



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	1
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.....	2
3.3.1	RED DE ABASTECIMIENTO	2
3.3.2	RED DE SANEAMIENTO.....	2
3.3.3	RED DE ENERGIA ELECTRICA	2
3.3.4	RED DE ALUMBRADO PUBLICO	2
3.3.5	RED DE TELECOMUNICACIONES	2
4	SISTEMAS LOCALES	3

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 del Planeamiento. 04 de Abril de 1984/ 25 de Junio de 2003.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 1999.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 2013.

1.3 CONSIDERACIONES GENERALES

Para la elaboración del presente informe se ha considerado la "Modificación de elementos de las parcelas A, B, C, D, Aprovechamiento medio y equipamiento deportivo privado del Sector C-18 de Mijas" 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 de la "Modificación de elementos de las parcelas A, B, C, D, Aprovechamiento medio y equipamiento deportivo privado del Sector C-18 de Mijas" 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-C18(RT) COSMÓPOLIS perteneciente al lote 3, sectores clasificados 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 65.020 m² de los que 9.666 m² están dedicados a la red viaria y 5.280 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-16 y al oeste con SUP C-17.

2.2 RED VIARIA

El acceso principal se ha proyectado desde la Autovía A-7 a través de la calle Cedro que a traviesa el Sector de Norte a Sur, dando acceso al resto de la Urbanización

La Urbanización cuenta con un total de 5 viales.

En campo se ha comprobado que los viales están totalmente ejecutados.

2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Tras la inspección visual en campo, se ha comprobado que el sector de estudio cuenta con una zona verde pública. Para más información gráfica, ver Anejo Nº1.- Anejo fotográfico, Plano Nº 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 de estudio para el análisis del estado actual de la red de abastecimiento de aguas, ha sido aportada por la compañía Acosol S.A., Abastecimiento de Agua y Saneamiento de la Costa del Sol, gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

Concretamente en este sector, la empresa Acosol, S.A. no dispone del levantamiento de la red de abastecimiento en dicho sector.

2.4.2 RED DE SANEAMIENTO

La documentación utilizada 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.

Como se puede observar en el Plano N°4.2.Red de saneamiento. Planta sobre levantamiento topográfico 2016. falta información de la red en una de las calles del Sector (calle sin nombre, ver en plano), pero en campo se ha comprobado que dispone de arquetas de pluviales y de saneamiento.

2.4.3 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La documentación utilizada para el estudio del estado actual de la red eléctrica ha sido obtenida por Cemosa a través de la empresa Inkolan.

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

Según la información obtenida la única calle que cuenta con suministro eléctrico es la C/Nogal.

2.4.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La documentación que ha sido objeto 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.

Según la información obtenida las únicas calles que disponen de Alumbrado público son las calles Nogal y Acebo. En campo, se ha comprobado que el vial situado más al Norte no tiene farolas.

2.4.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

La documentación utilizada para el estudio del estado actual de la red de telecomunicaciones ha sido obtenida por Cemosa a través de la empresa Inkolan.

La empresa encargada de la gestión de la red de telecomunicaciones en dicho sector es Telefónica.

Según la información obtenida por Cemosa, la red de telecomunicaciones transcurre por la calle Nogal.

3 COMPARATIVA DEL ESTADO ACTUAL CON EL PPO

3.1 RED VIARIA

Tras el estudio de campo llevado a cabo, se ha comparado que la red viaria actual coincide en planta con la "Modificación de elementos de las parcelas A, B, C, D, Aprovechamiento medio y equipamiento deportivo privado del Sector C-18 de Mijas".

No se dispone de información acerca de las secciones transversales de las calles, por lo tanto no ha sido objeto de estudio en esta Memoria.

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

De igual forma que con la red viaria, se ha llevado a cabo un estudio de campo para comprobar que las zonas verdes que se contemplan en la "Modificación de elementos de las parcelas A, B, C, D, Aprovechamiento medio y equipamiento deportivo privado del Sector C-18 de Mijas" y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de dicho sector, están ejecutadas correctamente.

No se han detectado incidencias, ya que la única zona verde pública que se contempla está habilitada.

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

En este apartado no se puede llevar a cabo ninguna comparativa, ya que en la "Modificación de elementos de las parcelas A, B, C, D, Aprovechamiento medio y equipamiento deportivo privado del Sector C-18 de Mijas" no hace referencia a la red de abastecimiento. Por lo tanto, se presentará el estado actual de dicha red en el plano n°3.2. Red de abastecimiento. Planta sobre levantamiento topográfico 2016.

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

3.3.2 RED DE SANEAMIENTO

En este apartado no se puede llevar a cabo ninguna comparativa, ya que en la "Modificación de elementos de las parcelas A, B, C, D, Aprovechamiento medio y equipamiento deportivo privado del Sector C-18 de Mijas" no hace referencia a la red de saneamiento. Por lo tanto, se presentará el estado actual de dicha red en el plano n°4.2. Red de saneamiento. Planta sobre levantamiento topográfico 2016.

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

En este apartado no se puede llevar a cabo ninguna comparativa, ya que en la "Modificación de elementos de las parcelas A, B, C, D, Aprovechamiento medio y equipamiento deportivo privado del Sector C-18 de Mijas" no hace referencia a la red de energía eléctrica. Por lo tanto, se presentará el estado actual de dicha red en el plano n°5.2. Red de energía eléctrica. Planta sobre levantamiento topográfico 2016.

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

3.3.4 RED DE ALUMBRADO PUBLICO

En este apartado no se puede llevar a cabo ninguna comparativa, ya que en la "Modificación de elementos de las parcelas A, B, C, D, Aprovechamiento medio y equipamiento deportivo privado del Sector C-18 de Mijas" no hace referencia a la red de alumbrado público. Por lo tanto, se presentará el estado actual de dicha red en el plano n°6.2. Red de alumbrado público. Planta sobre levantamiento topográfico 2016.

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

En este apartado no se puede llevar a cabo ninguna comparativa, ya que en la "Modificación de elementos de las parcelas A, B, C, D, Aprovechamiento medio y equipamiento deportivo privado del Sector C-

18 de Mijas” no hace referencia a la red de telecomunicaciones. Por lo tanto, se presentará el estado actual de dicha red en el plano nº7.2. Red de telecomunicaciones. Planta sobre levantamiento topográfico 2016.

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

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.

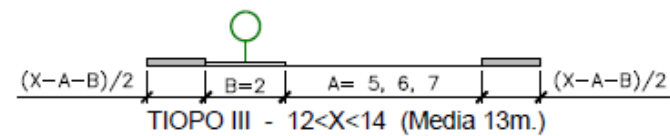
Los sistemas locales garantizan la conexión y coherencia con la ordenación de las áreas y ámbitos colindantes.

A través de la información aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas, se deduce que el Sector SUP-C18 tiene que ejecutar los siguientes sistemas locales de comunicaciones:

- SL-C20.4: Vial que conecta los sectores SUP-C18(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-20.4 tiene que tener la siguiente sección tipo:



En la actualidad el vial SL-C20.4 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-C20.4



Apéndice 1. Sistemas locales de comunicaciones