



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
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 del Plan Parcial de Ordenación. 21 de Diciembre de 1988.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 1999.
- Aprobación definitiva de la reforma del expediente de adaptación y modificación del estudio de detalle. 27 de Abril de 2007.
- Aprobación del proyecto de urbanización. 06 de Junio de 2008.
- 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-C20 (RT) POLARSOL del lote 3 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 311.000 m² de los que 33.818 m² están dedicados a la red viaria y 76.266 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 zona de costa junto la Autovía A-7, su delimitación física en el este es con la autovía A-7 y el sector C-26 y en su parte norte es limítrofe con el sector UE. C-14.

2.2 RED VIARIA

El sector SUP C-20 (R.T.) POLARSOL cuenta con una topografía accidentada formada por una serie de lomas y pequeñas vaguadas que van confluyendo hacia el vértice sureste del sector lo que 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. Próximo a esta vía se ha situado una rotonda para el acceso a este sector, siendo su entrada por C/ los Ángeles y recorriéndolo de Sur a Norte en un trazado de curvas y con leve pendiente de forma descendente

La C/ san Diego comienza su recorrido a partir de la C/ los Ángeles de forma ascendente, recorriendo la parte Sur de la urbanización de Este a Oeste de forma ascendente, terminando su recorrido en fondo de saco. La C/ Sacramento une la C/ San Diego cerrándola en una manzana

En la zona media del sector nace la C/ Varadero cruzándola de Oeste a Este a partir de la C/ Los Ángeles, desembocando en la A-7 y a raíz de esta calle se generan las calles Santa Mónica, Fontana, Estuario y Marina del Sol.

Las calles no cuentan con aparcamiento en línea en la mayoría de los viarios ,se generan aparcamientos en batería en la C/ Sandiego tanto al inicio como al final de esta, en la C/ Sacramento, C/ Santa Mónica, C/ Varadero.

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

Tipo A: sección transversal ancho de 13m, zona de rodadura 10 m y dos aceras de 1,5 m.

Tipo B: sección transversal ancho de 9m, zona de rodadura 7m y dos aceras de 1 m.

La C/ Los Ángeles es de Tipo A y la el resto de calles son de Tipo B

En la visita de campo se ha comprobado que los viales y aceras no se encuentran 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 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 5 zonas establecidas como zonas verdes dentro de la urbanización se distinguen las siguientes zonas verdes, ZV-1 5.710 m², ZV-2 4.270 m², ZV-3 41.624 m², ZV-4 17.035 m², ZV-5 2.694 m², que suman una cantidad de 76.266 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.- 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 dispone del levantamiento de las redes, el trabajo realizado en campo nos permite afirmar que las redes de abastecimiento discurren por las aceras en la mayoría de los casos para la distribución del agua a las distintas urbanizaciones dentro del sector.

Según el Plan Parcial de Ordenación Urbana la distribución de la red general se desarrolla en la carretera los ángeles. En la zona más alta de esta calle se encuentra la zona de acometida a la red general desde donde se distribuye a gran parte de la urbanización.

Encontramos hidrantes en la mayoría de las calles para poder abordar toda la superficie 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

En este sector la compañía Acosol S.A. no dispone del levantamiento de las redes, el trabajo realizado en campo nos permite afirmar que las redes de saneamiento discurren por la calzada en la mayoría de los casos para la recogida de agua de las distintas urbanizaciones dentro del sector.

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 Cemos, las líneas de media tensión se desarrollan subterráneamente por el acerado de las calles de la urbanización como norma general.

En relación a la distribución de la red general de electricidad se ha podido comprobar en el trabajo de campo que las arquetas de energía eléctrica discurren por varias calles en la realidad que no contempla el Plan Parcial de Ordenación Urbana.

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.

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 Cemos, 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:

- Vial 01: Ausencia de vial TIPO B según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 02: Ausencia de vial TIPO B según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 03: Ausencia de vial TIPO B según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 04: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 05: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).

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

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 obtenido por Cemosa a través de la empresa Inkolan y el levantamiento 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 obtenido por Cemosa a través de la empresa Inkolan y el levantamiento 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

Tal y como se ha indicado en el apartado de la descripción actual de la red de energía eléctrica la empresa Inkolan no dispone del levantamiento de la red en este sector. Sin embargo, se ha llevado a cabo el trabajo de campo para el estudio de la red.

En la visita de campo hemos comprobado la existencia de arquetas de energía eléctrica.

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

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-C20 tiene que ejecutar los siguientes sistemas locales de comunicaciones:

- SL-C23: Vial que conecta los sectores C25 y SUP-C20(RT)
- SL-C24: Vial que conecta los sectores C25 y SUP-C20(RT)

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

Tanto el vial SL-C23 y SL-C24 carecen de aceras, por lo tanto deberán ser reurbanizados.



Sección del vial SL-C23



Apéndice 1. Sistemas locales de comunicaciones