



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.....	4
3	COMPARATIVA DEL ESTADO ACTUAL CON EL PPO	4
3.1	RED VIARIA	4
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.....	5

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 Octubre de 1995.
- Aprobación de Urbanización. 25 de Octubre de 1996.
- Aprobación de Reparcelación. 30 de Enero de 1998.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 1999.
- Aprobación del Planeamiento. 10 de Mayo de 2002.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 2013.
- Aprobación de Reparcelación. 19 de Septiembre de 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 Anejo 1. Reportaje Fotográfico.

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-R15 CALA GOLF perteneciente al lote 3, sector calificado 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 2.041.296 m² de los que 171.741 m² están dedicados a la red viaria y 204.691 m² son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

Los terrenos, objetos de este proyecto, están enclavados en el término municipal de Mijas, a unos 7 Km de la costa que enfrenta a la Cala del Moral, en el Km. 201 de la Carretera Nacional N-340. La finca es de forma bastante irregular y está separada en dos partes por el Rio Ojén.

La parte Norte del rio, corresponde a la antigua Finca de santa Narria y parte El Campillo.

La parte Sur, corresponde a las antiguas fincas de Casas Altas y Barrientos.

El terreno a ordenar según este plan, limita al Norte con fincas vecinas y en parte con un camino forestal. Al Sur limita, en parte con fincas vecinas y con el Camino Real denominado Camino de Ojen a Fuengirola, que pasa por la parte alta de la Loma de Cerril, en parte con Finca El Gamonal. Al poniente con otras fincas vecinas que atraviesan los terrenos del camino de Ojen a Fuengirola y Ojen a Mijas, así como el camino de Marbella a Mijas, todos ellos en sentido Oeste-Este.

2.2 RED VIARIA

La finca posee varios accesos naturales que corresponden a antiguos caminos que, aunque en muy malas condiciones, son los elementos conectores de las diferentes tramas urbanas.

El sector cuenta con un trazado lógico que se adapta al terreno y sin sufrir grandes variaciones con una red viaria de Norte a Sur compuesta mediante anillos perimetrales a la ordenación que conecten las distintas áreas. Urbanas.

El acceso a este sector se realiza a través del camino de Ojén a Fuengirola, camino que cruza de Este a Oeste la urbanización, a través de este camino se distribuyen los distintos viales que van a dar acceso a la distintas zonas.

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

Tipo A: sección transversal ancho de 12m, zona de rodadura 8 m, y aceras de 2 m.

Tipo B: sección transversal ancho de 10m, zona de rodadura 6 m y aceras de 2 m.

El tamaño de celda de aparcamiento aneja a la red viaria será de 5m por 2m en línea y de 4,5m por 2,5m en batería mínimo, disponiéndose en cordón mayoritariamente

En la visita de campo se ha comprobado que los viales no están ejecutados en su totalidad ya que existen viales sin ejecutar según el Plan Parcial de Ordenación.

También hemos podido comprobar que la secciones tipo cumplen con lo establecido en el expediente de adaptación.

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 4 zonas establecidas como zonas verdes dentro de la urbanización se distinguen tres, ZV-1 59.960 m², ZV-2 52.971 m², ZV-3 28.440 m², ZV-4 47.040 m², ZV-5 15.500 m² que suman una cantidad de 204.193 m² de zonas de uso público, según el Plan Parcial de Ordenación 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 la parte Norte se encuentran dos depósitos de 1.200 m³ y de 3.000 m³ del cual se abastece al sector en cuestión, con una tubería de impulsión de PE 160 mm, para después distribuir a las distintas zonas del sector por el camino de Ojén a Mijas con tuberías que comprenden desde los FD 200 mm hasta los FD 300 mm.

Desde el camino de Ojén a Mijas se ramifican la C/ Dorada con tuberías de FD 150 mm, C/ Campo Europa FD 150 mm y C/ Matanzas FD 150 mm.

Desde el camino de Ojén a Fuengirola se ramifican el Paseo de san patricio con tuberías de FD 250 mm, C/ Cerro de la Majada FD 300 mm, C/ Olivo PE 250 mm, C/ Península PE 110 mm, C/ Reserva FD 150 mm y C/ Los Altos PE 110 mm.

En rasgos generales la instalación de abastecimiento se encuentra realizada en su totalidad para la dotación agua potable a las distintas urbanizaciones y servicios 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

Las redes de saneamiento discurren por las distintas calles de la urbanización conectadas mediante arquetas de paso con tomas específicas para cada parcela, las tuberías son 300 mm exceptuando algunas calles como C/ Lago que tiene tramos de 200 mm y 250 mm. También podemos encontrar tuberías de 400mm en algunos tramos de Paseo San Patricio tuberías de 200 mm en Camino a Entrerios.

En varios tramos de la urbanización encontramos pozos de impulsión de fecales para la elevación de cota en lo referente a fluidos.

Las redes de pluviales discurren por las distintas calles de la urbanización conectadas mediante arquetas de paso con los imbornales de cada calle según nuestro trabajo de campo, ya que en la documentación aportada por Acosol S.A. no se diferencian red separativa.

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 trabajo en campo realizado por Cemos, las líneas de media tensión se desarrollan subterráneamente por el acerado de las distintas calles del sector.

Las distintas calles del sector según nuestra documentación gráfica no contiene ningún tipo de instalación eléctrica (C/ Camino entrerios, C/ Camino viaje Ojén a Mijas, C/ Dorada, C/ Campo Europa, C/ Barrientos, C/ Reserva), en el trabajo de campo podemos ver las distintas arquetas por las que discurren las instalaciones eléctricas.

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

Actualmente el mantenimiento del alumbrado público de este Sector se encuentra asumido por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas

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.

La red de alumbrado público se desarrolla paralela a la de baja tensión como norma general para alimentar las luminarias de las calles integradas en farolas con mástil metálico cada 25 metros.

En la actualidad toda la urbanización cuenta con alumbrado público, aunque en los planos sobre levantamiento topográfico indica que hay algunas zonas sin alumbrado, en el trabajo de campo hemos comprobado que si cuentan con dicha instalación.

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 Cemosá, la red de telecomunicaciones transcurre por el vial existente, distribuyéndose a las parcelas residenciales y al equipamiento de dicho sector.

En la actualidad toda la urbanización cuenta con red de telecomunicaciones, aunque en los planos sobre levantamiento topográfico indica que hay algunas zonas sin alumbrado, en el trabajo de campo hemos comprobado que si cuentan con dicha instalación.

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 viarios públicos 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 aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 02: Ausencia de aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 03: Ausencia de aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 04: Ausencia de vial TIPO B el Plan Parcial de Ordenación (PPO).

El resto de viales 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 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.

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 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 (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 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 (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

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 Cemosá 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 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

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°7.- Red de telecomunicaciones.