



---

# 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.....	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	RED VIARIA.....	2
3.2	ZONAS VERDES PÚBLICAS.....	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, Cemos 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. 29 de Mayo de 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 SUP-S.11 BUENAVISTA 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 674.000 m<sup>2</sup> de los que 62.328 m<sup>2</sup> están dedicados a la red viaria y 131.522 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 atravesada en dirección este-oeste por la carretera que une Benalmádena con Mijas, que les sirve de acceso. Limitan al norte con la zona forestal existente, al sur con la Urbanización Torreblanca del Sur, al este con el Término Municipal de Benalmádena y al oeste con terrenos de la finca "La Katia".

### 2.2 RED VIARIA

Las parcelas y zonas resultantes de la ordenación se conectan al viario general exterior a través de las calles interiores y de la propia carretera MA-408, a la cual dan fachada directa algunas parcelas.

En la zona norte de la citada carretera hay un vial principal que penetrando junto al lindero norte del sector, discurre a modo de cornisa superior. Después de un giro de 180º hay un segunda vía de cornisa interior de esta zona norte. Estas dos vías de cornisa se enlazan entre sí por dos vías de directriz sensiblemente norte-sur, que permiten acortar recorridos interiores y delimitar parcelas.

En la zona sur se observa un vial principal, C/ Arucaira, que se prolonga en forma de fondo de saco en el extremo noreste. De este vial parten distintas calles las cuales terminan también en fondo de saco.

En el trabajo realizado en campo se observa que al final de la C/ Acellano, se están realizando obras para la realización de la continuidad de la carretera como indica el Plan Parcial de Ordenación, al igual que una nueva salida en la rotonda donde se conectan la C/ Cerezo y C/ Araucaria.

El sector cuenta con tres tipos de sección de viales diferentes, una para vías de distribución local con una anchura de 9 metros, otra de vías de acceso secundario de 12 m de anchura y la vía de acceso principal de 22 m.

Cabe señalar que las zonas que no están urbanizada no se ha ejecutado el acerado en esa franja como son en tramos de la C/ Araucaria, C/ Encina, C/ Ficus, C/ Pinasapo, C/ Olivo, C/ Vituco.

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 se componen de seis zonas verdes. La zona verde V-2 de 27.874 m<sup>2</sup>, como continuidad hacia el norte.

Además a razón de conservar la vegetación existente en la zona están distribuidas por distintas zonas del sector las siguientes zonas: la V-2 con una superficie de 27.874 m<sup>2</sup>, V-3 con 6.078, ZV-5 la cual consta de una superficie de 2.431m<sup>2</sup>, la V-6 de 1.249 m<sup>2</sup>, la V-7 con 3.375 m<sup>2</sup> y por último la V-8 con una superficie de 1.315 m<sup>2</sup>.

Cabe añadir que en la carretera A-368 a ambos lados de esta hay una reserva de carretera de 62.328 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 gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

El depósito de agua abastece diversas tuberías de FC de 150 mm y 100 mm de diámetro.

En la zona superior del sector las tuberías discurren bajo el acerado de los viales, se utilizan tuberías FC de 80 mm de diámetro en la mayoría de sus tramos abasteciendo a la zona urbanizada de este sector.

Por otro lado, la zona inferior de dicho sector es abastecida por una conducción de FD de 150 mm de diámetro que distribuye el agua potable al resto de tuberías de PE de 90 mm que transcurren bajo los viales ejecutados de la finca.

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 gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

Se adopta el sistema separativo, recogiendo de manera independiente y separada las aguas fecales y pluviales. Estas se verterán a los cauces y vaguadas que cruzan el Sector en sentido Norte-Sur.

Las aguas negras se recogen en dos redes principales cuyos trazados y características vienen condicionadas por la topografía. Estas dos redes son conectadas con la red de Torreblanca en dos puntos fuera de los límites de este sector.

La zona superior del sector y la zona inferior urbanizada constan de una red de pluviales y una red de fecales las cuales discurren paralelamente una de la otra bajo la calzada de los viales siendo en la mayoría del trazado tuberías HG de 300 mm de diámetro.

La zona no urbanizada del sector consiste de una red de fecales que conecta diversas tuberías del sector con colectores para verter dicha agua.

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 se dispone de la totalidad del levantamiento de la red de telecomunicaciones, no obstante, se ha realizado un trabajo en campo en el que se ha comprobado la existencia de tapas de las redes de energía 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 farolas unilateralmente. Se observa la presencia de cuatro contadores municipales y un contador privado.

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

### 2.4.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

Para este sector no disponemos de la totalidad del levantamiento de la red de telecomunicaciones. Sin embargo se ha realizado un trabajo de campo para la comprobación de la existencia de arquetas en la red de telecomunicaciones.

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.

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

- Desde VIAL 01 hasta VIAL 07: Según el Plan Parcial de Ordenación debería existir un vial de sección de 12 m de ancho, pero dicho vial no ha sido ejecutado.
- Desde VIAL 08 hasta VIAL 16 : Tramos de la C/ Araucaria, C/ Encina, C/ Ficus, C/ Pinasapo, C/ Olivo y C/ Vituco no cumplen con las características indicadas en el Plan Parcial de Ordenación (PPO), ya que todos los viales deberían de constar con acerado a ambos lados y

en la actualidad en zonas de estas calles no han sido ejecutadas una o ninguna de las aceras de sección 2 metros.

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: Según el Plan Parcial de Ordenación la zona verde denominada V-1 y la zona verde V-4 deberían estar ejecutados como parques, sin embargo en la visita a campo se ha podido comprobar que estas zonas no se encuentran acondicionadas como tales.

En el resto de las zonas verdes no contemplan discrepancias de importancia entre el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y el estado actual.

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.

- ABASTECIMIENTO 01, ABASTECIMIENTO 02 y ABASTECIMIENTO 03: Puesto que varios viales no se encuentran ejecutados, tal y como se ha explicado en los apartados anteriores, la red de abastecimiento que según el Plan Parcial de Ordenación discurriría bajo algunos de estos viales no se encuentran ejecutados.

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 y el trabajo de campo.

- Desde SANEAMIENTO 01 hasta SANAMIENTO 06: Como se ha explicado con anterioridad varios viales no se encuentran construidos, por lo que la red de saneamiento que según el Plan Parcial de Ordenación discurriría bajo estos viales no se encuentran ejecutados.

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

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 Cemosa a través de la empresa Inkolan y el trabajo de campo.

- Desde RED ELÉCTRICA 01 hasta RE ELÉCTRICA 04: Debido a que varios viales que anteriormente se han explicado no se encuentran ejecutados, la red de energía eléctrica que según el Plan Parcial de Ordenación discurriría bajo estos viales no se encuentran ejecutados.

Para más información gráfica, ver Anejo N°1.- Reportaje 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.

- Desde ALUMBRADO PÚBLICO 01 hasta ALUMBRADO PÚBLICO 05: Puesto que varios viales que han sido explicados en apartados anteriores no se encuentran ejecutados, la red de alumbrado público que según el Plan Parcial de Ordenación discurriría en los viales no se encuentra ejecutada.

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.

- Desde TELECOMUNICACIONES 01 hasta TELECOMUNICACIONES 03: Como se ha explicado con anterioridad, varios viales no se encuentran construidos, por lo que la red de telecomunicaciones que según el Plan Parcial de Ordenación discurriría bajo estos viales no se encuentran ejecutados.

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

