



# 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.....	2
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 PUBLICO .....	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 General de Ordenación Urbana 1999.
- Aprobación del Plan Parcial de Ordenación Urbana. 28 de Abril de 2003.
- Aprobación de la Modificación del Proyecto de Reparcelación. 14 de Mayo de 2004.
- Aprobación de la Modificación del Proyecto de Reparcelación. 07 de Septiembre 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 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-L5 SIERREZUELA II 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 114.500 m<sup>2</sup> de los cuales 26.451 m<sup>2</sup> están dedicados a la red viaria y 15.429 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 una forma aproximadamente triangular, y se encuentra ubicada al este de la Autopista AP-7 y es colindante al noroeste con el sector L-4 "La Sierrezuela", al sureste con la finca de D.Cristobal Martín, y al oeste con el Camino de acceso y el Arroyo Cañadón de la Manzanilla.

### 2.2 RED VIARIA

El acceso al sector se produce a través de una conexión con el sector colindante "La Sierrezuela", a través de la C/ Rosas, de la cual parte la red interior viaria formada por dos calles principales, C/ Hierbabuena y C/ Hierbaluisa. La C/ Hierbaluisa atraviesa al sector de norte a sur por el oeste del mismo. Esta calle se conecta a la C/ Hierbabuena, la cual es conectada de oeste a este por la C/ comino y la C/ Poleo paralelas una a otra. Además se encuentran conectadas por una zona peatonal de norte a sur. La C/ Menta recorre la zona sur del sector conectándose con los viales secundarios y permitiendo así una buena comunicación viaria en el sector.

Se estable dos tipos de viales en el sector, la C/ Hierbabuena y la C/ Hierbaluisa tienen una calzada de 7m., una franja de aparcamientos en cordón de 2 m. y una acera de 2m a cada lado de la calzada. El resto de los viales tiene una calzada de 6m y una acera a ambos lados de la calzada de 2m de anchura.

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

### 2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Dicho sector se compone de dos grandes zonas verdes bien diferenciadas. La primera con una superficie de 12.658 m<sup>2</sup>, se encuentra situada en la zona noroeste del sector y la segunda zona está constituida por una superficie de 2.771 m<sup>2</sup>, ubicada en el suroeste del sector. Estas zonas serán destinadas a áreas libres.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y plano 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 de la red consiste en una tubería FD de 150 mm de diámetro que parte del depósito, ubicado en la zona norte del sector y transcurre por el vial principal. A partir de estas tuberías se abastecen las tuberías de PE de 90 mm de diámetro que transcurren por los viales abasteciendo así de agua potable a las viviendas y zonas verdes.

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

El saneamiento proyectado es separativo, disponiéndose de dos redes, una de pluviales y otra de fecales. Ambas redes, son en su mayoría paralelas entre sí, que discurren por los viales, dando servicio a la totalidad de las parcelas.

La red de pluviales está formada por tuberías TJ de diámetro 400 mm, vertiendo sus aguas al cauce del Arroyo del Cañadón de la Manzanilla.

La red de fecales está formada por tuberías de TJ de diámetro 315 mm paralela a la red de pluviales en todos sus tramos. El desagüe de fecales se efectúa a instalaciones existentes mediante colectores de conexión fuera del sector.

Se ha detectado una incidencia de escasa índole económica a resolver con la empresa Acosol S.A.

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 Cemosá, a partir del transformador sale todas las líneas de baja tensión a las distintas viviendas, estarían soterradas de arqueta en arqueta para posteriormente derivarse a cada particular.

Para las zonas donde no se contempla información en los planos se ha comprobado en el estudio a campo la existencia de arquetas de energía eléctrica en el sector.

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 alumbrado público ha sido aportada 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. Se observa la presencia de un contador municipal en la zona ubicado en la C/ Menta.

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**

Este sector no se dispone de levantamiento de redes de telecomunicaciones. No obstante se ha realizado un trabajo de campo, basándose en el Plan Parcial de Ordenación, en el que se observa arquetas de redes de telecomunicaciones en los viales.

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.

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° 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.

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° 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.

## **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-C18 tiene que ejecutar los siguientes sistemas locales de comunicaciones:

- SL-L8: Vial que conecta los sectores L4 y SUP-L5

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

El vial SL-L8 no se encuentra ejecutado en la actualidad.



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