



---

# 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.....	2
3.3.3	RED DE ENERGIA ELECTRICA .....	2
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. 21 de Septiembre de 1974.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 1987.
- Aprobación definitiva del expediente de Regularización. 29 de Abril de 1991.
- 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-23 MOANA 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 24.390 m<sup>2</sup> de los que 2.265 m<sup>2</sup> están dedicados a la red viaria y 3.600 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 a la altura del km.211 de la CN-340, entre la zona marítimo-terrestre y la propia N-340. Sus límites físicos son al norte por la propia carretera nacional, al sur por la zona marítimo-terrestre, al este por la urbanización "El Faro" y al oeste por la zona litoral y la CN-340.

### 2.2 RED VIARIA

La entrada a la urbanización se realiza a través de un desvío de la autovía A-7.

Una vez entrada a la finca, en la zona oeste se encuentra una zona de aparcamientos y en la zona de centro a este discurre un vial con acerado a ambos lados de la calzada y una zona de aparcamientos en batería. Esta carretera consta con un desvío que termina en fondo de saco. Dicho vial está formado por una calzada y acera a ambos lados de esta.

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 no cuenta con ninguna zona verde pública ya que en campo se ha comprobado que las zonas verdes que se encuentran ejecutadas en el sector son de acceso privado.

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 telecomunicaciones en los viales.

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

Dicho sector no se dispone de levantamiento de la red de energía eléctrica, no obstante, se ha realizado un trabajo en campo en el que se ha comprobado la existencia de tapas de las redes de energía eléctrica.

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

Este sector no se dispone de levantamiento de redes de alumbrado público. No obstante se ha realizado un trabajo de campo en el que se ha podido observar farolas en los edificios.

Para más información gráfica, ver Anejo N°1 Reportaje Fotográfico y Plano N°6.- Red de Alumbrado Público.

#### 2.4.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

Para este sector no disponemos del del levantamiento de la red de telecomunicaciones. Sin embargo se ha realizado un trabajo de campo para la comprobación de la existencia de arquetas en la red de telecomunicaciones.

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 análisis de este servicio se puede afirmar que no existen discrepancias de importancia entre el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el estado actual.

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 la visita de campo y el análisis de la inflamación de la que disponeos se han observado las siguientes incidencias:

- ZONA VERDE 01: Según el Plan Parcial de Ordenación dicha zona están indicada como Zona verde pública, sin embargo en el Plan General lo recoge como zona verde privada, siendo en la actualidad zona verde privada.
- ZONA VERDE 2: Según el Plan Parcial de Ordenación y el Plan General de Ordenación Urbana dicha zona está definida como zona verde publica, en cambio en la actualidad no ha podido ser posible la entrada a dicha zona ya que es privada y se encuentra cercada.

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.

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 de campo hemos comprobado que existen imbornales para la recogida de aguas pluviales.

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

Dicho sector no se dispone de levantamiento de la red de energía eléctrica, no obstante, se ha realizado un trabajo en campo en el que se ha comprobado la existencia de tapas de las redes de energía eléctrica.

Para más información gráfica, ver Anejo N°1.- Reportaje fotográfico y Plano N° 5.- Red eléctrica.

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

Como se ha explicado con anterioridad, no se dispone del levantamiento de la red de alumbrado, no obstante, apoyándose en el plan Parcial de Ordenación, en el trabajo en campo se ha observado la existencia de alumbrado.

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.