



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.....	2
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 TECNICOS.....	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 Plan Parcial de Ordenación. 26 de diciembre de 1974.
- Proyecto de Urbanización. 1975.
- 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 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-13 HAZA DEL ALGARROBO perteneciente al lote 1, sectores calificados como urbanos en el Plan General de Ordenación Urbana del el año 1987 se encuentra situado en el término municipal de Mijas con una superficie total de 108.095 m² de los que 19.488 m² están dedicados a la red viaria y 21.945 m² son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

Los terrenos de este sector están situados a ambas márgenes de la carretera Fuengirola-Mijas, a la altura del km. 2,200.

2.2 RED VIARIA

El sector cuenta con un trazado lógico que se adapta al terreno y sin sufrir grandes variaciones debido a que la topografía es suave.

El acceso a la zona oeste se realiza desde la carretera Mijas- Fuengirola a través de la calle de la Urbanización Pueblo Rocío.

El acceso a la zona este se realiza desde la carretera Mijas- Fuengirola a través de la calle de acceso a la urbanización Haza del Algarrobo.

En la visita de campo se ha comprobado que los viales y aceras están ejecutados en su mayoría, como se describe en el apartado 3.1, quedando pendiente la construcción de las aceras de un tramo vial de la urbanización Pueblo Rocío junto a una parcela baldía.

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 varias zonas verdes públicas en las urbanizaciones Puente Rocío y Haza del Algarrobo. En la actualidad no hay cambio de usos en parcelas de la urbanización en lo referente a zonas verdes.

Las zonas verdes publicas ubicadas dentro de la urbanización suma una cantidad de 21.945 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 este sector la compañía Acosol S.A. no tiene catastrado toda la red existente que da servicio a las urbanizaciones Pueblo Rocio y Haza del Algarrobo.

La impulsión de la red general se desarrolla desde la carreta Mijas Fuengirola y de un pozo existente. Desde la arteria general salen dos redes de distribución distintas y aisladas entre sí, un hacia el oeste para la zona más baja (Urbanización Pueblo Rocío) y otra hacia el este para la zona más alta (urbanización Haza del Algarrobo). Desde las arterias generales salen distribuidores provistos de válvulas de corte para el suministro de agua a toda la urbanización.

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.

En este sector la compañía Acosol S.A. no tiene catastrado toda la red existente que da servicio a las urbanizaciones.

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 linderos de las parcelas.

De acuerdo al proyecto de urbanización y la información de la compañía suministradora las tuberías son de hormigón centrifugado, TJ y PVC.

Según la documentación de Acosol S.A. no encontramos red separativa. En el trabajo de campo no hemos encontrado indicios de la existencia de red separativa de aguas pluviales.

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 aportada por la empresa Inkolan 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.- Planta sobre levantamiento topográfico 2016. 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 40 metros y con una distribución unilateral.

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 ha detectado la siguiente incidencia:

- Vial 01: se detecta tramo vial cuya ejecución no está finalizada y con ausencia de aceras, situado en la zona noroeste del sector.

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.- Viales 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, el Plan General de Ordenación Urbana y el estado actual del sector, pudiendo afirmar que no existen discrepancias significativas entre ellos.

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.

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 el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico y Plano N°2.- Viarios y Zonas Verdes.

3.3 SISTEMAS TECNICOS

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 aportado por la compañía Acosol S.A. y el trabajo de campo.

Una vez hecho el estudio de campo y analizado en gabinete, se ha detectado la siguiente incidencia:

- Red Abastecimiento 01: Ausencia de red según el Plan Parcial de Ordenación (PPO) en la zona noroeste de la parcela ADS-1 (1,200).

El resto de instalaciones están ejecutadas correctamente según 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 aportado por la compañía Acosol S.A. y el trabajo de campo.

Una vez hecho el estudio de campo y analizado en gabinete, se ha detectado la siguiente incidencia:

- Red Saneamiento 01: Ausencia de red según el Plan Parcial de Ordenación (PPO) en la zona noroeste de la parcela ADS-1 (1,200).

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 aportado por la empresa Inkolan y el trabajo de campo.

Una vez hecho el estudio de campo y analizado en gabinete, se ha detectado la siguiente incidencia:

- Red Eléctrica 01: Ausencia de red eléctrica según el Plan Parcial de Ordenación (PPO) en un tramo vial de la zona noroeste.

El resto de instalaciones están ejecutadas correctamente según el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el estado actual.

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

3.3.4 RED DE ALUMBRADO PUBLICO

Se han analizado las discrepancias del alumbrado público 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:

- Alumbrado Público 01: Ausencia de alumbrado público según el Plan Parcial de Ordenación (PPO) en un tramo vial de la zona noroeste.

El resto de instalaciones están ejecutadas correctamente según 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

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.