



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	INTRODUCCIÓN.....	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.....	2
3.3	RED DE ABASTECIMIENTO	2
3.4	RED DE SANEAMIENTO	2
3.5	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	2
3.6	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	3
3.7	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 del Plan Parcial de Ordenación Urbana. 21 de Noviembre de 1978.
- 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 INTRODUCCIÓN

EL sector SUP-S.7 VISTAVERDE 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 55.800 m² de los que 5.750 m² están dedicados a la red viaria y 8.060 m² son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

La finca se encuentra ubicada al norte del núcleo urbano de Fuengirola, al este de la carretera NA 409 y al oeste el sector UE S-2 La media Legua.

2.2 RED VIARIA

Se accede a los terrenos desde la carretera MA-409 de Mijas a Fuengirola, desde la cual por un camino público se accede a la urbanización. El acceso a la urbanización se divide en dos ramales, uno la red viaria principal que rodea al conjunto por la zona Oeste terminando en fondo de saco. Y el vial derecho que recorre de norte a sur la parte central del sector terminando también en fondo de saco.

El vial derecho consta de una sección de 7 metros de ancho, en los que 5 son de calzada y 1 de acera a cada lado de la misma.

El vial principal el cual colinda con el límite Oeste del sector está formado por la calzada ,acerado a un lado de ella y al otro lado una cuenta.

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

2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

La zona verde de dicho sector se encuentra ubicada al este del conjunto apoyada en el perímetro de la finca y con conexión con la red viaria, las zonas deportivas, social comercial y poblado fundamentalmente. La zona verde consta con una superficie aproximadamente de 6.140 m².

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

Para este sector Acosol S.A. no dispone del levantamiento de las redes de abastecimiento.

No obstante, el trabajo realizado en campo, apoyándose en el Plan Parcial de Ordenación, permite afirmar la existencia de un depósito de agua ubicado en el límite del sector, al cual se accede a través del vial principal y la existencia de arquetas de abastecimiento en el sector.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y plano 3 Red de abastecimiento.

2.4.2 RED DE SANEAMIENTO

Para este sector, Acosol S.A. no dispone del levantamiento de las redes de abastecimiento

En el trabajo realizado en campo se ha comprobado la existencia imbornales para la recogida de aguas pluviales y una depuradora.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y plano 4 Red de saneamiento.

2.4.3 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Según la documentación obtenida y el trabajo en campo realizado por Cemosa, la energía eléctrica es distribuida desde los centros de transformación a los distintos puntos de la urbanización a través de líneas de baja tensión que se desarrollan subterráneamente por el acerado de las calles del 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 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.

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 un contador privado o sin contador, situado en la entrada al sector.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y plano 6 Red de Alumbrado Público.

2.4.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

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

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 viales haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación Urbana, el Plan General de Ordenación Urbana y el estado actual del sector.

- Vial 01: El Plan Parcial de Ordenación indica que todos los viales deberían tener una sección de 5 metros de calzada y 1 metro a cada lado del vial, por lo que en total el vial debería constar de 7 metros de anchura, sin embargo, el vial principal no tiene ejecutado el acerado que colinda con el límite de este.

El resto de los viales se encuentran ejecutados correctamente según el Plan Parcial de Ordenación y el Plan General de Ordenación Urbana.

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.- Viario y zonas verdes.

3.2 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Se han analizado las discrepancias de las zonas verdes publicas 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 diferencias 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 02) 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 Anejo N°1.- Anejo fotográfico y Plano N° 2.- Viario y zonas verdes.

3.3 SISTEMAS TÉCNICOS

3.3.1 RED DE ABASTECIMIENTO

Como se ha explicado con anterioridad la empresa Acosol S.A. no dispone del levantamiento de la red de abastecimiento en este sector.

Sin embargo se ha realizado un estudio de campo en el que se ha comprobado la existencia de arquetas de la red de abastecimiento en dicho sector.

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

3.3.2 RED DE SANEAMIENTO

La empresa Acosol S.A. no dispone del levantamiento de la red de saneamiento en este sector. En el trabajo de campo se ha podido aceptar la siguiente incidencia:

- Saneamiento 01: ausencia de pozos de aguas residuales en el vial que discurre colindante al límite del sector.

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

3.3.3 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Se han analizado las discrepancias de las redes de energía eléctrica haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación Urbana, 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 levantamiento 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 Anejo N°1.- Anejo fotográfico, 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 Urbana, 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 Plan General de Ordenación Urbana.

Para más información gráfica, ver Anejo N°1.- Anejo fotográfico, Plano N° 6.- Red de alumbrado público.

3.3.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

Se han analizado las discrepancias de las redes de energía eléctrica haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación Urbana, la cartografía aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas y el estado actual de las redes obtenido por Cemosa a través de la empresa Inkolan.

Tras el análisis de este servicio se puede afirmar que no existen discrepancias de importancia entre el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

Para más información gráfica, ver Anejo N°1.- Anejo fotográfico, Plano N° 12.- Red de telecomunicaciones.