

Informe técnico de Urbanismo:

Expte. nº 2019/EGE_02/000019. Estudio de sustitución del sistema de gestión del Sector SUNC-02 (2º informe técnico).

Con fecha del 20/04/20 emití pronunciamiento urbanístico sobre el procedimiento de de sustitución del sistema de gestión del sector SUNC-02, actualmente en fase de tramitación. En el citado informe entendía justificado que se tramite un cambio del sistema de gestión del sector a uno público, y se sustituya al agente urbanizador, dada la clara inactividad del mismo.

Dejaba constancia además de que por la Delegación de Urbanismo, se ha contratado los servicios de un Arquitecto Técnico externo, colegiado nº 4.161 del COAAT de Sevilla, el cual ha redactado un documento que define las obras de urbanización que debía haber ejecutado el agente urbanizador, pero que restan por ejecutar dentro del sector, así como una presupuestación de estos trabajos. Indicaba además que doy por válido el documento, dado que el mismo recoge fielmente los compromisos asumidos por el agente urbanizador hasta la fecha, y define de forma pormenorizada los trabajos considerados, y justifica los precios unitarios empleados a tal efecto.

Por último, se realiza tasación del suelo edificable preciso para sufragar los costes de gestión del sistema y de ejecución de las obras.

Ahora se solicita por la Asesoría Jurídica de Urbanismo que emita nuevo informe, en el que me pronuncie sobre una memoria valorada de las obras de urbanización que restan por ejecutar dentro del sector, realizado por Arquitecto colegiado nº 3409 del COA de Sevilla, como proyectista y director de obras de la urbanización del sector. Este documento tiene entrada en este Ayuntamiento con fecha del 05/03/20 y registro nº 3.007. Al respecto he de manifestar que observo una serie de deficiencias o incoherencias en el documento. A saber:

- El documento técnico adjunto no describe aunque sea de forma enumerativa, las actuaciones que considera que faltan por realizar en cada una de las zonas del sector. Únicamente se hace una mención genérica a las calles en las que resultaría preciso actuar. Tampoco se aporta planimetría de apoyo que nos pueda aclarar esta circunstancia.
- En el caso concreto de calle Salvador Távora, no se indica qué unidades de obra se consideran para la completa terminación del viario; y si se han incorporado o no las partidas ejecutadas por la Administración, y que debían haber sido asumidas íntegramente por la promotora.
- Igualmente ocurre con calle Romualdo Fernández Otero, desconocemos el alcance de lo presupuestado en dicho viario. Recordemos que según la ficha urbanística del PGOU vigente, la ejecución de ese sistema general viario corre por cuenta del sector.
- Para el caso de las dos zonas verdes definidas en proyecto y todavía no ejecutadas, no se define de forma pormenorizada todos los trabajos que son precisos para su completa terminación. Tampoco se indica si se ha tenido en cuenta el diseño planteado en el proyecto de urbanización aprobado en su día, u otro alternativo.
- No se justifica el criterio empleado para fijar los precios unitarios de cada una de las partidas de obra. Por otro lado, se observan la existencia de ciertos precios unitarios

Código Seguro De Verificación:	Ir4aOoUvi3iMJJaC/PKMNPAA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	23/04/2020 19:03:23
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ir4aOoUvi3iMJJaC/PKMNPAA==		



tales como la colocación de bordillos prefabricados o solados, cuyos precios unitarios se encuentran muy por debajo de comparables actuales, tales como el Banco de Precios de la Construcción de la Junta de Andalucía.

- Se incluyen en el presupuesto partidas alzadas de los distintos capítulos de instalaciones, para la correcta ejecución y puesta en funcionamiento de las mismas, con un importe máximo de 3.500 € para baja tensión, que después de 10 años de suspensión total de obras, y dada la extensión del sector, parecen claramente insuficientes.

- El presupuesto aportado tampoco incluyen capítulos indispensables para la correcta ejecución de los trabajos, tales como gestión de residuos, control de calidad, y seguridad y salud.

- Tampoco se incluye partida alguna que recoja, aunque sea parcialmente, el importe de los reformados de proyecto, legalizaciones y certificaciones, que van a resultar necesarios para la correcta puesta en funcionamiento de la urbanización y de sus instalaciones. Tampoco se tiene en cuenta beneficio industrial (BI), gastos generales (GG), e IVA, cuando nos encontramos ante unas obras cuya entidad, harán imposible que este Ayuntamiento pueda ejecutar por medios propios.

- Se adjunta como anexo, informe de fecha del 03/11/09 del director de ejecución de la urbanización, que indicaba que en base al presupuesto de proyecto y el coste de las obras, se estimaba que la ejecución de la obra alcanzaba un 87,39 %. Dado que se encuentran todavía sin realizar ninguna partida de zonas verdes, y falta ejecutar un sistema viario, como es calle Romualdo Fernández Otero, este funcionario considera que a nivel de ejecución de obras, el porcentaje actual es sensiblemente inferior.

Lo cual pongo en su conocimiento a los efectos oportunos.

Atentamente.

En Las Cabezas de San Juan a 23 de abril de 2020.

El Arquitecto Técnico Municipal.

Pablo Pedrosa Aguilar.

Destinatarios:

SR. DELEGADO DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN.

SR. ASESOR JURÍDICO DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN.

Código Seguro De Verificación:	Ir4aOoUvi3iMJJaC/PKMNPAA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	23/04/2020 19:03:23	
Observaciones		Página	2/2	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ir4aOoUvi3iMJJaC/PKMNPAA==			