



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 PUBLICAS	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.....	4
4	SISTEMAS LOCALES.....	4

APÉNDICES

APÉNDICE 1. SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES

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:

- Adaptación del Plan Parcial de Ordenación Urbana. 30 de Enero de 1992.
- Aprobación definitiva del PGOU 1999.
- Aprobación definitiva del PGOU 2013.
- Recepción del Sector por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

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. 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 C-16 (RT) AREPOL CHAPARRAL 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 398.420 m² de los que 37.167 m² están dedicados a la red viaria y 57.630 m² son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

Los terrenos objeto de la presente ordenación están enclavados de forma irregular, se encuentran al Suroeste del centro urbano de Mijas y a 500 metros de la carretera Mijas-Coin. Limita al Norte con la urbanización Mijas la Nueva al Oeste con el arroyo real y al Este con un camino público.

2.2 RED VIARIA

El sector cuenta con un trazado ordenado a partir de una trama viaria organizada en malla teniendo como entrada principal la Autopista AP-7, adaptándose su trazado a las características topográficas de la finca a medida que nos vamos adentrando en ella.

A partir de del acceso directo desde la AP-7 a la C/ Cedro se dispone de un primer anillo viario que engloba las zonas residenciales de mayor densidad volumétrica.

La C/ Cedro atraviesa el sector de Sur a Norte conectando las distintas calles en todo su recorrido, la C/ Castaño y la C/ Aralia se conectan con esta por el Este.

En la visita de campo se ha comprobado que los viales y aceras de las zonas urbanizadas se encuentran en buen estado a falta de ejecutar algunos viales en todo su recorrido.

En la C/ Nogal no disponemos de acerado a ningún lado del vial y en la C/ castaño no disponemos de acerado en algunos tramos.

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

Tipo A: sección transversal ancho de 15m, zona de rodadura 10m, 1m mediana y dos aceras de 2 m.

Tipo B: sección transversal ancho de 10m, zona de rodadura 7m y dos aceras de 1,5m.

Calles principales Tipo A y la el resto de calles son de Tipo B.

En la visita de campo se ha comprobado que los viales y aceras no se encuentran ejecutados en su totalidad.

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 distintas zonas verdes: ZV7 1.660 m², ZV8 1.250 m², ZV9 2.050 m², ZV10 26.245 m², ZV11 5.850 m², ZV12 690 m², ZV13 1.450 m², ZV14 9.950 m² que suman una cantidad de 126.885 m² de zonas de uso público, según el Plan Parcial de Ordenación Urbana.

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

La acometida de la red general está ubicada en el cruce de la C/ Cedro con la C/ Geranio, se puede apreciar una tubería de grandes dimensiones que no aparece en el levantamiento de Acosol S.A.

La distribución de la red se desarrolla por la C/ Cedro con una tubería de FD 150 mm para bifurcarse posteriormente en ambos sentidos hacia la C/ Aralia con una tubería de las mismas dimensiones.

En la zona urbanizada sin edificaciones situada al noroeste del sector, la red genera un cinturón con una tubería de PE 90mm.

En este sector encontramos un depósito rectangular de 1.500 m³ para abastecer al 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 paralelas a las calles de la urbanización conectadas mediante pozos, las tuberías son de HG 250 mm en C/ del Valle y de HG 300 mm en Avenida Real.

En trabajo de campo hemos comprobado que no existen instalaciones de saneamiento por los viales de la urbanización.

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 Cemosa, 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 están dotadas de instalación eléctrica, en el trabajo de campo podemos ver las distintas arquetas.

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 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.

En el trabajo de campo hemos comprobado que en la actualidad toda la urbanización cuenta con alumbrado público.

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 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, 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 Vial según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 02: Ausencia de Vial según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 03: Ausencia de Vial según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 04: Ausencia de Vial según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 05: Ausencia de Vial según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 06: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).

- Vial 07: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).

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.

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 Anejo N°1.- Anejo fotográfico y Plano N°2.- Viario y zonas verdes.

3.2 ZONAS VERDES PUBLICAS

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 discordancias 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 Anejo N°1.- Anejo fotográfico, 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.

Una vez hecho el estudio de campo y analizado en gabinete, se han detectado las siguientes incidencias:

- Abastecimiento 01: Ausencia de servicio según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).

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.

Una vez hecho el estudio de campo y analizado en gabinete, se han detectado las siguientes incidencias:

- Saneamiento 01: Ausencia de servicio según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).

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.

4 SISTEMAS LOCALES

Se denominan sistemas locales, aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la ciudad y que desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

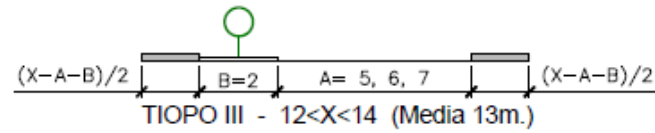
Los sistemas locales garantizan la conexión y coherencia con la ordenación de las áreas y ámbitos colindantes.

A través de la información aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas, el Sector SUP-C16 tiene que ejecutar los siguientes sistemas locales de comunicaciones:

- SL-C20.1: Vial que conecta los sectores SUP-C17 y C22
- SL-C20.3: Vial que conecta los sectores SUP-C17 y SUP-C18(RT)
- SL-C21: Vial que conecta los sectores C24 y SUP-C16(RT)

En el apéndice 1, adjunto en este documento, se muestran los sistemas locales considerados en este apartado.

Según el PGOU 2013, el vial SL.C-20.1 tiene que tener la siguiente sección tipo:



En la actualidad el vial SL.C-20.1 consta de 2 carriles de 3,5 m para cada sentido, aparcamiento en batería de 4 m y aceras a ambos lados de 1m de ancho. En la imagen siguiente se muestra la sección actual del vial.



Sección del vial SL-C20.1

Si se compara la actualidad con el PGOU 2013, se puede comprobar que la sección existente no coincide con la sección tipo, por lo tanto el vial debe ser reurbanizado en su totalidad.

De la misma forma, el vial SL-C20.3 tiene que tener, según el PGOU 2013, la sección TIPO III antes descrita.

En la actualidad el vial SL-C20.3 consta de 2 carriles de 3,5 m para cada sentido y aceras a ambos lados de la calzada de 1,5m de ancho. El ancho total de la sección actual es de 10 m, que no coincide con la sección TIPO III, ya que le falta la zona reservada para los árboles. Por lo tanto, éste vial deberá ser reurbanizado también.

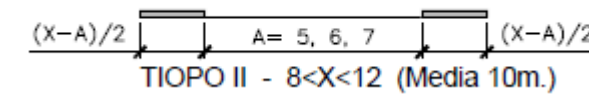
A continuación, se muestra una imagen del estado actual del vial SL-C20.3.



Sección del vial SL-C20.3

Por último, el vial SL-C21 no está ejecutado en su totalidad. Existe una parte de la que está ejecutada que no coincide con la sección tipo definida en el Plan General de Ordenación Urbanística 2013, faltando las aceras a ambos lados de la calzada, tal y como se muestra en la siguiente imagen.

Según el Plan General de Ordenación Urbanística 2013 el vial SL-C21 tiene que tener la siguiente sección tipo:



En la actualidad el vial consta de dos carriles de 3,00m de ancho para cada sentido y acera a ambos lados de 2,00m de ancho en un tramo del vial, faltando las aceras en distintos tramos del vial. En la siguiente imagen se muestra un tramo en la que se puede ver la ausencia de aceras a ambos lados.



Sección del vial SL-C21



Apéndice 1. Sistemas locales de comunicaciones