



MEMORIA

MEMORIA

1	INTRODUCCIÓN.....	1
1.1	OBJETO.....	1
1.2	ANTECEDENTES.....	1
1.3	CONSIDERACIONES GENERALES	1
2	ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN	1
2.1	INTRODUCCION.....	1
2.2	RED VIARIA.....	1
2.3	ZONAS VERDES PÚBLICAS.....	1
2.4	SISTEMAS TÉCNICOS.....	1
3	COMPARATIVA DEL ESTADO ACTUAL CON EL PGOU	2
3.1	RED VIARIA.....	2
3.2	ZONAS VERDES PUBLICAS.....	2

1 INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO

Con fecha 13 de Octubre de 2017, Cemosa Ingeniería y Control, S.A. ha sido adjudicataria por el Servicio de Contratación del Ayuntamiento de Mijas Exp. 0227 C.Sv. (2017) para el Servicio de elaboración de una auditoría para el estudio de las urbanizaciones del Término Municipal de Mijas, por lotes.

El objeto del contrato es la redacción de una auditoría, cuyo contenido técnico y administrativo está reglado y previsto en el "Pliego de Prescripciones Técnicas para la Contratación de Elaboración de Auditoría para el Estudio de las Urbanizaciones del Término Municipal de Mijas", en lo correspondiente al Lote 1, Sectores Clasificados como Urbano en el Plan General de Ordenación Urbana del año 1987 y al Lote 3, Sectores Clasificados como Urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana del año 1999.

Ante la necesidad de saber la situación real a día de hoy de las obras de urbanización de los sectores clasificados como urbano en el PGOU 2013 es necesaria la realización de una auditoría en la que se contemplen los siguientes puntos:

- Descripción escrita y gráfica del estado actual de la urbanización, en lo referente a viarios públicos, zonas verdes públicas y sistemas técnicos.
- Reportaje fotográfico detallando el estado actual.
- Obras pendientes de ejecutar y medidas a tener en cuenta como consecuencia del análisis realizado para la correcta recepción de los Sectores.
- Valoración económica estimada de las obras pendientes de ejecutar.
- Valoración de los costes de mantenimiento anual de urbanización.
- Consulta a las distintas compañías suministradoras de servicios básicos. Situación actual de los servicios, carencia de los mismos y obras pendientes de ejecutar.

1.2 ANTECEDENTES

Hasta la fecha del presente informe, el desarrollo del sector ha sido (de acuerdo con la documentación consultada y facilitada por el Ayuntamiento de Mijas) el siguiente:

- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 1987.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 2013.

1.3 CONSIDERACIONES GENERALES

Para este sector no disponemos de la documentación del Plan Parcial de Ordenación ni de información de la fecha de aprobación, por lo que no podemos realizar la comparativa del estado actual con las obras de urbanización aprobadas.

Hasta completar la información del Excmo. Ayuntamiento de Mijas, para la elaboración del presente informe se ha considerado el Plan General de Ordenación Urbana como base del estudio para la realización de la auditoría. Se va a llevar a cabo un análisis del sector en lo referente a zonas verdes y viales públicos.

Cabe señalar que con objeto de tener una referencia clara del estado actual de la urbanización, se adjunta un plano con ortofoto de 2016, y fotografías obtenidas del Street View.

El presente estudio tiene un carácter estimado, siendo necesario un estudio pormenorizado a nivel de proyecto técnico para cada una de las actuaciones que se pretendan ejecutar por las distintas urbanizaciones. Asimismo, el procedimiento de recepción se llevará a cabo conforme lo especificado en el art.154 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2 ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN

2.1 INTRODUCCION

EL sector C-17 ESMERALDAS perteneciente al lote 1, sectores calificados como urbanos en el Plan General de Ordenación Urbana del año 1987 se encuentra situado en el término municipal de Mijas con una superficie total de 23.552 m² de los que 5.227 m² esta dedicados a la red viaria y 136m² a zonas verdes públicas de acuerdo a la medición realizada de los planos del PGOU de 2013.

El sector se encuentra situado al sur del término municipal de Mijas, en la zona de la cala de Mijas junto a A-7 y la playa de Las Buganvillas

2.2 RED VIARIA

El sector cuenta con un trazado lógico y suave, en se adapta al terreno sin grandes variaciones.

El acceso al sector se realiza desde la Autovía A-7 por las calles Walter Bayer y Alcántara y se comprueba que los viales se encuentran ejecutados comunicando las urbanizaciones residenciales "Esmeralda Beach" y "Alcántara".

Los viales están asfaltados y cuentan con aceras a ambos lados, excepto la Calle Walter Bayer, que sólo cuenta con acerado a un solo lado de la calzada.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y Plano N° 2.- Viario y zonas verdes.

2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

El sector cuenta con una zona verde públicas que se ubica en la zona sur del sector Esmeraldas, junto la autovía A-7.

Esta zona verde pública ubicada dentro de la urbanización tiene una superficie de 136 m² según la medición realizada en los planos del PGOU 2013.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y Plano N° 2.- Viario y zonas verdes.

2.4 SISTEMAS TÉCNICOS

Los sistemas técnicos a definir son los correspondientes a las infraestructuras de los servicios urbanos, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, distribución de energía eléctrica, telecomunicaciones, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de nuevos elementos (como elementos lineales: redes de saneamiento, aguas pluviales, agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones; y como elementos no lineales: depósitos, estaciones de bombeo, y distribución de energía y otros análogos).

Se dispone de los datos planímetros aportados por la compañía Acosol SA para las redes de saneamiento y abastecimiento, y los datos de la empresa Inkolan para las redes eléctricas, de alumbrado y de telecomunicaciones.

Para realizar estudio de los sistemas técnicos de urbanización y su comparación con las obras diseñadas en el proyecto de urbanización, está pendiente de la recepción de la documentación del Ayuntamiento de Mijas.

Teniendo que cuenta que solo disponemos del Plan general de Ordenación como base del estudio de la auditoría en este informe solo se realiza en análisis del sector en lo referente a zonas verdes y viales públicos.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y Plano N° 2.- Viario y zonas verdes.

3 COMPARATIVA DEL ESTADO ACTUAL CON EL PGOU

3.1 RED VIARIA.

Tras el análisis de la red viaria actual de la Urbanización, se ha detectado que la Calle Walter Bayer no cuenta con acerado a un lado de la calzada, por lo que no es posible la continuidad del peatón.

Ésta incidencia es indicada en planos como Vial 01: Ausencia de acerado a un lado de la calzada.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico y Plano N°2.- Viarios y Zonas Verdes.

3.2 ZONAS VERDES PUBLICAS

Se han analizado las discrepancias de las zonas verdes haciendo una comparativa entre el Plan General de Ordenación Urbana y el estado actual del sector, pudiendo afirmar que no existen discrepancias significativas entre ellos.

Según el artículo 4 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico, el Sector debe presentar una superficie no inferior a 1.000m² de jardines y no podrá tener una superficie inferior a 200m² de áreas de juegos y recreo para niños. Por lo tanto, se ha considerado una incidencia adicional de zona verde ajardinada (Zona verde 01) conforme a la superficie mínima (1.200m²) especificada en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio. Esta incidencia está valorada en el presupuesto, pendiente de ubicar en el Sector.

Para más información gráfica, ver Anejo N°1.- Anejo fotográfico y Plano N°2.- Viarios y Zonas Verdes.