



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	2
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	3
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
4	SISTEMAS LOCALES.....	4

APÉNDICES

APÉNDICE 1. SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES

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 General de Ordenación Urbana 1999.
- Aprobación del Plan Parcial de Ordenación. 01 de Marzo de 2000.
- Aprobación del Proyecto de Urbanización. 27 de Octubre de 2000.
- Aprobación definitiva de la modificación de elementos del Plan General de Ordenación Urbana y del Plan Parcial de Ordenación Urbana. 28 de Noviembre de 2000.
- 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 SUP-C17 (RT) LAS FAROLAS II perteneciente al lote 3, sectores calificados como urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana año 1999 se encuentra situado en el término municipal de Mijas con una superficie total de 67.560 m² de los que 3.492 m² están dedicados a la red viaria y 15.082 m² son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

El sector se encuentra situado junto a la costa, su delimitación física en el sur es con la autovía A-7, en su parte norte es limítrofe con otro sector del mismo lote SUP-C16, en el este linda con el sector SUP C-18 Suelo Urbanizable Programado y al oeste con SUP C-17.

2.2 RED VIARIA

El sector cuenta con una topografía suavemente movida y sensiblemente plana con caída hacia los bordes lo que no va a afectar de forma directa a la disposición de los viales.

El acceso principal se ha proyectado desde la Autovía de la costa del sol A-7 a través de la C/ Nogal al noroeste del sector y desde la urbanización colindante situada al este del sector.

La urbanización cuenta con un único vial con una sección transversal de ancho de 10m, zona de rodadura 7 m y dos aceras de 1,5 m.

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 Nº1.- Reportaje fotográfico y Plano Nº 2.- Viarios y zonas verdes.

2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

El sector cuenta con varias zonas verdes públicas distribuidas en distintas parcelas, en la actualidad no hay cambios de usos en parcelas de la urbanización en lo referente a zonas verdes.

En las 3 zonas establecidas como zonas verdes dentro de la urbanización se distinguen las siguientes zonas verdes, ZV1 12.026 m², ZV2 1.359 m², ZV3 1.697 m² que suman una cantidad de 15.082 m² de zonas de uso público, según el Plan Parcial de Ordenación Urbana que coincide con la actualidad.

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

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 dispone del levantamiento de las redes, el trabajo realizado en campo nos permite afirmar que la red de abastecimiento se desarrolla por la C/ Nogal para distribución de esta a los distintos puntos de suministro 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

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

La distribución de la red general de saneamiento discurre por la calzada con una red separativa, la red de aguas pluviales está realizada con una tubería de TJ 400mm y la red de aguas negras está realizada con una tubería de 315 mm.

La documentación aportada por Acosol S.A. es escasa, en el trabajo de campo se ha podido comprobar que las redes discurren por todo el recorrido de la C/Nogal, tanto la red de pluviales como la red de aguas fecales.

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 levantamiento realizado por Cemosa, las líneas de media tensión se desarrollan subterráneamente por el acerado de la única calle del sector.

En relación al Plan Parcial de Ordenación Urbana la distribución de la red general de electricidad es coincidente, ya que se ha podido comprobar que las arquetas de energía eléctrica discurren por la C/ Nogal, que es la única calle de este 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 de la red de energía eléctrica ha sido aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

EL alumbrado público se ha resuelto a base de báculos de 8 m de altura y brazo de 1,5 m situados unilateralmente a las calzadas, gracias a la visita a campo hemos comprobado que el alumbrado público está generalizado en toda la urbanización.

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 viarios públicos 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.

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 el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y Plano N° 2.- Viario 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.- Viario y zonas verdes.

3.3 SISTEMAS TÉCNICOS

3.3.1 RED DE ABASTECIMIENTO

El Plan Parcial de Ordenación no refleja ningún plano sobre los servicios técnicos de la red de abastecimiento, por lo que no se ha podido realizar una comparativa de las instalaciones con el estado actual.

En la visita de campo hemos comprobado que existen pozos de saneamiento.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico.

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.

3.3.3 RED DE ENERGIA ELECTRICA

El Plan Parcial de Ordenación no refleja ningún plano sobre los servicios técnicos de la red de energía eléctrica, por lo que no se ha podido realizar una comparativa de las instalaciones con el estado actual.

En la visita de campo hemos comprobado que existen arquetas de energía eléctrica.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico.

3.3.4 RED DE ALUMBRADO PUBLICO

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.

En la visita de campo hemos comprobado que existen farolas para el alumbrado público.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico.

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.

4 SISTEMAS LOCALES

Se denominan sistemas locales, aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la ciudad y que desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

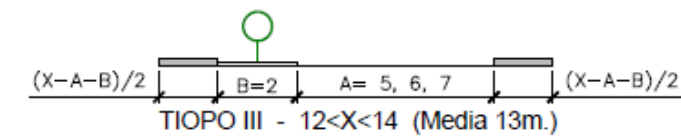
Los sistemas locales garantizan la conexión y coherencia con la ordenación de las áreas y ámbitos colindantes.

A través de la información aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas, se deduce que el Sector SUP-C17 tiene que ejecutar los siguientes sistemas locales de comunicaciones:

- SL-C20.2: Vial que conecta los sectores SUP-C17(RT) y SUP-C16(RT)

En el apéndice 1, adjunto en este documento, se muestran los sistemas locales considerados en este apartado.

Según el PGOU 2013, el vial SL-C-20.2 tiene que tener la siguiente sección tipo:



En la actualidad el vial SL-C20.2 consta de 2 carriles de 3,5 m para cada sentido y aceras a ambos lados de la calzada de 1,5m de ancho. El ancho total de la sección actual es de 10 m, que no coincide con la sección TIPO III, ya que le falta la zona reservada para los árboles. Por lo tanto, éste vial deberá ser reurbanizado.

En la siguiente imagen se muestra la sección actual del vial:



Sección del vial SL-C20.2



Apéndice 1. Sistemas locales de comunicaciones