



---

# 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	SISTEMAS 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. 01 de Abril de 1976.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 1987.
- Aprobación del Planeamiento. 20 de Julio de 1989.
- 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 El 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 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 C21 CHAPARRAL DE LA CONDESA perteneciente al lote 1, sectores calificados como urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana año 1987 se encuentra situado en el término municipal de Mijas con una superficie total de 810.000 m<sup>2</sup> de los que 81.463 m<sup>2</sup> están dedicados a la red viaria y 404.595 m<sup>2</sup> son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

El sector se encuentra situado en la zona Sur del término municipal de Mijas, su delimitación física en el sur es con la autopista A-7, en su parte Este es limítrofe con el sector SRP C13 (RT) y SUP C14, en su parte Oeste es limítrofe con SUP C12 (RT), C18 y C19.

### 2.2 RED VIARIA

El sector cuenta con un trazado lógico que se adapta al terreno y sin sufrir grandes variaciones.

Los accesos a este sector se realizan desde la Autovía A-7 a continuación de la trama viaria de las zonas consolidadas, manteniendo sustancialmente invariable el vial principal previsto en el Plan Parcial. En su zona Norte el acceso puede ser realizado a través del Camino del chaparral.

El camino de las fincas del chaparral cruza el sector de Norte a Sur comunicando el sector a través de la C/ Romeral para desembocar a la zona Oeste donde la calle que se desarrolla por el sector es la C/ Jaramar.

A efectos de dimensionado las calles han sido consideradas de dos tipos:

Tipo A: sección transversal ancho de 9,20 m, zona de rodadura 6,00 m y dos aceras de 1,60 m.

Tipo B: sección transversal ancho de 8,60 m, zona de rodadura 5,40 m y dos aceras de 1,60 m.

En la visita de campo se ha comprobado que los viales y aceras no se encuentran ejecutados en su totalidad.

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

### 2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

El sector cuenta con una zona verde pública, en la actualidad no hay cambios de usos en la parcela de la urbanización en lo referente a zonas verdes.

La zona verde publica ubicada dentro de la urbanización suma una cantidad de 404.595 m<sup>2</sup> de zonas de uso público según el Plan Parcial de Ordenación.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y Plano N° 2.- Viario 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 impulsión de la red general se desarrolla por el Camino del Chaparral con una tubería de FD 300 mm.

En este sector la compañía Acosol S.A. no dispone del levantamiento de las redes, el trabajo realizado en campo nos permite afirmar que el sector dispone de abastecimiento.

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 de saneamiento ha sido aportada por la compañía Acosol S.A. gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

En este sector la compañía Acosol S.A. no dispone del levantamiento de las redes, el trabajo realizado en campo nos permite afirmar que el sector dispone de saneamiento.

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 y el trabajo en campo realizado por Cemosa, las líneas de media tensión se desarrollan subterráneamente por el acerado de las distintas calles del sector.

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

Según nuestra documentación gráfica las distintas calles del sector están dotadas de instalación eléctrica, en el trabajo de campo podemos ver las distintas arquetas.

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 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.

La red de alumbrado público se desarrolla paralela a la de baja tensión como norma general para alimentar las luminarias de las calles integradas en farolas con mástil metálico.

En el trabajo de campo se ha comprobado que en la actualidad toda la urbanización cuenta con alumbrado público.

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 información obtenida por Cemosa, la red de telecomunicaciones transcurre por el vial existente, 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.

En el trabajo de campo hemos verificado que las instalaciones se desarrollan de forma aérea.

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

Una vez hecho el estudio de campo y analizado en gabinete, se han detectado las siguientes incidencias:

- Vial 01: Ausencia de VIAL TIPO B según el Plan Parcial de Ordenación (PPO)..
- Vial 02: Ausencia de Acera según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 03: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 04: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 05: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 06: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 07: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 08: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 09: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 10: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 11: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).

- Vial 12: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).

El resto de viales están ejecutados correctamente según el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

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 y Plano N°2.- Viarios y zonas verdes.

### **3.2 ZONAS VERDES PÚBLICAS**

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, pudiendo afirmar que no existen discrepancias significativas entre ellos.

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 01) 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 el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y Plano N° 2.- Viario y zonas verdes.

### **3.3 SISTEMAS TÉCNICOS**

#### **3.3.1 RED DE ABASTECIMIENTO**

El Plan Parcial de Ordenación no refleja ningún plano sobre los servicios técnicos de la red de abastecimiento, por lo que no se ha podido realizar una comparativa de las instalaciones con el estado actual.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico.

#### **3.3.2 RED DE SANEAMIENTO**

El Plan Parcial de Ordenación no refleja ningún plano sobre los servicios técnicos de la red de saneamiento, por lo que no se ha podido realizar una comparativa de las instalaciones con el estado actual.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico.

#### **3.3.3 RED DE ENERGIA ELECTRICA**

El Plan Parcial de Ordenación no refleja ningún plano sobre los servicios técnicos de la red de energía eléctrica, por lo que no se ha podido realizar una comparativa de las instalaciones con el estado actual.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico.

#### **3.3.4 RED DE ALUMBRADO PUBLICO**

El Plan Parcial de Ordenación no refleja ningún plano sobre los servicios técnicos de la red de alumbrado público, por lo que no se ha podido realizar una comparativa de las instalaciones con el estado actual.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico.

### **3.3.5 RED DE TELECOMUNICACIONES**

El Plan Parcial de Ordenación no refleja ningún plano sobre los servicios técnicos de la red de telecomunicaciones, por lo que no se ha podido realizar una comparativa de las instalaciones con el estado actual.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico.