



---

# 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.....	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 de Planeamiento. 30 de Junio de 1975
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 1987.
- Aprobación de Planeamiento.20 de Mayo de 1992.
- 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 C-22 LAS FAROLAS perteneciente al lote 1, sectores clasificados como urbano en el Plan General de Ordenación Urbana año 1987, se encuentra situado en el término municipal de Mijas con una superficie total de 110.567 m<sup>2</sup> de los que 9.933 m<sup>2</sup> están dedicados a la red viaria y 16.232 m<sup>2</sup> son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

La finca se encuentra situada al este del sector SUPC-13 y al oeste del sector SUP.C-17 . La urbanización limita con la carretera A-7 N-340 Algeciras-Barcelona por el lados sur del sector.

### 2.2 RED VIARIA

Se accede a los terrenos desde la carretera N-340, por la entrada existente. La urbanización está conectada con los terrenos colindantes en todas las orientaciones como se puede observar en planos.

La red interior de las calles está formada por una avenida principal denominada avenida central que recorre el sector de norte a sur, de norte a sur son: C/ Amapola, C/ Rosa, C/ Hibiscus, C/Begonia, C/ Latana y C/Jazmin. De dicha avenida, en la zona más al norte, desemboca la C/ Mimosa con terminación en fondo de saco hacia el lado oeste.

En la zona centro-sur, de la Avenida central, aproximadamente perpendicular a ella, salen seis calles hacia el este sin salida, acabadas en fondo de saco. La avenida central está conectada a la C/ Lirio la cual discurre colindante al límite oeste del sector.

Los viales cuentan en su mayoría con acerado a ambos lados de la calzada.

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

### 2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

El sector cuenta con distintas zonas distribuidas por el sector, cuya función es la de jardines o parques.

Todo el límite norte y este consta de una pequeña franja de zona verde, que está conectada con las zonas verdes de las calles Amapola, Rosa, Begonia, Lantana y Jazmin. Además se encuentra conectada al jardín que se encuentra en la Avenida central Alto, donde en al otro lado del vial también hay una zona verde.

En la zona sur del sector, a una de las entradas se encuentra otra de las zonas verdes habilitadas de la urbanización.

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

Este sector no se dispone de levantamiento de redes de abastecimiento. 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 abastecimiento en el sector. Además de un depósito ubicado en una de las zonas verdes del sector al lado oeste del mismo.

La empresa encargada de la gestión de la red de abastecimiento en dicho sector es Acosol.

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

### 2.4.2 RED DE SANEAMIENTO

Para este sector no se dispone de levantamiento de la red de saneamiento. No obstante se ha realizado un trabajo de campo, basándose en el Plan Parcial de Ordenación, en el que se observa imbornales para la recogida de aguas pluviales en los viales.

La empresa encargada de la gestión de la red de saneamiento en dicho sector es Acosol.

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 Cemosa y el estudio realizado en campo, se ha comprobado la existencia de una red de baja tensión la cual discurre bajo los viales y que es alimentada por el centro de transformación ubicado en la zona verde que se encuentra entre la intersección de la C/ Geranio y la Av. Central Alto.

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

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y Plano N°5.- Red de 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.

La red de alumbrado público se desarrolla a lo largo de los viales del sector. Se ha comprobado en campo que en las zonas donde no se observa en plano la existencia de una red de alumbrado público, en la actualidad hay farolas en dicho vial.

Se observa la presencia de un contador municipal ubicado en la zona suroeste del sector y un contador privado o sin contador con la misma ubicación que el centro de transformación.

Para más información gráfica, ver 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, por lo viales discurren postes de telecomunicaciones para abastecer de este servicio al 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

Se han analizado las discrepancias de las zonas verdes haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación Urbana y el Plan General de Ordenación Urbana sobre la Ortofoto, documentación aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

Tras el estudio realizado en campo y el análisis de la información disponible se han detectado las siguientes incidencias.

- VIAL 01: Según el Plan Parcial de Ordenación en la zona verde ubicada en la avenida central alto debería existir unos aparcamientos, sin embargo en la actualidad estos aparcamientos no han sido ejecutados.
- VIAL 02: No han sido ejecutados las aceras a ninguno de los dos lados de la calzada.
- VIAL 03: Acera a un lado del vial sin ejecutar.

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.- Viarios 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 y el Plan General de Ordenación Urbana sobre la Ortofoto, documentación aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

Tras el análisis de las zonas verdes se puede afirmar que no existen discrepancias de importancia entre el Plan Parcial de Ordenación y el estado actual.

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

### **3.3 SISTEMAS TÉCNICOS**

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

Tal y como se ha indicado en el apartado de la descripción actual de la red de abastecimiento, la empresa Acosol S.A. no dispone del levantamiento de la red en este sector. Sin embargo, se ha llevado a cabo el trabajo de campo para el estudio de la red en el que se ha comprobado la existencia del depósito regulador con la misma ubicación del PPO y la existencia de arquetas de la red de abastecimiento.

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

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

Tal y como se ha indicado en el apartado de la descripción actual de la red de saneamiento, la empresa Acosol S.A. no dispone del levantamiento de la red en este sector. Sin embargo, se ha llevado a cabo el trabajo de campo para el estudio de la red.

En la visita a campo se ha comprobado la ausencia de pozos de registro de la red de saneamiento en la mayoría de los viales, por ellos se ha tomado como ausencia de la red de fecales en todo el sector y se ha denominado como SANEAMIENTO 01.

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

#### **3.3.3 RED DE ENERGÍA 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 Anejo N°1.- Reportaje fotográfico y Plano N° 5.- Red eléctrica.

#### **3.3.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

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**

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.