

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
14:05:15

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

<p style="text-align: center;">ESTUDIO DE DETALLE AJUSTE DE ALINEACION VIARIA CALLE YEDRA, SECTOR R-3, LAS LAGUNAS, MIJAS</p>
--

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 Y DE ORDENACION. NORMATIVA

- 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 LOUA
- 3.4 Normativa del Estudio de Detalle
- 3.5 Justificación de la normativa de accesibilidad
- 3.6 Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA)

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

- 4.1 Evaluación económica de la implantación de los servicios
- 4.2 Condiciones de ejecución y programación

ÍNDICE DE PLANOS:

- 1. PLANO DE SITUACIÓN. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA**
- 2. PLANO DE SITUACIÓN. CALIFICACIÓN Y GESTIÓN**
- 3. PLANO DE SITUACIÓN SOBRE CARTOGRAFIA CATASTRAL Y ORTOFOTO**
- 4. LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO. AMBITO ACTUACION. ESTRUCTURA PROPIEDAD.**
- 5. ALINEACION VIARIA PROPUESTA. ORDENACION RESULTANTE. ZONIFICACION Y PARCELARIO**
- 6. PERFIL LONGITUDINAL. SECCION TIPO**
- 7. CALIFICACION VIGENTE Y MODIFICADA**

<p style="text-align: center;">ESTUDIO DE DETALLE AJUSTE DE ALINEACION VIARIA CALLE YEDRA, SECTOR R-3, LAS LAGUNAS, MIJAS</p>
--

1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. 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**.

1.2. Ámbito de actuación

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.

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

El tramo viario existente en C/ Yedra presenta una **insuficiencia funcional** ya que es un tramo de doble dirección con un ancho de sección inferior a los 5m que carece de aceras y tiene un trazado irregular en el que es muy complicado el cruce entre los vehículos que habitualmente acceden a las parcelas de uso industrial colindantes y a una parcela que se usa para aparcamiento sin acondicionar; a la par de quedar a un nivel sensiblemente inferior con respecto al viario previsto en la urbanización del sector UE.R-2-3-4 colindante, al cual debe conectar.

Se propone, así, una mejora de la conexión entre C/ Camino de Coín y la urbanización UE. R-2-3-4 modificando el vial existente aumentando el ancho de sección del mismo hasta los 10m. y ajustando sus rasantes, proporcionando así un acceso o salida de la urbanización que va a mejorar el tráfico de la zona, algo muy necesario dado el volumen actual de tráfico que soporta Camino de Coín y que se verá aumentado con la construcción de nuevas viviendas en la zona. Por otro lado, las parcelas de uso industrial colindantes dispondrán de un acceso y frente a vial acondicionado. Se hace necesario para ello realizar un ajuste de alineaciones, operación que ahora se planifica racionalmente mediante el presente Estudio de Detalle sobre el **ámbito de actuación** antes descrito.

La necesaria **intervención viaria** a realizar requiere 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**.

1.4. Datos identificativos del promotor

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de:

TALLERES LEAL, S.L. con [REDACTED] y dirección en [REDACTED]
[REDACTED] representada por **D. José Leal Jiménez**, con [REDACTED] y dirección en [REDACTED]
[REDACTED]

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existente

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.**

Zonas dotacionales

No existen zonas dotacionales aparte del viario.

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**.

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 y tienen las siguientes referencias catastrales:

Parcela 1

Talleres Leal, S.L. (66,666%)
María Dolores González Magdalena (33,333%)
Ref. catastral **3250102UF5435S0001FZ**

Parcela 2:

Talleres Leal, S.L.
Ref. catastral **3551101UF5435S0001OZ**

Parcela 3:

Micoma, S.C.A.
Ref. catastral **3551119UF5435S0001YZ**

2.3. Marco urbanístico de referencia. Planeamiento superior

El **planeamiento urbanístico** vigente que afecta al Sector R-3 está constituido por los siguientes instrumentos:

- **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MIJAS** que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 16/12/99 (BOP nº 20 del 31 de enero de 2000), a excepción de la regulación del Suelo No Urbanizable, que quedó en suspenso hasta la subsanación de diversas cuestiones; y de la clasificación como suelo urbano de las unidades de ejecución UE-C1 y UE-C3.

El expediente de cumplimiento de la Revisión del PGOU relativo a las UE-C1 y UE-C3 fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 20/12/00 (BOP nº 21 del 30 de enero de 2001); y el expediente de cumplimiento de la Revisión del PGOU para el Suelo No Urbanizable fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 12/4/02 (BOP nº 108 del 07 de junio de 2002).

- Con fecha 26/03/2010, el Ayuntamiento Pleno aprobó la **ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU DE MIJAS A LA LOUA** conforme a las disposiciones del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, publicada en el BOP nº 18 de 27/01/2011.
- El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con fecha 28/11/2013, aprobó el **TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU**, cuya publicación se realizó en el BOP nº 91 de 15/05/2014.

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**, así clasificado por el vigente PGOU de Mijas aprobado en el año 1.999.

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 al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 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 Y DE ORDENACIÓN. NORMATIVA

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:

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 como continuación del vial 13 de dicho Sector.

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.

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

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.							

3.3 Justificación del cumplimiento del art.15 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 **superficie neta** de suelo realmente intervenida objeto de los **ajustes de trazado viario y de alineaciones** del presente Estudio de detalle es de **7.080,42 m2s.** Dicho ámbito de actuación está situado en el sector R-3 del PGOU de Mijas, que en virtud de lo dispuesto por el **Art.45.2.A LOUA**, y según se ha justificado anteriormente, es un **suelo urbano consolidado**.

En consecuencia, la actuación propuesta se formula efectivamente sobre un **ámbito reducido de suelo urbano**.

▪ 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 un determinado **tramo viario (C/ Yedra)** y, en su caso, las correspondientes **rasantes**. Alineaciones y rasantes que se adaptan en desarrollo de las determinaciones del PGOU para estos suelos urbanos, con el objeto de garantizar la continuidad viaria prevista en la ordenación del planeamiento, con la mejora, igualmente, de la accesibilidad conforme a lo exigido en el marco normativo actual. Todo ello de conformidad a los **apartados a) y b) del art. 15.1 de la LOUA**.

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

El **tramo viario** afectado por la intervención pertenece obviamente a la **red local interna** del sector sin que en ningún caso presente **características funcionales** de viales generales de conexión entre áreas urbanas externas a la propia urbanización. En consecuencia, se trata de un elemento propio 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 PGOU vigente 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 menos de 5m iniciales a los **10 m. finales** con el consiguiente **aumento de superficie viaria** en el **tramo intervenido** y la **disminución correspondiente** del resto de suelos afectados.

En todos los casos estos suelos afectados son **privados y edificables** (parcelas 1, 2 y 3) y resultan **disminuidos en superficie**.

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 **+ 531,63 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 el **vial intervenido**, con el consiguiente aumento de la **anchura de las aceras y calzada**, y el **mantenimiento** de la zonificación y usos existentes, no solo **no afecta negativamente a la funcionalidad** del entorno urbano

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 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.

3.5 Justificación de la normativa de accesibilidad

La intervención viaria establecida por el **Estudio de Detalle** no altera la accesibilidad de los viales colindantes existentes, resultando **únicamente afectada la sección transversal** del vial público C/ Yedra que se ve aumentada, con motivo de la **nueva alineación** proyectada, respecto al **planeamiento aprobado**. En consecuencia **no cambian las condiciones de accesibilidad iniciales** sino que, en todo caso, resultan **mejoradas**.

De acuerdo a lo exigido en el Plan General de Mijas, el ancho de acera propuesto es de 2m, mayor al 1,50m exigido por el Decreto 293/2009 de accesibilidad de Andalucía y superior al 1,80m exigido por la Orden VIV/561/2010. Por lo que respecta a las pendientes, la pendiente longitudinal máxima es inferior al 6% y la pendiente transversal máxima es menor o igual al 2%.

3.6 Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA)

A los efectos de la lo establecido en la Ley 7/2007, 9 de julio (GICA), de conformidad a su art. 40.4, al tratarse de un Estudio de Detalle, el presente instrumento de planeamiento no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica.

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

4.1 Evaluación económica de la implantación de los servicios

El desarrollo del presente Estudio de Detalle se llevará a cabo mediante un proyecto de dotación de infraestructuras para la ampliación del vial de calle Yedra, del sector R-3 del suelo urbano consolidado del PGOU de Mijas, cuya tramitación promoverán de igual forma los propietarios de las parcelas descritas (1, 2 y 3) y que forman parte de dicho sector R-3.

La nueva superficie de la vía pública definitiva resultará de 1.114,38 m²., contando con un ancho de 10 m. (2,20+2,20+ 3,40+2,20).

Los valores utilizados para el cálculo del presupuesto de la urbanización y dotación de infraestructuras son: 150 €/m² superficie de viario

Con estos datos, el coste estimado de las obras de ejecución ascenderá a:

$$1.114,38 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = \mathbf{167.157 \text{ €.}}$$

4.2 Condiciones de ejecución y programación

El desarrollo y ejecución es de **iniciativa privada**, por lo que el conjunto de propietarios de las parcelas descritas del sector R3 sufragarán los costes de desarrollo y ejecución **sin costes para el Ayuntamiento**, hasta su entrega y aceptación por parte de este último.

Una vez aprobado el Estudio de Detalle se establecen las siguientes determinaciones:

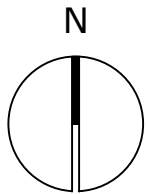
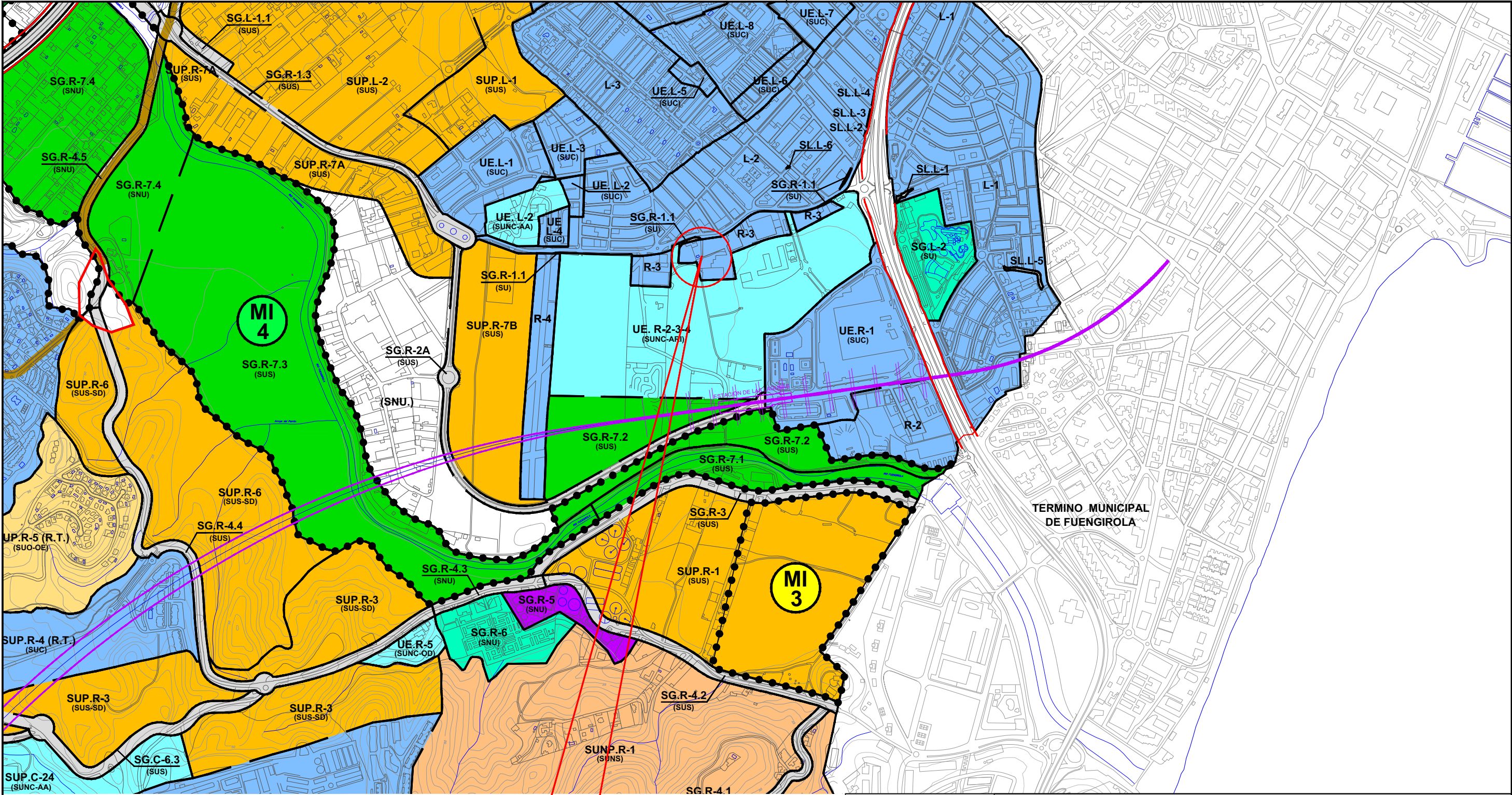
- Se procederá a la redacción y presentación del **Proyecto de Dotación de Infraestructuras** en el plazo de **6 meses** desde la aprobación del Estudio de Detalle.
- **Ejecución de las obras de urbanización** en un plazo de 6 meses desde la aprobación del Proyecto de Dotación de Infraestructuras, estimándose una duración de las obras, dada la escasa entidad de la urbanización, de unos 6 meses.
- Los viales quedarán incorporados a la trama urbana de viales públicos.

ESCASSI GIL
RAFAEL -

Firmado digitalmente
por ESCASSI GIL
RAFAEL -
Fecha: 2020.03.12
11:37:54 +01'00'

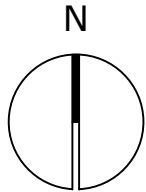
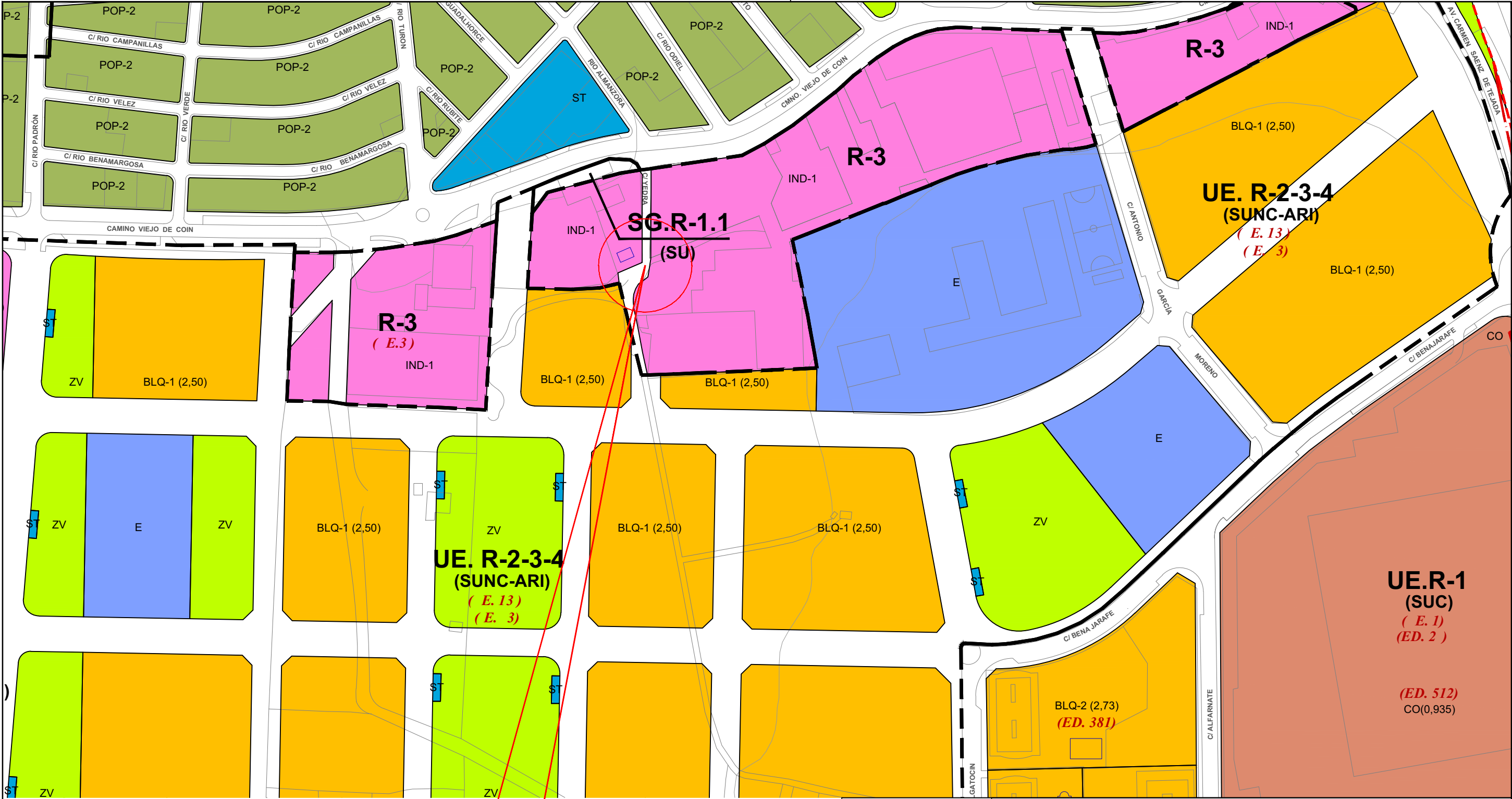
MIJAS MARZO 2020

Fdo. Rafael Escassi Gil
Arquitecto



SITUACION

<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	ESCALA: 1/10.000	
SITUACION P.G.O.U ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA	FECHA: MARZO 2020	
SITUACION: C/ YEDRA, SECTOR R-3, MIJAS, MALAGA	Nº PLANO 01	



SITUACION

	ESTUDIO DE DETALLE AJUSTE DE ALINEACION VIARIA C/ YEDRA	
	PROMOTOR: TALLERES LEAL, S.L.	
	SITUACION P.G.O.U. CALIFICACION Y GESTION (TR)	
SITUACION: C/ YEDRA, SECTOR R-3, MIJAS, MALAGA		ESCALA: 1/2.000
		FECHA: MARZO 2020
		Nº PLANO 02

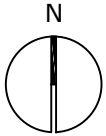
C/ MERIDA DE JARALES, 4, C.C.CALAHONDA 27-28
29649 MIJAS-COSTA (MALAGA)
TLF. 952939368
E-mail: rescassi@arquired.es



SITUACION EN CARTOGRAFIA CATASTRAL

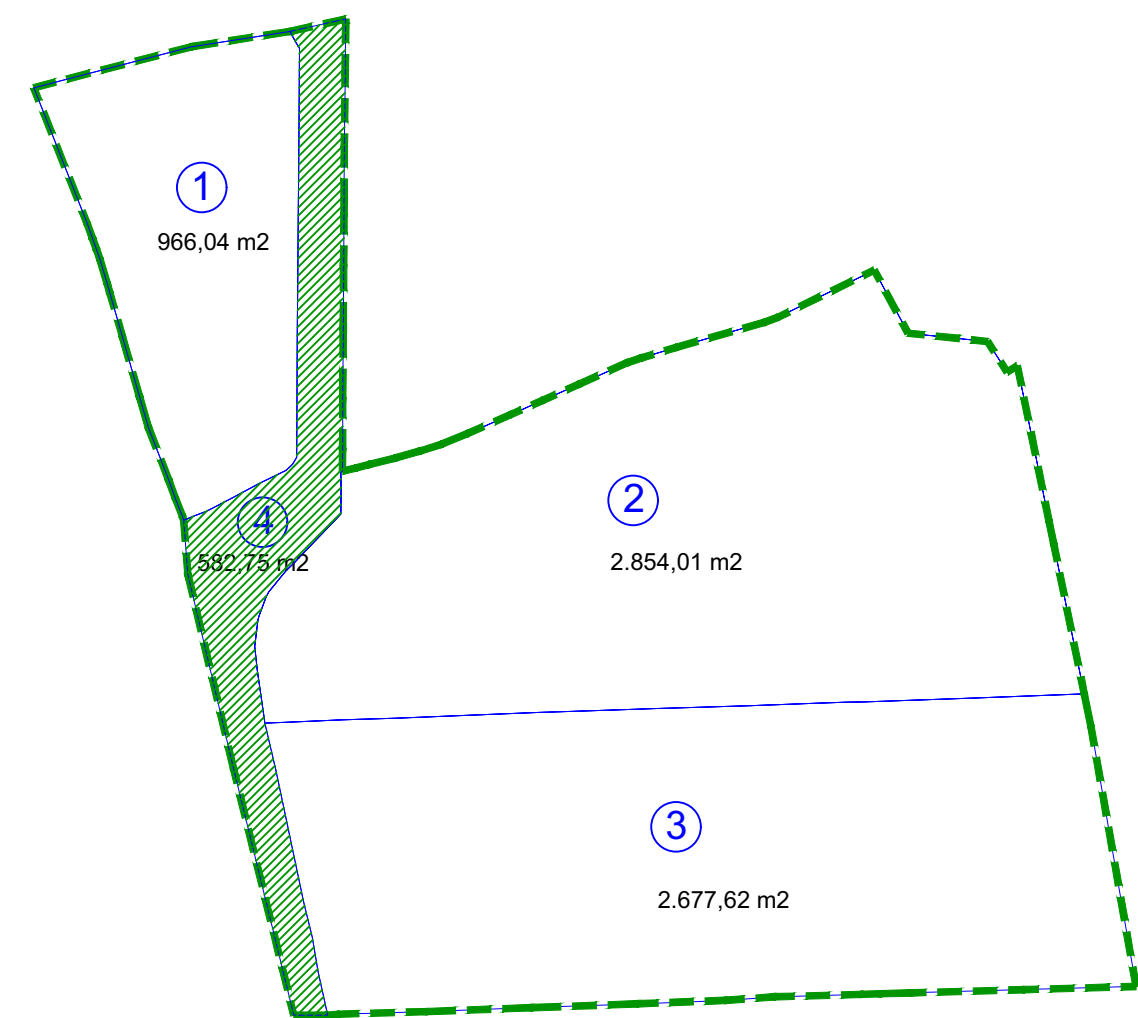
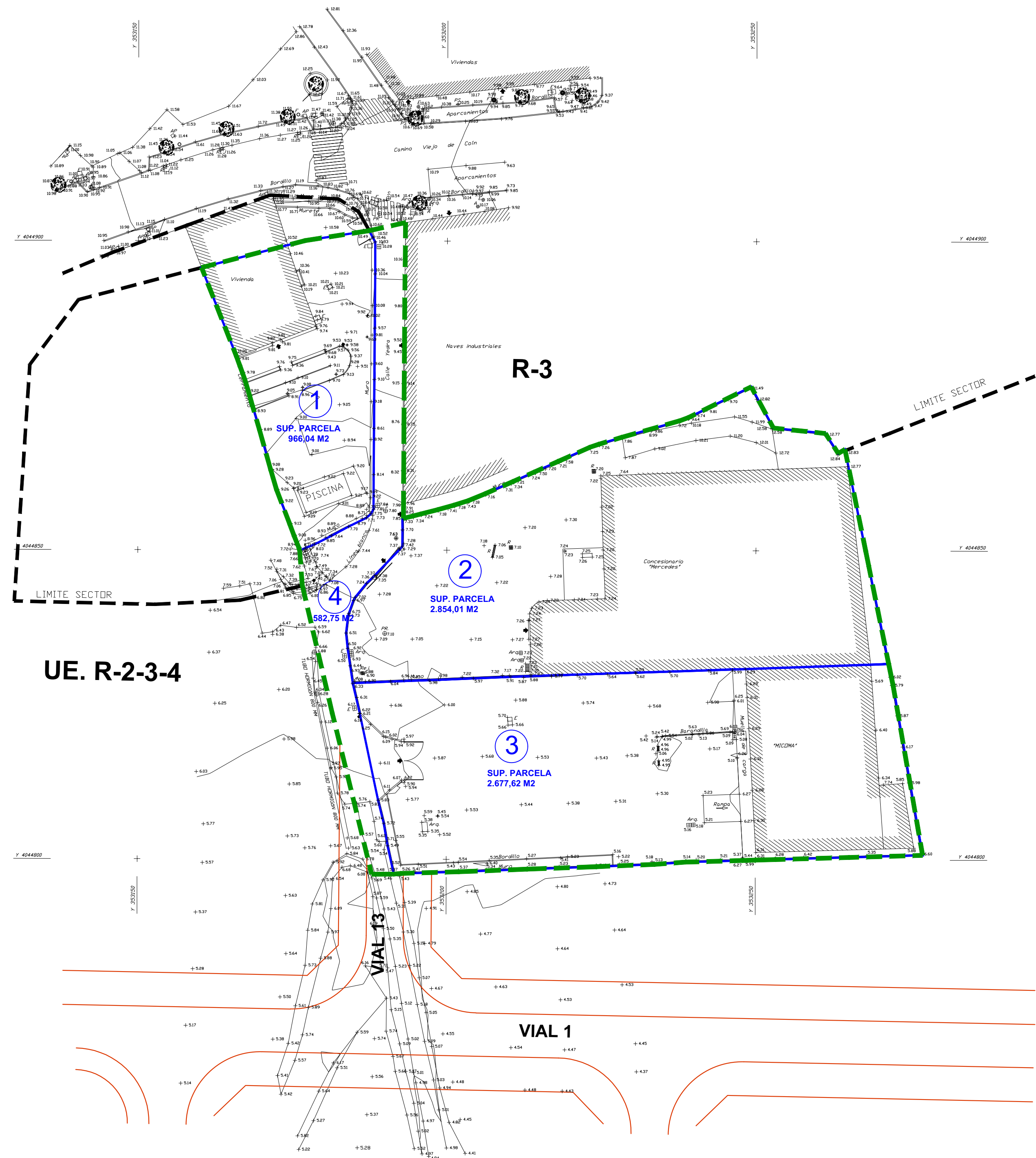


SITUACION EN ORTOFOTO



--- AMBITO DE ACTUACION ESTUDIO DE DETALLE

<div><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></div>	ESTUDIO DE DETALLE AJUSTE DE ALINEACION VIARIA C/ YEDRA	
	PROMOTOR: TALLERES LEAL, S.L.	
	SITUACION EN CARTOGRAFIA CATASTRAL Y ORTOFOTO	
	SITUACION: C/ YEDRA, SECTOR R-3, MIJAS, MALAGA	
ESCALA: 1/1000		FECHA: MARZO 2020
Nº PLANO 03		



VIARIO PUBLICO (C/ YEDRA)

ESQUEMA ESTRUCTURA PROPIEDAD ESCALA: 1/800

ESTRUCTURA PROPIEDAD				
Nº	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE	%
1	3250102UF5435S0001FZ	TALLERES LEAL, S.L. (66,666%) Mª DOLORES GONZALEZ MAGDALENA (33,333%)	966,04 m2	13,64
2	3551101UF5435S0001OZ	TALLERES LEAL, S.L.	2.854,01 m2	40,31
3	3551119UF5435S0001YZ	MICOMA, S.C.A.	2.677,62 m2	37,82
4	---	AYTO. DE MIJAS (VIARIO PUBLICO)	582,75 m2	8,23
TOTAL AMBITO ACTUACION			7.080,42 m2	100,00

E/A

RAFAEL ESCASSI GIL
ARQUITECTO

C/ MERIDA DE JARALES, 4, C.C.CALAHONDA 27-28
29649 MIJAS-COSTA (MALAGA)
T.F. 952939368
E-mail: rescassi@arquited.es

ESTUDIO DE DETALLE
AJUSTE DE ALINEACION VIARIA C/ YEDRA

PROMOTOR: TALLERES LEAL, S.L.

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO
AMBITO DE ACTUACION
ESTRUCTURA PROPIEDAD

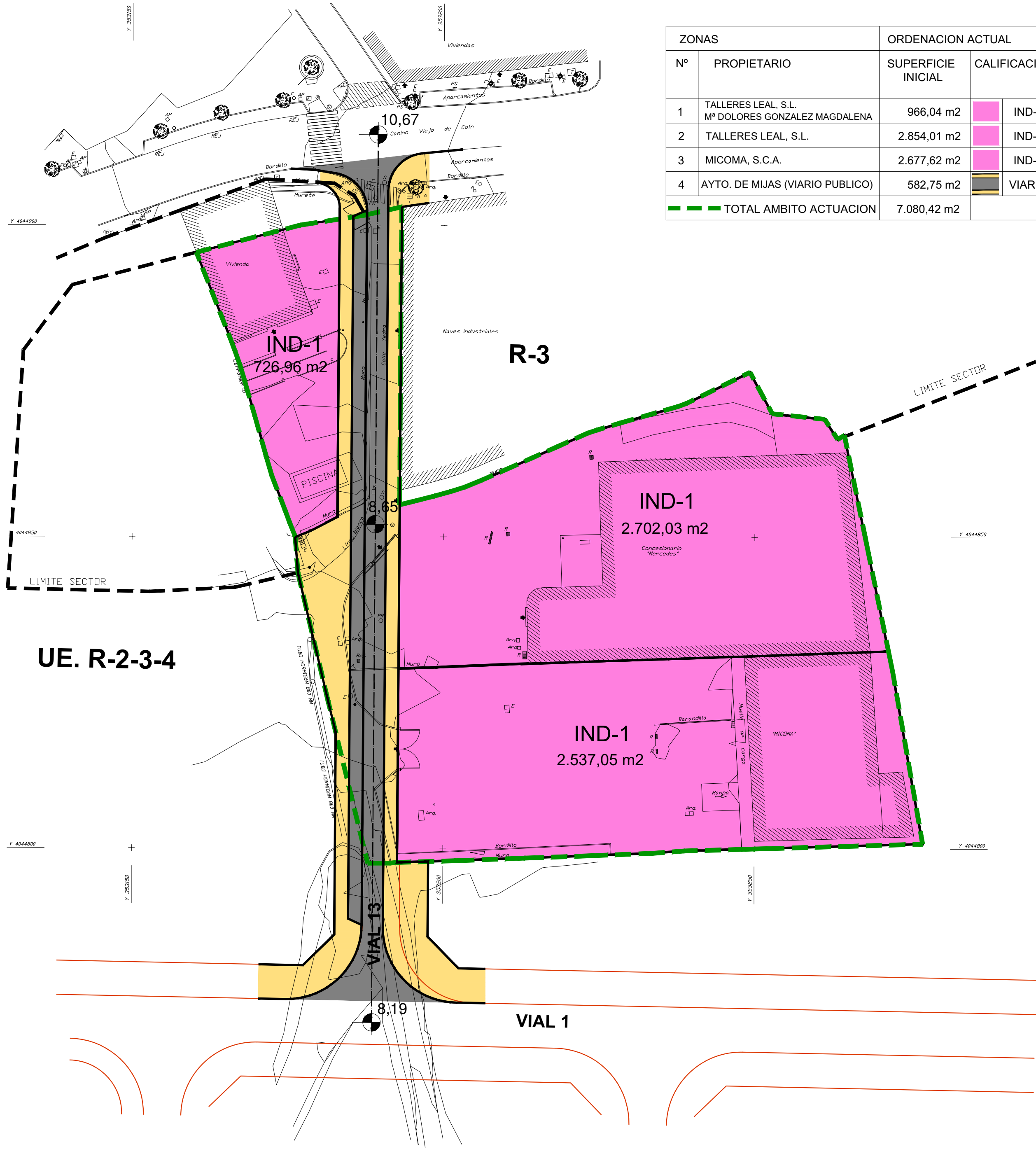
SITUACION: C/ YEDRA, SECTOR R-3, MIJAS, MALAGA

ESCALA: 1/500

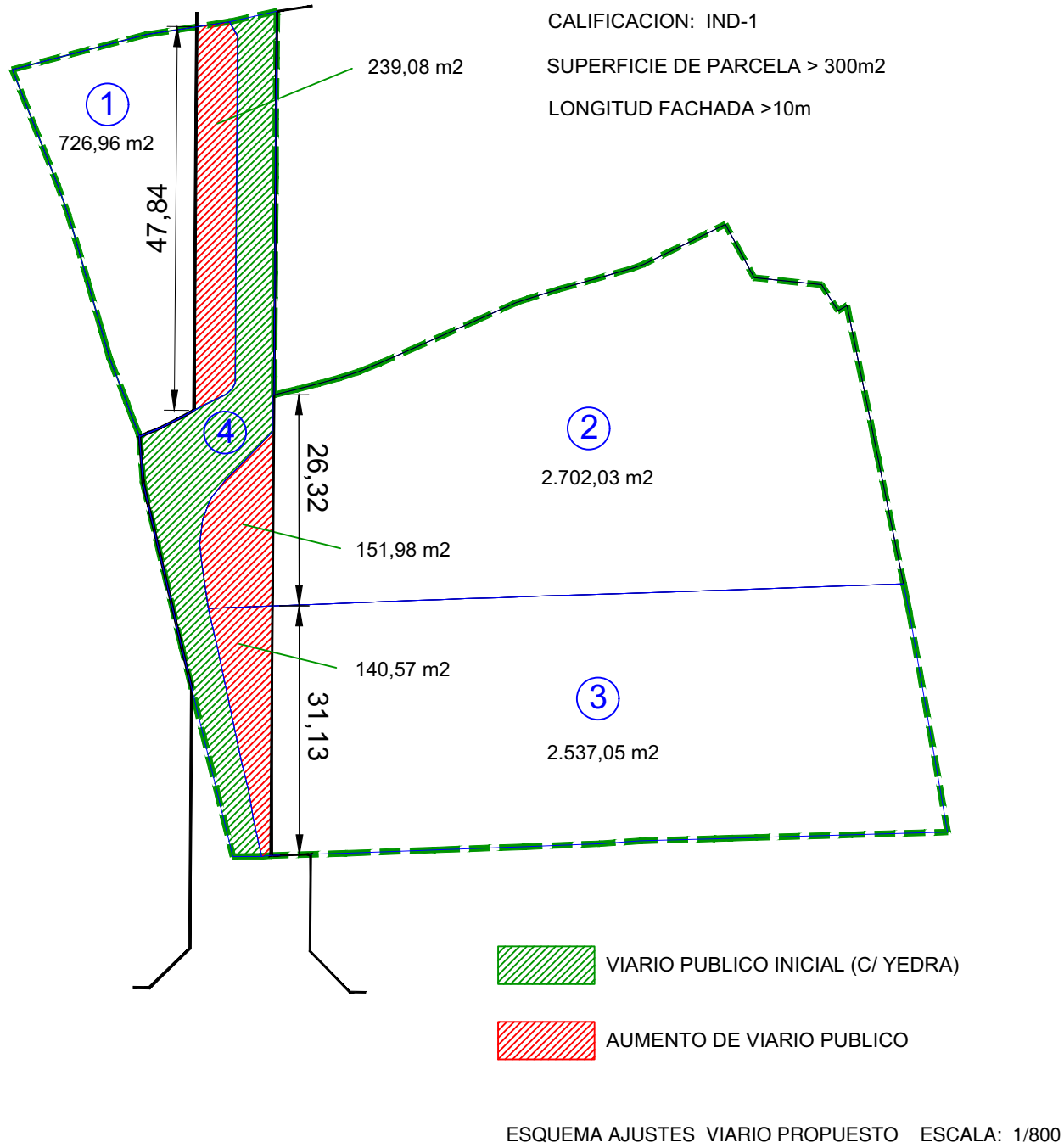
FECHA:
MARZO 2020

Nº PLANO

04



ZONAS		ORDENACION ACTUAL				SUPERFICIES AJUSTE VIARIO PROPUESTO	ORDENACION RESULTANTE			
Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE INICIAL	CALIFICACION		EDIFICABILIDAD (Ie = 1,25 m2t./m2s.)		SUPERFICIE FINAL	CALIFICACION		EDIFICABILIDAD
1	TALLERES LEAL, S.L. Mª DOLORES GONZALEZ MAGDALENA	966,04 m2	<div></div>	IND-1	1.207,55 m2t.	- 239,08 m2	726,96 m2	<div></div>	IND-1	1.207,55 m2t.
2	TALLERES LEAL, S.L.	2.854,01 m2	<div></div>	IND-1	3.567,51 m2t.	- 151,98 m2	2.702,03 m2	<div></div>	IND-1	3.567,51 m2t.
3	MICOMA, S.C.A.	2.677,62 m2	<div></div>	IND-1	3.347,02 m2t.	- 140,57 m2	2.537,05 m2	<div></div>	IND-1	3.347,02 m2t.
4	AYTO. DE MIJAS (VIARIO PUBLICO)	582,75 m2	<div></div>	VIARIO	---	+ 531,63 m2 = (239,08 +151,98 +140,57)	1.114,38 m2	<div></div>	VIARIO	---
<div></div> <div></div> <div></div> TOTAL AMBITO ACTUACION		7.080,42 m2			8.122,08 m2t.		7.080,42 m2			8.122,08 m2t.



E/A

RAFAEL ESCASSI GIL
ARQUITECTO

C/ MERIDA DE JARALES, 4, C.C. CALAHONDA 27-28
29649 MIJAS-COSTA (MALAGA)
T.F. 952939368
E-mail: rescassi@arquired.es

ESTUDIO DE DETALLE
AJUSTE DE ALINEACION VIARIA C/ YEDRA

PROMOTOR: TALLERES LEAL, S.L.

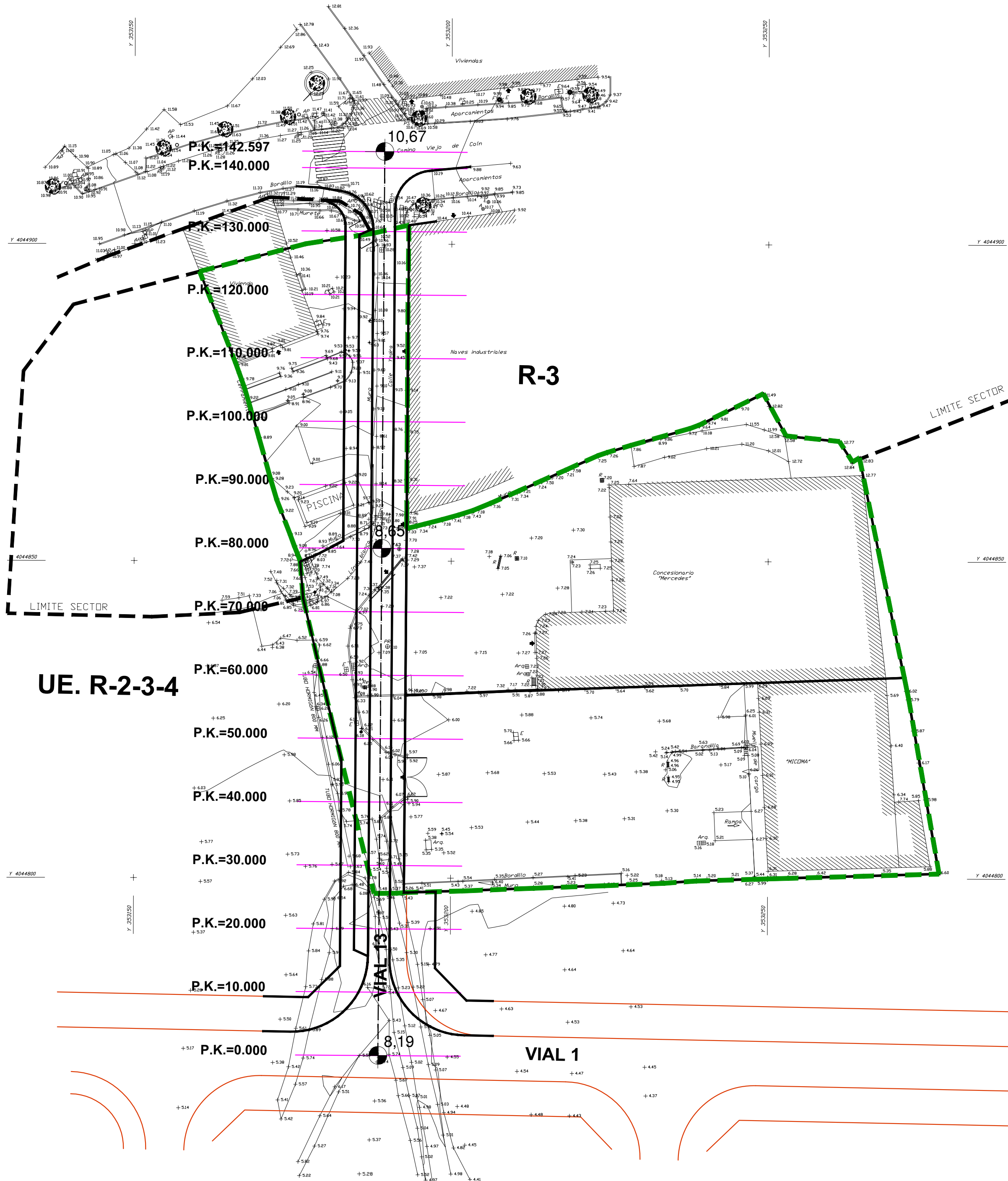
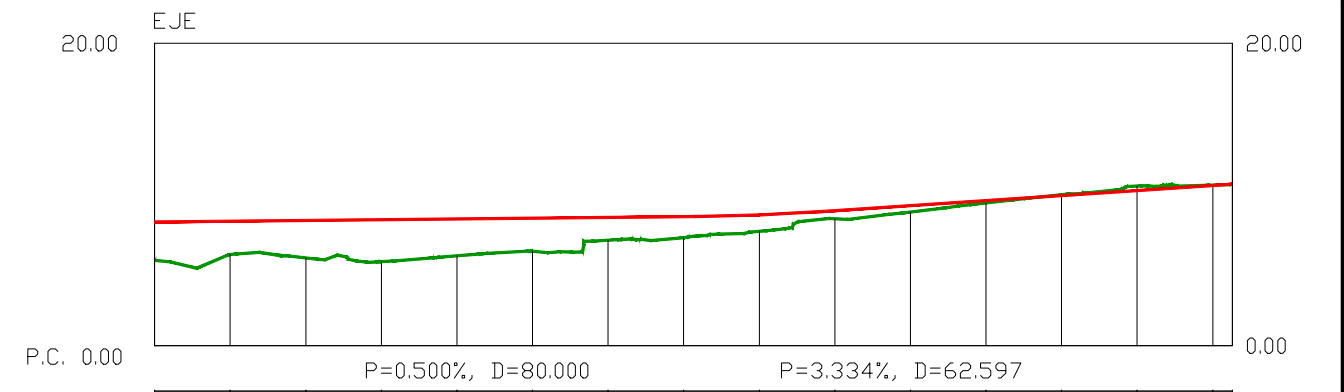
ALINEACION VIARIA PROPUESTA
ORDENACION RESULTANTE
ZONIFICACION Y PARCELARIO

SITUACION: C/ YEDRA, SECTOR R-3, MIJAS, MALAGA

ESCALA: 1/500

FECHA:
MARZO 2020

Nº PLANO
05


$$\begin{cases} \text{HORIZONTAL} = 1000 \\ \text{VERTICAL} = 500 \end{cases}$$


Pendientes

Cotas Rojas Desmonte

Cotas Rojas Terraplen

Cotas de Rasante

Cotas de Terreno

Distancias a Origen

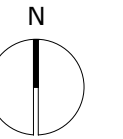
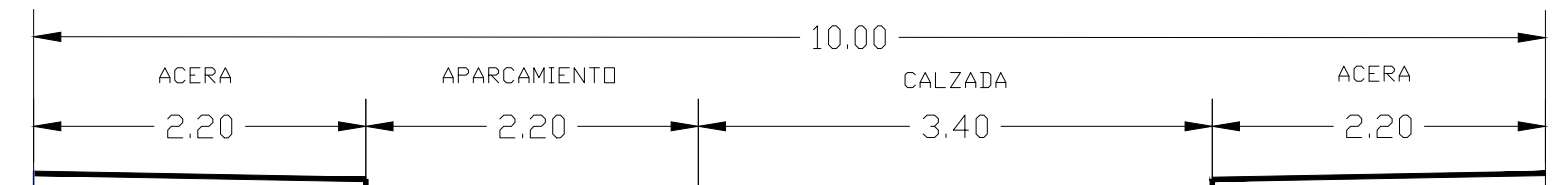
Distancias Parciales

Numeracion de Perfiles

1	0.000	0.000	5.652	8.188	2.536
2	10.000	10.000	6.033	8.238	2.205
3	10.000	20.000	5.801	8.288	2.487
4	10.000	30.000	5.562	8.338	2.776
5	10.000	40.000	5.944	8.388	2.444
6	10.000	50.000	6.244	8.438	2.194
7	10.000	60.000	6.973	8.488	1.515
8	10.000	70.000	7.146	8.538	1.382
9	10.000	80.000	7.570	8.648	1.078
10	10.000	90.000	8.393	8.922	0.529
11	10.000	100.000	8.835	9.255	0.420
12	10.000	110.000	9.441	9.588	0.147
13	10.000	120.000	9.989	9.922	0.068
14	10.000	130.000	10.559	10.255	0.304
15	10.000	140.000	10.630	10.589	0.042
16	2.597	142.597	10.675	10.675	0.000

— RASANTE
— TERRENO

SECCION TIPO VIAL E: 1 /50


$$E_A$$

RAFAEL ESCASSI GIL
ARQUITECTO



C/ MERIDA DE JARALES, 4, C.C.CALAHONDA 27-28
29649 MIJAS-COSTA (MALAGA)
TLF. 952939368
E-mail: rescassi@arquired.es

ESTUDIO DE DETALLE

AJUSTE DE ALINEACION VIARIA C/ YEDRA

PROMOTOR: TALLERES LEAL, S.L.

PERFIL LONGITUDINAL Y SECCION TIPO

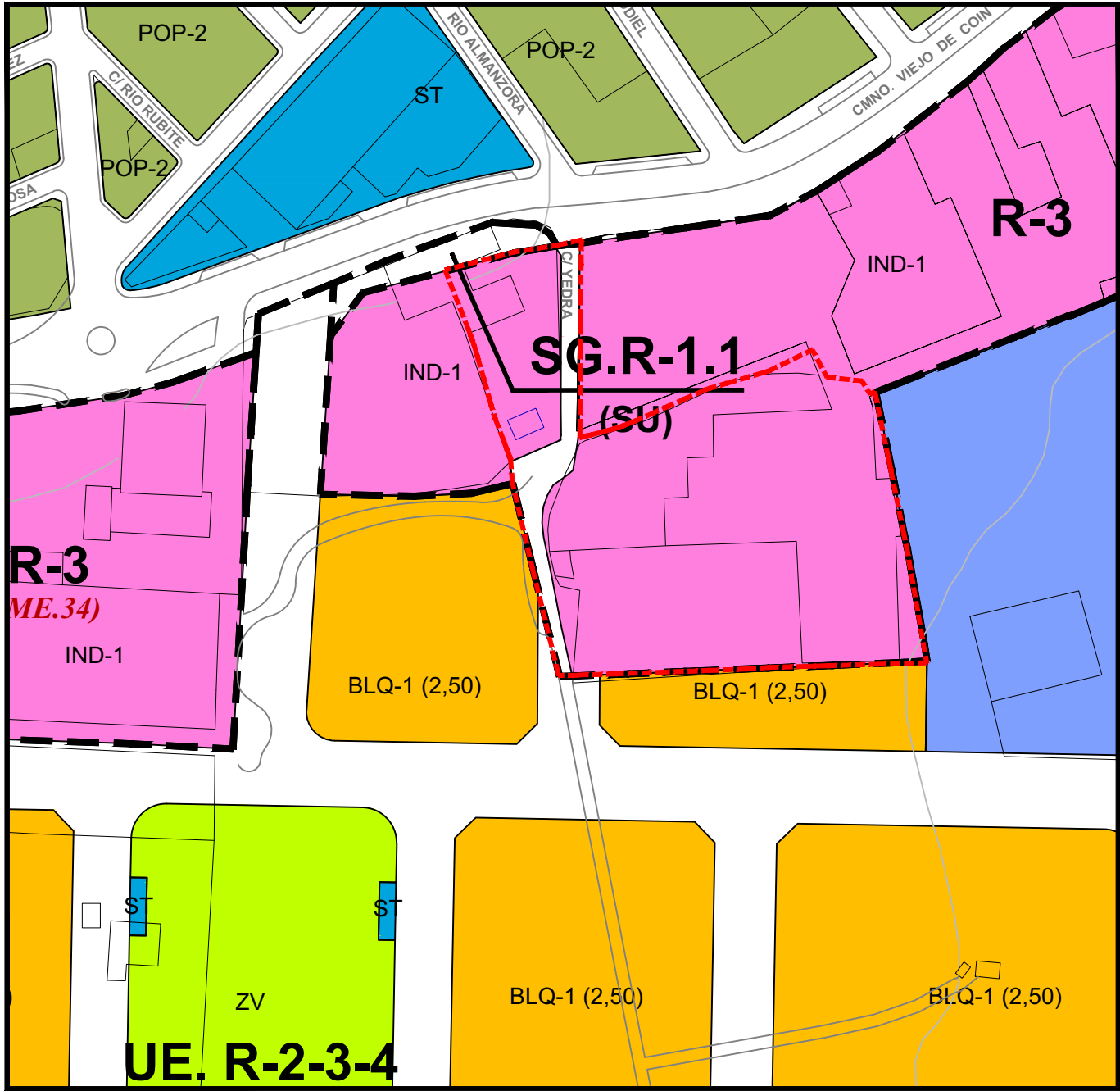
SITUACION: C/ YEDRA, SECTOR R-3, MIJAS, MALAGA

ESCALA: 1/500

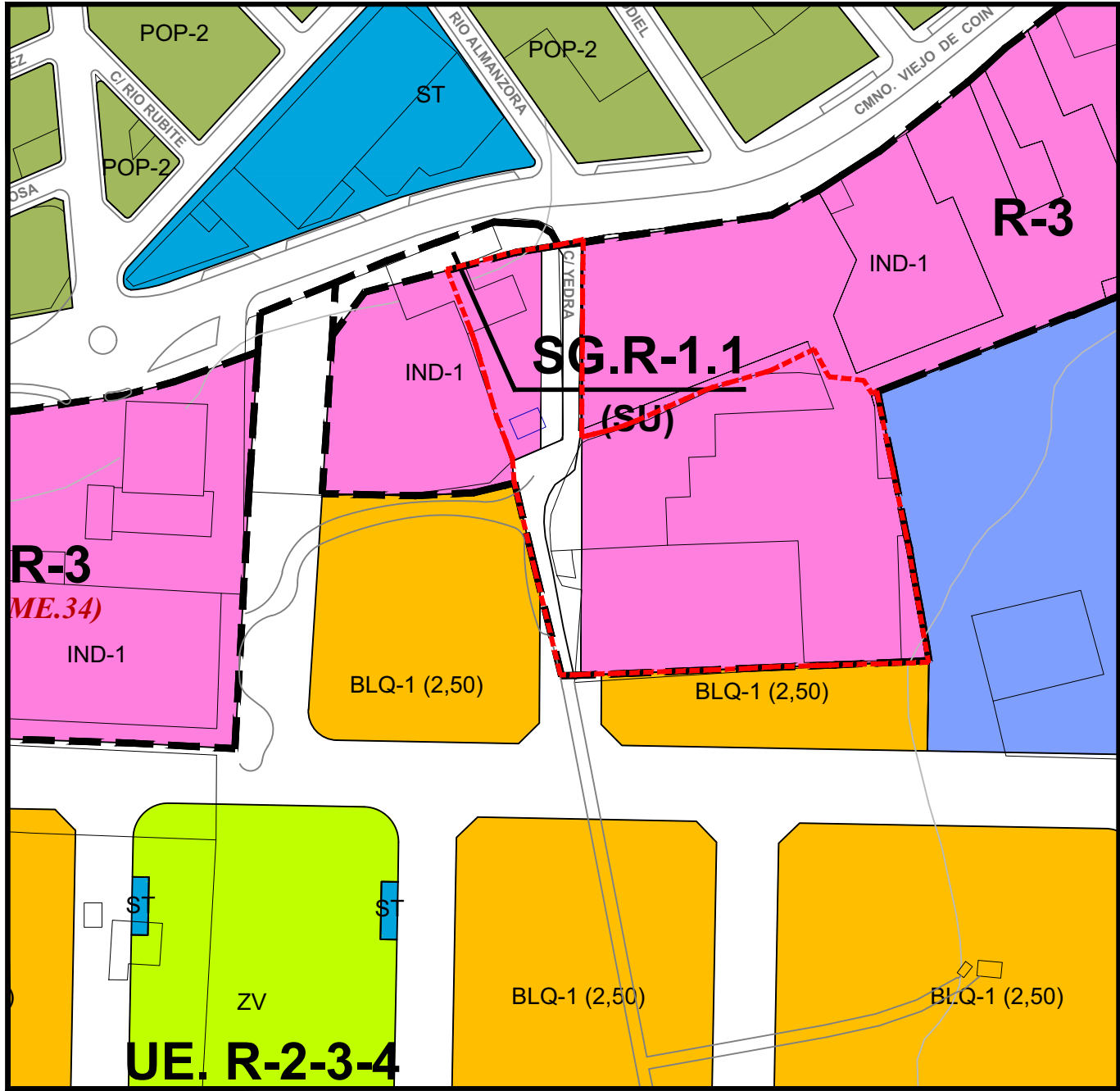
FECHA:
MARZO 2020

Nº PLANO

06

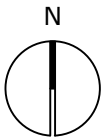


CALIFICACION VIGENTE

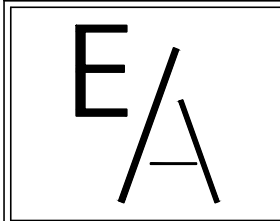


CALIFICACION MODIFICADA

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



RAFAEL ESCASSI GIL
ARQUITECTO

C/ MERIDA DE JARALES, 4, C.C.CALAHONDA 27-28
29649 MIJAS-COSTA (MALAGA)
TLF.: 952939368
E-mail: rescassi@arquired.es

ESTUDIO DE DETALLE AJUSTE DE ALINEACION VIARIA C/ YEDRA	
PROMOTOR: TALLERES LEAL, S.L.	
CALIFICACION VIGENTE Y MODIFICADA	ESCALA: 1/1.500
	FECHA: MARZO 2020
SITUACION: C/ YEDRA, SECTOR R-3, MIJAS, MALAGA	Nº PLANO 07