



---

# 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 .....	2
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 del Planeamiento. 25 de Junio de 1976.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 1999.
- 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 Plan Parcial de Ordenación 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-16 (RT) LA ALQUERIA perteneciente al lote 3, sector calificado 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 397.600 m<sup>2</sup> de los que 30.260 m<sup>2</sup> están dedicados a la red viaria y 57.630 m<sup>2</sup> son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

Los terrenos objeto de la presente ordenación están enclavados de forma irregular, se encuentran al Suroeste del centro urbano de Mijas y a 500 metros de la carretera Mijas-Coin. Limita al Norte con la urbanización Mijas la Nueva al Oeste con el arroyo real y al Este con un camino público.

### 2.2 RED VIARIA

EL acceso a la finca se hace a través de del camino real de Marbella a Mijas que cruza la finca de Norte a Sur y por el camino de Ojén a Mijas que la cruza de Este a Oeste.

El sector cuenta con un trazado lógico que se adapta al terreno y sin sufrir grandes variaciones con una red viaria de Norte a Sur compuesta mediante anillos perimetrales a la ordenación que conecten las distintas áreas.

Tanto el vial de acceso principal como los viales del sector tienen un ancho mínimo de 7,00 m entre alineaciones, una calzada de 5m y un acerado de 1,00m a ambos lados según el Plan Parcial de Ordenación.

En la visita de campo se ha comprobado que los viales no están ejecutados en su totalidad ya que existen viales sin ejecutar según el Plan Parcial de Ordenación.

También hemos podido comprobar que la secciones tipo cumplen con lo establecido en el expediente de adaptación en la mayoría de los casos

Para más información gráfica, ver el Anejo Nº1. Reportaje Fotográfico y Plano Nº 2.- Viario y zonas verdes.

### 2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

El sector cuenta con varias zonas verdes públicas distribuidas en distintas parcelas, en la actualidad no hay cambios de usos en parcelas de la urbanización en lo referente a zonas verdes.

En la zona establecida como zona verde dentro de la urbanización suma una cantidad de 57.630 m<sup>2</sup> de zonas de uso público, según el Plan Parcial de Ordenación que coincide con la actualidad.

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 gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas

En la parte Norte se encuentran el depósito de 150 m<sup>3</sup> del cual se abastece al sector, con una tubería de impulsión de PE 90 mm se realiza el aporte a este depósito, para después distribuir a las distintas zonas del sector por la C/ Plumaria con tuberías de FD 150 y por la Avenida Real con tuberías de FC 125 mm.

Desde estas dos calles se distribuye a las distintas zonas del sector con tuberías de menor sección para poder dotar de agua a todas las viviendas de la finca.

En rasgos generales la instalación de abastecimiento se encuentra realizada en su totalidad para la dotación agua potable a las distintas urbanizaciones y servicios 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 gracias a la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Mijas

Las redes de saneamiento discurren paralelos a las calles de la urbanización conectadas mediante pozos, las tuberías son de HG 250 mm en C/ del Valle y de HG 300 mm en Avenida Real.

En trabajo de campo hemos comprobado que no existen instalaciones de saneamiento por los viales 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 en campo realizado por Cemosa, las líneas de media tensión se desarrollan subterráneamente por el acerado de las distintas calles del sector.

Las distintas calles del sector según nuestra documentación gráfica están dotadas de instalación eléctrica, en el trabajo de campo podemos ver las distintas arquetas y en algunas zonas por se ejecutan mediante líneas aéreas.

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.

En el trabajo de campo hemos comprobado que en la actualidad toda la urbanización cuenta con alumbrado público.

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 Vial 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°3.- Red de abastecimiento.

### 3.2 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Se han analizado las discrepancias de las zonas verdes 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.

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°3.- Red de abastecimiento.

### 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.

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 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.

Una vez hecho el estudio de campo y analizado en gabinete, se han detectado las siguientes incidencias:

- Saneamiento 01: Ausencia de vial TIPO B según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).
- Saneamiento 01: Ausencia de vial TIPO B según el Plan Parcial de Ordenación (PPO).

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 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.- 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.

