



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.....	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. 26 de Octubre de 2004.
- Aprobación de la Reparcelación. 14 de Febrero de 2008.
- Aprobación Proyecto de Urbanización. 6 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-R14 P.I. LA TORRE 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 155.560 m² de los que 46.792 m² están dedicados a la red viaria y 16.563 m² son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

La delimitación física del Sector se produce al Norte por terrenos de suelo No Urbanizable, al Este por terrenos de suelo No Urbanizable y por el sector SUP-R12 y al Sur y al Oeste, por la carretera provincial MA-426.

2.2 RED VIARIA

La ordenación del Sector se apoya en su parte Sur en una gran rotonda situada en la carretera MA-426, desde la cual se desarrolla y se da acceso al Sector a través del viario central estructurante, C/Guadaña, sobre el que se apoya la trama viaria secundaria de la ordenación, la cual recorre el Sector de Norte a Sur paralelamente a la carretera MA-426.

2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Tras la inspección visual en campo, se ha comprobado que el sector de estudio cuenta con una zona de jardines a todo lo largo de la C/ Tenaza.

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., gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

El Sector cuenta con un sistema red separativa.

El vertido de aguas pluviales se realiza a los arroyos existentes cercanos a la zona y el de las aguas residuales se conecta con el colector general de la red de saneamiento.

Los diámetros de los conductos empleados en la red de saneamiento son de 315 mm.

2.4.3 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La documentación utilizada para el estudio del estado actual de la red eléctrica ha sido obtenida por Cemos a través de la empresa Inkolan. La empresa suministradora de la energía eléctrica, no dispone de la línea de BT digitalizada en este sector.

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

En el trabajo de campo se ha comprobado la existencia de 5 centros de transformación. Su ubicación se detalla en el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico.

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.

En el trabajo de campo se ha comprobado que en la actualidad, toda la urbanización cuenta con alumbrado público con la existencia de las luminarias.

2.4.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

La documentación utilizada para el estudio del estado actual de la red de telecomunicaciones ha sido obtenida por Cemos 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 Cemos, la red de telecomunicaciones transcurre por los viales existentes, distribuyéndose a las parcelas residenciales y al equipamiento de dicho sector.

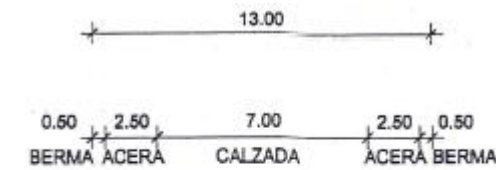
3 COMPARATIVA DEL ESTADO ACTUAL CON EL PPO

3.1 RED VIARIA

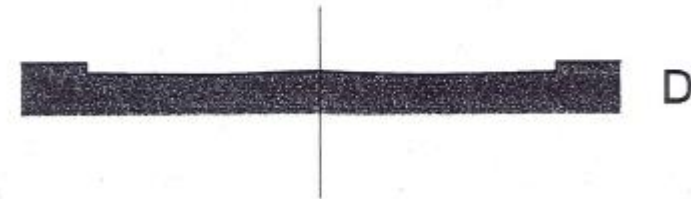
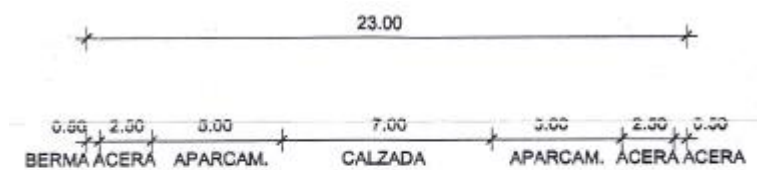
Tras el estudio de campo llevado a cabo, se ha comparado la red viaria actual con el Plan Parcial de Ordenación y el Plan General de Ordenación Urbana, para determinar las distintas incidencias. Estas incidencias pueden ser tanto obras pendientes de ejecutar como obras erróneamente ejecutadas según el 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 según indica el PPO.

Según el Plan Parcial de Ordenación, existen distintos tipos de sección según la calle:

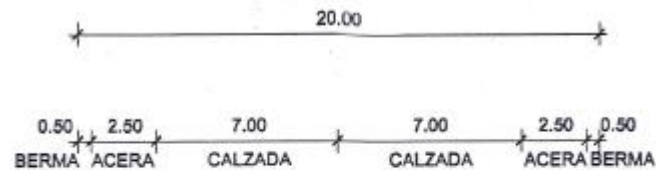
❖ C/ Hoz, C/ Cizalla, C/ Martillo, C/ Plana, C/ Torno, C/ Tenaza, C/ Escardillo



❖ C/ Palustre, C/ Andamio, C/ Plomada



❖ C/ Guadaña



A continuación, se enumeran las incidencias:

Obras pendientes de ejecutar

- Vial 01: Vial pendiente de ejecutar según el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

A lo largo de la C/ Cizalla existe aparcamiento en uno de los lados. Según el Plan Parcial de Ordenación no debería existir, pero no se considera como incidencia ya que se considera como un exceso y no una falta.

Los viales que no cuentan con incidencias están ejecutados correctamente según el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

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 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. Según el Plan Parcial de Ordenación, debe de existir un total de 16.563 m² de zona verde pública.

Tras el estudio, se ha comprobado que sólo existe una zona de jardines a lo largo de la C/ Tenaza. El resto de superficie (Zona verde 01 y Zona verde 02) reservada como zona verde pública, no está habilitada, es decir no existen jardines tal como se describe en el Plan Parcial de Ordenación.

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

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 comprobado la existencia de arquetas de abastecimiento.

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

3.3.2 RED DE SANEAMIENTO

Tras el análisis comparativo de la red saneamiento del Plan Parcial de Ordenación y la red actual, no se ha detectado ninguna incidencia.

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 el estudio de campo, se ha detectado que en la C/ Cizalla y en la C/ Tenaza no hay centros de transformación. Por tanto, las incidencias que se muestran en planos son las siguientes:

- Energía eléctrica 01: Ausencia de centro de transformación en la C/ Cizalla.
- Energía eléctrica 02: Ausencia de centro de transformación en la C/ Cizalla.
- Energía eléctrica 03: Ausencia de centro de transformación en la C/ Tenaza.
- Energía eléctrica 04: Ausencia de centro de transformación en la C/ Tenaza.

En el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico, se muestran centros de transformación con ubicaciones distintas a las indicadas en el Plan Parcial de Ordenación.

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

3.3.4 RED DE ALUMBRADO PUBLICO

Tras el análisis comparativo de la red de alumbrado público del Plan Parcial de Ordenación y la red actual, no se ha detectado ninguna incidencia.

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

Tras el análisis comparativo de la red de telecomunicaciones del Plan Parcial de Ordenación y la red actual, no se ha detectado ninguna incidencia.

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