



---

## 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.....	3
3.3.3	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA .....	3
3.3.4	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO .....	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 definitiva del Plan Parcial de Ordenación. 7 de Junio de 1974.
- Aprobación de Planeamiento. 7 de Octubre de 1977.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 1987.
- 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 UE.S-18 HUERTA ALTA 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 72.944 m<sup>2</sup> de los que 6.853 m<sup>2</sup> están dedicados a la red viaria y 10.672 m<sup>2</sup> son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

La finca está ubicada a ambos márgenes de la carretera Mijas-Benalmádena y aproximadamente a la altura del P.K. 0,600.

### 2.2 RED VIARIA

Se accede a la urbanización a través de dos entradas existentes que parten de la carretera Mijas-Benalmadena.

La red interior del sector la recorre un vial sin acerado a ningún lado de la calzada con un entramado sinuoso en zigzag el cual permite el acceso a las parcelas construidas.

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

### 2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Las zonas verdes públicas se distribuyen por distintas zonas del sector están formadas en su mayoría por arbolados de la zona.

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 para el estudio del estado actual de la red de abastecimiento de aguas, ha sido aportada por la compañía Acosol S.A. gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

El sector consta de tres depósitos ubicados en distintas zonas del sector para abastecer la demanda de agua de la urbanización, sin embargo, según la información obtenida del depósito ubicado más al norte no sale ninguna red de abastecimiento.

La red de distribución está formada por tuberías de distintos diámetros y distintos materiales las cuales discurren bajo los viales.

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 pozos de registro en los viales. Además de una depuradora de oxidación total ubicada en la zona verde más al sur del sector.

N°1. Reportaje Fotográfico y Plano N°4.- Red de saneamiento.

#### 2.4.3 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Para este servicio no se dispone del levantamiento de la red de energía eléctrica. Se ha realizado un trabajo en campo comprobando la existencia de dos centros de transformación ubicados en "Huerta Alta Arriba" y la existencia de arquetas de red 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

La documentación para el estudio del estado actual de la red de 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 a lo largo de los viales para alimentar a las luminarias de las calles ejecutadas que están integradas en las farolas de los viales. Se observa la presencia de un contador privado en la zona norte y un contador municipal en la zona sur del sector.

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

#### 2.4.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

No se dispone del levantamiento de la red de telecomunicaciones para este sector. En el trabajo en campo no se han localizado arquetas de telecomunicaciones ni postes de telecomunicaciones, por lo que no se puede corroborar la existencia de esta red en el sector.

### 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.

Una vez realizado el estudio de campo y analizando la información disponible se han detectado las siguientes incidencias:

- VIAL 01 y VIAL 02: Según el Plan Parcial de Ordenación los viales están formados por una calzada de 5 metros y acerado a ambos lados de esta de 1 metro de ancho, sin embargo, en la actualidad no se encuentra ejecutado ningún acerado.

Se ha localizado la existencia de un vial ejecutado que no se refleja en el PPO, sin embargo este vial si se encuentra en el PGOU por lo que no es objeto de estudio económico.

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.

- ZONA VERDE 01 y ZONA VERDE 02: Dicha zona se encuentra ocupada por una zona privada, sin embargo tanto en el Plan Parcial de Ordenación y como en Plan General de Ordenación Urbana esta zona se contempla como una zona verde pública.

En el resto de las zonas verdes no contemplan discrepancias de importancia entre el Plan Parcial de Ordenación (PPO) 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 03) 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

Se han analizado las discrepancias de la red de abastecimiento haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación, la cartografía aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas, el estado actual de las redes aportado por Acosol y el trabajo de campo.

Tras dicho análisis, se ha corroborado que el tramado de la red de abastecimiento del plan parcial de ordenación y el estado actual es similar.

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 existencia de pozos de registro de la red de saneamiento y una estación depuradora con la misma ubicación que en el PPO.

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

### **3.3.3 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

Como se ha indicado en el apartado de la descripción actual de la red de energía eléctrica, la empresa Inkolan 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 existencia de arquetas para la red de energía eléctrica.

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

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

Se han analizado las discrepancias de alumbrado público 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 a campo y el análisis de la información disponible no se han encontrado incidencias de este servicio.

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 y Plano N°7.- Red de telecomunicaciones.