



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.....	2
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 del Plan Parcial de Ordenación Urbana. 15 de Diciembre de 1994.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 1999.
- Aprobación del Proyecto de Reurbanización. 19 de Octubre de 2001.
- Aprobación del Plan Parcial de Ordenación Urbana. 29 de Enero de 2004.
- Aprobación de la Modificación del Proyecto de Reparcelación. 16 de Abril de 2004.
- Aprobación de la Modificación del Proyecto de Reparcelación. 17 de Septiembre de 2004.
- 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.R-4(R.T.) CERRADO DE ELVIRIA 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 672.079 m² de los cuales 60.335 m² están dedicados a la red viaria y 69.330 m² son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

La finca se encuentra dividida en dos zonas, las que se encuentran separadas por el camino del chaparral y es colindante, por la zona norte, con el sector SUP.R-5 "Cerrado de Majano" y R-1, "Cerros del Águila".

2.2 RED VIARIA

El acceso al sector se produce a través de una conexión con el sector colindante "Cerrado de Majano", por el este y por el norte con "Cerros del Águila", y por el centro del sector a través del "Camino del Chaparral".

El sector se divide principalmente en dos zonas, una norte y una sur separadas por un vial que se encuentra fuera de los límites del sector. El lado sur está conectado al vial central por dos viales, un termina en fondo de saco en el depósito y el otro se vial se divide en dos viales los cuales también terminan en fondos de saco.

Por otro lado la zona norte consta de tres accesos por el vial central con un trazado que atraviesa la zona del sector de norte a sur.

Los viales están formados por una calzada central y una acera ambos lados de la calzada, exceptuando en zonas de los viales en las que se observa una franja de aparcamiento en cordón y acera a cada lado de la calzada.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y plano 2 Viarios y zonas verdes.

2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Dicho sector se compone de cinco subparcelas. La primera, ZV1, con una superficie de 31.910 m² se encuentra situada en la zona noroeste del sector, la segunda zona está constituida por la ZV2 con superficie

de 2.430 m², ubicada en el noroeste del sector, la ZV3 y ZV4 con 5.607 m² y 8.475 m² respectivamente, en el centro del sector y una última zona verde ZV5 ubicada en el suroeste de superficie 20.908 m². Estas zonas son destinadas a áreas libres.

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 S.A. gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

En la zona sur del sector se encuentra ubicado un depósito el cual abastece a la red de abastecimiento de agua potable. Dicha red está compuesta de tuberías de FD de diferentes diámetros.

La distribución de la red consiste en una tubería FD de 150 mm de diámetro que parte del depósito, ubicado en la zona sur del sector y transcurre por el vial principal. A partir de estas tuberías se abastecen las tuberías de PE de 90 mm de diámetro que transcurren por los viales abasteciendo así de agua potable a las viviendas y zonas verdes.

En la zona central del sector está ubicado otro depósito, el cual, a través de una tubería de impulsión abastece al sector colindante y parte del sector "Cerrado de Elvira".

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

El saneamiento proyectado es separativo, disponiéndose de dos redes, una de pluviales y otra de fecales. Ambas redes, son en su mayoría paralelas entre sí, que discurren por los viales, dando servicio a la totalidad de las parcelas.

La red de pluviales está formada por tuberías TJ de diámetro 400 mm, que discurren por el vial, desaguando las aguas de pluviales en diferentes puntos del sector.

La red de fecales está formada por tuberías de TJ de diámetros 400 mm paralela a la red de pluviales en todos sus tramos. El desagüe de fecales se efectúa a instalaciones existentes mediante colectores de conexión fuera 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 por Cemosa, a partir del transformador situado más al sur parte una red subterránea y una red de media tensión que transcurre por el vial y conecta con la zona norte. Esta red abastece a la línea de baja tensión que alimenta a las parcelas construidas en el sector.

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 alumbrado público ha sido aportada 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 privados o sin contador y un contador público.

En el vial que no cuenta con levantamiento de la red de alumbrado público, se ha podido comprobar en el estudio a campo la existencia de luminarias en dicho vial.

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, la red de telecomunicaciones discurre por los viales dando servicio a las zonas del vial.

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 (PPO) 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.

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 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 (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.