



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	SERVICIOS 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 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. 29 de Julio de 1975 / 23 de Febrero de 1994.
- 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 Expediente de Regularización de la Urbanización 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 Expediente de Regularización de la Urbanización 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 C-12 Torrenueva perteneciente al lote 1, sectores clasificados como urbano en el Plan General de Ordenación Urbana año 1987, se encuentra situado en el término municipal de Mijas con una superficie total de 488.384 m² de los que 70.035 m² están dedicados a la red viaria y 84.527 m² son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

La Urbanización Torrenueva se encuentra situada entre los kms 206,670 y 208,280 de la carretera nacional N340 Cádiz-Barcelona.

2.2 RED VIARIA

El acceso al Sector se hace directamente desde la Autovía A-7 por medio de una arteria principal (Avda. de Rota) que se ramifica en varias calles, las cuales dan acceso a las distintas zonas de la urbanización.

Tras la visita a campo, se ha comprobado que la mayoría de las calles carecen de acerado. Según el Expediente de Regularización de la Urbanización todos los viales deben contar con acerado a ambos lados de 1 m de ancho.

Los aparcamientos se localizan generalmente en los frentes de las parcelas de apartamentos.

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

2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Tras el estudio en campo, se ha observado que existen diversas zonas verdes públicas, para más detalle ver el Anejo N°1.- Reportaje 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.

El abastecimiento de aguas, se realiza a través del Canal de Rio Verde, que discurre paralelamente a la CN. 340 Cádiz-Málaga.

Dado que el canal posee presión suficiente para abastecer a la Urbanización entre las cotas 0 y 040m. de altura, el resto de la urbanización se abastece mediante un depósito de 850 litros, que se emplaza en el cerro de la cota más alta de la urbanización, el cual abastece al resto de la urbanización mediante gravedad.

Para más información gráfica, ver el Plano N°3.- Red de abastecimiento.

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.

La red de saneamiento está proyectada sólo para la recogida de las aguas negras, ya que dada la topografía del terreno y lo accidentado que es, las aguas pluviales poseen evacuación a través de los arroyos, ramblas y vaguadas naturales.

Todas las aguas negras, en su momento, eran conducidas a una estación depuradora de oxidación total con vertido posterior al cauce natural de agua limpia.

Posteriormente, y debido a la entrada en servicio de la red de Saneamiento Integral, la depuradora antes mencionada, paso a ser obsoleta, por lo que todos los caudales se llevan al Saneamiento Integral.

Para más información gráfica, ver el Plano N°4.- Red de saneamiento.

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

En el *Plano N°5.2. Red eléctrica. Planta sobre levantamiento topográfico 2016.* se recoge la información de la red actual de Endesa. Como se puede observar Endesa no tienen la red de baja tensión totalmente digitalizada, pero en campo se ha comprobado la existencia de arquetas de Endesa en las calles que aparentemente no tiene red de energía 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.

En el *plano N°6.2. Red de alumbrado público. Planta sobre levantamiento topográfico 2016,* se recoge la información de la red de alumbrado público. Como se puede ver todas las calles cuentan con alumbrado público.

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.

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

En el *plano N°7.2. Red de telecomunicaciones. Planta sobre levantamiento topográfico 2016,* se recoge la información de la red de telecomunicaciones.

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 Expediente de Regularización de la Urbanización 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 Expediente de Regularización de la Urbanización. Entiéndase como obras pendientes de ejecutar, aquellas obras que no han llegado a ejecutarse en ninguna de sus partes y obras erróneamente ejecutadas según el Expediente de Regularización de la Urbanización aquellas obras que se han construido, pero están incompletas según indica el Expediente.

En el estudio de campo, se ha observado que muchas calles cuentan con el espacio reservado para las aceras, pero no están ejecutadas tal y como indica el Expediente de Regularización de la Urbanización. Según el Expediente las aceras tienen que estar pavimentadas con loseta hidráulica o de cemento sobre una capa de 15 cm de hormigón en masas, limitadas por un bordillo de hormigón prefabricado. Por lo tanto toda aquella acera que no esté pavimentada según el Expediente se toma como incidencia.

A continuación, se enumeran las incidencias:

Obras "erróneamente" ejecutadas según el Expediente de Regularización de la Urbanización

- Vial 01, Vial 02, Vial 03, Vial 04, Vial 07, Vial 09, Vial 10, Vial 11, Vial 12, Vial 15, Vial 14, Vial 16, Vial 17, Vial 18, Vial 19, Vial 20, Vial 21, Vial 22, Vial 24, Vial 26, Vial 30: Ausencia de acerado a un lado de la calle.

Falta la construcción de la acera a un lado del vial de 1 m de ancho, según el Expediente de Regularización de la Urbanización.

- Vial 05, Vial 06, Vial 08, Vial 13, Vial 25, Vial 27, Vial 28, Vial 29, Vial 23: Ausencia de acerado a ambos lados de la calle.

Falta la construcción de las aceras a ambos lados de 1 m de ancho, según el Expediente de Regularización de la Urbanización.

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 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 han aprobado en el Expediente de Regularización de la Urbanización y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de dicho sector, están ejecutadas correctamente y que se disponga la superficie reservada para tal fin.

Tras el estudio, no se han detectado incidencias. Las zonas verdes públicas existen tal cual indica el Expediente.

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.

3.3 SERVICIOS TÉCNICOS

3.3.1 RED DE ABASTECIMIENTO

En cuanto se refiere a la red de abastecimiento, no se han encontrado incidencias, ya que el Sector está suministrado en su totalidad tal y como se puede ver en el Plano N°3.2. Red abastecimiento. Planta sobre levantamiento topográfico 2016.

3.3.2 RED DE SANEAMIENTO

De igual manera que en la red de abastecimiento, no se han encontrado incidencias, estando el Sector suministrado de la red de saneamiento en su totalidad.

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

3.3.3 RED DE ENERGIA ELECTRICA

En este apartado no se puede llevar a cabo ninguna comparativa, ya que en el Expediente de Regularización de la Urbanización no hace referencia a la red de energía eléctrica. Por lo tanto, se presentará el estado actual de dicha red en el plano n°5.2. Red de energía eléctrica. Planta sobre levantamiento topográfico 2016.

3.3.4 RED DE ALUMBRADO PUBLICO

Según se puede ver en el *Plano N°6.2. Red de alumbrado público. Planta sobre levantamiento topográfico 2016* todas las calles cuentan con alumbrado público tal como indica el Expediente de Regularización de la Urbanización. Por lo tanto en éste ámbito, no hay incidencias.

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

3.3.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

En este apartado no se puede llevar a cabo ninguna comparativa, ya que en el Expediente de Regularización de la Urbanización no hace referencia a la red de telecomunicaciones. 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.