

18.- UE-L02 “C/RIO PADRÓN I”

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 /OBRAS DE URBANIZACIÓN APROBADAS.....5**

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

 5.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA NECESARIA5

6 **VALORACIÓN COSTES ANUALES DE MANTENIMIENTO 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-L02, denominado "c/Rio Padrón I", y cuenta con una superficie de 26.400,98 m² según el límite del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana 2013 (en adelante TR-PGOU-2013) y 26.913,52 m² según el último Estudio de Detalle aprobado, para ajustes de alineaciones (en adelante ED). 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, el último ED aprobado definitivamente por parte del Pleno del Ayuntamiento de Mijas es del 22/05/2014.

En dicho documento el sector cuenta con una red viaria de 6.307,42 m² (coincide con el PPT) y no incluye zonas verdes.

La red viaria cuenta con 5 viales:

- VIAL 1: 7,00 m de calzada y 3,00 m de acerados (2X1,50 m).
- VIAL 2: 7,00 m de calzada y 3,00 m de acerados (2X1,50 m).
- VIAL 3: 3,00 m de calzada, y 3,00 m de acerados (2X1,50 m).
- VIAL 4: 7,00 m de calzada y 3,00 m de acerados (2X1,50 m).
- VIAL 5: 7,00 m de calzada y 3,00 m de acerados (2X1,50 m). Este vial es la continuación de la calle Rio Piedras hasta conectar con el teórico vial 4.

En el ED se cita que la Unidad de Ejecución cuenta con todas las infraestructuras necesarias para su desarrollo en los viales que circundan la misma, como son el Camino Viejo de Coín y calle Río Padrón.

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: Ayuntamiento
- Telefonía: Telefónica

3.1 RED VIARIA

En la actualidad los viales no se encuentran completamente ejecutados de acuerdo a lo contemplado en el ED. Están ejecutados un tramo del vial 3, estando el resto como un camino de hormigón para acceder a una parcela privada. También hay otro tramo del vial 2, estando el resto sin ejecutar, habiendo en su lugar una estrecha calle de 3,5 metros de ancho hormigonada sin acerados para acceder a unas naves y viviendas. Dicha calle se encuentra en un estado de pavimentación muy malo, con gran cantidad de socavones y grietas.

La calle Rio Padrón está completamente ejecutada y la calle Rio Piedras está ejecutada en parte, la que está incluida como suelo urbano consolidado (SUC).

La superficie total de viales ejecutados a día de hoy es de 2.351,17 m².

3.2 RED DE ABASTECIMIENTO

Según la información facilitada por ACOSOL, hay tuberías de abastecimiento a ambos lados de la calle Rio Padrón y en el tramo ejecutado de la calle Rio Piedra, siendo estas tuberías de PE-90, disponiendo una red mallada con las urbanizaciones contiguas, y habiendo en las esquinas válvulas de corte.

También hay una tubería que pasa cerca del límite suroeste del sector de FD250.

Tras la vista de campo se comprobó que existían estas redes, habiendo encontrado acometidas, arquetas y armarios de abastecimiento.

Además, se localizaron en la continuación del vial incompleto 2, arquetas de abastecimiento de agua lo que nos indica que hay una tubería de abastecimiento por esa zona.

3.3 RED DE SANEAMIENTO

Según la información facilitada por ACOSOL y tras la comprobación en campo, en la actualidad existen los siguientes colectores en el ámbito de actuación:

- Colector de fecales que recorre la calle Rio Padrón y la calle Rio Piedras, incluyendo pozos de registro y arquetas de acometidas de fecales.
- Colector de pluviales que recorre la calle Rio Padrón y la calle Rio Piedras, incluyendo pozos de registro y arquetas de acometidas de pluviales e imbornales.

3.4 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Según la información facilitada por INKOLAN, existen redes de electricidad bajo la calle Rio Padrón y la calle Rio Piedras.

En la visita de campo se comprobaron dichas líneas por la visualización de arquetas y armarios de electricidad, además de divisar arquetas de electricidad en la parte de viales ejecutados 2 y 3, por lo que hay líneas eléctricas en esas zonas.

3.5 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Según la información proporcionada por el Ayuntamiento de Mijas y la visita de campo realizada hay circuitos formados por líneas de alumbrado público que discurren por las calles Rio Padrón y la calle Rio Piedras y que cuelgan del CM-332.72 situado en la calle Rio Padrón (situado fuera del sector).

En la calle Rio Padrón los puntos de luz están compuestos por luminarias adosadas a las fachadas de los edificios, 7 uds.

En la calle Rio Piedras los puntos de luz se sitúan cada 30 metros en el acerado norte, estando compuestos de columnas de 10 m de altura y luminarias ornamentales tipo "marítimo", hay 2 uds.

Los viales restantes no tienen alumbrado público.

3.6 RED DE TELEFONÍA

Según la información facilitada por INKOLAN, existen redes de telefonía bajo la calle Rio Padrón y la calle Rio Piedras.

En la visita de campo se comprobaron dichas líneas por la visualización de arquetas. Además de visualizar arquetas de telefonía en el inicio del vial 2.

3.7 ZONAS VERDES

No existen zonas verdes públicas en el ámbito de estudio.

3.8 ACCESIBILIDAD

En general, los Acerados en la calle Río Padrón y calle Río Piedras se encuentran en buen estado, con los pasos de carruajes bien definidos. Hay dos pasos de peatones en esta zona de los cuales a uno le falta la señalización vertical, aunque teniendo rebaje de aceras y cambio de pavimentación adecuado.

Como se ha comentado, los viales 2 y 3 no están ejecutados conforme a planeamiento, y solo el vial 2 tiene Acerados al principio del mismo, en su lado oeste.

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

Las obras de urbanización no se encuentran ejecutadas en su totalidad, estando ocupado el teórico espacio de los viales por parcelas privadas, edificaciones o tierra vegetal.

Según el PGOU-1999, el plazo previsto para completar los deberes de cesión, equidistribución y urbanización será el previsto en la correspondiente ficha de planeamiento y en su defecto, será de 4 años a contar desde la aprobación del planeamiento de desarrollo (Memoria y programa de actuación. Capítulo 3º. 7 .a).

El 22/05/2018 se cumplen 4 años, por lo que se considera que antes de esa fecha se deberían ejecutar las zonas verdes pendientes para poder proceder a la recepción de las obras de urbanización.

5 VALORACIÓN ECONOMICA OBRAS PENDIENTES DE EJECUTAR

Se considera que están urbanizadas las calles río Padrón y río Piedras, estando el resto de viales pendientes de ejecutar.

En los casos en los que estén pendientes de ejecutar **viales y todos los servicios básicos correspondientes**, se adopta el precio de 123,04 €/m², según el anejo de justificación de precios.

$$(6.307,42 \text{ m}^2 - 2.351,17 \text{ m}^2) = 3.956,25 \text{ m}^2 \text{ vial} \times 123,04 \text{ €/m}^2 = \mathbf{486.777 \text{ €}}$$

5.1 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 486.777,00 €, el coste del Proyecto de Urbanización se estima en 15.637,50 € y el de la documentación a elaborar para la recepción en 1.563,75 €.

6 VALORACIÓN COSTES ANUALES DE MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

Se procede en este apartado a calcular los costes como si estuvieran ejecutados completamente los viales.

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.

6.307,42 m² x 0,60 €/m²/año = **3.784,45 €/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.

51 ud x 24,88 €/ud /año = **1.268,88 €/año** .

6.2 ZONAS VERDES

No existen zonas verdes públicas en el ámbito de estudio, por lo que no hay mantenimiento que hacer, y por lo tanto el coste anual será de 0 €.

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.

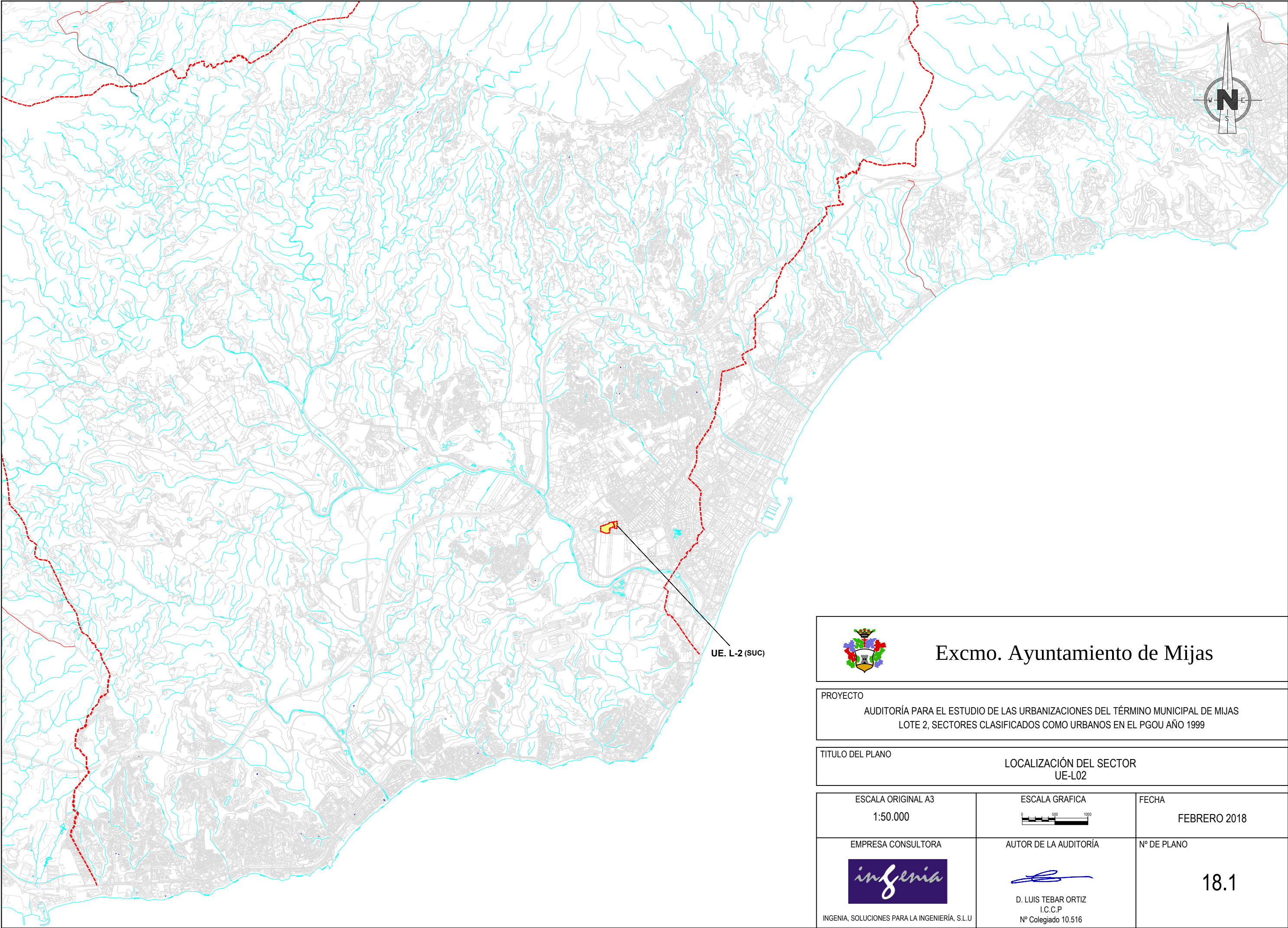
Artículo 135

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”.

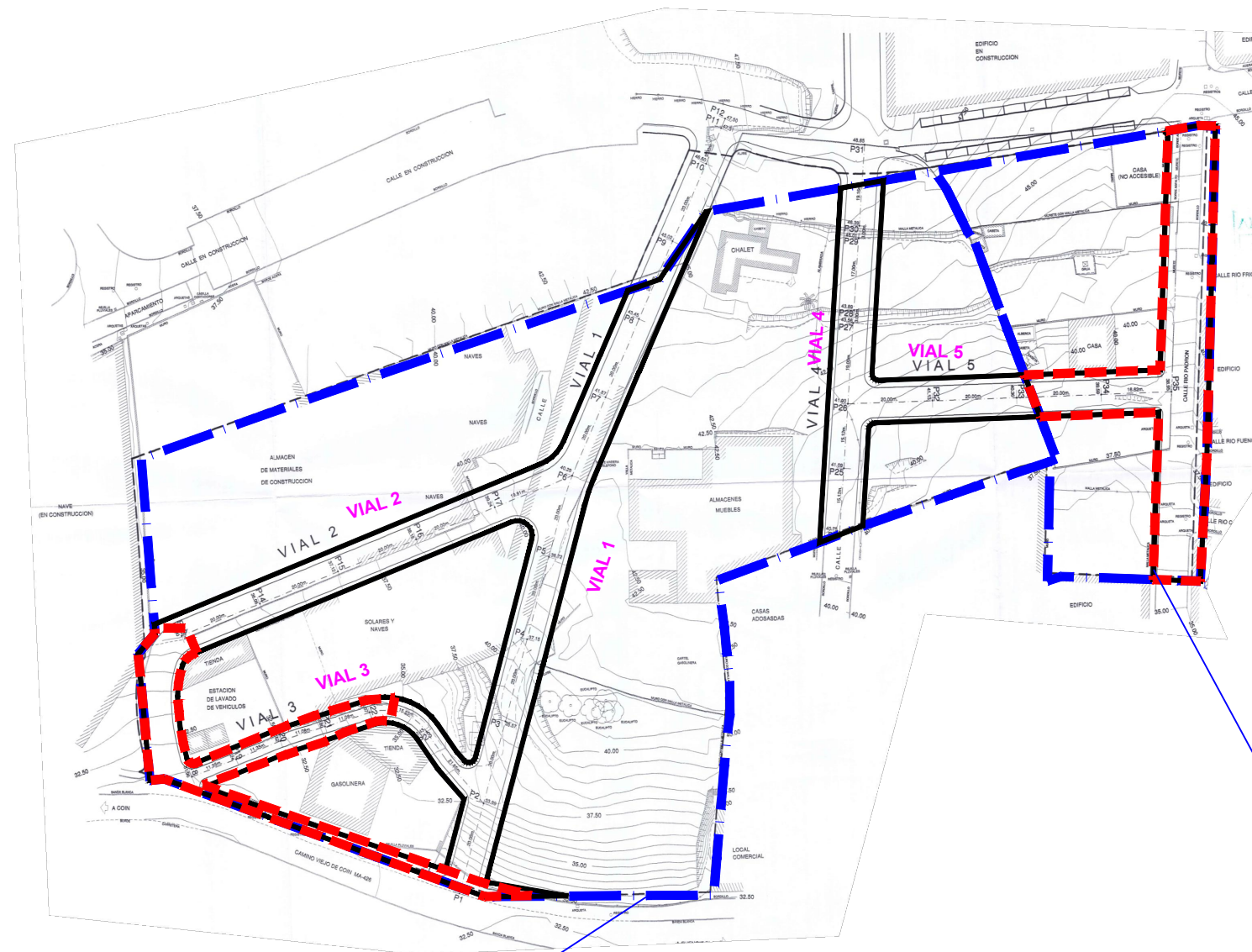
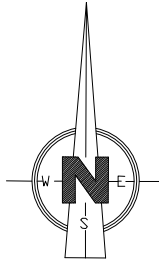
8 PLANOS

A continuación se adjuntan los siguientes planos:

- 18.1.- Localización del sector
- 18.2.- Estudio de detalle (viales y ZV) + TR-PGOU-2013
- 18.3.- Estado actual y planeamiento sobre ortofoto.
- 18.4.- Estado actual y planeamiento sobre vuelo fotogramétrico.
- 18.5.- Servicios básicos sobre vuelo fotogramétrico.
 - 18.5.1.- Red de saneamiento y abastecimiento.
 - 18.5.2.- Red de electricidad y telefonía
 - 18.5.3.- 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-L02
ESCALA ORIGINAL A3 1:50.000	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 18.1



UE-L02
SUNC-AA

UE-L02
SUC

Estado actual

- Vialio público
- Zonas verdes públicas

Planeamiento TR-PGOU-2013

- Sectores clasificados como suelo urbano PGOU 1999
- Vialios 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

TITULO DEL PLANO

ESTUDIO DE DETALLE Y PLANEAMIENTO
UE-L02

ESCALA ORIGINAL A3
1:1500

ESCALA GRAFICA
0 15 30

FECHA
FEBRERO 2018

EMPRESA CONSULTORA



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

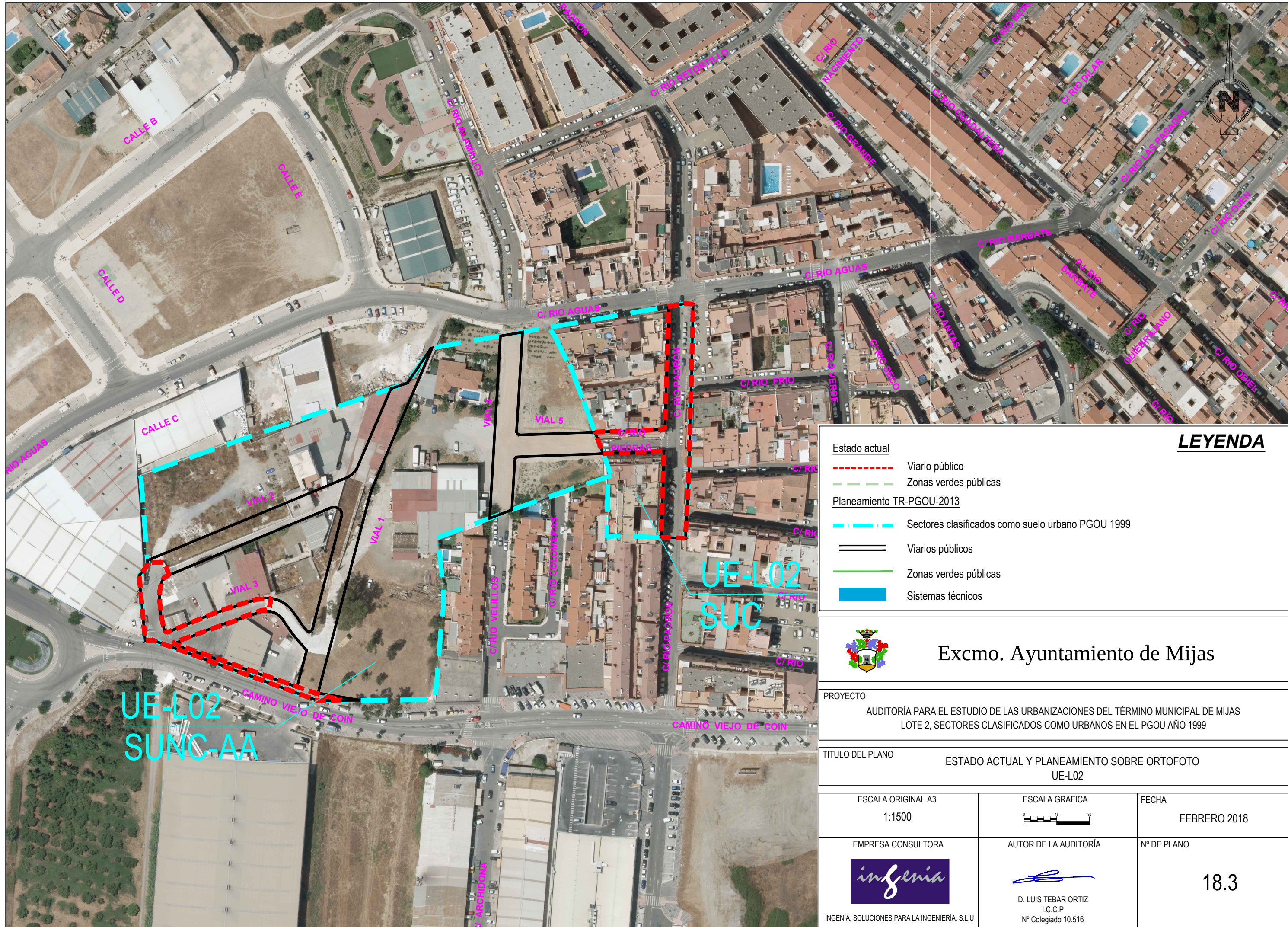
AUTOR DE LA AUDITORÍA

D. LUIS TEBAR ORTIZ

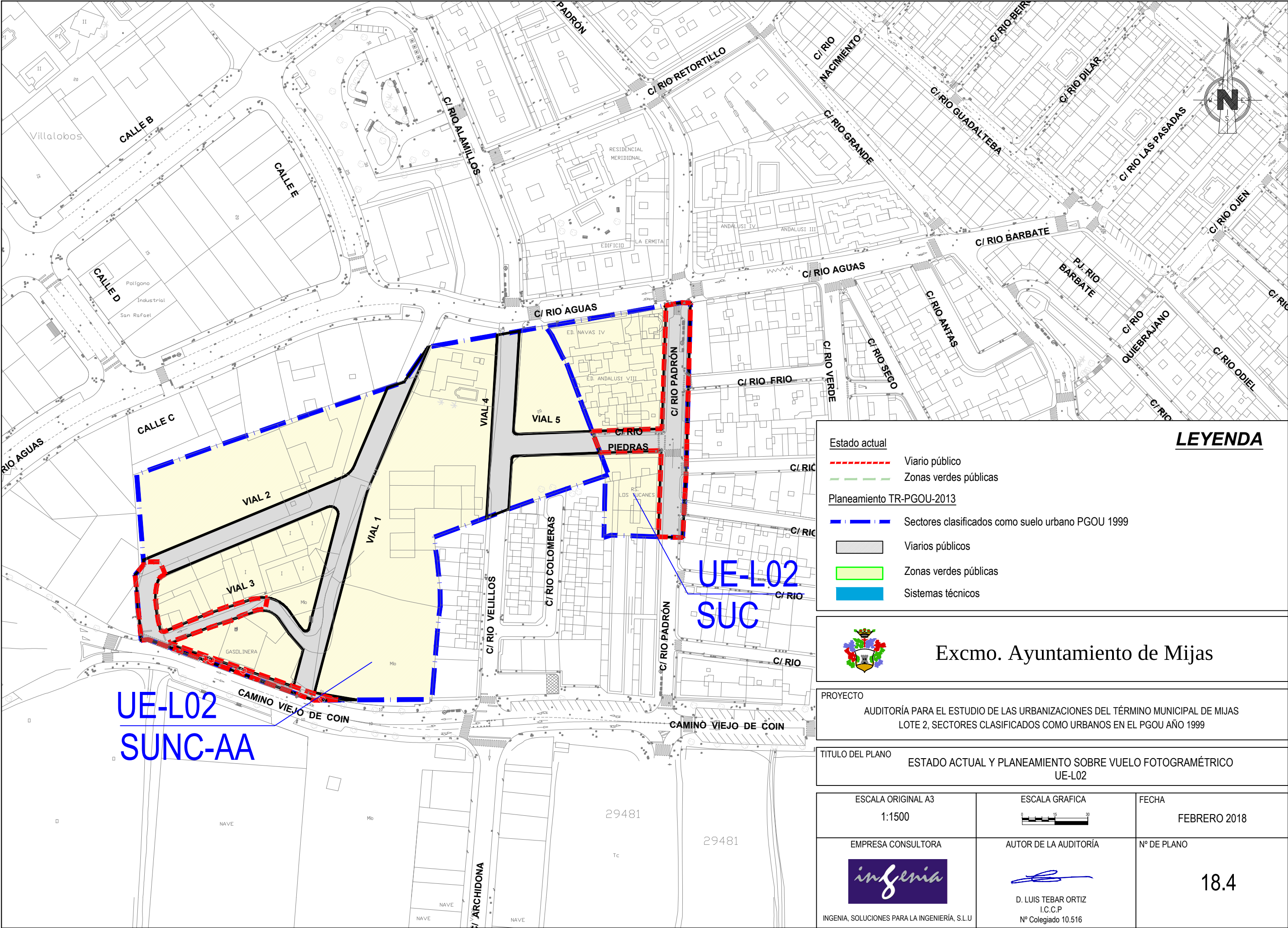
I.C.C.P.
Nº Colegiado 10.516

Nº DE PLANO

18.2



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 ORTOFOTO UE-L02					
ESCALA ORIGINAL A3 1:1500	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 18.3			



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

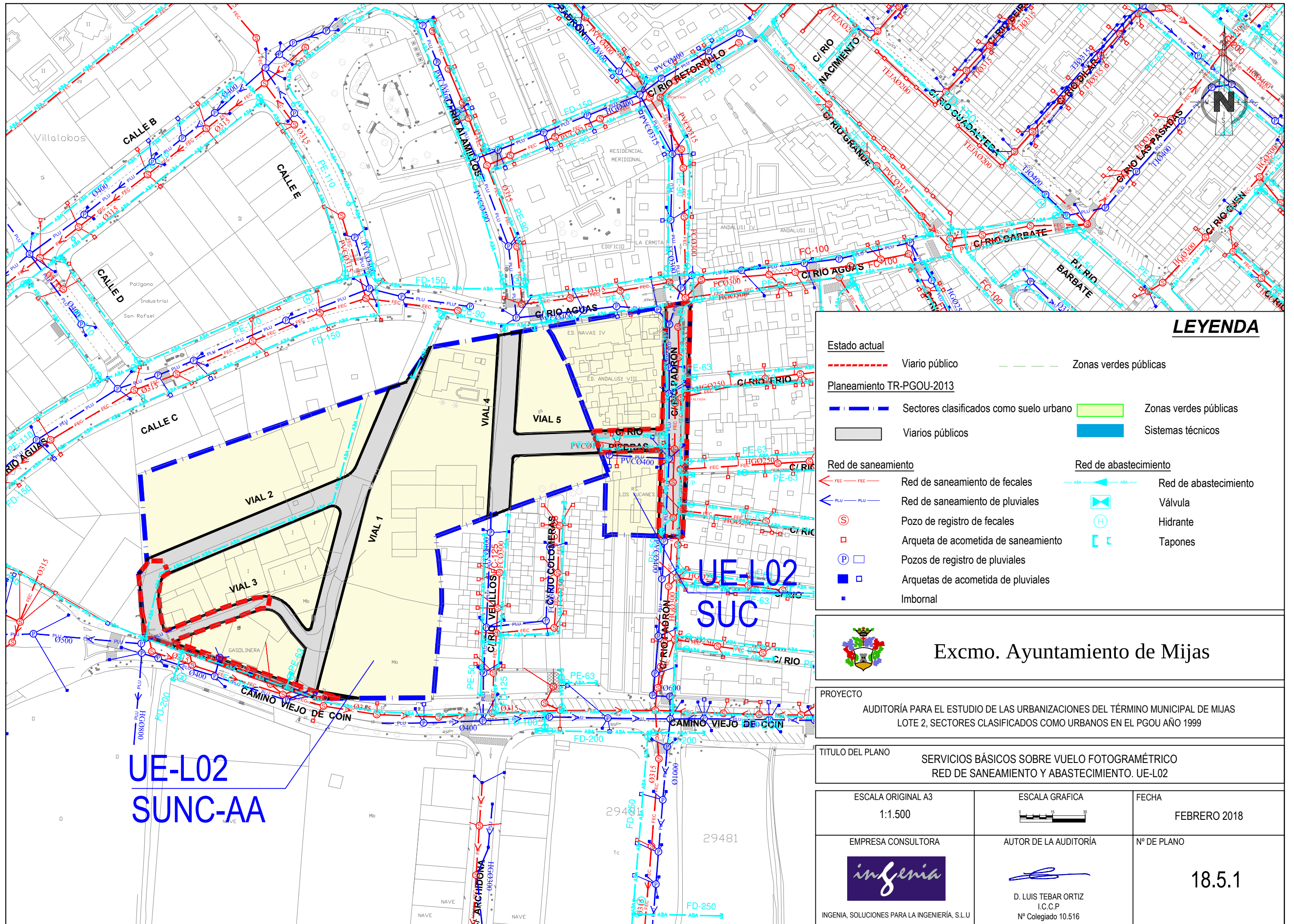


Excmo. Ayuntamiento de Mijas

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

TITULO DEL PLANO
ESTADO ACTUAL Y PLANEAMIENTO SOBRE VUELO FOTOGRAFOMETRICO
UE-L02

ESCALA ORIGINAL A3 1:1500	ESCALA GRAFICA 	FECHA FEBRERO 2018
EMPRESA CONSULTORA INGENIA, SOLUCIONES PARA LA INGENIERIA, S.L.U.	AUTOR DE LA AUDITORIA D. LUIS TEBAR ORTIZ I.C.C.P. Nº Colegiado 10.516	Nº DE PLANO 18.4



LEYENDA

- Estado actual**

 - Viario público
 - Zonas verdes públicas
- Planeamiento TR-PGOU-2013**

 - Sectores clasificados como suelo urbano
 - Varios públicos
- 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

TITULO DEL PLANO
SERVICIOS BÁSICOS SOBRE VUELO FOTOGRAMÉTRICO
RED DE SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO. UE-L02

ESCALA ORIGINAL A3 1:1.500	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 18.5.1

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.

CALLE RIO PADRÓN



Foto 1

SERVICIOS EXISTENTES CALLES RIO PADRÓN Y RIO PIEDRAS
ABASTECIMIENTO Y ENERGÍA ELÉCTRICA



Foto 3

CALLE RIO PIEDRAS



Foto 2

SANEAMIENTO



Foto 4

ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELEFONÍA



Foto 7

ALUMBRADO CALLE RIO PADRÓN



Foto 9

ALUMBRADO CALLE RIO PIEDRAS



Foto 12

VIAL 1



Foto 12

VIAL 2



Foto 12

SERVICIOS EXISTENTES VIAL 2
ABASTECIMIENTO



Foto 12

ENERGÍA ELÉCTRICA



Foto 12

VIAL 3



Foto 12

VIAL 4



Foto 12

VIAL 5



Foto 12