



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
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.....	2
3.3.1	RED DE ABASTECIMIENTO	2
3.3.2	RED DE SANEAMIENTO.....	3
3.3.3	RED DE ENERGIA ELECTRICA	3
3.3.4	RED DE ALUMBRADO PUBLICO	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 del Planeamiento. 15 de Octubre de 2003.
- Aprobación de Reparcelación. 05 de Diciembre de 2003/ 25 de Junio de 2004.
- Aprobación P. Urbanización. 14 de Mayo de 2004.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 1999.
- 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 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 Anejo1. 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-S4B CIELO MIJAS perteneciente al lote 3, sector calificado como urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana año 1999, se encuentra situado en el término municipal de Mijas. Tiene una superficie total de 43.270 m², de los cuales 10.752 m² están dedicados a la red viaria y 8.555 m² a las zonas verdes públicas, según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

El Sector SUP S-4B está situado al sur del núcleo urbano de Mijas, en la margen izquierda de la carretera A-387 de Mijas a Fuengirola.

2.2 RED VIARIA

En cuanto se refiere a la red viaria, se ha comprobado que el sector cuenta con tres viales. Uno de ellos es el acceso principal al sector que conecta con la carretera A-387 de Mijas a Fuengirola y los dos restantes dan acceso a las viviendas de la urbanización.

Los tres viales existentes cuentan con una misma sección tipo de 7m de calzada y 1,5m de acera a ambos lados de la calle.

2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Tras la inspección visual en campo, se ha comprobado que el sector de estudio no cuenta con ninguna zona habilitada como zona verde pública o juego de niños.

Para más información gráfica consultar el Anejo N°1.- Anejo fotográfico.

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 de estudio para el análisis del estado actual de la red de abastecimiento de aguas, ha sido aportada por la compañía Acosol S.A., Abastecimiento de Agua y Saneamiento de la Costa del Sol, gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

Concretamente en este sector, la empresa Acosol, S.A. no dispone del levantamiento de la red de abastecimiento en dicho sector.

En el estudio de campo se ha comprobado que existe un sólo depósito, denominado "DEPÓSITO" según el Plan Parcial de Ordenación y la existencia de arquetas y pozos de abastecimiento. Para ver dónde se sitúa el "DEPÓSITO", ver el plano N°3.1. Viarios y Zonas verdes. Planta sobre PPO.

2.4.2 RED DE SANEAMIENTO

La documentación utilizada para el estudio del estado actual de la red saneamiento, ha sido aportada por la compañía Acosol S.A., Abastecimiento de Agua y Saneamiento de la Costa del Sol, gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

De la misma manera que en la red de abastecimiento, la empresa Acosol S.A., no dispone del levantamiento de la red de saneamiento de este sector.

En el estudio de campo se ha comprobado la existencia de arquetas de saneamiento e imbornales.

2.4.3 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La documentación utilizada para el estudio del estado actual de la red eléctrica ha sido obtenida por Cemosa a través de la empresa Inkolan. La empresa suministradora de la energía eléctrica, no dispone de la línea de BT digitalizada en este sector.

En la visita a campo se ha observado que existe una línea aérea de Media Tensión a 20KV que atraviesa el Sector de este a oeste. También se ha comprobado la existencia de un centro de transformación y la existencia de arquetas por las que discurre la red eléctrica.

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

2.4.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La documentación que ha sido objeto estudio del estado actual del alumbrado público ha sido aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

En el trabajo de campo se ha comprobado que en la actualidad, toda la urbanización cuenta con alumbrado público con la existencia de las farolas, tal y como se puede observar en el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico.

2.4.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

La documentación utilizada para el estudio del estado actual de la red de telecomunicaciones ha sido obtenida por Cemosa a través de la empresa Inkolan

Según la información obtenida por Cemosa, la red de telecomunicaciones transcurre por los viales existentes, distribuyéndose a las parcelas residenciales y al equipamiento de dicho sector.

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

3 COMPARATIVA DEL ESTADO ACTUAL CON EL PPO

3.1 RED VIARIA

Tras el estudio de campo llevado a cabo, se ha comparado la red viaria actual con el Plan Parcial de Ordenación y el Plan General de Ordenación Urbana, para determinar las distintas incidencias. Estas incidencias pueden ser tanto obras pendientes de ejecutar como obras erróneamente ejecutadas según el Plan Parcial de Ordenación. Entiéndase obras pendientes de ejecutar, aquellas obras que no han llegado a ejecutarse en ninguna de sus partes y obras erróneamente ejecutadas según el Plan Parcial de Ordenación aquellas obras que se han ejecutado, pero están incompletas según indica el PPO.

A continuación, se enumeran las incidencias:

Obras pendientes de ejecutar

- Vial 01: Vial pendiente de ejecutar según el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

Los viales que no cuentan con incidencias están ejecutados correctamente según el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

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 consultar el Anejo N°1.- Anejo fotográfico y Plano N°2.- Viarios y zonas verdes.

3.2 ZONAS VERDES PÚBLICAS

De igual forma que con la red viaria, se ha llevado a cabo un estudio de campo para comprobar que las zonas verdes que se contemplan en el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de dicho sector, están ejecutadas correctamente y que se disponga la superficie reservada para tal fin. Según el Plan Parcial de Ordenación, debe de existir un total de 8.555m² de espacio libre.

Tras el estudio, se ha comprobado que ni los jardines ni los juegos de niños que fueron aprobados en el Plan Parcial de Ordenación (PPO) están ejecutados, siendo actualmente parcelas abandonadas. En los planos se han enumerado dichas incidencias como Zona verde 01, Zona verde 02, Zona verde 03 y Zona verde 04.

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

3.3 SISTEMAS TÉCNICOS

3.3.1 RED DE ABASTECIMIENTO

Tal y como se ha indicado en el apartado de la descripción actual de la red de abastecimiento, la empresa Acosol, S.A. no dispone del levantamiento de la red en este sector. Sin embargo, se ha llevado a cabo el levantamiento en campo para comprobar que la red está totalmente ejecutada, tal y como se presenta en el Plan Parcial de Ordenación.

Una vez hecho el estudio de campo y analizado en gabinete, se han detectado las siguientes incidencias:

- Abastecimiento 01: Falta el "depósito 2" según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).

- Abastecimiento 02: Falta la ejecución de la red de abastecimiento en el vial que está sin ejecutar.

El resto de la red de abastecimiento está ejecutada tal y como se indica en el Plan Parcial de Ordenación.

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

3.3.2 RED DE SANEAMIENTO

De igual forma que en la red de abastecimiento, la empresa ACOSOL, S.A. no dispone del levantamiento de la red de saneamiento en dicho sector. Sin embargo, se ha llevado a cabo el levantamiento en campo para comprobar el estado de la red de saneamiento.

Tras el estudio, se han detectado las siguientes incidencias:

- Saneamiento 01: Inexistencia de la red de fecales en el vial que falta por ejecutar.
- Saneamiento 02: Inexistencia de la red de pluviales en el vial que falta por ejecutar.

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

3.3.3 RED DE ENERGIA ELECTRICA

Tras el análisis comparativo de la red eléctrica entre el Plan Parcial de Ordenación y el trabajo de campo, la única incidencia que se ha detectado es en el vial sin ejecutar (Energía eléctrica 01), ya que tampoco están ejecutadas las redes.

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

3.3.4 RED DE ALUMBRADO PUBLICO

En este apartado no se puede llevar a cabo ninguna comparativa, ya que en el Plan Parcial de Ordenación no hace referencia al Alumbrado Público en ninguno de sus documentos. Por lo tanto, se presentará el estado actual de dicha red en el Plano N°6.2. Red de alumbrado público. Planta sobre levantamiento topográfico 2016.

3.3.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

En este apartado no se puede llevar a cabo ninguna comparativa, ya que en el Plan Parcial de Ordenación no hace referencia al Alumbrado Público en ninguno de sus documentos. Por lo tanto, se presentará el estado actual de dicha red en el Plano N°7.2. Red de telecomunicaciones. Planta sobre levantamiento topográfico 2016.