



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	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.....	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 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 Planeamiento. 18 de Septiembre de 1977 / 22 de Julio de 1988.
- 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 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 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 Anejo1. 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 Mijas Golf, perteneciente tanto al lote 1 (R-5), sector calificado como urbano en el Plan General de Ordenación Urbana año 1987, como al lote 3 (SUP-R11(RT)), sector calificado como urbanizable en el PGOU año 1999, se encuentra situado en el término municipal de Mijas y tiene una superficie total de 2.074.243 m² de los cuales 144.855 m² están dedicados a la red viaria y 170.363 m² a las zonas verdes públicas, según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

En esta memoria se estudia el sector perteneciente al lote 3, SUP-R11 (RT) Mijas Golf.

El Sector SUP-R11 (RT) se encuentra situado a la altura del km 4.5 de la carretera comarcal de Fuengirola-Coín y linda por su parte Sur con el Río Fuengirola.

2.2 RED VIARIA

El acceso principal a la Urbanización se efectúa desde la carretera A-7053 Mijas-Coín. El resto de la red viaria de la urbanización, se desarrolla en circuitos cerrados que se acoplan a la topografía de la misma. Únicamente se observan vías en fondo de saco para el acceso a algunos sectores de parcelas destinadas a viviendas unifamiliares aisladas.

En general las calles tienen una misma sección transversal, cuentan con un ancho de calzada de 6 m, cunetas de 0,60 m y aceras de 3-2 m a ambos lados de la calle.

2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Tras la inspección visual realizada en campo, se ha comprobado que existen 4 zonas verdes públicas.

Para más información gráfica consultar el Anejo N°1.- Anejo 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 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.

En el estudio de campo se ha comprobado la existencia de arquetas de abastecimiento.

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., Abastecimiento de Agua y Saneamiento de la Costa del Sol, gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

De la misma manera que en la red de abastecimiento, la empresa Acosol, S.A., no dispone del levantamiento de la red de saneamiento de este sector.

El sistema de red de saneamiento adoptado es el unitario, siendo el más adecuado para este tipo de urbanizaciones en la que conviene aumentar los escasos caudales de aguas residuales con la aportación de las pluviales.

En el estudio de campo se ha comprobado la existencia de arquetas de saneamiento e imbornales.

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.

En la visita a campo se ha comprobado la existencia de cuatro centros de transformación, necesarios para la entrega de la red en media o baja tensión a los usuarios finales.

En el *Plano N°5.2. Red eléctrica. Planta sobre levantamiento topográfico 2016*, se puede comprobar que el sector cuenta con suministro eléctrico. Se puede observar en el plano que la red está "incompleta". Esto se debe a que la empresa suministradora de la energía eléctrica, no dispone de la línea de BT totalmente digitalizada.

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

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.

En el plano *N°6.2. Red de alumbrado público. Planta sobre levantamiento topográfico 2016*, se observa que el sector cuenta con la red de alumbrado público, a excepción de la C/ Las Palmas que la red no está digitalizada, pero se ha comprobado en campo que dicha calle cuenta con luminarias y se refleja en el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico.

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

Según la información obtenida por Cemosa, la red de telecomunicaciones es aérea tal, como se muestra en plano *N°7.2. Red de telecomunicaciones. Planta sobre levantamiento topográfico 2016* y en el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico.

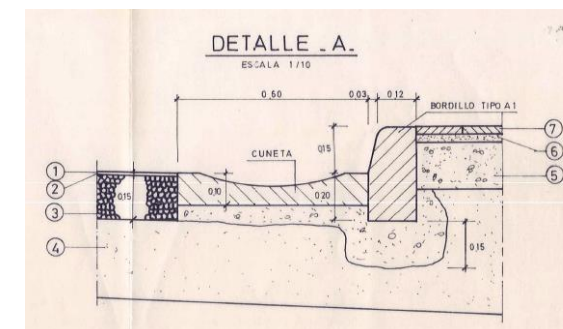
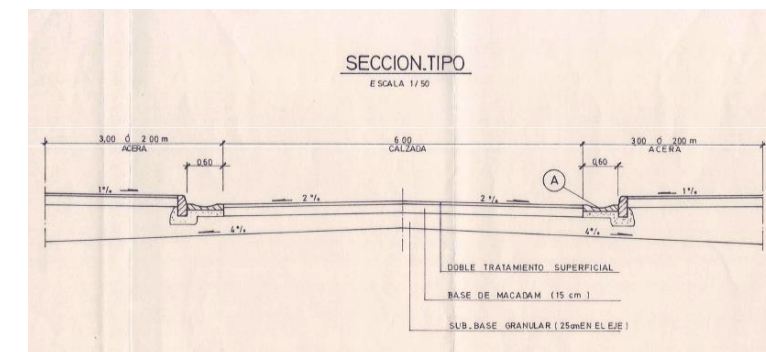
La empresa encargada de la gestión de la red de telecomunicaciones en dicho sector es Telefónica.

3 COMPARATIVA DEL ESTADO ACTUAL CON EL PPO

3.1 RED VIARIA

Tras el estudio de campo llevado a cabo, se ha comparado la red viaria actual con la red del Plan Parcial de Ordenación y del Plan General de Ordenación Urbana, para determinar las distintas incidencias. Estas incidencias pueden ser tanto obras pendientes de ejecutar como obras "erróneamente" ejecutadas según el Plan Parcial de Ordenación. Entiéndase obras pendientes de ejecutar, aquellas obras que no han llegado a ejecutarse en ninguna de sus partes y obras "erróneamente" ejecutadas según el Plan Parcial de Ordenación aquellas obras que se han ejecutado, pero están incompletas o mal ejecutadas según indica el PPO.

La sección tipo según el Plan Parcial de Ordenación es la siguiente:



A continuación, se enumeran las incidencias:

Obras pendientes de ejecutar

- Vial 03: Vial pendiente de ejecutar según el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).
- Vial 07: Vial pendiente de ejecutar según el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

- Vial 08: Parte del vial pendiente de ejecutar según el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).
- Vial 25: Vial pendiente de ejecutar según el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

Obras "erróneamente" ejecutadas según el Plan Parcial de Ordenación

- Vial 01, Vial 16: Ausencia de acerado a un lado de la calle.
- Vial 02: Ausencia de cuneta a un lado de la calle.
- Vial 04: Ausencia de cunetas a ambos lados de la calle.
- Vial 05, Vial 06, Vial 09, Vial 10, Vial 11, Vial 12, Vial 13, Vial 14, Vial 15, Vial 17, Vial 18, Vial 19, Vial 20, Vial 21, Vial 22, Vial 24 : Ausencia de acerado a ambos lados de la calle.
- Vial 23: Ausencia de acerado a un lado de la calle.

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 consultar el Anejo N°1.- Anejo fotográfico y 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 el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de dicho sector, están ejecutadas correctamente y que se disponga la superficie reservada para tal fin.

Tras el estudio, se ha comprobado que las 4 zonas verdes públicas que existen actualmente coinciden con las aprobadas en el PPO y en el PGOU.

En los planos se ha hecho hincapié en una pequeña zona, que según el PPO da acceso a una de las zonas verdes públicas, pero en la actualidad está ocupada por una vivienda, situándose el acceso actual un poco más abajo. Dicha zona se le ha denominado Zona verde 01. La superficie es mínima, por lo tanto no se ha tenido en cuenta en el estudio económico.

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

3.3 SISTEMAS TÉCNICOS

3.3.1 RED DE ABASTECIMIENTO

Tal y como se ha indicado en el apartado de la descripción actual de la red de abastecimiento, la empresa Acosol, S.A. no dispone del levantamiento de la red en este sector. Sin embargo, se ha llevado a cabo un estudio en campo para comprobar que la red está totalmente ejecutada, tal y como se presenta en el Plan Parcial de Ordenación.

Una vez hecho el estudio de campo y analizado en gabinete, se han detectado las siguientes incidencias:

- Abastecimiento 01: Inexistencia de la red de abastecimiento.

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

3.3.2 RED DE SANEAMIENTO

De igual forma que en la red de abastecimiento, la empresa ACOSOL, S.A. no dispone del levantamiento de la red de saneamiento en dicho sector. Sin embargo, se ha llevado a cabo un estudio en campo para comprobar el estado de la red de saneamiento.

Tras el estudio, se han detectado las siguientes incidencias:

- Saneamiento 01: Inexistencia de la red de saneamiento.

Para más información gráfica, ver Anejo N°1.- Anejo fotográfico y Plano N°4.- Red de saneamiento.

3.3.3 RED DE ENERGIA ELECTRICA

Tras el análisis comparativo de la red eléctrica entre el Plan Parcial de Ordenación y el trabajo de campo, la única incidencia que se ha detectado es en uno de los viales sin ejecutar (Energía eléctrica 01), ya que la red no está trazada.

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

3.3.4 RED DE ALUMBRADO PUBLICO

Según se puede ver en el *Plano N°6.2. Red de alumbrado público. Planta sobre levantamiento topográfico 2016* todas las calles cuentan con alumbrado público como indica el Plan Parcial de Ordenación, a excepción de una parte de la C/ Las Palmas y la C/ Santander. Se ha comprobado en campo que la C/ Las Palmas dispone en su totalidad de luminarias, por lo tanto no se considera una incidencia. No pasa lo mismo en la C/ Santander, ya que esta calle si carece de luminarias, por lo tanto se considera la incidencia Alumbrado Público 01, como inexistencia de alumbrado público.

3.3.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

En este apartado no se puede llevar a cabo ninguna comparativa, ya que en el Plan Parcial de Ordenación no hace referencia a la red de telecomunicaciones. Por lo tanto, se presentará el estado actual de dicha red en el plano n°7.2. Red de Telecomunicaciones. Planta sobre levantamiento topográfico 2016.