



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	1
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, 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 del Planeamiento. 17 de Febrero de 1989.
- 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 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 Anejo1. 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-S19(RT) ROSA DE PIEDRAS 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. Tiene una superficie total de 65.326 m², de los cuales 5.504 m² están dedicados a la red viaria y 14.770 m² a las zonas verdes públicas, según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

2.2 RED VIARIA

En cuanto se refiriere a la red viaria, se ha comprobado que el sector cuenta con tres viales. Uno de ellos es el acceso principal al sector que conecta con la carretera de Coín y los dos restantes dan acceso a las viviendas de la urbanización.

El vial principal, cuenta con una sección de variable, ya que el acerado es discontinuo a lo largo de su recorrido. Uno de los viales secundarios situado al Sur del Sector, es una calle sin salida, con una sección de 5,50 m de ancho y 1, 20 m de acera a un lado de la calzada. Y por último el vial situado al Noroeste del Sector, cuenta con 10,5 m de ancho, de los cuales 5 m son de aparcamiento.

2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Tras la inspección visual en campo, se ha comprobado que el sector de estudio está rodeado de zona verde pública en todo su contorno.

Para más información gráfica consultar el Anejo N°1.- Anejo fotográfico.

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.

En el plano N°3.2. Red de abastecimiento. Planta sobre levantamiento topográfico 2016. se puede ver que el Sector está totalmente abastecido. La distribución se realiza con tuberías de material único (PE) pero con diámetros variables (63 mm, 40 mm y 90 mm).

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.

Como se puede ver en el plano N°4.2. Red de saneamiento. Planta sobre levantamiento topográfico 2016. la red de saneamiento está realizada en todo su trazado, así como la existencia de una depuradora. La red es de HG 200 mm en todo el Sector.

2.4.3 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

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

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

El plano N°5.2. Red eléctrica. Planta sobre levantamiento topográfico 2016. representa el estado actual de la red de energía eléctrica en el Sector. Como se observa, está suministrado en su totalidad.

2.4.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La documentación que ha sido objeto 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 trabajo de campo se ha comprobado que en la actualidad, toda la urbanización cuenta con alumbrado público con la existencia de las farolas, tal y como se puede observar en el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico.

2.4.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

La documentación utilizada para el estudio del estado actual de la red de telecomunicaciones ha sido obtenida por Cemos 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 Cemos, la red de telecomunicaciones transcurre por los viales existentes, distribuyéndose a las parcelas residenciales y al equipamiento de dicho sector.

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 "erróneamente" ejecutadas según el Proyecto de Urbanización

- Vial 01: Ausencia de acerado a ambos lados de la calle.
Falta la construcción de las aceras a ambos lados de 1,2 m de ancho, según el Plan Parcial de Ordenación.
- Vial 02: Ausencia de acerado a un lado de la calle.
Falta la construcción de la acera de 1,2 m de ancho, 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 1,2 m de ancho, según el Plan Parcial de Ordenación.
- Vial 04: Ausencia de acerado a un lado de la calle.
Falta la construcción de la acera de 1,2 m de ancho, según el Plan Parcial de Ordenación.
- Vial 05: Ausencia de acerado a ambos lados de la calle.
Falta la construcción de las aceras a ambos lados de 1,2 m de ancho, según el Plan Parcial de Ordenación.
- Vial 06: Ausencia de acerado a ambos lados de la calle.
Falta la construcción de las aceras a ambos lados de 1,2 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.

Para más información gráfica consultar el Anejo N°1.- Anejo fotográfico y 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 contemplan en el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de dicho sector, están ejecutadas correctamente y que se disponga la superficie reservada para tal fin. Según el Plan Parcial de Ordenación, debe de existir un total de 14.770m² de espacio libre.

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 consultar el Anejo N°1.- Anejo fotográfico y Plano N°2.- Viarios y zonas verdes.

3.3 SISTEMAS TÉCNICOS

3.3.1 RED DE ABASTECIMIENTO

En cuanto se refiere a la red de abastecimiento, no se han encontrado incidencias, ya que 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.

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

3.3.2 RED DE SANEAMIENTO

De igual manera que en la red de abastecimiento, no se han encontrado incidencias. El estado actual de la red se corresponde con la distribución aprobada en el Plan Parcial de Ordenación.

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

3.3.3 RED DE ENERGIA ELECTRICA

Tras el análisis comparativo de la red eléctrica entre el Plan Parcial de Ordenación y el trabajo de campo, no se ha detectado ninguna incidencia.

Para más información gráfica, ver Anejo N°1.- Reportaje fotográfico y Plano N° 5.- Red 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 cuentan con alumbrado público tal como indica el Plan Parcial de Ordenación. Por lo tanto en éste ámbito, no hay incidencias.

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 en ninguno de sus documentos. 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.