	71 UE-S17 "OSUNILLAS	111"
	71 UE-S17 "OSUNILLAS	111"
	71 UE-S17 "OSUNILLAS	111″
	71 UE-S17 "OSUNILLAS	111"
	71 UE-S17 "OSUNILLAS	111″
	71 UE-S17 "OSUNILLAS	111"
	71 UE-S17 "OSUNILLAS	
	71 UE-S17 "OSUNILLAS	111"
	71 UE-S17 "OSUNILLAS	
	71 UE-S17 "OSUNILLAS	

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

UE-S17 "OSUNILLAS III"

ÍNDICE

1		ÁMBITO DE EJECUCIÓN	
2		PLANEAMIENTO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN APROBADAS3	
3		ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN	
	3.1	RED VIARIA3	
	3.2	RED DE ABASTECIMIENTO	
	3.3	RED DE SANEAMIENTO	
	3.4	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	
	3.5	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO4	
	3.6	RED DE TELEFONÍA4	
	3.7	ZONAS VERDES4	
	3.8	ACCESIBILIDAD4	
	5.0		
1	0.0	COMPARATIVA ENTRE ESTADO ACTUAL Y PLANEAMIENTO-OBRAS DE	
1	3.0	COMPARATIVA ENTRE ESTADO ACTUAL Y PLANEAMIENTO-OBRAS DE URBANIZACIÓN APROBADAS4	
1			_
-		URBANIZACIÓN APROBADAS	_
-		URBANIZACIÓN APROBADAS	_
-	5.1 5.2	URBANIZACIÓN APROBADAS	_
-	5.1 5.2	URBANIZACIÓN APROBADAS	
-	5.1 5.2	URBANIZACIÓN APROBADAS	
-	5.1 5.2 6.1	URBANIZACIÓN APROBADAS	5
-	5.1 5.2 6.1 6.2	URBANIZACIÓN APROBADAS	5

1 ÁMBITO DE EJECUCIÓN

El ámbito de ejecución es el definido por el sector UE-S17, denominado "Osunillas III", y cuenta con una superficie de 60.995,49 m2 según el límite del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana 2013 (en adelante TR-PGOU-2013).

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 4 viales (2 con dirección nortesur, y los otros 2 perpendiculares a uno de los anteriores dirigiéndose uno al este y el otro al oeste), con un total de 6.335,94 m2 (5.805 m2 según PPT) y 2 zonas verdes al noroeste y al sur que suman 2.375,79 m2 (1.800 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: No hay red de saneamiento

- Abastecimiento: ACOSOL

- Energía eléctrica: Endesa

- Alumbrado público: No hay alumbrado público

- Telefonía: No hay red de telefonía

3.1 RED VIARIA

En la actualidad, el único vial existente según el planeamiento propuesto por el TR-PGOU-2013 es el que se corresponde con la calle Fuengirola, la cual está pavimentada con aglomerado asfáltico, con 5,50 metro de anchura, y sin disponer de acerado. El otro teórico vial situado al este, no es más que un camino de tierra que solo recorre medio trazado del planeado, estando el resto sin ejecutar. De los dos viales al sur, el que se dirige hacia el este es no público, mientras que el otro, a pesar de seguir el trazado propuesto, es un camino de tierra.

La superficie total de viales ejecutados a día de hoy es de 1.517,48 m2.

3.2 RED DE ABASTECIMIENTO

Según la información proporcionada por ACOSOL, y tras la visita de campo, la red de abastecimiento se encuentra ejecutada a lo largo de toda la calle de Fuengirola mediante una tubería de FD-200 que recorre toda la cara este de la calle y una tubería de PE-90 que recorre su cara oeste.

3.3 RED DE SANEAMIENTO

Actualmente el sector no cuenta con red de saneamiento de aguas fecales ni de aguas pluviales según la información obtenida por ACOSOL y tras la visita de campo realizada.

3.4 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Según la información proporcionada por INKOLAN, y tras la visita de campo, no existe ningún centro de transformación dentro del sector, pero si existen pequeños tramos de redes de baja tensión subterránea a lo largo de la calle Fuengirola.

3.5 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

No existe centro de mando que suministre energía eléctrica al sector para la red de alumbrado público.

Tampoco encontramos puntos de luz en el sector.

3.6 RED DE TELEFONÍA

No existen redes de telefonía que discurran por el interior del ámbito de estudio.

3.7 ZONAS VERDES

Según TR-PGOU-2013 hay 2 zonas verdes, una de ellas situada en el noroeste del sector y otra de ellas en el sur. Ésta última en la actualidad está ocupada parcialmente por una pequeña superficie de vial y una parcela privada con vivienda y piscina con cerramiento.

No están ejecutadas ninguna de las dos zonas verdes y en la actualidad aparecen formaciones boscosas y matorral bajo, siendo zonas naturalizadas.

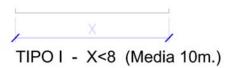
Según planeamiento la suma de superficies de ambas zonas verdes es de 2.375,79 m2, a cuya superficie hay que discriminar la parte que ocupan actualmente la vivienda y la parte correspondiente de vial, con lo que existe una superficie para zona verde de 1.315,36 m2.

3.8 ACCESIBILIDAD

No hay acerados en el sector, y por tanto no hay pasos de carruajes. Tampoco hay pasos de peatones.

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

Solo hay un vial acorde al planeamiento general TR-PGOU-2013. El resto de viales, o son no públicos, son caminos de tierra, o no están ejecutados. Este vial según dicho planeamiento debería tener esta sección:



Por lo que no sería necesario acometer la ejecución de acerados.

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.

5.1 ZONAS VERDES

La superficie total de zonas verdes sin ejecutar es de 1.315,36 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 1.315,36 m2 m2 de zonas verdes, con un coste de 10,71 €/m2, lo que supone una inversión de 14.087,51 €.

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 14.087,51 €, el coste del Proyecto de Urbanización se estima en 1.000,00 € y el de la documentación a elaborar para la recepción en 250,00 €.

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.

1.517,48 m2 x 0,60 €/m2/año = **910,488 €/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

No existe red de alumbrado público dentro del ámbito de estudio, por lo que no hay mantenimiento que hacer, y por lo tanto el coste anual será de 0 €.

6.2 ZONAS VERDES

La tipología 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

Zonas ajardinadas: 1.315,36 m2 x 3,13 €/m2/año = **4.117,08 €/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

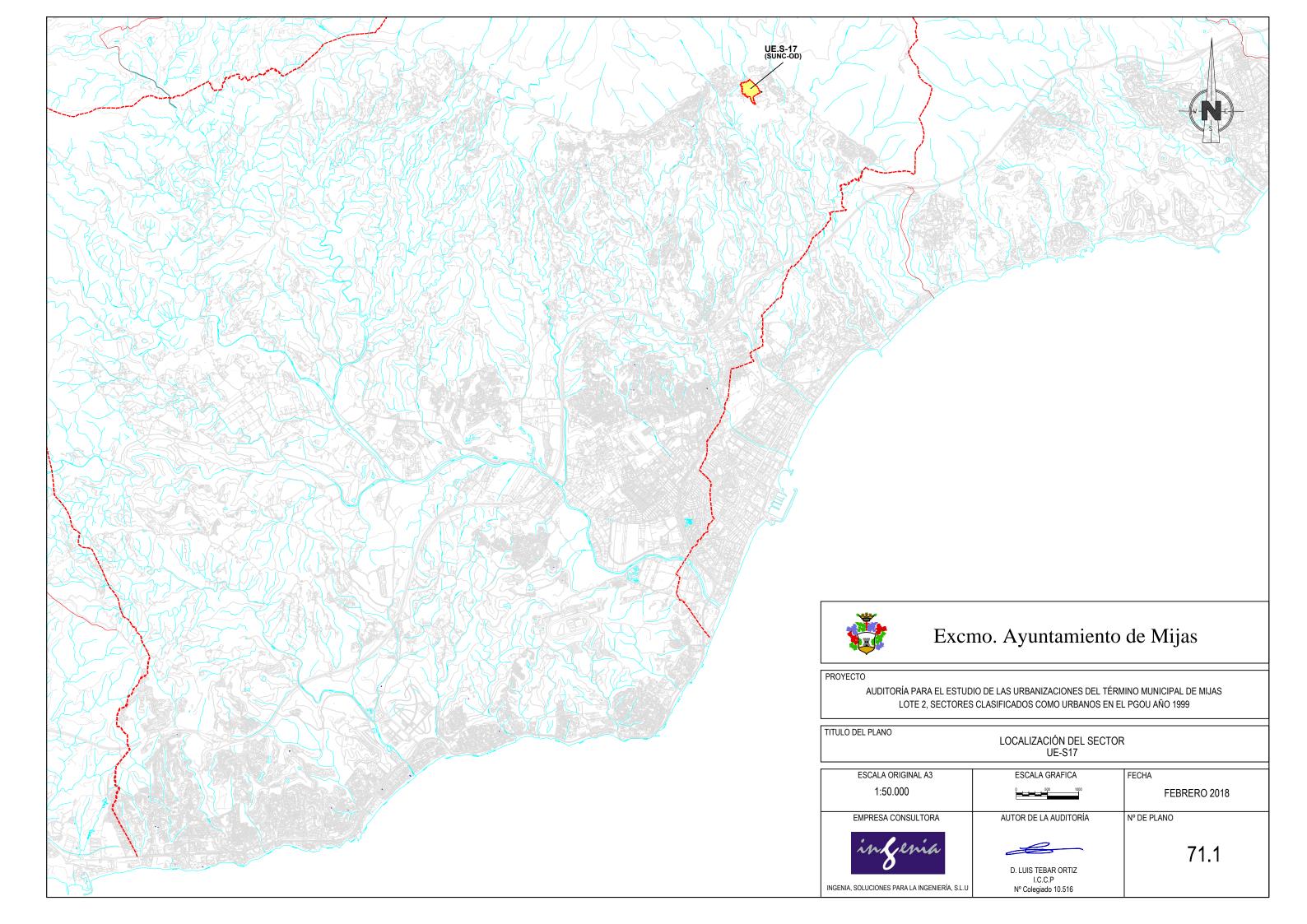
6. Los Planes Parciales y los Programas de Actuación Urbanística que en desarrollo de este Plan General se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los correspondientes sectores. Los citados instrumentos de planeamiento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

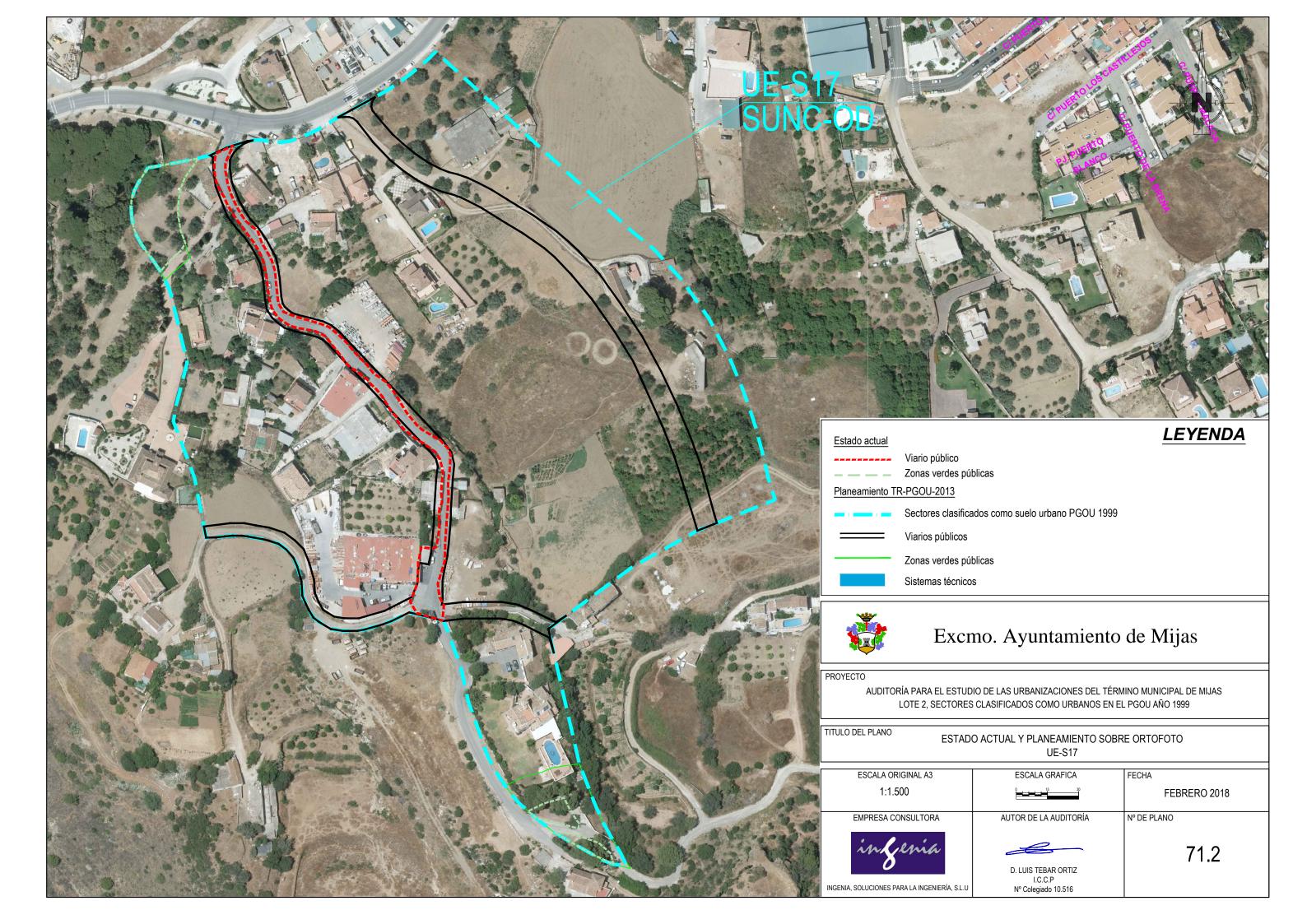
Al no existir planeamiento de desarrollo aprobado, no hay aspectos significativos del mantenimiento futuro de la urbanización que se puedan recabar de dicho documento.

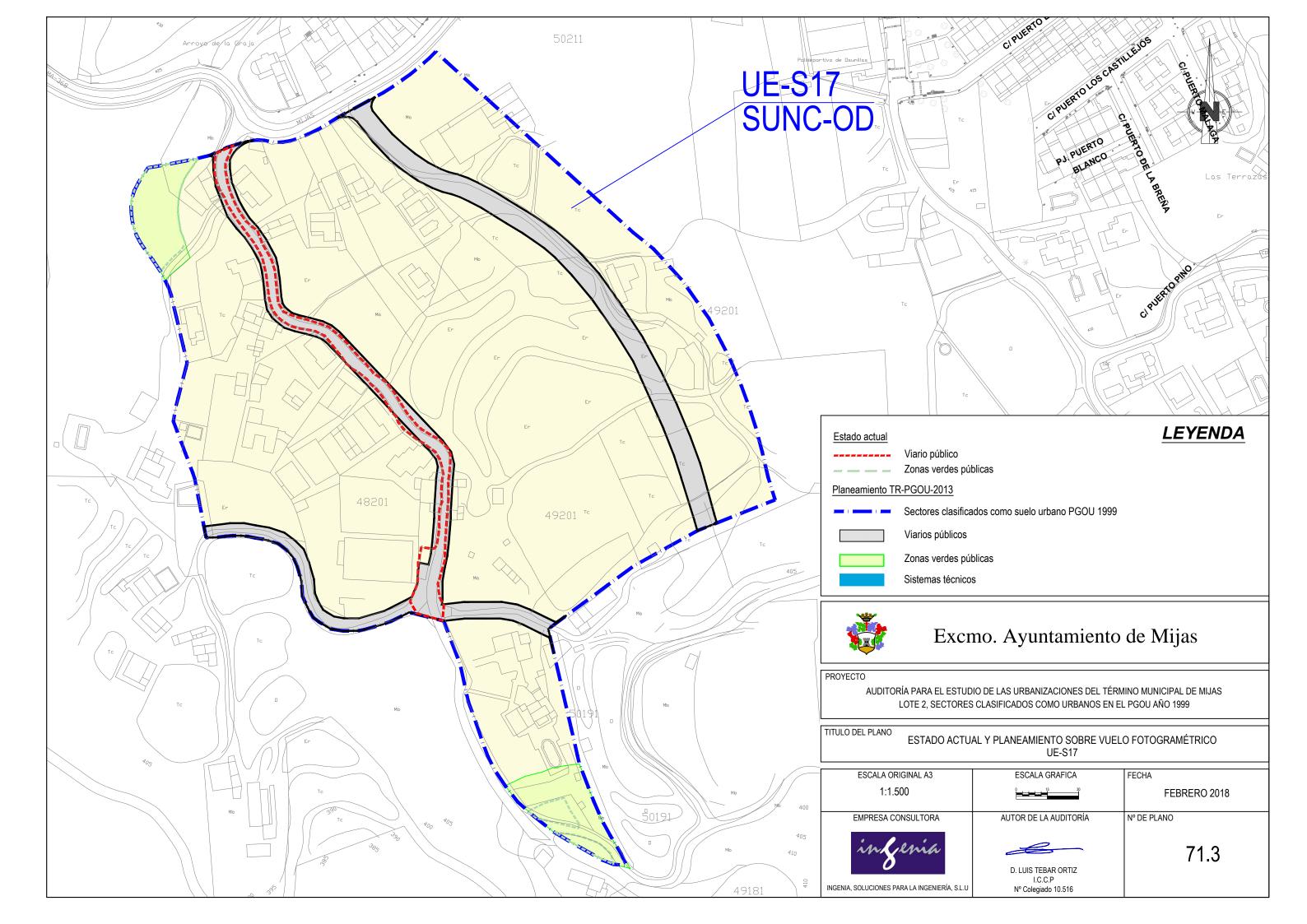
8 PLANOS

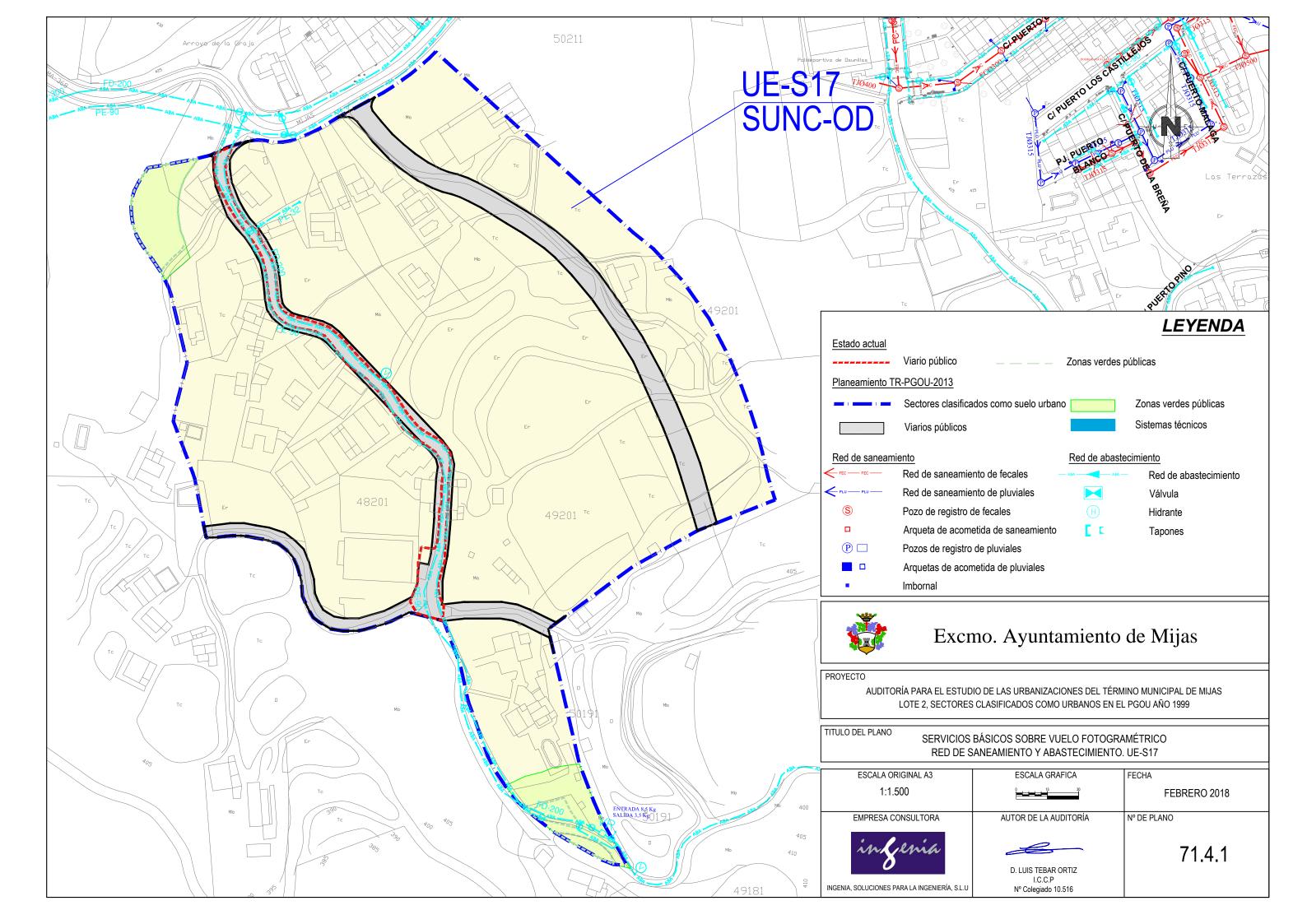
A continuación se adjuntan los siguientes planos:

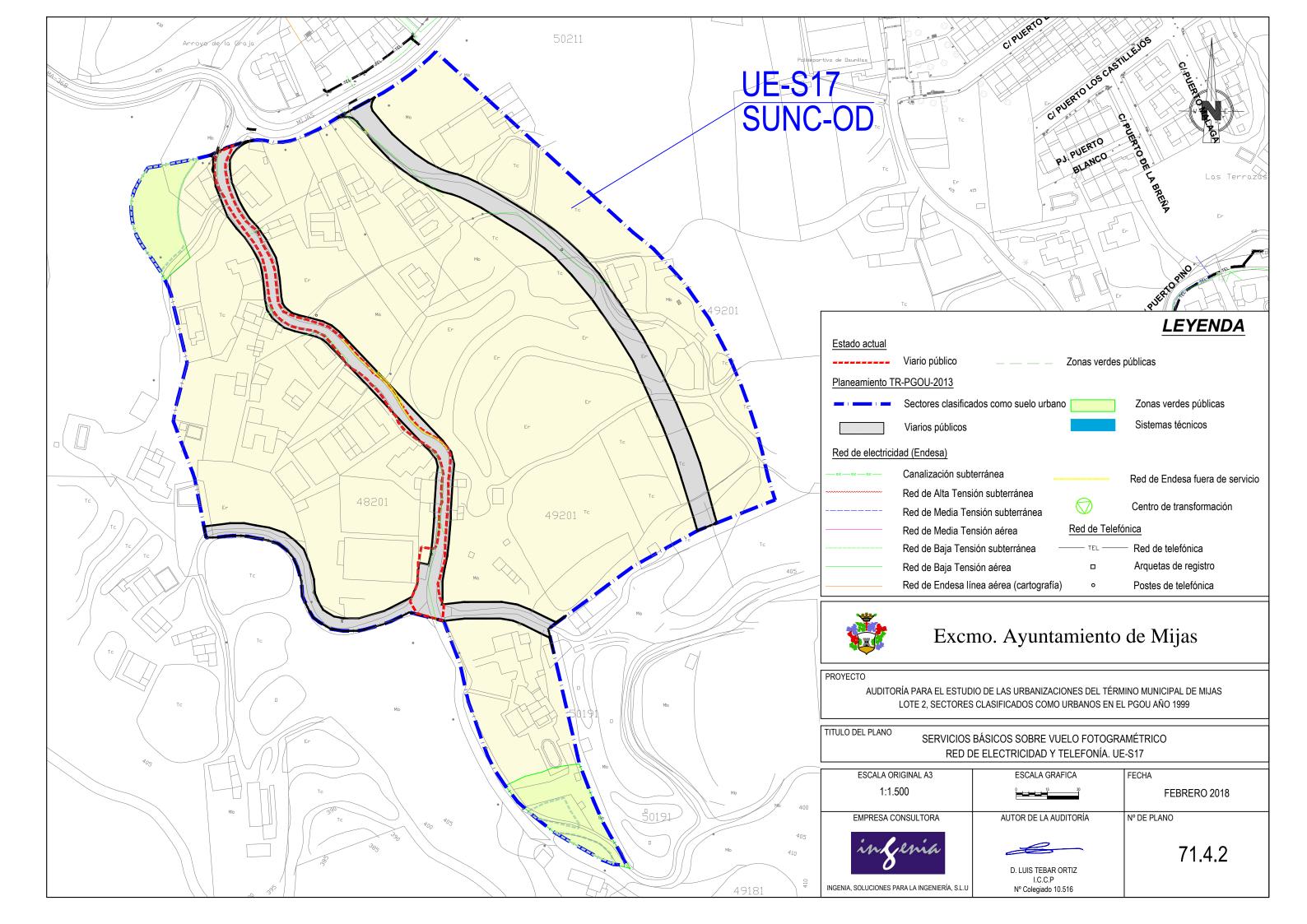
- 71.1.- Localización del sector
- 71.2.- Estado actual y planeamiento sobre ortofoto.
- 71.3.- Estado actual y planeamiento sobre vuelo fotogramétrico.
- 71.4.- Servicios básicos sobre vuelo fotogramétrico.
 - 71.4.1.- Red de saneamiento y abastecimiento.
 - 71.4.2.- Red de electricidad y telefonía
 - 71.4.3.- Red de alumbrado.

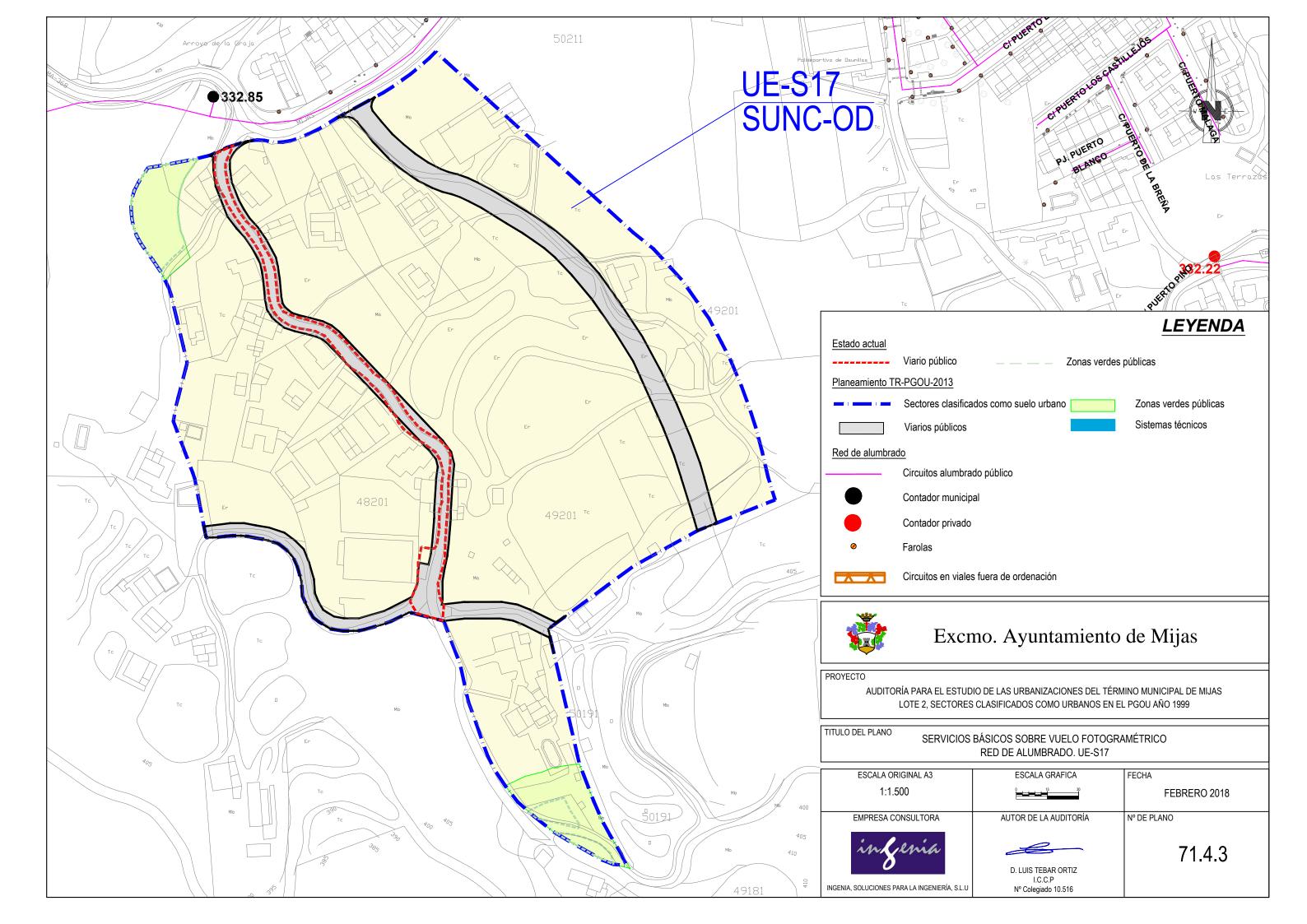












9 REPORTAJE FOTOGRÁFICO

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.

CALLE FUENGIROLA



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

Foto 5



Foto 6

VIAL SEGÚN PLANEAMIENTO SIN EJECUTAR



Foto 7



Foto 8

ZONA VERDE



Foto 9



Foto 10