49 UE-L33 "CTRA. MIJAS-FUEI	NGIROLA IV"
49 UE-L33 "CTRA. MIJAS-FUE	NGIROLA IV"
49 UE-L33 "CTRA. MIJAS-FUE	NGIROLA IV"
49 UE-L33 "CTRA. MIJAS-FUE	NGIROLA IV"

UE-L33 "CTRA. MIJAS-FUENGIROLA IV"

AUDITORÍA PARA EL ESTUDIO DE LAS URBANIZACIONES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MIJAS (LOTE 2)

# ÍNDICE

1		ÁMBITO DE EJECUCIÓN
2		PLANEAMIENTO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN APROBADAS
3		ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN
	3.1	RED VIARIA
	3.2	RED DE ABASTECIMIENTO
	3.3	RED DE SANEAMIENTO4
	3.4	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA4
	3.5	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
	3.6	RED DE TELEFONÍA4
	3.7	ZONAS VERDES4
	3.8	ACCESIBILIDAD4
1		COMPARATIVA ENTRE ESTADO ACTUAL Y PLANEAMIENTO /OBRAS DE
		URBANIZACIÓN APROBADAS
5		VALORACIÓN ECONOMICA OBRAS PENDIENTES DE EJECUTAR5
	5.1	DOCUMENTACIÓN TÉCNICA NECESARIA
ó		VALORACIÓN COSTES ANUALES DE MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN5
	6.1	VIALES5
	6.2	ZONAS VERDES6
7		ASPECTOS SIGNIFICATIVOS ACERCA DEL MANTENIMIENTO FUTURO DE LAS OBRAS
		DE URBANIZACIÓN6
3		PLANOS6
7		REPORTAJE FOTOGRÁFICO7

# 1 ÁMBITO DE EJECUCIÓN

El ámbito de ejecución es el definido por el sector UE-L33, denominado "Ctra. Mijas-Fuengirola IV", y cuenta con una superficie de 45.520,96 m2 según el límite del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana 2013 (en adelante TR-PGOU-2013) y 45.520,95 m2 según el último Estudio de Detalle aprobado, para reajustes de alineaciones (en adelante ED).

### 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 19/06/2017.

El objeto de dicho ED era reajustar las alineaciones del sector a las circunstancias reales de ejecución de la urbanización y parcelación, ya que se han producido una serie de desajustes en este aspecto que hacía conveniente adecuar la definición de la alineación a viario público a la realidad de las obras de urbanización que se han realizado hasta el momento en este ámbito, incorporando al planeamiento vigente el trazado de los viales previstos.

Según ED anterior al actual (aprobado el 25/02/2000), el sector cuenta con una red viaria de 13.426,00 m2 (coincide con el PPT) y no incluye zonas verdes. Según el TR-PGOU-2013, la superficie viaria es de 10.748,71 m2. Esta diferencia viene de que el planeamiento los viales tienen una anchura más o menos homogénea, mientras que en el ED, hay viales con una anchura bastante superior a otros.

La red viaria cuenta con 8 viales, de los cuales los números 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 8 tienen 10 m de ancho, y el vial 7 tiene 11,8 m de ancho. No se citan aparcamientos ni la anchura de los acerados.

En el ED (apartado 1.4.) se describe que en el momento de su redacción y aprobación, los viales se encuentran explanadas y buena parte de ellos pavimentados. Sin embargo, la mayor parte de las aceras no están ejecutadas y las infraestructuras para los servicios básicos no están concluidas.

# 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

En la actualidad los viales están ejecutados con algunas salvedades. Ningún acerado está completo, ya que les falta el solado a todas. El pavimento de las calzadas está en muchos tramos en mal estado, sobresaliendo los pozos de registro de fecales y pluviales varios centímetros sobre la rasante. La calle paralela al sur de del Camino de Corralejos y su continuación hacia el norte no tienen pavimento, estando en tierras.

La parte oeste del vial paralelo al sur del Carril de Mariana no está ejecutado, estando en tierras. Además, en medio de ese vial hay dos torres de alta tensión.

La superficie total de viales ejecutados a día de hoy es de 10.784,63 m2.

#### 3.2 RED DE ABASTECIMIENTO

La red de abastecimiento se encuentra ejecutada en la calle Carril de María por una tubería de FD-100 y en la calle de la Loma por dos tuberías de PE-90 que discurren a ambos lados del vial.

El resto de viales del sector carece de red de abastecimiento de agua sanitaria según planos.

Tras la vista de campo se comprobó que había arquetas y armarios de abastecimiento en todas las calles, en ambos márgenes, por lo que todo el sector tiene una red de abastecimiento.

#### 3.3 RED DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento de aguas fecales del sector solo estaría conformada por un colector de HG-300 en el tramo oeste de la calle Carril de Mariana antes de su cruce con la calle de la Loma.

La red de saneamiento de aguas pluviales del sector está presente en el mismo tramo que el de aguas fecales siendo este colector de pluviales de FC-300.

Tras la visita de campo se comprobó que todos los viales tienen red separativa de fecales y pluviales, comprobado mediante la visualización de pozos e imbornales.

#### 3.4 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Según la información proporcionada por INKOLAN, y tras la visita de campo realizada, existe un centro de transformación al principio del tramo oeste de la calle Carril de María el cual está conectado a una red aérea de media tensión.

Este transformador abastece de líneas de baja tensión a todos los viales existentes en el sector.

#### 3.5 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Según la información suministrada por el ayuntamiento, hay una red de alumbrado solo en la calle de la Loma, que cuelga del CM-332.44 privado.

Tras la visita de campo, se comprobó que en dicho tramo de calle no había puntos de luz, al igual que en todo el viario del sector. Tan solo se hallaron puntos de luz en el carril de Mariana, siendo del tipo "Pescador", colocándose en el acerado norte cada 40 metros, habiendo un total de 4 unidades.

Hay que citar que la instalación de alumbrado está realizada, ya que en la visita de campo se vieron arquetas de alumbrado y la cimentación para los puntos de luz, aunque no había cableado de ningún tipo.

#### 3.6 RED DE TELEFONÍA

Según la información proporcionada por INKOLAN, existe red de telefonía solo en el tramo oeste de la calle Carril de Mariana antes de su cruce con la calle de la Loma.

Tras la visita de campo se comprobó que la red se extendía por la calle de la Loma y por el Camino de Corralejos.

#### 3.7 ZONAS VERDES

No existen zonas verdes públicas en el ámbito de estudio.

#### 3.8 ACCESIBILIDAD

Debido a la no ejecución de los acerados, no se puede hablar de un posible itinerario de accesibilidad en los acerados existentes. Por esta inexistencia de acerados no hay en todo el sector pasos de carruajes ni pasos de peatones que conlleven su posible rehabilitación.

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

Los viales de la urbanización se encuentran ejecutadas en su totalidad, y coinciden con los definidos en el ED. Sin embargo, no todos los servicios se encuentran ejecutados en todos los viales.

# 5 VALORACIÓN ECONOMICA OBRAS PENDIENTES DE EJECUTAR

Teniendo en cuenta el apartado anterior, se considera se encuentran pendientes de ejecutar las siguientes obras:

1.- Está pendiente de ejecutarse la parte oeste del vial paralelo al sur del Carril de Mariana, que está en tierras. En este caso se adopta el precio de 123,04 €/m2, por tratarse de ejecutar viales y todos los servicios básicos correspondientes.

(l=35 m x a=10 m): 350 m2 x 123,04 €/m2 = 43.064,00 €

2.- Está pendiente de ejecutarse la pavimentación de prácticamente todas las aceras, para lo que se utilizará el siguiente precio (34,59 €/m² de acera).

(l:1.150 m x 2 lados x 2 m): 4.600 m2 x 34,59 €/m2 = 159.114,00 €

3.- Está pendiente de ejecutarse el alumbrado público de todas las calles excepto el Carril de Mariana, para lo que se utilizará el siguiente precio (1.371,01 €/punto de luz).

970 ml/25-30 m= 35 puntos de luz x 1.371,01 €/punto de luz = 47.985,35 €

4.- Está pendiente de ejecutarse la canalización de telefonía en varias calles del sector, para lo que se utilizará el siguiente precio (79,55 €/ml).

740 ml x 79,55 €/ml = 58.867 €

#### 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  $309.030,35 \in$ , el coste del Proyecto de Urbanización se estima en  $15.637,50 \in$  y el de la documentación a elaborar para la recepción en  $1.563,75 \in$ .

# 6 VALORACIÓN COSTES ANUALES DE MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

Teniendo en cuenta el apartado nº4, a efectos de calcular el coste anual de mantenimiento de la urbanización y las zonas verdes, se considera que se encuentran ejecutados en ambos casos.

#### 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.

10.784,63 m2 x 0,60 €/m2/año = **6.470,78 €/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.

40 ud x 24,88 €/ud /año = **995,20 €/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

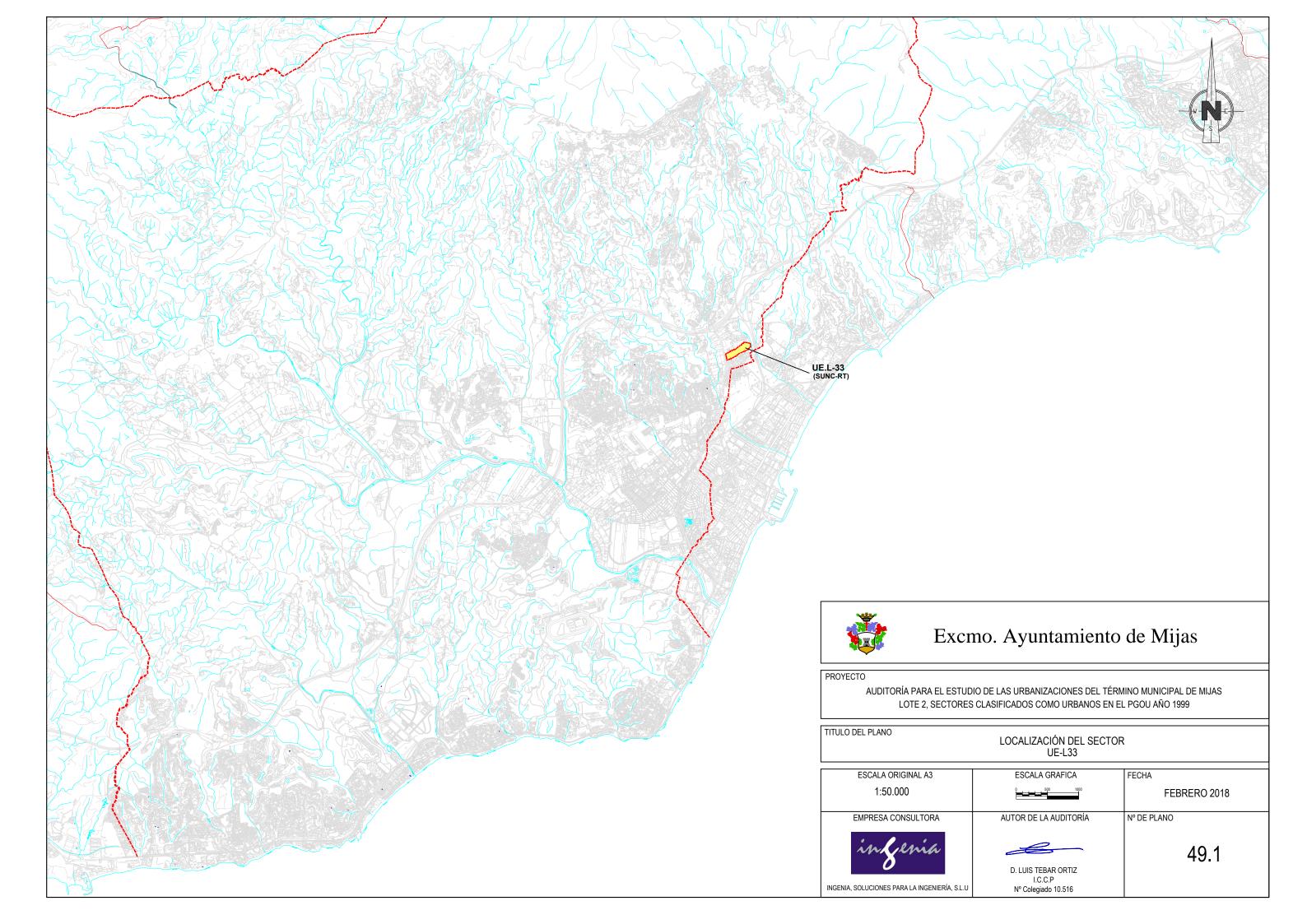
6. Los Planes Parciales y los Programas de Actuación Urbanística que en desarrollo de este Plan General se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los correspondientes sectores. Los citados instrumentos de planeamiento 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".

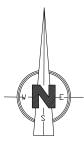
El ED no contempla aspectos significativos del mantenimiento futuro de la urbanización.

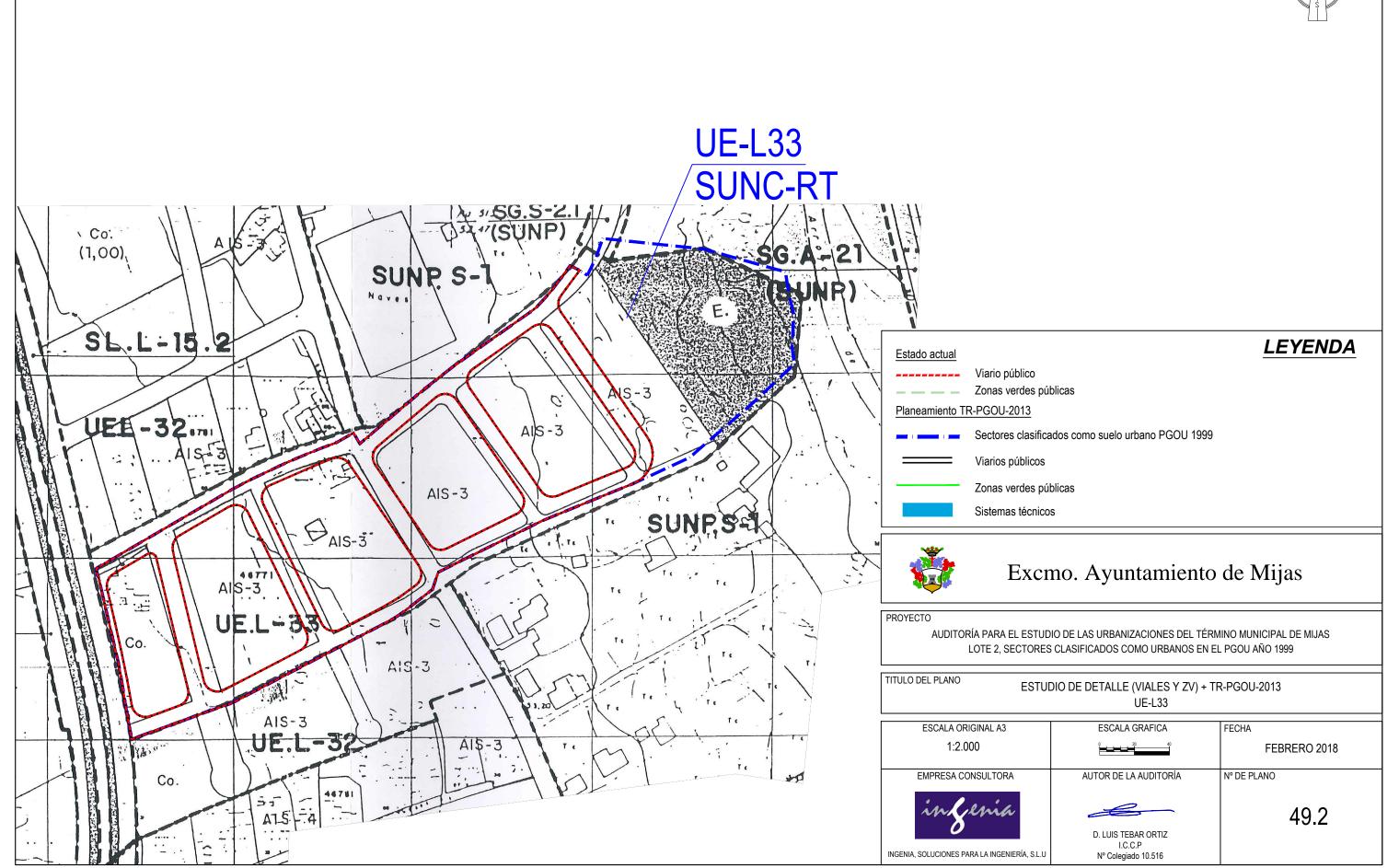
#### 8 PLANOS

A continuación se adjuntan los siguientes planos:

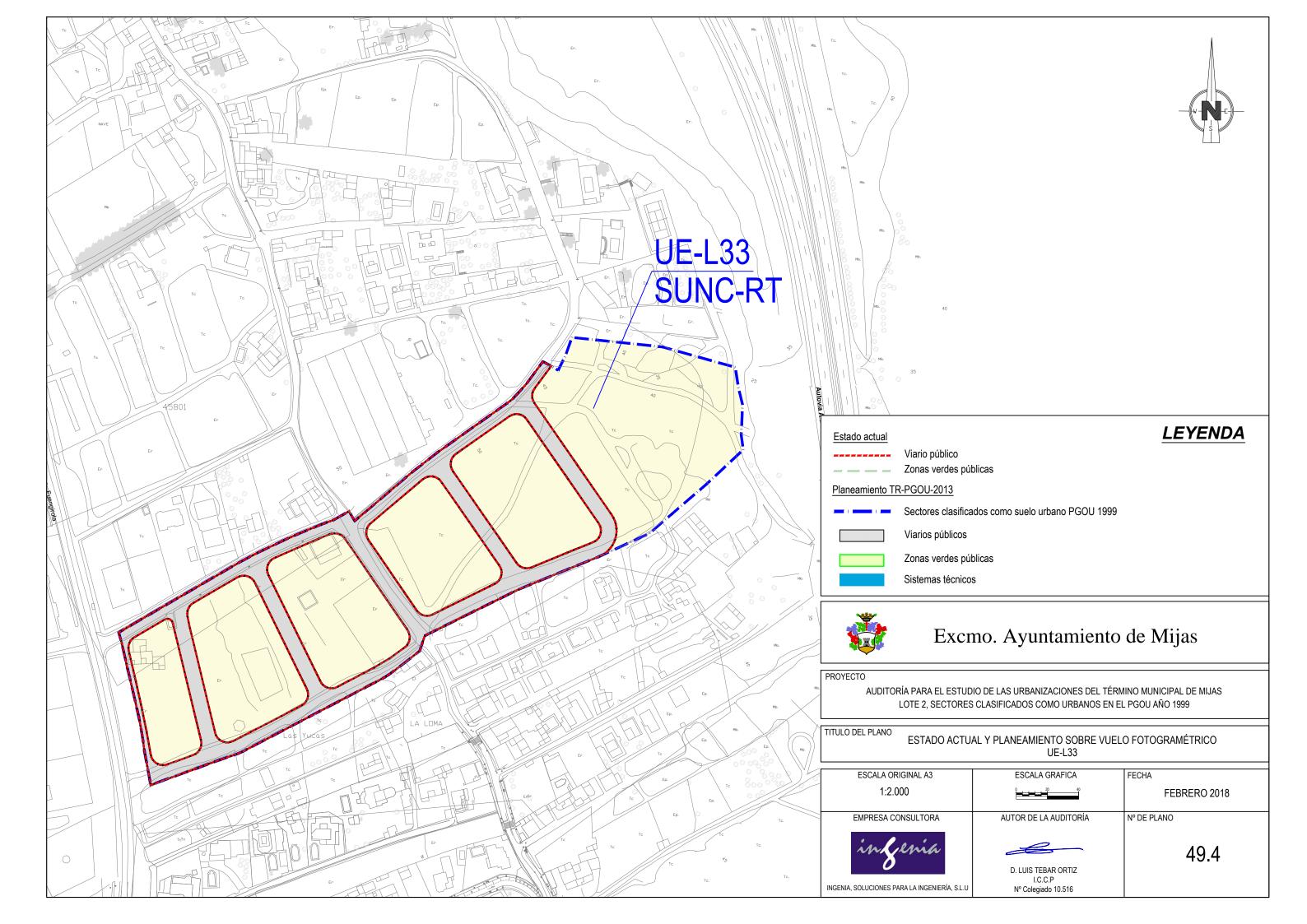
- 49.1.- Localización del sector
- 49.2.- Estudio de detalle (viales y ZV) + TR-PGOU-2013
- 49.3.- Estado actual y planeamiento sobre ortofoto.
- 49.4.- Estado actual y planeamiento sobre vuelo fotogramétrico.
- 49.5.- Servicios básicos sobre vuelo fotogramétrico.
  - 49.5.1.- Red de saneamiento y abastecimiento.
  - 49.5.2.- Red de electricidad y telefonía
  - 49.5.3.- Red de alumbrado.

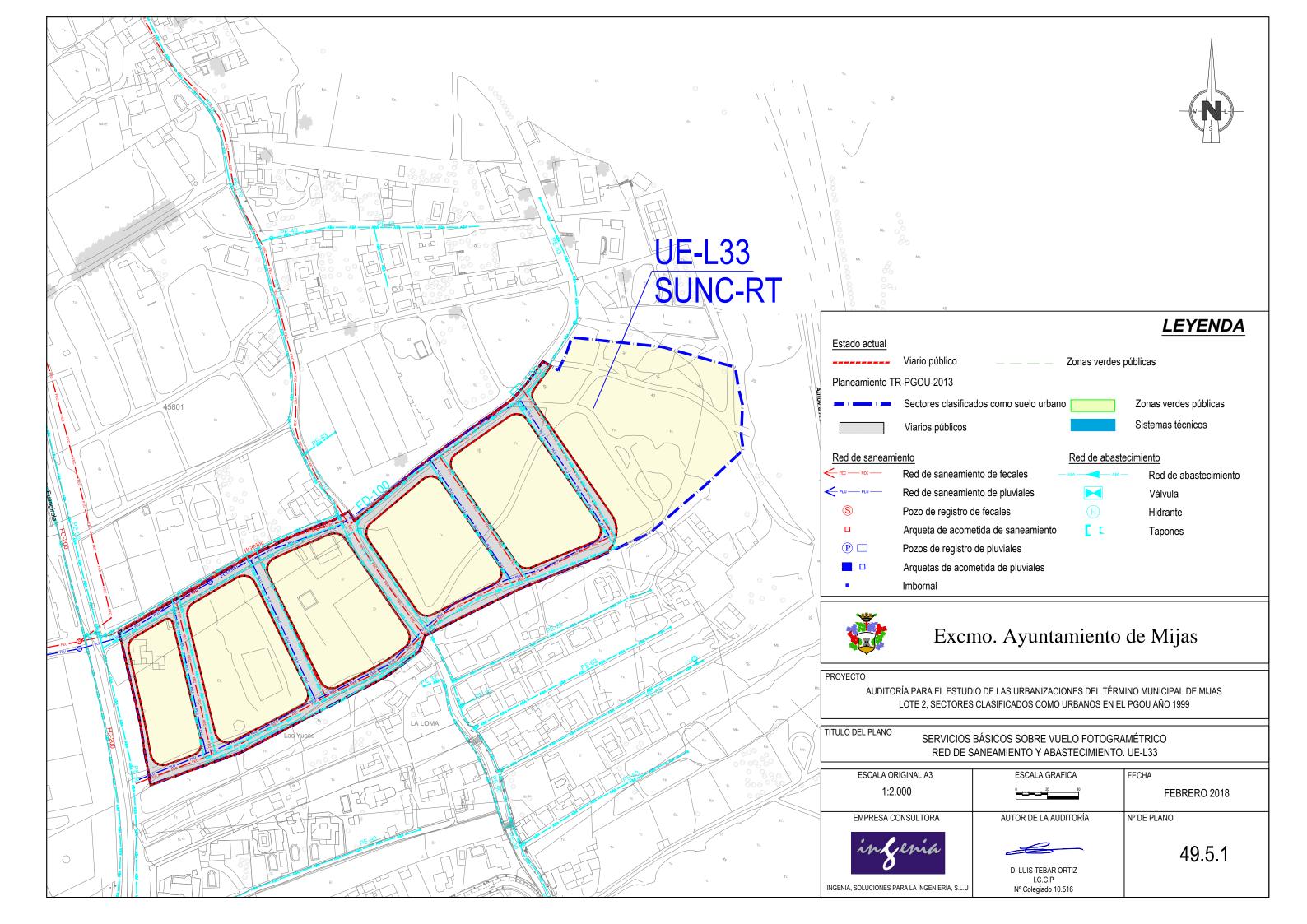


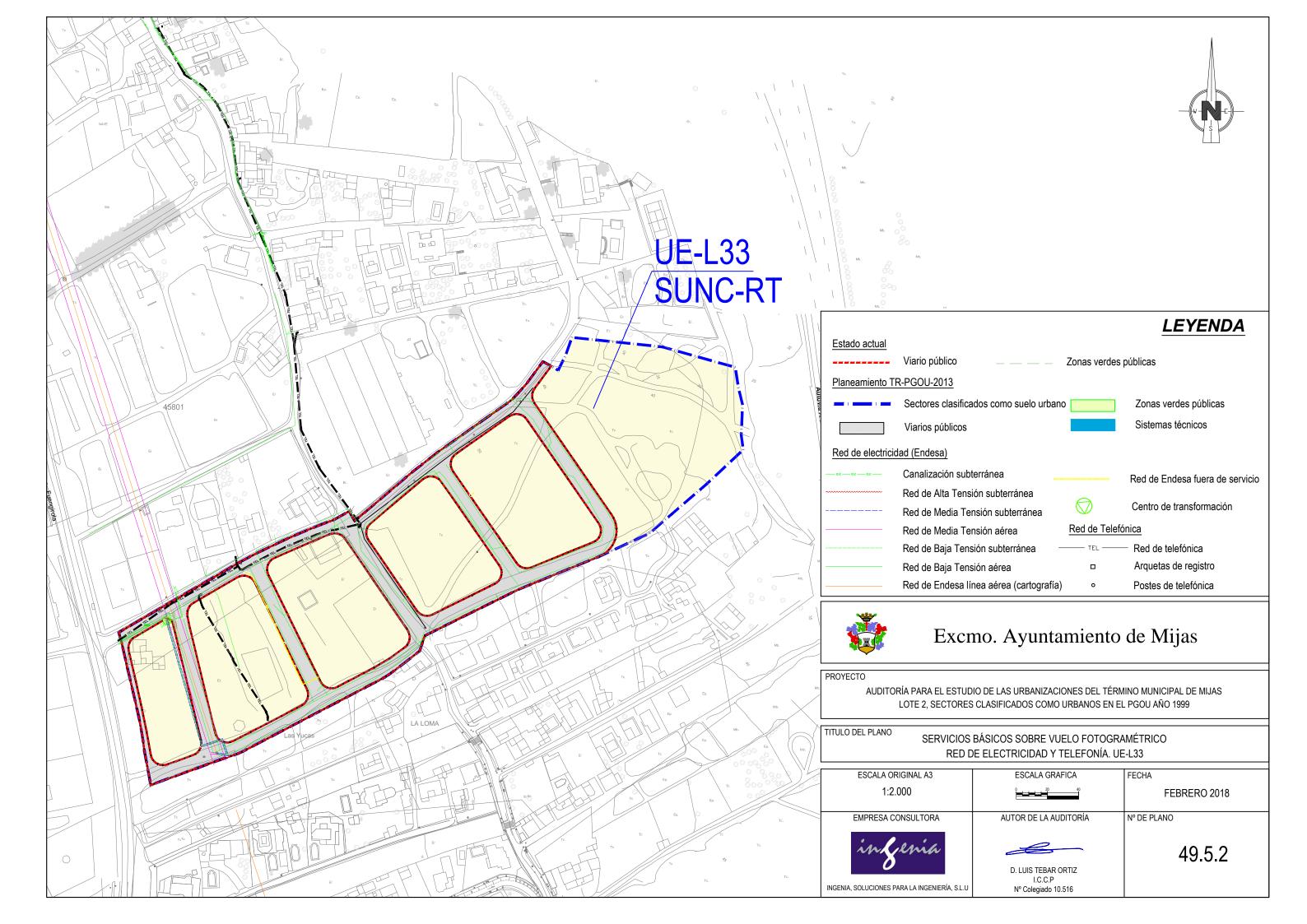


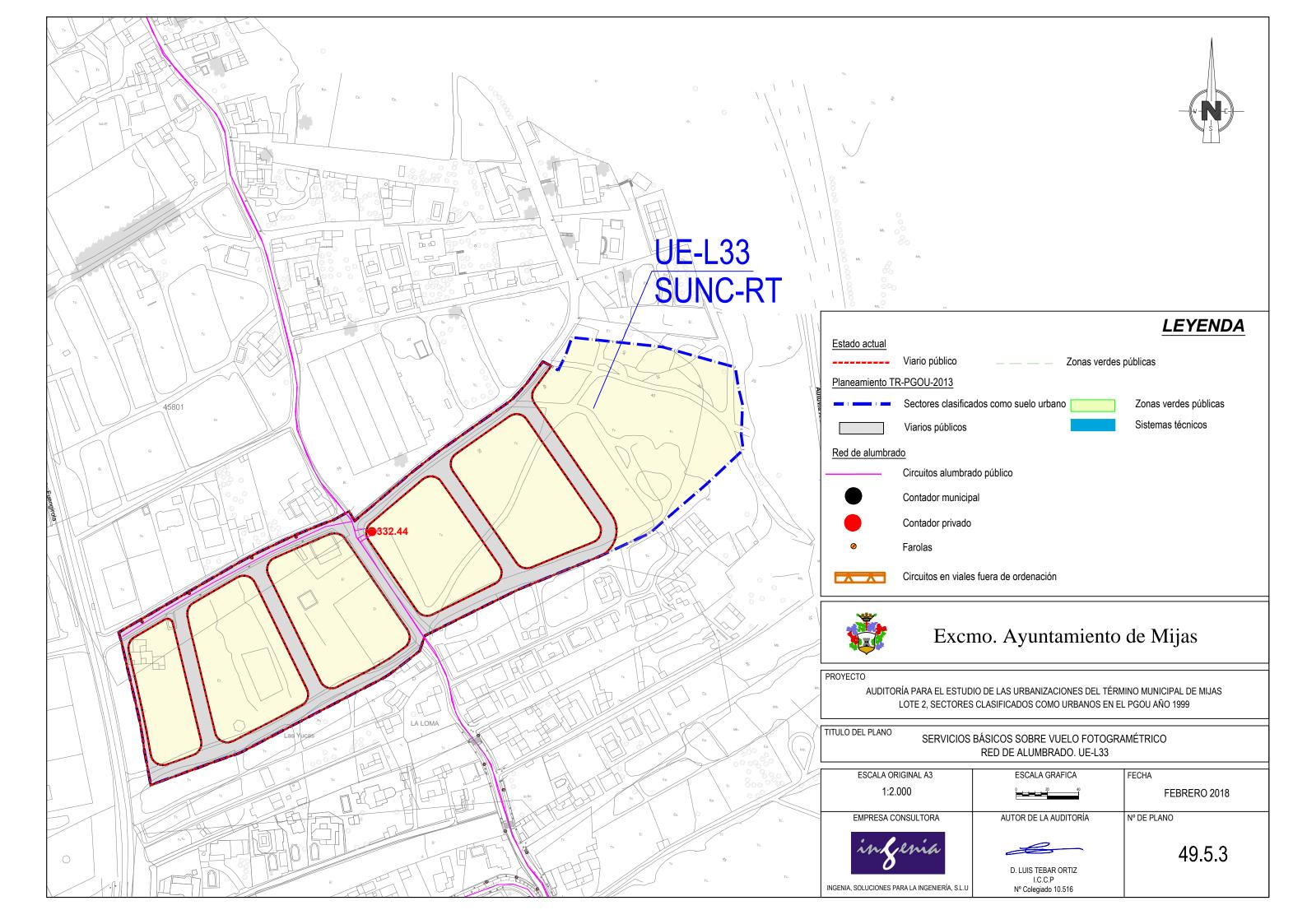












# 9 REPORTAJE FOTOGRÁFICO

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.

# **CARRIL DE MARIANA**



Foto 1



Foto 2



Foto 3

SERVICIOS EXISTENTES CARRIL DE MARIANA ABASTECIMIENTO



Foto 4

#### SANEAMIENTO



Foto 5

# ENERGÍA ELÉCTRICA



Foto 6



Foto 7

# TELEFONÍA



Foto 8

#### ALUMBRADO



Foto 9

# VIAL PARALELO AL CARRIL DE MARIANA (SUROESTE)



Foto 10



Foto 11



Foto 12

# SERVICIOS EXISTENTES VIAL PARALELO AL CARRIL DE MARIANA ABASTECIMIENTO



Foto 13

#### SANEAMIENTO



Foto 14

#### ENERGÍA ELÉCTRICA



Foto 15

#### ALUMBRADO (SÓLO ARQUETAS Y CIMENTACIÓN DE PUNTOS DE LUZ)



Foto 16

#### TELEFONÍA

No se encontraron arquetas de telefonía en esta calle

# PRIMER VIAL NORTE-SUR DESDE EL OESTE



Foto 17

#### SEGUNDO VIAL NORTE-SUR DESDE EL OESTE



Foto 18



Foto 19

# SERVICIOS EXISTENTES SEGUNDO VIAL NORTE-SUR DESDE EL OESTE ABASTECIMIENTO



Foto 20

#### SANEAMIENTO



Foto 21

#### ENERGÍA ELÉCTRICA



Foto 22

#### ALUMBRADO (SÓLO ARQUETAS TAPADAS Y CIMENTACIÓN DE PUNTOS DE LUZ)



Foto 23

#### TELEFONÍA

No se encontraron arquetas de telefonía en esta calle



Foto 25

# TERCER VIAL NORTE-SUR DESDE EL OESTE



Foto 24

# SERVICIOS EXISTENTES TERCER VIAL NORTE-SUR DESDE EL OESTE ABASTECIMIENTO

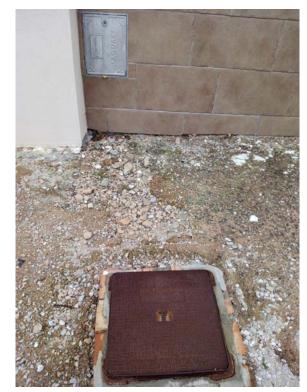


Foto 26

#### SANEAMIENTO



Foto 27

#### ENERGÍA ELÉCTRICA



Foto 28

# ALUMBRADO (SÓLO ARQUETA)



Foto 29

# TELEFONÍA

No se encontraron arquetas de telefonía en esta calle

# **CALLE DE LA LOMA**



Foto 30



Foto 31

# SERVICIOS EXISTENTES CALLE DE LA LOMA ABASTECIMIENTO



Foto 32

# SANEAMIENTO



Foto 33

#### ENERGÍA ELÉCTRICA



Foto 34

#### TELEFONÍA



Foto 35

# ALUMBRADO (SÓLO ARQUETAS Y CIMENTACIÓN DE PUNTOS DE LUZ)



Foto 36

# **CAMINO DE LOS CORRALEJOS**



Foto 37



Foto 38



Foto 39

# SERVICIOS EXISTENTES CARRIL DE MARIANA ABASTECIMIENTO



Foto 40

#### SANEAMIENTO



Foto 41

#### ENERGÍA ELÉCTRICA



Foto 42

#### TELEFONÍA



Foto 43

#### ALUMBRADO (SÓLO ARQUETAS Y CIMENTACIÓN DE PUNTOS DE LUZ) Y ABASTECIMINETO



Foto 44

# VIAL PARALELO AL CAMINO DE LOS CORRALEJOS SITUADO AL SUR



Foto 45



Foto 46

# SERVICIOS EXISTENTES VIAL PARALELO CAMINO DE LOS CORRALEJOS ABASTECIMIENTO



Foto 47

#### SANEAMIENTO



Foto 48

# ENERGÍA ELÉCTRICA



Foto 49

#### TELEFONÍA

No hay arquetas de telefonía en esta calle

#### ALUMBRADO (SÓLO ARQUETAS Y CIMENTACIÓN DE PUNTOS DE LUZ)



Foto 50

#### QUINTO VIAL NORTE-SUR DESDE EL OESTE



Foto 51

# SERVICIOS EXISTENTES QUINTO VIAL NORTE-SUR DESDE EL OESTE ABASTECIMIENTO



Foto 52

#### **SANEAMIENTO**



Foto 53

#### ENERGÍA ELÉCTRICA



Foto 54

# ALUMBRADO (SÓLO ARQUETAS Y CIMENTACIÓN DE PUNTOS DE LUZ) Y ENERGÍA ELÉCTRICA



Foto 55

# TELEFONÍA No se encontraron arquetas de telefonía en esta calle

# SEXTO VIAL NORTE-SUR DESDE EL OESTE



Foto 56



Foto 57

# SERVICIOS EXISTENTES SEXTO VIAL NORTE-SUR DESDE EL OESTE ABASTECIMIENTO



Foto 58

SANEAMIENTO



Foto 59

#### ENERGÍA ELÉCTRICA Y ABASTECIMINETO



Foto 60

# ALUMBRADO (SÓLO ARQUETAS Y CIMENTACIÓN DE PUNTOS DE LUZ)



Foto 61

#### TELEFONÍA

No se encontraron arquetas de telefonía en esta calle