



---

## 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	INTRODUCCIÓN.....	1
2.2	RED VIARIA.....	1
2.3	ZONAS VERDES PÚBLICAS.....	1
2.4	SISTEMAS TÉCNICOS.....	2
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	VIARIOS PÚBLICOS .....	2
3.2	ZONAS VERDES.....	3
3.3	SISTEMAS TÉCNICOS.....	3
3.3.1	RED DE ABASTECIMIENTO .....	3
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 General de Ordenación Urbana 1999.
- Aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación Urbana. 17 de Diciembre de 2002.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. 3 de Diciembre de 2004.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. 26 de enero de 2007.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 2013.
- Recepción del Sector por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

### 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 INTRODUCCIÓN

EL sector SUP-C23 EL ENSANCHE DE LA CALA 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 557.850 m<sup>2</sup> de los que 76.892 m<sup>2</sup> están dedicados a la red viaria y 113.903 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 encuentra ubicada al norte del núcleo de población de la Cala de Mijas, en el término municipal de Mijas (Málaga), en la zona cosera de dicho término municipal, entre Fuengirola y Marbella.

La delimitación física del SUP.C-23 se produce al sur con la carretera N-340, al oeste con la carretera de la Cala, al norte con el sistema general SG.C-8, y al Este con Suelo urbanizable No programado correspondiente al SUNP.C-3, u acceso bajo la autovía desde la barriada de la Cala al este.

### 2.2 RED VIARIA

El sector se encuentra definido por dos viales principales y de mayor entidad que atraviesan el sector aproximadamente de norte a sur denominadas, avenida Sierra de las Nieves y avenida Sierra Morena y otros viales secundarios que atraviesan de este a oeste con una trama irregular. Ambas avenidas cuentan con un vial con dos calzadas de 5 m, separados por una mediana de 1 metro y a ambos lados el vial cuenta con una acera de 5 m.

Dichas avenidas se encuentran conectadas, por distintos viales secundarios de distintas secciones como se indican en los planos del Plan Parcial de Ordenación, los cuales coinciden en su totalidad con el estado actual del sector.

Las secciones de los viales, son de diferentes anchos coincidiendo todos ellos en que a ambos lados del vial, excepto en las rotondas, a los lados del vial existe una acera de mínimo 1,5 m.

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

### 2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Según el Plan Parcial de Ordenación se compone de nueve zonas verdes. La denominada V-1 con una superficie de 31.203 m<sup>2</sup> se encuentra situada en el Noroeste del sector, la V-2 la cual linda con el límite

del sector por la parte inferior del mismo cuenta con una superficie de 18.393 m<sup>2</sup>, la ZV-3 con 11.834 m<sup>2</sup> ubicada entre unos de los límites del sector y C/ Sierra de Grazalema, la V-4 entre la C/Sierra de Baza y C/Sierra de Segura con 1.286 m<sup>2</sup>, la V-5 situada en la intersección de la C/ Sierra de Grazalema y C/ Sierra de Baza consta con una superficie de 1.770 m<sup>2</sup>, la V-6 de 5.334 m<sup>2</sup> se sitúa a continuación de la V-5, pasando la C/ Sierra de Baza, la V-7 se encuentra en la zona central del sector con 29.160 m<sup>2</sup> y, la V-8 ubicada en el límite Sureste del sector con una superficie de 29.160 m<sup>2</sup> y por último la V-9 con 407 m<sup>2</sup> que se encuentra en la rotonda entre C/ Sierra de Grazalema y Av. Sierra Morena, sumando un total de zonas verdes de 136.191 m<sup>2</sup>.

Según el PPO las zonas verdes son aquellas parcelas dedicadas al uso de jardines, juego de niños y recreo, por lo que una vez realizado el trabajo de campo se ha podido observar que V-1, V-2, V-3 y V-8 no están acondicionados como tales, siendo un total de 90.590 m<sup>2</sup> que están sin ejecutar.

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

La distribución de la red general se desarrolla en su totalidad son tuberías FC de diversos diámetros desde 100mm hasta 400mm instaladas debajo del acerado o zonas verdes.

La red de abastecimiento de agua se realiza a partir dos depósitos ubicado fuera de los límites del sector, y un depósito receptor ubicado en la zona verde suroeste del sector, al cual se accede a través de un camino. De dichos depósitos suministran distintas tuberías, que transcurren por el acerado de los viales, y por la zona verde ubicada en la zona central del sector, abasteciendo las zonas del 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

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.

El saneamiento proyectado es separativo, disponiéndose de dos redes, una de pluviales y otra de fecales. Ambas redes, pluviales y fecales, son prácticamente paralelas y discurren bajo la calada de los viales del sector.

La red de pluviales recoge el agua de lluvia de los imbornales en todas las calles y lo vierte en los tres distintos depósitos ubicados en el sector.

Por otro lado la red de aguas residuales verterá a colector general existente en la zona, que sirve a las zonas consolidadas colindantes.

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, a partir de los centros de transformación, se efectúa el suministro en Baja Tensión a las distintas parcelas. Para este sector, no se dispone de la totalidad del levantamiento de redes eléctricas.

No obstante, el trabajo realizado en campo, apoyándose en el Plan Parcial de Ordenación, permite afirmar que las redes de energía eléctrica discurren por los viales en la mayoría de los casos para la distribución de electricidad a las parcelas de dicho 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 5.- Red 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.

La red de alumbrado público se desarrolla a lo largo de los viales para alimentar a las luminarias de las calles que están integradas en farolas. Se observa la presencia de dos contadores municipales, distribuidos en el sector.

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 VIARIOS PÚBLICOS

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. Tras dicho análisis se ha detectado la siguiente incidencia:

- VIAL 01: Según el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el Plan General de Ordenación Urbano (PGOU), en la parte central del sector la C/ Sierra de Segura y la C/ Sierra de Baza deberían estar conectadas por otro vial con una sección de 10 metros de ancho.

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, Plano N° 2.- Viarios y Zonas verdes.

### 3.2 ZONAS VERDES

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 discrepancias significativas entre ellos.

- ZONA VERDE 01, ZONA VERDE02, ZONA VERDE 03 y ZONA VERDE 04: Según el Plan Parcial de Ordenación (PPO), las zonas verdes son áreas dedicadas al uso de jardines, juego de niños y recreo, sin embargo, varias no se han ejecutado correctamente, ya que en el estudio realizado en campo se ha podido observar que estas zonas no se encuentran acondicionadas como tales. Dichas parcelas son las siguientes son V-1, V-2, V-3 y V-8.

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

### 3.3 SISTEMAS TÉCNICOS

#### 3.3.1 RED DE ABASTECIMIENTO

Se han analizado las discrepancias de las redes de abastecimiento haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación Urbana, la cartografía aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas y el estado actual de las redes aportadas por la empresa Acosol S.A.

Tras el trabajo de campo, y el estudio de los datos que disponemos se ha detectado la siguiente incidencia:

- ABASTECIMIENTO 01: Según el Plan Parcial de Ordenación (PPO), se proyecta una tubería de abastecimiento de agua potable conectando las tuberías que se encuentran bajo los Acerados de la C/ Sierra de Baza y C/ Sierra de Segura, sin embargo en la actualidad no se observa indicios de que esta tubería haya sido ejecutada.

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

#### 3.3.2 RED DE SANEAMIENTO

Se han analizado las discrepancias de las redes de saneamiento haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación Urbana, la cartografía aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas y el estado actual de las redes aportadas por la empresa ACOSOL S.A..

Tras el trabajo de campo, y el estudio de los datos que disponemos se han detectado las siguientes incidencias:

- SANEAMIENTO 01: En el Plan Parcial de Ordenación (PPO) se proyecta una red de pluviales que conectaría las tuberías que discurren bajo la calzada entre la C/ Sierra de Segura y C/Sierra de Baza y transportaría el agua de lluvia de Noroeste a Suroeste pero en la actualidad esta red no se ha ejecutado.
- SANEAMIENTO 02. Además debería haberse ejecutado una red de fecales que transcurriría bajo el vial que no se ha ejecutado y transportaría sus aguas de Noroeste a Suroeste hasta conectarse con la tubería instalada en la avenida Sierra Morena.

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

#### 3.3.3 RED DE ENERGÍA 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 y el estado actual de las redes obtenido por Cemosa a través de la empresa Inkolan.

- RED ELÉCTRICA 01: En el Plan Parcial de Ordenación (PPO) se proyecta una red de energía eléctrica que conectaría los conductos que discurren bajo la calzada entre la C/ Sierra de Segura y C/Sierra de Baza pero en la actualidad esta red no se ha ejecutado.

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

#### 3.3.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Se han analizado las discrepancias de las redes de alumbrado público haciendo una comparativa entre el Plan Parcial de Ordenación Urbana, 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 Anejo N°1.- Anejo fotográfico y Plano N°6.- Red de alumbrado público.

#### 3.3.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

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 y el estado actual de las redes obtenido por Cemosa.

- TELECOMUNICACIONES 01: En el Plan Parcial de Ordenación (PPO) se proyecta una red de telecomunicaciones que conectaría los conductos que discurren bajo la calzada entre la C/ Sierra de Segura y C/Sierra de Baza pero en la actualidad esta red no se ha ejecutado.

Para más información gráfica, ver Plano N°7.- Red de telecomunicaciones.