

35.- UE-L19 "C/SANTA ELENA"

ÍNDICE

1 **ÁMBITO DE EJECUCIÓN3**

2 **PLANEAMIENTO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN APROBADAS.....3**

3 **ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN3**

 3.1 RED VIARIA3

 3.2 RED DE ABASTECIMIENTO3

 3.3 RED DE SANEAMIENTO.....3

 3.4 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA4

 3.5 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO4

 3.6 RED DE TELEFONÍA.....4

 3.7 ZONAS VERDES.....4

 3.8 ACCESIBILIDAD4

4 **COMPARATIVA ENTRE ESTADO ACTUAL Y PLANEAMIENTO-OBRA DE**
 URBANIZACIÓN APROBADAS.....5

5 **VALORACIÓN ECONOMICA OBRAS PENDIENTES DE EJECUTAR.....5**

 5.1 MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD5

 5.2 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA NECESARIA5

6 **VALORACIÓN COSTES MANTENIMIENTO ANUAL DE LA URBANIZACIÓN5**

 6.1 VIALES.....5

 6.2 ZONAS VERDES.....6

7 **ASPECTOS SIGNIFICATIVOS ACERCA DEL MANTENIMIENTO FUTURO DE LAS OBRAS**
 DE URBANIZACIÓN6

8 **PLANOS6**

9 **REPORTAJE FOTOGRÁFICO7**

1 ÁMBITO DE EJECUCIÓN

El ámbito de ejecución es el definido por el sector UE-L19, denominado "C/Santa Elena", y cuenta con una superficie de 39.820,59 m² según el límite del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana 2013 (en adelante TR-PGOU-2013). Este sector está incorporado al núcleo urbano de Las Lagunas.

2 PLANEAMIENTO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN APROBADAS

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento de Mijas, no hay planeamiento de desarrollo ni obras de urbanización aprobadas para este sector.

El planeamiento general que rige es el TR-PGOU-2013. Cuenta con 7 viales (4 de ellos formando una manzana) con un total de 16.978,90 m² (17.689 m² según PPT) y 2 zonas verdes situadas al noroeste que suman 3.669,61 m² (3.670 m² según PPT).

3 ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN

En la unidad de ejecución los servicios están gestionados y/o mantenidos por los siguientes organismos:

- Saneamiento: ACOSOL
- Abastecimiento: ACOSOL
- Energía eléctrica: Endesa
- Alumbrado público: No está gestionado por el Ayuntamiento
- Telefonía: Telefónica

3.1 RED VIARIA

Todos los viales propuestos por el TR-PGOU-2013 están ejecutados en la actualidad. Se corresponden con la calle Palomar, calle san Juan, calle santa Gema, calle santa Laura, inicio de la calle Kennedy e inicio de la calle Cádiz. Además de estos viales, hay uno más ejecutado que no venía en el planeamiento. Se trata de la calle Jaén. Todas estas calles están pavimentadas por medio de aglomerado asfáltico, disponiendo de anchos acerados y en algunos casos, carril bici.

La superficie total de viales ejecutados a día de hoy es de 17.438,93 m².

3.2 RED DE ABASTECIMIENTO

Según la información facilitada por ACOSOL, y tras la visita de campo, todas las calles pertenecientes al sector están abastecidas por agua sanitaria proveniente de la red de abastecimiento, la cual recorre todo el largo de los viales sujetos a estudio.

Tanto en la calle Santa Laura como en la parte sur de la calle Palomo la tubería que distribuye agua sanitaria es de FD-200 mientras que en la calle San Juan y Santa Gema encontramos una tubería de FD-150.

En la cara oeste del tramo norte la calle Palomar tenemos un suministro de agua proveniente de una tubería de FD-200 mientras que en su cara este.

Tanto a la calle Cádiz como Kennedy les abastece una tubería de PE-90.

3.3 RED DE SANEAMIENTO

En la actualidad nos encontramos con que todo el sector dispone de redes de evacuación de aguas residuales y pluviales.

La red de agua residual está formada por un colector de PVC-500 en la calle Palomar, de PVC-315 en la calle Santa Laura, Santa Gema, San Juan, Cádiz y Kennedy.

La red de aguas pluviales que encontramos en este sector tiene colectores de HG-1000 en la calle Palomar, HG-1200 en la calle Santa Laura, PVC-500 en la calle San Juan y de TEJA-400 en calle Cádiz. En la calle Kennedy no encontramos red de saneamiento de aguas pluviales.

3.4 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Según la información proporcionada por INKOLAN y tras comprobación en campo, existe un centro de transformación situado en la cara sur justo en la mitad del tramo de la calle San Juan.

Además existe suministro eléctrico en baja tensión las calles Palomar, San Juan, Cádiz, Kennedy y Santa Laura, pero no en la calle Santa Gema.

Tras la visita de campo, el centro de transformación no se pudo comprobar debido a estar dentro del centro comercial según planos.

3.5 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Según la información proporcionada por el Ayuntamiento de Mijas, hay circuitos formados por líneas de alumbrado público que discurren por todas las calles y que cuelgan del CM-332.43. Sin embargo este centro de mando que en la documentación aparece como público, no se ha incluido en la auditoría realizada.

La tipología de los puntos de luz es columna de 9 m y luminaria decorativa tipo "Puerto", y número de puntos de luz por calle son los siguientes:

- Calle Palomar: 19 uds
- Calle San Juan: 9 uds

- Calle Santa Gema: 10 uds
- Calle Santa Laura: 7 uds

En cuanto a la distribución, unilateral en la cara sur de la calle San Juan cada 15 metros al igual que en la calle Santa Laura. En la calle Santa Gema están colocados los puntos de luz a tresbolillo separados 10 metros entre sí. En la calle Palomar los puntos de luz se encuentran sólo en su cara oeste cada 15 metros.

3.6 RED DE TELEFONÍA

Según la información facilitada por INKOLAN, existe red de telefonía que da servicio a la calle Palomar, San Juan y Santa Gema. La calle Cádiz, Kennedy y Santa Laura quedarían exentas de red de telefonía.

Tras la visita de campo, se comprobó la existencia de arquetas de telefonía también en la calle Santa Laura, por lo que también habría red de telefonía en dicha calle.

3.7 ZONAS VERDES

La zona verde planteada más al norte está ejecutada, mientras que la otra situada un poco más al sur tiene ejecutada solo una parte de la superficie (formando el parque del agua "Las Cañadas"), estando la otra parte de ella ocupada por un aparcamiento en superficie.

La superficie total de zonas verdes ejecutadas a día de hoy es de 2.638,69 m².

3.8 ACCESIBILIDAD

En general, hay homogeneidad en los Acerados del sector. Los pasos de carruajes existentes están bien definidos. Se contabilizaron un total de 21 pasos de peatones, de los que se encontraron deficiencias en el rebaje del Acerado en 2 de ellos.

4 COMPARATIVA ENTRE ESTADO ACTUAL Y PLANEAMIENTO- OBRAS DE URBANIZACIÓN APROBADAS

Tal y como se ha avanzado en el apartado anterior, las calles existentes se corresponden con el planeamiento general TR-PGOU-2013, habiéndose añadido una calle más a dicho planeamiento. Las zonas verdes están ejecutadas en su mayor parte, ya que una parte de su área está ocupada por una zona de aparcamiento gratuito del Ayuntamiento de Mijas.

5 VALORACIÓN ECONOMICA OBRAS PENDIENTES DE EJECUTAR

Teniendo en cuenta los viales y las zonas verdes se encuentran ejecutadas en la actualidad, se considera que no hay obras de urbanización pendientes de ejecutar, salvo en accesibilidad.

5.1 MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD

Queda pendiente la adaptación de pasos de peatones conforme a la normativa actual de accesibilidad, para el que se adopta un precio de 1.342,99 €/ud de paso de peatones.

$$2 \text{ ud} \times 1.342,99 \text{ €/ud} = 2.685,98 \text{ €}$$

5.2 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA NECESARIA

Será necesaria la elaboración y entrega para proceder a ejecutar obras y de manera previa, de un Proyecto de urbanización y una vez ejecutadas para proceder a su recepción, la entrega de una Documentación técnica a elaborar para la recepción de las obras, según se detalla en el anejo nº1 de justificación de precios.

En este caso, como el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de las obras a realizar asciende a 2.684,98 €, el coste del Proyecto de Urbanización se estima en 5.000,00 € y el de la documentación a elaborar para la recepción en 500,00 €.

6 VALORACIÓN COSTES MANTENIMIENTO ANUAL DE LA URBANIZACIÓN

6.1 VIALES

6.1.1 Pavimentación y señalización

Se ha procedido a calcular el coste de mantenimiento anual de la pavimentación y señalización del sector, según los criterios descritos en el anejo de justificación de precios, considerándose el precio unitario (m2) de dicho mantenimiento, incluyendo todos sus accesorios a 0,60 €/m2/año.

$$17.438,93 \text{ m}^2 \times 0,60 \text{ €/m}^2/\text{año} = \mathbf{10.463,36 \text{ € / año}}$$

6.1.2 Abastecimiento

Los costes de abastecimiento correrán a cargo de la empresa suministradora.

6.1.3 Saneamiento

Los costes de saneamiento correrán a cargo de la empresa suministradora.

6.1.4 Alumbrado público

Se ha procedido a calcular el coste de mantenimiento anual de la red de alumbrado público, según los criterios descritos en el anejo de justificación de precios, considerándose el precio unitario del punto de luz (ud), incluyendo todos sus accesorios a 24,88 €/ud/año.

$$45 \text{ ud} \times 24,88 \text{ €/ud /año} = \mathbf{1.119,60 \text{ € / año}}$$

6.2 ZONAS VERDES

La superficie total de zonas verdes ejecutadas a día de hoy es de 2.638,69, siendo esta la suma de superficies del Parque del Agua y la zona verde al norte.

La tipología de zona verde a los efectos de calcular el coste de su mantenimiento anual, según el anejo nº2 de justificación de precios sería "zona ajardinada", a 3,13 €/m2.

Zonas ajardinadas: 2.638,69 m2 x 3,13 €/m2/año = **8.259,10 €/año**

7 ASPECTOS SIGNIFICATIVOS ACERCA DEL MANTENIMIENTO FUTURO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las Normas Urbanísticas del TR-PGOU-2013 establecen lo siguiente:

"Artículo 16

6. Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener previsiones en orden a la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

Artículo 135

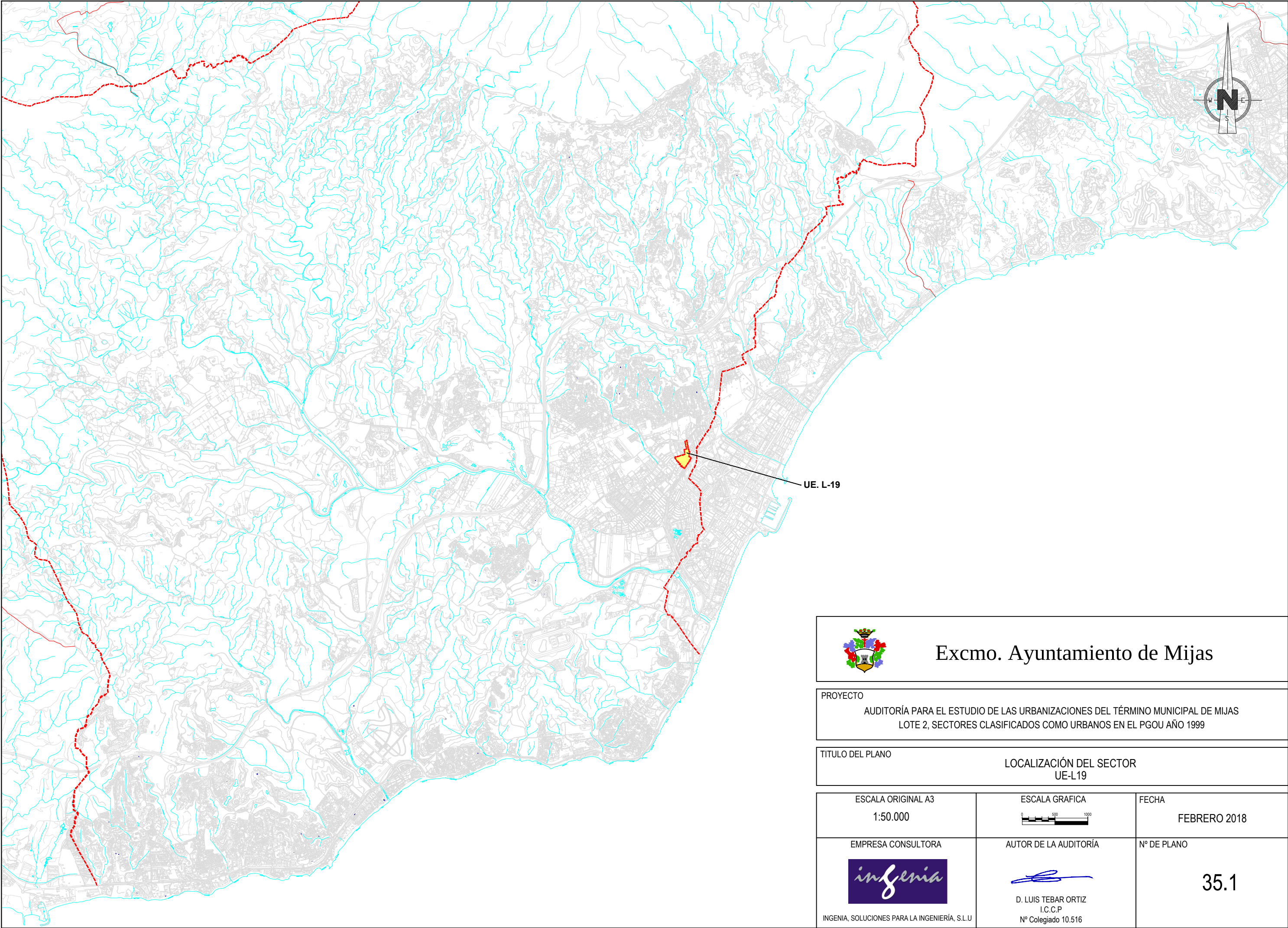
6. Los Planes Parciales y los Programas de Actuación Urbanística que en desarrollo de este Plan General se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los correspondientes sectores. Los citados instrumentos de planeamiento habrán de dedicar una porción equivalente al 50 por ciento de los suelos destinados a zona verde pública y privada a integrar dentro de sí las zonas arboladas existentes en sus ámbitos territoriales".

Al no existir planeamiento de desarrollo aprobado, no hay aspectos significativos del mantenimiento futuro de la urbanización que se puedan recabar de dicho documento.

8 PLANOS

A continuación se adjuntan los siguientes planos:

- 35.1.- Localización del sector
- 35.2.- Estado actual y planeamiento sobre ortofoto.
- 35.3.- Estado actual y planeamiento sobre vuelo fotogramétrico.
- 35.4.- Servicios básicos sobre vuelo fotogramétrico.
 - 35.4.1.- Red de saneamiento y abastecimiento.
 - 35.4.2.- Red de electricidad y telefonía
 - 35.4.3.- Red de alumbrado.

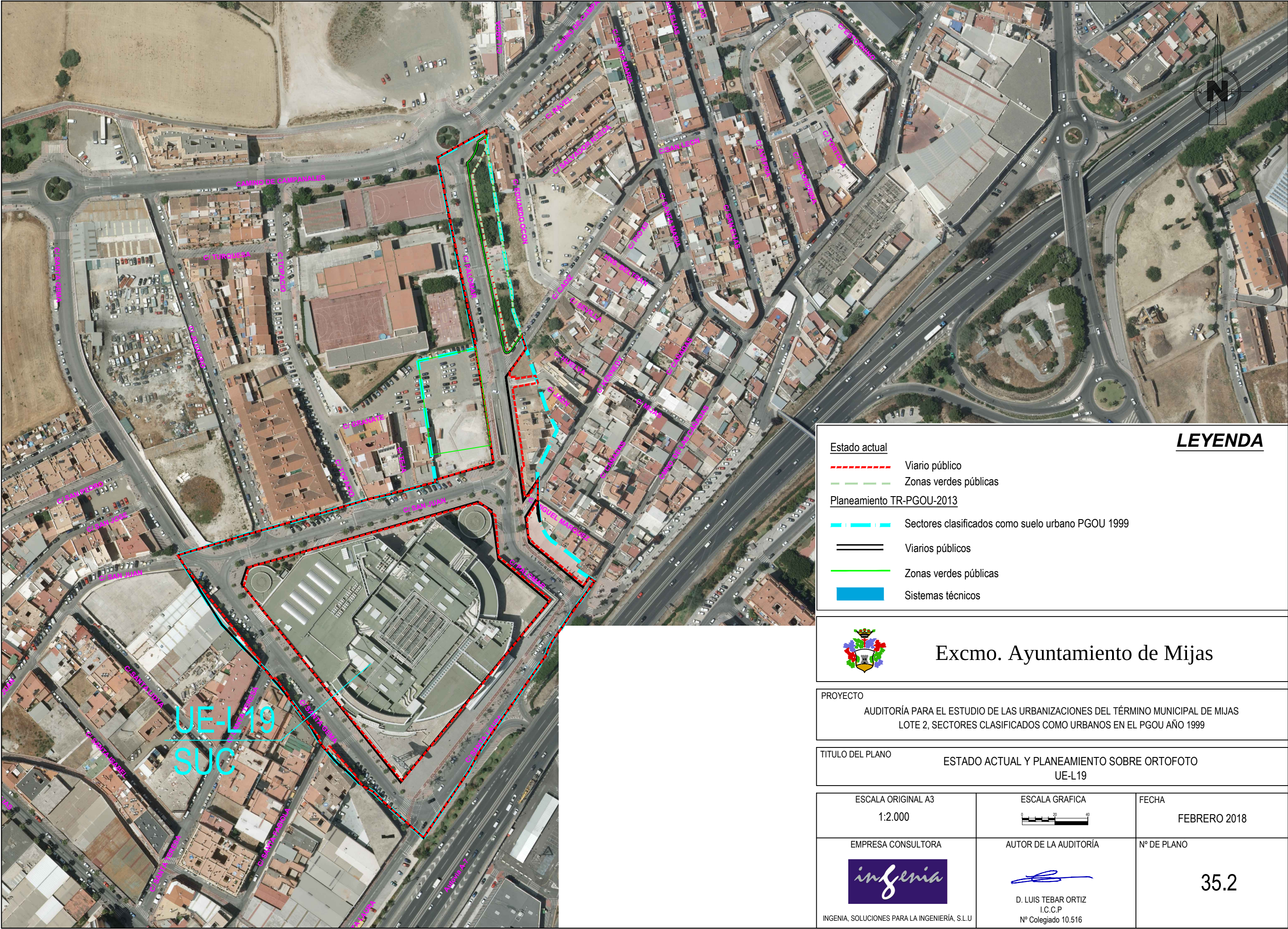


Excmo. Ayuntamiento de Mijas

PROYECTO
AUDITORÍA PARA EL ESTUDIO DE LAS URBANIZACIONES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MIJAS
LOTE 2, SECTORES CLASIFICADOS COMO URBANOS EN EL PGOU AÑO 1999

TITULO DEL PLANO
LOCALIZACIÓN DEL SECTOR
UE-L19

ESCALA ORIGINAL A3 1:50.000	ESCALA GRAFICA 	FECHA FEBRERO 2018
EMPRESA CONSULTORA 	AUTOR DE LA AUDITORÍA D. LUIS TEBAR ORTIZ I.C.C.P. Nº Colegiado 10.516	Nº DE PLANO 35.1



LEYENDA

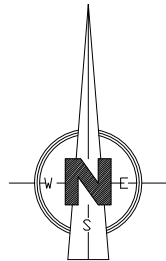
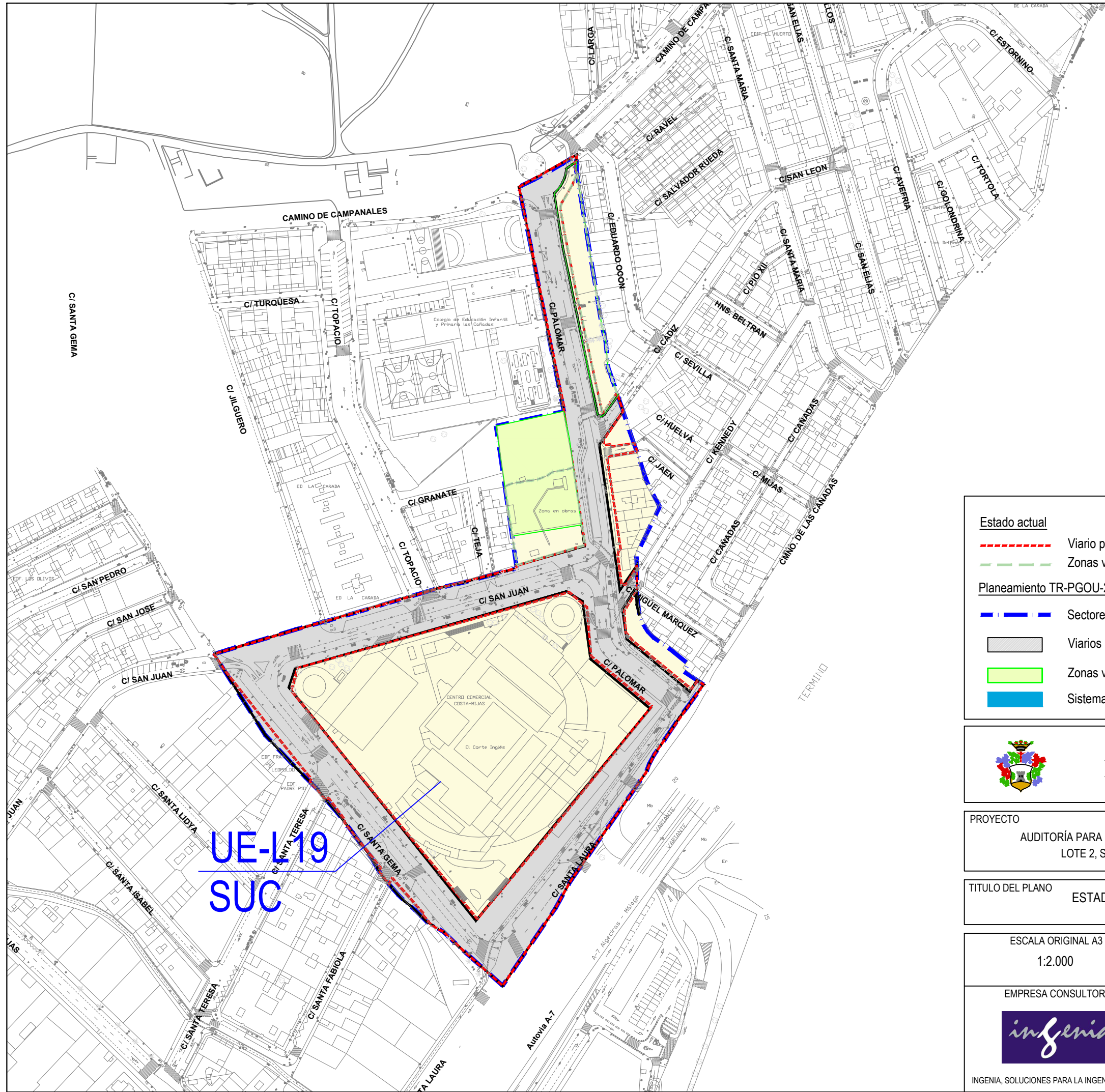
Estado actual

- Viario público
- Zonas verdes públicas

Planeamiento TR-PGOU-2013

- Sectores clasificados como suelo urbano PGOU 1999
- Varios públicos
- Zonas verdes públicas
- Sistemas técnicos

 Excmo. Ayuntamiento de Mijas		
PROYECTO AUDITORÍA PARA EL ESTUDIO DE LAS URBANIZACIONES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MIJAS LOTE 2, SECTORES CLASIFICADOS COMO URBANOS EN EL PGOU AÑO 1999		
TITULO DEL PLANO ESTADO ACTUAL Y PLANEAMIENTO SOBRE ORTOFOTO UE-L19		
ESCALA ORIGINAL A3 1:2.000	ESCALA GRAFICA 	FECHA FEBRERO 2018
EMPRESA CONSULTORA  INGENIA, SOLUCIONES PARA LA INGENIERÍA, S.L.U	AUTOR DE LA AUDITORÍA  D. LUIS TEBAR ORTIZ I.C.C.P Nº Colegiado 10.516	Nº DE PLANO 35.2



Estado actual

-  Viario público
-  Zonas verdes públicas

Planeamiento TR-PGOU-2013

-  Sectores clasificados como suelo urbano PGOU 1999
-  Varios públicos
-  Zonas verdes públicas
-  Sistemas técnicos

LEYENDA



Excmo. Ayuntamiento de Mijas

PROYECTO

AUDITORÍA PARA EL ESTUDIO DE LAS URBANIZACIONES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MIJAS
LOTE 2, SECTORES CLASIFICADOS COMO URBANOS EN EL PGOU AÑO 1999

TÍTULO DEL PLANO

ESTADO ACTUAL Y PLANEAMIENTO SOBRE VUELO FOTOGRAMÉTRICO
UE-L19

ESCALA ORIGINAL A3
1:2.000

ESCALA GRÁFICA


FECHA
FEBRERO 2018

EMPRESA CONSULTORA



INGENIA, SOLUCIONES PARA LA INGENIERÍA, S.L.U.

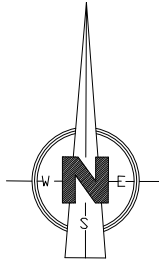
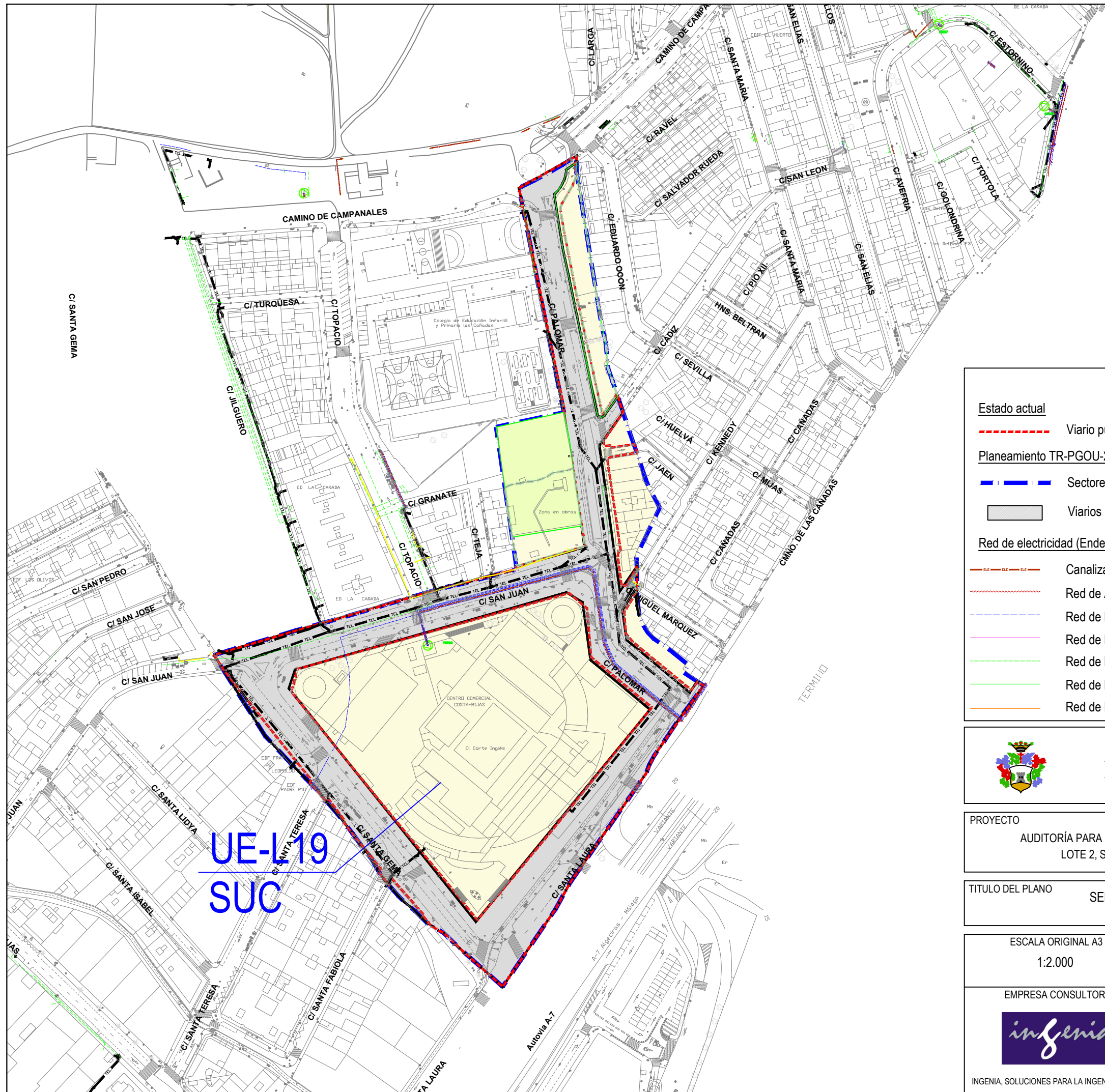
AUTOR DE LA AUDITORÍA



D. LUIS TEBAR ORTIZ
I.C.C.P.
Nº Colegiado 10.516

Nº DE PLANO

35.3



LEYENDA

- Estado actual**
- Viario público
 - Zonas verdes públicas
- Planeamiento TR-PGOU-2013**
- Sectores clasificados como suelo urbano
 - Varios públicos
 - Zonas verdes públicas
 - Sistemas técnicos
- Red de electricidad (Endesa)**
- Canalización subterránea
 - Red de Alta Tensión subterránea
 - Red de Media Tensión subterránea
 - Red de Media Tensión aérea
 - Red de Baja Tensión subterránea
 - Red de Baja Tensión aérea
 - Red de Endesa línea aérea (cartografía)
 - Red de Endesa fuera de servicio
 - Centro de transformación
- Red de Telefónica**
- Red de telefónica
 - Arquetas de registro
 - Postes de telefónica



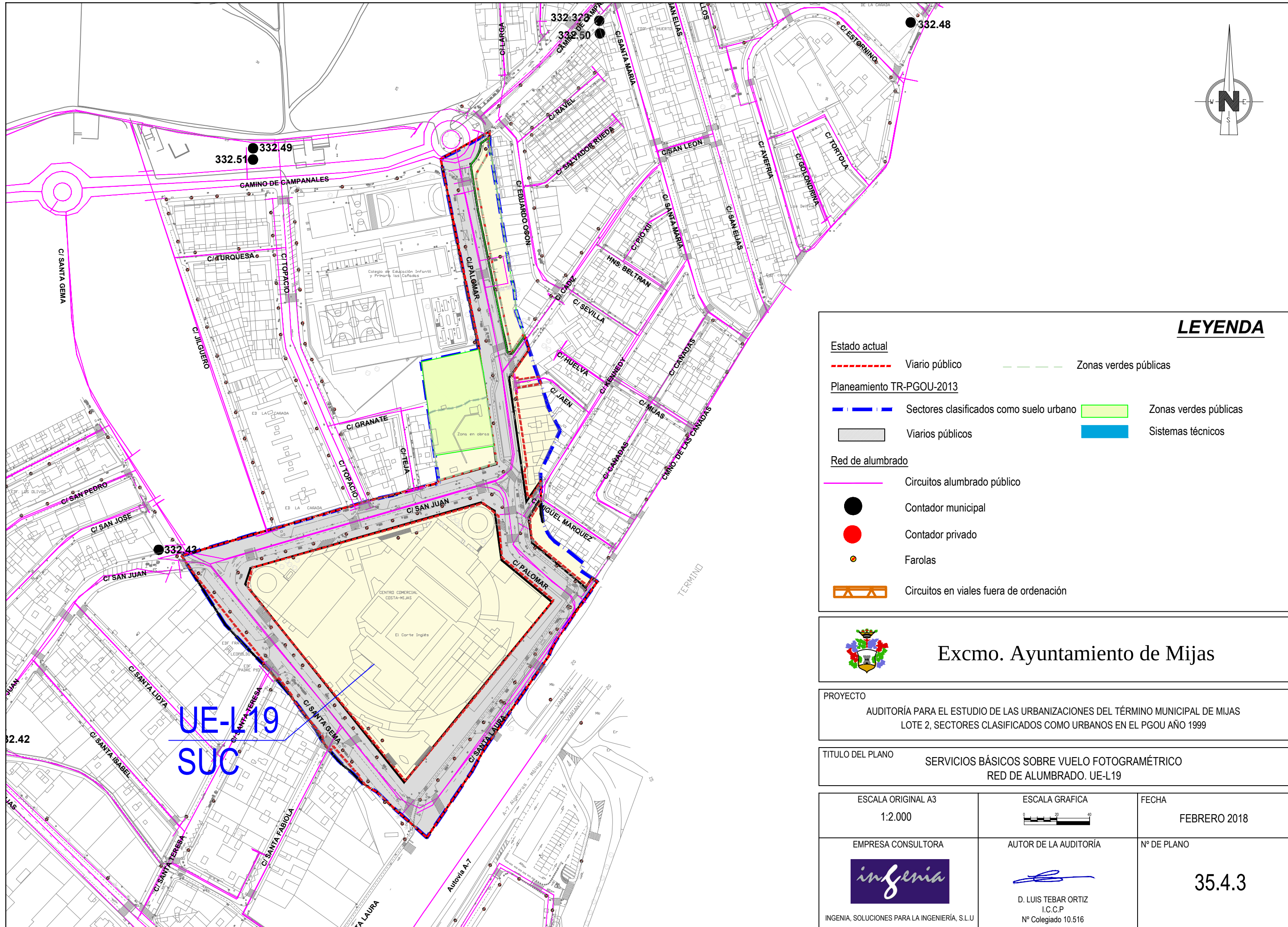
Excmo. Ayuntamiento de Mijas

PROYECTO
AUDITORÍA PARA EL ESTUDIO DE LAS URBANIZACIONES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MIJAS
LOTE 2, SECTORES CLASIFICADOS COMO URBANOS EN EL PGOU AÑO 1999

TITULO DEL PLANO
SERVICIOS BÁSICOS SOBRE VUELO FOTOGRAMÉTRICO
RED DE ELECTRICIDAD Y TELEFONÍA. UE-L19

ESCALA ORIGINAL A3 1:2.000	ESCALA GRAFICA 	FECHA FEBRERO 2018
EMPRESA CONSULTORA 	AUTOR DE LA AUDITORÍA D. LUIS TEBAR ORTIZ I.C.C.P. Nº Colegiado 10.516	Nº DE PLANO 35.4.2

INGENIA, SOLUCIONES PARA LA INGENIERÍA, S.L.U.



LEYENDA

Estado actual

----- Vario público ----- Zonas verdes públicas

Planeamiento TR-PGOU-2013

----- Sectores clasificados como suelo urbano ----- Zonas verdes públicas
----- Varios públicos ----- Sistemas técnicos

Red de alumbrado

----- Circuitos alumbrado público
● Contador municipal
● Contador privado
● Farolas
----- Circuitos en viales fuera de ordenación



Excma. Ayuntamiento de Mijas

PROYECTO

AUDITORÍA PARA EL ESTUDIO DE LAS URBANIZACIONES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MIJAS
LOTE 2, SECTORES CLASIFICADOS COMO URBANOS EN EL PGOU AÑO 1999

TITULO DEL PLANO

SERVICIOS BÁSICOS SOBRE VUELO FOTOGRAMÉTRICO
RED DE ALUMBRADO. UE-L19

ESCALA ORIGINAL A3
1:2.000

ESCALA GRAFICA
0 20 40

FECHA
FEBRERO 2018

EMPRESA CONSULTORA



INGENIA, SOLUCIONES PARA LA INGENIERÍA, S.L.U.

AUTOR DE LA AUDITORÍA

D. LUIS TEBAR ORTIZ

I.C.C.P.
Nº Colegiado 10.516

Nº DE PLANO

35.4.3

9 REPORTAJE FOTOGRÁFICO

A continuación se adjunta un reportaje fotográfico de los aspectos significativos de la urbanización, y de manera particular de lo siguiente:

- Viarios públicos. Estado actual y obras pendientes de ejecutar.
- Zonas verdes. Estado actual y obras pendientes de ejecutar.
- Sistemas técnicos. Estado actual y obras pendientes de ejecutar.
- Aspectos significativos del mantenimiento de la urbanización.

CALLE PALOMAR



Foto 1



Foto 3



Foto 2



Foto 4



Foto 5

SERVICIOS EXISTENTES CALLE PALOMAR
ABASTECIMIENTO



Foto 7



Foto 6

SANEAMIENTO



Foto 8

ENERGÍA ELÉCTRICA



Foto 9

ALUMBRADO



Foto 10

TELEFONÍA



Foto 11

TRAMOS DE CALLE CÁDIZ Y CALLE JAÉN



Foto 12

TRAMO DE CALLE KENNEDY



Foto 13



Foto 15

CALLE SANTA LAURA



Foto 14



Foto 16



Foto 17

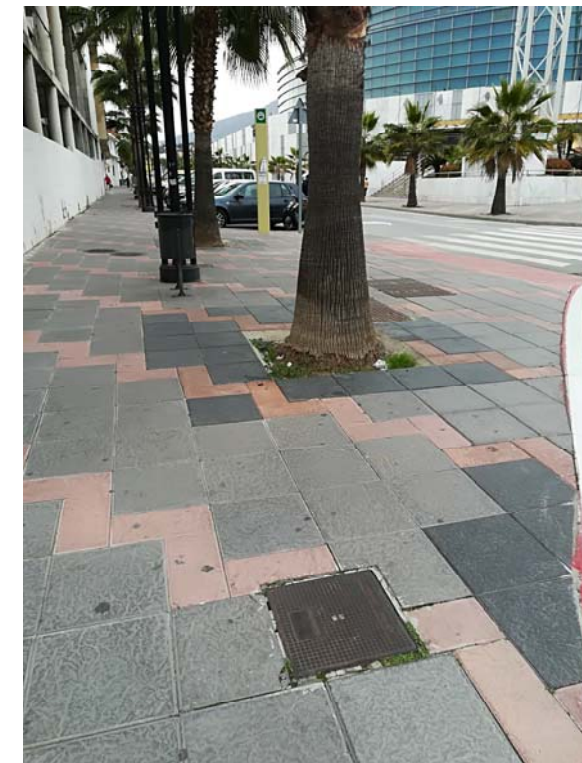


Foto 19

CALLE SANTA GEMA

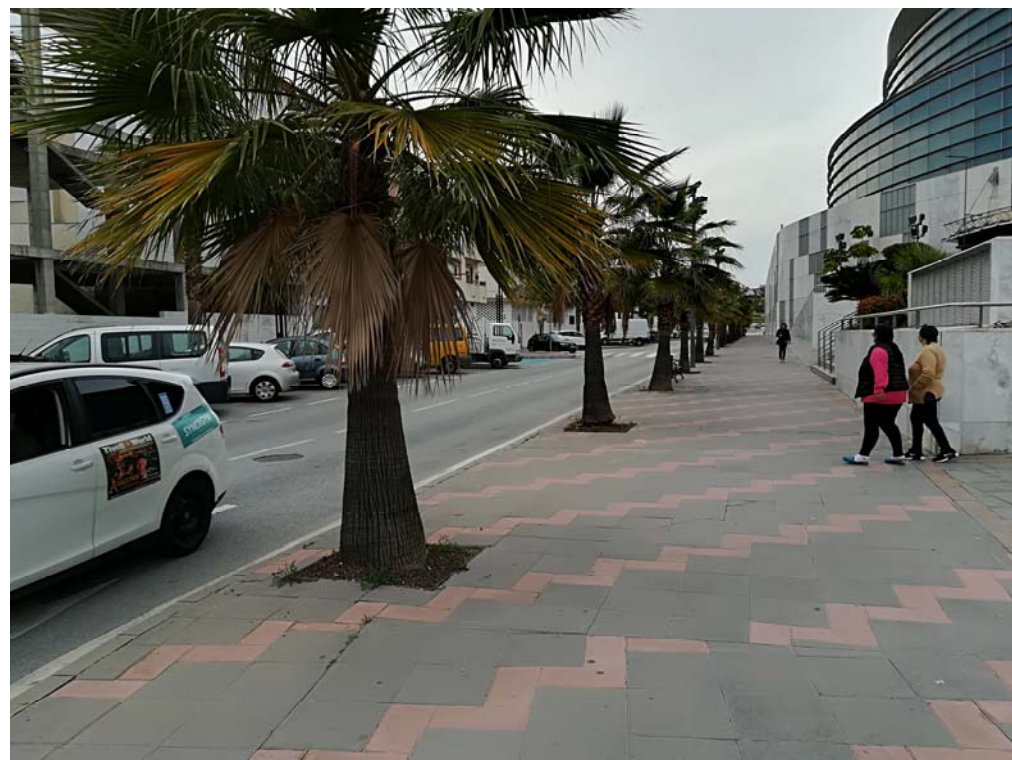


Foto 18



Foto 20

CALLE SAN JUAN



Foto 21



Foto 22

SERVICIOS EXISTENTES SECTOR ZONA ALREDEDOR CENTRO COMERCIAL
ABASTECIMIENTO



Foto 23

ABASTECIMIENTO Y ENERGÍA ELÉCTRICA



Foto 24

SANEAMIENTO



Foto 25



Foto 26

ENERGÍA ELÉCTRICA



Foto 27

ALUMBRADO



Foto 28

TELEFONÍA



Foto 29



Foto 31

ZONA VERDE ESTE CALLE PALOMAR



Foto 30



Foto 32

ZONA VERDE OESTE CALLE PALOMAR

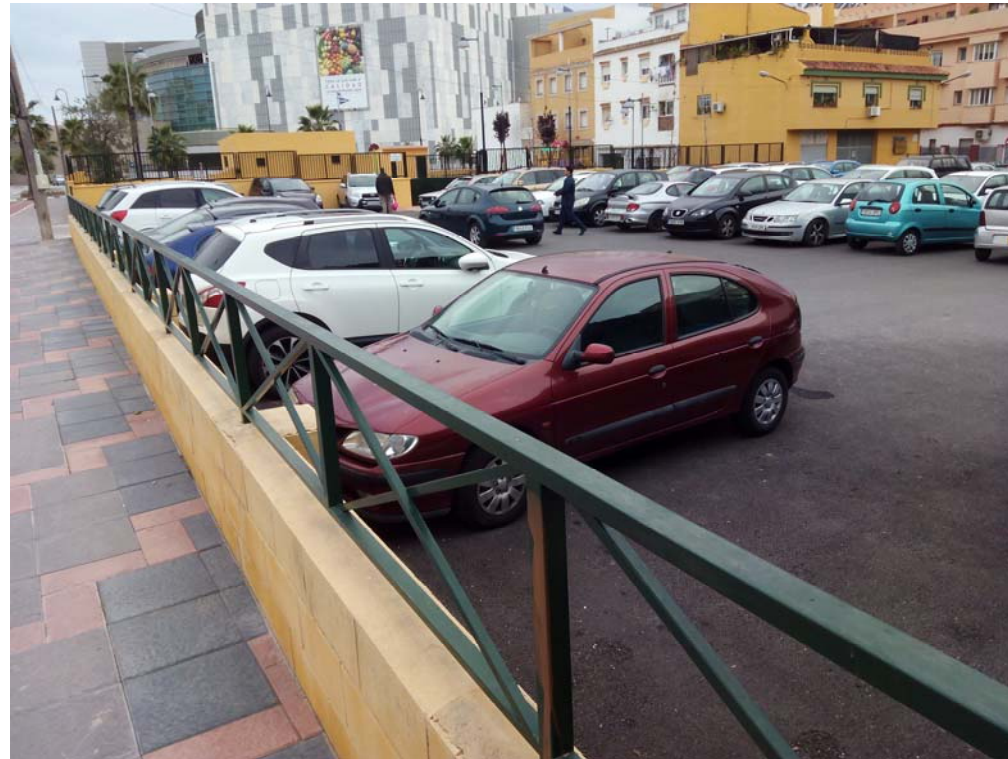


Foto 33



Foto 35

ZONA VERDE OESTE CALLE PALOMAR (PARQUE DEL AGUA "LAS CAÑADAS")



Foto 34