



---

# 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.....	3
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 .....	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 Junio de 1971.
- 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 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-8 Calypso, perteneciente al lote 1, sector calificado como urbano en el Plan General de Ordenación Urbana año 1987, se encuentra situado en el término municipal de Mijas. Tiene una superficie total de 110.000 m<sup>2</sup>, de los cuales 18.385 m<sup>2</sup> está dedicados a la red viaria y 12.100 m<sup>2</sup> a las zonas verdes públicas, según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

El Sector C-8 Calypso está en plena Costa del Sol, lindante al Norte de la Autovía A-7 Cádiz-Málaga desde el km 204 Hm .4 hasta el km. 204 Hm.8.

### 2.2 RED VIARIA

El Sector C-8 Calypso cuenta con un entramado de calles de sección variable que generalmente carecen de acerado.

A partir del acceso de la Autovía del Mediterráneo (A7) a la urbanización, parten dos calles denominadas, C/ Pinar y C/ Palmar. La primera de ellas da acceso a la parte central de la Urbanización, mientras que la C/ Palmar da acceso a la parte oriental. La calle del Olivo da acceso a la parte occidental, mientras que las calles del Tomillo, Romeral, Clavel, Geranio, Gardenia, Rosal y Calypso están orientadas según la dirección Este-Oeste.

Las únicas calles que cuentan con aparcamiento son la C/ Calypso, con aparcamientos en batería y la C/ Gardenia con aparcamientos en línea, en ambos lados. Ambas calles son las que se disponen junto a la zona comercial para facilitar el desplazamiento del tránsito rodado a los comercios y las operaciones de carga y descarga de los mismos.

### 2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

El sector cuenta con distintas zonas verdes públicas, distribuidas en distintas parcelas, que conforman un total de 10.308,13 m<sup>2</sup>.

### 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 Calypso se abastece de agua potable a través de un depósito distribuidor situado a la cota +39m, que tiene una capacidad de 350 m<sup>3</sup>. De él parte una red general, de 150 mm de FD, que discurre por la calle del Olivo y por la calle Calypso, conectando con las redes generales de los ámbitos colindantes. La red interior, de diámetros variables (63mm, 50 mm, 75mm, 90mm, y 110mm) de PEAD, discurre por el resto de viales, con las correspondientes llaves de paso en previsión de posibles averías, dando servicio a la totalidad de las parcelas.

#### 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.

La red se compone básicamente de:

- Red general, de 300 mm de material variable (véase en planos), que discurre por la calle San Patricio de Calypso, conectando con las redes generales de los ámbitos colindantes.
- Red interior, de diámetros y materiales variables, que discurre por los viales y da servicio a la totalidad de las parcelas.
- Acometidas y pozo de registro para la totalidad de las parcelas del sector.

#### 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 2 centros de transformación, necesarios para la entrega de la red en media o baja tensión a los usuarios finales.

En el Plano N°5.2. Red eléctrica. Planta sobre levantamiento topográfico 2016, se puede comprobar que el sector cuenta con suministro eléctrico.

#### 2.4.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La documentación que ha sido objeto de 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 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, a excepción de una parte del sector. En campo se ha comprobado que esa zona cuenta con alumbrado público, debido a la existencia de luminarias.

#### 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.

Según la información obtenida por Cemosa, la red de telecomunicaciones es aérea tal, como se muestra en plano N°7.2. Red de telecomunicaciones. Planta sobre levantamiento topográfico 2016 y 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 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:

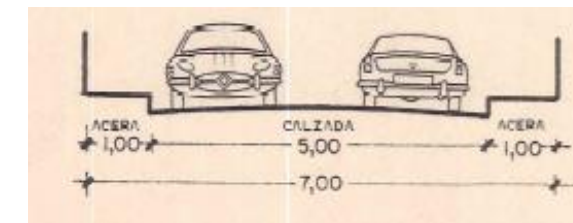
##### Obras pendientes de ejecutar

- Vial 01: Aparcamiento pendiente de ejecutar según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).

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

- Vial 03, Vial 04, Vial 05, Vial 06, Vial 07, Vial 08: Ausencia de acerado a ambos lados de las calles.

Según el Plan Parcial de Ordenación la sección tipo de estas calles debería de ser la siguiente:



En la actualidad se observa que todas estas calles carecen de acerado. En lugar de aceras hay cunetas a ambos lados de la calzada. Para más información gráfica ver Anejo N°1.- Anejo fotográfico.

- Vial 02, Vial 09, Vial 11, Vial 12: Ausencia de acerado a ambos lados de las calles.

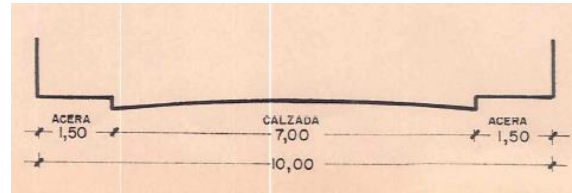
Según el Plan Parcial de Ordenación la sección tipo debería ser la siguiente:



En la actualidad se observa que todas estas calles carecen de aceras. En lugar de aceras hay cunetas a ambos lados de la calzada. Para más información gráfica ver Anejo N°1.- Anejo fotográfico.

- Vial 10: Ausencia de aceras a ambos lados de la calle.

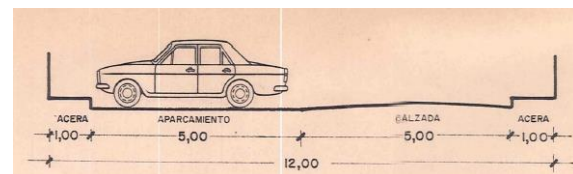
Según el Plan Parcial de Ordenación la sección tipo debería ser la siguiente:



En el trabajo de campo, se ha observado que el tramo Vial 10 carece de aceras a ambos lados de la calzada.

- Vial 14: Ausencia de acera a un lado de la calzada.

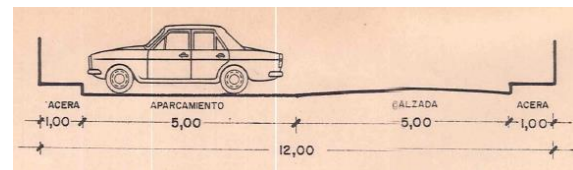
Según el Plan Parcial de Ordenación la sección tipo debería ser la siguiente:



En la C/ de la Gardenia se ha observado que la sección tipo del Plan Parcial de Ordenación no se cumple, ya que falta una acera a un lado de la calle y existen estacionamientos a ambos lados.

- Vial 13: Ausencia de aceras a ambos lados de la calle.

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



En la actualidad, la calle no cuenta con las aceras a ambos lados.

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 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, estando en la actualidad ocupada por una vivienda. Dicha zona no se contempla en el Plan General de Ordenación Urbana, pero sí en el Plan Parcial de Ordenación.

- Zona verde 02: Ausencia de zona verde pública.

Según el Plan Parcial de Ordenación debería de existir zona verde pública, estando en la actualidad ocupada por viviendas. Dicha zona no se contempla en el Plan General de Ordenación Urbana, pero sí en el Plan Parcial de Ordenación.

- Zona verde 03: Ausencia de zona verde pública.

Según el Plan Parcial de Ordenación debería de existir una zona verde pública, estando en la actualidad la superficie en abandono.

- Zona verde 04: Ausencia de zona verde pública.

Según el Plan Parcial de Ordenación y el Plan General de Ordenación Urbana debe existir zona verde pública. En la actualidad hay una caseta que se desconoce su uso ya que está vallado y no se puede acceder.

- Zona verde 05: Ausencia de zona verde pública.

El Plan General de Ordenación Urbana no lo contempla como zona verde pública, pero el Plan Parcial de Ordenación sí.

- Zona verde 06: Ausencia de zona verde pública.

El Plan General de Ordenación Urbana no lo contempla como zona verde pública, pero el Plan Parcial de Ordenación sí.

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

## 3.3 SISTEMAS TÉCNICOS

### 3.3.1 RED DE ABASTECIMIENTO

Tras el análisis comparativo entre la información aportada por la empresa Acosol, S.A., y el Plan Parcial de Ordenación del Sector, se han encontrado algunas diferencias como la inexistencia del depósito receptor y la ausencia de la red de impulsión, pero no se han considerado como incidencias ya que con los años la red de abastecimiento ha sufrido cambios, estando actualmente el Sector abastecido de agua en su totalidad.

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

### 3.3.2 RED DE SANEAMIENTO

Basándonos en la información aportada por la empresa Acosol, S.A., y el Plan Parcial de Ordenación del sector, se han detectado las siguientes incidencias en la red de saneamiento:

- Saneamiento 01, Saneamiento 02, Saneamiento 03, Saneamiento 04, Saneamiento 05, Saneamiento 06, Saneamiento 07, Saneamiento 08: Inexistencia de la red de saneamiento.
- Saneamiento 09: Inexistencia de la depuradora.

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

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

Tras el análisis comparativo de la red eléctrica entre el Plan Parcial de Ordenación, la información obtenida a través de la empresa Inkolan y el trabajo de campo, no se han encontrado incidencias.

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

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

Tras el análisis comparativo de la red de alumbrado público entre el Plan Parcial de Ordenación, la información aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas y el trabajo de campo, no se han encontrado incidencias.

En el *Plano N°6.2. Red de alumbrado público. Planta sobre levantamiento topográfico 2016* se puede observar que la parte Sur del Sector carece de línea de alumbrado público, pero en campo se ha comprobado la existencia de luminarias, por lo tanto no se considera incidencia.

### **3.3.5 RED DE TELECOMUNICACIONES**

En este apartado no se puede llevar a cabo ninguna comparativa, ya que en el Plan Parcial de Ordenación no hace referencia a la red de telecomunicaciones. Por lo tanto, se presentará el estado actual de dicha red en el *Plano n°7.2. Red de Telecomunicaciones. Planta sobre levantamiento topográfico 2016*.