



---

# 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 .....	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 de Planeamiento. 7 de Junio de 1979.
- Aprobación de Planeamiento. 22 de Julio de 1980.
- 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-21 MIJAS LA NUEVA 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 103.340 m<sup>2</sup> de los que 10.800 m<sup>2</sup> están dedicados a la red viaria y 23.518 m<sup>2</sup> son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

La finca, de forma irregular, se encuentra aproximadamente a unos 700 metros al oeste de la villa de Mijas y a unos 100 metros al sur de la carretera de Mijas-Costa. Limita en todas sus orientaciones con terrenos de otra propiedad y en un tramo situado al sur de la finca, de unos 130 metros con un camino público, que en su prolongación se une con la carretera de Fuengirola-Mijas.

### 2.2 RED VIARIA

El sector consta con dos entradas a través de la carretera que colinda con el este del sector conectando con la avenida Opalo y la Avenida Diamante.

Dichas avenidas atraviesan el sector adaptándose a la topografía del terreno. La Avenida Diamante cruza de sur al oeste y la avenida Opalo este a oeste, teniendo una conexión a la avenida Rubí que discurre por el norte.

Las secciones de los viales están formadas únicamente por una calzada, sin acerado a ninguno de los lados de la misma.

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

### 2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

El sector cuenta con distintas zonas distribuidas por el sector las que en su mayoría están ubicadas en el límite norte, oeste y sur del sector.

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**

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 abastecimiento en el sector.

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 estación de bombeo ubicado en una de las zonas verdes del sector, en el sur del mismo.

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 por Cemosa y el estudio realizado en campo, se ha comprobado la existencia de una red de baja tensión la cual discurre bajo la mayoría de los viales y que es alimentada por el centro de transformación ubicado en la zona verde que se encuentra al este de la avenida Opalo y otro transformado ubicado en la zona central del sector.

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 energía eléctrica 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 del sector. Se observa la existencia de dos contadores municipales ubicados en los dos centros de transformación de los que consta este 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**

Según la información obtenida por Cemosa, por lo viales discurren postes de telecomunicaciones para abastecer de este servicio al sector.

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 estudio realizado en campo y el análisis de la información disponible se han detectado las siguientes incidencias.

- Según el Plan Parcial de Ordenación, todos los viales deberían tener una sección de 6.6 metros de anchura siendo 5 de calzada y 0,8 metros de acera a cada lado de la calzada. Sin embargo en los viales el acerado no ha sido ejecutado.
- Se observa una discordancia entre el trazado de la avenida Opalo, al oeste de la misma. Esto no ha sido objeto de estudio económico ya que el servicio que ofrece el vial es prácticamente el mismo que el del PPO.

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: Hay una construcción ubicada donde el Plan Parcial de Ordenación indica que debería haber ejecutada una zona verde.
- ZONA VERDE 02: Parte de la zona verde pública según el PPO y el PGOU se encuentra ocupada por una zona privada.

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 en el que se ha comprobado la existencia de arquetas de la red de abastecimiento.

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 en la mayoría de los viales.

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**

El Plan Parcial de Ordenación no refleja ningún plano sobre los servicios técnicos de la red de energía eléctrica, por lo que no se ha podido realizar una comparativa de las instalaciones con el estado actual.

Una vez realizado el estudio de campo y analizado la información disponible se ha observado que en la parte oeste de la avenida Opalo no hay presencia de una red de energía eléctrica. Esta incidencia se ha denominado en planos como ENERGÍA ELÉCTRICA 01.

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.