

14.- UE-C16 “ARROYO DE LA CALA”

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.....4

 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 ACCESIBILIDAD5

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

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

 5.1 ZONAS VERDES.....5

 5.2 ACCESIBILIDAD5

 5.3 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA NECESARIA5

6 **VALORACIÓN COSTES MANTENIMIENTO ANUAL DE LA URBANIZACIÓN6**

 6.1 VIALES.....6

 6.2 ZONAS VERDES.....6

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

8 **PLANOS7**

9 **REPORTAJE FOTOGRÁFICO8**

1 ÁMBITO DE EJECUCIÓN

El ámbito de ejecución es el definido por el sector UE-C16, denominado "*Arroyo de la Cala*", y cuenta con una superficie de 65.876,08 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 1 vial de 3.447,14 m² (no hay viario según PPT) discurriendo oeste a este y la confluencia norte y sur con la calle Claveles al este del sector; y 2 zonas verdes que suman 29.580,02 m² (28.553 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 Ayuntamiento
- Telefonía: Telefónica

3.1 RED VIARIA

En la actualidad el vial propuesto por el TR-PGOU-2013 (Camino del Chaparral) se corresponde con el vial ejecutado en el sector. Tiene una calzada de 6 metros de ancho pavimentada en aglomerado asfáltico, con su acerado norte de 2,5 metros y su acerado sur de 1, 5 metros. Aparte de este vial, dentro del sector hay 3 viales más ejecutados que no estaban en el planeamiento y que se corresponden con la calle Pomelo (vial situado al norte que sale de una rotonda hacia el este y baja hacia el sur dividiendo el sector en dos, acabando en el Camino del Chaparral tras dirigirse de nuevo hacia el este; este vial cruza una zona verde de planeamiento) que cuenta con calzada de 6 metros, aparcamiento en línea a ambos lados de 2 metros y acerados a ambos lados de 1,75 m; y dos viales que pertenecen a una urbanización privada (urbanización Araijanal). Además, el sector ocupa parte de la avenida del Limonar, la cual va de sur a norte paralela al límite oeste del sector, y que tampoco recoge el planeamiento. Todas ellas están pavimentadas por medio de aglomerado asfáltico, con los acerados de baldosa hidráulica, y aparcamientos en línea de hormigón (en la avenida del Limonar y en la calle Pomelo).

En la parte este de la calle Pomelo hay un aparcamiento en superficie de hormigón.

La superficie total de viales ejecutados a día de hoy es de 12.755,88,13 m². Los viales ejecutados según planeamiento suman 3.790,88 m² y la superficie de los viales fuera de planeamiento suman 8.965 m².

3.2 RED DE ABASTECIMIENTO

Según la información proporcionada por ACOSOL, existe una tubería de abastecimiento FD-200 en la avenida del Limonar, en la que hay diversas acometidas e hidrantes, desde la que parte una tubería hacia la calle Pomelo que luego se bifurca en 2 tuberías (una por acera) de PE-90 hasta llegar a tapones al final de las edificaciones.

Tras la visita de campo se comprobó que existen arquetas y armarios de agua según los planos proporcionados, además de encontrarse contadores al oeste del Camino Chaparral y en el tramo de la calle Claveles. Por lo que hay tuberías de abastecimiento que llegan hasta esos contadores.

3.3 RED DE SANEAMIENTO

Según la información proporcionada por ACOSOL, existe un colector TEJA-800 de pluviales por la parte de la calzada de la avenida del Limonar que parte de un pozo antes de llegar a la intersección con la calle Pomelo.

En la calle Pomelo, el colector de pluviales TEJA-400 comienza un poco más al oeste de la escuela infantil existente, y se prolonga hasta la avenida del Limonar continuando hacia el oeste. También existe un colector de fecales en la calle que procede de la calle Toledo situada fuera del sector.

También hay otro colector de fecales TJ-315 que atraviesa el sector por el sur de este a oeste.

Tras la visita de campo se comprobaron efectivamente estos colectores mediante la visualización de pozos de saneamiento y pluviales, acometidas e imbornales respectivas. Además en el Camino del Chaparral en el acerado sur se encontraron varios pozos de saneamiento, por lo que se constata la existencia de un colector bajo la calzada.

3.4 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Según la información proporcionada por INKOLAN, hay un centro de transformación A.T. al este del sector, fuera del ámbito, del que parten redes de baja tensión que van por el acerado sur del Camino Chaparral, y por la calle Claveles. Tras la visita de campo se comprobó la existencia de dicho centro (nº4593), además de la existencia de 3 centros de transformación A.T., todos ellos en la acera este de la avenida del Limonar (nº77592, nº112064 y nº103843, situados de sur a norte), desde el que parten líneas de baja tensión.

3.5 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Según la información proporcionada por el ayuntamiento y la visita de campo realizada hay circuitos formados por líneas de alumbrado público que discurren por todas las calles y cuelgan

del CM-332.7 y CM-332.10, situados en la avenida del Limonar (estando solo este último dentro de los límites del sector).

En el Camino del Chaparral los puntos de luz (16 uds) se sitúan cada 20 metros en disposición tresbolillo, estando compuesto por columnas de 4 m de altura y luminarias tipo villa de 100 w.

En la calle Pomelo los puntos de luz se sitúan cada 15 metros en disposición tresbolillo.

En el tramo de la calle Claveles, al formar parte de un cruce de varias calles, la disposición de los puntos de luz es irregular.

En la avenida del Limonar, los puntos de luz se sitúan en la mediana de la avenida, la cual está fuera de los límites del sector.

3.6 RED DE TELEFONÍA

Según la información proporcionada por INKOLAN, existen redes de telefonía al comienzo y al final del Camino del Chaparral.

3.7 ZONAS VERDES

Las zonas verdes no se encuentran ejecutadas de la manera que habían sido planeadas por el TR-PGOU-2013. La zona norte actualmente tiene parte de su superficie ocupada por edificaciones, por la calle Pomelo y por una zona verde propiamente dicha que está ejecutada, además de una parte al norte y otra al sur sin ejecutar. En la zona sur ocurre lo mismo, con una pequeña parte al norte ejecutada, estando el resto de la superficie destinada a zona verde ocupada por edificaciones y por formaciones boscosas forestales o arbustivas.

La superficie total de zonas verdes ejecutadas a día de hoy es de 2.049,21 m², situadas en el límite oeste del sector. La superficie de zonas verdes ocupadas por edificaciones es de 12.119,72 m².

Finalmente, la superficie destinada a zonas verdes pendientes de ejecutar es de 9.305,95 m², que en la actualidad tiene un carácter forestal.

3.8 ACCESIBILIDAD

En general, hay homogeneidad en los Acerados del sector, los cuales se encuentran en buen estado. Añadir que, en la calle Pomelo y en el camino del Chaparral la pendiente longitudinal es pronunciada. Todos los pasos de carruajes se encuentran bien definidos y pavimentados correctamente. Mientras que los pasos de peatones, hay 4 con deficiencias significativas, en cuanto a rebaje del Acerado, falta de señalización vertical o pavimentación inadecuada. Todos ellos se sitúan en la calle Los Claveles y en el camino del Chaparral.

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

Tal y como se ha avanzado en el apartado anterior, hay viales ejecutados con el planeamiento general TR-PGOU-2013, y otros viales que no venían en dicho planeamiento. Las zonas verdes ejecutadas no se corresponden en su mayor parte con el planeamiento, aunque ocupan parte de la superficie destinada a tal fin.

5 VALORACIÓN ECONOMICA OBRAS PENDIENTES DE EJECUTAR

Teniendo en cuenta que no hay en la actualidad ningún planeamiento de desarrollo aprobado, se considera que no hay obras de urbanización pendientes de ejecutar.

Los centros de mando CM-332.7 y CM-332.10 no se incluyen en la auditoría realizada, por lo que se desconoce su estado y si estén o no legalizados por el Ayuntamiento de Mijas.

5.1 ZONAS VERDES

La superficie total de zonas verdes sin ejecutar es de 9.305,95 m². En el anejo nº1 "*Justificación de precios*", se detalla que según el artículo 4 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico de Andalucía, los jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales serán computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público cuando posean conjuntamente de una superficie de 2.200 m² y cumplan una serie de requisitos, que se han valorado económicamente en dicho anejo en 10,71 €/m².

Por lo tanto, para que las obras de urbanización puedan ser recepcionadas se deben ejecutar 150,79 m² de zonas verdes (que se sumarían a la zona verde ya ejecutada para alcanzar los 2.200 m²), con un coste de 10,71 €/m², lo que supone una inversión de 1.614,96 €.

5.2 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.

$$4 \text{ uds} \times 1.342,99 \text{ €/ud} = 5.371,96 \text{ €}$$

5.3 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 6.986,92 €, el coste del Proyecto de Urbanización se estima en 450,00 € y el de la documentación a elaborar para la recepción en 50,00 €.

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.

3.790,88 m2 x 0,60 €/m2/año = **2.274,53 €/año**

*sólo se han valorado el vial del planeamiento

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.

16* ud x 24,88 €/ud /año = **398,08 €/año**

*sólo se han valorado los puntos de luz en el vial del planeamiento

6.2 ZONAS VERDES

Las tipologías de zonas verdes a los efectos de calcular el coste de su mantenimiento anual, según el anejo nº2 de justificación de precios sería "zonas ajardinadas", a 3,13 €/m2; y "zonas forestales", a 0,25 €/m2.

Zonas ajardinadas: 2.200 m2 x 3,13 €/m2/año = **6.886,00 €/año**

Zonas forestales: 9.155,16 m2 x 0,25 €/m2/año = **2.288,79 €/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:

14.1.- Localización del sector

14.2.- Estado actual y planeamiento sobre ortofoto.

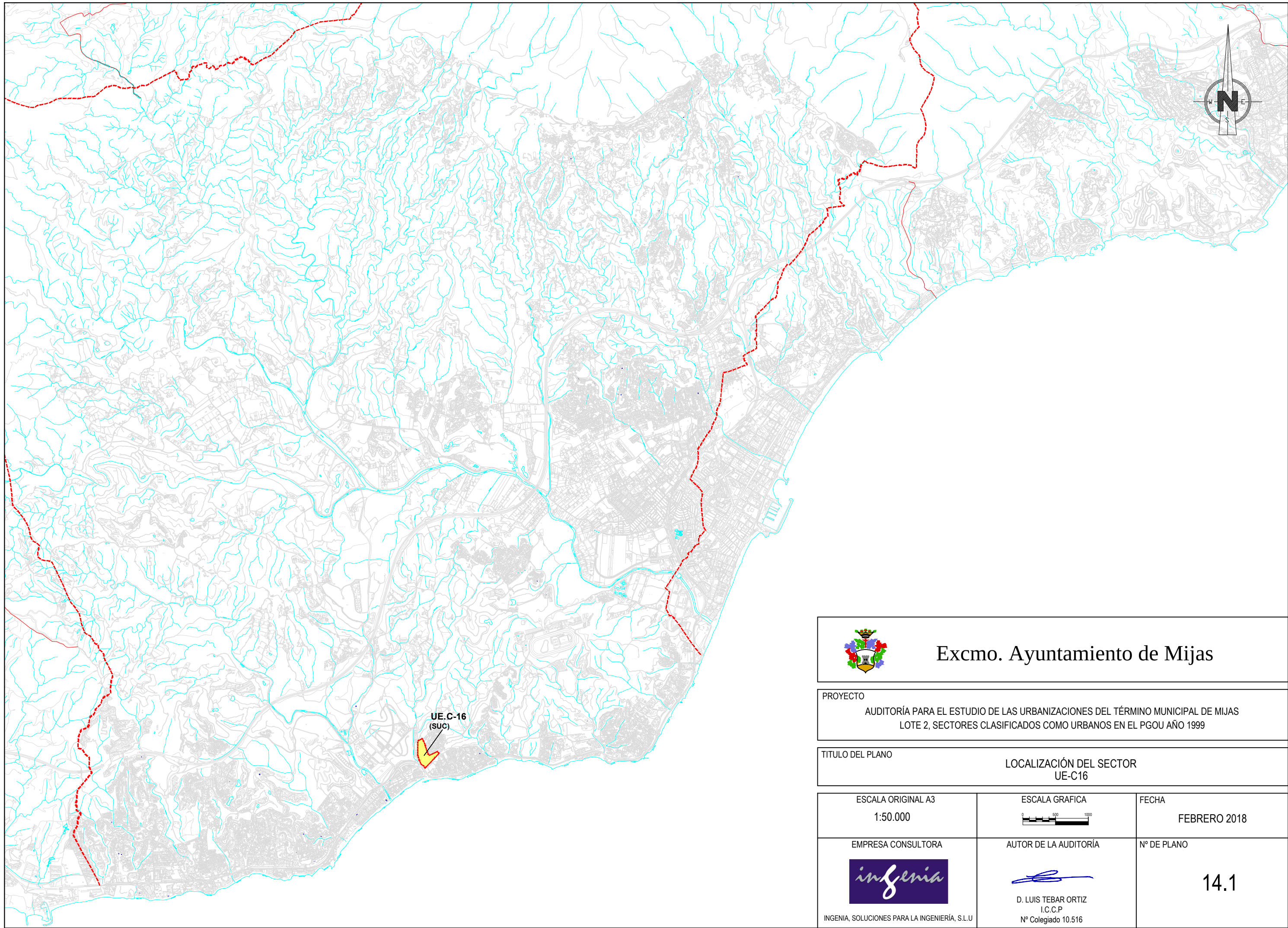
14.3.- Estado actual y planeamiento sobre vuelo fotogramétrico.

14.4.- Servicios básicos sobre vuelo fotogramétrico.

14.4.1.- Red de saneamiento y abastecimiento.

14.4.2.- Red de electricidad y telefonía

14.4.3.- Red de alumbrado.

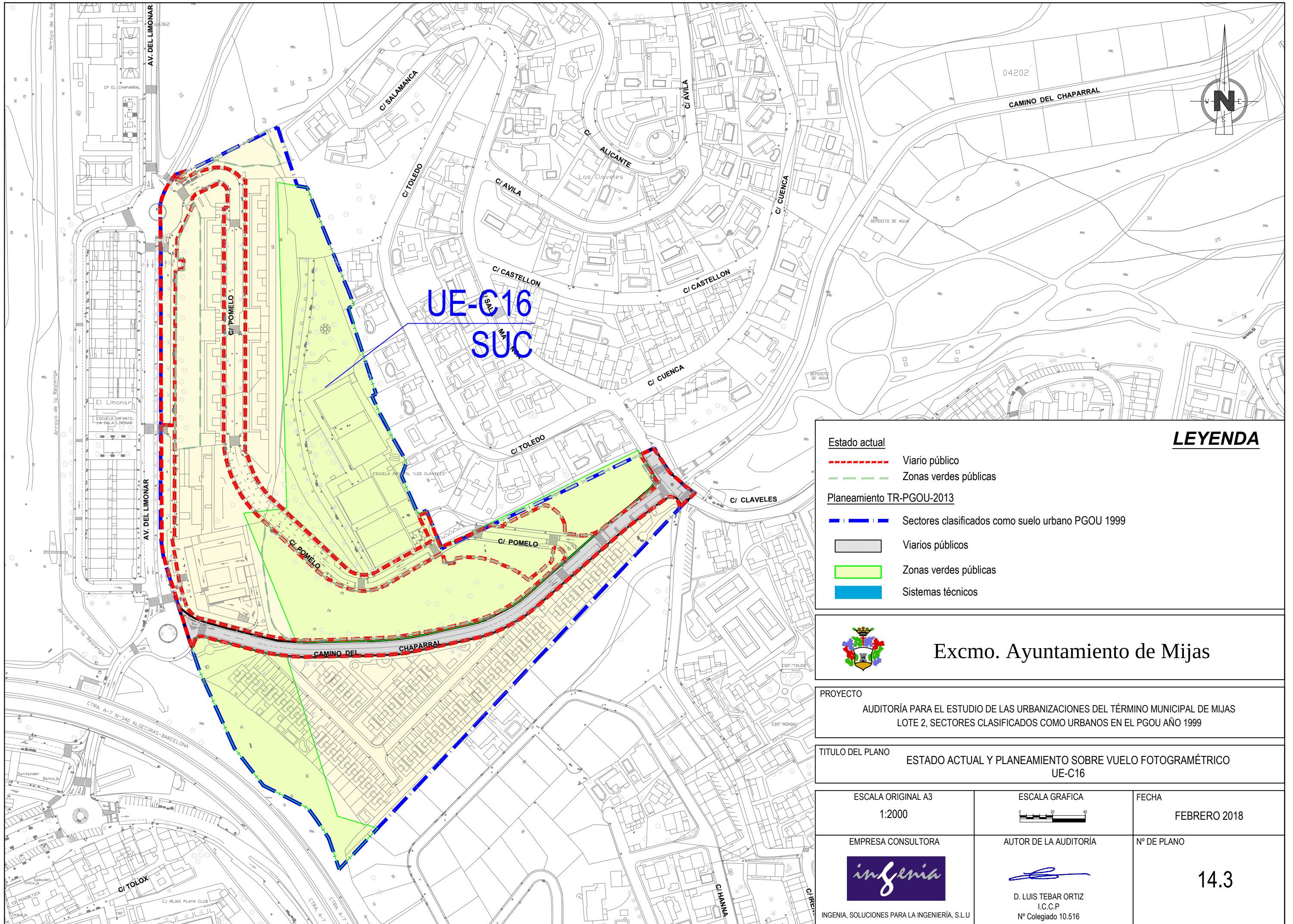


Excmo. Ayuntamiento de Mijas

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-C16

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 14.1



Estado actual

- Viario público
- Zonas verdes públicas

Planeamiento TR-PGOU-2013

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



Excmo. Ayuntamiento de Mijas

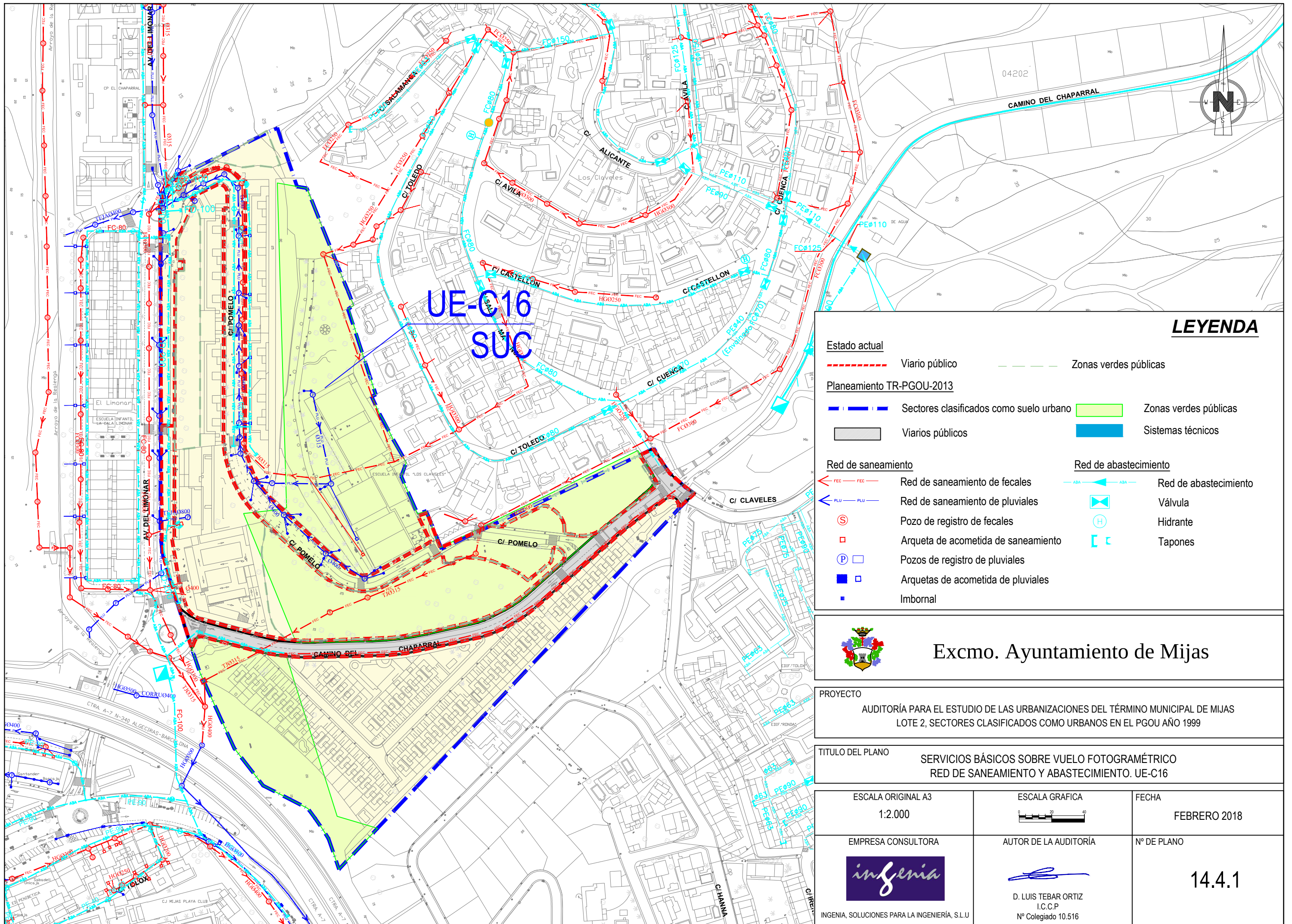
PROYECTO

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 VUELO FOTOGRAFAMÉTRICO
UE-C16

ESCALA ORIGINAL A3 1:2000	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 14.3



LEYENDA

Estado actual

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

Planeamiento TR-PGOU-2013

----- Sectores clasificados como suelo urbano

----- Varios públicos

----- Zonas verdes públicas

----- Sistemas técnicos

Red de saneamiento

- Red de saneamiento de fecales
- Red de saneamiento de pluviales
- Pozo de registro de fecales
- Arqueta de acometida de saneamiento
- Pozos de registro de pluviales
- Arquetas de acometida de pluviales
- Imbornal

Red de abastecimiento

- Red de abastecimiento
- Válvula
- Hidrante
- Tapones



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

SERVICIOS BÁSICOS SOBRE VUELO FOTOGRAMÉTRICO
RED DE SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO. UE-C16

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

14.4.1

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.

CAMINO DEL CHAPARRAL



Foto 1



Foto 2

SERVICIOS EXISTENTES CAMINO DEL CHAPARRAL
ABASTECIMIENTO



Foto 3

SANEAMIENTO



Foto 4

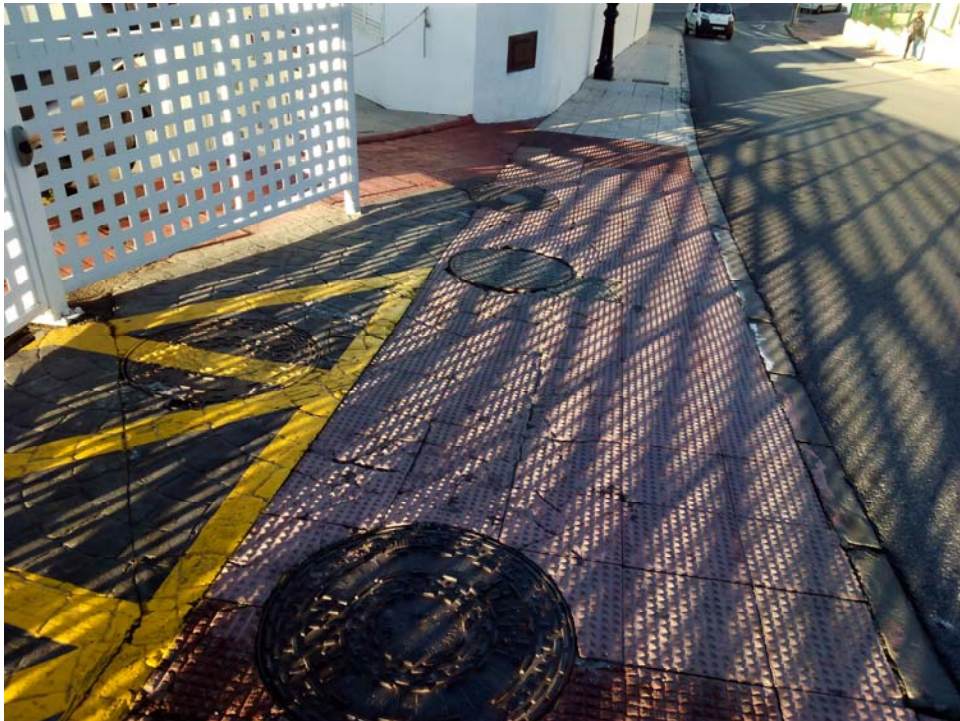


Foto 5

ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELEFONÍA



Foto 7

ALUMBRADO



Foto 9

CALLE POMELO



Foto 11

SERVICIOS EXISTENTES CALLE POMELO
ABASTECIMIENTO



Foto 12



Foto 13



Foto 12



Foto 13

SANEAMIENTO



Foto 14



Foto 14

ENERGÍA ELÉCTRICA



Foto 15



Foto 16

ALUMBRADO



Foto 17



Foto 17

PARTE ESTE DE AVENIDA DEL LIMONAR

TELEFONÍA

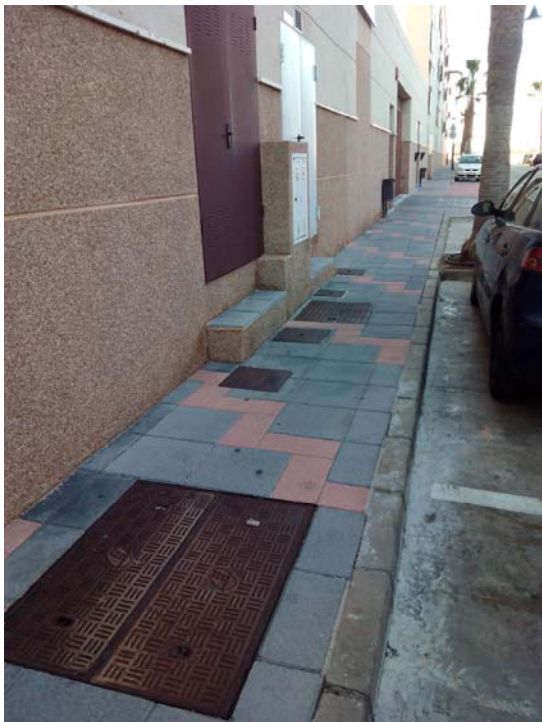


Foto 17



Foto 18

SERVICIOS EXISTENTES EN LA PARTE ESTE DE LA AVENIDA DEL LIMONAR
ABASTECIMIENTO



Foto 19

SANEAMIENTO



Foto 20

ENERGÍA ELECTRICA



Foto 19



Foto 22



Foto 22

TELEFONÍA



Foto 24

TRAMO DE LA CALLE CLAVELES



Foto 22

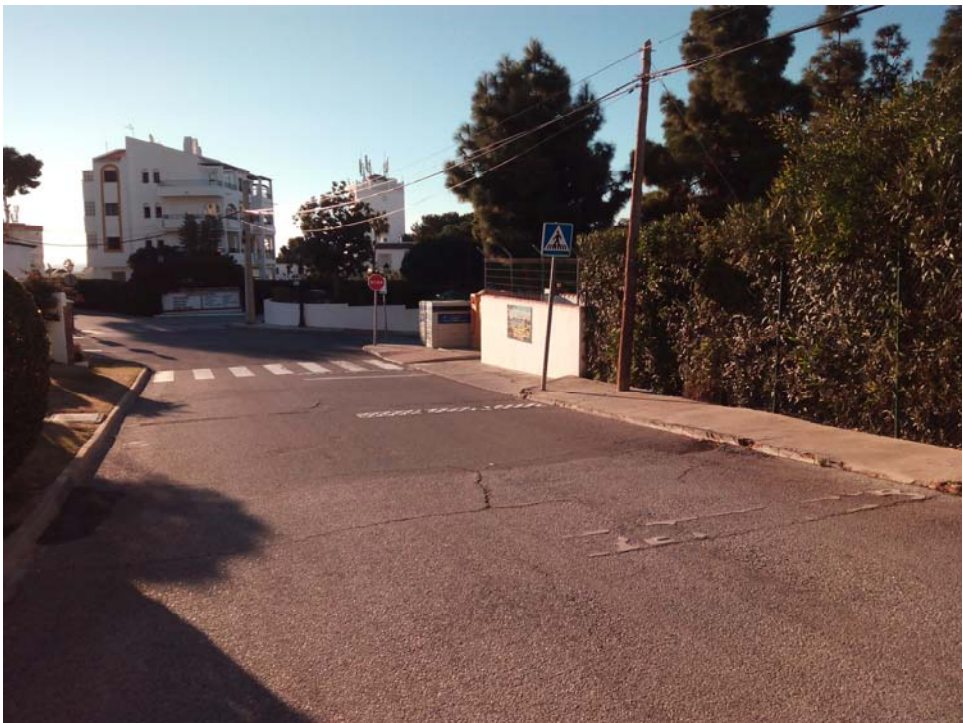


Foto 25

ALUMBRADO

No hay puntos de luz en el acerado este de la avenida del Limonar

SERVICIOS EXISTENTES CALLE CAMALEÓN
ABASTECIMIENTO



Foto 28

SANEAMIENTO Y ELECTRICIDAD



Foto 29

ALUMBRADO



Foto 30

TELEFONÍA
No se encontraron arquetas de telefonía en ese tramo de calle

ZONA VERDE NORTE EJECUTADA



Foto 40

ZONA VERDE NORTE SIN EJECUTAR

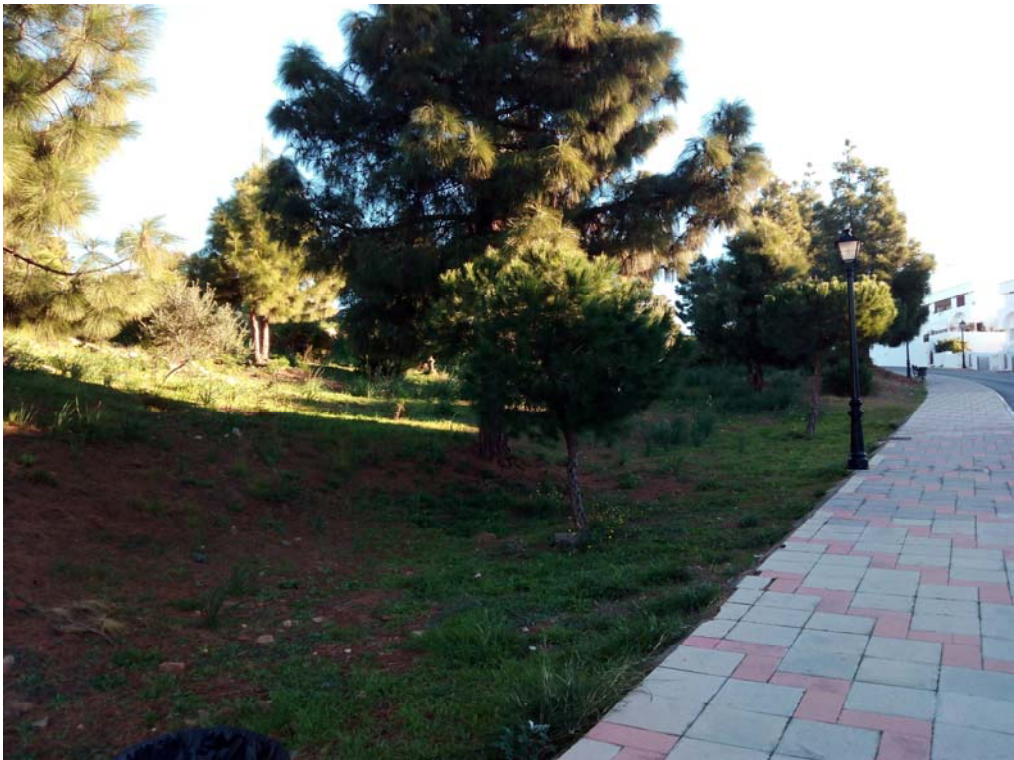


Foto 41



Foto 40

TEÓRICA ZONA VERDE SUR OCUPADA



Foto 40