

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO CON FECHA 31/03/21

Departamento de Urbanismo

El Jefe de la Sección de Planeamiento

P.D. Decreto nº D2021000496

El Arquitecto Municipal



AYUNTAMIENTO DE
MIJAS Eduardo
Sacconi Parras
09/04/2021
14:05:04

Eduardo Sacconi Parra

ESTUDIO DE DETALLE

AJUSTE DE ALINEACION VIARIA CALLE YEDRA, SECTOR R-3 LAS LAGUNAS, MIJAS

Promotor: **TALLERES LEAL, S.L.**

Arquitecto: **RAFAEL ESCASSI GIL**

MARZO 2020

**RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE
AJUSTE DE ALINEACION VIARIA
CALLE YEDRA, SECTOR R-3, LAS LAGUNAS, MIJAS**

ÍNDICE DE LA MEMORIA:

- 1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- 2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN**
- 3. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES**
- 4. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL**
- 5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**
- 6. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS**
- 7. NORMATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE**

ÍNDICE DE PLANOS:

- 1. PLANO DE SITUACIÓN.**
- 2. ALINEACION VIARIA PROPUESTA. CALIFICACIÓN VIGENTE Y MODIFICADA.**

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE
AJUSTE DE ALINEACION VIARIA
CALLE YEDRA, SECTOR R-3, LAS LAGUNAS, MIJAS

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Es objeto del presente Estudio de Detalle **adaptar** algunas de las determinaciones del planeamiento vigente, PGOU de Mijas, en relación con el tramo viario denominado Calle Yedra, situado en el Sector R-3, en un **ámbito reducido** de la ordenación interna de dicho sector.

Se trata de **ajustar el trazado local** de dicho **viario secundario** optimizando su funcionalidad, dotándolo de aceras y aumentando su capacidad de tráfico, así como ajustando sus rasantes a fin de garantizar la continuidad viaria entre el Camino de Coín y el futuro viario de la urbanización del Sector UE.R-2-3-4, actualmente en ejecución.

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, respetando la **edificabilidad** máxima autorizada por la normativa urbanística en aquellas zonas cuya superficie inicial resulte sensiblemente **disminuida**.

2. ÁMBITO DE ACTUACION

El presente **Estudio de Detalle** interviene sobre el **diseño y sección** del **elemento viario** denominado C/Yedra (también denominado Vial 13 en el Proyecto de Urbanización de la UE. R-2-3-4), el **tramo** comprende desde el encuentro con C/ Camino de Coín hasta el encuentro con el vial 1 de la UE R-2-3-4. La citada **intervención viaria** ocasiona **reajustes de alineaciones** por **aumento de sección y cambio de trazado**, **realizándose** pequeñas **adaptaciones** de la **delimitación y superficies** de los suelos privados **colindantes**, que **puntualmente** ajustan su **delimitación** en beneficio de la red viaria.

La **superficie** de suelo realmente **intervenida** con motivo de los mencionados **ajustes de alineaciones** es de **7.080,42 m2s.** la cual está íntegramente contenida en el Sector R-3 del PGOU de Mijas.

3. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES

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

Zonas edificables privadas

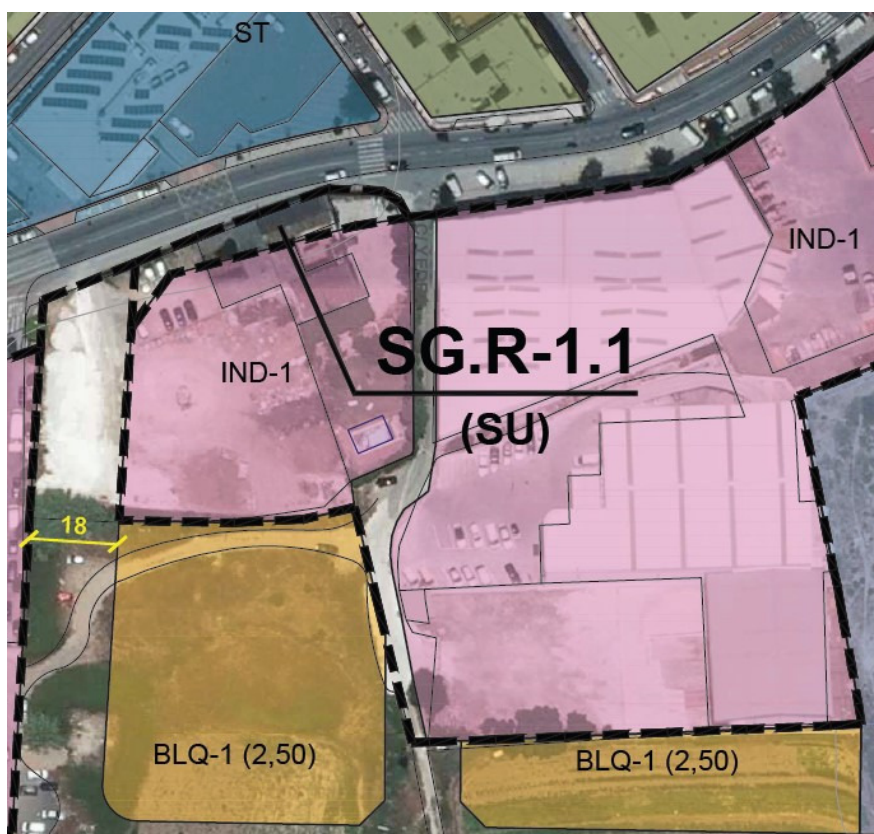
La totalidad de las zonas privadas afectadas denominadas parcela 1, parcela 2 y parcela 3, se encuentran edificadas, **presentado dichas edificaciones existentes una separación a lindero público de tal magnitud que hace posible el pretendido aumento de sección del vial, y el consiguiente ajuste de alineaciones que ello conlleva, sin que se vean afectadas las edificaciones existentes.**

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, saneamiento** y suministro de energía eléctrica **en baja tensión**, por lo que actualmente el Sector R-3 es un **suelo urbanizado** y edificado, 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.45.2.A LOUA**.

4. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

Como se ha expuesto, 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**, así clasificado por el vigente PGOU de Mijas aprobado en el año 1.999, en el ámbito del sector R-3.

El presente Estudio de Detalle se refiere a suelos calificados como viario público e industrial en tipología IND-1, no afectando a ningún suelo dotacional.



El desglose de superficies según la calificación actual es el siguiente:

PGOU VIGENTE	
Calificación	Superficie (m²)
Viario Público	582,75
IND-1	6.497,67
Total Ámbito	7.080,42

5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

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

Se amplía la sección actual del tramo viario denominado C/ Yedra desde los poco menos de 5m de anchura actuales hasta los **10 m. de anchura global** constituida por **3,40 m. de calzada, 2,20 m de aparcamiento** y dos **aceras de 2,20 m.** de anchura, rectificándose el trazado del viario y sus rasantes de norte a sur para unir en línea recta la C/ Camino de Coín colindante por el norte con el Vial 1 de la UE. R-2-3-4 colindante por el Sur.

La **ampliación viaria** ocasiona un **retranqueo de alineaciones** en las parcelas privadas 1, 2 y 3 **produciéndose un decremento total de su superficie de -531,63 m2s. en favor de la red viaria anexa.** Concretamente la parcela 1 pierde 239,08m2s., la parcela 2 pierde 151,98m2s. y la parcela 3 pierde 140,57m2s, por lo que la superficie del viario pasa de los 582,75m2s. iniciales a los 1.114,38m2s. tras la intervención.

Realizados todos estos ajustes quedaría el siguiente cuadro de superficies:

PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE	
Calificación	Superficie (m²)
Viario Público	1.114,38
IND-1	5.966,04
Total Ámbito	7.080,42

6. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

CUADRO RESUMEN AJUSTES INTRODUCIDOS POR EL ESTUDIO DE DETALLE							
Zonas	ORDENACION ACTUAL			AFECCION E.D.	ORDENACION RESULTANTE		
	m2 s.	CALIFICACION	m2 t. le= 1,25 m2t./m2s.		m2 s.	CALIFICACION	m2 t.
1	966,04	IND-1	1.207,55	- 239,08	726,96	IND-1	1.207,55
2	2.854,01	IND-1	3.567,51	- 151,98	2.702,03	IND-1	3.567,51
3	2.677,62	IND-1	3.347,02	- 140,57	2.537,05	IND-1	3.347,02
4	582,75	VIARIO (viario público C/ Yedra)	---	+ 531,63	1.114,38	VIARIO (viario público C/ Yedra)	---
TOTAL	7.080,42		8.122,08		7.080,42		8.122,08
Los ajustes debidos a la alineación viaria propuesta producen pérdidas de superficie de las zonas privadas por un total de - 531,63 m2s. en beneficio de la superficie de viario público que se ve aumentada, permaneciendo invariable la calificación y la edificabilidad de las parcelas afectadas.							

7. NORMATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Como se ha expuesto, en el presente Estudio de Detalle, con motivo del reajuste del trazado viario secundario introducido por las alineaciones, se adapta puntualmente la delimitación de las tres parcelas edificables colindantes incluidas en el ámbito. Si bien se mantienen en todo momento la **calificación urbanística, tipologías y usos de dichos suelos**, así como se respeta el **aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento**, manteniendo el techo edificable conforme a los cuadros de ordenación adjuntos.

De esta forma, las **condiciones de edificación** de estas parcelas edificables quedarán definidas conforme se establece en el **art. 286 de la Normativa Urbanística** del Texto Refundido del PGOU de Mijas, con la excepción de la edificabilidad neta resultante, asignada conforme a los cuadros de ordenación resultante.

Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle se procederá a la **normalización y regularización de las alteraciones registrales** operadas en la parcelación que se deriven del mismo; procediéndose, así mismo, a la **cesión obligatoria y gratuita de los nuevos suelos incorporados al viario público**. Obligaciones y deberes que tendrán la consideración urbanística de presupuesto de edificación.

MIJAS MARZO 2020

ESCASSI GIL
RAFAEL -

Firmado
digitalmente por
ESCASSI GIL RAFAEL

Fecha: 2020.03.12
11:38:48 +01'00'

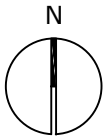
Fdo. Rafael Escassi Gil
Arquitecto



SITUACION EN CARTOGRAFIA CATASTRAL

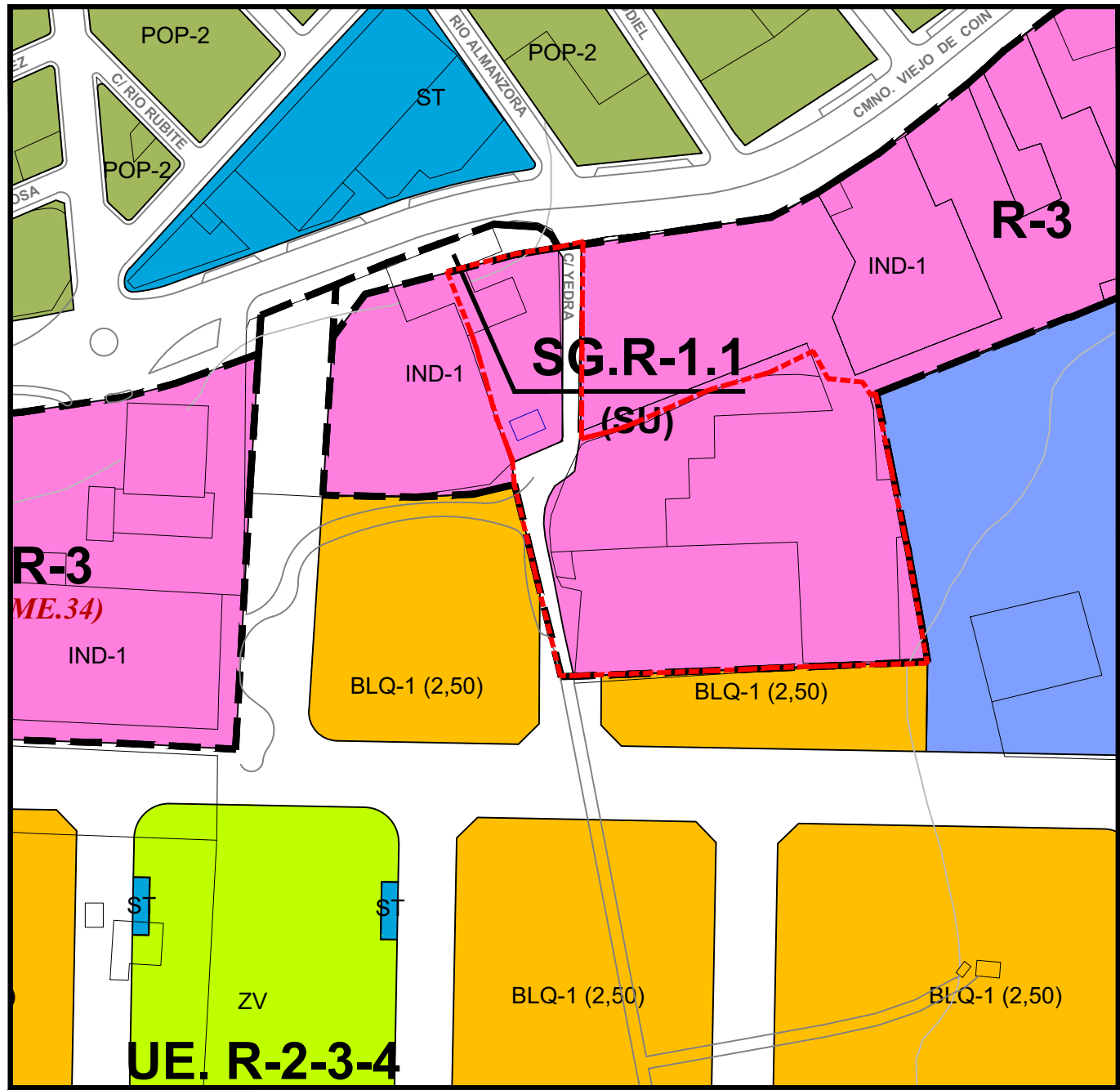


SITUACION EN ORTOFOTO

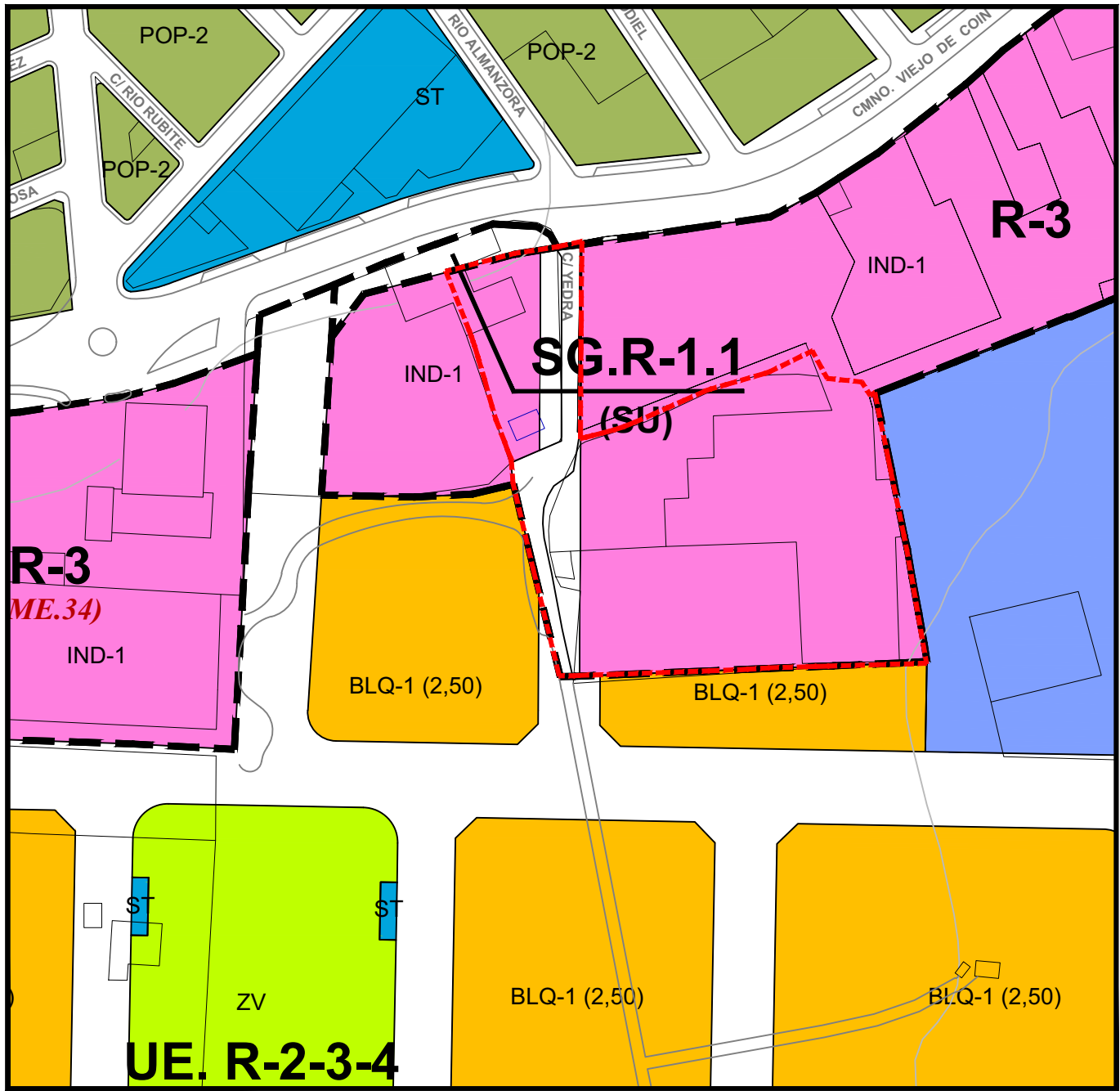


--- AMBITO DE ACTUACION ESTUDIO DE DETALLE

<div>E/A</div> <div>RAFAEL ESCASSI GIL ARQUITECTO</div> <div></div> <div>C/ MERIDA DE JARALES, 4, C.C.CALAHONDA 27-28 29649 MIJAS-COSTA (MALAGA) TLF. 952939368 E-mail: rescassi@arquired.es</div>	ESTUDIO DE DETALLE AJUSTE DE ALINEACION VIARIA C/ YEDRA	
	PROMOTOR: TALLERES LEAL, S.L.	
	RESUMEN EJECUTIVO SITUACION EN CARTOGRAFIA CATASTRAL Y ORTOFOTO	ESCALA: 1/1000
		FECHA: MARZO 2020
	SITUACION: C/ YEDRA, SECTOR R-3, MIJAS, MALAGA	Nº PLANO 01

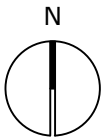


CALIFICACION VIGENTE



CALIFICACION MODIFICADA

CALIFICACIÓN DEL SUELO	
VIVIENDA POPULAR.....	POP
UNIFAMILIAR AISLADA.....	AIS
UNIFAMILIAR ADOSADA.....	ADS
CIUDAD JARDIN.....	CJ
BLOQUE.....	BLQ
INDUSTRIAL.....	IND
COMERCIAL.....	CO
HOTELERA.....	H
EQUIPAMIENTO PRIVADO.....	E.Priv.
ESPACIOS LIBRES.....	ZV
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.....	ZV Priv.
EQUIPAMIENTO ESCOLAR.....	E
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.....	D
EQUIPAMIENTO SOLCIAL.....	C
SISTEMAS TÉCNICOS.....	ST



----- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

	ESTUDIO DE DETALLE AJUSTE DE ALINEACION VIARIA C/ YEDRA	
	PROMOTOR: TALLERES LEAL, S.L.	
	RESUMEN EJECUTIVO ALINEACION VIARIA PROPUESTA CALIFICACION VIGENTE Y MODIFICADA	
	SITUACION: C/ YEDRA, SECTOR R-3, MIJAS, MALAGA	
	ESCALA: 1/1.500	FECHA: MARZO 2020
	Nº PLANO	02