



---

# 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 .....	2
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. 22 de Abril de 1975.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 1987.
- Aprobación del Planeamiento. 02 de Noviembre de 1980.
- 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 grafica 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 R1 CERROS DEL AGUILA 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 512.442 m<sup>2</sup> de los que 56.125 m<sup>2</sup> están dedicados a la red viaria y 94.335 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 al Sur de la Autopista A-7, rodeado en su parte Norte y Oeste por Suelo No Urbanizable, en la parte Sur los sectores SUP R-4 (RT) y SUP R-5 (RT) son colindantes con el sector a estudiar.

### 2.2 RED VIARIA

La red viaria ha sido objeto de un cuidadoso estudio para dotarle de un sistema de tráfico ajustado a la topografía.

Los accesos al sector se realizan en su zona Norte por la c/ Buitre que cruza el sector de Norte a Sur, la Avenida del águila coronada cruza este sector de Este a Oeste desde donde se ramifican los distintos viales del sector.

Tanto el vial de acceso principal como los viales del sector tienen un ancho mínimo de 8,50 m entre alineaciones, una calzada de 5,50 m, un acerado de 1,50 m según el Plan Parcial de Ordenación.

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

En la documentación gráfica podemos observar como hay una acometida para la urbanización pero 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 saneamiento, ha sido aportada por la compañía Acosol S.A. gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas

Las redes de saneamiento discurren por las distintas calles de la urbanización conectadas mediante arquetas de paso con tomas específicas para cada parcela.

Encontramos una cámara de descarga situada fuera del sector desde la que nace una tubería de PVC 400 mm, esta tubería está conectada mediante pozos hasta una arqueta de fangos, a raíz de esta arqueta se desarrolla la instalación por todo el sector con tuberías de PVC, con diámetros que comprenden desde 250mm hasta 200mm.

En la calle principal del sector C/ Buitre podemos apreciar una tubería de HG 500 mm de diámetro en su parte occidental y una tubería de Hg 700 mm en su parte oriental para desembocar a una arqueta aliviadero.

Según la documentación de Acosol S.A. no encontramos red separativa, en el trabajo de campo no hemos encontrado indicios de la existencia de red separativa de aguas pluviales.

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 hemos 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.

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

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:

- Desde.....
- Vial 01: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- ..... Hasta
- Vial 23: 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 las zonas verdes 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:

- Zona Verde 01: Ausencia de zona verde.

El resto de zonas verdes están ejecutadas correctamente según el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

Para más información gráfica, ver Anejo N°1.- Anejo fotográfico y 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 la visita de campo hemos comprobado que existen acometidas de abastecimiento.

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

#### 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

Se han analizado las discrepancias de la red de energía eléctrica haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación, la cartografía aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas, el estado actual de las redes obtenido por Cemosa a través de la empresa Inkolan y el trabajo de campo.

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 Anejo N°1.- Reportaje fotográfico y Plano N° 5.- Red eléctrica.

#### 3.3.4 RED DE ALUMBRADO PUBLICO

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.