39 UE-L23 "ENTRADA SIERREZUELA II	
39 UE-L23 "ENTRADA SIERREZUELA II	
39 UE-L23 "ENTRADA SIERREZUELA II	
39 UE-L23 "ENTRADA SIERREZUELA II	

UE-L23 "ENTRADA SIERREZUELA II"

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

# ÍNDICE

1		ÁN	IBITO DE EJEC	CUCIÓN						3
2		PL	ANEAMI ENTO	Y OBRAS	DE URBAN	IZACIÓN A	APRO	BADAS		3
3		ES	TADO ACTUAL	DE LA UR	RBANIZACI	ÓN				3
	3.1		RED VIARIA							3
	3.2		ZONAS VERDE	S	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •					3
4								PLANEAMIENTO		
5		VA	LORACIÓN EC	CONOMICA	OBRAS PE	ENDIENTES	S DE	EJECUTAR		3
	5.1		ZONAS VERDE	S						3
	5.2		DOCUMENTAC	IÓN TÉCNI	CA NECESA	RIA				4
6		VA	LORACIÓN CO	OSTES ANU	JALES DE N	<b>JANTENI</b> M	IENT	TO DE LA URBANIZ	ZACIÓN	4
	6.1		RED VIARIA							4
	6.2		ZONAS VERDE							4
7								IMIENTO FUTURO		
		DE	URBANIZACI	ÓN						4
8		PL	ANOS							4
9		RF	PORTA IF FOT	OGRÁFICO	<b>)</b>					5

## 1 ÁMBITO DE EJECUCIÓN

El ámbito de ejecución es el definido por el sector UE-L23, denominado "Entrada Sierrezuela II", y cuenta con una superficie de 8.154,35 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. En dicho documento no aparece ningún vial y cuenta con 1 zona verde de 2.078,85 m2 (según PPT son 2.236 m2).

#### 3 ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN

#### 3.1 RED VIARIA

En la actualidad existe un vial que cruza el sector en sentido este-oeste dividiéndolo prácticamente por la mitad, y otro vial que arranca desde éste hacia el sur. La sección de ambos es de 6,5 m en total, estando pavimentado a la misma cota entre los linderos de las viviendas, compartiendo espacio la calzada, los aparcamientos y las aceras. Estos viales se consideran "no públicos" a los efectos del presente documento.

#### 3.2 ZONAS VERDES

Según TR-PGOU-2013 hay 1 zona verde de 2.078,85 m2, al norte del sector. Tras la visita de campo se comprueba que efectivamente esta zona cuenta con una serie de paseos y vegetación de distintas tipologías, arbolado, macizos arbustivos, cactáceas, así como ejemplares de *Agave sp. Rosmarinus officinalis*, dando a todo el espacio la consideración de zona verde.

Cabe destacar que las edificaciones ocupan una superficie aproximada de 91,09 m2 de esta zona verde, por lo que la superficie real es de 2.035,21 m2.

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

Tal y como se ha avanzado en el apartado anterior, en la actualidad existen en el ámbito de estudio una serie de viales que por no ser públicos no están recogidos en el TR-PGOU-2013. Sin embargo la zona verde se encuentra ejecutada, la parte que no ha sido ocupada por edificaciones.

### 5 VALORACIÓN ECONOMICA OBRAS PENDIENTES DE EJECUTAR

El TR-PGOU-2013 no contempla la ejecución de viales públicos, y la zona verde que recoge el planeamiento se encuentra ejecutada, por lo que se puede decir que no hay obras pendientes de ejecutar y por lo tanto la valoración económica de dichas obras es 0 €.

#### 5.1 ZONAS VERDES

La superficie total de zonas verdes sin ejecutar es de 2.035,21 m2. En el anejo n°1 "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 2.035,21 m2 de zonas verdes, con un coste de 10,71 €/m2, lo que supone una inversión de 21.797,10 €.

#### 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  $21.797,10 \in$ , el coste del Proyecto de Urbanización se estima en  $5.000,00 \in$  y el de la documentación a elaborar para la recepción en  $500,00 \in$ .

# 6 VALORACIÓN COSTES ANUALES DE MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

#### 6.1 RED VIARIA

En cuanto a la red viaria, al no ser pública no se han calculado costes de mantenimiento.

#### 6.2 ZONAS VERDES

La tipología de zona verde a los efectos de calcular el coste de su mantenimiento anual, según el anejo n°2 de justificación de precios sería "zona ajardinada", a 3,13 €/m2.

Zonas ajardinadas: 2.035,21 m2 x 3,13 €/m2/año = **6.370,21 €/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

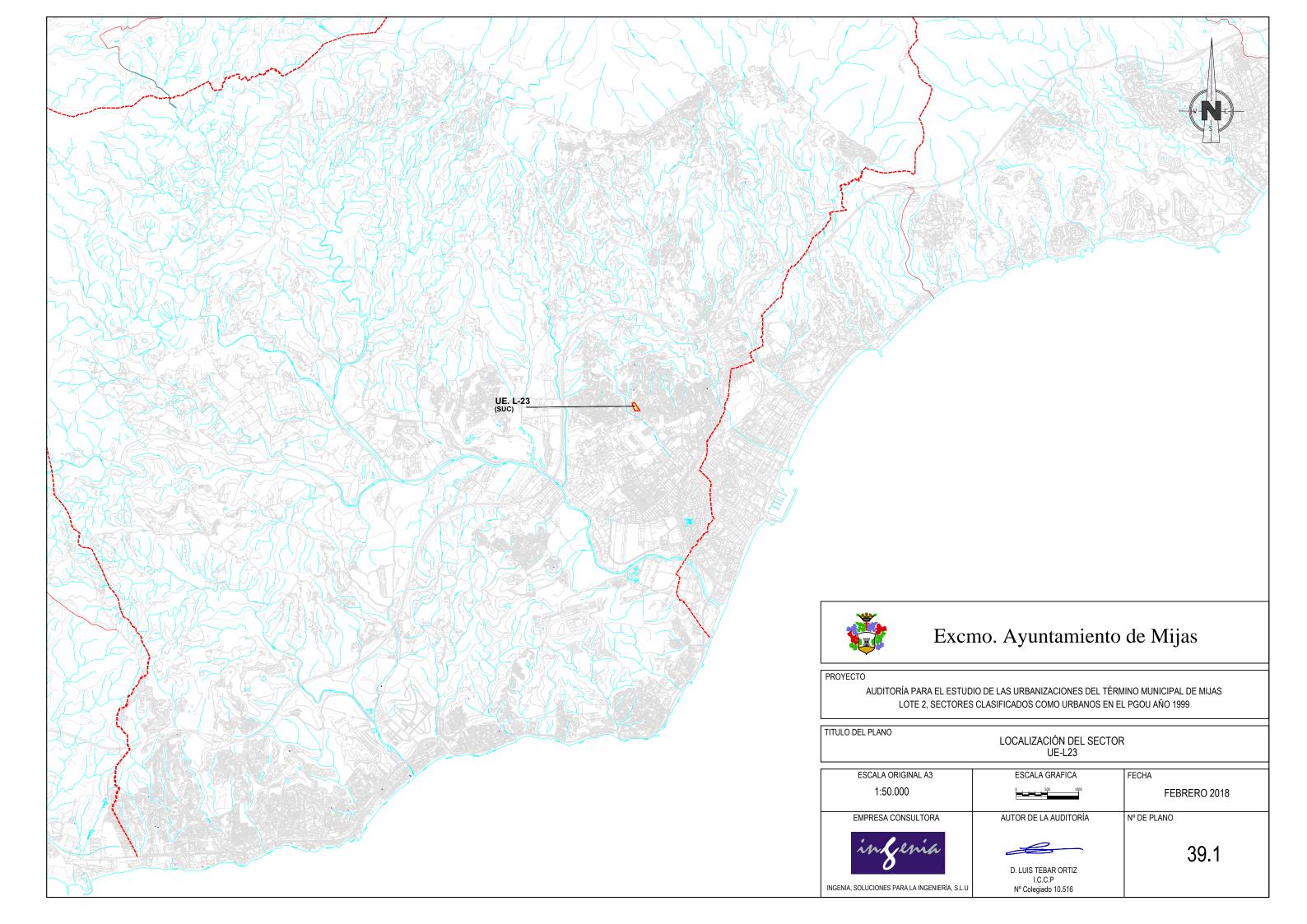
6. Los Planes Parciales y los Programas de Actuación Urbanística que en desarrollo de este Plan General se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los correspondientes sectores. Los citados instrumentos de planeamiento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

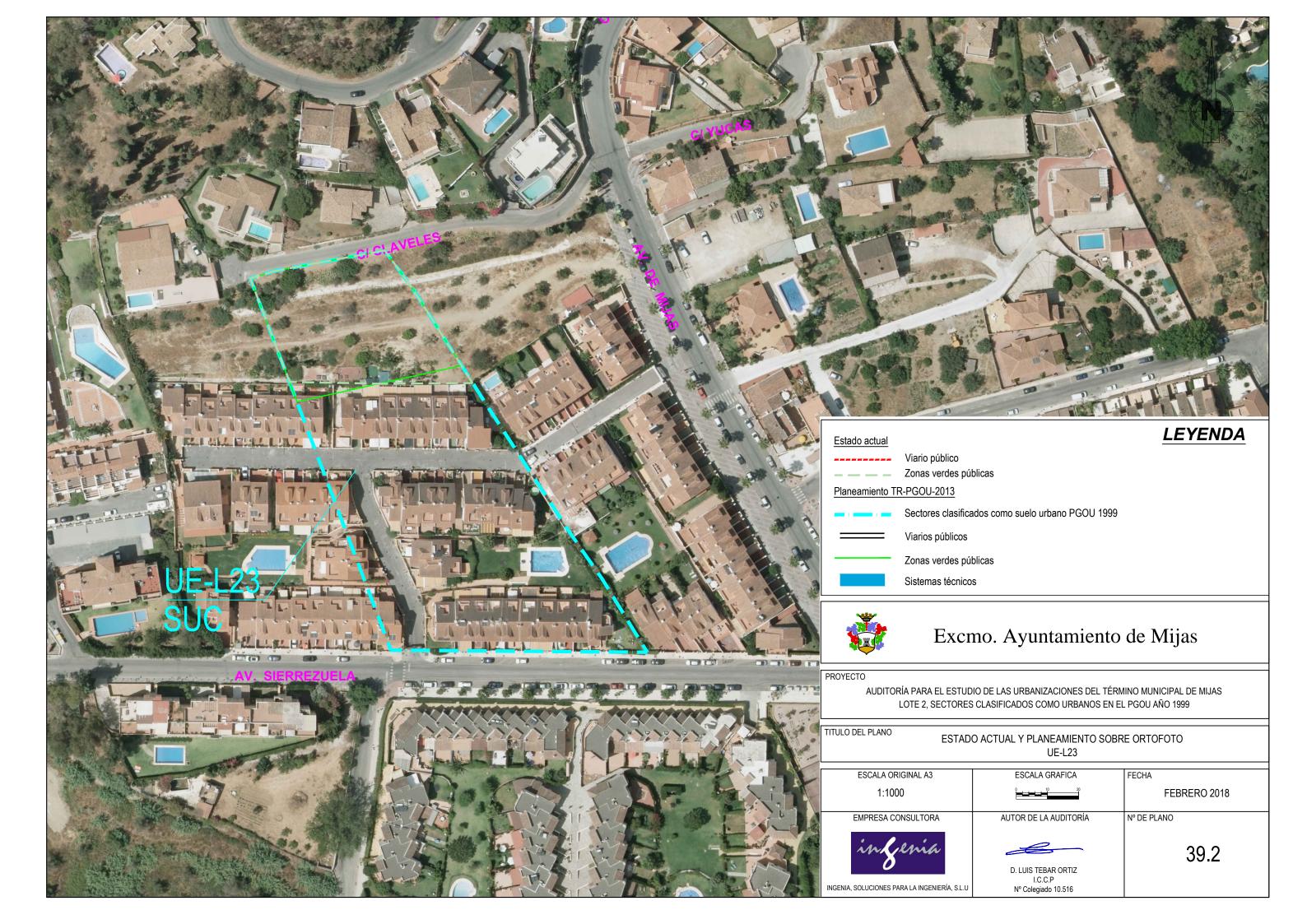
Al no existir planeamiento de desarrollo aprobado, no hay aspectos significativos del mantenimiento futuro de la urbanización que se puedan recabar de dicho documento.

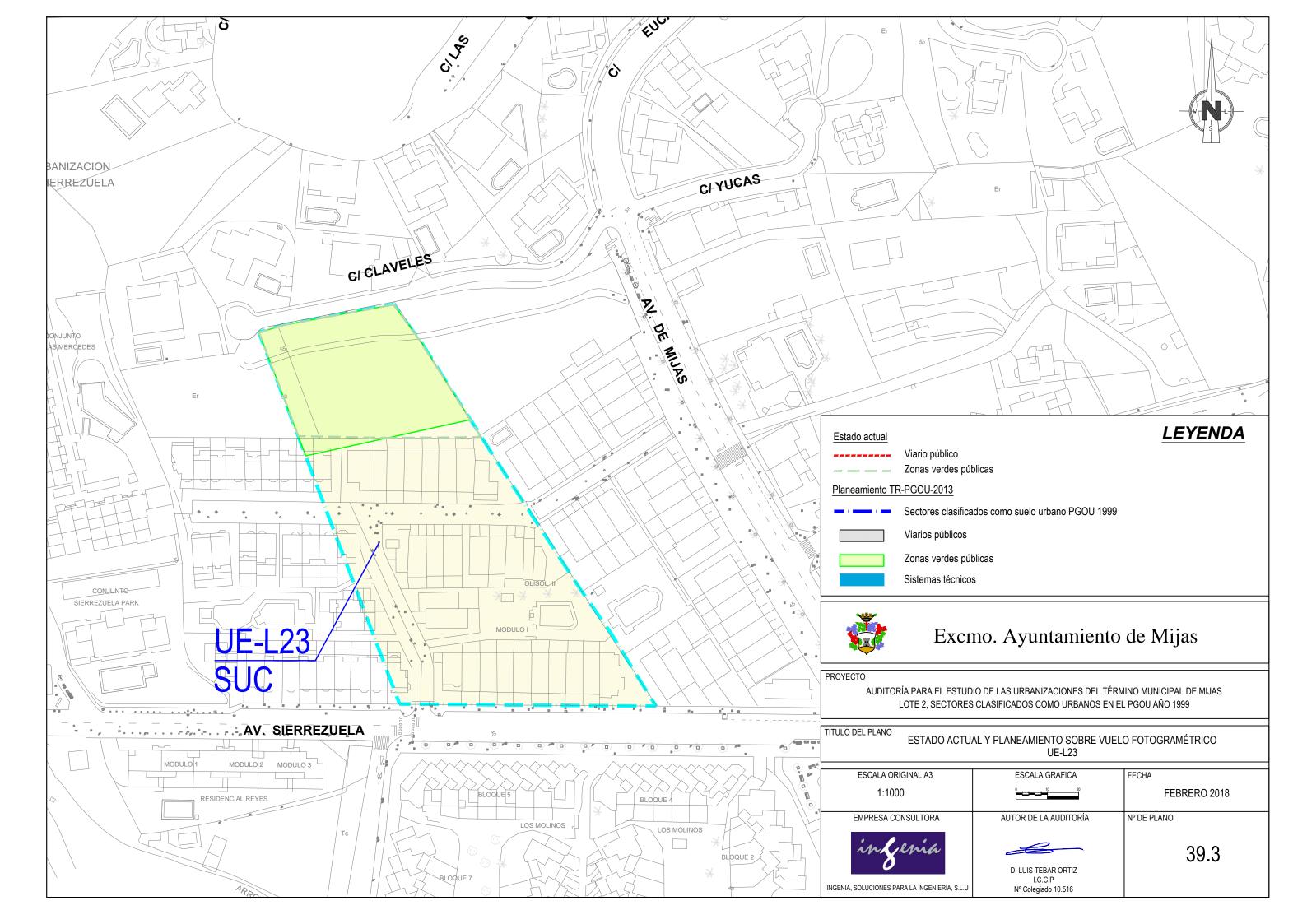
#### 8 PLANOS

A continuación se adjuntan los siguientes planos:

- 39.1.- Localización del sector
- 39.2.- Estado actual y planeamiento sobre ortofoto.
- 39.3.- Estado actual y planeamiento sobre vuelo fotogramétrico.







# 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.

# **ENTRADA SUR VIAL PRIVADO**



Foto 1

# **ZONA VERDE**



Foto 2



Foto 3



Foto 4