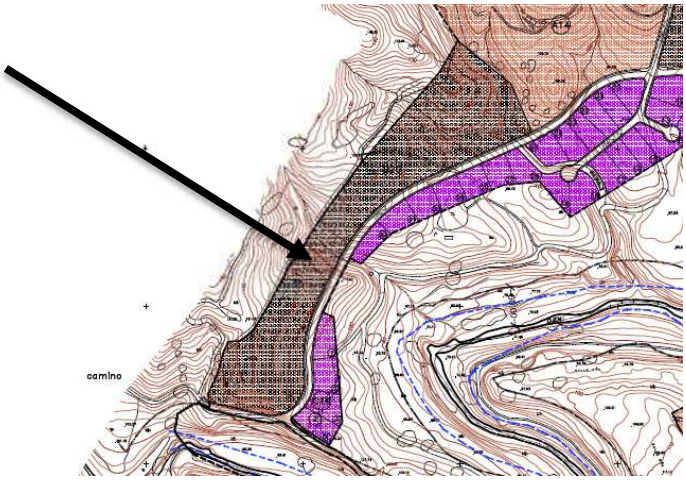
Manzana B.15 (Catastro)

Por último, la **manzana B.20** se corresponde con la finca con Referencia catastral nº 4761801UF4446S0001MU. Se trata de la parcela inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Mijas con el nº 97675, al Tomo 2342, Libro 1546, Folio 179. Su titular registral es RANCHOS REUNIDOS, S.A. Tiene una superficie de 42.284 m2, y se describe de la siguiente forma:

> "*URBANA.- Parcela de terreno o solar edificable designado como B20, del Sector de Planeamiento SUP. R-15 (R.T.) "La Cala Golf" del P.G.O.U, de Mijas. Destinada al Uso Residencial. Tiene una extensión superficial de CUARENTA y DOS MIL*

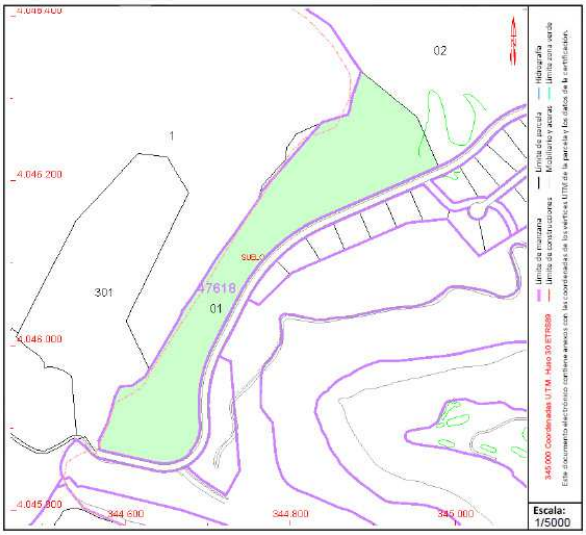
DOSCIENTOS OCHENTA y CUATRO METROS CUADRADOS. Linda: Al Norte: en dos tramos rectos, con la Zona Residencial, designada como A14. Al Sur: en un tramo recto y curvo, con el Vial designado con el número 2. Al Este: en varios tramos rectos y curvos, con el Vial designado con el número 2. Al Oeste: en varios tramos rectos, con el límite del propio Sector de Planeamiento. Superficie.- 42.284,00 m²".

Tiene la siguiente configuración según el plano de "Ordenación pormenorizada modificada", hoja nº 6, de la modificación puntual del PGOU de Mijas aprobada mediante Orden de 27 de septiembre de 2011, la cual es coincidente con la reflejada en las hojas 19-D y 19-E del Plano de Calificación y Gestión del TRPGOU:



Plano de "Ordenación pormenorizada modificada", hoja nº6

Según el catastro, la manzana B.20 tendría la siguiente configuración gráfica, que coincide asimismo con la reflejada en los referidos instrumentos de planeamiento:



Manzana B.20 (catastro)

3. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

Las manzanas B.5, B.11, B.15 y B. 20 del Sector SUP.R-15 (RT) "La Cala Golf" del PGOU de Mijas no tienen ningún tipo de afección derivada de la legislación ni de la planificación sectorial ni territorial. Las posibilidades de desarrollo edificatorio de tales parcelas se encuentran, no obstante, condicionadas por la situación morfológica y topográfica de estos inmuebles.

La configuración morfológica y topográfica de las manzanas B.5, B.11, B.15 y B. 20 determina que, a día de hoy, no resulte posible dotar a las parcelas de accesos adecuados que permitan una integración de la edificación de manera respetuosa con el paisaje, sin generar pantallas visuales continuas motivadas por las necesarias contenciones que requieren las plataformas para implantar las edificaciones.

La ejecución de la red viaria generó situaciones topográficas en algunas parcelas que hacen prácticamente inviable el desarrollo de las tipologías determinadas por el Plan Parcial del Sector.

Estas parcelas, como resultado del movimiento de tierras efectuado para la ejecución de los viales, quedan a veces desconectadas del vial que les da acceso por el desnivel generado y en otras ocasiones las pendientes resultantes impiden materializar el aprovechamiento urbanístico asignado

En las siguientes fotografías se ilustra la situación topográfica de las manzanas:

Parcela B-20

Parcela B-15

Parcela B-11

Parcela B-5

4. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.

Se analizan en este apartado las alternativas que se han valorado, con carácter previo a la formulación de la propuesta de innovación del PGOU de Mijas, en relación con el desarrollo edificatorio y la ordenación de las manzanas B.5, B.11, B.15 y B. 20 del Sector SUP.R-15 (RT).

4.1 Alternativa 0. No realizar intervención edificatoria alguna.

La Alternativa 0 consistiría en la no realización de intervención edificatoria alguna en las manzanas. Se trata de una alternativa que no sólo contradice la vocación urbana de las mismas, sino que además contravendría las exigencias establecidas en la normativa urbanística en relación con el deber de edificación en plazo de las parcelas que hayan adquirido la condición de solar.

4.2 Alternativa 1. Edificar las manzanas de conformidad con la ordenación urbanística vigente.

La Alternativa 1 consistiría en proceder al desarrollo edificatorio de las manzanas aplicando para ello los parámetros establecidos en el planeamiento urbanístico vigente.

Como se ha indicado en el apartado 2.1 del presente documento de Avance, la ordenación urbanística detallada de las manzanas B.5, B.11, B.15 y B. 20 del Sector SUP.R-15 (RT) "La Cala Golf", se incorporó al PGOU de Mijas en virtud de la modificación puntual aprobada por Orden de 27 de septiembre de 2011, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía. Se plasmó posteriormente al TRPGOU aprobado el 28 de noviembre de 2013. De conformidad con lo establecido en el plano de “Ordenación pormenorizada modificada”, hoja nº 6, de la referida modificación puntual, y en los planos de “Calificación y gestión”, serie B, hojas 18-E, 19-D, 19-E, 20-F, 21-E y 22-E del TRPGOU, los principales parámetros de la ordenación urbanística detallada de tales manzanas se resumen en el siguiente cuadro:

PARCELA	USO	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m2t/m2s	EDIFICABILIDAD m2t	Nº DE VIVIENDAS
B.5	Residencial	B (Adosadas, ADS-1)	25.461,00 m2	0,50	12.730,50	116
B.11	Residencial	B (Adosadas, ADS-1)	23.900,00 m2	0,40	9.560,00	87
B.15	Residencial	B (Adosadas, ADS-1)	20.076,00 m2	0,30	6.022,80	52
B.20	Residencial	B (Adosadas, ADS-1)	42.284,00 m2	0,30	12.702,99	110

Tal y como se refleja en el cuadro anterior, las manzanas B.5, B.11, B.15 y B. 20 del Sector SUP.R-15 (RT), "La Cala Golf", se encuentran en la actualidad calificadas con la ordenanza correspondiente a la *Zona Residencial "B" (Adosadas, ADS-1).* Se trata de una tipología caracterizada por su mayor intensidad en consumo de suelo, respecto de otras ordenanzas edificatorias contempladas igualmente por el planeamiento urbanístico para diferentes manzanas del referido Sector y que, por tal circunstancia, no responde de manera adecuada a la configuración topográfica de los inmuebles objeto de esta innovación, tal y como se ha reflejado en el apartado 3 del presente documento de Avance.

4.3 Alternativa 2. Innovar el PGOU de Mijas, con carácter previo al desarrollo edificatorio de las manzanas, con el objetivo de modificar la tipología edificatoria aplicable y de reducir el número de viviendas.

La alternativa 2 pasaría por modificar la ordenación urbanística detallada de las manzanas B.5, B.11, B.15 y B. 20 del Sector SUP.R-15 (RT) "La Cala Golf" y proceder, posteriormente, al desarrollo edificatorio de tales parcelas con arreglo a la ordenación resultante de tal innovación.

La referida innovación del PGOU tendría como objetivos, por una parte, la modificación de la calificación de las manzanas para que pasen a regirse por la ordenanza correspondiente a la *Zona Residencial "A" (Apartamentos Ciudad Jardín, Cj-1)* y, por otra parte, la reducción del número de viviendas que el planeamiento vigente asigna a las mismas. No resultarían alteradas, en virtud dicha innovación, la superficie o la delimitación de las parcelas, ni la edificabilidad neta que actualmente tienen atribuida. Finalmente, en la parte normativa de la innovación, se incorporaría una disposición en virtud de la cual la altura de las nuevas edificaciones a erigir no superará en más de 7 metros la cota más elevada del terreno. Con ello se consigue, como seguidamente indicaremos, que el cambio de tipología edificatoria no altere la percepción visual de los edificios sobre el perfil natural del terreno.

Los parámetros que corresponderían a las manzanas, en virtud de esta propuesta de innovación del PGOU a tramitar en desarrollo de la Alternativa 2, se reflejan en el siguiente cuadro:

PARCELA	USO	ORDENANZAS TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m2t/m2s	EDIFICABILIDAD m2t	Nº DE VIVIENDAS
B.5	Residencial	A (Apartamentos Ciudad Jardín, CJ-1)	25.461 m2	0,50	12.730,50	99
B.11	Residencial	A (Apartamentos Ciudad Jardín, CJ-1)	23.900 m2	0,40	9.560,00	74
B.15	Residencial	A (Apartamentos Ciudad Jardín, CJ-1)	20.076 m2	0,30	6.022,80	47
B.20	Residencial	A (Apartamentos Ciudad Jardín, CJ-1)	42.284 m2	0,30	12.702,99	99

La ordenanza CJ-1 se aplica, en virtud del planeamiento vigente, a un número considerable de manzanas del Sector SUP.R-15 (RT), "La Cala Golf". A diferencia de la zona ADS-1, la tipología correspondiente a la ordenanza CJ-1 se caracteriza por su baja ocupación de suelo y por su discreta altura edificable. Se corresponde, por tanto, con edificios que ocupan menos suelo, "*permitiendo la existencia de grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento habrá de imprimir a estas zonas su carácter más significativo*" (art. 275 del TRPGOU).

La diferencia apuntada se refleja en los parámetros correspondientes a cada una de las referidas ordenanzas. En este sentido, mientras a la tipología ADS-1 le corresponde una ocupación máxima de parcela del 80% (artículo 271 del TRPGOU), la zona CJ-1 tiene asignada una ocupación máxima del 45% (artículo 277 del TRPGOU), lo que representa un consumo de suelo significativamente inferior. Por su parte, el incremento de altura que se consigue con el cambio de tipología es muy poco relevante. Así, mientras en la ordenanza ADS-1 la altura máxima permitida es de PB+1, con un total de 7 metros de altura (artículo 272 TRPGOU), en la zona CJ-1 la altura máxima es de PB+2 que no podrán superar los 10 metros (artículo 277), esto es, 3 metros más que la altura contemplada en la ordenanza ADS-1. En el caso que nos ocupa, no obstante, este discreto incremento de altura resultaría anulado toda vez que, como se ha indicado más arriba, en la parte normativa de la innovación se incorporaría una previsión en virtud de la cual la altura de las nuevas edificaciones a erigir no podrá superar en más de 7 metros la cota más elevada del terreno. Con ello se consigue, en las precitadas manzanas B.5, B.11, B.15 y B. 20, igualar la percepción visual de ambas tipologías (ADS-1 y CJ-1) sobre el perfil natural del terreno.

El efecto que comentamos (reducción drástica del consumo de suelo permitiendo la existencia de mayores espacios libres) se acentúa en esta Alternativa 2 por dos circunstancias. Por una parte, porque la propuesta innovación no alteraría el índice de edificabilidad neta de las manzanas B.5, B.11, B.15 y B. 20, que es en todos los casos inferior al índice de 0,6 m2t/m2s atribuido por el TRPGOU, con carácter general, a la tipología CJ-1. A lo anterior hay que añadir, en segundo lugar, el hecho de que tal propuesta de innovación reduciría, como se ha indicado más arriba, el número de viviendas que actualmente tienen atribuidas tales manzanas. En este sentido, si el planeamiento vigente contempla la posibilidad de edificar en las manzanas un total de 365 viviendas, con la aplicación de esta Alternativa 2 dicha cifra se reduce a 319, lo que representa una disminución de 46 viviendas.

El cambio a la tipología CJ-1 permitiría un desarrollo edificatorio de las manzanas que se adecua mejor a su configuración topográfica. Además, la importante reducción en el porcentaje de ocupación de parcela por la edificación, unida a la disminución del número de viviendas, que se operaría mediante la materialización de esta Alternativa 2, permitiría un incremento muy notable de la superficie de las manzanas B.5, B.11, B.15 y B. 20 destinada a espacios libres ajardinados, lo cual por otra parte tendría un efecto muy significativo en la potenciación de la calidad del paisaje en el que se ubican tales inmuebles y en su percepción visual.

4.4 Justificación de la alternativa elegida.

Analizadas las tres alternativas, se considera la número 2 las más adecuada, por las razones que pasamos a justificar.

La denominada Alternativa 0, consistente en la no realización de intervención edificatoria alguna en las manzanas, no sólo contradice la vocación urbana de las mismas, sino que además contravendría las exigencias establecidas en la normativa urbanística.

Tal y como se ha expuesto en el apartado 2.1 de este documento de Avance, las manzanas B.5, B.11, B.15 y B. 20 son fincas resultantes del proceso de desarrollo urbanístico del Sector SUP.R-15 (RT). Han sido urbanizadas y cuentan con todos los servicios para merecer la condición de solar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.3 de la LISTA y 19.6 del RLISTA y, en consecuencia, para albergar edificios de uso residencial. Se trata de parcelas adjudicadas a sus titulares una vez cumplidos todos los deberes de cesión y equidistribución establecidos en la normativa y en el planeamiento urbanístico. En tal sentido, existe respecto de las mismas el deber, contemplado en el artículo 18.2.b) de la LISTA, de "*realizar la edificación en las condiciones y plazos fijados por la ordenación urbanística*", determinando el incumplimiento de dicho deber la posibilidad de que las parcelas puedan quedar en situación de ejecución por sustitución. La Alternativa 0 no resulta, en consecuencia, factible desde el punto de vista jurídico, ni tampoco desde un enfoque técnico.

La alternativa 1, por su parte, consistiría, como se ha expresado más arriba, en proceder al desarrollo edificatorio de las manzanas aplicando el planeamiento urbanístico vigente, que las califica con la ordenanza correspondiente a la *Zona Residencial "B" (Adosadas, ADS-1).* Como se ha reflejado en distintos apartados del presente documento de

Avance, se trata de una tipología caracterizada por su mayor intensidad en consumo de suelo, que no responde de manera adecuada a la configuración morfológica y topográfica de los inmuebles objeto de esta innovación. Esta configuración determina que, a día de hoy, no resulte posible dotar a las parcelas de accesos adecuados que permitan una integración de la edificación de manera respetuosa con el paisaje, toda vez que genera pantallas visuales continuas, motivadas por las plataformas que han de ejecutarse para implantar los edificios a realizar en desarrollo de los parámetros de tal ordenanza.

La Alternativa 2, por el contrario, aun cuando requiere de una innovación del PGOU, permite solucionar los problemas que plantea la Alternativa 1, ofreciendo resultados más acertados desde el punto de vista técnico y ambiental. Como se ha indicado más arriba, tal propuesta contempla la modificación de la calificación de las manzanas con el objeto de que, sin alterar su techo edificatorio, pasen a regirse por la ordenanza correspondiente a la *Zona Residencial "A" (Apartamentos Ciudad Jardín, Cj-1)*. Igualmente, la materialización de la Alternativa 2 contempla una importante reducción de la densidad de los referidos inmuebles. Así, si el planeamiento vigente contempla la posibilidad de edificar en las manzanas un total de 365 viviendas, con la innovación propuesta dicha cifra se reduce a 319, lo que representa una disminución de 46 viviendas.

La Alternativa 2 contempla, por tanto, reducir en un 12,6% el número de viviendas que cabe materializar según el planeamiento vigente en las manzanas B.5, B.11, B.15 y B. 20. Con ello se viene a consolidar una tendencia seguida en el desarrollo del Sector SUP.R-15 (RT), "La Cala Golf". Y ello en la medida en que el número viviendas construidas en las 20 parcelas hasta ahora edificadas ha venido siendo notablemente inferior al permitido por el planeamiento urbanístico. La propuesta consagra, dentro de su ámbito, esta reducción de la densidad, lo que además se traducirá en la disminución del número de habitantes que inicialmente se contempló, por el planeamiento que se modificaría, para este espacio. Con ello se genera el efecto de incrementar el estándar de superficie de áreas libres por habitante existente en el referido Sector, lo que a su vez redunda en una importante mejora de la calidad urbana.

Por su parte, la ordenanza CJ-1 se aplica, en virtud del planeamiento vigente, a un número considerable de manzanas del Sector SUP.R-15 (RT), “La Cala Golf”. A diferencia de la zona ADS-1, la tipología correspondiente a la ordenanza CJ-1 se caracteriza por su baja ocupación de suelo y por su discreta altura edificable. Se corresponde, por tanto, con edificios que ocupan menos suelo y que permiten grandes espacios libres privados.

Por lo anterior, el cambio a la tipología CJ-1 permitirá un desarrollo edificatorio de las manzanas que se adecua mejor a su configuración morfológica y topográfica, toda vez que disminuye el impacto de la edificación sobre el entorno natural. El efecto más significativo de la adopción de esta nueva ordenanza, como hemos apuntado, se concreta en una drástica reducción del consumo de suelo, toda vez que la ocupación máxima de parcela se reduce del 80% al 45%, con un incremento de la altura de los edificios equivalente a tan sólo una planta o 3 m que, por la aplicación de las medidas correctoras que la propuesta de innovación incorpora, no alterará la percepción visual de los edificios sobre el perfil natural del terreno. La importante reducción de la

ocupación unida a la disminución del número de viviendas que se operaría mediante la aplicación de la Alternativa 2, permitiría un incremento muy notable de la superficie de las manzanas B.5, B.11, B.15 y B. 20 destinada a espacios libres ajardinados. De esta forma, la nueva ordenación que se propone para tales manzanas responde, de manera bastante más acertada que la vigente al principio de desarrollo sostenible (artículo 4.2 de la LISTA) y al principio general de ordenación relativo a la ocupación sostenible del suelo (artículo 4.2.c de la LISTA y artículo 79.2.c del RLISTA) por el que se promueve la ocupación racional de este recurso natural no renovable.

Por otra parte, y atendiendo a las circunstancias topográficas de las manzanas B.5, B.11, B.15 y B. 20, se da además la circunstancia de que la tipología de CJ-1, al posibilitar una mayor concentración de la edificación que la vigente ADS-1, permite disminuir la construcción de muros de contención, liberando de intervención edificatoria una mayor parte de la parcela, lo que posibilita potenciar la calidad del paisaje en el que se ubican tales inmuebles, así como su percepción visual. Por ello, la nueva ordenación que se propone se adecua al principio de viabilidad ambiental y paisajística (artículo 4.2.b de la LISTA y artículo 79.2.e del RLISTA).

La Alternativa 2 finalmente, atiende igualmente al principio de viabilidad social de la ordenación urbanística (artículo 4.2.a de la LISTA), toda vez que propone implantar una tipología de vivienda más demandada por la ciudadanía que la contemplada, en la actualidad, por el planeamiento vigente.

De conformidad con lo anterior, la ordenación que se propone en aplicación de la Alternativa 2, da una respuesta bastante más acertada que la actualmente vigente a los principios generales y criterios de ordenación establecidos en la normativa urbanística. Con su materialización, se posibilitaría la aplicación de una tipología que permitiría un uso más racional del suelo y que minimizaría el impacto visual de la actuación edificatoria con respecto a su entorno más próximo, mejorando el mantenimiento de la identidad paisajística de la zona y, por ende, la integración de la construcción. La Alternativa 2 es, en consecuencia, la más idónea desde el punto de vista técnico y ambiental.

5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

De conformidad con el razonamiento desarrollado en el apartado anterior, la propuesta de ordenación objeto de este documento de Avance se concreta en la innovación del PGOU de Mijas con el objeto modificar la ordenanza de edificación por tipología, así como de reducir la densidad, correspondientes a las manzanas B.5, B.11, B.15 y B. 20 del Sector SUP.R-15 (RT) "La Cala Golf", según lo dispuesto en la modificación puntual de dicho PGOU aprobado por Orden de 27 de septiembre de 2011, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, y en el TRPGOU aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Mijas el 28 de noviembre de 2013.

Por lo tanto, desde la entrada en vigor de la innovación del PGOU resultante de este documento de Avance resultará de aplicación a las manzanas B.5, B.11, B.15 y B. 20 del Sector SUP.R-15 (RT), "La Cala Golf", la ordenanza correspondiente a la *Zona de Ciudad Jardín (CJ-1)* regulada en el Capítulo 7 del Título V de las normas urbanísticas del referido TRPGOU, si bien la edificabilidad neta y la densidad aplicable a tales manzanas será la reflejada en el siguiente cuadro de características:

PARCELA	USO	ORDENANZAS TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m2s/m2t	EDIFICABILIDAD m2t	Nº DE VIVIENDAS
B.5	Residencial	A (Apartamentos Ciudad Jardín, CJ-1)	25.461 m2	0,50	12.730,50	99
B.11	Residencial	A (Apartamentos Ciudad Jardín, CJ-1)	23.900 m2	0,40	9.560,00	74
B.15	Residencial	A (Apartamentos Ciudad Jardín, CJ-1)	20.076 m2	0,30	6.022,80	47
B.20	Residencial	A (Apartamentos Ciudad Jardín, CJ-1)	42.284 m2	0,30	12.702,99	99

Sin perjuicio de la aplicación de la citada ordenanza correspondiente a la *Zona de Ciudad Jardín (CJ-1)*, se incorporará una disposición en las normas urbanísticas del documento de innovación del PGOU resultante de este Avance, en virtud de la cual la altura de las nuevas edificaciones a erigir en las manzanas B.5, B.11, B.15 y B. 20 del Sector SUP.R-15 (RT), "La Cala Golf", no podrá superar en más de 7 metros la cota más elevada del terreno.

En Mijas, a 25 de enero de 2024.

PARRADO MORENO JUAN ANTONIO - [redacted]

Digitally signed by PARRADO MORENO JUAN ANTONIO - [redacted]

Juan Antonio Parrado Moreno.
Abogado.
Colegiado nº 5526 Málaga.

NOMBRE CARMONA OLVEIRA LUIS - NIF [redacted]

Digitally signed by NOMBRE CARMONA OLVEIRA LUIS - NIF [redacted]
Date: 2024.01.25 18:22:45 +01'00'

Luís Carmona Olveira.
Abogado.
Colegiado nº 10.773 Málaga.

Pablo Liev Sánchez.
Arquitecto.
Colegiado nº 387 Málaga.

LIEV SANCHEZ PABLO GABRIEL - [redacted]

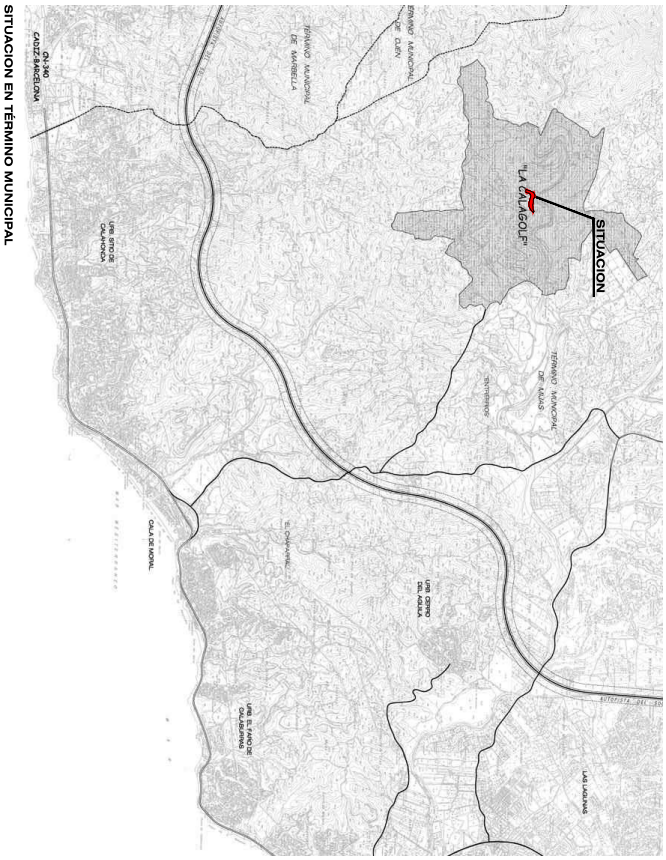
Firmado digitalmente por LIEV SANCHEZ PABLO GABRIEL - [redacted]
Fecha: 2024.01.29 11:40:53 +01'00'

6. CARTOGRAFÍA.

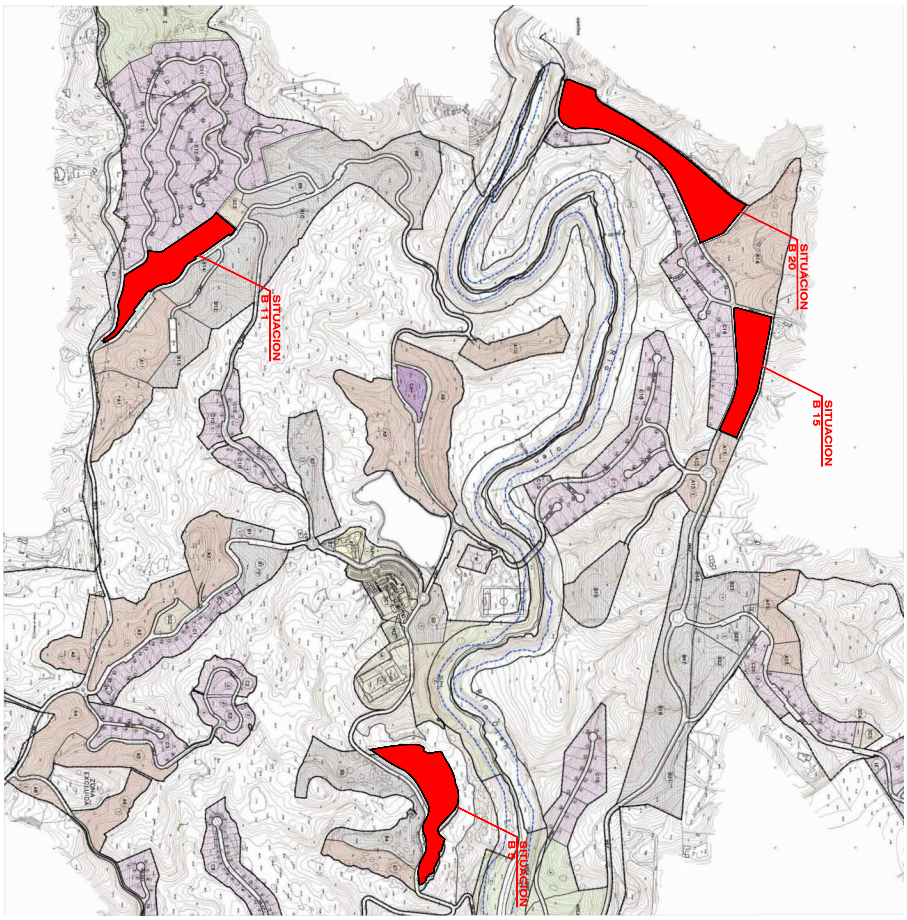
Plano IN-001: Situación.

Plano CG-001: Calificación y Gestión Vigente.

Plano CG-002: Calificación y Gestión Propuesta.



SITUACION EN TÉRMINO MUNICIPAL



SITUACION EN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO DE AVANCE A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS RELATIVA A LAS MANZANAS B.5, B.11, B.15 Y B.20

SECTOR SUP.R-15 (RT) "LA CALA GOLF" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

SITUACIÓN

FECHA: ABRIL 2023

EXP.: 534-MPE

ESCALA: S/E

PROMOTOR:

RANCHOS REUNIDOS S.A.
TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA S.A.

ARQUITECTO:

PABLO LIEV SANCHEZ

HOJA Nº

IN-001

MODIFICACIONES:

Nº	OBJETO	FECHA

NOMENCLATURA:

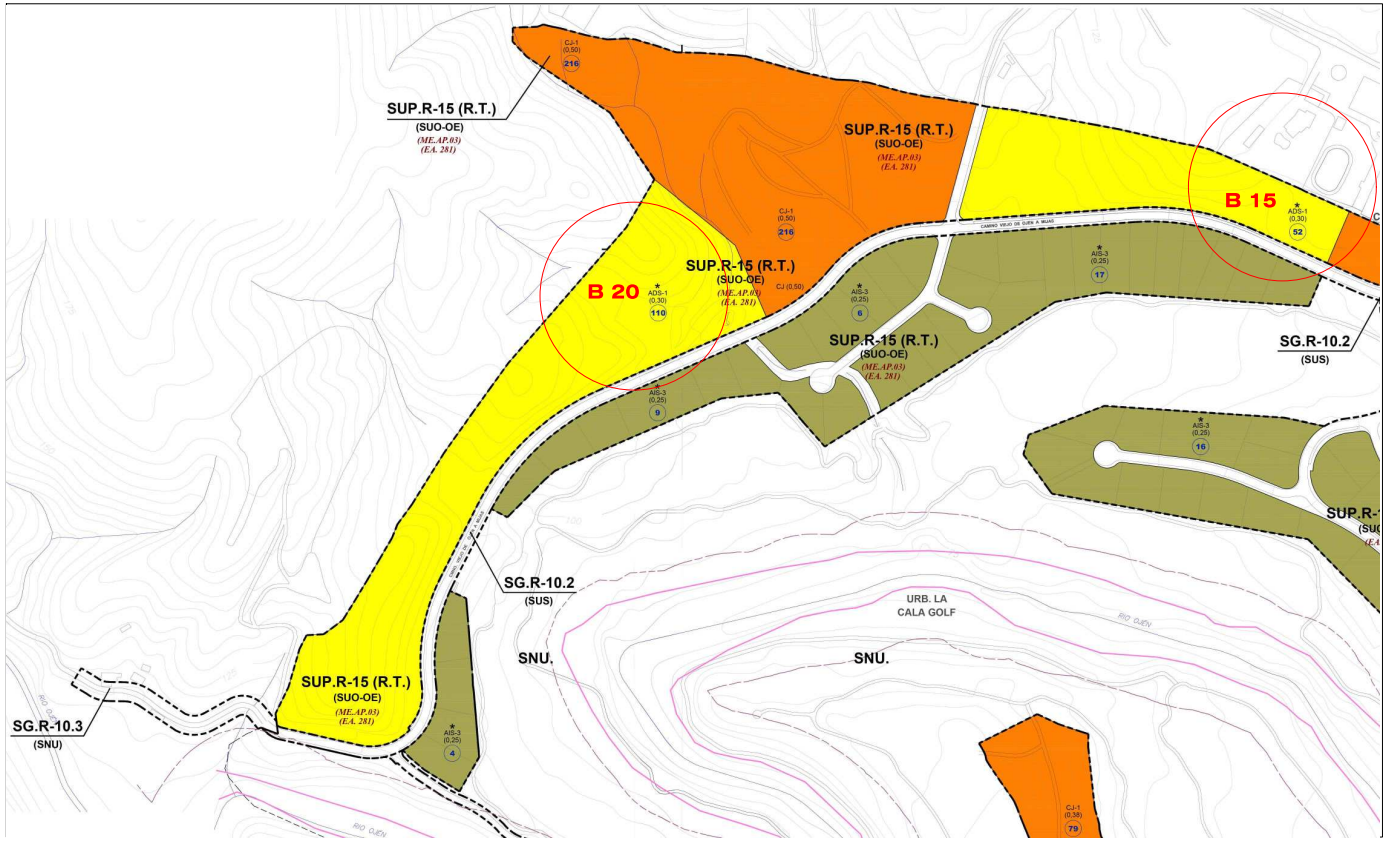
		N.	NIVEL
		N.A.	NIVEL ANTEPECHO
	CAMBIO DE NIVEL EN PISO	N.S.T.	NIVEL DE SOLERIA TERMINADA
	CAMBIO DE NIVEL EN TECHO	N.S.C.	NIVEL SUPERIOR DE CUMBRERA
	CAMBIO DE MATERIAL EN MUROS	N.S.H.	NIVEL SUPERIOR HORMIGON
	CAMBIO DE MATERIAL EN MUROS	N.I.H.	NIVEL INFERIOR HORMIGON
	CAMBIO DE MATERIAL EN TECHOS	N.C.M.	NIVEL CORONACION DE MURO
	INDICA NIVEL EN PLANTA	N.T.	NIVEL DE TERRENO (TOPOGRAFICO)
	INDICA NIVEL EN ELEVACIÓN	N.T.V.	NIVEL DE TIERRA VEGETAL

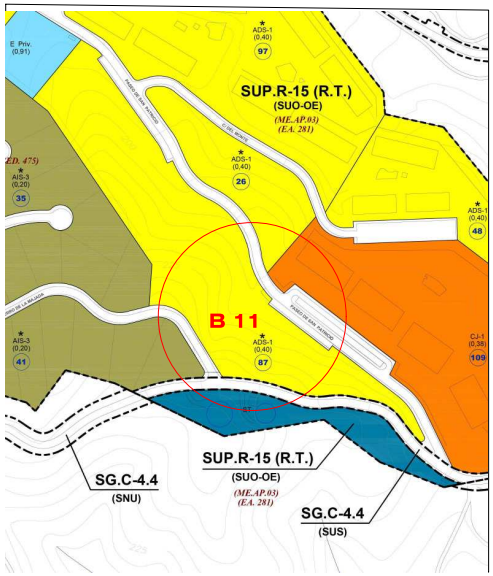
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. PABLO LIEV SANCHEZ, SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERE LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO

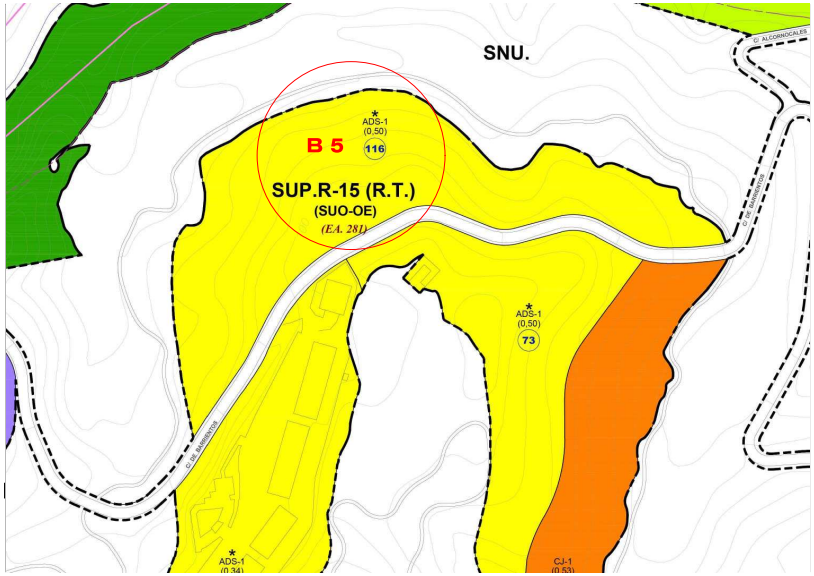
ARCHIVO CAD:
C:\CALA GOLF\ESTUDIO PRIVADO
MIJAS\IN_534.MPE

LOCALIZACION:

LR·A
LIEV + RODRIGUEZ ARQUITECTURA
E-mail: estudio@lr-arq.com
http://www.lr-arq.com
TLF: 952 90 85 91
FAX: 952 90 87 81







NORTE

LOCALIZACIÓN:

NOMENCLATURA:

CAMPO DE GOLF EN RIEGO	N. NIEL ARISTOCRÁTICO
CAMPO DE GOLF EN SECANO	N.A. NIEL DE ACUMULACIÓN
CAMPO DE GOLF EN RIEGO	N.S.T. NIEL DE SOLUCIÓN TOTAL
CAMPO DE GOLF EN SECANO	N.S.A.C. NIEL SUPERFICIE+ACUMULACIÓN
CAMPO DE WATERFALL EN RIEGO	N.S.H. NIEL SUPERFICIE+HORMIGÓN
CAMPO DE WATERFALL EN SECANO	N.I.H. NIEL INTERIOR+HORMIGÓN
CAMPO DE WATERFALL EN TECHOS	N.C.M. NIEL CONTRACIÓN DE MURO
RIEGO NIEL: EN EVALUACIÓN	N.T. NIEL TERRAZA (CONTRACIÓN)
RIEGO NIEL: EN EVALUACIÓN	N.T.V. NIEL DE TIERRA VEGETAL

LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN ESTÁ PROTEGIDA POR LA LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y NO PUEDE SER REPRODUCIDA, DISTRIBUIDA, COMUNICADA PÚBLICAMENTE O ALTERADA SIN EL CONSENTIMIENTO EXPRESO DE LR+A ARQUITECTURA

MODIFICACIONES		
Nº	OBJETO	FECHA

PROMOTOR: RANCHOS REUNIDOS S.A. / TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA S.A.

ARQUITECTO: PABLO LIEV SÁNCHEZ

DOCUMENTO DE AVANCE A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS RELATIVA A LAS MANZANAS B.5, B.11, B.15 Y B.20

SECTOR SUP.R-15 (RT) "LA CALA GOLF" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

CALIFICACIÓN Y GESTIÓN VIGENTE

FECHA: ABRIL 2022

EXP.: 534-MPE

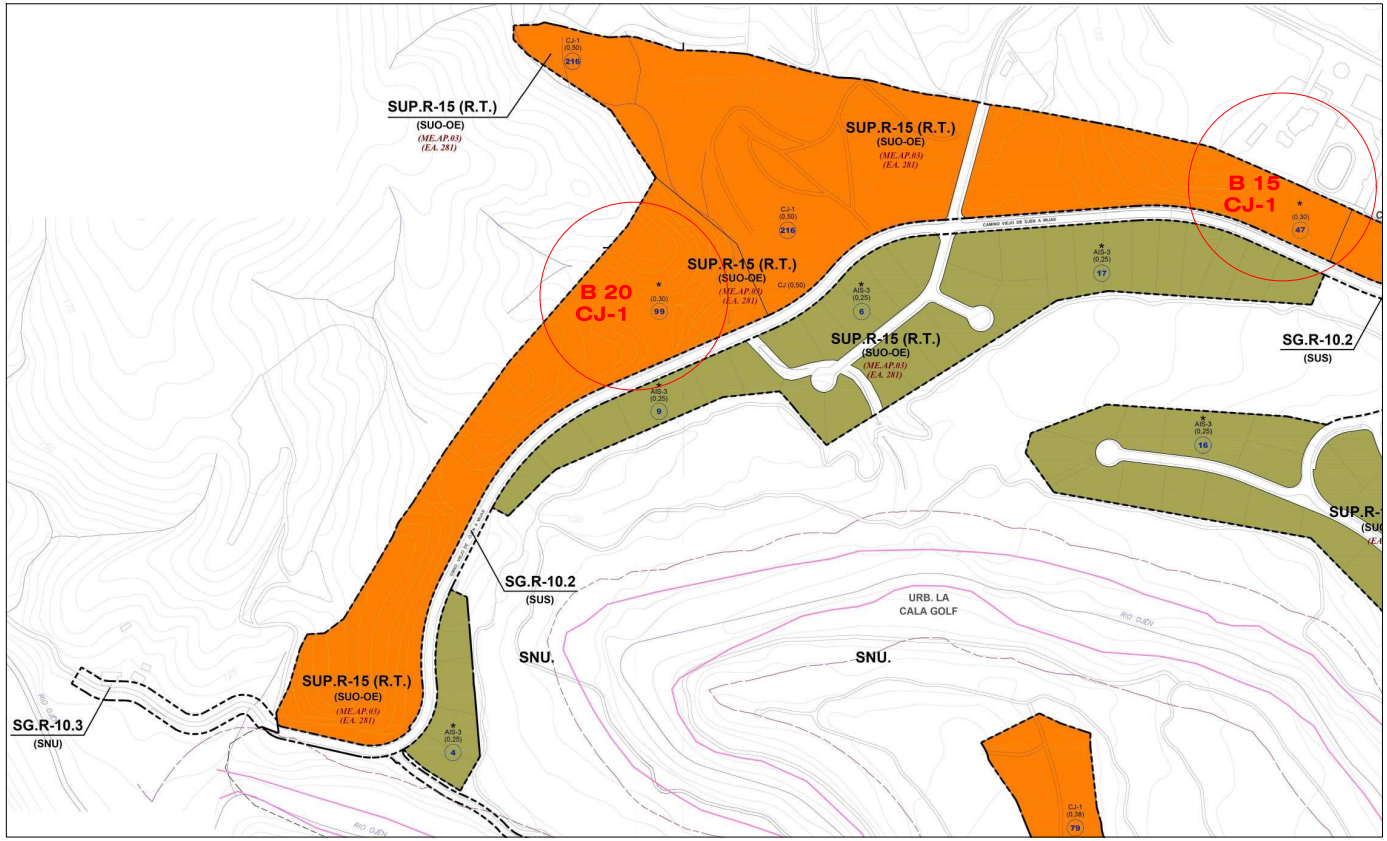
ESCALA: S/E

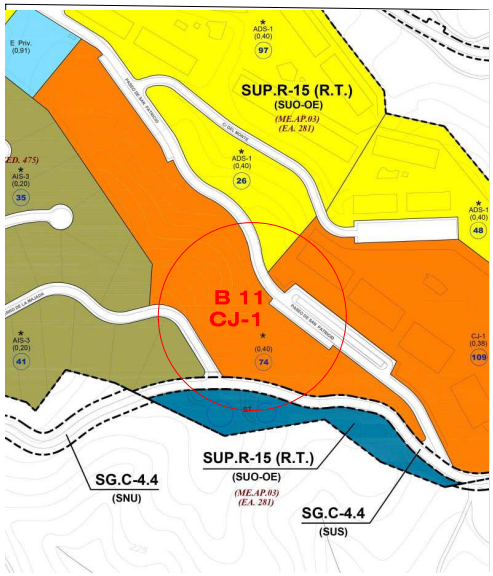
PLANO: CG-001

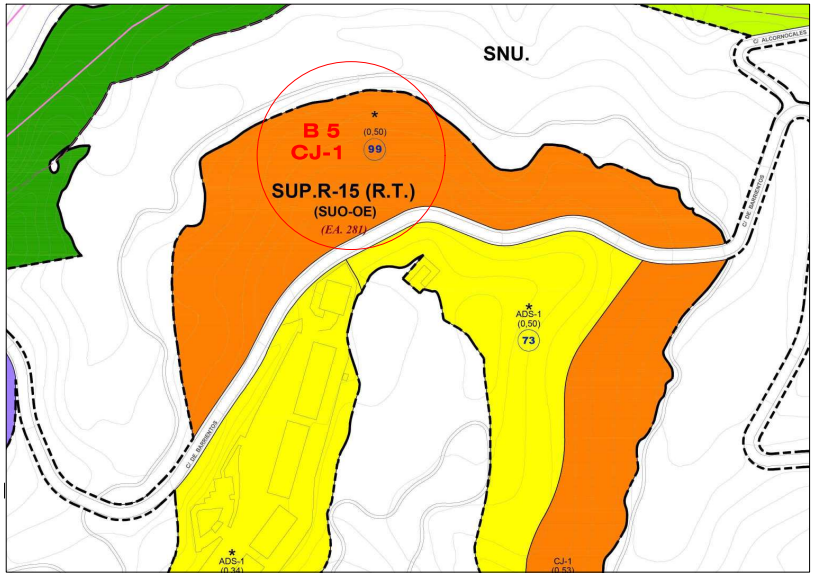
LR+A

LIEV + RODRIGUEZ ■ ARQUITECTURA

C/ CONSTITUCIÓN, 7 - 1º
PLAZA ANTEQUERA, EDIFICIO
"ANTEQUERA", OFICINA 1
MARBELLA - 29600 (MÁLAGA)
T.952 - 860 860 - 860 861
FAX: 952 860 861
www.lrplus.es
info@lrplus.es







NORTE

LOCALIZACIÓN:

NOMENCLATURA:

CAMBIO DE NIVEL EN PISO	N. NIVEL ARISTECHO
CAMBIO DE NIVEL EN ESCALERA	N.A. NIVEL DE ACUERDO
CAMBIO DE NIVEL EN RAMPA	N.S.T. NIVEL DE SOLERA TERMINADA
CAMBIO DE MATERIAL EN PISOS	N.S.A.C. NIVEL SUPERIOR ACUMULADOR
CAMBIO DE MATERIAL EN MUROS	N.S.H. NIVEL SUPERIOR HORMIGÓN
CAMBIO DE MATERIAL EN TECHOS	N.I.H. NIVEL INFERIOR HORMIGÓN
BORDE SUELO - EXTERIOR	N.C.M. NIVEL CONTRACIMENTO MURO
BORDE SUELO - EN EDIFICACIÓN	N.T.C. NIVEL TERRENO COMPACTADO
	N.T.V. NIVEL DE TIERRA VEGETAL

LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN ESTÁ PROTEGIDA POR LA LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL (RDL 1/1996 DE 12 DE ABRIL) Y ES PROPIEDAD DE LRA ARQUITECTURA. QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN Y COPIA A PERSONAS INCLUSIVE PARCIALMENTE SIN EL CONSENTIMIENTO EXPRESO DE LRA ARQUITECTURA, CASO CONTRARIO SE EXIGIRÁN LAS RESPONSABILIDADES LEGALES VIGENTES.

MODIFICACIONES		
Nº	OBJETO	FECHA

PROMOTOR: RANCHOS REUNIDOS S.A.
TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA S.A.

ARQUITECTO: PABLO LIEV SÁNCHEZ

PLANO Nº: **CG-002**

DOCUMENTO DE AVANCE A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS RELATIVA A LAS MANZANAS B.5, B.11, B.15 Y B.20

SECTOR SUP.R-15 (RT) 'LA CALA GOLF' DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS

CALIFICACIÓN Y GESTIÓN
PROPUESTA

FECHA: ABRIL 2023
EXP.: 534-MPE
ESCALA: S/E

LR·A
LIEV + RODRIGUEZ ■ ARQUITECTURA

C/ ALCORNOCALES 5
PLANTA ARCHIVOLA, EDIFICIO
MARBELLA - MÁLAGA
TFNO.: 952 90 90 88
FAX: 952 90 90 89
E-MAIL: info@lrarquitectura.com

7. ANEXOS

- Anexo 1: Ordenanza correspondiente a la *Zona de Viviendas Unifamiliares Adosadas (ADS-1)* regulada en el Capítulo 6 del Título V de las normas urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas aprobado el 28 de noviembre de 2013.

- Anexo 2: Ordenanza correspondiente a la *Zona de Ciudad Jardín (CJ-1)* regulada en el Capítulo 7 del Título V de las normas urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas aprobado el 28 de noviembre de 2013.

Anexo 1

CAPÍTULO 6.º

ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS (ADS)

Artículo 269. *Definición y objetivos*

Esta zona se corresponde con las tipologías de viviendas agrupadas, en maclas, en hilera y escalonadas -en su versión de vivienda unifamiliar- del Plan General/87.

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

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

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

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

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

Artículo 270. *Definición de Sub-zonas*

Se establecen cuatro Sub-zonas, ADS-1 y ADS-2, ADS-3 y 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, ADS-3, ADS-4 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.

Artículo 271. *Condiciones de Ordenación*

1. Parcela mínima.

a) Superficie mínima admisible de parcela:

SUBZONA	PARCELA MÍNIMA (m^2)
ADS-0	100
ADS-1	100
ADS-2	150
ADS-3	200
ADS-4	300

1. Fachada mínima admisible de parcela:

SUBZONA	FACHADA MÍNIMA (m)
ADS-0	5,00
ADS-1	5,00
ADS-2	7,00
ADS-3	10,00
ADS-4	10,00

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

SUBZONA	OCUPACIÓN MÁXIMA
ADS-0	95%
ADS-1	80%
ADS-2	60%
ADS-3	50%
ADS-4	40%

3. Edificabilidad neta.

SUBZONA	EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)
ADS-0	1,90
ADS-1	1,20
ADS-2	0,85
ADS-3	0,70
ADS-4	0,50

4. N.º máximo de agrupación de viviendas.
En todas las subzonas, tanto en agrupaciones alineadas a vial como en agrupaciones libres según lo dispuesto sobre *"Edificación conjunta de parcelas"* de este Capítulo, las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 60 metros, separándose entre ellas una distancia mínima de 7 metros.

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

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

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

Artículo 272. *Condiciones de la edificación.*

1. ORDENANZA DE VALLA

Para el cerramiento exterior de la parcela se estará a lo dispuesto en el artículo sobre *"Condiciones de cerramiento de parcelas"* del Capítulo 2º de este Título.

En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberán ser superiores a 1,50 m y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,00 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

2. RETRANQUEO DE FACHADA

a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b) En las sub-zonas ADS-1 y ADS-2 la fachada principal podrá alinearse al vial, pero si se separan deberán mantener una distancia mínima de 3 metros. Para los demás casos la alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle las siguientes distancias para cada Sub-zona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

ADS-3: 5 m.

ADS-4: 5 m.

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 Capítulo 3° del Título IV referido a *"Determinaciones sobre terrenos en pendiente"* de las presentes Normas, siempre que se tramiten mediante un Estudio Previo cuyo ámbito alcance a tramos de calle completos.

3. PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE.

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

SUBZONA	PROFUNDIDAD MÁXIMA (m)
ADS-0	15,00
ADS-1	15,00
ADS-2	20,00
ADS-3	20,00
ADS-4	25,00

4. Separación al lindero de fondo de parcela.

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

SUBZONA	SEPARACIÓN MÍNIMA (m)
ADS-0	3,00
ADS-1	3,00
ADS-2	4,00
ADS-3	5,00
ADS-4	5,00

5. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos referidos a *"Criterios para el establecimiento de las alturas edificables"* y a *"Criterios para la medición de la altura edificable"* del Capítulo 2° de este Título, permitiéndose un aprovechamiento en cubierta según las determinaciones del artículo referido a *"Aprovechamiento en la cubierta"*, también del Capítulo 2° de este Título.

6. Altura libre de Plantas.

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

7. Sótano.

Se admite en todas las Sub-zonas una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo referido a *"Plantas sótano"* del Capítulo 2° de este Título.

En los terrenos con pendientes iguales o superiores al 20% se estará a lo dispuesto en el artículo sobre los *"Criterios para el establecimiento de las alturas edificables"* del Capítulo 2° de este Título; así como, con carácter general, a lo previsto, para terrenos con pendientes iguales o superiores al 30% en el Capítulo 3° del Título IV referido a *"Determinaciones sobre terrenos en pendiente"*.

8. Aparcamiento.

El número de aparcamientos se regula por lo determinado por el artículo del Capítulo 5° del Título II referido a *"Previsión de aparcamientos en las edificaciones"*.

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

Artículo 273. *Edificación conjunta de parcelas.*

1. Para todas las sub-zonas, y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 3.000 m^2 y pueda inscribirse un círculo de 40 m de diámetro y cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva Planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a) Se tramitará mediante Estudio Previo que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima para cada sub-zona.

c) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m como mínimo. Las condiciones de separación o alineación a linderos públicos vendrán fijadas 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 de suelo totales, resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable.
e) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.
f) A los espacios libres de edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.
g) Los accesos a la vía pública se limitarán a una entrada y una salida para el conjunto.

2. En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de parcelación que cumpla con todas las *"Condiciones de ordenación"* contenidas en el artículo correspondiente de este capítulo.

Artículo 274. *Condiciones de uso*

– Uso dominante: Vivienda Unifamiliar Adosada y Aislada.

– Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo sobre *"Clases de usos"* del Capítulo 1.º del Título II de estas Normas con los números: 2, 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5 (Comercio de 1 a necesidad), 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares), 9, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

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

Anexo 2

CAPÍTULO 7.º

ZONA DE CIUDAD JARDIN (CJ)

Artículo 275. *Definición y objetivos.*

Esta ordenanza viene a ser una asimilación de las ordenanzas AGRUP-H y AGRUP-E, en su versión plurifamiliar y BLQ del PGOU/87 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 exentos que, en su conjunto, ocupan menos suelo que los sectores existentes de ordenación abierta con bloques plurifamiliares, permitiendo la existencia de grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento habrá de imprimir a estas zonas su carácter más significado.

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

Artículo 276. *Definición de Sub-zonas*

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

Artículo 277. *Condiciones de la Ordenación y Edificación*

1. Edificabilidad neta.

SUBZONA	EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)
Cj-1	0,60
Cj-2	0,83
Cj-3	1,16
Cj-4	1,33

2. Parcelación.

La parcela mínima edificable es de 600 m^2 para todas las sub-zonas.

3. Altura edificable y ocupación de suelo.

Para cada una de las sub-zonas 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:

Sub-zona	Edificabilidad (m^2t/m^2s)	Superficie de Parcela (m^2)	Nº máximo de Plantas s/superficie de Parcela	Ocupación Máxima (%)
CJ-1	0,60	600-1.200 > 1.200	PB+1 PB+2	50 45
CJ-2	0,83	600-1.200 > 1.200	PB+1 PB+2	50 45
CJ-3	1,16	600-1.200 1.200-2.400 > 2.400	PB+1 PB+2 PB+3	55 50 45
CJ-4	1,33	600-1.200 1.200-2.400 > 2.400	PB+1 PB+2 PB+3	55 50 45

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

ALTURA MÁXIMA (m)	NÚMERO DE PLANTAS
Hasta 4,20	PB
Hasta 7,00	PB+1
Hasta 10,00	PB+2
Hasta 13,00	PB+3

Para todo lo referente a la altura edificable permitida se estará a lo dispuesto en los artículos referidos a *"Criterios para el establecimiento de las alturas edificables"* y a *"Criterios para la medición de la altura edificable"* del Capítulo 2° de este Título.

Sobre una cubierta plana podrá emplazarse un cuerpo de edificación habitable retranqueado un mínimo de 3,00 metros sobre la vertical del plano de fachada, siempre que dicho cuerpo no supere la altura absoluta de 2,70 metros medida interiormente, y la ocupación no suponga más del 50% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente interior.

4. Separación a linderos públicos.

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

NÚMERO DE PLANTAS	SEP. LINDERO PÚBLICO (m)
PB+1	3,00
PB+2	3,00
PB+2+A; PB+3	3,50
PB+3+A	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.

c) 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 refiere 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.

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

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

7. Disposición del volumen edificarle.

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela: la limitación vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables a la Zona, estableciéndose en todo caso la condición de que la fachada del edificio no podrá superar los 60 metros de longitud máxima.

En todas las sub-zonas la presente ordenanza puede tener una forma de aplicación que se traduzca en último término en tipología de viviendas unifamiliares, aisladas o adosadas. Ello se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las sub-zonas.

8. Ordenanzas de valla.

Para todo lo referente a los cerramientos exteriores de parcela se estará a lo dispuesto en el artículo sobre *"Condiciones de cerramiento de parcelas"* del Capítulo 2° de este Título.

9. Aparcamientos.

El número de aparcamientos se regula por lo determinado por el artículo del Capítulo 5° del Título II referido a *"Previsión de aparcamientos en las edificaciones"*.

Artículo 278. *Condiciones de uso.*

Sólo se admiten los usos siguientes:

– Viviendas en su modalidad plurifamiliar y unifamiliar, aislada y adosada.

– Los definidos en el artículo sobre *"Clases de usos"* del Capítulo 1° del Título II de estas Normas con los números: 3, 4, 5, (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

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