



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	VIARIOS PÚBLICOS.....	2
3.2	ZONAS VERDES.....	3
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 definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 1999.
- Aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación Urbana. 07 de Noviembre de 2001.
- Aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación Urbana. 16 de Septiembre de 2009.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. 22 de Diciembre de 2002.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 2013.
- Recepción del Sector por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

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-C22 EL LLANO DE LA CALA 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 300.200 m² de los que 8.965 m² corresponde al cauce del Arroyo de la Cala, siendo por tanto dominio público hidráulico. Por lo tanto la superficie neta del sector es de 291.234 m² de los cuales 36.542 m² están dedicados a la red viaria y 38.738 m² son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

La finca tiene forma poligonal, y es colindante al noreste con la carretera de la Cala a Mijas, con terrenos de la unidad de ejecución UE-c.9 y con el sector de suelo urbanizable programado, SUP-C.18 y al sureste con los terrenos del sistema general SG-C.5.

2.2 RED VIARIA

El sector SUP-C.22 "El llano de la Cala" cuenta con una avenida principal denominada Avenida Antonio Arroyo blanco, de la cual se ramifican horizontalmente de norte a sur, C/ Noria, C/Artesilla, C/ Ramal y C/Arbolete.

Se establece un mínimo de aceras para todo tipo de vías que no podrá ser inferior a 2 m. Como excepción a esta regla, solo para la vía secundaria de 10 m un ancho no inferior a 1,5 m y las vías locales cuyo diseño excluye las aceras.

El tamaño de la celda de aparcamiento será de 5,00 por 2,00 m en línea y de 4,50 m por 2,50 m en batería mínimo, disponiéndose perfectamente en cordón.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico y Plano N°2- Viarios y zonas verdes.

2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Este sector se compone de dos grandes zonas verdes bien diferenciadas. La primera, V-3, con una superficie de 19.132 m², se encuentra situada en la zona sureste del sector a media ladera y cuyo destino es el de zona verde ajardinada.

La segunda zona está constituida por la V-1 y V-2 con superficie de 6.486 y 4.429 m² respectivamente, las cuales consiste en un espacio rectangular situado en dirección perpendicular a la carretera de la Cala y va

desde dicha carretera hasta el Arroyo situado en el centro del sector. Esta zona será destinada a área de juegos y zonas de estancia peatonal.

Además tiene la consideración de espacio libre el cauce del Arroyo de la Cala.

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 gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas

La distribución de la red general se desarrolla en su totalidad son tuberías de fundición dúctil (FC) de diversos diámetros situadas por debajo del acerado o zonas verdes.

La red de abastecimiento consiste en una tubería principal de 350 mm de diámetro paralela al límite del sector que colinda con la avenida Mare Nostrum y continua por el sudoeste, paralelo al límite del sector, conectando con la red de abastecimiento del sector adyacente según plano.

Las tuberías que abastecen las viviendas y zonas verdes las calles Atarjea, Artesilla, Maya y la C/La Noria hasta la intersección con la avenida consta de un diámetro de 80 mm. Dichas tuberías están conectadas a su vez a tuberías de 100, 150 o 200 mm que transcurren por la avenida principal del sector abasteciendo así de agua potable a las viviendas y zonas verdes.

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

Las redes de saneamiento están dispuestas en un sistema de red separativo, por debajo de la calzada de la vía, en el que el desagüe de fecales se efectuará a la estación de bombeo situada en la Cala de Mijas y de ahí las aguas negras son impulsadas a la depuradora más cercana.

La red pluvial se encuentra distribuida en dos zonas principalmente. Una zona norte donde está formado por tuberías HG de diámetro de 400 mm en la C/Maya, Artesilla y la C/Noria hasta llegar a la intersección con la avenida principal del sector, donde se encuentra instalada una tubería del mismo material de 800 mm de diámetro. Las aguas de las redes pluviales son vertidas al cauce del Arroyo de la Cala.

La red pluvial de zona sur del sector, la cual también vierte las aguas al Arroyo de la Cala, está constituida por tuberías TJ de diámetro 400 mm situados debajo de la calzada del vial de esta zona.

La red de fecales está formada por tuberías de TJ de diámetros 400 y 315 mm paralela a la red de pluviales en todos sus tramos, y una tubería de 315 mm que atraviesa el sector de oeste a este según planos.

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 por Cemosa, a partir del transformador sale todas las líneas de baja tensión a las distintas viviendas, estarían soterradas de arqueta en arqueta para posteriormente derivarse a cada particular. Se ha comprobado en el estudio a campo, con el apoyo del Plan Parcial de Ordenación, la existencia de arquetas en las zonas donde no se contempla en los planos red eléctrica.

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 de la red de energía eléctrica 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 que están integradas en farolas. Se observa la presencia de tres contadores municipales en la zona ubicados dos en la avenida Antonio Arroyo Blanco y un último en la C/Carolete.

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 documentación obtenida por Cemosa, para este sector, no se dispone de la totalidad del levantamiento de redes de telecomunicaciones, no obstante, el trabajo realizado en campo, apoyándose en el Plan Parcial de Ordenación, permite afirmar que la red de telecomunicaciones discurre por los viales en la mayoría de los casos.

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 VIARIOS PÚBLICOS.

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.

Tras el análisis de este servicio se puede afirmar que no existen discrepancias de importancia entre el Plan Parcial de Ordenación 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 el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y Plano N° 2.- Viario y zonas verdes.

3.2 ZONAS VERDES

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 y el estado actual.

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

Tras el análisis de este servicio se puede afirmar que no existen discrepancias de importancia entre el Plan Parcial de Ordenación 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 aportado por Acosol S.A. y el trabajo de campo.

Tras el análisis de este servicio se puede afirmar que no existen discrepancias de importancia entre el Plan Parcial de Ordenación 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 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 Cemosa a través de la empresa Inkolan y el trabajo 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 Anejo N°1.- Reportaje fotográfico y Plano N° 5.- Red eléctrica.

3.3.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

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 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

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 y el estado actual.

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