



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.....	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 Parcial de Ordenación Urbana. 15 de Julio de 1972.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 1987
- 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 C-24 EL FARO 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 467.365 m² de los que 38.135 m² están dedicados a la red viaria y 93.000 m² son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

La finca colinda con el este con el sector C-25 El faro de Calaburras, al sur con la autovía A-7, al oeste se encuentra el sector SUP C-16 Aeropol Chaparral.

2.2 RED VIARIA

Se accede a los terrenos por tres puntos distintos. Por el norte, a través de la avenida Calle de Mijas, y por el centro-oeste por la calle Aralia que se conecta con la calle de Andalucía.

La red interior de calles consta de un entramado que se adapta al terreno dando acceso a las distintas parcelas que componen la urbanización.

La sección de los viales es diferente en cada calle pudiendo tener acerado a ambos lados de vial, una sola acera a un lado o aparcamientos a un lado y acerado al otro de la calzada.

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

2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Las zonas verdes públicas están distribuidas por distintas zonas del sector en dos grandes zonas ubicadas en el norte y centro del sector. Además también se contemplan pequeñas zonas distribuidas por el sur del mismo, sumando un total de aproximadamente 93.000 m² de zona verde pública.

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

Acosol S.A. no dispone de levantamiento de la red de abastecimiento de este sector. No obstante se ha comprobado la existencia de arquetas de saneamiento distribuidas por distintas zonas del sector.

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

2.4.2 RED DE SANEAMIENTO

Para este sector, Acosol S.A. no dispone del levantamiento de la red de saneamiento, por ello se ha comprobado la existencia de pozos de registro a lo largo de los viales 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

La documentación para el estudio del estado actual de la red de energía eléctrica ha sido aportada por la compañía Inkolan.

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

El centro de transformación abastece a una línea de baja tensión trenzado y está conectado a las líneas de baja tensión y más trazas de líneas de baja tensión trenzado. Desde el otro transformador que se encuentra más al norte parte una línea de baja tensión que abastece a la línea de media tensión.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y Plano N°5.- Red de 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 ejecutadas que están integradas en las farolas de los viales. Se observa la presencia de dos contadores municipales ubicados en distintas zonas del sector.

Para más información gráfica, ver Anejo N°1 Reportaje Fotográfico y Plano N°6.- Red de Alumbrado Público.

2.4.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

Según la documentación obtenida por Cemosa, para este sector, la red de telecomunicaciones discurre en su mayoría por los viales por postes aéreos de telecomunicaciones dando dicho servicio a la urbanización.

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.

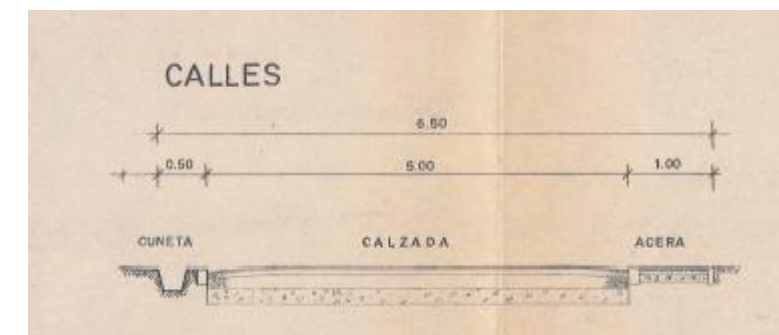
3 COMPARATIVA DEL ESTADO ACTUAL CON EL PPO

3.1 RED VIARIA

Se han analizado las discrepancias de las zonas verdes haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación Urbana y el Plan General de Ordenación Urbana sobre la Ortofoto, documentación aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

Una vez realizado el estudio de campo y analizando la información disponible se han detectado las siguientes incidencias:

- VIAL 01: Según el PPO la sección las calles es la indicada a continuación, sin embargo, en los viales no se han ejecutado las cunetas.



- VIAL 02: Ausencia de acerado de un metro de ancho a un lado de la calzada.
- VIAL 03: Ausencia de acerado de un metro de ancho a un lado de la calzada.
- Algunos viales que se encuentran ejecutados no los recoge el Plan Parcial de Ordenación, sin embargo esto no se ha considerado como incidencia ya que el Plan General de Ordenación Urbana si los proyecta.

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 y Plano N° 2.- Viarios y zonas verdes.

3.2 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Se han analizado las discrepancias de las zonas verdes haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación Urbana y el Plan General de Ordenación Urbana sobre la Ortofoto, documentación aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

Tras el estudio realizado en campo y el análisis de la información disponible se han detectado la siguiente incidencia:

- Zona verde 01: Esta zona se encuentra ocupada por un vial, cuando según el PPO debería ser zona verde pública.

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 Anejo N°1.- Anejo fotográfico, Plano N° 2.- Viarios 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, la cartografía aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas, el estado actual de las redes aportado por Acosol y el trabajo de campo.

Como se ha explicado con anterioridad, no se dispone de levantamiento de la red de abastecimiento, por ellos se ha comprobado la existencia de arquetas de dicha red. Además se ha localizado la siguiente incidencia:

- Abastecimiento 01: Según el PPO debería haber un depósito el cual como indica el plano n°3.1 Red de abastecimiento. Planta sobre PPO, no obstante en el trabajo realizado en campo dicho depósito no se ha localizado.

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

3.3.2 RED DE SANEAMIENTO

Tal y como se ha explicado con anterioridad, no se dispone del levantamiento de esta red, por lo que se ha comprobado la existencia de pozos de registro en el trabajo en campo.

Por otro lado, según el Plan Parcial de Ordenación la red de pluviales es recogida por las cunetas que transcurren por los viales, sin embargo dichas cunetas no se han ejecutado, pero esta incidencia se ha reflejado en el apartado anterior en *3.1 Red viaria* ya que se ha considerado una incidencia en la sección de los viales.

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

Se han analizado las discrepancias de la red de energía eléctrica haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación, la cartografía aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas, el estado actual de las redes obtenido por Cemos a través de la empresa Inkolan y el trabajo de campo.

Tras dicho análisis, se ha comprobado que el tramado de la red de energía eléctrica del plan parcial de ordenación y el estado actual es similar.

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

3.3.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Se han analizado las discrepancias de la red de alumbrado público haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación, la cartografía aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas, el estado actual de las redes obtenido por Cemos y el trabajo de campo.

Tras dicho análisis, se ha comprobado que el tramado de la red de alumbrado público del plan parcial de ordenación y el estado actual es similar.

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

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 y Plano N°7.- Red de telecomunicaciones.