



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.....	3
3.3.1	RED DE ABASTECIMIENTO	3
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, Cemos Ingeniería y Control, S.A. ha sido adjudicatario 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. 21 de Septiembre de 1974.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 1999
- 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 Finca Calahonda, perteneciente tanto al lote 1 (C-7 Doña Lola), sector calificado como urbano en el Plan General de Ordenación Urbana año 1987, como al lote 3 (SUP-C04(RT) Finca Calahonda), sector calificado como urbanizable en el PGOU año 1999, se encuentra situado en el término municipal de Mijas y tiene una superficie total de 189.280 m² de los cuales 15.998 m² están dedicados a la red viaria y 31.790 m² a las zonas verdes públicas, según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

En esta memoria se estudia el sector perteneciente al lote 3, SUP-C04(RT) Finca Calahonda.

El Sector se encuentra al Norte de la carretera N-340 Cádiz-Málaga a la altura del P.K. 204,540. Limita la finca al Este con las urbanizaciones de Calypso y Ana María, al Oeste con la urbanización Sitio de Calahonda, y al Sur con la carretera N-340.

2.2 RED VIARIA

El acceso al Sector se hace directamente desde la Autovía A-7 por medio de una arteria principal (C/Adarves) que se ramifica en varias calles, las cuales dan acceso a las distintas zonas de la urbanización.

La arteria principal tiene un ancho de 12 m de los cuales 2 m son de acera, 1 m a cada lado del vial, y el resto de viales cuentan con un ancho de 7 m de los cuales 2 m son de acera, 1m a cada lado del vial. La C/Ana María es la única calle del Sector que no tiene acerado en uno de sus tramos.

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

2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Tras la inspección visual en campo, se ha comprobado que el sector de estudio cuenta con dos zonas verdes públicas. Una de ellas, es el Parque los Olivos que se desarrolla a lo largo de la C/Adarves. La otra zona verde pública se sitúa en la trasera de la calle sin salida. Dicha zona no está habilitada, pero si se ha respetado el espacio.

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 de estudio para el análisis del estado actual de la red de abastecimiento de aguas, ha sido aportada por la compañía Acosol S.A., Abastecimiento de Agua y Saneamiento de la Costa del Sol, gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

La urbanización de Finca Calahonda se abastece de agua potable a través de un depósito distribuidor, depósito Calypso III, situado a la cota +41m, que tiene una capacidad de 800 m3. De él parte una red general, de 150 mm de FD, que discurre por la calle Adarves, conectando con las redes generales de los ámbitos colindantes. La red interior, de diámetros variables (125 mm y 80 mm) de FD, discurre por el resto de viales, con las correspondientes llaves de paso en previsión de posibles averías, dando servicio a la totalidad de las parcelas.

2.4.2 RED DE SANEAMIENTO

La documentación utilizada para el estudio del estado actual de la red saneamiento, ha sido aportada por la compañía Acosol S.A., Abastecimiento de Agua y Saneamiento de la Costa del Sol, gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

El Sector cuenta con un sistema red separativa.

El vertido de aguas pluviales se realiza a los arroyos existentes cercanos a la zona y el de las aguas residuales se conecta con el colector general de la red de saneamiento.

Los materiales y diámetros de los conductos empleados en la red de saneamiento son variables. Ver plano N°4.2. Red de saneamiento. Planta sobre levantamiento topográfico 2016.

2.4.3 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La documentación utilizada para el estudio del estado actual de la red eléctrica ha sido obtenida por Cemosa a través de la empresa Inkolan.

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

En el *Plano N°5.2. Red eléctrica. Planta sobre levantamiento topográfico 2016.* se recoge la información de la red actual de Endesa. Como se puede observar Endesa no tienen la red de baja tensión totalmente digitalizada, pero en campo se ha comprobado la existencia de arquetas de Endesa en las calles que aparentemente no tiene red de energía eléctrica.

2.4.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La documentación que ha sido objeto de 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

En el plano *N°6.2. Red de alumbrado público. Planta sobre levantamiento topográfico 2016,* se recoge la información de la red de alumbrado público. Como se puede observar en el plano, todas las calles del Sector cuentan con alumbrado público.

2.4.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

La documentación utilizada para el estudio del estado actual de la red de telecomunicaciones ha sido obtenida por Cemosa a través de la empresa Inkolan.

La empresa encargada de la gestión de la red de telecomunicaciones en dicho sector es Telefónica.

Según la información obtenida por Cemosa, la red de telecomunicaciones transcurre por los viales existentes, distribuyéndose a las parcelas residenciales y al equipamiento de dicho sector. Ver plano N°7.2. *Red de telecomunicaciones. Planta sobre levantamiento topográfico 2016.*

3 COMPARATIVA DEL ESTADO ACTUAL CON EL PPO

3.1 RED VIARIA

Tras el estudio de campo llevado a cabo, se ha comparado la red viaria actual con el Plan Parcial de Ordenación y el Plan General de Ordenación Urbana, para determinar las distintas incidencias. Estas incidencias pueden ser tanto obras pendientes de ejecutar como obras erróneamente ejecutadas según el Plan Parcial de Ordenación. Entiéndase obras pendientes de ejecutar, aquellas obras que no han llegado a ejecutarse en ninguna de sus partes y obras erróneamente ejecutadas según el Plan Parcial de Ordenación aquellas obras que se han ejecutado, pero están incompletas según indica el Plan Parcial de Ordenación.

A continuación, se enumeran las incidencias:

Obras pendientes de ejecutar

- Vial 01: Vial pendiente de ejecutar según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 02: Vial pendiente de ejecutar según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).

Obras "erróneamente" ejecutadas según el Plan Parcial de Ordenación

- Vial 03: Ausencia de acerado a ambos lados de la calle.
Falta la construcción de las aceras a ambos lados de 1 m de ancho, según el Plan Parcial de Ordenación.
- Vial 04: Ausencia de acerado a un lado de la calle.

Falta la construcción de acerado a un lado de la calle de 1 m de ancho, según el Plan Parcial de Ordenación.

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.

Los viales que no cuentan con incidencias están ejecutados correctamente según 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° 2.- Viarios y zonas verdes.

3.2 ZONAS VERDES PÚBLICAS

De igual forma que con la red viaria, se ha llevado a cabo un estudio de campo para comprobar que las zonas verdes que se han aprobado en el Plan Parcial de Ordenación y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de dicho sector, están ejecutadas correctamente y que se disponga la superficie reservada para tal fin.

Tras el estudio, se han detectado las siguientes incidencias:

- Zona verde 01: Inexistencia de zona verde pública.

Según el Plan Parcial de Ordenación tiene que existir una zona verde pública y en la actualidad existe un tramo de vial y viviendas.

- Zona verde 02: Inexistencia de zona verde pública.

En el estudio de campo se ha comprobado que en esta zona se está edificando y no se respeta la superficie de zona verde pública. Esta superficie, el Plan General de Ordenación Urbana 2013 no la recoge como zona verde pública.

- Zona verde 03: Inexistencia de zona verde pública.

Según el Plan Parcial de Ordenación, debe existir una zona verde pública, tal como se indica en planos. Dicha superficie no coincide con la del Plan General de Ordenación Urbana.

Para más información gráfica, ver Anejo N°1.- Anejo fotográfico, Plano N° 2.- Varios y zonas verdes.

3.3 SISTEMAS TÉCNICOS

3.3.1 RED DE ABASTECIMIENTO

En cuanto se refiere a la red de abastecimiento el Sector está suministrado en su totalidad tal y como se puede ver en el Plano N°3.2. Red abastecimiento. Planta sobre levantamiento topográfico 2016.

Se han considerado como incidencia los dos tramos de los viales sin ejecutar, según el Plan Parcial de Ordenación:

- Abastecimiento 01: Inexistencia de red de abastecimiento.
- Abastecimiento 02: Inexistencia de red de abastecimiento.

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

3.3.2 RED DE SANEAMIENTO

De igual manera que en la red de abastecimiento, el Sector está suministrado de la red de saneamiento en su totalidad.

En este apartado no se puede llevar a cabo ninguna comparativa, ya que en el Plan Parcial de Ordenación no hay ningún plano que haga referencia a la red de saneamiento. Por lo tanto, se presentará el estado actual de dicha red en el plano n°4.2. Red de saneamiento. Planta sobre levantamiento topográfico 2016.

3.3.3 RED DE ENERGIA ELECTRICA

En el plano N°5.2. Red eléctrica. Planta sobre levantamiento topográfico 2016. se puede observar que Endesa no tiene la red totalmente digitalizada. En el estudio de campo se ha comprobado que en todas las calles del Sector existen arquetas de Endesa.

Las únicas incidencias que se contemplan son referentes a los viales que faltan por ejecutar según el Plan Parcial de Ordenación:

- Energía eléctrica 01: Inexistencia de la red de energía eléctrica.
- Energía eléctrica 02: Inexistencia de la red de energía eléctrica.

3.3.4 RED DE ALUMBRADO PUBLICO

Según se puede ver en el *Plano N°6.2. Red de alumbrado público. Planta sobre levantamiento topográfico 2016* todas las calles recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana 2013 cuentan con alumbrado público.

Haciendo la comparativa con el Plan Parcial de Ordenación, se detectan las siguientes incidencias:

- Alumbrado público 01: Inexistencia de la red de alumbrado público, según el Plan Parcial de Ordenación.
- Alumbrado público 02: Inexistencia de la red de alumbrado público, según el Plan Parcial de Ordenación.

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

En este apartado no se puede llevar a cabo ninguna comparativa, ya que en el Plan Parcial de Ordenación no hace referencia a la red de telecomunicaciones. Por lo tanto, se presentará el estado actual de dicha red en el plano n°7.2. Red de Telecomunicaciones. Planta sobre levantamiento topográfico 2016.