



## ADMINISTRACIÓN LOCAL

MIJAS

*Departamento de Urbanismo  
Sección de Planeamiento*

### Anuncio

*APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R8 “RINCÓN DEL HINOJAL” DEL PGOU DE MIJAS (MÁLAGA). EXPTE. 6469/2025 (ANTIGUO 372 DE PLANEAMIENTO).*

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de marzo de 2025 (punto 12), ha adoptado, entre otros, el siguiente acuerdo:

- 1.º Aprobar definitivamente el Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-R8 “Rincón del Hinojal”, promovido por las entidades Gestión del Patrimonio Silver, Sociedad Limitada y Drei Marvel, Sociedad Limitada, de conformidad con la documentación técnica aportada comprensiva del texto refundido junto con sus planos (versión octubre 2024) presentado con registro número 2024054691, de fecha 6 de noviembre de 2024; junto con ejemplar de la memoria sustitutiva presentada con registro número 2025009287, de fecha 5 de febrero de 2025. Documentación toda que viene a sustituir a la aprobada y tomada en consideración con anterioridad, al objeto de cumplimentar lo requerido con ocasión de los informes preceptivos del Servicio de Urbanismo, de fechas 13 de junio de 2024 y 30 de enero de 2025; y de la emisión del informe ambiental estratégico, de fecha 28 de febrero de 2021. Acordando la innecesariedad de tramitar “Expediente de alineaciones” (artículo 315 Texto Refundido del PGOU) dado que el presente instrumento ya las desarrolla.
- 2.º Indicar que las subsanaciones introducidas en el nuevo documento del texto refundido no suponen un cambio sustancial en los criterios y soluciones del anterior proyecto que fue objeto de toma en consideración.
- 3.º Remitir en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva copia del Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación, debidamente diligenciada, a la consejería competente en materia de urbanismo, junto con certificación del acuerdo de aprobación definitiva para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de conformidad a los apartados 2 y 3 del artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- 4.º Proceder al depósito e inscripción del Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación en el Registro Municipal de Instrumentos de Ordenación Urbanística, de conformidad al apartado 2 del artículo 41 de la LOUA.
- 5.º Una vez inscrito el instrumento de planeamiento, con emisión de la correspondiente certificación registral, proceder a su publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia*, con inclusión del acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de las normas urbanísticas, en virtud de lo estipulado en el artículo 41 de la LOUA, y de conformidad a las determinaciones del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, 14 Reguladora de las Bases de Régimen Local, con la indicación de haberse procedido previamente a su depósito en consonancia con el artículo 40.3 de la LOUA; así como -tras lo anterior- a la publicación en la sede electrónica municipal y en su página web, con la inclusión de la resolución de aprobación definitiva y del instrumento completo.



- 6.º Significar que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el *Boletín Oficial de la Provincia*, se pondrá a disposición del interesado por la Sección de Planeamiento para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que este se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.
- 7.º Significar que, de conformidad con lo señalado en el informe de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, de fecha 14 de noviembre de 14/11/20214, con ocasión de la ejecución de las actuaciones planificadas, se deberán respetar las prescripciones y limitaciones de uso relativas a las zonas inundables referidas en el mismo.
- 8.º Significar expresamente que con ocasión de la ejecución de la actuación urbanística y edificatoria se deberá dar cumplimiento a los condicionados puestos de manifiesto en el informe ambiental estratégico en materia de calidad del aire; residuos y calidad del suelo y ecosistemas, fauna y flora silvestres, junto con las medidas concretas formuladas para dar respuesta a las consideraciones de dicho informe ambiental.
- 9.º Dar traslado del presente acuerdo a los interesados del expediente:
1. Al Área de Licencias de Obras y a la Unidad Técnica de Topografía de la Delegación de Urbanismo.
  2. Responsable de Gestión Urbanística.
  3. Al Departamento de Catastro-IBI municipal.
  4. A los interesados en el procedimiento, entre ellos el promotor de la actuación y los titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito del Plan Parcial, como reglamentariamente se determine y con indicación de los recursos que procedan por tratarse de un acto que agota la vía administrativa y considerándose a estos efectos disposición de carácter reglamentario.

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, haciéndose constar que se ha procedido a incluir el presente Plan Parcial de Ordenación en el Registro Municipal de Instrumentos de Ordenación Urbanística y de Convenios Urbanísticos -Sección de Instrumentos de Planeamiento- con el número 01/2025 (expediente número 372 de Planeamiento) y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados con el número 10443, en la Sección Instrumento de Planeamiento del Libro de Registro de Mijas de la Unidad Registral de Málaga (número expediente 29-010184/25; EM-MI-199), entrando en vigor a partir del día siguiente al de la publicación del presente edicto, siendo el cuadro de la normativa urbanística el que se detalla a continuación:

## ORDENANZAS REGULADORAS

### CAPÍTULO 1

#### Generalidades y terminología de conceptos

Para todos los aspectos no regulados en estas ordenanzas se estará a lo dispuesto en la LOUA, Reglamento de Planeamiento y en el Texto Refundido del PGOU de Mijas vigente.



## Artículo 1. *Calificación del suelo*

La delimitación de los usos globales del suelo para los terrenos incluidos en el Plan Parcial se contiene en el plano de zonificación.

La delimitación de los usos no dotacionales se contiene en el mismo plano.

La delimitación de los terrenos destinados a uso dotacional se contiene en el plano de terrenos de cesión y reservas para equipamientos. En dicho plano además de diferenciar los distintos tipos de dotaciones entre sí, se indica el carácter público o privado de los terrenos destinados a uso dotacional.

La regulación de los usos y tipologías edificatorias anteriores se contiene en estas ordenanzas.

## Artículo 2. *Estudios de detalle*

Para completar o adaptar las determinaciones del Plan Parcial podrán redactarse estudios de detalle con alguna o todas de las finalidades previstas tanto en el plan como en la legislación vigente. Dichos estudios de detalle deberán ajustar su redacción a la normativa vigente en el momento de iniciarse su tramitación.

## Artículo 3. *Parcelaciones*

La licencia de parcelación se ajustará a los trámites y requisitos de la LOUA, Reglamento de Planeamiento y Plan General de Mijas.

La parcela mínima será, para cada subzona, la regulada en las correspondientes ordenanzas de este Plan Parcial.

## Artículo 4. *Proyectos de urbanización*

La ejecución de las obras de urbanización prevista en el Plan Parcial precisará la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización, cuyos ámbitos serán la totalidad de la superficie de cada una de las unidades de ejecución delimitadas al efecto.

Las obras de cruce de los viales 5 y 7 sobre los arroyos del sector y sus infraestructuras correspondientes contenidas en el proyecto de urbanización deberán contar con autorización del organismo de Cuenca.

El proyecto de urbanización estudiará la posibilidad de instalación de tanques de tormenta con conexión a la red de saneamiento para la evacuación de estas fuertes lluvias. El volumen de los tanques de tormenta como mínimo corresponderá al necesario para que una lluvia de 20 minutos de duración y con una intensidad de 10 litros por segundo y hectárea no produzca vertidos por el aliviadero de tormentas.

En el proyecto de urbanización, las redes de las aguas potables y no potables de suministro se diseñarán de forma separativa.

Asimismo, el proyecto de urbanización incorporará las consideraciones efectuadas en el informe de Acosol, de agosto de 2011, relativo a dimensionado y características de conexión de los depósitos previstos en el PPO.

La ejecución de las obras de conexión del sector con los sistemas generales, cuando fuese preciso, se podrá realizar mediante proyecto de obras ordinarias de urbanización, el cual será competencia del Ayuntamiento de Mijas.

La mera aprobación del proyecto de urbanización autoriza el comienzo de las correspondientes obras de urbanización.

## CAPÍTULO 2

### Ordenanzas de la edificación: Definiciones de carácter general

Se atenderá a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Texto Refundido del PGOU de Mijas.



## CAPÍTULO 3

### Determinaciones sobre terrenos en pendiente

Se atenderá a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Texto Refundido del PGOU de Mijas.

## CAPÍTULO 4

### Ordenanzas particulares

#### 4.2. ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS (AIS-1)

##### Artículo 5. *Definición y objetivos*

Esta zona entronca 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 ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología. El presente Plan General extiende el uso de esta tipología a las viviendas unifamiliares que, de acuerdo con sus condiciones específicas, puedan emplazarse en el medio rural y en el suelo no urbanizable calificado como “Diseminado”.

##### Artículo 6. *Subzonas*

Se establecen cinco subzonas denominadas RU-1 a RU-5. Siendo de aplicación la tipología AIS-1 del PGOU de Mijas.

##### Artículo 7. *Condiciones de ordenación*

###### 1. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad es para cada una de las sub-zonas la siguiente:

SUBZONA	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t
RU 1	726,02
RU 2	1.233,51
RU 3	979,65
RU 4	948,81
RU 5	1.885,15

###### 2. PARCELA MÍNIMA

- Superficie mínima de parcela será, para todas las subzonas de 400 m<sup>2</sup>s.
- La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima, para todas las sub-zonas de 10 m.

###### 3. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para todas las sub-zona del 50 %.

###### 4. DISPOSICIÓN DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE

- La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.
- No obstante, se podrá desarrollar conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas (ADS), tramitadas mediante estudio de detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza de AIS-1, 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
RU-1 A RU-5	1.000 m <sup>2</sup>

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

## Artículo 8. 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	SEPARACIÓN MÍNIMA
RU-1 A RU-5	2 m

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

### 2. SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS

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

No obstante, podrán adosarse siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes.

### 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 la Normativa Urbanística del Texto Refundido del PGOU de Mijas.

El aprovechamiento bajo cubierta se regula por lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Texto Refundido del PGOU de Mijas.

### 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 la Normativa Urbanística del Texto Refundido del PGOU de Mijas.

En los terrenos con pendientes iguales o superiores al 20 % se estará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Texto Refundido del PGOU de Mijas; así como, a lo previsto para terrenos con pendientes iguales o superiores al 30 %.

### 6. ORDENANZA DE VALLA

Para todo lo referente al cerramiento de la parcela se estará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Texto Refundido del PGOU de Mijas.

### 7. APARCAMIENTOS

El número de aparcamientos se regula en función de lo dispuesto por el artículo 119 de la Normativa Urbanística del PGOU de Mijas.



## Artículo 9. Condiciones de uso

Solo 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 las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos 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 tramitado con antelación al presente Plan General.

### 4.3. ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (CJ-1)

## Artículo 10. Definición y objetivos

Esta ordenanza se ajusta a la ordenanza de “Zona de ciudad jardín” del PGOU de Mijas. En concreto y conforme a las propias determinaciones del PGOU, dicha ordenanza se ajusta a las determinaciones previstas en la Normativa Urbanística del Texto Refundido del PGOU para la subzona CJ-1.

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 11. Condiciones de la ordenación y edificación

### 1. EDIFICABILIDAD

SUBZONA	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t
RP 1	9.237,34
RP 2	5.494,00
RP 3	5.170,91
RP 4	12.273,07
RP 5	3.084,33
RP 6	3.513,74
RP 7	7.713,68
RP 8	5.343,69
RP 9	4.902,11
RP 10	1.087,74

### 2. PARCELACIÓN

La parcela mínima edificable es de 600 m<sup>2</sup> para todas las subzonas.

### 3. ALTURA EDIFICABLE Y OCUPACIÓN DE SUELO

La altura es un parámetro que se presenta unívocamente relacionado con el tamaño de la parcela y ocupación de la misma, de acuerdo con las relaciones siguientes:







SUBZONAS	PARA CONSTRUIR UN NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS DE	ES PRECISO DISPONER DE UNA PARCELA CON LOS SIGUIENTES TAMAÑOS	CON UNA OCUPACIÓN MÁXIMA DE (%)
RP-1 A RP-9	PB + 1	600 - 1.200	50
	PB + 2	>1.200	45

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

ALTURA MÁXIMA (M)	N.º DE PLANTAS
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 correspondientes de las presentes ordenanzas.

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 subzonas, vendrá dada por la siguiente relación:

ALTURA	DISTANCIA A LINDERO PÚBLICO
PB + 1	3
PB + 2	3
PB + 2 + ÁTICO/PB + 3	3,50

Se exceptúan de esta condición en los casos siguientes:

- Los edificios sobre parcelas cuya fachada a vial tenga una longitud mayor de 40 metros, en cuyo caso podrán alinearse a vial.
- Las parcelas que den fachada a los viales estructurantes de los planes parciales, cuya alineación a vial es obligatoria.

#### 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.

#### 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 EDIFICABLE

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





En todas las 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 no 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 correspondiente artículo de estas ordenanzas.

## 9. APARCAMIENTOS

El número de aparcamientos se regula en función de lo dispuesto por el artículo 119 de la Normativa Urbanística del PGOU de Mijas.

## Artículo 12. Condiciones de uso

Solo se admiten los usos siguientes:

- Viviendas en sus modalidades plurifamiliar y unifamiliar, aislada y adosada.
- Los definidos en el artículo 269 de la Normativa Urbanística del Texto Refundido del PGOU de Mijas con los números: 3, 4, 5 (exclusivamente de primera categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

La aplicación de las ordenanzas unifamiliares aisladas o adosadas en esta subzona respetará en todo caso, el número máximo de viviendas establecidos en el Plan Parcial para cada subzona.

## 4.3. ZONA COMERCIAL (C)

## Artículo 13. Definición y objetivos

Comprende esta calificación las zonas expresamente comerciales que se prevén en la ordenación del sector.

Dentro del sector se localizan dos subzonas comerciales: C.1 y C.2, cuyas condiciones se regulan a continuación:

## Artículo 14. Condiciones de ordenación y edificación

### 1. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de fachada: 10 metros.
- Deberá poder se inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

### 2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA

La edificabilidad máxima sobre la parcela neta resultante de la ordenación del Plan Parcial será de:

SUBZONA	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t
C1	1.005,91
C2	1.441,94

### 3. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA (AMBAS SUBZONAS)

Planta baja: 80 %.

Plantas altas: 50 %.

### 4. ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE

La altura máxima edificable será de 7 metros. Permitiéndose la de 12 m para elementos singulares.





## 6. SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS Y PRIVADOS

En ambos casos será como mínimo de 6 metros.

### 1. APARCAMIENTOS

El número de aparcamientos se regula por lo determinado por el artículo 119 de la Normativa Urbanística del Texto Refundido del PGOU.

## Artículo 15. Usos

En todas las parcelas calificadas para uso comercial, los usos permitidos serán los de comercio, oficinas, hostelería y recreativo.

Se establecen como usos compatibles el industrial en primera y segunda categorías, asistencia sanitaria, educativo, cultural y todos los usos pormenorizados de equipamiento y servicios públicos.

Se prohíbe el uso residencial y hotelero.

## 4.4. ZONA DE ESPACIOS LIBRES

### Artículo 16. Definición

El sistema general de espacios libres del presente Plan Parcial está constituido por los parques urbanos, los jardines y zonas de juego de niños.

### Artículo 17. Parques urbanos y jardines

Son parques urbanos y jardines los espacios arbolados o ajardinados destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población, o a la mejora de las condiciones ambientales de una zona.

Se consideran como parques urbanos aquellas áreas de superficie mayor de 10.000 m<sup>2</sup>, entendiéndose como jardines las que no alcanzan dicha superficie.

La definición de una zona como jardín, podrá entenderse en determinados casos como espacio abierto no necesariamente ajardinado sino con vocación más urbana de espacio libre construido, como pueden ser las plazas, glorietas, setos, etc. En este sentido y para cada caso concreto será el Ayuntamiento el que adopte la solución que mejor resuelva las necesidades de la zona en que esté ubicada.

### Artículo 18. Condiciones de uso

1. En los parques de superficie superior a los 10.000 m<sup>2</sup>, además del uso como zona verde se admiten los recreativos, deportivos, educativos, sociales y de aparcamiento con las siguientes restricciones:

- a) La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al 20 por ciento de la extensión total del parque.
- b) En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al 40 % de la superficie total del parque. Se entiende por instalaciones descubiertas, los campos, pistas, canchas, etc. destinadas a la práctica del deporte, así como las tribunas y graderíos necesarios para el público.
- c) Para cada instalación deportiva se admite la construcción de edificios complementarios, tales como club social, aseos, vestuarios, elementos técnicos de instalaciones, etc., con una altura máxima de dos plantas y una edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s aplicada al ámbito de cada complejo deportivo.
- d) Se admiten construcciones deportivas cubiertas cuyas condiciones específicas de edificación habrán de ser reguladas por el planeamiento especial a que se hace referencia en el artículo 129 siguiente, si bien el porcentaje de ocupación de suelo con este uso no podrá sobrepasar del 20 % de la extensión total del parque. El planeamiento especial habrá de valorar las necesidades reales de la zona que determinen la implantación de estas construcciones, así como habrá de garantizar la adecuación de los edificios a las características medioambientales del parque.



2. En los jardines inferiores a 10.000 m<sup>2</sup> los únicos usos permitidos son los de zona verde, aparcamiento y usos deportivos al aire libre. A tal efecto podrá destinarse parte de la superficie a aparcamiento público de vehículos compatible por sus condiciones de arbolado y urbanización con el carácter ambiental del parque o jardín. El deslinde de este uso se establecerá mediante proyecto de urbanización.

3. Asimismo, se permiten también, en cualquier parcela destinada a espacios libres, la ejecución de quioscos, bares o similares que tendrán carácter accesorio. En cuanto a esto, de forma orientativa la superficie cerrada de los quioscos no exceda por norma general de 15 m<sup>2</sup> y la de bares o similares 70 m<sup>2</sup>. En tal caso, se podrá proponer un aumento de dicha superficie mediante propuesta que evaluará el Ayuntamiento.

#### 4.5. ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

##### Artículo 19. *Definición*

Comprende el sistema local de equipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población del sector destinados a los usos:

1. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO, comprende los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza: Reconocido por la legislación específica e instalaciones complementarias.
2. SOCIAL-ASISTENCIAL, que comprende:
  - Religioso, en todas las manifestaciones de cultos y religiones autorizadas por la legislación vigente.
  - Administrativo: Tanto de la Administración Pública del Estado, Autonómica o Local.
  - Centros de seguridad: Ejército, Policía, Guardia Civil, Bomberos, Protección Civil, etc.
  - Mercados municipales.
  - Cultural, toda como bibliotecas, museos, teatros, cinematógrafos, centros cívicos, culturales, etc.
  - Residencias: De Ancianos, infantiles, estudiantes, etc.
  - Sanitario.
  - Hospitalario.
  - Recreativo.
3. DEPORTIVO. Son los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física.

En aras del cumplimiento de la programación, las necesidades marcadas por el planeamiento, para evitar una atomización ineficaz de las dotaciones y el interés general, el presente Plan Parcial establece que las parcelas calificadas como social-asistencial o deportivo puedan destinarse a cualquiera de los usos definidos en los puntos 1, 2 y 3 del presente artículo, entendiéndose todos como compatibles entre ellos. Todo ello, siempre que se justifique su innecesariedad y estén vencidas las previsiones de programación.

Asimismo, en cuanto al equipamiento educativo, transcurridos cuatro años desde la aprobación definitiva de la reparcelación, podrán implantarse cualquiera de los usos de los puntos 2 y 3, siempre que se justifique su innecesariedad y estén vencidas las previsiones de programación.

##### Artículo 20. *Titularidad pública o privada del equipamiento*

1. El suelo destinado a equipamiento público no podrá destinarse a finalidad distinta. La mutación de destino requerirá la modificación del plan y, en su caso, la previsión de otro suelo para el equipamiento desplazado. Los suelos de dominio público calificados como equipamiento podrán ser utilizados como zonas libres públicas en tanto no se realice la construcción del equipamiento.

2. Los suelos calificados por este plan como equipamiento de dominio y titularidad privada podrán asimismo cambiar de finalidad por medio de una modificación de elementos de Plan



General previa justificación de su no necesidad e imposibilidad del mantenimiento. El cambio de finalidad de los equipamientos construidos no podrá comportar un aumento de edificabilidad sobre la actualmente existente y los equipamientos de zonas libres -parques, jardines, campos de golf, etc., no podrán ser destinados a otros usos distintos a los contemplados en el Sistema de Areas Libres.

3. En todo caso el Ayuntamiento evaluará las necesidades sociales de la zona para admitir o denegar la solicitud del cambio de finalidad de los equipamientos de dominio o titularidad privada.

4. Sobre la titularidad y dominio de los elementos del sistema general de equipamiento colectivo se estará a lo dispuesto en el artículo III de las normas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, es posible la compatibilización entre la condición de sistema y titularidad privada en equipamientos, sanitario, hospitalario y deportivo-recreativo, social asistencial, educativo y hotelero siempre que se justifique su innecesariedad y estén vencidas las previsiones de programación.

## Artículo 21. Condiciones de edificación e implantación de los equipamientos social y educativo

Las parcelas calificadas para uso de equipamientos públicos por este Plan General, tendrán la siguiente edificabilidad:

USO	EDIFICABILIDAD
EDUCATIVO	1,00 m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S
SOCIAL	1,00 m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S
DEPORTIVO	0,25 m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S

Para hacer posible la aplicación arquitectónica de dicha edificabilidad, no se fija parámetro de ocupación, pero sí deberán observarse los de separación a linderos -públicos y privados- y altura máxima edificable de la zona o subzona en que estén enclavados. En nuestro caso serán los parámetros de la ordenanza CJ-1 los aplicables a las parcelas de equipamiento público.

## CAPÍTULO 5

### Ordenanzas relativas a la vegetación

#### Artículo 22. Vegetación preexistente

Sin perjuicio de la conservación de la titularidad privada o individualizada del terreno, se considerarán como “Verde privado de interés especial, catálogo de árboles y jardines protegidos”, los espacios no edificados dotados con vegetación arbórea que debe ser protegida, o que están integrados en un ambiente o entorno a preservar.

Previo a la concesión de la licencia de edificación, deberá presentarse un estudio pormenorizado de las especies existentes y la garantía de su continuidad.

Serán objeto de especial protección arbórea las especies enumeradas en el Plan General. Dicha protección habrá de suponer la prohibición de realizar ninguna mutilación ni en su copa ni en su sistema radicular sin previo informe de los técnicos competentes municipales.

Se prohíbe especialmente las talas y podas de arboledas públicas y urbanas sin el preceptivo informe municipal de técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada “poda” requiera para preservar la belleza y la salud del árbol, así como la concesión de la preceptiva licencia municipal.

El presente documento apuesta por la conservación de las especies arbóreas protegidas. Por tanto, se identificarán las mismas en aras de su integración con la nueva ordenación. En caso de especies protegidas en suelos donde es posible edificar (de carácter público o privado) se



abogará por la integración de estas especies en la parcela edificada, pudiendo, previa propuesta al Ayuntamiento, proponer el trasplante de estas especies siempre que se asegure su plena conservación.

Las obras de urbanización deberán integrar las especies protegidas en los espacios libres en la medida de lo posible.

Asimismo, los espacios libres que no se dediquen a juegos de niños, se deberán integrar de la manteniéndose, en la medida de lo posible, lo más silvestre posible, recomendándose una mínima intervención para su adecuación.

En caso de que sea inevitable la tala de algunos de estos ejemplares protegidos, se deberá plantar en la zona de espacios libres, un ejemplar nuevo de la misma especie por cada ejemplar talado.

En el informe ambiental estratégico, la administración competente manifiesta que en el ámbito de actuación no se encuentran especies de fauna y flora amenazadas ni árboles que se encuentren incluidos en el inventario andaluz de georrecursos ni en el inventario de árboles y arboledas singulares de Andalucía. Si hay, por el contrario, una superficie de unas 15 ha de matorral mediterráneo noble que, si bien no constituye, según la administración competente, un hábitat de interés comunitario, constituye un ecosistema que puede albergar tanto especies de flora y de fauna que han de preservarse como mínimo en las zonas verdes, sin perjuicio de la incorporación del arbolado que en las mismas pueda acometerse.

Por tanto, en las zonas verdes y espacios libres se conservará la superficie de matorral.

Queda prohibido, asimismo, el empleo de especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras tanto en las zonas verdes públicas como en los espacios privados.

En tal caso, se resumen, a continuación, condiciones exigidas en el proyecto de urbanización para el ajardinado de los terrenos, que presentarán:

- Porcentaje de superficie plantada de vegetación (mínimo 50 % del total).
- Relación de la anterior con las superficies de pendiente elevada.
- Relación adecuada entre número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, plantas e hierbas o praderas.
- Descripción del porte y número de arbolado/100 m<sup>2</sup>.
- Determinación de la edad, o porte, mínimos de plantación del arbolado.
- Caudal mínimo de riego, instalación necesaria (según especies).
- Condiciones mínimas de terminación del resto de la superficie no plantada: Subbase, material de acabado, compactación (o solado), drenaje.
- Referencia a compatibilidad con aparcamientos y otros usos alternativos, incluyendo: Drenaje, sub-base, material de acabado, compactación, especies arbóreas, tipo, porte y n.º/m<sup>2</sup>, edad de plantación (y porte), disposición geométrica, circulaciones, etc.

## CAPÍTULO 6

### Ordenanzas relativas a las cargas externas y conexiones

#### Artículo 23. *Conexiones*

En aras de garantizar el acceso a los servicios de ambas unidades de ejecución, los propietarios del sector tienen la obligación de permitir el acceso a los servicios a otros propietarios y el establecimiento de servidumbres para la ejecución de las infraestructuras e instalaciones que posibiliten el acceso a los servicios independientemente de la unidad de ejecución en la que se encuentren.

Por tanto, el o los propietarios de fincas con destino público deberán garantizar posibilidad de la ejecución de las servidumbres necesarias para las conexiones de otros propietarios del sector a las redes. Dichas servidumbres tendrán carácter obligatorio en aras del planeamiento aprobado y la falta de tramitación de la gestión urbanística no podrá impedir la ejecución de las mismas.



## CAPÍTULO 7

**Ordenanzas relativas al medio ambiente***Artículo 24. Consideraciones en materia de contaminación lumínica, acústica y atmosférica*

Para prevenir la dispersión de la luz al cielo nocturno, preservando las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas y en aras a que el uso del alumbrado resulte eficiente y reduzca la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, las instalaciones de alumbrado exterior de las actuaciones previstas deberán observar las disposiciones establecidas en el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior, aprobado mediante el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, así como en sus instrucciones técnicas complementarias. Concretamente, en cuanto a la eficiencia energética se estará a lo recogido en la EA-02 y en lo referente a los niveles de iluminación, a lo establecido en la EA-03, dado que el ámbito se emplaza, en función de sus características, en una zona E3. Se atenderá, asimismo, a las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

*Artículo 25. Consideraciones en materia de residuos***RESIDUOS PELIGROSOS**

Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, los titulares de actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a esta Delegación Territorial antes del comienzo de su actividad, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto. Por tanto, en caso, de que en el ámbito de las obras derivadas del presente plan parcial se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el artículo 13 del Reglamento de Residuos de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

**RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN**

Se promoverá un tratamiento acorde con el capítulo I del título V del Decreto 73/2012 y con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción de residuos de construcción y demolición. Deberá, tal como disponen ambas normas, incluirse en el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se derive del presente plan parcial un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, cuyo contenido incluirá lo señalado en el artículo 4 del antes citado Real Decreto 105/2008. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de este, además, la empresa que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Según lo establecido en el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, para obtener la licencia municipal de obras, la entidad productora de este tipo de residuos habrá de constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no





hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable. Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

En caso de que las tierras sobrantes de excavación no sean utilizadas en la obra, se buscará un destino que genere una plusvalía ambiental (nivelaciones de parcelas agrícolas, restauración de canteras, etc.). En tal caso, y si se pretende la valorización de los suelos no contaminados excavados procedentes de la obra en operaciones de relleno fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada orden.

#### RESIDUOS NO PELIGROSOS

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, estos serán puestos a disposición de la entidad local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía; separándose las fracciones de residuos en origen, utilizándose correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitándose la mezcla de diferentes tipos de residuos, y no depositándose los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, puedan producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local. En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Los residuos provenientes del desbroce podrán aprovecharse bien valorizados como leña o biomasa, o bien retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

El proyecto de urbanización deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de los contenedores de residuos en la proporción que resulte de los potenciales establecimientos instalados. Su disposición dentro de la urbanización será tal que su utilización por los usuarios y por los servicios de recogida no entorpezca la circulación.

En relación al uso comercial previsto, en caso de implantación de una gran superficie comercial, ha de tenerse en consideración la adopción de medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de ventas y las dependencias auxiliares, como oficinas y zonas comunes, conforme a lo establecido en el artículo 103.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

#### PROTECCIÓN DE SUELOS

Se ocupará y afectará el terreno mínimo posible en la zona de actuación. Será obligatorio señalar las zonas de actuación de las obras y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se delimitarán las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada. Se prohíbe que en el ámbito de las obras se acometan labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria,





salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas. Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección...) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión. Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el título VI - Actuaciones especiales, capítulo 1 - Actuaciones en casos sobrevenidos, artículos 62 y 63 del reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, aprobado mediante el Decreto 18/2015, de 27 de enero, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

#### Artículo 26. *En relación a la flora y fauna del sector*

La superficie de 15 ha de matorral mediterráneo noble que, si bien no constituye, según la administración competente, un hábitat de interés comunitario, constituye un ecosistema que puede albergar tanto especies de flora y de fauna que han de preservarse como mínimo en las zonas verdes, sin perjuicio de la incorporación del arbolado que en las mismas pueda acometerse.

En relación a las medidas contra la electrocución y colisión y en caso de que alguna línea discurra, de forma excepcional, por vía aérea, se cumplirá lo dispuesto en el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen las normas para la protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión.

Las infraestructuras y vallados deberán garantizar la libre circulación de la fauna silvestre, salvo que de manera excepcional y justificada se prevean de forma específica para evitar atropellos o accidentes de los ejemplares con escasa capacidad de movimiento.

Las infraestructuras de almacenamiento de agua, tales como balsas, depósitos, albercas... en las que exista riesgo de caída de la fauna silvestre, se dotarán con sistemas de salida para los ejemplares que en ellas cayeren.

Previamente al inicio de cualquier actuación sobre el terreno, deberá acometerse una prospección minuciosa del terreno en aras a detectar la presencia de ejemplares de especies de fauna silvestre con escasa capacidad de movimiento o de nidadas en curso. En caso de hallarse tales ejemplares o nidos con huevos o pollos, se suspenderá de inmediato toda intervención en el ámbito y se dará traslado a la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga para que determine cómo proceder en relación al particular.

#### Artículo 27. *Consideraciones en materia de cambio climático*

Se definen a continuación la batería de medidas reducción gases efecto invernadero:

- Las edificaciones tendrán una calificación energética tipo B o mayor.
- El 30 % de la energía de los edificios se generará a partir de sistemas de energía renovables. Esto se podrá realizar mediante el diseño de las edificaciones o bien mediante instalaciones anexas a las mismas.
- Se deberá destinar un 20 % de las edificaciones con cubierta vegetal.
- En cuanto al proyecto de urbanización, será de obligatorio cumplimiento que el agua de riego de las zonas verdes se efectúe con “agua regenerada”.
- Se definirá, en los proyectos de edificación de cada parcela, una red separativa que encauce el agua de lluvia recogida por las cubiertas, de tal forma que esa agua se utilice



para el riego de los espacios verdes de las parcelas privadas. De esta forma, se aliviará el gasto de agua corriente que los propietarios utilizan para sus zonas verdes.

- El proyecto de urbanización contemplará la instalación de los contenedores de residuos selectivos. Como mínimo: Papel y cartón, envases, vidrios, orgánico y restos.
- De cara a controlar la incidencia solar sobre el viario público, se colocarán árboles de hoja caduca considerando la incidencia solar, de forma que se tenga en cuenta que en verano los árboles deberán proyectar sombra sobre el viario público (acera y calzada) y en invierno permitir esta incidencia.
- En cuanto a las instalaciones comunes del proyecto de urbanización (bancos, marquesinas, columpios, etc.) se ejecutarán con materiales con certificación ambiental.
- El pavimento de las áreas de recreo y juego de niños se deberá ejecutar con materiales drenantes, a excepción de aquellas áreas que por seguridad no sea viable su ejecución.
- El proyecto de urbanización deberá contemplar puntos de recarga para coches eléctricos en la proporción de, como mínimo, 1 carga eléctrica cada 35 aparcamientos, lo que supone un incremento sobre la legislación vigente.
- El alumbrado público y privado en las zonas comunes deberá ser de bajo consumo y cumplirá con la normativa de contaminación lumínica.

Dichas medidas serán de obligado cumplimiento.

## Artículo 28. Consideraciones en materia de prevención de incendios forestales

### CONDICIONANTES EN MATERIA DE INCENDIOS

Las instalaciones que puedan desarrollarse deberán contar con plan de autoprotección contra incendios forestales. Por tanto, se deberá presentar el plan de autoprotección ante el Ayuntamiento de Mijas dentro del plazo de seis meses desde la obtención administrativa de funcionamiento para cada instalación y/o actividad que se ejecute dentro del sector.

Asimismo, en relación a las áreas limítrofes con áreas forestales, se deberán cumplir las siguientes condiciones establecidas en el documento básico de seguridad en caso de incendio DB-SI Sección SI-5 intervención de los bomberos apartado 1.2.6:

- Se dispondrá una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio, así como un camino perimetral de 5 m que podrá estar incluido en dicha franja.
- La zona urbanizada deberá disponer de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales presentará una anchura mínima de 3,5 m, un gálibo de 4,5 m, y una capacidad portante de vial de 20 Kn/m<sup>2</sup>, con sobreancho en las curvas. En caso de no poderse disponer de las dos vías alternativas, se establecerá un acceso único con idénticas características que habrá de finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio.

Además de estas medidas, en el instrumento de ordenación figurará la obligación, por parte del titular de las instalaciones, de cumplir con las obligaciones establecidas en los artículos 22 y 23 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, de prevención y lucha contra los incendios forestales, a saber:

- Durante las épocas de peligro medio y alto - entre mayo y octubre, sendos meses inclusive - los titulares de las vías de comunicación deberán mantener sus márgenes libres de residuos, matorral y vegetación herbácea para reducir el riesgo de propagación de incendios desde la calzada a las zonas colindantes.
- Los titulares de las líneas eléctricas, asimismo, con anterioridad al inicio del mes de mayo de cada año, revisarán los elementos de aislamiento de las líneas y se acometerá la limpieza del combustible vegetal existente bajo las instalaciones.



**Artículo 29. Consideraciones en materia de patrimonio histórico y arqueológico**

Deberá, pues, arbitrarse una batería de medidas cautelares para protegerlo, entre las que cabe destacar la aportación de informe arqueológico negativo firmado por técnico competente, previa realización de una prospección arqueológica superficial intensiva de todo el área afectada por el proyecto, con determinación de los elementos muebles e inmuebles que se descubrieren y que resulten susceptibles de constituir patrimonio arqueológico o estar vinculados con posibles estructuras emergentes o soterradas. Esta medida cautelar deberá acometerse previamente a la realización de cualquier movimiento de tierras, y sus resultados determinarán, en su caso, la aplicación de nuevas disposiciones cautelares para la ejecución del plan parcial. En cualquier circunstancia, en el caso de que se obtuvieran resultados negativos en la citada prospección arqueológica superficial -que precisa para su realización de autorización previa por parte de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga-, todo el ámbito de actuación queda sujeto a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

**CAPÍTULO 8****Ordenanzas relativas a la vegetación existente****Artículo 30. Vegetación existente**

Previo a la concesión de la licencia de edificación, deberá presentarse un estudio pormenorizado de las especies existentes y la garantía de su continuidad.

Serán objeto de especial protección arbórea las especies enumeradas en el Plan General. Dicha protección habrá de suponer la prohibición de realizar ninguna mutilación ni en su copa ni en su sistema radicular sin previo informe de los técnicos competentes municipales.

Se prohíbe especialmente las talas y podas de arboledas públicas y urbanas sin el preceptivo informe municipal de técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada “poda” requiera para preservar la belleza y la salud del árbol, así como la concesión de la preceptiva licencia municipal.

Se identificarán las mismas en aras de su integración con la nueva ordenación. En caso de especies protegidas en suelos donde es posible edificar (de carácter público o privado) se abogará por la integración de estas especies en la parcela edificada, pudiendo, previa propuesta al Ayuntamiento, proponer el trasplante de estas especies siempre que se asegure su plena conservación.

Las obras de urbanización deberán integrar las especies protegidas en los espacios libres.

Los espacios libres que no se dediquen a juegos de niños, se deberán integrar manteniéndose, en la medida de lo posible, lo más silvestre posible, recomendándose una mínima intervención para su adecuación.

En caso de que sea inevitable la tala de algunos de estos ejemplares protegidos, se deberá plantar en la zona de espacios libres, un ejemplar nuevo de la misma especie por cada ejemplar talado.

En el Informe Ambiental Estratégico, la administración competente manifiesta que en el ámbito de actuación no se encuentran especies de fauna y flora amenazadas ni árboles que se encuentren incluidos en el inventario andaluz de georrecursos ni en el inventario de árboles y arboledas singulares de Andalucía. Si hay, por el contrario, una superficie de unas 15 ha de matorral mediterráneo noble que, si bien no constituye, según la administración competente, un hábitat de interés comunitario, constituye un ecosistema que puede albergar tanto especies de flora y de fauna que han de preservarse como mínimo en las zonas verdes, sin perjuicio de la incorporación del arbolado que en las mismas pueda acometerse.

Por tanto, en las zonas verdes y espacios libres se conservará la superficie de matorral.





Queda prohibido, asimismo, el empleo de especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras tanto en las zonas verdes públicas como en los espacios privados.

En tal caso, se resumen, a continuación, condiciones exigidas en el proyecto de urbanización para el ajardinado de los terrenos, que presentarán:

- Porcentaje de superficie plantada de vegetación (mínimo 50 % del total).
- Relación de la anterior con las superficies de pendiente elevada.
- Relación adecuada entre número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, plantas e hierbas o praderas.
- Descripción del porte y número de arbolado /100 m<sup>2</sup>.
- Determinación de la edad, o porte, mínimos de plantación del arbolado.
- Caudal mínimo de riego, instalación necesaria (según especies).
- Condiciones mínimas de terminación del resto de la superficie no plantada: subbase, material de acabado, compactación, (o solado), drenaje.
- Referencia a compatibilidad con aparcamientos y otros usos alternativos, incluyendo: Drenaje, sub-base, material de acabado, compactación, especies arbóreas, tipo, porte y n.º/m<sup>2</sup>, edad de plantación (y porte), disposición geométrica, circulaciones, etc...

Asimismo se informa que pueden consultar el proyecto aprobado definitivamente a través de la página web de este Ayuntamiento, en el siguiente enlace: <https://www.mijas.es/portal/urbanismo/derecho-a-la-informacion/>.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, conforme a lo dispuesto en los artículos 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

En Mijas, a 6 de agosto de 2025

La Alcaldesa, P. D., la Concejala Delegada de Urbanismo Decreto número D2023008489, de 3 de noviembre de 2023, firmado: Lourdes Burgos Rosa.

3193/2025

