



# MEMORIA

## MEMORIA

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
1.1	OBJETO.....	1
1.2	ANTECEDENTES.....	1
1.3	CONSIDERACIONES GENERALES .....	1
<b>2</b>	<b>ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN .....</b>	<b>1</b>
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
<b>3</b>	<b>COMPARATIVA DEL ESTADO ACTUAL CON EL PPO .....</b>	<b>2</b>
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 PÚBLICO .....	3
3.3.5	RED DE TELECOMUNICACIONES .....	3
<b>4</b>	<b>SISTEMAS LOCALES .....</b>	<b>3</b>

## 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:

- Aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación. 06 de Noviembre de 1987.
- Aprobación definitiva del Proyecto de aprobación de Urbanización. 15 de Septiembre de 1989.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación 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 SUP-C9 (RT) 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 115.375 m<sup>2</sup> de los cuales 24.835 m<sup>2</sup> están dedicados a la red viaria y 18.235 m<sup>2</sup> son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

La finca tiene forma poligonal, y es colindante al noreste con la carretera de la Cala a Mijas, con terrenos de la unidad de ejecución UE-C.9 y con el sector de suelo urbanizable programado, SUP-C.18 y al sureste con los terrenos del sistema general SG-C.5.

### 2.2 RED VIARIA

EL viario está formado principalmente por un eje que se desplaza de oeste a este en la zona colindante con la C.N 340 y sube de sur a norte con igual sección hasta llegar a la calle N<sup>o</sup>4, a lo largo de este eje se abren perpendicularmente otros viales de menor sección que adaptándose a la topografía existente conectan y comunican las parcelas entre sí.

El viario principal está formado por una calzada de 8 metros con acera a cada lado de 2 metros cada una. El viario secundario tiene igual diseño pero variando tan solo la sección de la calzada que es 6 metros.

Para más información gráfica, ver el Anejo N<sup>o</sup>1.- Reportaje fotográfico y Plano N<sup>o</sup>2- Viarios y zonas verdes.

### 2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

La zona verde pública se encuentra situada al noreste de la urbanización, unificada en una sola zona con una superficie de 13.550 m<sup>2</sup>. Además de una zona no computable de 4.685 m<sup>2</sup>.

Para más información gráfica, ver el Anejo N<sup>o</sup>1.- Reportaje fotográfico y Plano N<sup>o</sup>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 gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas

La distribución de la red está conectada a la urbanización colindante por una tubería de FD de 100 mm de diámetro de la que parten perpendicular bajo los viales secundarios tuberías de PVC de distintos diámetros. También se utiliza tuberías de PE de 90 y 50 mm para abastecer al resto de la urbanización.

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

Las redes de saneamiento discurren bajo los viales con tuberías de diversos materiales y diámetros, las cuales están conectadas entre si y a las urbanizaciones colindantes.

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 por Cemos, a partir del centro de transformación parten las distintas líneas de baja tensión discurren por los viales y estarán soterradas de arqueta en arqueta para posteriormente derivarse a cada particular.

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 de la red de energía eléctrica 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 a lo largo de los viales para alimentar a las luminarias de las calles que están integradas en farolas.

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 documentación obtenida por Cemos, la red de telecomunicaciones discurre paralela en su mayoría a la red de energía eléctrica discurren bajo los viales del sector y abasteciendo al sector de este servicio.

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 Urbana, el Plan General de Ordenación Urbana y el estado actual del sector.

- VIAL 01: Tras el análisis se observa que no se ha ejecutado la continuación de la avenida de las Orquídeas en sentido este tal como indica 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, ver Anejo N°1.- Anejo fotográfico, Plano N° 2.- Viario y zonas verdes.

#### 3.2 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Se han analizado las discrepancias de las zonas verdes públicas haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación, el Plan General de Ordenación Urbana y el estado actual del sector.

- ZONA VERDE 01: El Plan Parcial de Ordenación indica que desde la avenida de las Orquídeas hacia la zona verde debería haber una senda peatonal para el acceso a ella pero dicha senda no se encuentra ejecutada.

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 1.000m<sup>2</sup> de jardines y no podrá tener una superficie inferior a 200m<sup>2</sup> 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 (1.200m<sup>2</sup>) 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 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.

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.- Anejo fotográfico, 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 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.

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.- Anejo fotográfico, Plano N° 4.- Red de saneamiento.

### 3.3.3 RED DE ENERGIA ELECTRICA

Se han analizado las discrepancias de las redes de energía eléctrica haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación Urbana, 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.- Anejo fotográfico, Plano N° 5.- Red eléctrica.

### 3.3.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Se han analizado las discrepancias de las redes de energía eléctrica haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación Urbana, la cartografía aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas, el estado actual de las redes obtenido por Cemosa gracias Exmo. Ayuntamiento de Mijas al 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.- Anejo fotográfico, Plano N° 5.- Red eléctrica.

### 3.3.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

Se han analizado las discrepancias de las redes de telecomunicaciones haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación Urbana, 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 6.- Red de Alumbrado Público.

## 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, se deduce que el Sector SUP-C9 tiene que ejecutar los siguientes sistemas locales de comunicaciones:

- SL-C14: Vial que conecta los sectores C-12 y SUP-C9
- SL-C15: Vial que conecta los sectores C-12 y SUP-C9

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

Como se puede observar el vial SL-C15 no está ejecutado, mientras que el vial SL-C14 si se encuentra ejecutado.

Los viales que no están ejecutados se contemplarán en el presupuesto como un capítulo aparte, que hará referencia a los sistemas locales pendientes de ejecutar.

## **Apéndice 1. Sistemas locales de comunicaciones**