



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.....	2
3.3	SISTEMAS TÉCNICOS.....	2
3.3.1	RED DE ABASTECIMIENTO	2
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 definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 1999
- Aprobación del Plan Parcial de Ordenación Urbana. 22 de Julio de 1988.
- 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.S-9 LAS LOMAS DE MIJAS 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 477.076 m² de los que 48.462 m² están dedicados a la red viaria y 94.641 m² son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

2.2 RED VIARIA

Se accede a los terrenos por una entrada de conexión entre la calle Cezano y calle Picasso por la zona norte del sector.

La red interior de calles consta de un entramado sinuoso que se adapta al terreno dando acceso a las distintas parcelas que componen la urbanización.

La sección de los viales son 4,50 metros de ancho de calzada y 0,75 metros de acerado, sin embargo hay calles que no cuentan con acera a un lado o ambos lados de la calzada.

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

2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

La vegetación de las zonas verdes es abundante matorral, chaparro, pitas y demás características del monte de la zona y se encuentra distribuida en su mayoría colindante a los límites del sector con una superficie de 94.641 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

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.

La red de abastecimiento recorre bjo los distintos viales del sector, utilizando tuberías de FC y PE de diferentes diámetros.

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 gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

Está formada por una única red de saneamiento, que discurre por la mayoría del entramado de los viales ejecutados, utilizando tuberías de PVC y HG de diferentes diámetros.

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

La documentación para el estudio del estado actual de la red de energía eléctrica ha sido aportada por la compañía Inkolan.

El centro de transformación abastece a una línea de baja tensión y media tensión, las cuales están conectadas a las líneas de baja tensión para abastecer a la urbanización de dicho servicio.

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

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y Plano N°5.- Red de 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.

Según la información obtenida, la red de alumbrado público solo discurre por la parte central y sur construida del sector. Se observa tres contadores privados distribuidos por la zona la cual hay red de alumbrado público.

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

2.4.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

Según la documentación obtenida por Cemosá, para este sector, no se dispone del levantamiento de la red de telecomunicaciones en su totalidad, no obstante en el trabajo en campo se ha comprobado la existencia de arquetas de la red de telecomunicaciones.

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 las zonas verdes haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación Urbana y el Plan General de Ordenación Urbana sobre la Ortofoto, documentación aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

Una vez realizado el estudio de campo y analizando la información disponible se han detectado las siguientes incidencias:

- VIAL 01, VIAL 02 y VIAL 03: Según el PPO en esta zona del sector debería transcurrir un vial de sección 6 metros de ancho, no obstante estos viales no han sido ejecutados.
- Desde VIAL 04 hasta VIAL 23 : Según el Plan Parcial de Ordenación a ambos lados de la calzada debería haber acerado de 0.75 metros a ambos lados de la calzada, sin embargo en varios tramos de los viales del sector no se han ejecutado uno o ninguno de los lados de la calzada.

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

Se han analizado las discrepancias de las zonas verdes haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación Urbana y el Plan General de Ordenación Urbana sobre la Ortofoto, documentación aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

- ZONA VERDE 01: Dicha zona se encuentra ocupada por una zona privada sin embargo en el Plan Parcial de Ordenación y en Plan General de Ordenación Urbana esta zona se contempla como una zona verde pública.

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.

En el resto de las zonas verdes no contemplan discrepancias de importancia entre el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el estado actual.

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

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 y el trabajo de campo.

- ABASTECIMIENTO 01, ABASTECIMIENTO 02 y ABASTECIMIENTO 03: Como se ha explicado con anterioridad, hay viales los cuales no se han ejecutado, por lo que la red que debería transcurrir bajo dicho vial tampoco ha sido ejecutada.

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 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 y el trabajo de campo.

- SANEAMIENTO 01, SANEAMIENTO 02 y SANEAMIENTO 03: Como se ha explicado con anterioridad, hay viales los cuales no se han ejecutado, por lo que la red que debería transcurrir bajo dicho vial tampoco ha sido ejecutada.

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 Cemos a través de la empresa Inkolan y el trabajo de campo.

- RED ELÉCTRICA 01, RED ELÉCTRICA 02 y RED ELÉCTRICA 03: Como se ha explicado con anterioridad, hay viales los cuales no se han ejecutado, por lo que la red que debería transcurrir bajo dicho vial tampoco ha sido ejecutada.

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 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 Cemos a través de la empresa Inkolan y el trabajo de campo.

- ALUMBRADO PÚBLICO 01, ALUMBRADO PÚBLICO 02 y ALUMBRADO PÚBLICO 03: Como se ha explicado con anterioridad, hay viales los cuales no se han ejecutado, por lo que la red que debería transcurrir bajo dicho vial tampoco ha sido ejecutada.

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 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 Cemos a través de la empresa Inkolan y el trabajo de campo.

- TELECOMUNICACIONES 01, TELECOMUNICACIONES 02 y TELECOMUNICACIONES 03: Como se ha explicado con anterioridad, hay viales los cuales no se han ejecutado, por lo que la red que debería transcurrir bajo dicho vial tampoco ha sido ejecutada.

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