



---

# 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 .....	3
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 definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 1987.
- Aprobación del Plan Parcial de Ordenación. 1991.
- 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 SUP C13 (RT) RIVIERA DEL SOL (5ª A 9ª Fase) perteneciente al lote 3, sectores calificados 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 1.784.933 m<sup>2</sup> de los que 136.577 m<sup>2</sup> están dedicados a la red viaria y 191.235 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 en la zona Sur del término municipal de Mijas, su delimitación física en el Sur es con el sector C9 Riviera del Sol (Fase 1ª,2ª y 4ª), en su parte Este es limítrofe con el sector SUP C-6C, en su parte Norte linda con el sectores de suelo no urbanizado y por el Oeste su límite es con los sectores SUP C 2B y SUP C 2ª, este sector está dividido por la Autopista AP7.

### 2.2 RED VIARIA

El sector cuenta con un trazado lógico que se adapta al terreno y sin sufrir grandes variaciones.

El acceso a este sector en su parte Norte se realiza desde la Autopista AP-7 pasando bajo esta a través del túnel que da paso a la Avenida Ingenieros y a través de la C/ Granate.

A la parte Sur, el acceso se realiza también desde la Autopista AP-7 y desde la rotonda, el acceso se produce por la C/ Viento del Sur.

El sector al ser tan estrecho, no encontramos una calle que lo recorra de Este a Oeste, la calle que recorre el sector de Sur a Norte por su zona central y estrecha es la C/ Esmeralda, desde la que se derivan distintas calles para poder acceder a todas las zonas de la urbanización.

Desde la C/ Esmeralda nacen la C/ Tramontana y C/ Diamante que se desarrollan en su zona central, para poder acceder a la zona Este lo tendremos que hacer a través del sector C9 Riviera del Sol (Fase 1ª,2ª y 4ª) por la ya mencionada C/ Esmeralda.

A efectos de dimensionado las calles han sido consideradas de siete tipos:

Tipo A-1: sección transversal ancho de 19,60 m, zona de rodadura 9,00 m, dos aceras de 1,50 m y zonas de jardín a ambos lados de 3,80 m

Tipo A-2: sección transversal ancho de 12,00 m, zona de rodadura 9,00, y dos aceras de 1,50 m.

Tipo B: sección transversal ancho de 10,00 m, zona de rodadura 7,00 m y dos aceras de 1,50 m.

Tipo C: sección transversal ancho de 8,00 m, zona de rodadura 5,00 m y dos aceras de 1,50 m.

En la visita de campo se ha comprobado que los viales se encuentran ejecutados en su totalidad pero podemos encontrar deficiencias en las aceras.

Las calles cuentan con aparcamiento definido, se encuentran aparcamientos tanto en batería como en línea en las distintas calles de la urbanización.

En la visita de campo se ha comprobado que los viales y aceras están 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 191.235 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 abastecimiento de aguas, ha sido aportada por la compañía Acosol S.A. gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas

En la urbanización encontramos dos depósitos, en la parte Norte encontramos (Riviera Internacional) de 1.600 m<sup>3</sup> que es el que está en la zona más alta con una cota de +254 m, en el Sur encontramos un depósito (Riviera Internacional) de 2.100 m<sup>3</sup> que es el que está en una zona más baja con cota de +148 m.

La gran extensión de terreno que comprende esta urbanización está completamente abastecida mediante los depósitos de agua situados en las distintas zonas de la urbanización y los ramales que se desarrollan por todas las calle del sector.

La red parte con una conducción de FD 250mm para la distribución de agua potable a la zona Norte del sector y a su vez se desarrolla hasta el depósito situado más al Sur. A raíz de este se reparte mediante tubería de FD a la zona Norte y cruza bajo la Autopista para poder abastecer a la zona Sur.

En la zona sur podemos encontrar tuberías de FD que comprenden los diámetros de 60 mm hasta 100 mm, también encontramos tuberías de FC que comprenden los diámetros de 50 mm hasta 100 mm.

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, en algunas zonas la instalación no se desarrolla por los viales llevándose por los distintos campos de golf ubicados en esta urbanización.

Las tuberías en su gran mayoría son de HG desde 250 mm hasta 200 mm, también podemos encontrar algunas tuberías tipo Teja para la red de aguas pluviales.

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

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 de 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.

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 cada 25 metros.

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.

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:

- Vial 01: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).

- Vial 02: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 03: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 04: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 05: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 06: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 07: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 08: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 09: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 10: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 11: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 12: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 13: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 14: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 15: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 16: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 17: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 18: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 19: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 20: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 21: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Vial 22: Ausencia de Aceras según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- 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.- Vialos 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:

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.- Vialos 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 S.A. 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 el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico y Plano N°3.- Red de abastecimiento.

#### **3.3.2 RED DE SANEAMIENTO**

Se han analizado las discrepancias de la red de saneamiento 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 S.A. 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 el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico y Plano N°4.- Red de saneamiento.

#### **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 Cemosasa 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**

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°7.- Red de telecomunicaciones.