



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	3
3	COMPARATIVA DEL ESTADO ACTUAL CON EL PPO	3
3.1	RED VIARIA.....	3
3.2	ZONAS VERDES PÚBLICAS.....	4
3.3	SITEMAS 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	4

1 INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO

Con fecha 13 de Octubre de 2017, Cemos 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.
- Adaptación al Plan Parcial de Ordenación Urbana. 04 de Octubre de 2001.
- Modificación del expediente de adaptación al Plan Parcial de Ordenación Urbana. 28 de Marzo de 2003.
- Subsanación de errores de la modificación del expediente de adaptación al Plan Parcial de Ordenación Urbana. 14 de Agosto de 2003.
- Aprobación del proyecto de compensación. 22 de Agosto de 2003.
- Aprobación del proyecto de urbanización. 14 de Noviembre de 2003.
- Aprobación del proyecto de urbanización. 16 de Noviembre de 2007.
- 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 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 Nº 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-C10 (RT) LAGAR MARTELL perteneciente al lote 3, sectores calificados 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 523.427 m² de los que 67.688 m² están dedicados a la red viaria y 62.237 m² son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

El sector se encuentra situado en el término municipal de Mijas junto a la Autopista AP-7, límite con parcelas de suelo no urbanizable.

2.2 RED VIARIA

El sector cuenta con diversos viarios, determinados por la forma y usos de las zonas y por la topografía de los terrenos.

El acceso a este sector se realiza a través del camino de la cala Entrerios que cruza en su zona Sur bajo la Autopista AP-7. En la zona Norte el acceso se realiza por el mencionado camino que cruza la urbanización de Norte a Sur y de Sur a Noroeste del que van saliendo unas ramificaciones para dar acceso a las distintas zonas interiores.

En la actualidad la zona que se encuentra urbanizada está rodeada por la C/ Valle de Somiedo en su parte Este, la C/ Valle de Sil en su parte Oeste y por la C/ José Gonzalez Gancedo en su parte Norte.

La C/ Valle de trasmundo se desarrolla paralela a la vía principal camino de la cala Entrerios.

La vía de acceso principal tendrá un ancho mínimo de 10 m entre alineaciones y una calzada mínima de 7m. El resto de vías presentaran un ancho entre alineaciones de 8 m, siendo 6 m el ancho mínimo de calzada.

En la visita de campo se ha comprobado que los viales y aceras se encuentran ejecutados en su totalidad.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico y Plano N°2.- Viarios 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 5 zonas establecidas como zonas verdes dentro de la urbanización se distinguen las siguientes superficies: ZV-1 895 m², ZV-2 1.770 m², ZV-3 27.845 m², ZV-4 31.725, ZV-5 2.694 m², que suman una cantidad de 62.237 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.- 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 distribución principal de abastecimiento de desarrolla por la C/ José Gonzalez Cancedo hasta unos depósitos mediante una tubería de FD de 350 mm, a partir de estos depósitos se distribuye al resto de la urbanización mediante tuberías de FD de 200 mm en la salida de estos.

En el resto de la urbanización la canalización de red de abastecimiento es de FD, cuando la tubería se encuentra en los viales para abastecer a las distintas parcelas que se encuentran dentro del sector comprendiendo unos diámetros entre 80 mm a 200mm.

La tubería que acomete a la única zona de esta urbanizada dentro del sector es PE 90 mm, esta engancha en la C/ José Gonzalez Cancedo con una tubería de FD de 150 mm, con una tubería de FD de 100 mm en la C/ Valle de Somiedo y con una tubería de FD de 125 mm en la C/ Valle del Sil.

Según Acosol S.A. S.A. el depósito para abastecimiento de agua es circular de 12m de diámetro y 10m de altura con una capacidad de 2200 m³.

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

La red de saneamiento está ejecutada como una red separativa donde por una parte se recogen las aguas pluviales y por otra las aguas fecales.

La red de aguas pluviales se desarrolla bajo los viales del sector recogiendo el agua de los imbornales en todas las calles con una tubería de TJ de 400 mm.

Esta red evacua el agua de lluvia recogida en su zona Sur a una canal de drenaje y en su zona Norte a una cuneta de drenaje de zona verde.

La red de aguas fecales se desarrolla paralela a la red de pluviales en la mayoría de su recorrido con una tubería de TJ de 315 mm.

Paralela al camino de la cala Entrerrios y bajo la zona verde discurre una red de saneamiento con una tubería de TJ 315 mm para dotar a las futuras edificaciones de la recogida de aguas fecales.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico y Plano N°4.- Red de saneamiento. 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.

2.4.3 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Según la documentación obtenida y el trabajo de campo realizado por Cemosasa, las líneas de media tensión se desarrollan subterráneamente por el acerado de las calles de la urbanización como norma general.

La red de energía eléctrica es distribuida desde los centros de transformación a los distintos puntos de la urbanización a través de los cuadros de baja tensión mediante una red subterránea.

Se detectan instalaciones eléctricas en la zona urbanizada sita entre C/ Valle de Somiedo y C/ Valle de Sil.

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.- Planta sobre levantamiento topográfico 2016. 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.

Actualmente el mantenimiento del alumbrado público de este Sector se encuentra asumido 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.

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 Cemosasa, 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 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 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.

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.

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 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 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 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.

