



MEMORIA

MEMORIA

1	INTRODUCCIÓN	2
1.1	OBJETO	2
1.2	ANTECEDENTES	2
1.3	CONSIDERACIONES GENERALES	2
2	ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN.....	2
2.1	INTRODUCCION	2
2.2	RED VIARIA	2
2.3	ZONAS VERDES PÚBLICAS	3
2.4	SISTEMAS TÉCNICOS	3
2.4.1	RED DE ABASTECIMIENTO	3
2.4.2	RED DE SANEAMIENTO.....	3
2.4.3	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	3
2.4.4	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	3
2.4.5	RED DE TELECOMUNICACIONES.....	3
3	COMPARATIVA DEL ESTADO ACTUAL CON EL PPO	3
3.1	RED VIARIA	3
3.2	ZONAS VERDES PÚBLICAS	4
3.3	SISTEMAS TÉCNICOS	4
3.3.1	RED DE ABASTECIMIENTO	4
3.3.2	RED DE SANEAMIENTO.....	4
3.3.3	RED DE ENERGIA ELECTRICA.....	4
3.3.4	RED DE ALUMBRADO PUBLICO	4
3.3.5	RED DE TELECOMUNICACIONES.....	4

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 Plan Parcial de Ordenación. 1974.
- 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 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 El Plan Parcial de Ordenación con el estado actual de la urbanización mediante una inspección visual de la urbanización y una descripción grafica 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 C9 RIVIERA DEL SOL (Fase 1ª, 2ª y 4ª) perteneciente al lote 1, sectores calificados como urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana año 1987 se encuentra situado en el término municipal de Mijas con una superficie total de 3.250.000 m² de los que 184.012 m² están dedicados a la red viaria y 104.677 m² son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

El sector se encuentra situado en la zona Sur del término municipal de Mijas, su delimitación física en el sur es con la autovía A-7, en su parte Este es limítrofe con los sectores C-10 y el sector SUP C-3(RT) Finca de calahonda (5ª a 9ª Fase), en su parte Norte también linda con el sector SUP C-3(RT) Finca de calahonda (5ª a 9ª Fase) que es una extensión del mismo.

2.2 RED VIARIA

El sector cuenta con un trazado lógico que se adapta al terreno y sin sufrir grandes variaciones.

El acceso a este sector en su parte Norte, se realiza desde la Autopista AP-7 por la C/ Viento del Sur, en su parte sur la entrada a dicho sector se puede realizar desde la Autovía A-7 por la Avenida del Golf

La Avenida del Golf recorre el sector desde el Sur hasta el Norte donde se encuentra con la Avenida Esmeralda que surca el sector de Este a Oeste, desde esta avenida paralela al límite de la urbanización en su zona Este se desarrolla la Avenida del Sol.

En su zona Oeste encontramos la C/ Libra que también constituye una calle de importancia desde la que se ramifican las distintas calles de este sector en esta zona.

A efectos de dimensionado las calles han sido consideradas de siete tipos:

Tipo A: sección trasversal ancho de 13,00 m, dos zonas de rodadura 6,00, equivalente a dos carriles de 3,00m, medianera de 2,00m y dos aceras de 3,00 m.

Tipo D: sección trasversal ancho de 13,00 m, zona de rodadura 9,00 m y dos aceras de 2,00 m.

Tipo E: sección trasversal ancho de 9,00 m, zona de rodadura 6,00 m y dos aceras de 1,50 m.

Tipo F: sección trasversal ancho de 8,00 m, zona de rodadura 5,00 m y dos aceras de 1,50 m.

Tipo I: sección trasversal ancho de 9,40m, zona de rodadura 7,00 m y dos aceras de 1,20 m.

Tipo J: sección trasversal ancho de 7,40 m, zona de rodadura 5,00 m y dos aceras de 1,20 m.

En la visita de campo se ha comprobado que las aceras no se encuentran ejecutadas en su totalidad.

Las calles cuentan con aparcamiento definido, se encuentran aparcamientos tanto en batería como en línea en las distintas calles de la urbanización.

En la visita de campo se ha comprobado que los viales y aceras están ejecutados en su totalidad.

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

2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

El sector cuenta con una zona verde pública, en la actualidad no hay cambios de usos en la parcela de la urbanización en lo referente a zonas verdes.

La zona verde publica ubicada dentro de la urbanización suma una cantidad de 104.677 m² de zonas de uso público según el Plan Parcial de Ordenación.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y 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

En la urbanización encontramos cuatro depósitos, en la parte Norte encontramos (Riviera Internacional) de 2.500 m³ que es el que está en la zona más alta con una cota de +107 m, en el Este encontramos un depósito (Riviera del Sol) de 1.000 m³ con una cota de +110 m, en el Oeste encontramos un depósito (R. Internacional) de 1.000 m³ con una cota de +40 m, en el Sur encontramos un depósito (Riviera I-II-III).

La gran extensión de terreno que comprende esta urbanización está completamente abastecida mediante los depósitos de agua situados en las distintas zonas de la urbanización y los ramales que se desarrollan por todas las calle de la urbanización.

La red parte de una conducción de 250mm, secundaria de las generales de la mancomunidad de municipios que discurre paralela a estas y dentro de su franja de servidumbre.

Desde los depósitos se derivan las tuberías de distintos diámetros y materiales para el abastecimiento de la urbanización, predominando las tuberías de FC desde 50mm hasta los 200 mm.

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

Las redes de saneamiento discurren por las distintas calles de la urbanización conectadas mediante arquetas de paso con tomas específicas para cada parcela, en algunas zonas la instalación no se desarrolla por los viales llevándose por los distintos campos de golf ubicados en esta urbanización.

Las tuberías en su gran mayoría son de HG desde 250 mm hasta 200 mm, también podemos encontrar algunas tuberías tipo Teja para la red de aguas pluviales.

Según la documentación de Acosol S.A. no encontramos red separativa, en el trabajo de campo hemos encontrado indicios de la existencia de red separativa de aguas pluviales, en muchas zonas de la urbanización.

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 y el trabajo de campo realizado por Cemosa, las líneas de media tensión se desarrollan subterráneamente por el acerado de las distintas calles del sector.

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 del 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 paralela a la de baja tensión como norma general para alimentar las luminarias de las calles integradas en farolas con mástil metálico cada 25 metros.

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 información obtenida por Cemosa, la red de telecomunicaciones transcurre por el vial existente, 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.

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 los viales haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación, el Plan General de Ordenación Urbana y el estado actual del sector.

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

- Desde.....

- Vial 01: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Hasta
- Vial 33: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).

El resto de viales 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, 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, el Plan General de Ordenación Urbana y el estado actual del sector.

Una vez hecho el estudio de campo y analizado en gabinete, no se han detectado incidencias.

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 y 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 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.

3.3.2 RED DE SANEAMIENTO

Se han analizado las discrepancias de la red de saneamiento 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°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 Cemosa a través de la empresa Inkolan 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 Anejo N°1.- Reportaje fotográfico y Plano N° 5.- Red eléctrica.

3.3.4 RED DE ALUMBRADO PUBLICO

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.

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

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.

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