

RE. 21363/12
DOCUMENTACION PRESENTADA
EL 28 JUN. 2012

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:



20 FEB. 2013

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

EL SECRETARIO
P.D. Decreto 7350/2012
Departamento de Urbanismo

Fdo.: Iván Cuevas Núñez



27 JUN. 2013

EL SECRETARIO
P.D. Decreto 7350/2012
Departamento de Urbanismo

Fdo.: Iván Cuevas Núñez

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ESTUDIO DE DETALLE

AJUSTES DE ALINEACIONES VIARIAS

(TRAMOS VIARIOS 4-5-6; 6-7 y 6-8)

SUP. C-16(RT)

FINCA "EL CHAPARRAL" (MIJAS)

Promotor: **ADJUDICATARIOS DE PROMOCIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS
DE MIJAS S.A.**

Arquitecto: **RAFAEL ESCASSI GIL**

JUNIO 2012

ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIONES
(TRAMOS VIARIOS 4-5-6; 6-7 y 6-8)
FINCA "EL CHAPARRAL" (MIJAS)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

ÍNDICE DE LA MEMORIA:

1. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1. Objeto del Estudio de Detalle
- 1.2. Ámbito de actuación
- 1.3. Procedencia, conveniencia y oportunidad de formulación
- 1.4. Datos identificativos del promotor

2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1. Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes
- 2.2. Estructura de la propiedad del suelo
- 2.3. Marco urbanístico de referencia. Planeamiento superior

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1 Descripción de la ordenación propuesta
- 3.2 Cuadros de características urbanísticas que resumen los ajustes de superficie introducidos por el Estudio de Detalle
- 3.3. Justificación del cumplimiento del art.15.2 LOUA
- 3.4. Justificación de la normativa de accesibilidad

ÍNDICE DE PLANOS:

- 1. PLANO DE SITUACIÓN. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA
- 2. PLANO DE SITUACIÓN. CALIFICACIÓN Y GESTIÓN
- 3. SITUACIÓN EN EL PLAN PARCIAL. ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO
- 4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. VIALES INTERVENIDOS
- 5. RED VIARIA PROPUESTA. ALINEACIONES RESULTANTES
- 6. RED VIARIA PROPUESTA. PLANTA GEOMÉTRICA
- 7. ORDENACIÓN RESULTANTE. ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO
- 8. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES

ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIONES

(TRAMOS VIARIOS 4-5-6; 6-7 y 6-8)

FINCA "EL CHAPARRAL" (MIJAS)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. Objeto del Estudio de Detalle

Es objeto del Estudio de Detalle **adaptar** algunas de las determinaciones del planeamiento vigente, **Plan Parcial** del sector **SUP. C-16(RT)** Finca "El Chaparral", en relación con los tramos viarios **4-5-6; 6-7 y 6-8** de la citada urbanización en un **ámbito reducido** de la ordenación interna del sector, ubicado en su área **Nor-Oeste**.

Se trata de **ajustar el trazado local** de dicho **viario secundario** optimizando su funcionalidad, aumentando su **capacidad de tráfico** y de **plazas de aparcamiento público**, y suprimiendo determinados tramos viarios aun inexistentes de **imposible ejecución** por las **condiciones topográficas** del terreno, e **innecesarios** para el tráfico y funcionalidad de la urbanización.

Se trata consecuentemente de un **Estudio de Detalle de "alineaciones y rasantes"** que ocasiona los correspondientes **ajustes** de delimitación y superficie de las **diferentes zonas** ordenadas por el planeamiento vigente, y que **no altera** las características urbanísticas de la citada **ordenación urbanística pormenorizada** ni reduce **suelo dotacional público** como será justificado oportunamente. No obstante dichos **ajustes viarios** aconsejan, en algún caso, **puntuales trasvases edificatorios** entre parcelas a fin de que no resulten superados los **índices netos máximos de edificabilidad** autorizados por la normativa urbanística en aquellas zonas cuya superficie inicial resulte sensiblemente **disminuida**.

1.2. Ámbito de actuación

El presente **Estudio de Detalle** interviene sobre el **diseño y sección** de los citados **elementos viarios** cuyos **tramos** se han referido a los puntos de intersección **numerados** por el **Plan Parcial** original de la Finca "El Chaparral". La citada **intervención viaria** ocasiona, tanto por **reajustes de alineaciones** como por **cambios puntuales de trazado**, pequeñas **adaptaciones** de la **delimitación y superficies** de los suelos privados **AGR 4, AGR 5, AGR 6, AGR 7, AGR 8 y AGR 9**. Asimismo resultan afectadas las zonas dotacionales públicas **V 2, V 3 y V 8**, que **puntualmente** ajustan su **delimitación** en beneficio de la **dotación pública de aparcamiento** anexa a red viaria.

Los **ajustes** citados afectan al **circuito viario** integrado por los tramos **4-5-6** y el tramo **6-7** que se modifica para quedar **reducido a un ramal de acceso** a la zona **AGR 9**, junto al punto "6", al suprimirse por **razones topográficas e innecesariedad funcional** el resto de su traza hasta el punto "7".

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

La superficie de suelo realmente intervenida con motivo de los mencionados ajustes de alineaciones (superficie viaria resultante en el ámbito de la actuación) es de 8.256,02 m²s.

Fdo.: Iván Cuevas Núñez

Fdo.: Iván Cuevas Núñez

1.3. Procedencia, conveniencia y oportunidad de formulación del Estudio de Detalle

El Plan Parcial de Ordenación de la Finca "El Chaparral" contempló un trazado viario caracterizado por calles de secciones comprendidas entre 8 y 10 m. de anchura total, sin capacidad para aparcamiento público y con estrechas aceras. La ejecución de la urbanización, y de los diferentes conjuntos edificatorios, puso de manifiesto la insuficiencia funcional en determinados tramos de dicho trazado viario para un núcleo de población de 1.024 viviendas potenciales, y la necesidad de incorporar ajustes y retranqueos de alineaciones, operaciones que ahora se planifican racionalmente mediante el presente Estudio de Detalle sobre el ámbito de actuación antes descrito.

Las necesarias intervenciones viarias a realizar requieren obviamente de la formulación del instrumento urbanístico adecuado. Necesariamente dicho instrumento ha de ser una figura de planeamiento de desarrollo de las contempladas por la LOUA para establecer y/o completar, adaptar y ajustar la ordenación urbanística pormenorizada preexistente. Es obvio que el carácter puntual de la intervención, tanto en el aspecto cuantitativo como en el conceptual o cualitativo, y el objeto de la intervención pretendida resultan perfectamente coherentes y coincidentes con las atribuciones urbanísticas que expresamente confiere el art.15 LOUA a los Estudios de Detalle. En efecto, como más adelante se justificará, la actuación propuesta presenta las siguientes características constitutivas:

- Se trata de un ámbito reducido de suelo urbano.
- Se completan y/o adaptan algunas determinaciones del planeamiento.
- Se actúa puntualmente sobre el trazado local del viario secundario.
- Se fijan y/o reajustan alineaciones viarias.
- No se modifican usos urbanísticos.
- No se altera el aprovechamiento urbanístico.
- No se reduce suelo dotacional público.
- No se modifica la zonificación y uso de dotaciones y áreas libres públicas.
- Se mejora la funcionalidad de la urbanización.
- No se alteran las condiciones de ordenación de los suelos colindantes.

En consecuencia se considera conveniente, oportuna y procedente la formulación del presente Estudio de Detalle.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

1.4. Datos identificativos del promotor

Son promotores del presente **Estudio de Detalle** los **ADJUDICATARIOS DE PROMOCIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS DE MIJAS S.A.** en su calidad de propietarios, representados por D. Miguel Barrios López y con domicilio social en [REDACTED]

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes

En la actualidad los suelos incluidos en la **intervención urbanística** que se propone se encuentran **completamente urbanizados**, con excepción de los tramos viarios que se suprimen, presentando las diferentes zonas afectadas el siguiente estado:

Zonas edificables privadas

La totalidad de las zonas edificables afectadas que se citan se encuentran sin edificar:

AGR 4, AGR 5, AGR 6, AGR 7, AGR 8 y AGR 9, todas ellas calificadas para tipología "Ciudad Jardín".

Zonas dotacionales

- V 2** Zona Verde pública en estado natural
- V 3** Zona Verde pública en estado natural
- V 8** Zona Verde pública en estado natural

Y por lo que se refiere a la **urbanización** propiamente dicha se encuentran **totalmente ejecutadas y en funcionamiento** las redes de **servicios urbanísticos** de abastecimiento de **agua potable**, saneamiento de **residuales y pluviales**, de **alumbrado público** y de **baja tensión**..... por lo que actualmente la **Finca "El Chaparral"** es un **suelo urbanizado**, parcialmente edificado y cuyas obras ya fueron recepcionadas, no existiendo ninguna obligación por los propietarios del sector en lo que a ejecución de urbanización se refiere. En definitiva el sector es de hecho un **suelo urbano consolidado** en virtud de lo dispuesto por el **art.45.1.c LOUA**.

2.2. Estructura de la propiedad del suelo

Los **suelos privados** afectados por los **ajustes de alineaciones** que se proponen pertenecen a los siguientes propietarios:

AGR 4, AGR 5 y AGR 6 Pinares de Mijas S.L. con C.I.F. [REDACTED]
Representada por D. Juan Campos Sanchez
[REDACTED]

AGR 7, AGR 8 y AGR 9 Adjudicatarios de Promociones y Proyectos Inmobiliarios de Mijas S.A. (representados por D. Miguel Barrios López)



EL SECREARIO
P.D. Decreto 735/2011
Departamento de Urbanismo

Fdo.: Iván Cuevas Núñez

Fdo.: Iván Cuevas Núñez

2.3. Marco urbanístico de referencia. Planeamiento superior

El **planeamiento urbanístico** vigente que afecta a la **Finca El Chaparral** está constituido por los siguientes instrumentos:

- **PLAN PARCIAL DEL SECTOR** aprobado definitivamente que tras la tramitación y aprobación de correspondiente Proyecto de Urbanización propició la **ejecución completa** de la urbanización.
- **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MIJAS.**
- **ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE MIJAS.**

En definitiva la **ordenación urbanística** en vigor, objeto de **desarrollo y ajuste puntual** por el presente **Estudio de Detalle**, se concreta en un **ámbito reducido** de **suelo urbano consolidado** tras haberse completado el proceso de **transformación urbanística** autorizado por dicho **PGOU** que clasificó al **Sector** como **suelo urbanizable programado** propiciando la aprobación del correspondiente **Plan Parcial de ordenación** y su **ejecución física y jurídica** posterior.

Por su parte el **marco urbanístico legislativo** que ampara la formulación del **Estudio de Detalle** está constituido expresamente por lo dispuesto en el **art.15** de la **Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía** junto a las determinaciones complementarias, que transitoriamente resultan aplicables, contempladas por el **Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978** en relación con los **Estudios de Detalle** (arts.65 y 66).

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. Descripción de la ordenación propuesta. Características urbanísticas

Los **ajustes de ordenación** que se realizan por el presente **Estudio de Detalle** en el ámbito descrito de actuación, se concretan en los siguientes:

▪ Tramo viario 4-5

Se amplía su sección actual de 10 m. de anchura a otra de **15 m. de anchura global** constituida por **6,00 m. de calzada**, dos bandas de **aparcamiento** en línea de **2,00 m.**, con capacidad total para **20 plazas** internas al Sector, y dos **aceras** de **2,50 m.** de anchura.

La **ampliación viaria** ocasiona en este tramo un **retranqueo de alineaciones** en la zona privada **AGR 8** produciéndose un **decremento de su superficie de -148,59 m2s.**

20 FEB 2013

en favor de las zonas dotacionales públicas de aparcamientos anexos a red viaria.

(Por otra parte hay que tener en cuenta que la zona **AGR 8** resultó disminuida con respecto al Plan Parcial en **181,30 m2s.** con motivo de otro Estudio de Detalle formulado previamente sobre los **tramos viarios 4-10-11-13; 9-8-11 y 10-14** en la **Zona Este** de la urbanización).

▪ Tramo viario 5-6

En el "anillo" que configura este **tramo viario** se amplía igualmente su sección actual de 10 m. de anchura a otra de **15 m. de anchura global** constituida por **6,00 m. de calzada**, dos bandas de **aparcamiento** en línea de **2,00 m.**, con capacidad total para **109 plazas**, y dos **aceras** de **2,50 m.** de anchura.

La **intervención viaria** ocasiona en este tramo un **retranqueo de alineaciones** en la zona privada **AGR 4** con resultado de una **disminución de superficie de -95,69 m2s.** a favor de las zonas dotacionales públicas. En sentido contrario el ajuste de alineaciones ocasiona **aumentos** de superficie de **+815,72 m2s.** en la zona **AGR 5**, así como un aumento de **+162,18 m2s.** en la zona privada **AGR 6**. Por otra parte la nueva implantación del **tramo viario 5-6** ocasiona una **disminución de superficie** de la zona privada **AGR 7** de **-2.453,43 m2s.** a favor de la zona privada **AGR 6** y de las zonas dotacionales públicas (viario y aparcamientos anexos a red viaria).

Asimismo, dicha intervención viaria produce en la zona verde pública **V 2** un **incremento** de superficie de **+63,56 m2s.**, manteniéndose la misma superficie en la zona verde pública **V 8**.

▪ Tramo viario 6-7

Se amplía su sección actual de 8 m. de anchura a otra de **15 m. de anchura global** constituida por **6,00 m. de calzada**, dos bandas de **aparcamiento** en línea de **2,00 m.**, con capacidad total para **12 plazas**, y dos **aceras** de **2,50 m.** de anchura.

Por otra parte **se suprime** gran parte del tramo rematado en **fondo de saco** (punto de referencia **7**), que, pese a su régimen de dominio público, solo servía a la **zona privada AGR 9** condicionando **innecesariamente** la ordenación edificatoria interna de dicha zona sin beneficio ni interés público ni privado, en un claro ejemplo de **falta de sostenibilidad económica** y ambiental.

La **intervención viaria** en este **tramo 6-7** ocasiona **retranqueos de alineaciones** en la zona privada **AGR 9**, así como la **supresión del ramal en fondo de saco** antes descrita, resultando un **aumento** de superficie en dicha zona **AGR 9** de **+1.573,20 m2s.**

▪ Tramo viario 6-8

El tramo viario **6- 8**, de 10 m de anchura, habida cuenta de su **innecesariedad funcional**, pasa a ser un **sendero peatonal**, integrándose en su totalidad en la zona verde pública **V 3**, aumentando ésta, por tanto, su superficie.

Anteriormente, la zona verde pública V 3 había sufrido una disminución de superficie al ajustar su **delimitación** en beneficio de la **dotación pública de aparcamiento** anexa a red viaria. Tras la incorporación del tramo viario 6-8 la zona verde pública V 3 **aumenta su superficie en + 5.694,51 m2s.**

El **resultado cualitativo** de dichas operaciones de **ajustes de alineaciones** es la evidente **afección positiva a la funcionalidad de la urbanización** y el notable **incremento de espacios libres y aparcamiento público** (dotación pública propiamente dicha según el art.17.1.2ª LOUA).

Cuantitativamente la consecuencia es que se produce un aumento de la superficie de **suelo público de 146,61 m2s.** tras los ajustes de alineaciones realizados en las zonas privadas.

Por otra parte, la zona verde pública V 3 ya fue objeto de un ajuste de alineaciones en un Estudio de Detalle anterior a este y que dio como resultado una pérdida de superficie de 1.794,26 m2s. en beneficio de la dotación de aparcamiento anexo a red viaria, pasando de 44.139,24 m2s. a 42.345,58 m2s. Con este Estudio de Detalle que se redacta ahora dicha zona verde V 3 **aumenta su superficie en 5.694,51 m2s.** debido a la incorporación del tramo viario 6 - 8 como sendero peatonal, pasando a tener una superficie de **48.040,09 m2s.**

El resultado es que, teniendo en cuenta los dos Estudios de Detalle realizados, la zona verde pública V 3 **aumenta su superficie original en + 3.900,85 m2s.**

En definitiva puede observarse que la **intervención viaria** propuesta (aumento de sección y creación de aparcamiento público) junto a la supresión de un tramo viario en fondo de saco **innecesario e inconveniente**, resulta **positiva** en cuanto a la afección a la **superficie total del suelo público** calificado por el planeamiento ya que aumenta en **146,61 m2s. en detrimento de las zonas privadas**, que sumados al aumento producido en el Estudio de detalle realizado anteriormente de **1.993,57 m2s.**, **nos da un total de + 2.140,18 m2s.** de aumento del suelo público en el conjunto de los dos **Estudios de Detalle** formulados sobre las áreas Este y Nor-Oeste de la Urbanización.

Por otra parte las intervenciones **no incrementan el aprovechamiento urbanístico** de los suelos privados ni produce **alteración alguna** en cuanto a **usos, techos edificables o nº de viviendas** autorizadas aunque, obviamente, ocasiona puntuales **ajustes** estadísticos de los **índices netos** de edificabilidad (m2c./m2s.) y nº de viviendas de las zonas afectadas al haberse modificado ligeramente los m2s. iniciales de las zonas **AGR 4, 5, 6, 7, 8 y 9.** Todo lo cual se justifica oportunamente a continuación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA:

APROBADO INICIALMENTE

27 MAR 2013

20 MAR 2013

3.2. Cuadro resumen de los ajustes introducidos por el Estudio de Detalle

P.D. Decreto 7359/2012
Departamento de Urbanismo

Fdo.: Ivan Cuevas Núñez

CUADRO RESÚMEN AJUSTES INTRODUCIDOS POR EL ESTUDIO DE DETALLE							
ZONAS	ORDENACION ACTUAL			AFECCION E.D.	ORDENACION RESULTANTE		
	m2 s.	m2 c.	Nº viv		m2 s.	m2 c.	Nº viv
AGR 4	10.425,85	5.785	50	- 95,69	10.330,16	5.785	50
AGR 5	4.805,52	2.624	23	+ 815,72	5.621,24	2.624	22
AGR 6	7.211,52	4.075	35	+ 162,18	7.373,70	4.075	36
AGR 7	5.815,80	3.414	30	-2.453,43	3.362,37	2.066	18
AGR 8 *	6.287,98	3.577	31	- 148,59	6.139,39	3.233	28
AGR 9	30.289,64	18.171	157	+ 1.573,20	31.862,84	19.863	172
TOTAL RESIDENCIAL	64.836,31	37.646	326	- 146,61	64.689,70	37.646	326
V 2	2.092,08	-	-	+ 63,56	2.155,64	-	-
V 3	42.345,58	-	-	+ 5.694,51	48.040,09	-	-
V 8	2.054,98	-	-	0,00	2.054,98	-	-
TOTAL VERDE	46.492,64	-	-	+ 5.758,07	52.250,71	-	-

Los ajustes de alineaciones viarias introducidos producen en todos los casos pérdidas de superficie de las zonas privadas de - 146,61 m2s. en beneficio de los equipamientos públicos, superficies de viario público para creación de aparcamientos y zonas verdes.

(*) La superficie actual de la zona AGR 8 lleva incluida la **disminución** con respecto al Plan Parcial de **181,30 m2s.** resultante del Estudio de Detalle formulado previamente sobre los **tramos viarios 4-10-11-13; 9-8-11 y 10-14** en la Zona Este de la urbanización.

3.3. Justificación del cumplimiento del art.15.2 LOUA

Se justifica a continuación, ordenadamente de acuerdo a las prescripciones del **Art.15 LOUA**, la adecuación de la actuación propuesta por el presente **Estudio de Detalle** a cada una de las **determinaciones** legales y reglamentarias **atribuidas por la LOUA** a dicha figura de **ordenación urbanística**.

■ Actuación sobre un ámbito reducido de suelo urbano

La urbanización "El Chaparral", en virtud de lo dispuesto por el **Art.45.1.c LOUA**, y según se ha justificado anteriormente, es un **suelo urbano consolidado** que presenta una superficie global de **39,84 Has.** y cuenta con una superficie viaria calificada por el planeamiento de **37.167 m2**. Por su parte la **superficie neta** de suelo realmente intervenida objeto de los **ajustes de trazado viario y de alineaciones** es de **8.256,02 m2s**. En consecuencia la actuación propuesta se formula efectivamente sobre un **ámbito reducido de suelo urbano**.

Pag. 9 de 11

ESCASSI GIL, RAFAEL

VISADO ESTATUTARIO
22/06/2012 - NºExpe. 2011/002874/003
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

ADJUDICATARIOS DE PROMOCIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS DE I
ESTUDIO DE DETALLE AJUSTE DE ALINEACIONES VIARIAS (T.V. 4-5-6, 6-7
29649 - MUJAS-COSTA



20 FEB. 2013

EL SECRETARIO



27 JUN. 2013

EL SECRETARIO
P.D. Decreto 7350/2012
Departamento de Urbanismo

Fdo.: Iván Cuevas Núñez

▪ **Adaptación de algunas determinaciones del planeamiento.**

En efecto, la ordenación propuesta por el **Estudio de Detalle** solo afecta a **algunas determinaciones puntuales** del planeamiento vigente que únicamente **se reajustan**: en concreto las **alineaciones** de determinados **tramos viarios** y, en su caso, las correspondientes **rasantes**.

▪ **Afección puntual sobre el trazado local del viario secundario.**

Los **tramos viarios** afectados por la intervención pertenecen obviamente a la **red local interna** del sector sin que en ningún caso presenten **características funcionales** de viales generales de conexión entre áreas urbanas externas a la propia urbanización. En consecuencia se trata de elementos propios del **viario secundario**.

▪ **No se produce modificación de usos urbanísticos.**

Los **ajustes de alineaciones** introducidos son **puntuales** y no ocasionan modificaciones de las **calificaciones urbanísticas y usos del suelo** más allá de las motivadas por las adaptaciones de la **delimitación** de las diferentes zonas en relación con el **viario público**.

▪ **No se altera el aprovechamiento urbanístico preexistente.**

La actuación proyectada **no afecta al aprovechamiento urbanístico** preestablecido por el Plan Parcial ya que **se han mantenido los techos edificables** totales así como los **usos y tipologías** edificatorias de todos los suelos afectados.

▪ **No se reduce la superficie de suelo dotacional público.**

Los **ajustes de alineaciones** presuponen la **ampliación de la sección viaria** desde los iniciales 8 y 10 m. a los **15 m. finales** con el consiguiente **aumento de superficie viaria** en los **tramos intervenidos** y la **disminución correspondiente** del resto de suelos afectados.

En la mayor parte de los casos estos suelos son **privados y edificables** (AGR 4, 5, 6, 7, 8 y 9) y generalmente resultan **disminuidos en superficie**. Excepcionalmente la zona **AGR 9 aumenta** su superficie debido a la **supresión** de un tramo viario en fondo de saco (punto de referencia "7") a todas luces **innecesario** funcionalmente e **inconveniente** desde el punto de vista de la **sostenibilidad ambiental y económica** recomendada por la propia **legislación de suelo**.

En otros casos, los **suelos afectados** por las nuevas alineaciones y tramos viarios suprimidos, **ya eran públicos** (V 2, V 3 y V 8) por lo que solo se producen **puntuales permutas** entre suelos públicos, de dotacional a viario, y con destino fundamental a la creación de **aparcamientos** (dotación **pública** igualmente considerada a tenor del art.17.1.2ª LOUA).



20 FEB. 2013



27 JUN. 2013

En definitiva la **intervención viaria** propuesta resulta positiva en cuanto a la afección a la **superficie total del suelo público** calificado por el planeamiento, con un incremento de **+ 146,61 m²s.** (si se tiene en cuenta el conjunto de los dos **Estudios de Detalle** formulados respectivamente en las áreas Este y Nor-Oeste de la Urbanización dicho aumento es de **+ 2.140,18 m²s.**) y, en consecuencia el presente Estudio de Detalle **no reduce el suelo dotacional público** en cumplimiento del **art.15.2.c LOUA.**

▪ **No se afecta negativamente a la funcionalidad del suelo público.**

La **ampliación de la sección viaria** preexistente en los **viales intervenidos**, con el consiguiente aumento de la **anchura de las aceras** y la creación de **141 nuevas plazas de aparcamiento**, y el **mantenimiento** de la zonificación y usos de las zonas verdes y equipamientos públicos, no solo **no afecta negativamente a la funcionalidad** de la urbanización sino que **la mejora sensiblemente** y optimiza en cumplimiento del **objetivo pretendido** por el Estudio de Detalle.

▪ **No se alteran las condiciones de ordenación de los suelos colindantes**

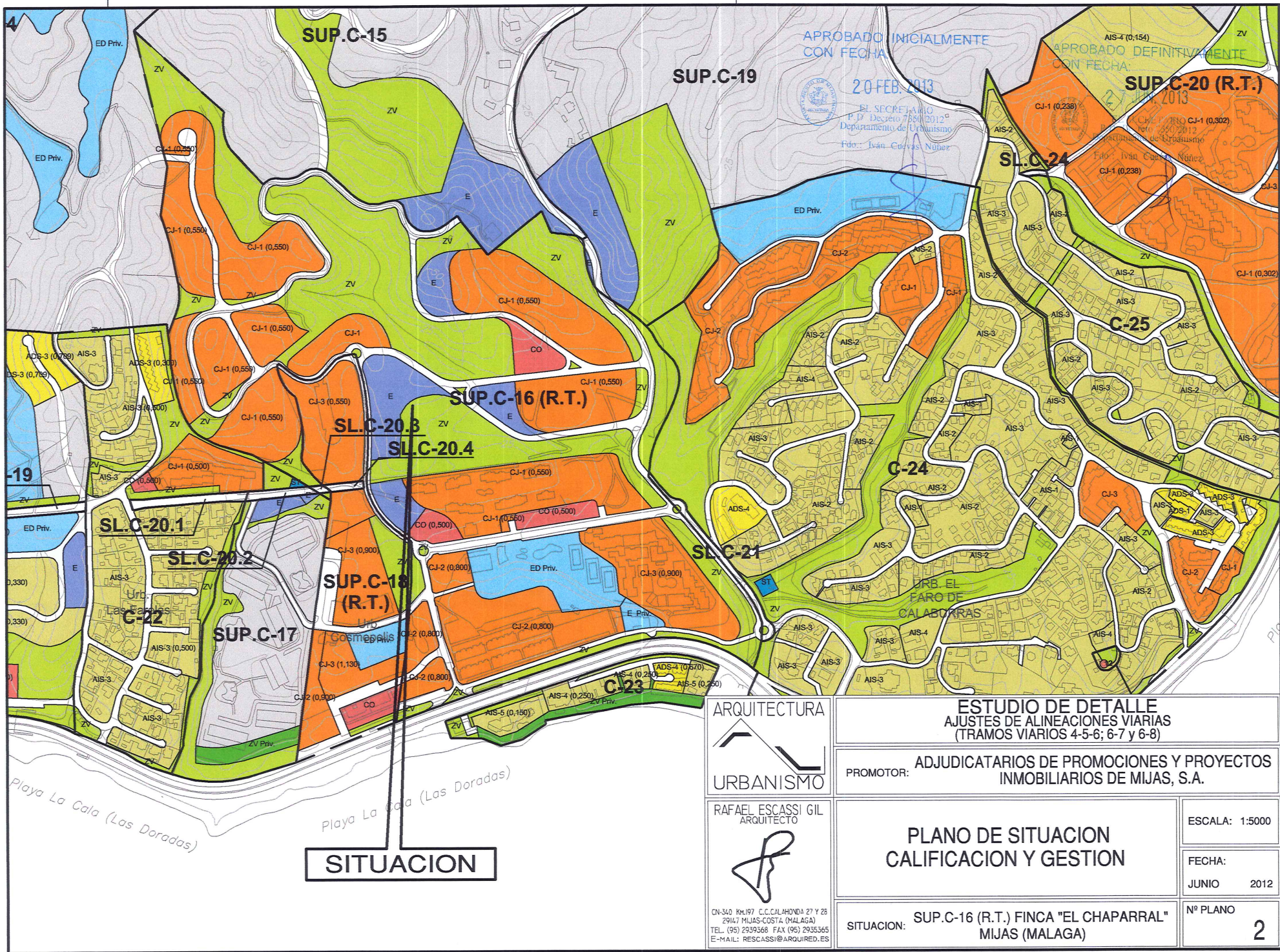
La actuación urbanística realizada **no ocasiona afección negativa alguna** en la **ordenación** de los terrenos y construcciones colindantes.

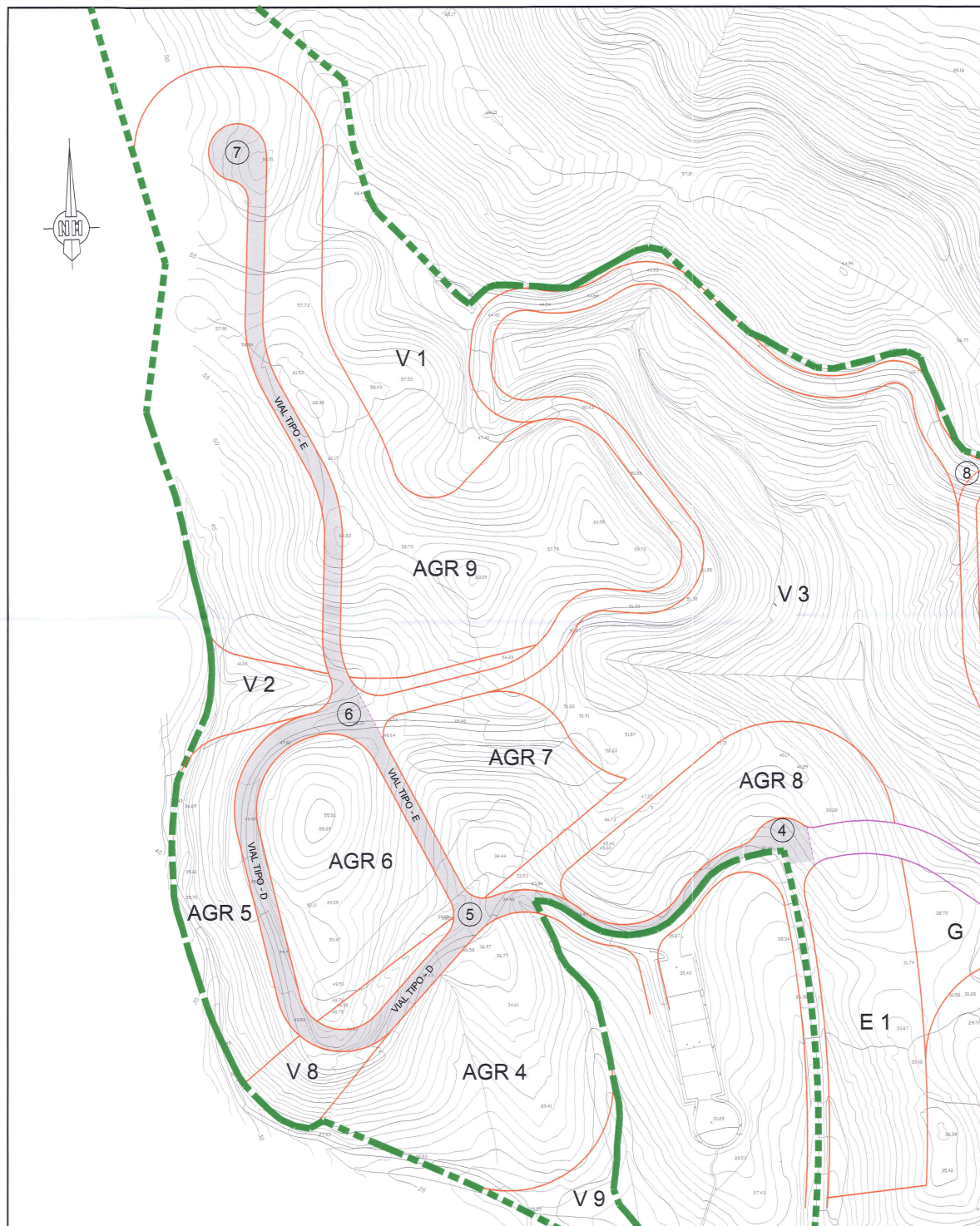
3.4. Justificación de la normativa de accesibilidad

Las intervenciones viarias establecidas por el **Estudio de Detalle** no alteran el trazado de los viales existentes resultando **únicamente afectada la sección transversal** de los mismos con motivo de las **nuevas alineaciones** proyectadas con respecto al **planeamiento aprobado**. Puntualmente se sustituye un elemento viario por otro (en el tramo 5-6) precisamente para mejorar su adaptación a la Norma **reduciendo** sensiblemente su **pendiente longitudinal** inicial. En consecuencia **no cambian las condiciones de accesibilidad iniciales** sino que, en todo caso, resultan **mejoradas**.

MIJAS JUNIO 2012

Rafael Escassi Gil
Arquitecto





CUADRO DE CARACTERISTICAS Y PARCELARIO ORDENACION ACTUAL

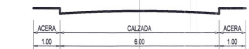
PARCELA	USO	SUPERFICIE m ²	TECHO EDIF m ²	Nº VDAS
AGR 4	RESIDENCIAL	10.425,85	5.785	50
AGR 5	"	4.805,52	2.624	23
AGR 6	"	7.211,52	4.075	35
AGR 7	"	5.815,80	3.414	30
AGR 8	"	6.287,98	3.577	31
AGR 9	"	30.289,64	18.171	157
TOTAL RESIDENCIAL		64.836,31	37.646	326
V 2	VERDE	2.092,08	---	---
V 3	"	42.345,58	---	---
V. 8	"	2.054,98	---	---
TOTAL VERDE		46.492,64	---	---
VIALES		7.605,09	---	---

ESQUEMA SECCIONES VIARIO PLAN PARCIAL

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA: 27 JUN. 2013

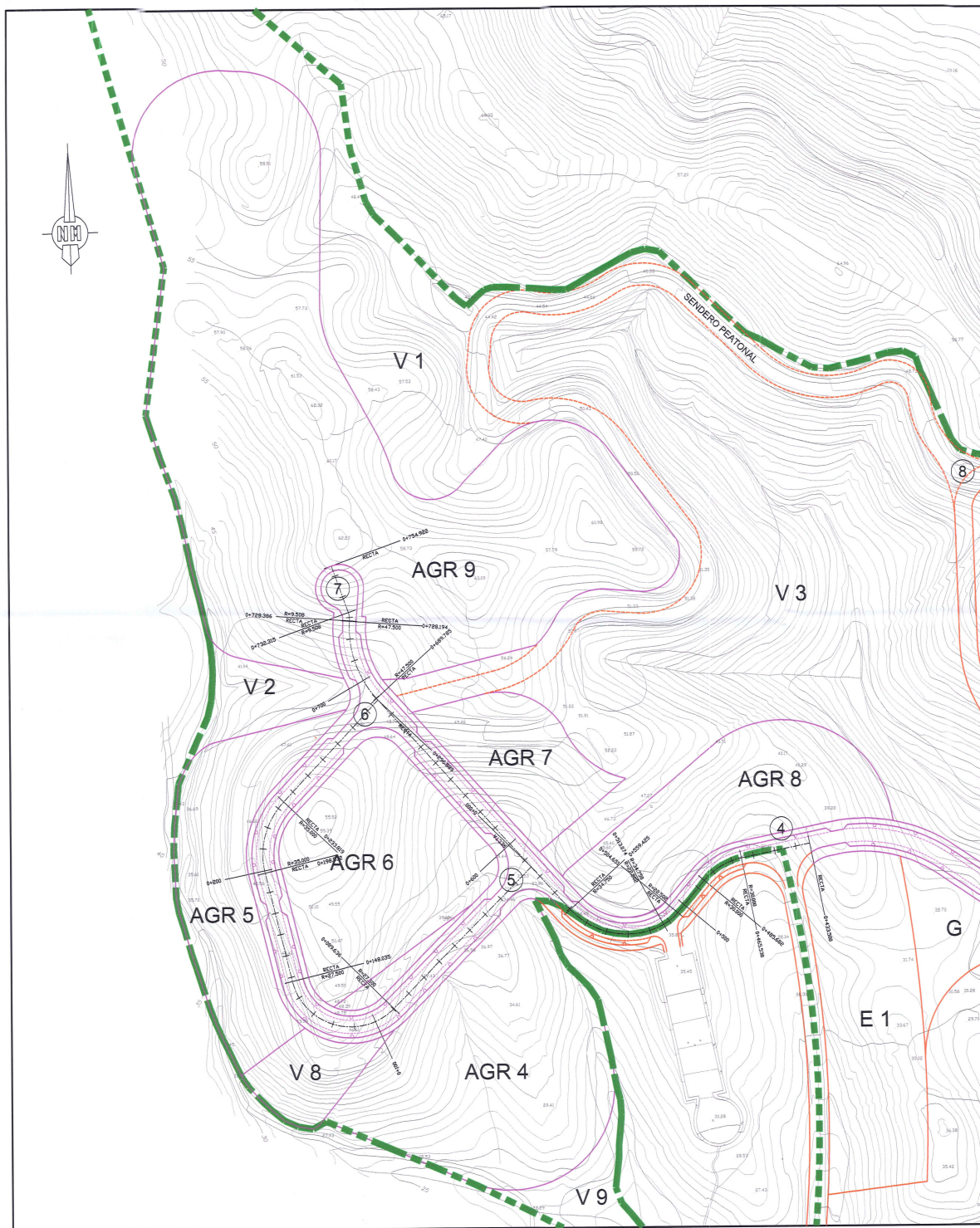


VIAL TIPO - E



AMBITO ESTUDIO DETALLE 7.605,09 m².

ARQUITECTURA URBANISMO <small>RAFAEL ESCASSI GIL ARQUITECTO</small>	ESTUDIO DE DETALLE AJUSTES DE ALINEACIONES VIARIAS (TRAMOS VIARIOS 4-5-6, 6-7 y 8-9)	
	PROMOTOR: ADJUDICATARIOS DE PROMOCIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS DE MIJAS, S.A.	APROBADO INICIALMENTE CON FECHA: 20 FEB. 2013
AMBITO DE ACTUACION VIALES INTERVENIDOS		ESCALA: 1:1000 FECHA: JUNIO 2012
SITUACION: SUP.C-16 (R.T.) FINCA "EL CHAPARRAL" MIJAS (MALAGA)		N° PLANO: 4



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

27 JUN. 2013

Dr. VICENTE L. TORO
P.E. INGENIERO EN URBANISMO
Departamento de Urbanismo
Firma: Iván Cordero Nolasco

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

20 FEB. 2013

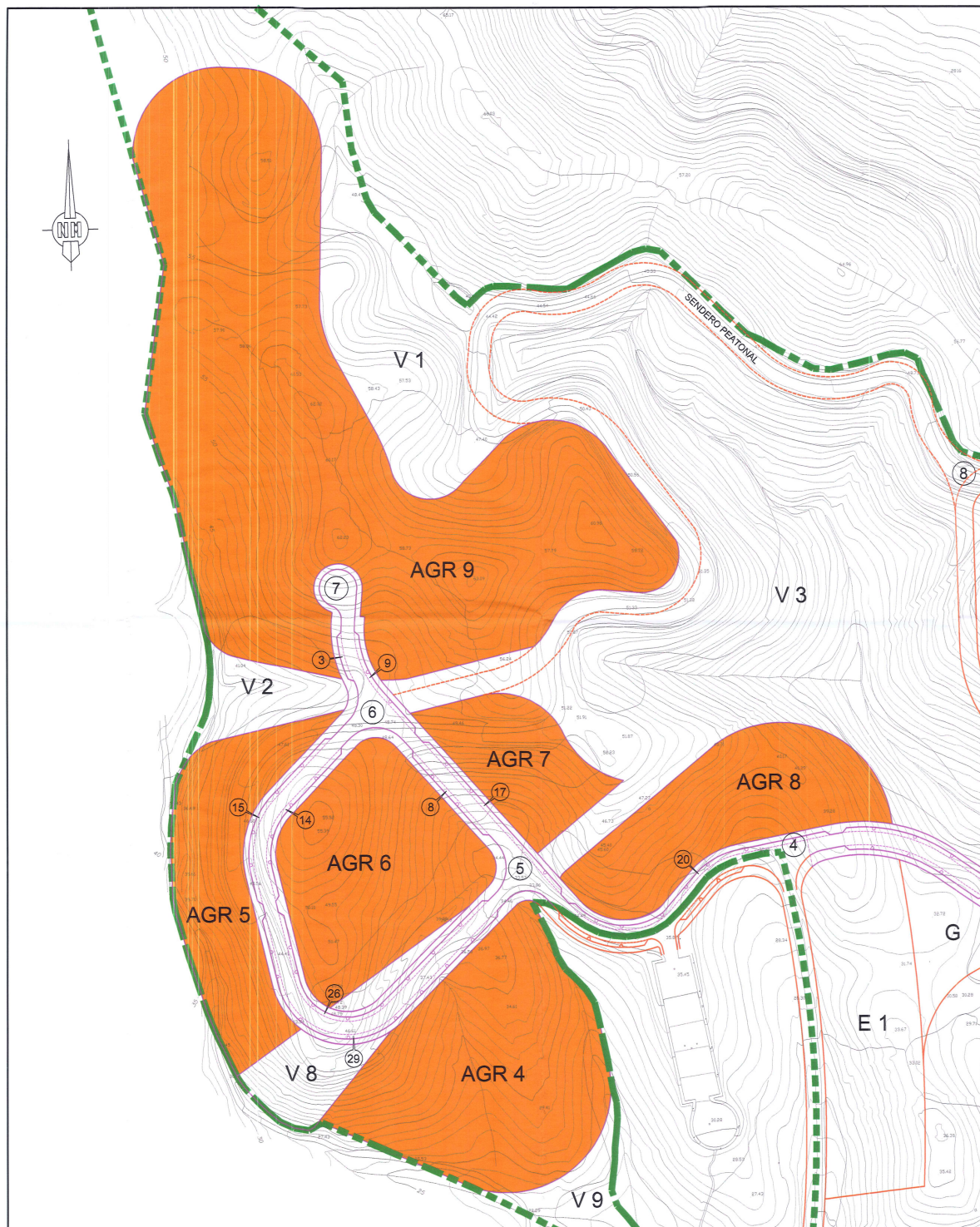
Dr. JUAN CARLOS TORO
P.E. INGENIERO EN URBANISMO
Departamento de Urbanismo
Firma: Iván Cordero Nolasco

ARQUITECTURA
URBANISMO

RAFAEL ESCASSI GIL
ARQUITECTO

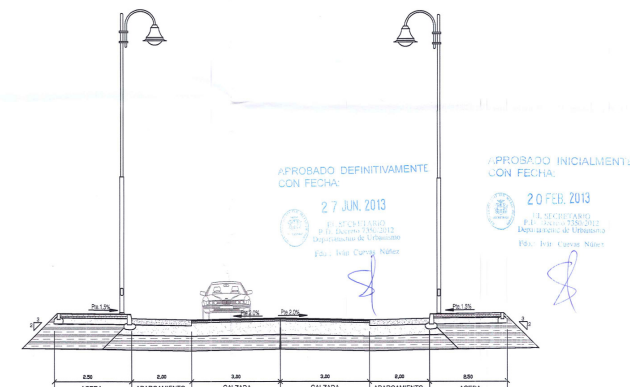
2012 10 01 COLABORADOR 27 1/3
Pais: MALAGÁ, ESPAÑA
Tel.: 952 202088 Fax: 952 202089
E-mail: rafael@escassi.com

ESTUDIO DE DETALLE AJUSTES DE ALINEACIONES VIARIAS (TRAMOS VIARIOS 4-5-6, 6-7 y 8-9)	
PROMOTOR: ADJUDICATARIOS DE PROMOCIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS DE MIJAS, S.A.	
RED VIARIA PROPUESTA PLANTA GEOMETRICA	
SITUACION: SUP.C-16 (R.T.) FINCA "EL CHAPARRAL" MIJAS (MALAGA)	
ESCALA: 1:1000	Nº PLANO
FECHA: JUNIO 2012	6



CUADRO RESUMEN AJUSTES INTRODUCIDOS POR EL ESTUDIO DE DETALLE

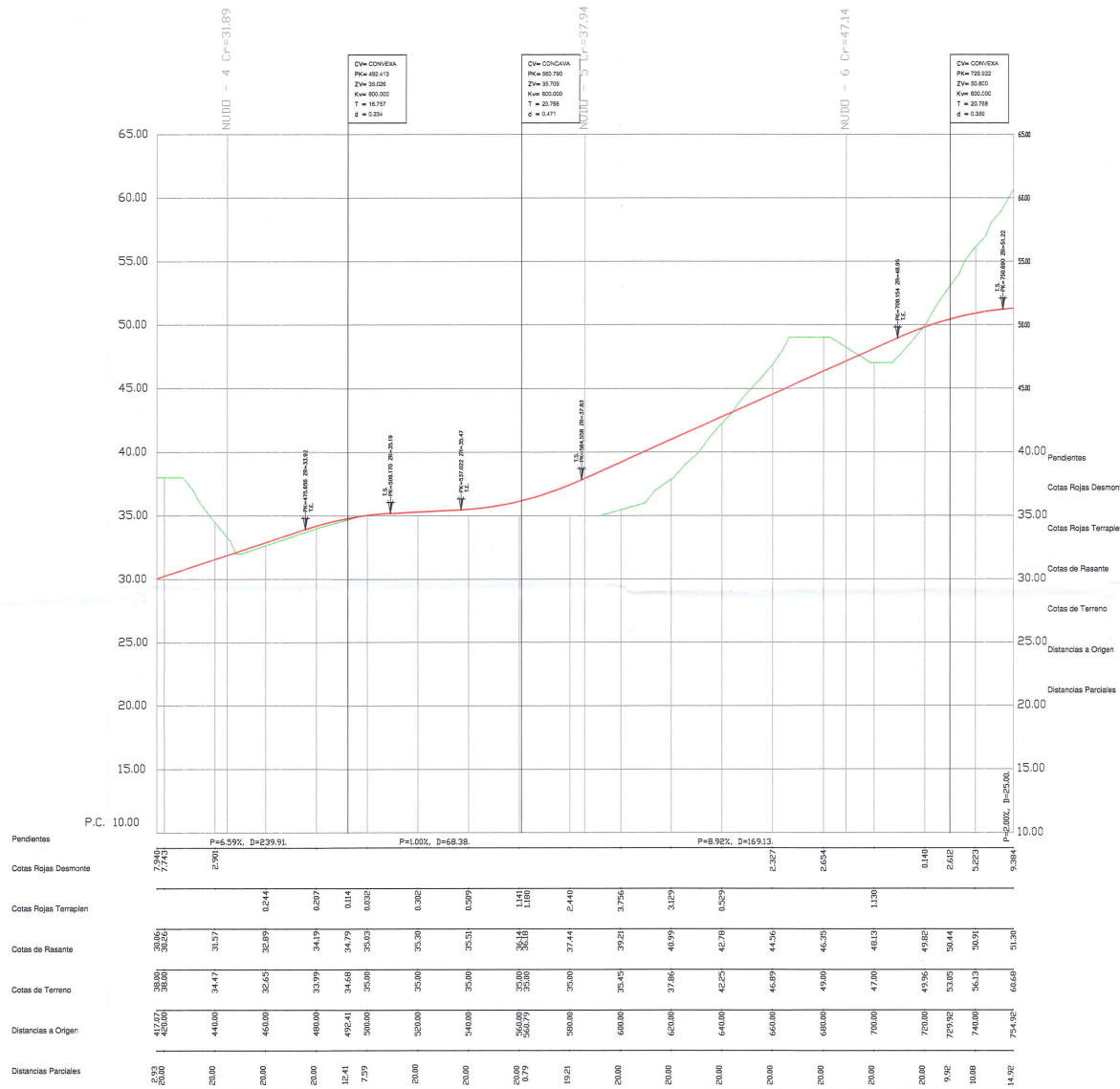
ZONAS	ORDENACION ACTUAL			AFECCION E.D.	ORDENACION RESULTANTE		
	m²s.	m²c.	Nº VIV		m²s.	m²c.	Nº VIV
AGR 4	10.425,85	5.785	50	-95,69	10.330,16	5.785	50
AGR 5	4.805,52	2.624	23	+815,72	5.621,24	2.624	22
AGR 6	7.211,52	4.075	35	+162,18	7.373,70	4.075	36
AGR 7	5.815,80	3.414	30	-2.453,43	3.362,37	2.066	18
AGR 8	6.287,98	3.577	31	-148,59	6.139,39	3.233	28
AGR 9	30.289,64	18.171	157	+1.573,20	31.862,84	19.863	172
TOTAL RESIDENCIAL	64.836,31	37.646	326	-146,61	64.689,70	37.646	326
V 2	2.092,08	---	---	+63,56	2.155,64	---	---
V 3	42.345,58	---	---	+5.694,51	48.040,09	---	---
V 8	2.054,98	---	---	0,00	2.054,98	---	---
TOTAL VERDE	46.492,64	---	---	+5.758,07	52.250,71	---	---



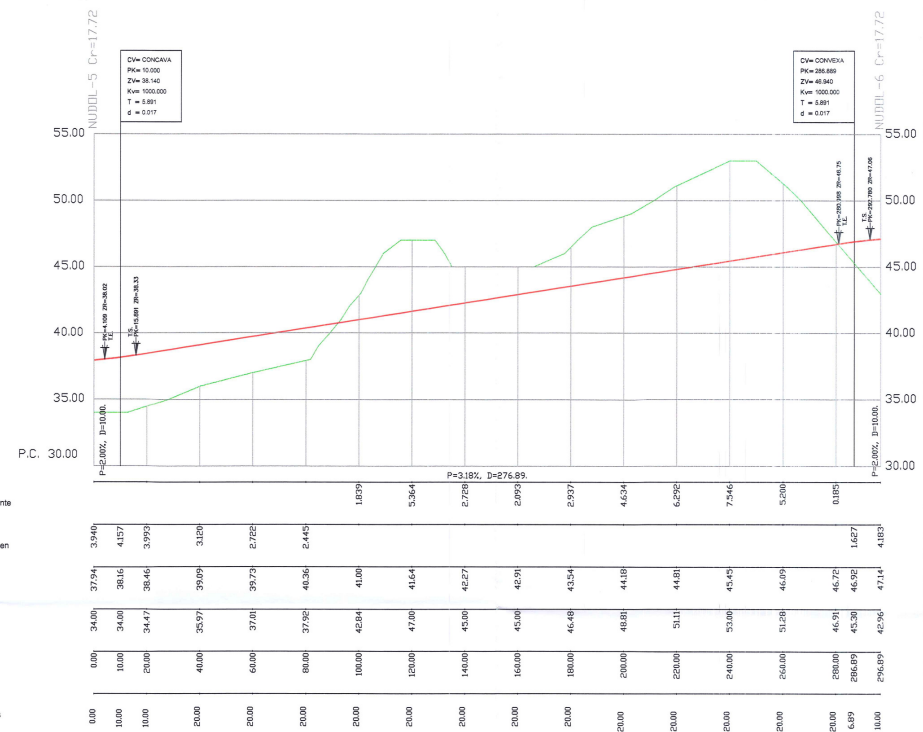
SECCIÓN TIPO DE VIALES
Escala: 1/100

141 APARCAMIENTOS

ARQUITECTURA URBANISMO RAFAEL ESCASSI GIL ARQUITECTO	ESTUDIO DE DETALLE AJUSTES DE ALINEACIONES VIARIAS (TRAMOS VIARIOS 4-5-6, 6-7 y 6-8)	ESCALA: 1:1000
	PROMOTOR: ADJUDICATARIOS DE PROMOCIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS DE MUJAS, S.A.	FECHA: JUNIO 2012
SITUACION: SUP.C-16 (R.T.) FINCA "EL CHAPARRAL" MUJAS (MALAGA)	ORDENACION RESULTANTE ZONIFICACION Y PARCELARIO	Nº PLANO 7



VIAL-4-5-6-7



VIAL-5-6

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:

27 JUN. 2013

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:

29 FEB. 2013

Escalera: H=1:1000
V=1:200

FECHA:
JUNIO 2012

SITUACION: SUP.C-16 (R.T.) FINCA "EL CHAPARRAL" MIJAS (MALAGA)

ARQUITECTURA URBANISMO

RAFAEL ESCASSI GIL

ESTUDIO DE DETALLE
AJUSTES DE ALINEACIONES VIARIAS
(TRAMOS VIARIOS 4-5-6, 5-7 y 6-8)

PROMOTOR: ADJUDICATARIOS DE PROMOCIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS DE MIJAS, S.A.

RED VIARIA
PERFILES LONGITUDINALES

ESCALA: H=1:1000
V=1:200

FECHA:
JUNIO 2012

NO PLANO

8