



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 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 de acuerdo del Plan Parcial de Ordenación urbana. 24 de Septiembre de 1974.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 1987
- Aprobación del expediente de Regulación. 28 de Noviembre de 1991.
- 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 L-11 EL COTO 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 340.593 m² de los que 39.877 m² están dedicados a la red viaria y 47.683 m² son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

La finca está ubicada a unos 1.500 metros al norte de la carretera N-340 de Cádiz-Málaga, lindando en sus distintas orientaciones con terrenos de otros propietarios.

2.2 RED VIARIA

Se accede a los terrenos por tres puntos distintos. Por la avenida de Mijas e su orientación Oeste, por un acceso que parte de la carretera Fuengirola-Mijas en su orientación Este y finalmente por otro acceso situado al Norte de la finca, de modo que los terrenos están conectados con las Urbanizaciones colindantes "Campo Mijas" y "El lagarejo".

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 son 5,50 metros de ancho de calzada y 0,80 metros de acerado, sin embargo hay calles que no cuentan con acera a un lado u ambos lados de la calzada.

La avenida principal consta de dos calzadas separadas de 5,50m. y aceras de 1m y mediana de 1 metro.

Para más información gráfica, ver el Anejo Nº1. Reportaje Fotográfico y Plano Nº2.- Viarios y zonas verdes.

2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Las zonas verdes públicas se componen de distintas zonas destinadas a parques y jardines públicos distribuidas por distintas zonas de la urbanización.

Para más información gráfica, ver el Anejo Nº1.- Reportaje Fotográfico y Plano Nº2.- 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

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.

El sector consta de tres depósitos ubicados en distintas zonas del sector para abastecer la demanda de agua de la urbanización, sin embargo, según la información obtenida uno de los depósitos se encuentra cerrado del 19/06/2014 Fco Benitez.

La red de distribución está formada por tuberías de distintos diámetros y materiales las cuales discurren bajo los viales.

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 gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

Está formada por una única red de saneamiento, que discurre por la mayoría del entramado de los viales, utilizando tuberías de PVC de 160 mm. de diámetro.

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 en el sector parte una línea de baja tensión que abastece a la línea de media tensión, quedando el sector abastecido de este servicio.

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 varios 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 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, VIAL 02, VIAL 03, VIAL 04: Según el Plan Parcial de Ordenación a ambos lados de la calzada debería haber acerado de mínimo 0,80metros a ambos lados de la calzada, sin embargo en varios tramos del sector no se han ejecutado uno o ninguno de los lados de la calzada.

En el resto de los viarios públicos no contemplan 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 Anejo N°1.- Anejo fotográfico, 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.

- ZONA VERDE 01: Dicha zona verde se encuentra cercada y sin acceso público, sin embargo en tanto en el Plan Parcial de Ordenación y en Plan General de Ordenación Urbana esta zona se contempla como una zona verde pública. No obstante esta incidencia no ha sido estudiada económicamente.

En el resto de las zonas verdes no contemplan discrepancias de importancia entre el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el estado actual.

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.

Tras dicho análisis, se ha corroborado que el tramado de la red de abastecimiento 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°3.- Red de abastecimiento.

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 y Plano N°4.- Red de saneamiento.

3.3.3 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

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

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 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.