



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.....	2
2.4	SISTEMAS TÉCNICOS.....	2
2.4.1	RED DE ABASTECIMIENTO	2
2.4.2	RED DE SANEAMIENTO.....	2
2.4.3	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	2
2.4.4	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	2
2.4.5	RED DE TELECOMUNICACIONES	2
3	COMPARATIVA DEL ESTADO ACTUAL CON EL PPO	2
3.1	VIARIOS PÚBLICOS	2
3.2	ZONAS VERDES.....	3
3.3	SISTEMAS TÉCNICOS.....	3
3.3.1	RED DE ABASTECIMIENTO	3
3.3.2	RED DE SANEAMIENTO.....	3
3.3.3	RED DE ENERGIA ELECTRICA	3
3.3.4	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	3
3.3.5	RED DE TELECOMUNICACIONES	3

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 1999.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación. 30 de Mayo de 2000.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. 9 de Febrero de 2001.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. 30 de Noviembre de 2001.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación. 3 de Noviembre de 2006
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 2013
- Recepción del Sector por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

1.3 CONSIDERACIONES GENERALES

Para la elaboración del presente informe se ha considerado el Plan Parcial de Ordenación aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas, 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, viales y sistemas técnicos.

En este informe se va a desarrollar una comparativa del Plan Parcial de Ordenación con el estado actual de la urbanización mediante una inspección visual de la urbanización y una descripción gráfica del estado actual.

Cabe señalar que con objeto de tener una referencia clara del estado actual de la urbanización, se ha procedido a realizar un reportaje fotográfico detallado de la misma, que se adjunta como Anejo N°1.- Reportaje Fotográfico. Además, se ha incorporado un plano de situación de fotografías sobre ortofoto de 2013, en el que se indica la ubicación aproximada de la toma de fotografías.

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 SUP-C24 HIPÓDROMO perteneciente al lote 3, sectores clasificados como urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana año 1999, se encuentra situado en el término municipal de Mijas con una superficie total de 1.045.417 m² de cuales 57.567 m² están dedicados a la red viaria y 136.191 m² son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

La finca es colindante al Norte con parte del sector de suelo urbanizable SUP.R-3 Cerro Piña y con el sistema general SG.C-6.3, al sur limita con el SUP.C-14 El Chaparral Golf y SUP.C-15 Sur Parque de Recreo, al Este limita con suelo UNP y al Oeste con SUP.R-3 Cerro Piña.

2.2 RED VIARIA

Dicho sector cuenta con varios accesos desde la carretera N-340 por el sur enlazando desde las urbanizaciones El faro, El Chaparral y el núcleo urbano de la Cala. Además se contempla un acceso por el Norte, desde la carretera de Cerros del Águila.

A partir del acceso de la zona más al Sureste se desarrolla el vial denominado C/ Carreteras, del que a a partir de una rotonda se divide en dos viales principales, C/ Equitación hacia el Oeste y C/ Rejoneo al Norte.

La C/ Equitación continua su trazado hasta llegar a una rotonda de la cual parten dos viales, uno que se une con la calle mencionada anteriormente, C/ Rejoneo, y la C/ Brida, que continua el trazado de está hasta llegar a una nueva rotonda. De dicha rotonda se accede a la C/ Espuela que que se dirige al sur, y la C/ Estribo que sigue el tramado hasta llegar a otra rotonda.

De dicha rotonda se accede al camino de Chaparral, a la C/ Doma o a la C/ Jinete la cual se une con el trazado de la C/ Doma en la zona Norte de esta.

Por otro lado, la C/ Rejoneo continúa con un recorrido aproximadamente recto, hasta llegar al fondo de saco de la C/ tranco, que en el trabajo en campo se ha podido observar que no está completamente terminado.

Exceptuando el Camino del Chaparral y la C/ Jinete, todos los demás viales cuentan con una calzada y acerado en ambos lados de esta y en zonas puntuales con una franja de aparcamientos para el estacionamiento de vehículos.

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

2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Según el Plan Parcial de Ordenación se compone de seis zonas verdes. La denominada ZV-1 con una superficie de 30.727 m² se encuentra situada en el Suroeste del sector, la ZV-2 la cual linda con el hipódromo por la parte inferior del mismo, cuenta con una superficie de 35.788 m², la ZV-3 con 23.062 m² ubicada entre la C/ Equitación, C/ Rejoneo y la urbanización ubicada al sur, la ZV-4 en el Noroeste del sector con 5.973 m² la ZV-5 entre la C/ Jinete, C/ Doma y la urbanización que se encuentra entre estas calles consta de una superficie de 12.195 m², la ZV-6 de 18.974 m² se sitúa al Norte del sector, la ZV-7 linda con la rotonda linda entre la C/ Equitación y la C/ Brida, con parte de la urbanización y con el límite del sector con 8.401 y por último la ZV-8 ubicada en Noreste del sector con una superficie de 1.067 m², sumando un total de zonas verdes de 136.191 m².

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

2.4 SISTEMAS TÉCNICOS

Los sistemas técnicos a definir en este informe 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).

2.4.1 RED DE ABASTECIMIENTO

La documentación para el estudio del estado actual de la red de abastecimiento de aguas, ha sido aportada por la compañía Acosol S.A. gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas

La acometida se realiza desde la red general perteneciente a Acosol S.A, mediante una derivación de la red en paquetes de subida, que discurre por la zona Norte del sector. Se dispone dos depósitos de captación, caseta de bombeo y red de impulsión hasta el depósito, situado al Oeste del hipódromo.

La distribución de la red general se desarrolla en su totalidad son tuberías FD de diversos diámetros situadas por debajo del acerado o zonas verdes.

La red de abastecimiento consiste en una red de distribución por los viales principales de 200 mm de diámetro de los que se derivan tuberías de menor diámetro por los viales secundarios, abasteciendo a todo el sector de agua potable. Además del depósito emerge una tubería FD de diámetro 300 mm que abastece a los sectores colindantes.

Para más información gráfica, ver Anejo N°1.- Reportaje fotográfico y Plano N°3.- Red de abastecimiento.

2.4.2 RED DE SANEAMIENTO

La documentación para el estudio del estado actual de la red saneamiento, ha sido aportada por la compañía ACOSOL gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

El saneamiento proyectado es separativo, disponiéndose de dos redes, una de pluviales y otra de fecales, en el que el desagüe de la red de pluviales se efectúa en el arroyo más cercano y la red de fecales desagua en colectores que se encuentran conectados a la red general.

Tanto la red de pluviales como la red de fecales discurren paralelas una a otra, bajo la calzada del vial, exceptuando en la C/ Jinete donde únicamente discurre la red de fecales y en el Sureste del sector donde la tubería se conecta a los colectores, y converge hacia el Sur.

Para más información gráfica, ver Anejo N°1.- Reportaje fotográfico y Plano N° 4.- Red de saneamiento.

2.4.3 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Según la documentación obtenida por Cemosá, las líneas de alta, media y baja tensión se desarrollan subterráneamente por el acerado de las calles como norma general.

Desde los distintos transformadores ubicados en el sector, salen todas las líneas de media tensión que transcurren por canalizaciones bajo los viales. En las zonas donde hay parcelas u urbanizaciones hay una línea de baja tensión que abastece dicho servicio.

La empresa encargada de la gestión de la energía eléctrica en dicho sector es Endesa.

Para más información gráfica, ver Anejo N°1.- Anejo fotográfico, Plano N° 5.- Red eléctrica.

2.4.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La documentación para el estudio del estado actual de la red de alumbrado público ha sido aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

Actualmente el mantenimiento del alumbrado público de este Sector se encuentra asumido por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

La red de alumbrado público se desarrolla a lo largo de los viales para alimentar a las luminarias de las calles que están integradas en farolas. Se observa la presencia de dos contadores municipales y un contador privado.

Para más información gráfica, ver Anejo N°1.- Anejo fotográfico, Plano N°6.- Red de alumbrado público.

2.4.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

Para este sector, disponemos en su mayoría el levantamiento de la red de telecomunicaciones. No obstante, para las zonas en las que no contamos con dicha información, se ha comprobado en campo la existencia de arquetas para la red de telecomunicaciones.

La empresa encargada de la gestión de la red de telecomunicaciones en dicho sector es Telefónica.

Para más información gráfica, ver Anejo N°1.- Anejo fotográfico, Plano N° 7.- Red de alumbrado público.

3 COMPARATIVA DEL ESTADO ACTUAL CON EL PPO

3.1 VIARIOS PÚBLICOS

Se han analizado las discrepancias de los viales haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación, el Plan General de Ordenación y el estado actual del sector.

Una vez hecho el estudio de campo, analizado en gabinete y estudiando la información de la que disponemos se ha detectado la siguiente incidencia:

- VIAL 01: Según el Plan Parcial de Ordenación, al final de la calle Tranco debería haber un fondo de saco, pero con el trabajo realizado en campo se ha podido observar que dicho fondo de saco no está terminado de construir.

También se ha analizado si el Sector en la actualidad cuenta con un itinerario continuo y accesible para el peatón, reflejando en el presupuesto las mejoras de accesibilidad necesarias para tal fin.

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

3.2 ZONAS VERDES

Se han analizado las discrepancias de las zonas verdes publicas haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación Urbana, 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, Plano N° 2.- Viario y zonas verdes.

3.3 SISTEMAS TÉCNICOS

3.3.1 RED DE ABASTECIMIENTO

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

Para más información gráfica, ver Anejo N°1.- Anejo fotográfico y Plano N° 3.- Red de abastecimiento.

3.3.2 RED DE SANEAMIENTO

Se han analizado las discrepancias de la red de abastecimiento haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación, la cartografía aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas, el estado actual de las redes aportado por Acosol S.A. y el trabajo de campo.

Tras el análisis de este servicio se puede afirmar que no existen discrepancias de importancia entre el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el estado actual.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico y Plano N°3.- Red de abastecimiento.

3.3.3 RED DE ENERGIA ELECTRICA

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

Tras el análisis de este servicio se puede afirmar que no existen discrepancias de importancia entre el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el estado actual.

Para más información gráfica, ver Anejo N°1.- Anejo fotográfico y Plano N° 5.-. Red eléctrica.

3.3.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Se han analizado las discrepancias de las redes de alumbrado público haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación Urbana, la cartografía y el estado actual de las redes aportado gracias al Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

Tras el análisis de este servicio se puede afirmar que no existen discrepancias de importancia entre el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el estado actual.

Para más información gráfica, ver Anejo N°1.- Anejo fotográfico y Plano N° 6.-. Red de alumbrado público.

3.3.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

Se han analizado las discrepancias de las redes de telecomunicaciones haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación Urbana, la cartografía aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas y el estado actual de las redes obtenido por Cemosa a través de la empresa Inkolan.

Tras el análisis de este servicio se puede afirmar que no existen discrepancias de importancia entre el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el estado actual.

Para más información gráfica, ver Anejo N°1.- Anejo fotográfico y Plano N° 7.- Red de telecomunicaciones.