81.- UE-S27 “SITIO DE VALTOCADO II”

ÍNDICE

1 ÁMBITO DE EJECUCIÓN 3

2 PLANEAMIENTO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN APROBADAS 3

3 ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN 4

3.1 RED VIARIA 4

3.2 ZONAS VERDES 4

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

5 VALORACIÓN ECONOMICA OBRAS PENDIENTES DE EJECUTAR 4

5.1 ZONAS VERDES 4

5.2 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA NECESARIA 4

6 VALORACIÓN COSTES ANUALES DE MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN 5

6.1 RED VIARIA 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-S27, denominado "*Sitio de Valtocado II*", y cuenta con una superficie de 83.826.81 m2 según el límite del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana 2013 (en adelante TR-PGOU-2013), y 84.916 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 30/09/2004.

En dicho documento el sector cuenta con 3 viales públicos que suman un total de 8.200,24 m2 y 3 zonas verdes que suman 18.166,37 m2.

La sección de los 3 viales es de 10 m anchura total, 7 m calzada (2x3,50 m) y 3 m aceras.

En cuanto a los servicios básicos, el ED propone los siguientes:

En cuanto a los servicios urbanísticos, aunque no es el Estudio de Detalle el instrumento que las debe definir, cabe hacer las siguientes consideraciones:

1. Electrificación. Como se ha dicho, existe una acometida en Alta Tensión, subterránea, hasta un C.T. existente, por lo cual no existirá problema alguno de dotación de energía eléctrica.
2. Suministro de agua potable. Se dispone de acometida desde la red municipal existente. El Plan Especial de Infraestructuras que en éste momento está redactando el Ayuntamiento de Mijas prevé potenciar el ramal que discurre por la margen de la carretera Mijas-Coín, desde el que actualmente toma la presente U.E.
3. Suministro de agua reciclada para riego. No nos consta que el mencionado P.E. de Infraestructuras prevea ramales en éste área; no obstante, y si fuese así proyectado, se dispondría una toma desde tal red para el riego de zonas verdes y de los futuros jardines privados, proyectándose una red de suministro paralela a la de agua potable.
4. Evacuación de aguas usadas. El mencionado P.E. de Infraestructuras ha proyectado un colector que discurre por la margen derecha de la carretera Mijas-Coín, al cual deberá conectarse la red que se proyecte en ésta urbanización.

3 ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN

3.1 RED VIARIA

En la actualidad, en el lugar donde deberían estar los viales planteados, hay caminos de tierra que coinciden en su mayor parte con el trazado planteado en el TR-PGOU-2013 y el ED. El resto de la parcela presenta pendientes muy pronunciadas, y en el noroeste de la misma hay una edificación, a la que se accede gracias a uno de los caminos de tierra antes citados.

3.2 ZONAS VERDES

Según el ED hay varias zonas verdes distribuidas por el sector, existiendo una de mayor dimensión y forma arriñonada al este, y otras de menor superficie que conectan en algún punto con los viales.

Todas las zonas verdes cuya superficie total es de 17.992,65 m2, actualmente presentan una misma tipología. Aparecen formaciones boscosas de *Salix sp., Olea europea y Pinus halepensis,* así como especies arbustivas *en su mayoría de Retama sphaerocarpa.*

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 los viales del ED (aunque los caminos de tierra tienen el mismo trazado), ni tampoco las zonas verdes.

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).

Por lo tanto, al haber pasado más de esos 4 años se considera que los viales y las zonas verdes debieran estar ejecutadas a día de hoy.

5 VALORACIÓN ECONOMICA OBRAS PENDIENTES DE EJECUTAR

Teniendo en cuenta el apartado anterior, se considera que se encuentran pendientes de ejecutar todos los viales y las zonas verdes de la urbanización:

1.- 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.

8.200,24 m2 vial x 123,04 €/m2 = **1.008.957,53 €**

5.1 ZONAS VERDES

La superficie total de zonas verdes sin ejecutar es de 17.992,65 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 €.

5.2 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 1.032.519,53 €, el coste del Proyecto de Urbanización se estima en 49.950,00 € y el de la documentación a elaborar para la recepción en 2.497,00 €.

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 RED VIARIA

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.

8.200,24 m2 x 0,60 €/m2/año = **4.920,14 €/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

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: 15.792,65 m2 x 0,25 €/m2/año = **3.948,16 €/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".

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

8 PLANOS

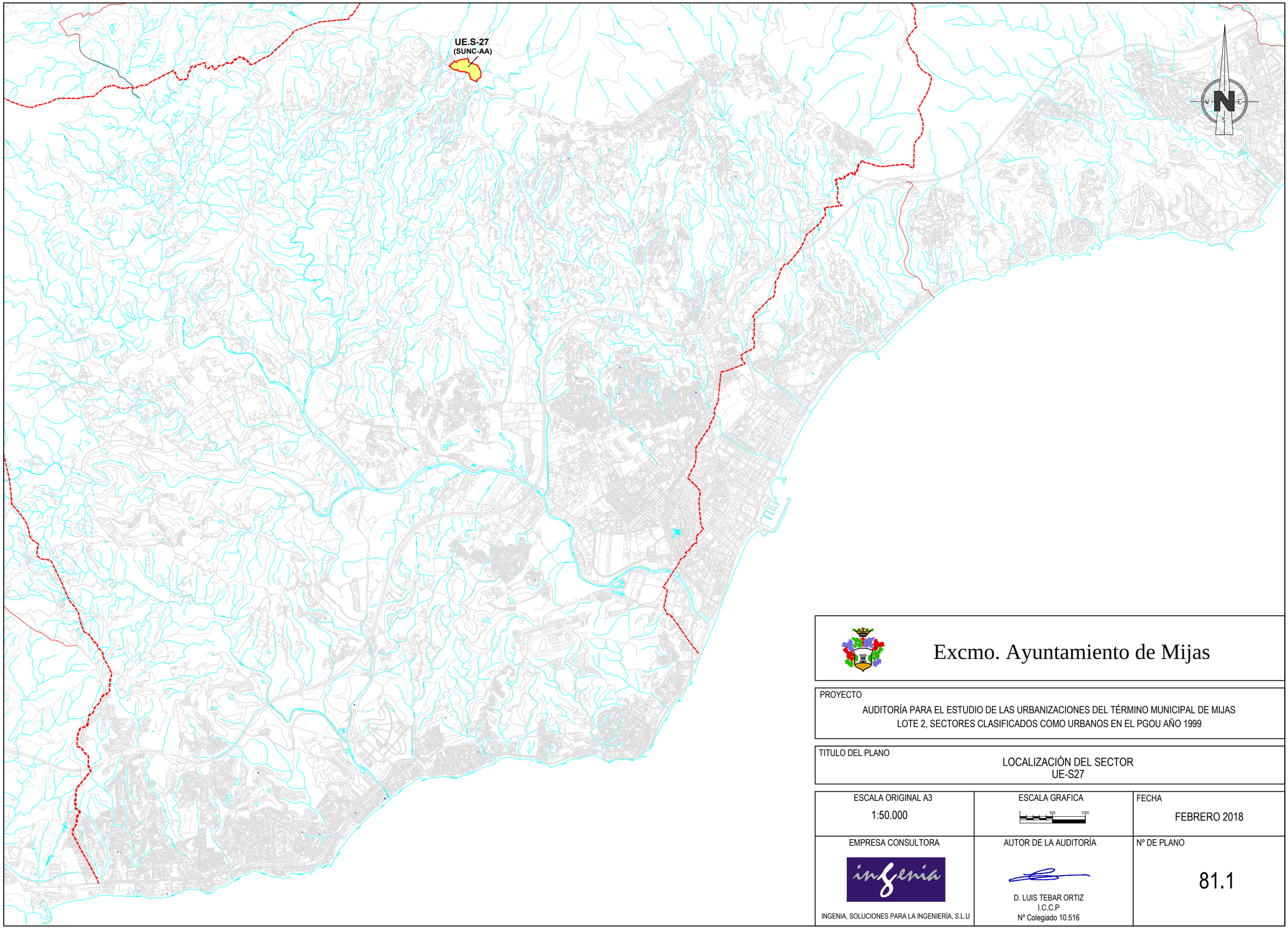
A continuación se adjuntan los siguientes planos:

81.1.- Localización del sector

81.2.- Estudio de detalle y planeamiento.

81.3.- Estado actual y planeamiento sobre ortofoto.

81.4.- Estado actual y planeamiento sobre vuelo fotogramétrico.



Excmo. Ayuntamiento de Mijas

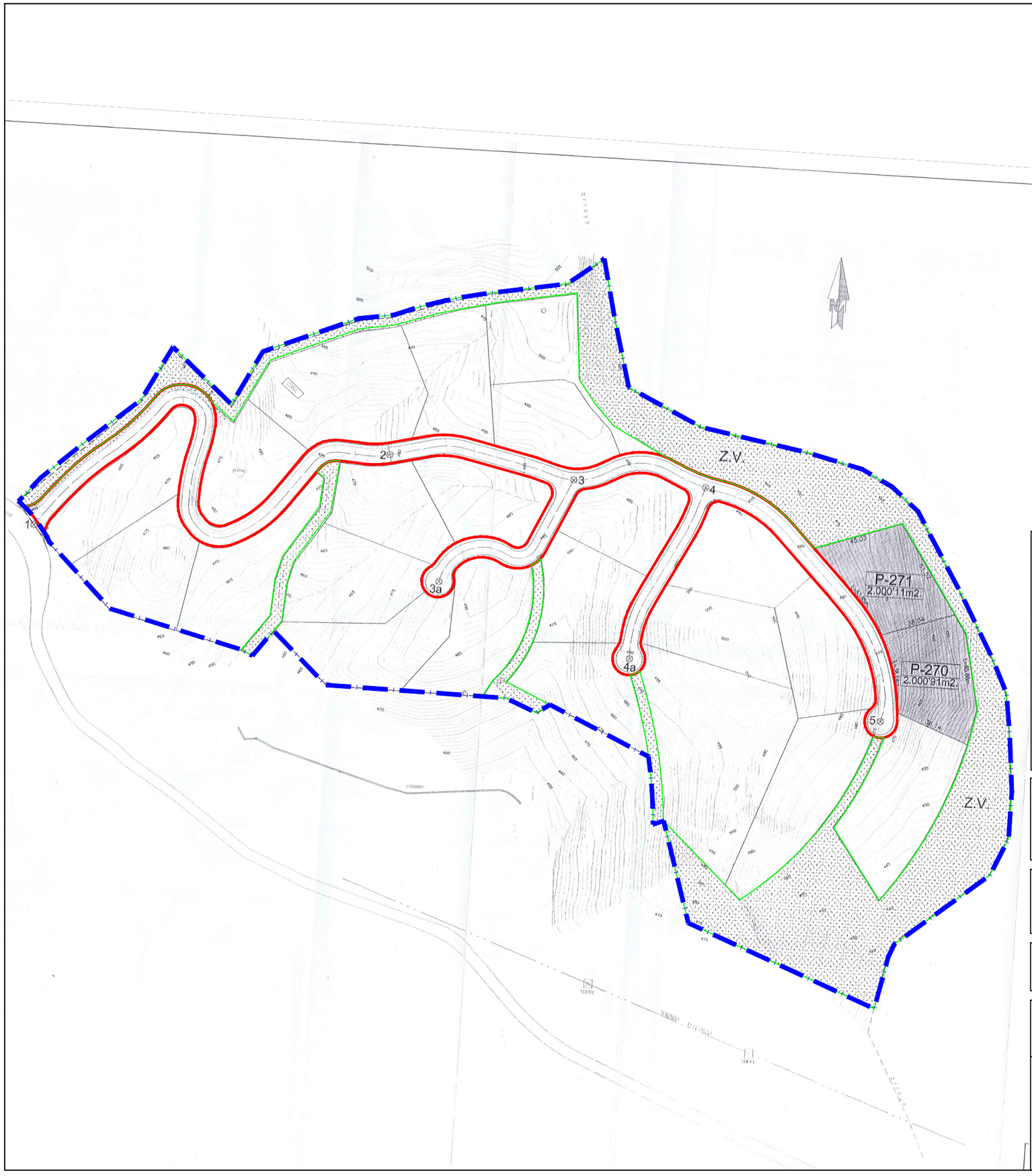
PROYECTO

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-S27

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	81.1



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

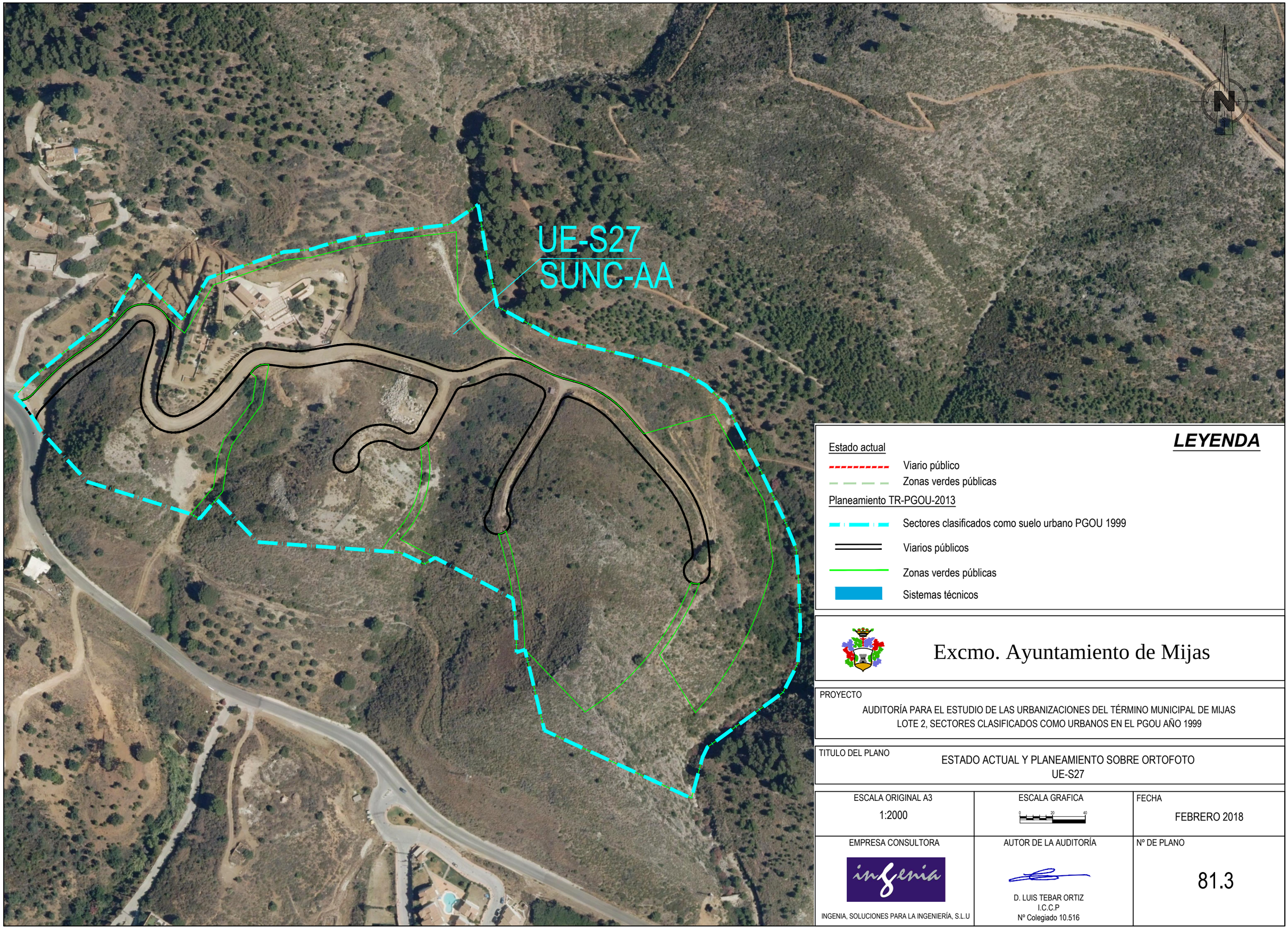
PROYECTO

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 Y PLANEAMIENTO
UE-S27

ESCALA ORIGINAL A3	ESCALA GRAFICA	FECHA
1:2000	0 20 40	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	81.2



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

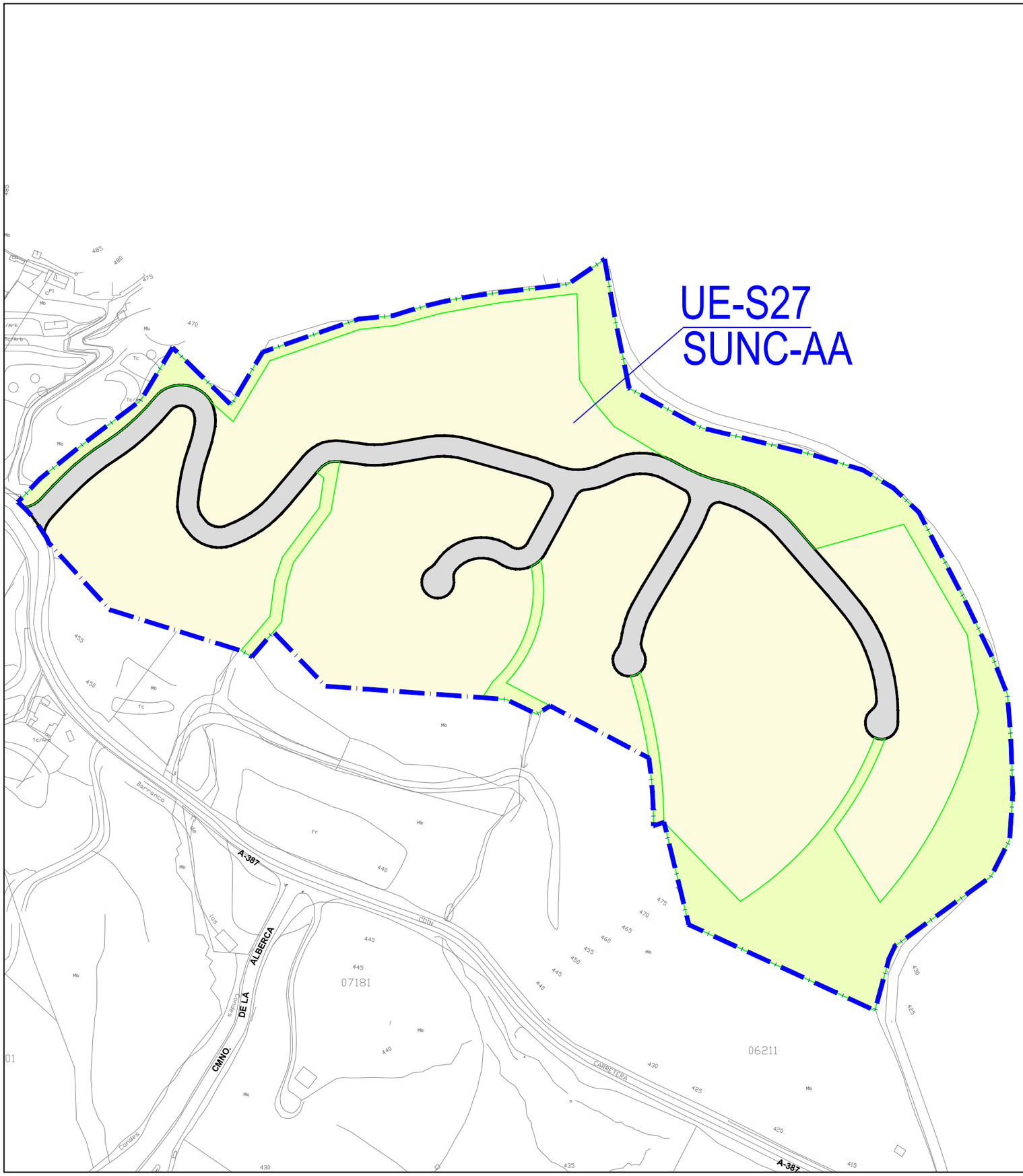
PROYECTO

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-S27

ESCALA ORIGINAL A3	ESCALA GRAFICA	FECHA
1:2000	0 20 40	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	81.3



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 VUELO FOTOGRAMÉTRICO
UE-S27

ESCALA ORIGINAL A3	ESCALA GRAFICA	FECHA
1:2000	0 20 40	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	81.4

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.

VIAL PRINCIPAL EN TIERRAS

Foto 1

Foto 2

Foto 3

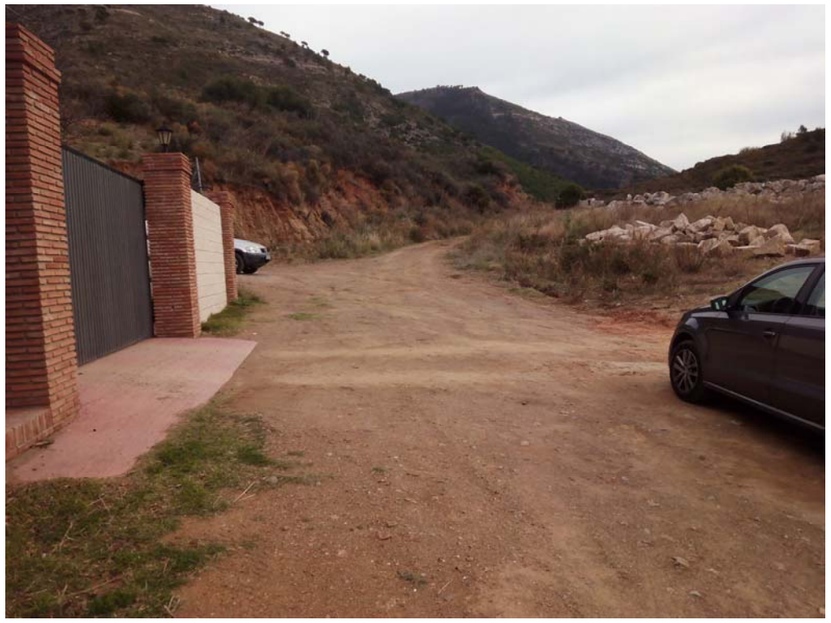


Foto 4

Foto 5

Foto 6

Foto 7

VIAL OESTE EN TIERRAS

Foto 8

Foto 9

Foto11

VIAL OESTE EN TIERRAS

Foto 10

Foto 12

ESPACIO DESTINADO A ZONAS VERDES PERIMETRALES AL OESTE, NORTE Y ESTE

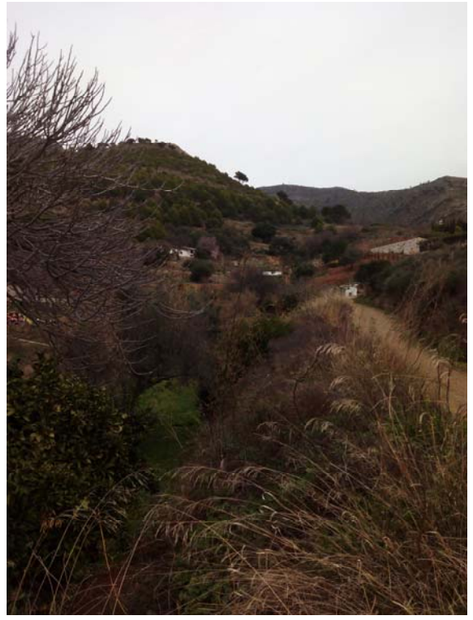


Foto 13

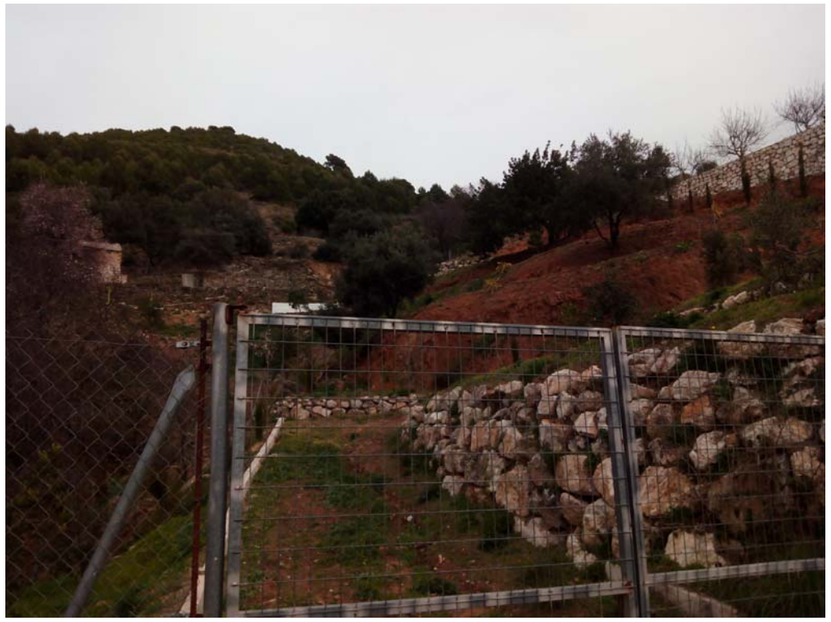


Foto 14

Foto 15

Foto 16

ESPACIO DESTINADO A ZONAS VERDES PERIMETRALES AL SUR

Foto 17

Foto 18

Foto 19