

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

07 JUL. 2009



EL SECRETARIO,

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

- 9 MAYO 2008



EL SECRETARIO,

**ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO EN LA FASE VI DE
LA URBANIZACIÓN RIVIERA DEL SOL. EN MIJAS.**

**Promotores: ESPAIS ARCO MEDITERRÁNEO, S.L.
RIVIERA INTERNATIONAL, S.A.**

708/2008

Arquitecto: PROYECTOS IGONDI, S.L.

DOCUMENTACION PRESENTADA

EL

12 MAR. 2008



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:



07 JUL. 2009

EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:



9 MAYO 2008

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO EN LA FASE VI DE LA URBANIZACIÓN RIVIERA DEL SOL, MIJAS COSTA.

Promotor: Espais Arco Mediterráneo S.L.
Riviera International, S.A.

708/07

ÍNDICE DE PLANOS

- E-1: SITUACIÓN EN EL P.G.O.U.
- E-2: TOPOGRÁFICO
- E-3: DESLINDE DE PROPIEDADES
- E-4: PLANO DE ALINEACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE MIJAS
- E-5: PROPUESTA DE ALINEACIÓN
- E-6: COMPARATIVO DE ALINEACIONES Y SUPERFICIES

ESPAS ARCO MEDITERRANEO, S.L.
RIVIERA INTERNATIONAL, S.A.
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO
29649 - MIJAS-COSTA

Pág. 1 de 1

GONZALEZ DIAZ, ISAAC

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 04/03/2008 - N°Expe. 2007/004954/003



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

07 JUL 2009



EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

- 9 MAYO 2008



EL SECRETARIO

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO EN LA FASE VI DE LA URBANIZACIÓN RIVIERA DEL SOL, MIJAS COSTA.

Promotor: Espais Arco Mediterráneo S.L.
Riviera International, S.A.

708/07

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.-

La Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Mijas en el Sector SUP.C-3 (RT) fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión 6/03 de 25 de Junio de 2003.

En ésta Modificación de Elementos se contempla un vial en fondo de saco para el acceso a la parcela 40-CJ-2 (0,83).

Con el objeto de formar el Proyecto de Edificación de ésta parcela 40, se solicitó del Ayuntamiento de Mijas el señalamiento de las alineaciones, lo que se obtuvo en enero de 2006 (Expediente municipal 44/05).

El presente Estudio de Detalle trata de ésta alineación, con el objeto de adecuarla a las actuales circunstancias registrales y físicas del terreno. Es éste su único objetivo.

2.- PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN.-

El fondo de saco en cuestión, tal como figura en la Modificación de Elementos del P.G.O.U., divide la zona CJ.2 (0,83) en dos partes, situadas al Noreste y al Suroeste.

Sin embargo, las alineaciones establecidas en el Expediente oportuno, antes mencionado, (el plano se incluye en el presente Estudio de Detalle con el número E.4.) consideran que tanto la calle como el fondo de saco deben tener las dimensiones mínimas establecidas en las vigentes Normas Urbanísticas (artículo 147).

Por otra parte, se plantea un problema topográfico, al tener la calle Diamante una cota 87, y el fondo de saco la cota 74. Es decir, una diferencia de alturas de 13,00 M. en una longitud de solamente 27 M.

ESPAIS ARCO MEDITERRANEO, S.L.
RIVIERA INTERNATIONAL, S.A.
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO
29649 - MIJAS-COSTA

Pág. 1 de 4

GONZALEZ DIAZ, ISAAC

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 04/03/2008 - NºExpe. 2007/004954/003



07 JUL. 2009

EL SECRETARIO

- 9 MAYO 2008

Estas dos circunstancias aconsejan adaptar y reajustar las alineaciones del Plan General, pero sin modificar la volumetría, ocupación, altura, densidad ni ningún otro parámetro urbanístico.

El instrumento para ello es el Estudio de Detalle, ya que la vigente L.O.U.A., en su artículo 15, establece que "tiene por objeto completar o adaptar algunas determinaciones en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido", criterio asimismo recogido en el Decreto del Sr. Alcalde de fecha 18 de Octubre de 2.007 notificado a esta parte, y que contiene Informe de los Servicios Técnicos Municipales y de la Asesoría Jurídica en tal sentido.

Los Estudios de Detalle tienen conferida las facultades, entre otras, de establecer el trazado local del viario secundario; y también, la de reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario.

Por lo tanto es PROCEDENTE la formulación del Estudio de Detalle.

3. PROPIEDADES AFECTADAS.

El vial se encuentra, en su totalidad, en terrenos de propiedad de Riviera Internacional, S.A.

La ampliación de éste vial, como consecuencia de las alineaciones fijadas en el Expediente Municipal del que antes se habló, ocuparían parcialmente el polígono 40, propiedad de Espais Arco Mediterráneo, S.L.; y también una pequeña parte del campo de golf Miraflores.

El reajuste que se pretende libera la afección del campo de golf, de forma que el fondo de saco se desarrolla en su totalidad en las propiedades de Espais Arco Mediterráneo, S.L. y Riviera Internacional S.A.

De ésta forma, los únicos propietarios afectados son estas sociedades, que están de acuerdo en destinar este terreno a viario.

4. ALINEACIÓN PROPUESTA.-

La alineación que se propone en este Estudio de Detalle consiste en ampliar la superficie viaria del Plan General 488,27 m², alargándolo y ensanchándolo. El vial se introduce en el Polígono 40 hasta que se hace posible ubicar una glorieta de 9 metros de radio sin invadir el terreno ocupado por el Campo de Golf. Este vial estará dotado de plazas de aparcamiento, que serán de uso y propiedad del Polígono 40, ya que quedan en su terreno.

La nueva alineación mejora considerablemente la situación propuesta en el Plan General, ya que el fondo de saco que se proponía para dar acceso al Polígono 40 era conflictivo en su realización. No solo invadía una propiedad consolidada (Campo de Golf "Miraflores") sino que la topografía del solar dificultaba enormemente su construcción. Con la solución propuesta en el presente Estudio

ESPAIS ARCO MEDITERRANEO, S.L.
RIVIERA INTERNACIONAL, S.A.
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO
29649 - MIJAS-COSTA

Pág. 2 de 4

GONZALEZ DIAZ, ISAAC

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 04/03/2008 - N°Expe. 2007/004954/003

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

07 IIII 2009

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

09 MAYO 2008

de Detalle se mejora la accesibilidad del conjunto y no quedan afectadas propiedades de terceros. Así mismo se aprovecha y cuida la superficie residual que quedaba entre el Polígono 40, el Polígono 13 y el Campo de Golf "Miraflores", actualmente degradada y en desuso.

Con la nueva alineación, El Polígono 40 cede 488,27 m² de su parcela edificable. La propiedad del solar está de acuerdo con dicha cesión, siempre y cuando la edificabilidad de la superficie de parcela edificable cedida se materialice en el Polígono 40. De esta manera, la edificabilidad total del Polígono 40 recogida en este Estudio de Detalle seguirá siendo de 14.489,31 m², correspondiente a aplicar el coeficiente 0,83 (0,83 para CJ-2) a la totalidad del terreno previo a la cesión (17.457 m²). La cesión es por tanto de superficie, no de edificabilidad y se llevará a cabo con la concesión de la pertinente Licencia Municipal de obras de Edificación del Polígono 40.

5. RASANTES.-

Como hemos manifestado antes, y se aprecia en el plano topográfico original, la diferencia de cotas entre la calle Diamante y el fondo de saco es de 13,00 m.

Para la continuidad de la calle, y para el uso adecuado del fondo de saco, se hace preciso elevar la topografía del solar. La pendiente resultante de la calle es del 10% (la ordenanza permite hasta un 12%) hasta el centro de la rotonda, con el tramo final de ésta con un radio de acuerdo vertical de 100 m para la seguridad de los vehículos que la utilicen.

No es aconsejable disminuir la pendiente de éste tramo del 10% para no aumentar excesivamente los movimientos de tierras a realizar.

6. SUPERFICIES.-

La superficie del vial y el fondo de saco resultantes es de 728,20 m². La superficie del vial, que según el P.G.O.U. era de 383,62 m² se amplía así 344,58 m².

De ésta superficie, 488,27 m² las cede el Polígono 40, y 239,93 m² Riviera Internacional S.A.

De los 506,97 m² de terreno que disponía Riviera Internacional S.A. se destina al nuevo vial solo 239,93 m², quedando libres los restantes 267,04 m².

No se alteran las parcelas colindantes.

ESPAIS ARCO MEDITERRANEO, S.L.
RIVIERA INTERNACIONAL, S.A.
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO
29649 - MIJAS-COSTA

Pág. 3 de 4

GONZALEZ DIAZ, ISAAC

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 04/03/2008 - N°Expe. 2007/004954/003



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

07 MAR 2009



EL SECRETARIO,

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

9 MAYO 2008



EL SECRETARIO,

Resumen de Superficies

Polígono 40	Superficie (m ²)	Cesión a vial (m ²)	Superficie Resultante (m ²)	Índice de Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
ACTUAL	17.457	0	17.457	0,83	14.489,31
PROPUESTA	17.457	488,27	16.968,73	0,85388	14.489,31

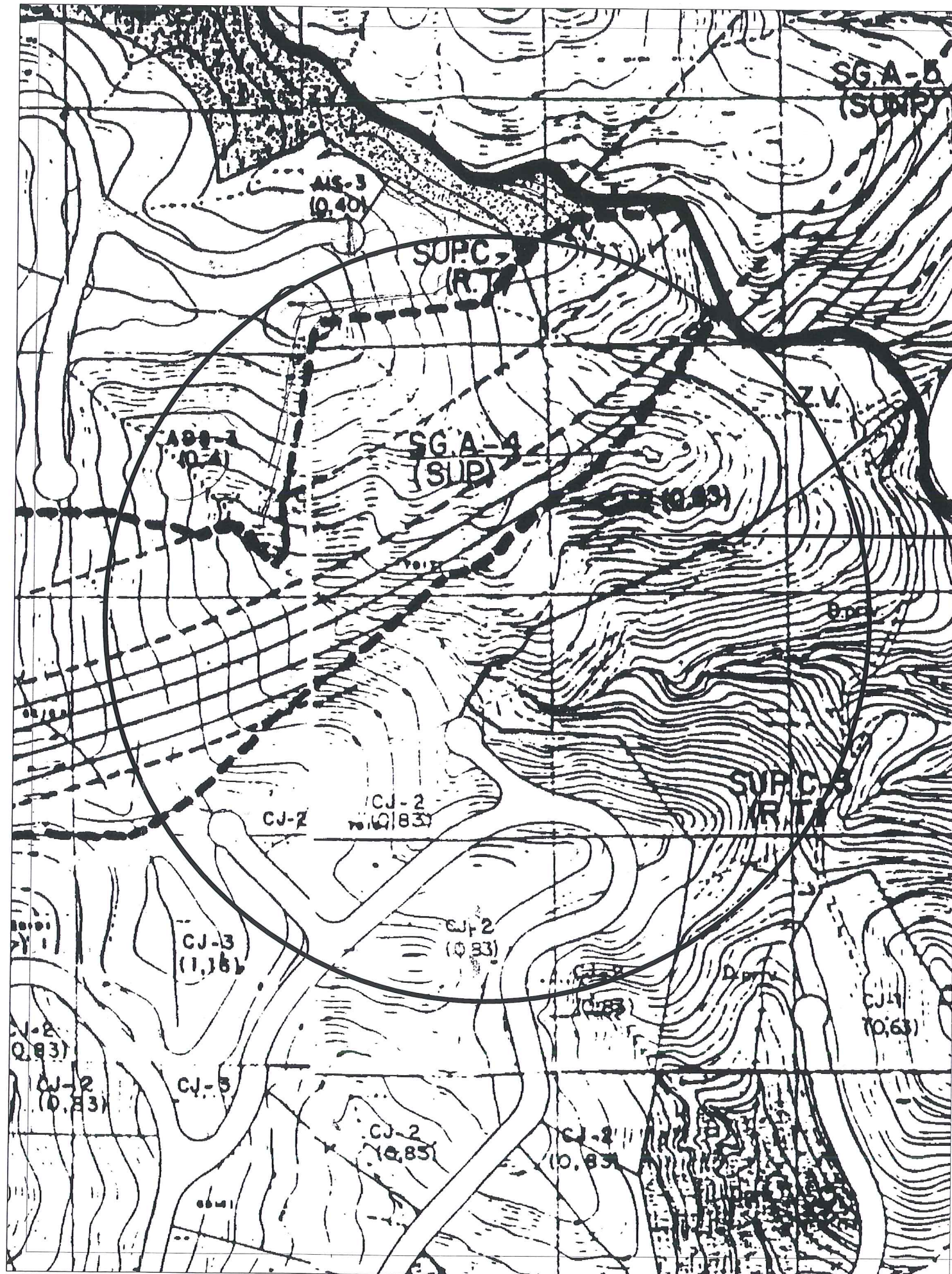
Mijas, Febrero de 2008

ESPAIS ARCO MEDITERRANEO, S.L.
RIVIERA INTERNATIONAL, S.A.
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO
29649 - MIJAS-COSTA

Pág. 4 de 4

GONZALEZ DIAZ, ISAAC

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 04/03/2008 - NºExpe. 2007/004954/003



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:



07 JUL. 2009

EL SECRETARIO,

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:



- 9 MAYO 2008

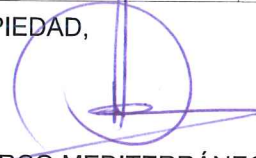

EL SECRETARIO,

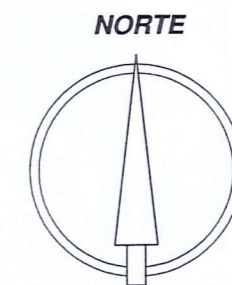
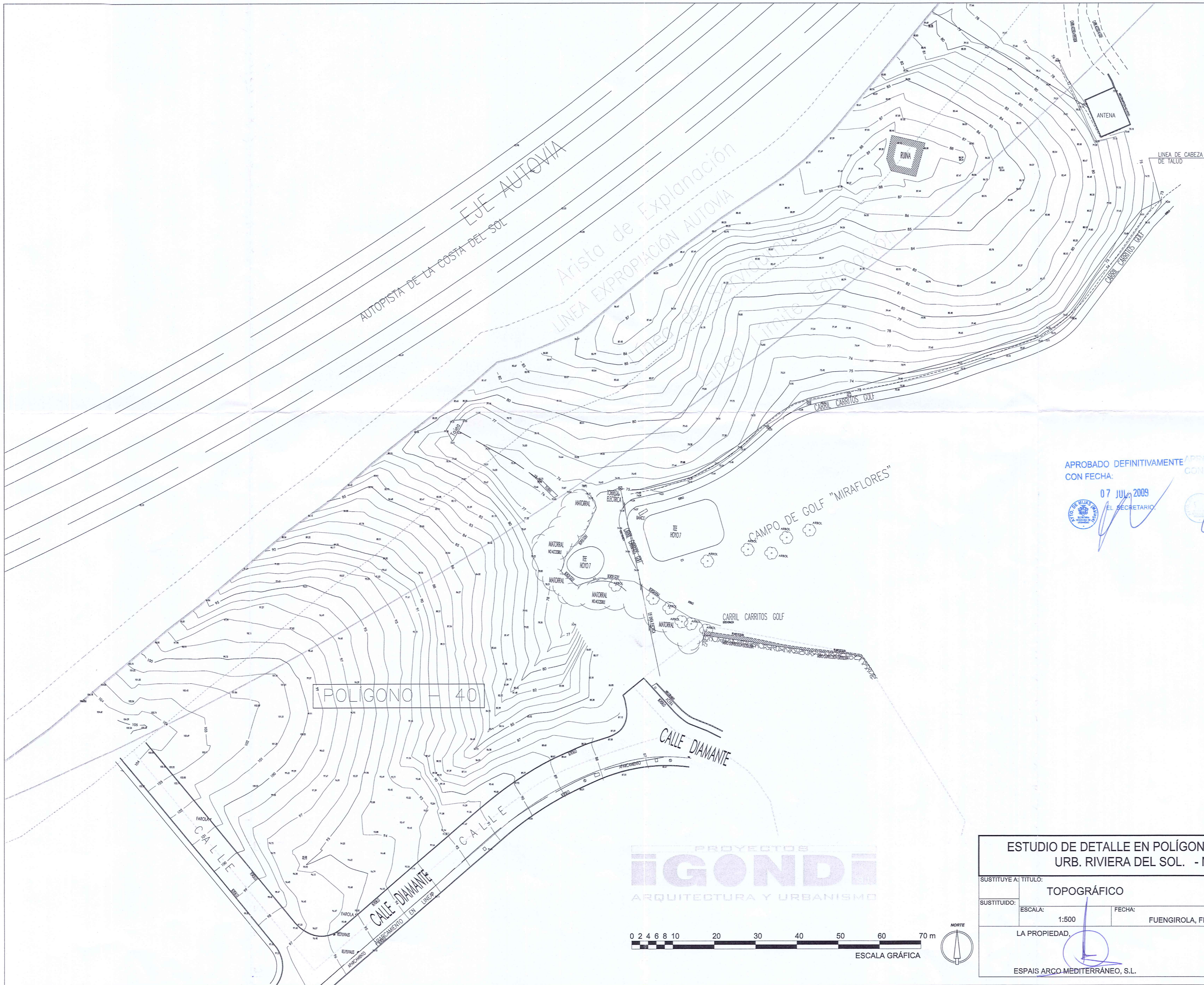
SITUACIÓN

PROYECTOS
IGONDI S.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO



ESTUDIO DE DETALLE EN POLÍGONO 40 - IV DASE - URB. RIVIERA DEL SOL. - MIJAS -

SUSTITUYE A:	TÍTULO: SITUACIÓN EN EL P.G.O.U.		PLANO Nº:
	Situación reflejada en el Anexo a la Modificación Puntual de Elementos del P.G.O.U. de Mijas en el Sector C-3 (RT). Exp: 669/Enero-2003		E.1
SUSTITUIDO:	ESCALA:	FECHA:	EXPEDIENTE:
	1:2000	FUENGIROLA, FEBRERO DE 2008	708/06
LA PROPIEDAD,		EL ARQUITECTO,	
 ESPAIS ARCO MEDITERRÁNEO, S.L.		 ISAAC GONZÁLEZ DÍAZ	



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

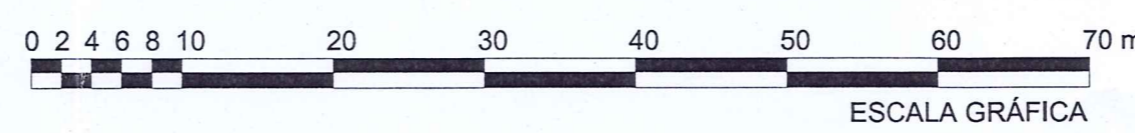
07 JUL 2009
EL SECRETARIO

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

7 MAYO 2008
EL SECRETARIO

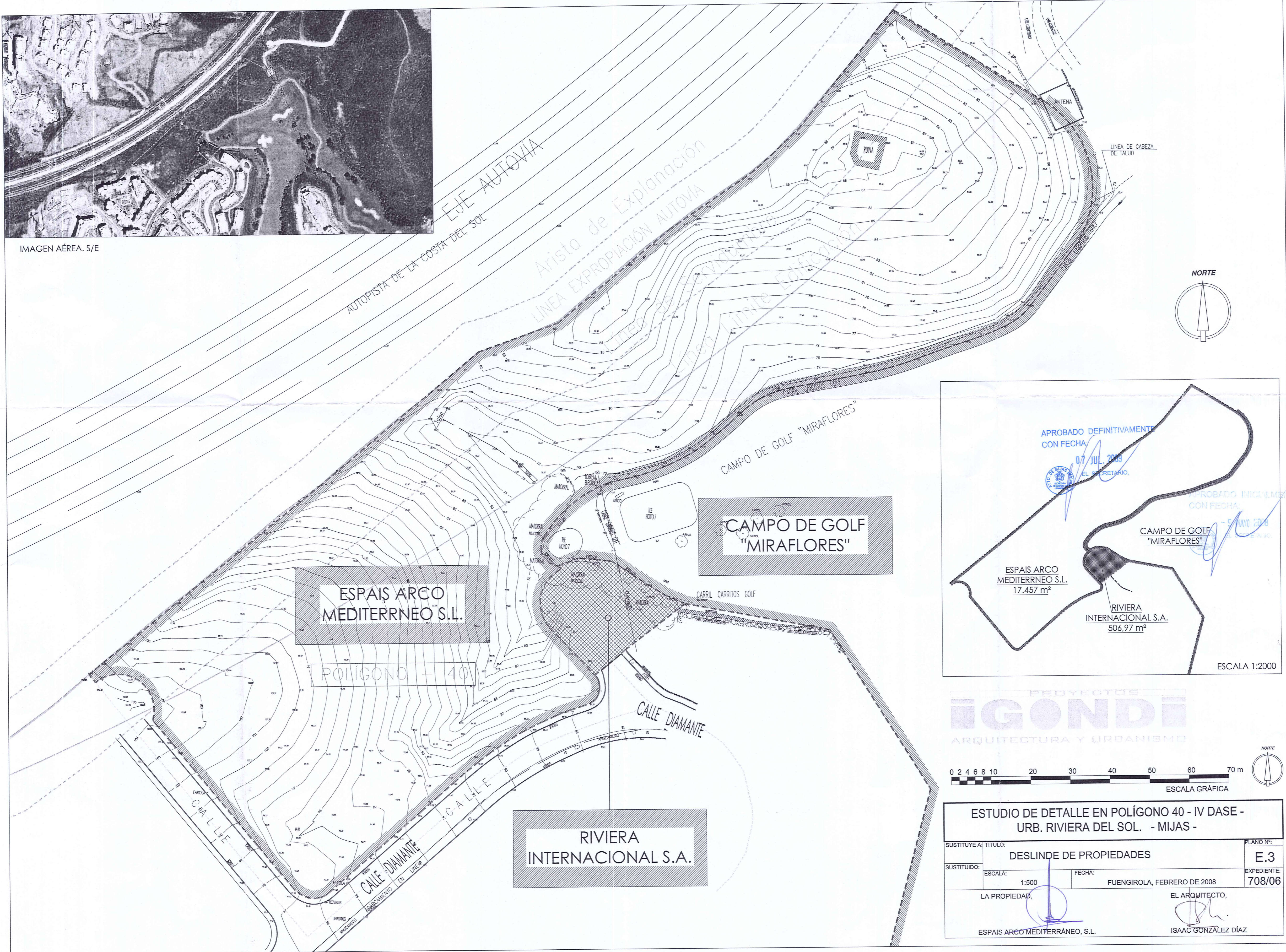
POLIGONO 40

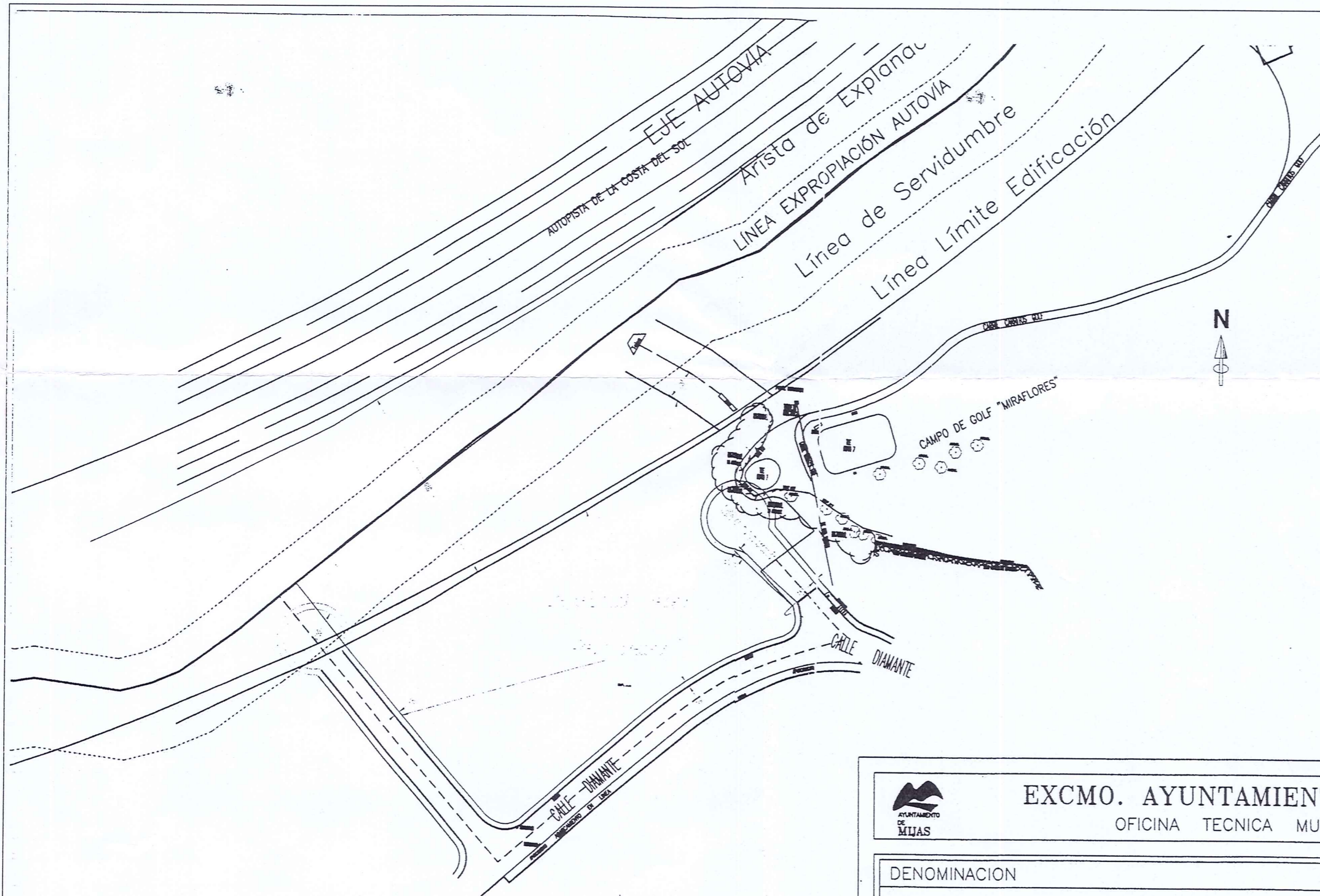
PROYECTOS
IGONDI
ARQUITECTURA Y URBANISMO



ESTUDIO DE DETALLE EN POLÍGONO 40 - IV DASE -
URB. RIVIERA DEL SOL. - MIJAS -

SUSTITUYE A: TÍTULO:		PLANO Nº:	
TOPOGRÁFICO		E.2	
SUSTITUIDO:	ESCALA:	FECHA:	EXPEDIENTE:
	1:500	FUENGIROLA, FEBRERO DE 2008	708/06
LA PROPIEDAD,		EL ARQUITECTO,	
ESPAIS ARCO MEDITERRÁNEO, S.L.		ISAAC GONZÁLEZ DÍAZ	





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS
OFICINA TECNICA MUNICIPAL

DENOMINACION

EXPEDIENTE DE ALINEACIONES EN
URB. RIVIERA DEL SOL POLIGONO 40 6ª FASE.

Nº AL 44/05.

Nº DE PLANO UNICO.

FECHA ENERO-06

ESCALA 1:1000

PLANO

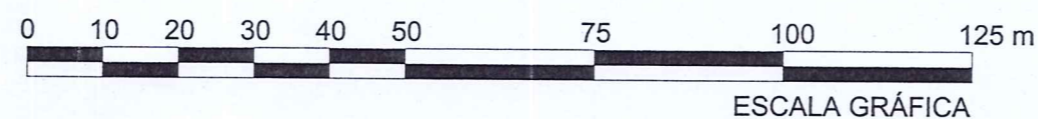
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA.

INGENIERO TECNICO
Martín Fernández.

INGENIERO TECNICO
Francisco Jimenez.

ARQUITECTO
Ana Mesa.

PROYECTOS
IGONDI
ARQUITECTURA Y URBANISMO



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

07 JUL 2009

EL SECRETARIO.



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

- 9 MAR 2008

EL SECRETARIO.



ESTUDIO DE DETALLE EN POLÍGONO 40 - IV DASE -
URB. RIVIERA DEL SOL. - MIJAS -

SUSTITUYE A: TITULO:

ALINEACIÓN AYUNTAMIENTO

PLANO Nº:

E.4

SUSTITUIDO:

ESCALA:

1:1000

FECHA:

FUENGIROLA, FEBRERO DE 2008

EXPEDIENTE:

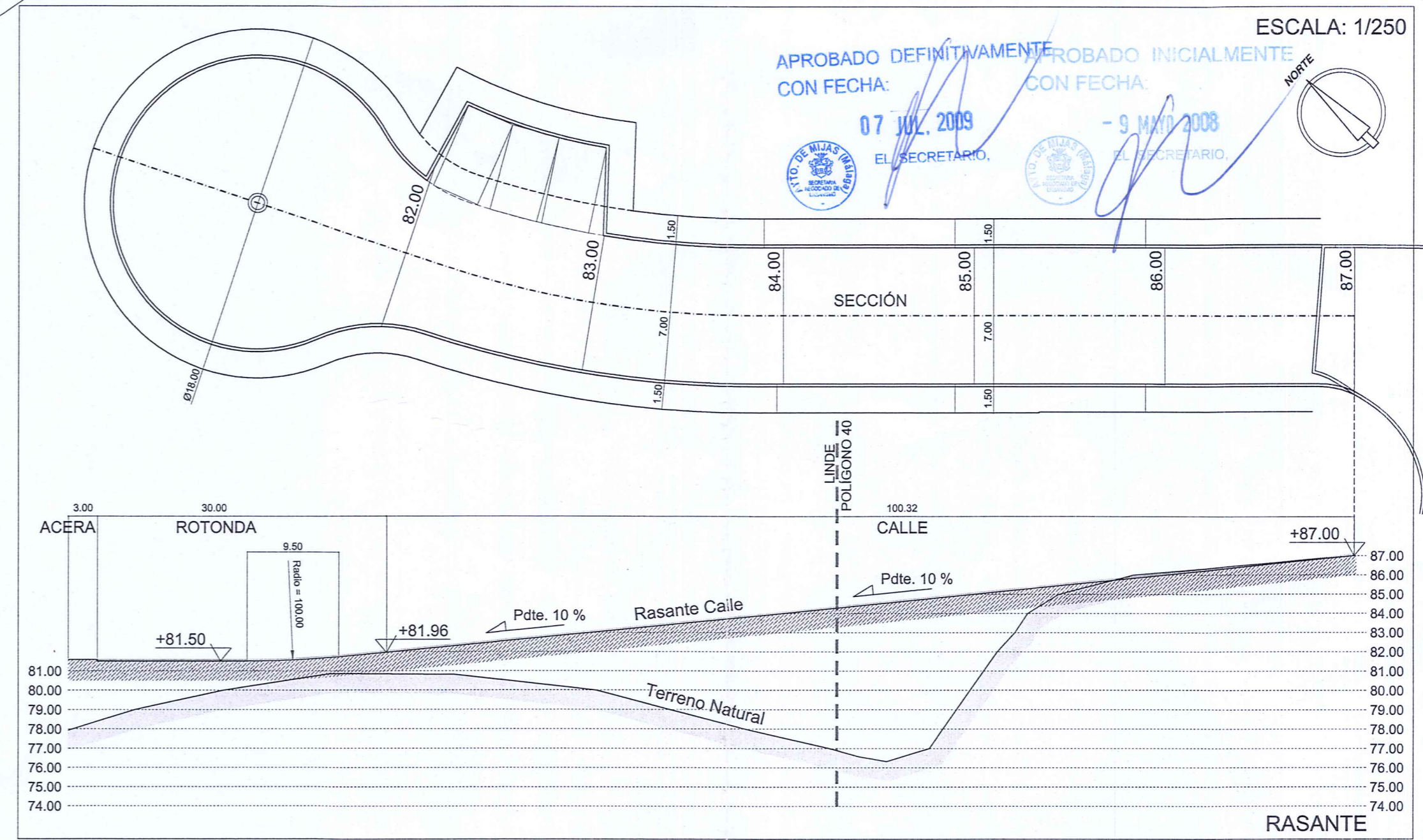
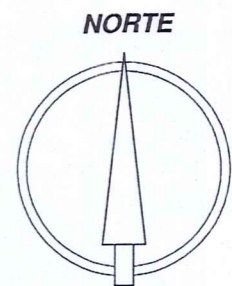
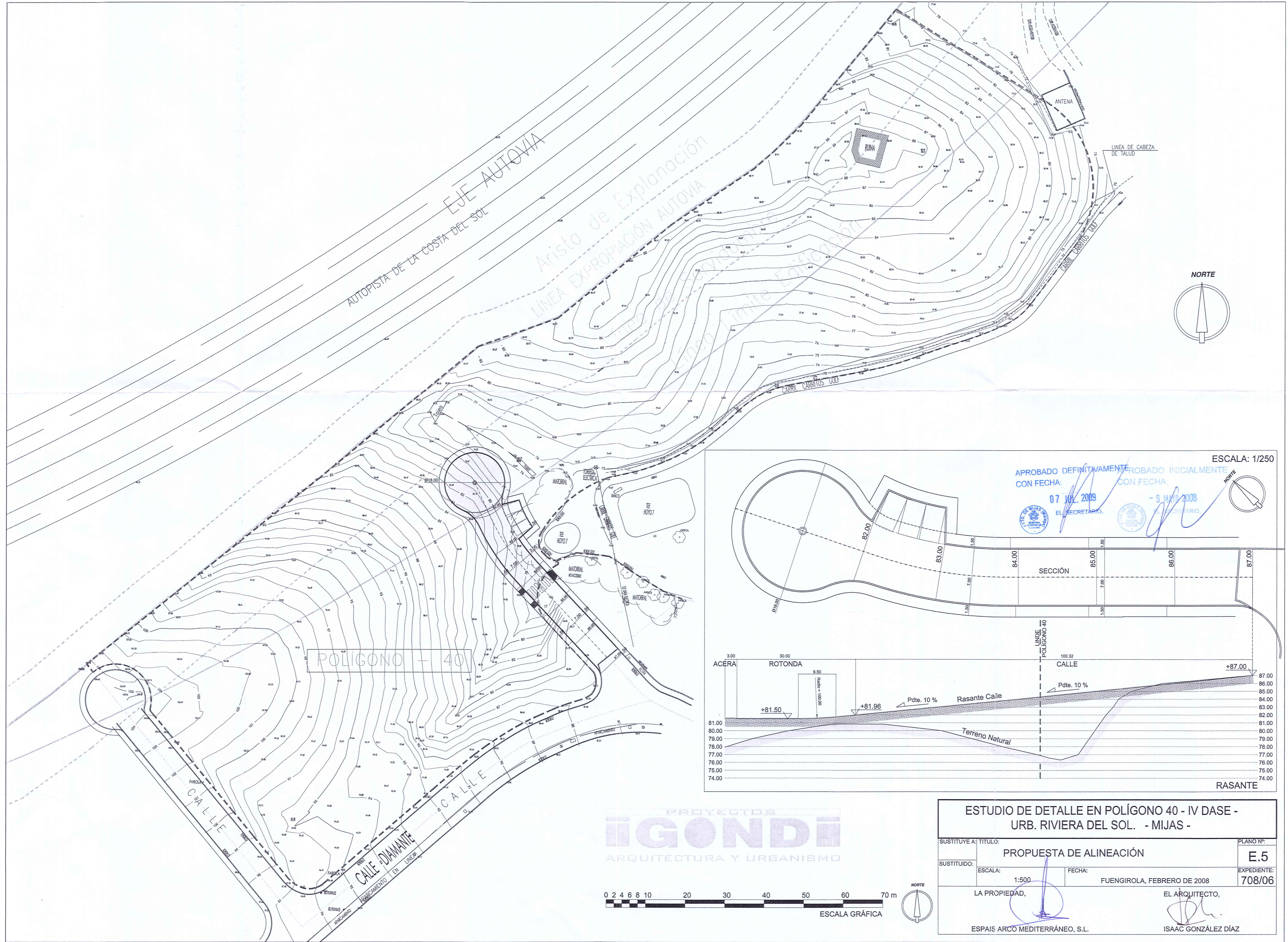
708/06

LA PROPIEDAD,

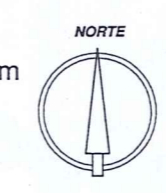
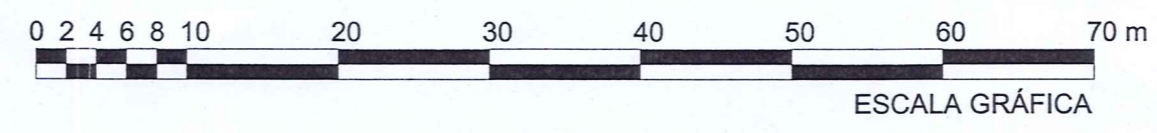
ESPAS ARCO MEDITERRÁNEO, S.L.

EL ARQUITECTO,

ISAAC GONZÁLEZ DÍAZ

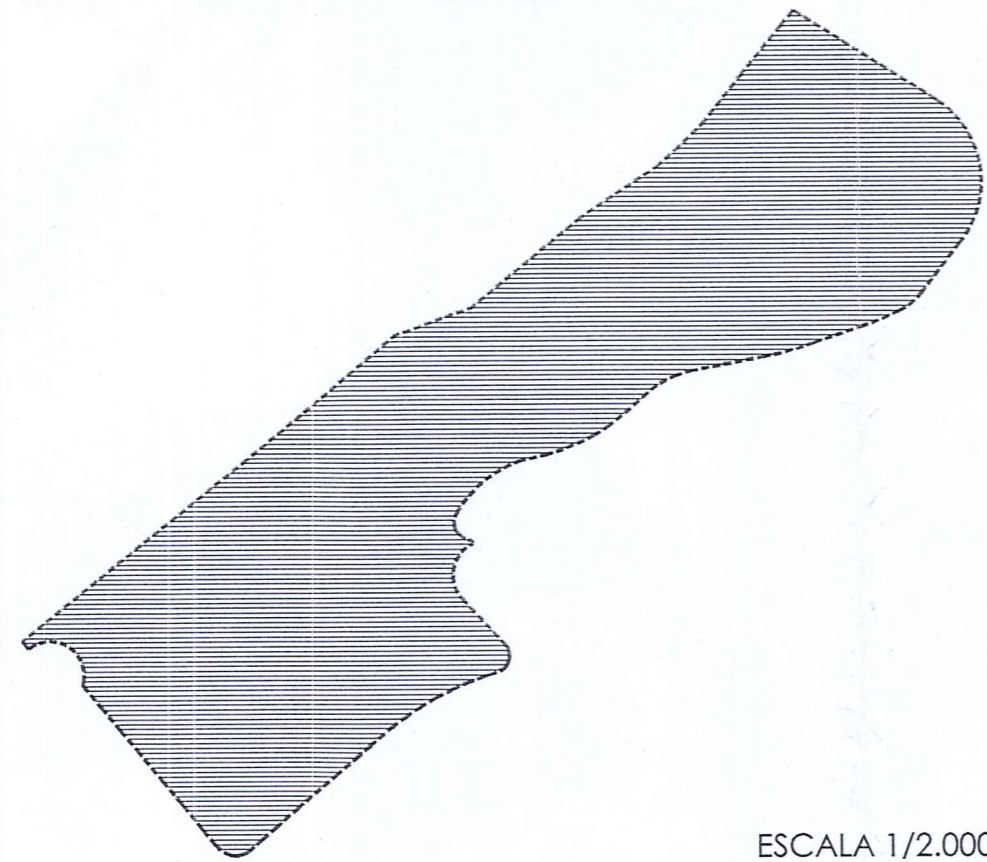


PROYECTOS
IGONDI
ARQUITECTURA Y URBANISMO



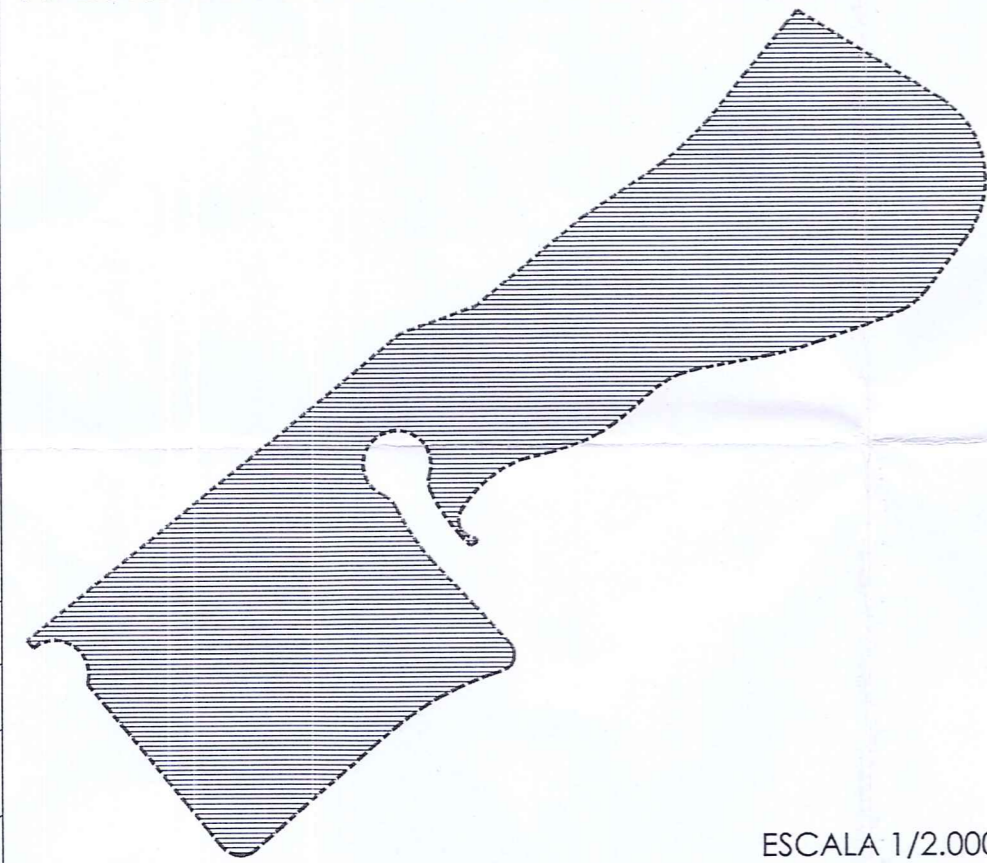
ESTUDIO DE DETALLE EN POLIGONO 40 - IV DASE - URB. RIVIERA DEL SOL. - MIJAS -			
SUSTITUYE A: TITULO:		PLANO N°:	
SUSTITUYE:		E.5	
ESCALA:	FECHA:	EXPEDIENTE:	
1:500	FUENGIROLA, FEBRERO DE 2008	708/06	
LA PROPIEDAD,		EL ARQUITECTO,	
ESPAIS ARCO MEDITERRANEO, S.L.		ISAAC GONZÁLEZ DÍAZ	

SUPERFICIE DEL POLÍGONO 40: 17.457 m²

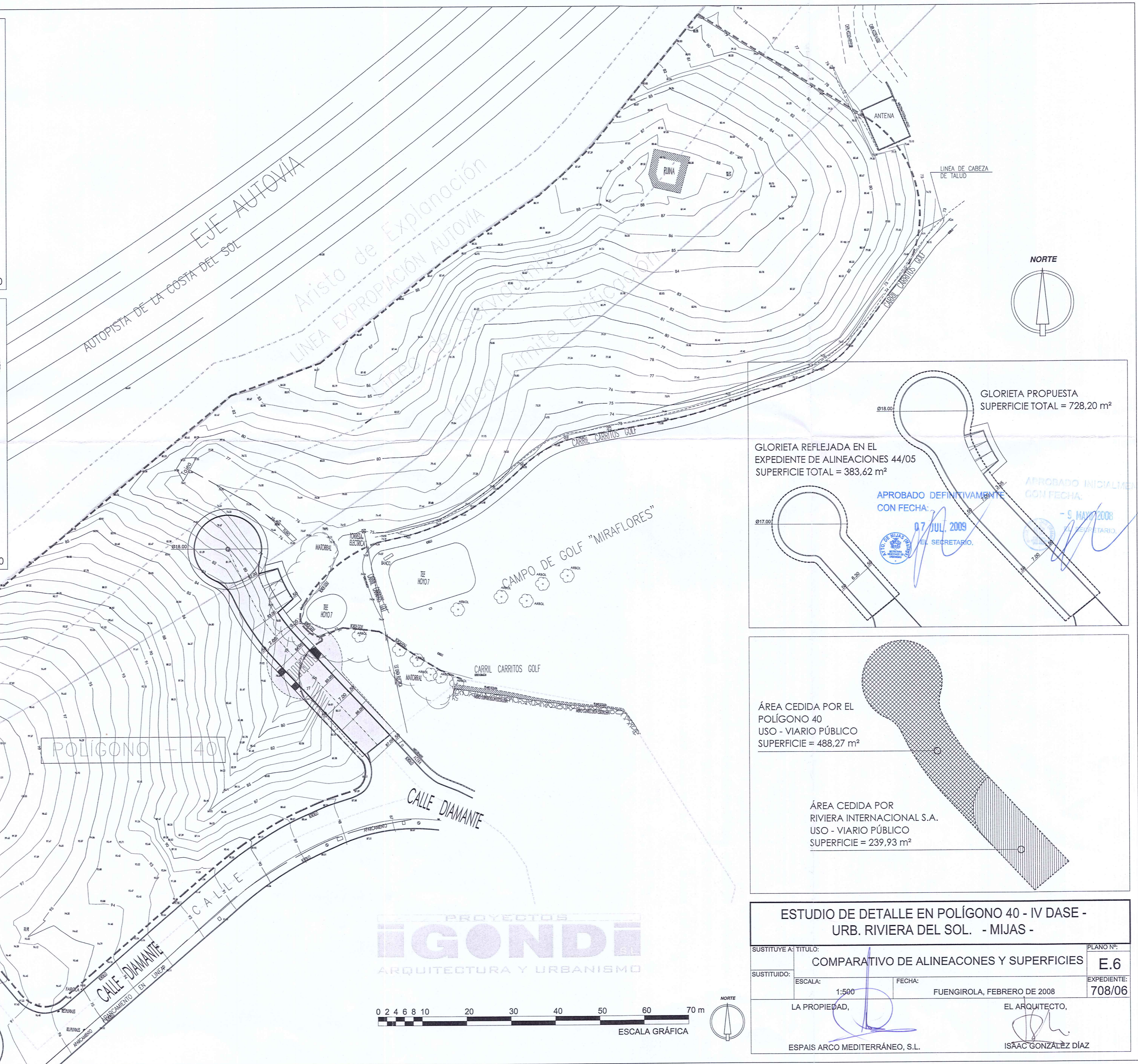


ESCALA 1/2.000

SUPERFICIE DEL POLÍGONO 40 TRAS CESIÓN: 16.968,73 m²



ESCALA 1/2.000



GLORIETA PROPUESTA
SUPERFICIE TOTAL = 728,20 m²

GLORIETA REFLEJADA EN EL
EXPEDIENTE DE ALINEACIONES 44/05
SUPERFICIE TOTAL = 383,62 m²

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

07 JUL. 2009
EL SECRETARIO.

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

05 MAYO 2008
EL SECRETARIO.

ÁREA CEDIDA POR EL
POLÍGONO 40
USO - VIARIO PÚBLICO
SUPERFICIE = 488,27 m²

ÁREA CEDIDA POR
RIVIERA INTERNACIONAL S.A.
USO - VIARIO PÚBLICO
SUPERFICIE = 239,93 m²

ESTUDIO DE DETALLE EN POLÍGONO 40 - IV DASE -
URB. RIVIERA DEL SOL. - MIJAS -

SUSTITUYE A:	TÍTULO:	PLANO Nº:
SUSTITUIDO:	COMPARATIVO DE ALINEACIONES Y SUPERFICIES	E.6
ESCALA:	FECHA:	EXPEDIENTE:
1:500	FUENGIROLA, FEBRERO DE 2008	708/06
LA PROPIEDAD,	EL ARQUITECTO,	
ESPAS ARCO MEDITERRÁNEO, S.L.	ISAAC GONZÁLEZ DÍAZ	