



---

# 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	SERVICIOS 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 del Planeamiento. 03 de Noviembre de 1970.
- 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 Proyecto de Urbanización 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 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 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-6 FINCA ANA MARIA 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 42.029 m<sup>2</sup> de los que 9.387 m<sup>2</sup> están dedicados a la red viaria y 4.300 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 al Norte del término municipal de Mijas, entre los puntos kilométricos 204 al 205 de la carretera N-340 Cádiz-Málaga, distando en línea recta de la costa aproximadamente 600 m.

### 2.2 RED VIARIA

El Sector sólo cuenta con 5 calles, siendo 4 de ellas calles resultantes de la ordenación interior de parcelas y distintas zonas que conectan con la vía principal que da acceso a la Urbanización denominada C/ Olivo.

La Urbanización cuenta con 4 tipos de sección de viales diferentes, dos para la vía de acceso principal de 6 m y 5,4 m de ancho y dos para las vías de distribución interna de 4,20 m y 7,3 m de ancho.

Para más información gráfica, ver el Anejo Nº1. Reportaje Fotográfico y Plano Nº2.- Viarios y zonas verdes.

### 2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Tras el estudio en campo, se ha observado que existen dos zonas verdes públicas, que transcurren a lo largo de la C/ Ana Maria.

Para más información gráfica, ver el Anejo Nº1.- Reportaje Fotográfico y Plano Nº2.- 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 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 urbanización de Finca Ana Maria se abastece de agua potable a través de un depósito distribuidor (Depósito Calypso II - Los Adarves), situado a la cota +53m, que tiene una capacidad de 400 m<sup>3</sup>. De él parte una red general de HG, que discurre por la calle del Olivo y da suministro de agua al resto de la parcelas, según se indica en planos.

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., Abastecimiento de Agua y Saneamiento de la Costa del Sol, 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.

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

En la visita a campo se ha comprobado la existencia de un centro de transformación.

En el *Plano N°5.2. Red eléctrica. Planta sobre levantamiento topográfico 2016*, se recoge la información de la red actual de Endesa. En campo hemos comprobado que el centro de transformación no se sitúa según dice el plano, estando éste situado en otro sitio. Para ver la situación actual del centro de transformación ver el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico.

#### 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.

En el plano *N°6.2. Red de alumbrado público. Planta sobre levantamiento topográfico 2016*, se observa que el sector cuenta con la red de alumbrado público en la totalidad de sus calles. se observa la presencia de un contador municipal.

#### 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.

La empresa encargada de la gestión de la red de telecomunicaciones en dicho sector es Telefónica.

En el estudio de campo, se ha observado que la red de telefonía es aérea, según se muestra en el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico.

### 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 Proyecto de Urbanización 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 Proyecto de Urbanización. Entiéndase obras pendientes de ejecutar, aquellas obras que no han llegado a construirse en ninguna de sus partes y obras "erróneamente" ejecutadas según el Proyecto de Urbanización aquellas obras que se han construido, pero están incompletas según indica el Proyecto de Urbanización.

A continuación, se enumeran las incidencias:

##### Obras pendientes de ejecutar

- Vial 06: Vial pendiente de ejecutar, según el Proyecto de Urbanización.

En la actualidad es una calle peatonal, pero según indica el Proyecto de Urbanización está calle debe de estar asfaltada y ser transitada por vehículos.

##### Obras "erróneamente" ejecutadas según el Proyecto de Urbanización

- Vial 01: Ausencia de acerado a un lado de la calle.  
Falta la construcción de la acera de 1,20 m de ancho en el lado que linda con las viviendas, según el Proyecto de Urbanización.
- Vial 02: Ausencia de acerado a un lado de la calle.  
Falta la construcción de la acera de 0,6 m de ancho en el lado que linda con las viviendas, según el Proyecto de Urbanización.
- Vial 03: Ausencia de acerado a ambos lados de la calle.  
Falta la construcción de las aceras a ambos lados de 0,6 m de ancho, según el Proyecto de Urbanización.
- Vial 04: Ausencia de acerado a ambos lados de la calle.  
Falta la construcción de las aceras a ambos lados de 1,5 m de ancho, según el Proyecto de Urbanización.
- Vial 05: Ausencia de acerado a ambos lados de la calle.  
Falta la construcción de las aceras a ambos lados de 1,5 m de ancho, según el Proyecto de Urbanización.

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

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 Proyecto de Urbanización y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de dicho sector, están ejecutadas correctamente y que se disponga la superficie reservada para tal fin.

Tras el estudio, se ha comprobado que falta por ejecutar una zona verde pública (Zona verde 01) según el Proyecto de Urbanización. Dicha zona no se contempla en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

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 02) 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 consultar el Anejo N<sup>o</sup>1.- Anejo fotográfico y Plano N<sup>o</sup>2.- Viarios y zonas verdes.

### **3.3 SERVICIOS TÉCNICOS**

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

Como se puede observar en el Plano N<sup>o</sup>3.- Red de abastecimiento, el depósito actual tiene una capacidad inferior al proyectado según el Proyecto de Urbanización, pero no se ha considerado como incidencia ya que con los años la red de abastecimiento ha sufrido cambios.

El Sector está abastecido en su totalidad, aunque la red de distribución no coincida en diámetros, material ni recorrido con el Proyecto de Urbanización.

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

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<sup>o</sup>1.- Reportaje fotográfico y Plano N<sup>o</sup>4.- Red de saneamiento.

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

En cuanto se refiere a la red de energía eléctrica, tampoco se han encontrado incidencias, ya que el Sector está suministrado en su totalidad tal y como se puede ver en el Plano N<sup>o</sup>5.2. Red eléctrica. Planta sobre levantamiento topográfico 2016.

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

Según se puede ver en el *Plano N<sup>o</sup>6.2. Red de alumbrado público. Planta sobre levantamiento topográfico 2016* todas las calles cuentan con alumbrado público tal como indica el Proyecto de Urbanización. Por lo tanto en éste ámbito, no hay incidencias.

Para más información gráfica, ver el Anejo N<sup>o</sup>1.- Reportaje fotográfico y Plano N<sup>o</sup>6.- Red de alumbrado público.

#### **3.3.5 RED DE TELECOMUNICACIONES**

En este apartado no se puede llevar a cabo ninguna comparativa, ya que en el Proyecto de Urbanización no hace referencia a la red de telecomunicaciones. Por lo tanto, se presentará el estado actual de dicha red en el plano n<sup>o</sup>7.2. Red de Telecomunicaciones. Planta sobre levantamiento topográfico 2016.