



---

# MEMORIA

## MEMORIA

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>2</b>
1.1	OBJETO .....	2
1.2	ANTECEDENTES .....	2
1.3	CONSIDERACIONES GENERALES .....	2
<b>2</b>	<b>ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN.....</b>	<b>2</b>
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
<b>3</b>	<b>COMPARATIVA DEL ESTADO ACTUAL CON EL PPO .....</b>	<b>3</b>
3.1	RED VIARIA .....	3
3.2	ZONAS VERDES PÚBLICAS .....	4
3.3	SITEMAS 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

## 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. 19 de Diciembre de 1972.
- Aprobación Proyecto de Urbanización. 13 de Abril de 1981.
- 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 y el Proyecto de Urbanización aportados 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 y Proyecto de Urbanización 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 C.13 LAS MIMOSAS perteneciente al lote 1, sector clasificado como urbano en el Plan General de Ordenación Urbana año 1987, se encuentra situado en el término municipal de Mijas.

Según el Plan Parcial de Ordenación, el sector cuenta con una extensión superficial de 50.000m<sup>2</sup>, de los cuales 8.644m<sup>2</sup> son zonas verdes públicas y 8.730m<sup>2</sup> están dedicados a la red viaria. El sector está ubicado a la altura del km. 206 de la C-N 340 de Cádiz a Barcelona, con la que linda por su cara Norte. Por el sur linda con la playa y el mar, al Este con propiedad particular y al Oeste con un arroyo.

Cabe destacar que el límite del sector según el PGOU del 2013, no coincide con el límite del sector del Plan Parcial de Ordenación aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas, siendo éste último más pequeño que al actual. Por tanto, el ámbito de estudio que compete en esta memoria será el límite del sector definido en el Plan Parcial de Ordenación.

### 2.2 RED VIARIA

En cuanto se refiere a la red viaria, el sector está compuesto por un único vial denominado Avenida del Descubrimiento. Dicha Avenida constituye la calle básica de la ordenación, con doble calzada y aparcamientos en batería apoyados a los dos lados de cada calzada.

El tramo inicial de la Avenida, tiene la siguiente sección:

- Aparcamiento en batería
- Calzada
- Aparcamiento en línea, central.
- Calzada
- Aparcamiento en batería

El siguiente tramo tiene la sección siguiente:

- Aparcamiento en batería
- Calzada (doble sentido)
- Aparcamiento en batería
- Bordillo

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y Plano N° 2.- Viario 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, colindantes con la Autovía A-7.

Para más información gráfica consultar el Anejo N°1.- Anejo fotográfico y Plano N°2.- Viarios y zonas verdes.

### 2.4 SISTEMAS TÉCNICOS

Los sistemas técnicos a definir en este memoria 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 distribución de la red de abastecimiento de la urbanización se desarrolla en la Avenida del Descubrimiento con una tubería de FC-200.

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 utilizada 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.

Concretamente en este sector, la empresa Acosol, S.A. no dispone del levantamiento de la red de saneamiento en dicho sector.

En el estudio de campo se ha comprobado la existencia de arquetas de saneamiento e imbornales.

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

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 suministradora de la energía eléctrica (Endesa), no dispone de la línea de BT digitalizada en este sector.

En la visita a campo se ha observado que existe una línea aérea de Media Tensión a 20KV que atraviesa el Sector de este a oeste. También se ha comprobado la existencia de un centro de transformación y la existencia de arquetas por las que discurre la red eléctrica.

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 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.

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

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.

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.

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

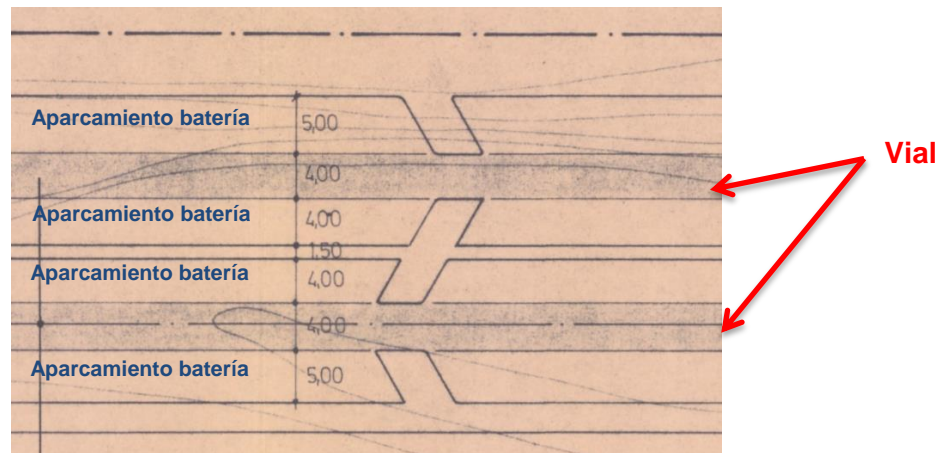
Tras el estudio de campo llevado a cabo, se ha comparado la red viaria actual con la red del Plan Parcial de Ordenación y del Plan General de Ordenación Urbana, para determinar las distintas incidencias. Estas incidencias pueden ser tanto obras pendientes de ejecutar como obras “erróneamente” ejecutadas 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 o mal ejecutadas según indica el Plan Parcial de Ordenación.

A continuación, se enumeran las incidencias:

#### Obras “erróneamente” ejecutadas según el Plan Parcial de Ordenación

- Vial 01: Reurbanización de la Avenida, debido a que la sección no se corresponde con el Plan Parcial de Ordenación.

Según el Plan Parcial de Ordenación la sección tipo de la Avenida del Descubrimiento debería de ser la siguiente:



Es decir, según el PPO la Avenida constaría de doble calzada y aparcamientos en batería apoyados a los dos lados de cada calzada, conformando un total de 27,5m de ancho. En la actualidad la Avenida tiene un ancho máximo de 20 m.

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 el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y Plano N° 2.- Viario 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.

A continuación, se describen las incidencias encontradas:

- Zona verde 01: Ausencia de zona verde pública.

Según el Plan Parcial de Ordenación debería de existir una zona verde pública. En la actualidad no está ejecutada, de todas formas es inaccesible, ya que existe una puerta que impide el paso. Dicha zona no se contempla en el Plan General de Ordenación Urbana, pero sí en el Plan Parcial de Ordenación.

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.