



---

# 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.....	2
3.3.1	RED DE ABASTECIMIENTO .....	2
3.3.2	RED DE SANEAMIENTO.....	3
3.3.3	RED DE ENERGIA 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 General de Ordenación Urbana 1999
- Aprobación del Plan Parcial de Ordenación Urbana. 20 de Diciembre de 2000.
- Aprobación del Proyecto de Reparcelación. 20 de Diciembre de 2000.
- Aprobación del Proyecto de Urbanización. 9 de Febrero de 2001.
- 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 N°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 SUP-C1 BIS CASAFUERTE perteneciente al lote 3, sectores clasificados como urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana año 1999, se encuentra situado en el término municipal de Mijas con una superficie total de 39.280 m<sup>2</sup> de los que 2.193 m<sup>2</sup> están dedicados a la red viaria pública, 2.233 m<sup>2</sup> a la red viaria privada y 8.730 m<sup>2</sup> son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

La finca se delimita al norte, con la autovía de la Costa del Sol, al sur con el Mar Mediterráneo, al oeste con el término municipal de Marbella y al este con el sector S.L-C-4

### 2.2 RED VIARIA

Este sector cuenta con un acceso el cual se realiza a través de un desvío ubicado en el término municipal de Marbella, que da acceso a la Calle Sedal, paralela a la carretera N-340, atravesando la parcela de este a oeste. Además cuenta con un sendero peatonal que permite la entrada a la urbanización.

La sección del vial de la C/ Sedal está constituida por una calzada, una cuneta y una zona de estacionamiento de vehículos.

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

### 2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

El sector cuenta con distintas zonas verdes públicas, distribuidas en dos zonas. La zona denominada VP-1 según el plan parcial, ubicada al norte del sector consta con una superficie de 5.722 m<sup>2</sup> y una segunda zona verde, VP-2, de 3.008 m<sup>2</sup> situada al este de los terrenos, en el límite del sector colindante al sur, siendo un total de zonas verdes de 8.730 m<sup>2</sup>.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico y Plano N°2.- 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.

Aunque de este sector no se dispone de del levantamiento de las redes de abastecimiento, se ha podido comprobar con el trabajo en campo, apoyándose en el Plan Parcial de Ordenación, la existencia de arquetas 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.

En la documentación obtenida se observa una tubería tipo FC de diámetro 400, por la zona verde ubicada al este de la urbanización (VP-2), la cual está conectada a la red integral.

Además en el estudio realizado en campo se ha comprobado que la C/ Sedal consta con servicios de recogida de pluviales y pozo de aguas residuales.

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

Para este sector no disponemos de levantamiento de las redes de energía eléctrica, no obstante, el trabajo realizado en campo, apoyándose en el Plan Parcial de Ordenación, permite afirmar la existencia de arquetas de la red de energía eléctrica.

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

#### 2.4.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

El Excmo. Ayuntamiento de Mijas no dispone de levantamiento de la red de alumbrado público, sin embargo el trabajo realizado en campo, apoyándose en el Plan Parcial de Ordenación, permite afirmar la existencia de luminaria en la C/ Sedal, en la senda peatonal y en la zona verde situada al este (VP-2).

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

Para este sector, no disponemos el levantamiento de la red de telecomunicaciones.

Se ha llevado a cabo un estudio en campo, apoyándose en el Plan Parcial de Ordenación, que nos permite afirmar la existencia de arquetas de red de comunicación.

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 Urbana, el Plan General de Ordenación Urbana y el estado actual del sector. Una vez realizado el estudio se han detectado las siguientes incidencias:

- Vial 01: El Plan Parcial de Ordenación (PPO) indica que todo la C/ Sedal debería tener una sección de 6 metros de calzada y 1 y 1,5 metros a cada lado del vial y un cordón de aparcamientos de 2 m., por lo que en total el vial debería constar de 10,5 metros de anchura, sin embargo, el vial principal no tiene ejecutado el acerado del lado izquierdo de este.
- Vial 02: En la actualidad uno de los accesos peatonales de la urbanización es una senda peatonal ubicada en el Noroeste de esta, sin embargo el Plan Parcial de Ordenación indica que esa calle debería ser un vial público de 10 metros de ancho.
- Vial 03: El acceso de vehículos a la urbanización se realiza por un desvío ubicado en el Término Municipal de Marbella, no obstante, según el PPO dicho desvío debería estar paralela a la Autovía Costa del Sol.

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.- Viario y zonas verdes.

#### 3.2 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Se han analizado las discrepancias de las zonas verdes publicas haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación Urbana, el Plan General de Ordenación Urbana y el estado actual del sector, pudiendo afirmar que no existen discordancias significativas entre ellos.

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 01) 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.- Viario y zonas verdes.

#### 3.3 SERVICIOS TÉCNICOS

##### 3.3.1 RED DE ABASTECIMIENTO

La empresa Acosol S.A. no dispone del levantamiento de la red de abastecimiento en este sector. Sin embargo se ha realizado un estudio de campo en el que podemos afirmar que la red se desarrolla de acuerdo al Plan Parcial de Ordenación (PPO) en la mayoría de su trazado.

No ha sido posible realizar una comparativa exhaustiva entre el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el estado actual de la red de abastecimiento.

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

### **3.3.2 RED DE SANEAMIENTO**

La empresa Acosol S.A. no dispone del levantamiento de la red de saneamiento en este sector. Sin embargo se ha realizado un estudio en campo comprobando la existencia de pozos de registro e imbornales en dicho sector.

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

### **3.3.3 RED DE ENERGIA ELÉCTRICA**

Se han analizado las discrepancias de las redes de energía eléctrica haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación Urbana, 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.- Anejo fotográfico y Plano N° 5.- Red eléctrica.

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

Tal y como se ha indicado en el apartado de la descripción actual de la red de alumbrado público, el Excmo. Ayuntamiento de Mijas 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 la existencia de farolas tanto en la C/ Sedal como en la zona verde.

Para más información gráfica, ver Anejo N°1.- Anejo fotográfico y Plano N° 6.- Red de alumbrado público.

### **3.3.5 RED DE TELECOMUNICACIONES**

No se dispone del levantamiento de la red de telecomunicaciones de este sector. No obstante se ha realizado un trabajo de campo para la comprobación de la existencia de arquetas de red de telecomunicaciones.

Para más información gráfica, ver Anejo N°1.- Anejo fotográfico y Plano N° 7.- Red de telecomunicaciones.