9.- UE-C11 “CORTIJO CALAHONDA SUR”

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

3.3 SISTEMAS LOCALES 3

4 COMPARATIVA ENTRE ESTADO ACTUAL Y PLANEAMIENTO-OBRAS DE URBANIZACIÓN APROBADAS 3

5 VALORACIÓN ECONOMICA OBRAS PENDIENTES DE EJECUTAR 3

5.1 SISTEMAS LOCALES 4

5.2 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA NECESARIA 4

6 VALORACIÓN COSTES MANTENIMIENTO ANUAL DE LA URBANIZACIÓN 4

6.1 SISTEMAS LOCALES 4

7 ASPECTOS SIGNIFICATIVOS ACERCA DEL MANTENIMIENTO FUTURO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN 4

8 PLANOS 5

9 REPORTAJE FOTOGRÁFICO 6

1 ÁMBITO DE EJECUCIÓN

El ámbito de ejecución es el definido por el sector UE-C11, denominado *"Cortijo Calahonda Sur"*, y cuenta con una superficie de 11.255,42 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 1 vial que atraviesa el sector de oeste a este, con un total de 1.451,12 m2 (no hay superficie viaria según PPT) y 3 pequeñas zonas verdes que suman 256,09 m2 (2.917 m2 según PPT).

A través de la información aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas, el Sector UE-C11 tiene que ejecutar los siguientes sistemas locales de comunicaciones:

- SL-C12.1: denominado "Entre C11 y UE-C11", cuya superficie es 732 m2, situado al oeste del ámbito. En el TR-PGOU-2013 no viene definido la sección que debería tener dicho vial.

- SL-C12.2: denominado "Entre C12 y UE-C11", cuya superficie es 276 m2, situado al este del ámbito. En el TR-PGOU-2013 no viene definido la sección que debería tener dicho vial.

3 ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN

3.1 RED VIARIA

En la actualidad un vial ejecutado que se corresponde con el propuesto por el TR-PGOU-2013. Se trata de un vial perteneciente a una urbanización privada. Dicho vial está pavimentado mediante adoquín.

3.2 ZONAS VERDES

Las zonas verdes planteadas en el TR-PGOU-2013 se encuentran ejecutadas dentro de la urbanización privada.

3.3 SISTEMAS LOCALES

Ninguno de los sistemas locales se encuentra ejecutado actualmente. El sistema local SL-C12,1 está ocupado por una pequeña zona forestal anexa a la autovía A7; mientras que el sistema local SL-C12,2 se encuentra ocupada en buena parte por una residencia privada.

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

Tal y como se ha avanzado en el apartado anterior, en la actualidad existe en el ámbito de estudio un vial que se corresponde con el planeamiento general TR-PGOU-2013, pero que no es público. Lo mismo sucede con las zonas verdes.

Los sistemas locales no se encuentras ejecutados como se ha comentado anteriormente.

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. Excepto los concernientes a los sistemas locales:

5.1 SISTEMAS LOCALES

Se adopta el precio de 123,04 €/m2, según el anejo de justificación de precios.

732 m2 sistema local SL-C12.1 x 123,04 €/m2 = **90.065,28 €**

276 m2 sistema local SL-C12.2 x 123,04 €/m2 = **33.959,04 €**

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 124.024,32 €, el coste del Proyecto de Urbanización se estima en 8.015,00 € y el de la documentación a elaborar para la recepción en 801,50 €.

6 VALORACIÓN COSTES MANTENIMIENTO ANUAL DE LA URBANIZACIÓN

Por tratarse de un vial y zonas verdes privados, dentro de una urbanización privada, no procede calcular los costes anuales de mantenimiento, salvo los sistemas locales

6.1 SISTEMAS LOCALES

Se ha procedido a calcular el coste de mantenimiento anual de los dos sistemas locales, según los criterios descritos en el anejo de justificación de precios, considerándose el precio unitario (m2) de pavimentación y señalización, incluyendo todos sus accesorios a 0,60 €/m2/año; y considerándose el precio unitario del punto de luz (ud), incluyendo todos sus accesorios a 24,88 €/ud/año.

SL-C12.1

732 m2 x 0,60 €/m2/año = **439, 20 €/año**

3 ud x 24,88 €/ud /año = **74,64 €/año**

SL-C12.2

276 m2 x 0,60 €/m2/año = **165,60 €/año**

2 ud x 24,88 €/ud /año = **49,76 €/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.

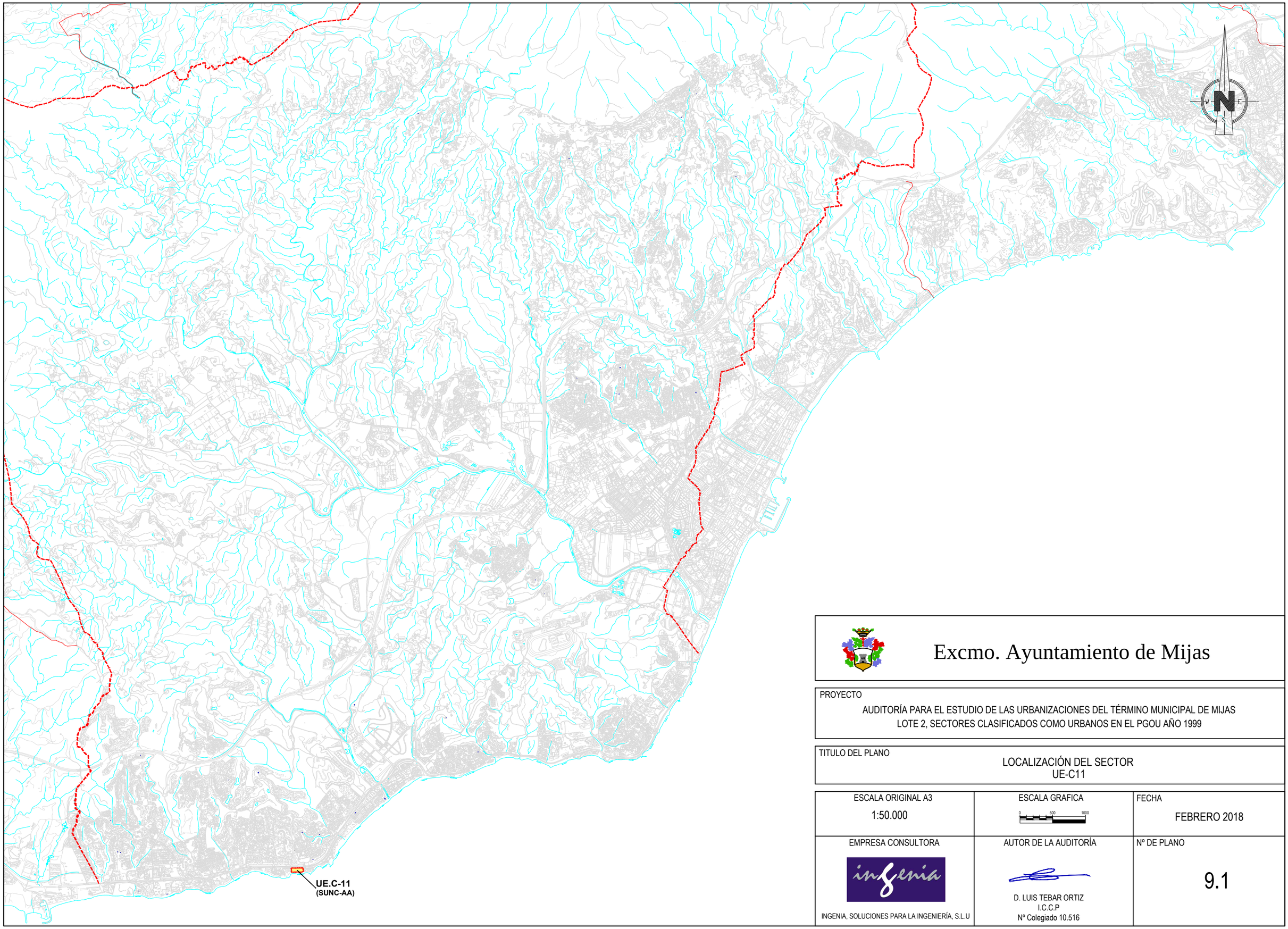
8 PLANOS

A continuación se adjuntan los siguientes planos:

9.1.- Localización del sector

9.2.- Estado actual y planeamiento sobre ortofoto.

9.3.- 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-C11

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	9.1

LEYENDA

Estado actual

- Viario público
- Zonas verdes públicas

Planeamiento TR-PGOU-2013

- Sectores clasificados como suelo urbano PGOU 1999
- Límite sector local
- Viarios públicos
- Zonas verdes públicas
- Sistemas técnicos

Excmo. Ayuntamiento de Mijas

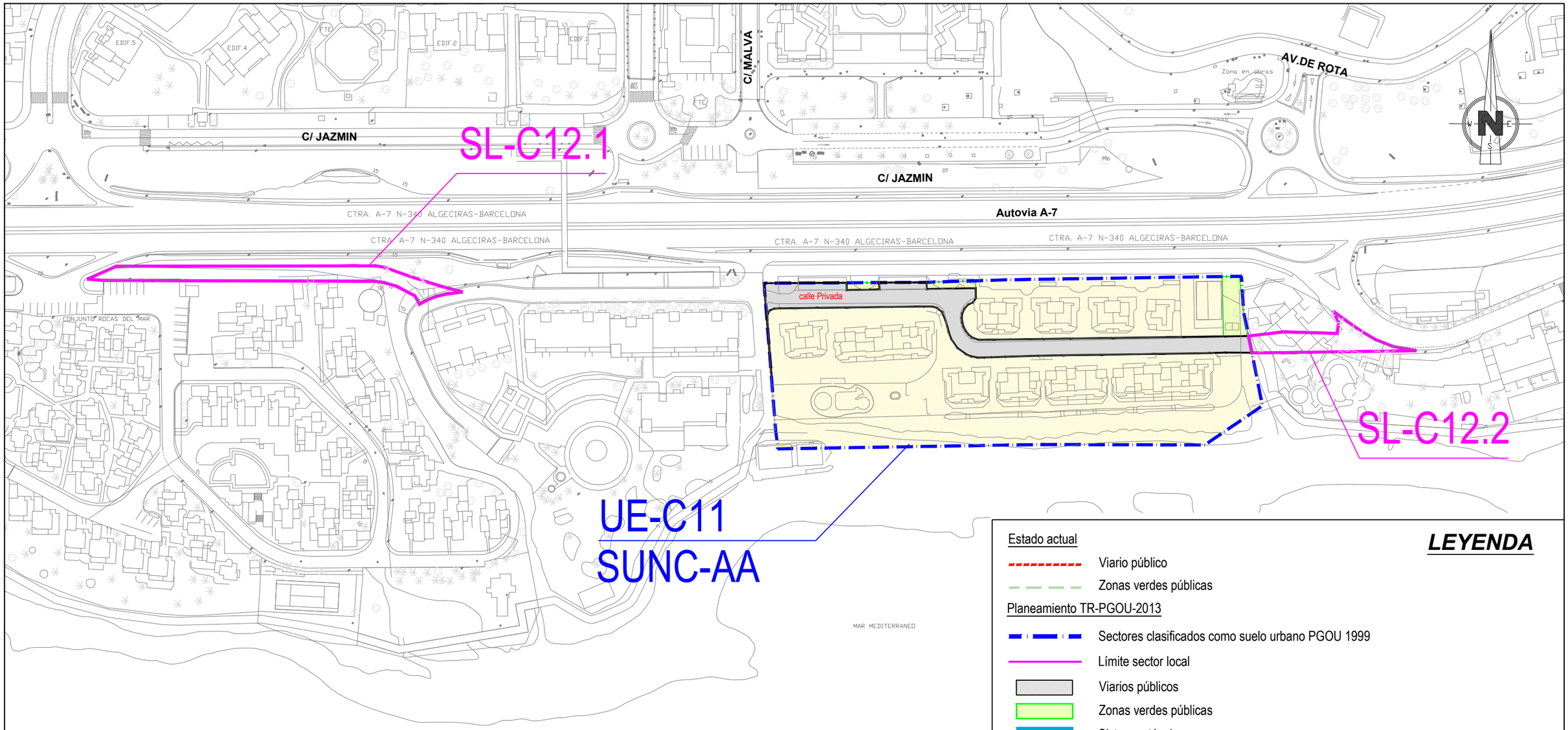
PROYECTO

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-C11

ESCALA ORIGINAL A3	ESCALA GRAFICA	FECHA
1:1.500	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	9.2



LEYENDA

Estado actual

- Viario público
- Zonas verdes públicas

Planeamiento TR-PGOU-2013

- Sectores clasificados como suelo urbano PGOU 1999
- Límite sector local
- 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-C11

ESCALA ORIGINAL A3	ESCALA GRAFICA	FECHA
1:1.500	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	9.3

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 PRIVADO URBANIZACIÓN MIJAS BEACH

Foto 1

SENDA LITORAL PEATONAL AL SUR DEL SECTOR

Foto

LÍMITE NORTE DEL SECTOR

Foto 4

LÍMITE OESTE DEL SECTOR

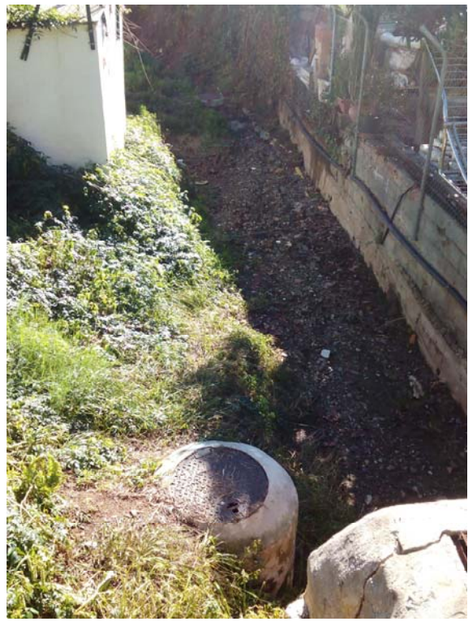


Foto 4

ESPACIO OCUPADO PARA SISTEMA LOCAL SL-C12,1 SEGÚN PLANEAMIENTO

Foto 5

ESPACIO OCUPADO PARA SISTEMA LOCAL SL-C12,2 SEGÚN PLANEAMIENTO

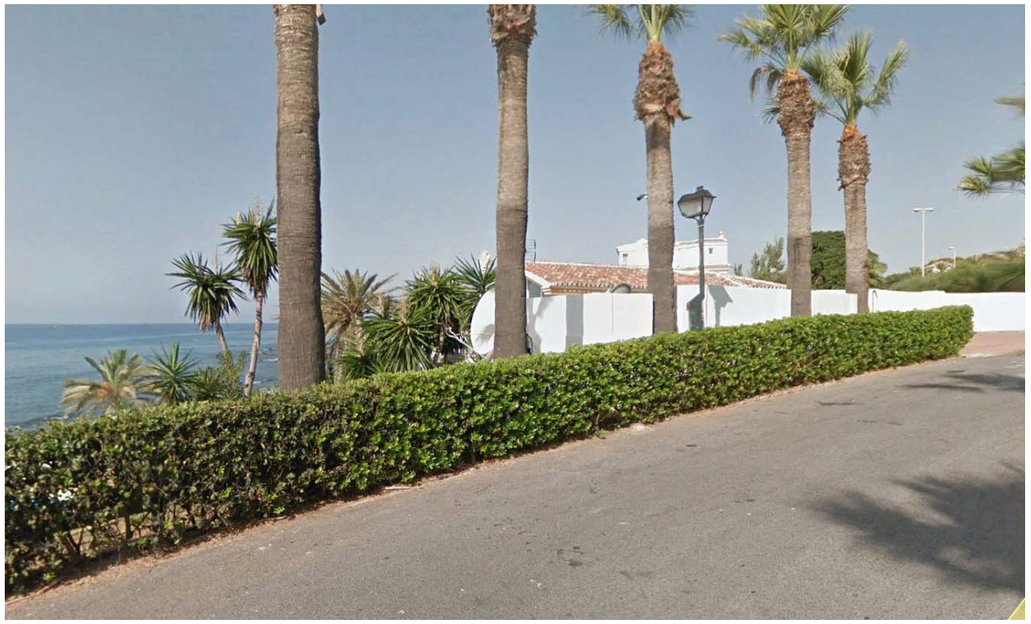


Foto 6