



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.....	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	RED VIARIA.....	2
3.2	ZONAS VERDES PÚBLICAS.....	2
3.3	SISTEMAS TÉCNICOS.....	3
3.3.1	RED DE ABASTECIMIENTO	3
3.3.2	RED DE SANEAMIENTO.....	3
3.3.3	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	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 del Plan Parcial de Ordenación Urbana. 26 de Mayo de 2001.
- Aprobación del Proyecto de Reurbanización. 14 de Diciembre de 2001.
- Aprobación del Plan Parcial de Ordenación Urbana. 13 de Diciembre de 2002.
- Aprobación del Plan Parcial de Ordenación Urbana. 25 de Octubre de 2007
- Aprobación del Proyecto de Reparcelación. 30 de Noviembre de 2001.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 2013.

1.3 CONSIDERACIONES GENERALES

Para la elaboración del presente informe se ha considerado el Plan Parcial de Ordenación Urbana 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 Urbana 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 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.R-5(RT) CERRO DE MAJANO 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 162.760 m² de los cuales 15.638 m² están dedicados a la red viaria y 30.160 m² son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

La finca linda al noroeste con la urbanización Cerros del Águila, al noreste con el vial que conduce a la mencionada urbanización, al sur con el sector SUP-R-4(RT). “Cerrado de Elviria”, siendo la linde el eje de un arroyo.

2.2 RED VIARIA

El acceso al sector se produce a través de una conexión con el sector colindante “Cerrado de Elviria”, por el este y oeste del sector y por el norte del sector a través de la Avenida del Águila Coronada.

Los viales del sector se caracterizan por tener una vía principal, la cual está compuesta por dos viales aproximadamente paralelos que se unen por un vial en forma de arco de circunferencia. De este vial, parte un vial secundario y dos calles de fondo de saco.

La red viaria se distingue en dos tipos principalmente, la vía principal denominada Avenida del Águila, con una anchura de calzada de 7 m. con una zona ajardinada de 2m, cuya utilización puede dedicarse a aparcamiento con ancho de 2 m, y doble acerado de 1,5 m.

El vial secundario, calle del Águila Imperial y los viales de baja densidad de tráfico y fondos de saco, como son la calle Gavilán y la Calle Azor, está constituido por una sección de 10 m, donde 7 son de calzada y 1,5 m de doble acerado.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y plano 2 Viarios y zonas verdes.

2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Dicho sector, según el Plan Parcial de Ordenación se compone de dos subparcelas. Zona verde superior de forma alargada con una superficie de 6.970 m², y una segunda zona constituida por una superficie de 23.190 m², ubicada en la zona inferior del sector.

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

En la zona sur del sector se encuentra ubicado un depósito el cual abastece a la red de abastecimiento de agua potable.

Dicha red está compuesta de tuberías de FD de 125 mm de diámetro que transcurren por el vial del sector, dotando así a todo el sector de este servicio.

Para más información gráfica, ver el 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 S.A. 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. Ambas redes, son en su mayoría paralelas entre sí, que discurren por los viales, dando servicio a la totalidad de las parcelas.

La red de pluviales está formada por tuberías TJ y HG de diámetro 400 mm, que discurren por el vial, desaguando las aguas de pluviales en diferentes puntos del sector.

La red de fecales está formada por tuberías de 315 mm de diámetro, paralela a la red de pluviales en todos sus tramos del vial principal. El desagüe de fecales se efectúa a instalaciones existentes mediante colectores de conexión fuera del sector.

Para más información gráfica, ver el 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, la red de energía eléctrica es distribuida desde los centros de transformación a los distintos puntos de la urbanización a través de los cuadros de baja tensión mediante una red subterránea, dando servicio a las parcelas construidas.

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

Para más información gráfica, ver Anejo N°1. Reportaje fotográfico y 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 bajo de los viales para alimentar a las luminarias de las calles que están integradas en farolas. Se observa la presencia de un contador municipal ubicado en el norte de la red viaria.

En el vial que no cuenta con levantamiento de la red de alumbrado público, se ha podido comprobar en el estudio a campo la existencia de luminarias en dicho vial.

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

2.4.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

Según la documentación obtenida por Cemosá, para este sector, la red de telecomunicaciones discurre bajo los viales dando servicio a todas las zonas del sector.

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

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

3 COMPARATIVA DEL ESTADO ACTUAL CON EL PPO

3.1 RED VIARIA

Se han analizado las discrepancias de las redes de alumbrado público haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación, 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.

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 el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico y Plano N°2.- Viales y zonas verdes.

3.2 ZONAS VERDES PÚBLICAS

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

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 02) 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 el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico y Plano N°2- Viales y zonas verdes.

3.3 SISTEMAS TÉCNICOS

3.3.1 RED DE ABASTECIMIENTO

El Plan Parcial de Ordenación no refleja ningún plano sobre los servicios técnicos de la red de abastecimiento, por lo que no se ha podido realizar una comparativa de las instalaciones con el estado actual.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico.

3.3.2 RED DE SANEAMIENTO

El Plan Parcial de Ordenación no refleja ningún plano sobre los servicios técnicos de la red de saneamiento, por lo que no se ha podido realizar una comparativa de las instalaciones con el estado actual.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico.

3.3.3 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El Plan Parcial de Ordenación no refleja ningún plano sobre los servicios técnicos de la red de energía eléctrica, por lo que no se ha podido realizar una comparativa de las instalaciones con el estado actual.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico.

3.3.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

El Plan Parcial de Ordenación no refleja ningún plano sobre los servicios técnicos de la red de alumbrado público, por lo que no se ha podido realizar una comparativa de las instalaciones con el estado actual.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico.

3.3.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

El Plan Parcial de Ordenación no refleja ningún plano sobre los servicios técnicos de la red de telecomunicaciones, por lo que no se ha podido realizar una comparativa de las instalaciones con el estado actual.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico.