68.- UE-S13 “ESPARTALES II”

ÍNDICE

1 ÁMBITO DE EJECUCIÓN 3

2 PLANEAMIENTO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN APROBADAS 3

3 ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN 3

3.1 RED VIARIA 3

3.2 ZONAS VERDES 3

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

5 VALORACIÓN ECONOMICA OBRAS PENDIENTES DE EJECUTAR 4

5.1 VIALES 4

5.2 ZONAS VERDES 4

5.3 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA NECESARIA 4

6 VALORACIÓN COSTES ANUALES DE MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN 4

6.1 VIALES 5

6.2 ZONAS VERDES 5

7 ASPECTOS SIGNIFICATIVOS ACERCA DEL MANTENIMIENTO FUTURO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN 5

8 PLANOS 6

9 REPORTAJE FOTOGRÁFICO 7

1 ÁMBITO DE EJECUCIÓN

El ámbito de ejecución es el definido por el sector UE-S13, denominado "Espartales II", y cuenta con una superficie de 21.739,46 m2 según el límite del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana 2013 (en adelante TR-PGOU-2013), y 23.998,02 m2 según el Estudio de Detalle (en adelante ED).

2 PLANEAMIENTO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN APROBADAS

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento de Mijas, hay un ED aprobado definitivamente el 28/11/2003.

En dicho documento el sector cuenta con 2 viales públicos que suman un total de 3.353 m2 y 2 zonas verdes (AALL) separadas por el vial 1 que suman 8.585 m2.

Las secciones de los viales son las siguientes:

- VIAL 1: 10 m anchura total, 6 m calzada (2x3,00 m), 4 m aceras (2x2,00 m)
- Vial 2: que se divide en dos partes:
  - VIAL 2A: 9 m anchura total, 6 m calzada (2x3,00 m), 3 m aceras (2x1,5 m)
  - VIAL 2B: 11,7 m de anchura, 6 m de calzada (2x3,00 m), 5,7 m aceras (2 m y 3,7m)

Los servicios básicos que se proponen en el ED son:

Red de saneamiento:

El sector evacuará sus aguas residuales directamente a la red de Saneamiento que discurre por el Arroyo de la Seda en su lindero oeste. Se acometerá una red separativa, con pozos de registro en todas las acometidas de parcelas, cambios de dirección y tramos rectos a una distancia no superior a 50 m.

Red abastecimiento:

El abastecimiento de agua deberá realizarse desde la red que discurre por la carretera en su lindero este. La red se proyectará de tipo mallado

Electrificación:

En el propio terreno existe un transformador que da servicio a la Urbanización Santa Rosa que podrá dar servicio a la futura urbanización. No obstante, el proyecto de Urbanización determinará, tras consulta con la Compañía suministradora, la suficiencia de este o la oportunidad de su reforma.

Alumbrado público,

Partiendo de los centros de transformación adecuados, se establecerá la red de alumbrado Público que dispondrá de acometida eléctrica, módulo de protección y medida, armario intemperie con protección magnetotérmica y diferencial incluso reloj astronómico. Las luminarias serán cerradas con lámpara de 150 w montadas sobre columnas de altura inferior a 4m.

3 ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN

3.1 RED VIARIA

En la actualidad no están ejecutados ninguno de los viales del TR-PGOU-2013 y del ED. Cabe añadir que dentro del sector hay un camino de tierra, pero que no coincide con el trazado propuesto en el ED.

3.2 ZONAS VERDES

Según TR-PGOU-2013 hay 2 zonas verdes separadas por el vial 1 de 8.585 m2 al oeste del sector. No están ejecutadas, y en esa zona aparecen formaciones boscosas y matorral bajo, siendo una zona actualmente completamente naturalizada.

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

Tal y como se ha avanzado en el apartado anterior, en la actualidad no se han ejecutado ni los viales ni tampoco las zonas verdes del ED.

En el propio ED (apartado 1.5.4.) y en el PGOU-1999 se establece un plazo máximo de 4 años para ejecutar las obras de urbanización y solicitar al Ayuntamiento de Mijas su recepción. Por lo tanto, a día de hoy se encuentran pendientes de ejecutar la totalidad de los viales con sus correspondientes infraestructuras básicas y las zonas verdes.

5 VALORACIÓN ECONOMICA OBRAS PENDIENTES DE EJECUTAR

5.1 VIALES

Se encuentra pendiente la ejecución completa de todos los viales recogidos en el ED, incluyendo los servicios básicos correspondientes, por lo que se utiliza el ratio de *"Obras globales de urbanización, midiendo el m2 de viario, acera, etc afectado"* a "123,04 €/m2", según se detalla en el anejo de justificación de precios.

Según el ED la superficie de viales es de 3.353 m2, que a 123,04 €/m2 supone un coste de 412.553,12 €.

5.2 ZONAS VERDES

La superficie total de zonas verdes sin ejecutar es de 8.585 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 2.200 m2 de zonas verdes, con un coste de 10,71 €/m2, lo que supone una inversión de 23.562,00 €.

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 436.115,12 €, 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

Una vez se ejecutasen en su totalidad las obras de urbanización, de infraestructuras básicas y de zonas verdes correspondientes al ED, y estuvieran en disposición de ser recepcionadas por el Ayuntamiento de Mijas, a partir de ese momento los costes anuales de mantenimiento serían los siguientes:

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.

3.353 m2 x 0,60 €/m2/año = **2.011,80 €/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.

350/25: 14 ud x 24,88 €/ud /año = **348,32 €/año**

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: 6.385 m2 x 0,25 €/m2/año = **1.596,25 €/año**

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

En el ED no se han encontrado aspectos significativos del mantenimiento futuro de la urbanización que se puedan recabar de dicho documento.

Sin embargo 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

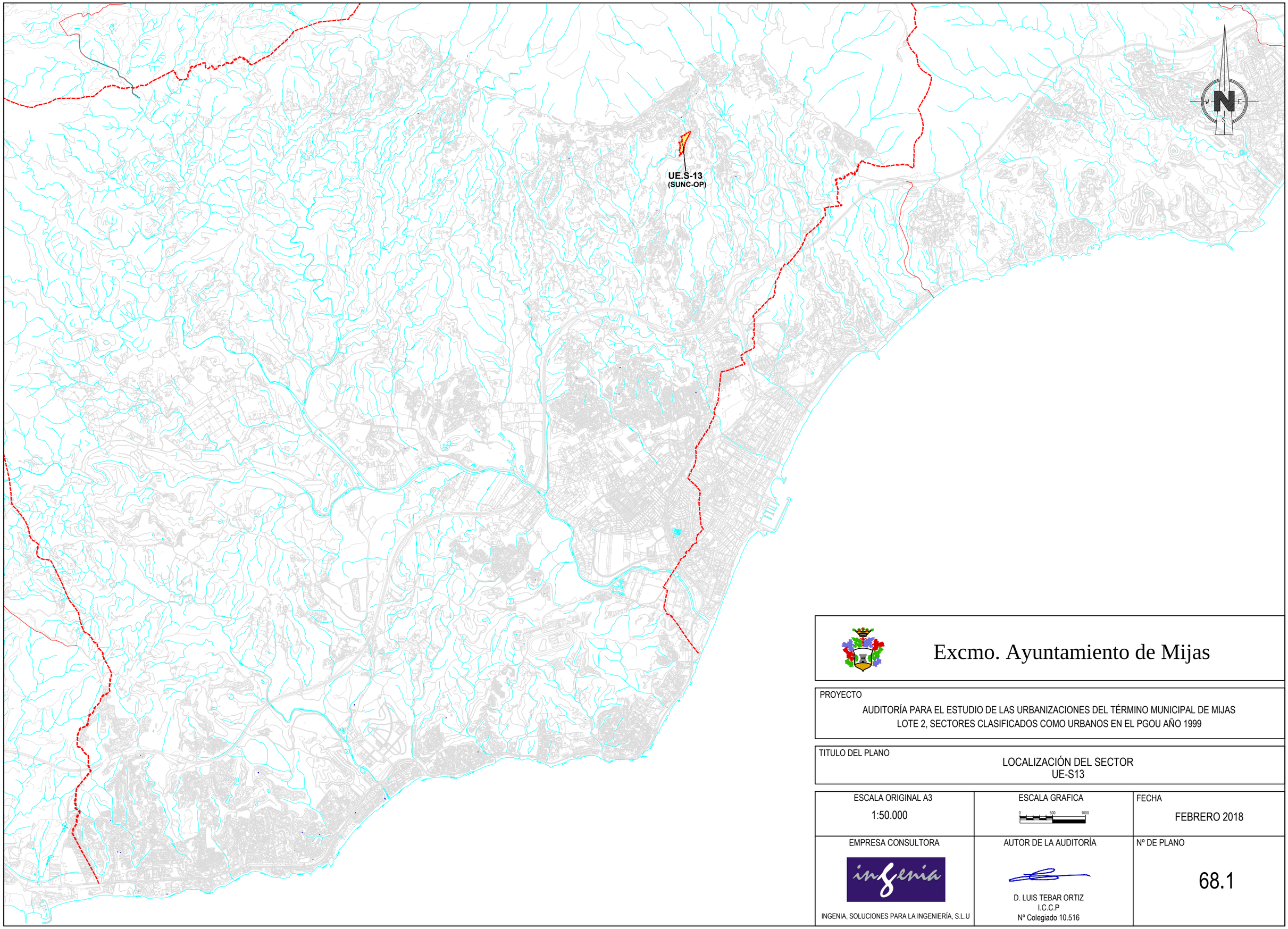
A continuación se adjuntan los siguientes planos:

68.1.- Localización del sector

68.2.- Estudio de detalle y planeamiento.

68.3.- Estado actual y planeamiento sobre ortofoto.

68.4.- Estado actual y planeamiento sobre vuelo fotogramétrico.



Excmo. Ayuntamiento de Mijas

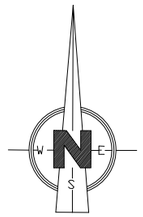
PROYECTO

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-S13

ESCALA ORIGINAL A3	ESCALA GRAFICA	FECHA
1:50.000	0 500 1000	FEBRERO 2018
EMPRESA CONSULTORA	AUTOR DE LA AUDITORÍA	Nº DE PLANO
INGENIA, SOLUCIONES PARA LA INGENIERÍA, S.L.U	D. LUIS TEBAR ORTIZ I.C.C.P Nº Colegiado 10.516	68.1



LEYENDA

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

ESTUDIO DE DETALLE (VIALES Y ZV) + TR-PGOU-2013
UE-S13

ESCALA ORIGINAL A3	ESCALA GRAFICA	FECHA
1:1500	0 5 15 30	FEBRERO 2018
EMPRESA CONSULTORA	AUTOR DE LA AUDITORÍA	Nº DE PLANO
ingenia INGENIA, SOLUCIONES PARA LA INGENIERÍA, S.L.U	D. LUIS TEBAR ORTIZ I.C.C.P Nº Colegiado 10.516	68.2

LEYENDA

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

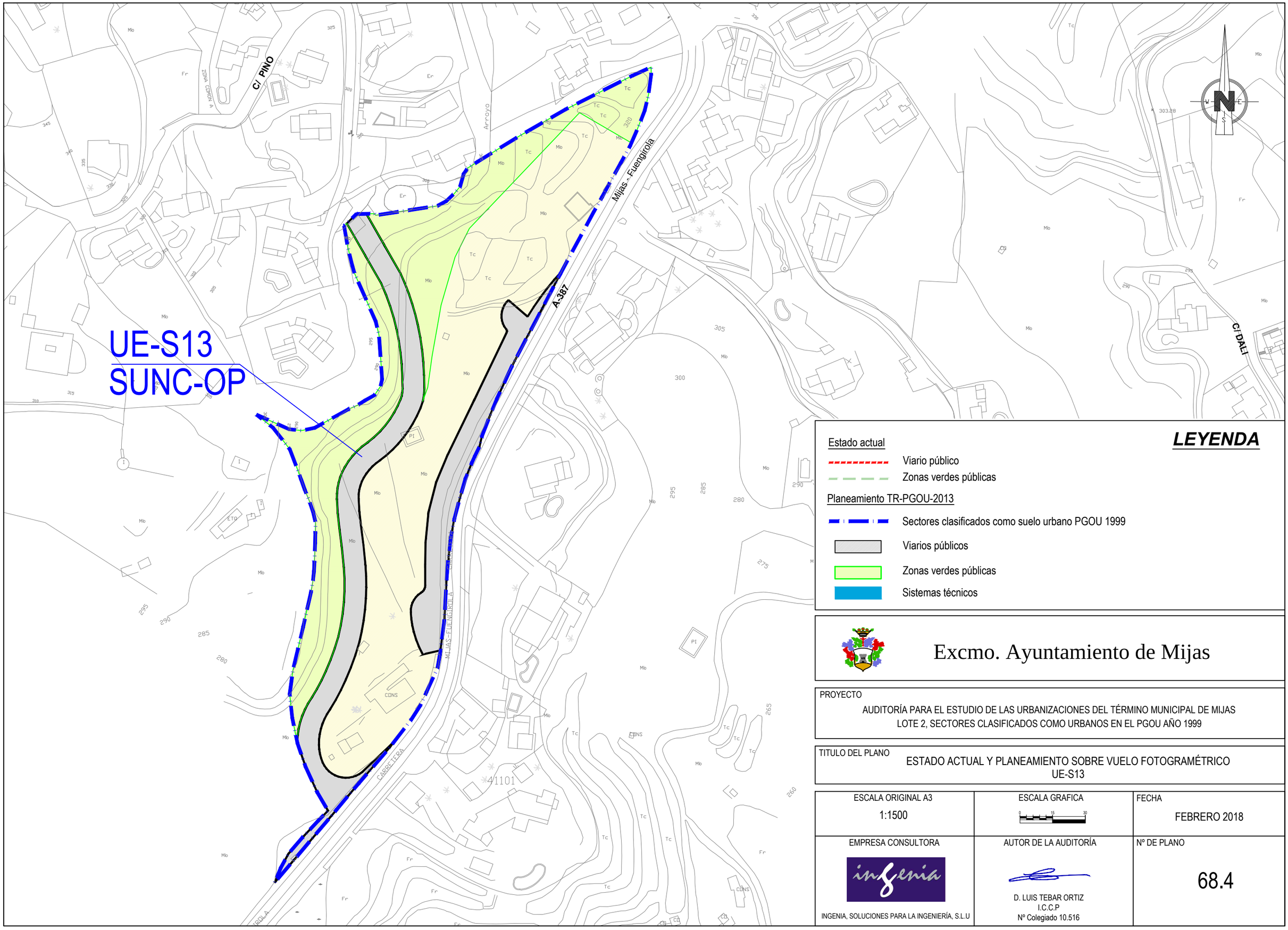
PROYECTO

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 ORTOFOTO
UE-S13

ESCALA ORIGINAL A3	ESCALA GRAFICA	FECHA
1:1500	0 15 30	FEBRERO 2018
EMPRESA CONSULTORA	AUTOR DE LA AUDITORÍA	Nº DE PLANO
INGENIA, SOLUCIONES PARA LA INGENIERÍA, S.L.U	D. LUIS TEBAR ORTIZ I.C.C.P Nº Colegiado 10.516	68.3



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 FOTOGRAMÉTRICO
UE-S13

ESCALA ORIGINAL A3	ESCALA GRAFICA	FECHA
1:1500	0 15 30	FEBRERO 2018
EMPRESA CONSULTORA	AUTOR DE LA AUDITORÍA	Nº DE PLANO
INGENIA, SOLUCIONES PARA LA INGENIERÍA, S.L.U	D. LUIS TEBAR ORTIZ I.C.C.P Nº Colegiado 10.516	68.4

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.

ESPACIO DESTINADO A INICIO DE VIAL 1

Foto 1

Foto 2

ESPACIO DESTINADO A VIAL 2

Foto 3

Foto 3

PARTE DE ZONA DESTINADA A ZONA VERDE SITUADA AL NORTE

Foto 11

El resto de espacio reservado a zonas verdes no se pudo fotografiar por no ser accesible.