UE-S03 "CORTIJO BAJO"	AUDITORÍA PARA EL ESTUDIO DE LAS URBANIZACIONES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MIJAS (LOTE 2)
	58 UE-S03 "CORTIJO BAJO"

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 URBANIZACIÓN APROBADAS	
5	VALORACIÓN ECONOMICA OBRAS PENDIENTES DE EJECUTAR	3
6	VALORACIÓN COSTES ANUALES DE MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN	3
6.	1 ZONAS VERDES	3
7	ASPECTOS SIGNIFICATIVOS ACERCA DEL MANTENIMIENTO FUTURO DE LAS OB DE URBANIZACIÓN	
В	PLANOS	4
9	REPORTAJE FOTOGRÁFICO	5

1 ÁMBITO DE EJECUCIÓN

El ámbito de ejecución es el definido por el sector UE-S03, denominado "Cortijo Bajo", y cuenta con una superficie de 39.763,17 m2 según el límite del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana 2013 (en adelante TR-PGOU-2013). Este sector está incorporado al núcleo urbano de Las Lagunas.

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 un vial con un total de 2.750,75 m2 (2.750 m2 según PPT) y 1 zona verde situada al oeste que suma 6.515,80 m2 (10.800 m2 según PPT).

3 ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN

3.1 RED VIARIA

En la actualidad no hay viales en el ámbito de estudio. El sector está cubierto en su mayor parte por formaciones boscosas o arbustivas, además de algún camino de tierra. Del vial planteado en el TR-PGOU-2013, se aprecia un pequeño tramo en su extremo noreste, para acceder a una edificación existente que está fuera del sector. Dicho tramo de vial está pavimentado con pavimento de hormigón.

3.2 ZONAS VERDES

Las zonas verdes no se encuentran ejecutadas, estando ocupado el espacio de estas zonas por formaciones adehesadas de pinar, olivar y sotobosque de retama.

La superficie total de zona verde sin ejecutar es de 6.515,80 m2

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

El vial previsto en planeamiento no se encuentra ejecutado y zonas verdes no hay ni en planeamiento ni ejecutadas.

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.

6 VALORACIÓN COSTES ANUALES DE MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

6.1 ZONAS VERDES

La tipología de zona verde a los efectos de calcular el coste de su mantenimiento anual, según el anejo n°2 de justificación de precios sería "ZONA ARBOLADA Y FORESTAL. ZONAS CONSOLIDADAS, SIN SISTEMA FIJO DE RIEGO", siendo su coste de 0,62 €/m2/año.

Según el TR-PGOU-2013 la superficie de zona verde, sería de 6.515,80 m2, que a 0,62 €/m2/año supone un coste anual de mantenimiento de 4.039,80 €.

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

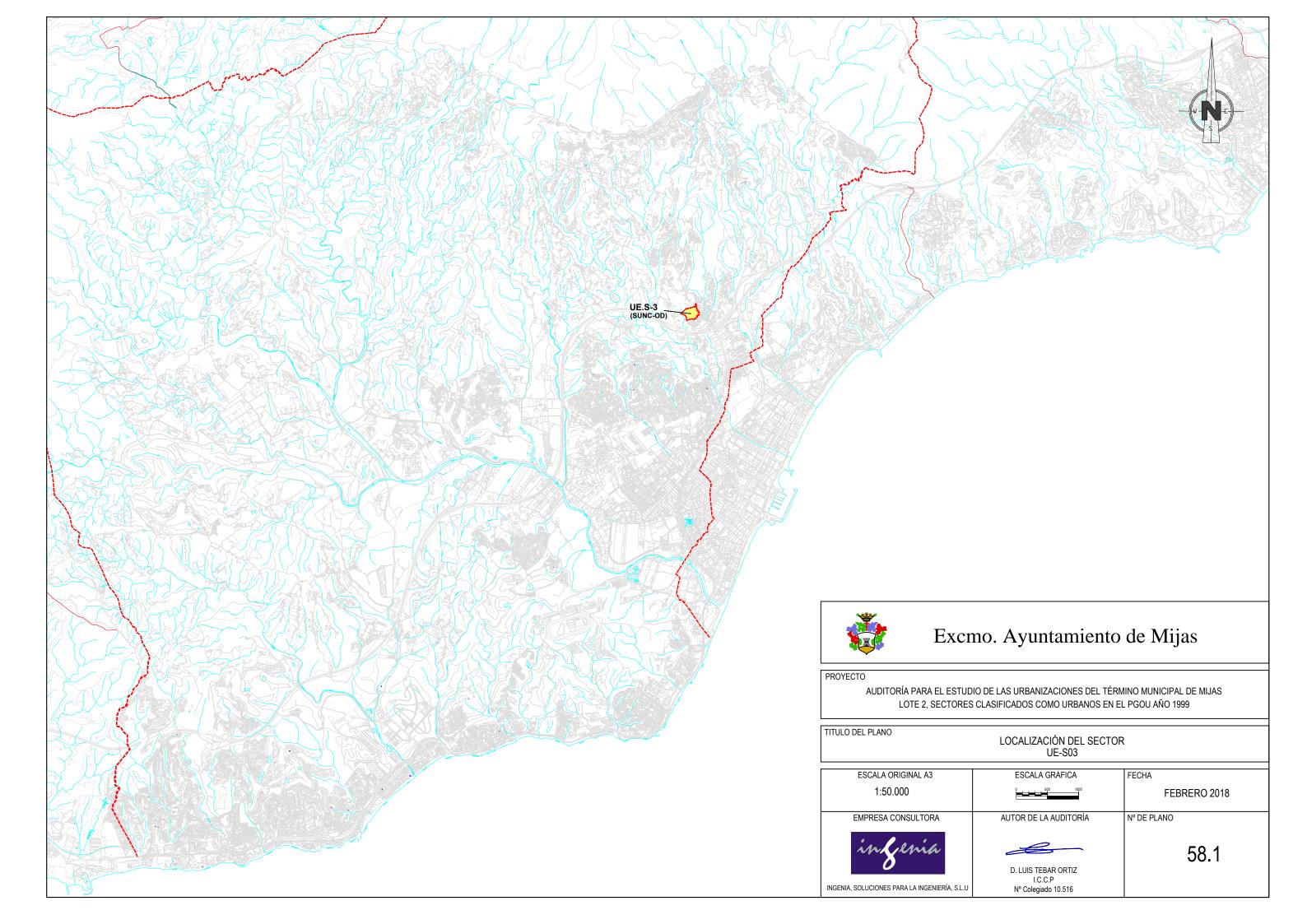
6. Los Planes Parciales y los Programas de Actuación Urbanística que en desarrollo de este Plan General se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los correspondientes sectores. Los citados instrumentos de planeamiento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

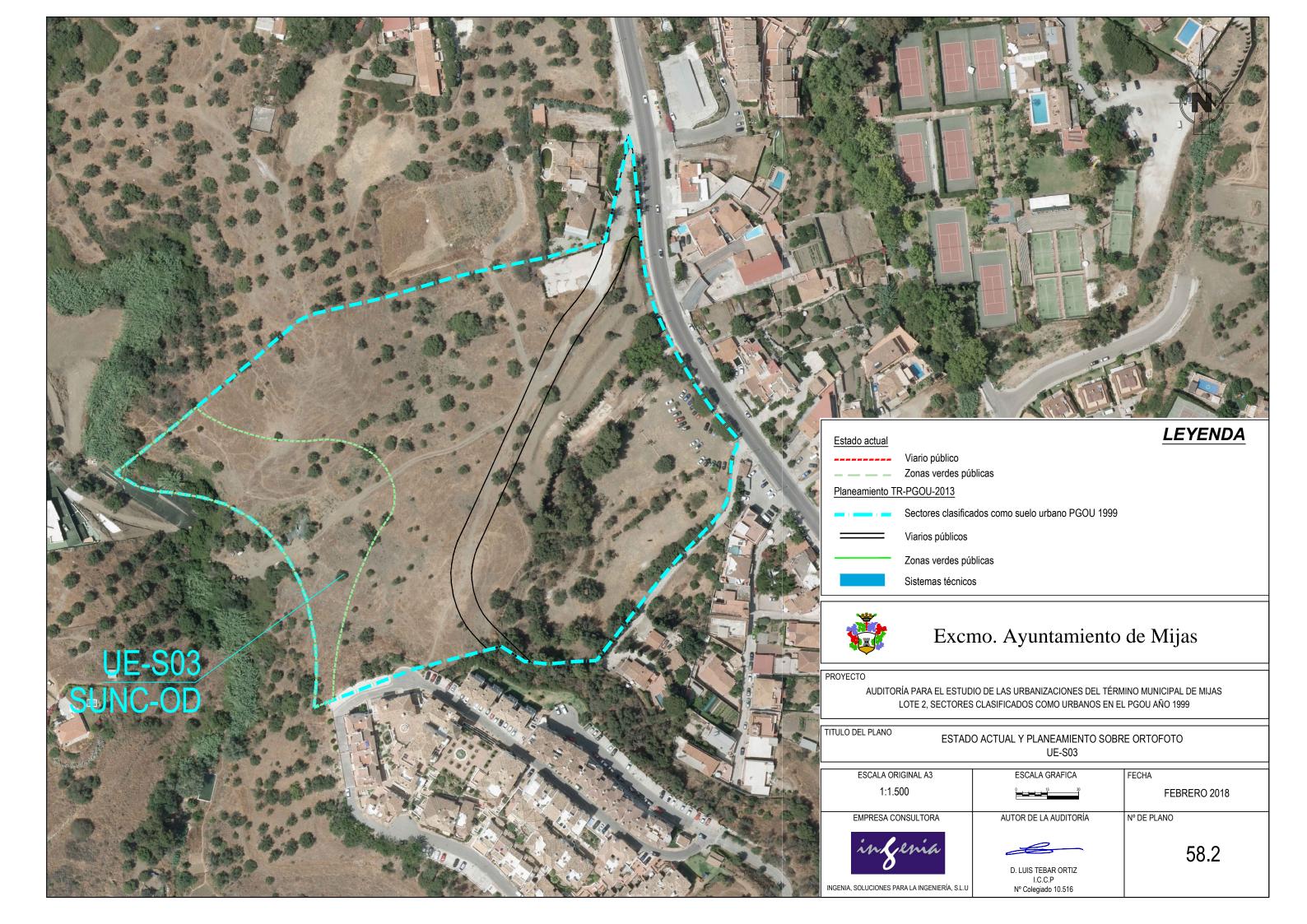
Al no existir planeamiento de desarrollo aprobado, no hay aspectos significativos del mantenimiento futuro de la urbanización que se puedan recabar de dicho documento.

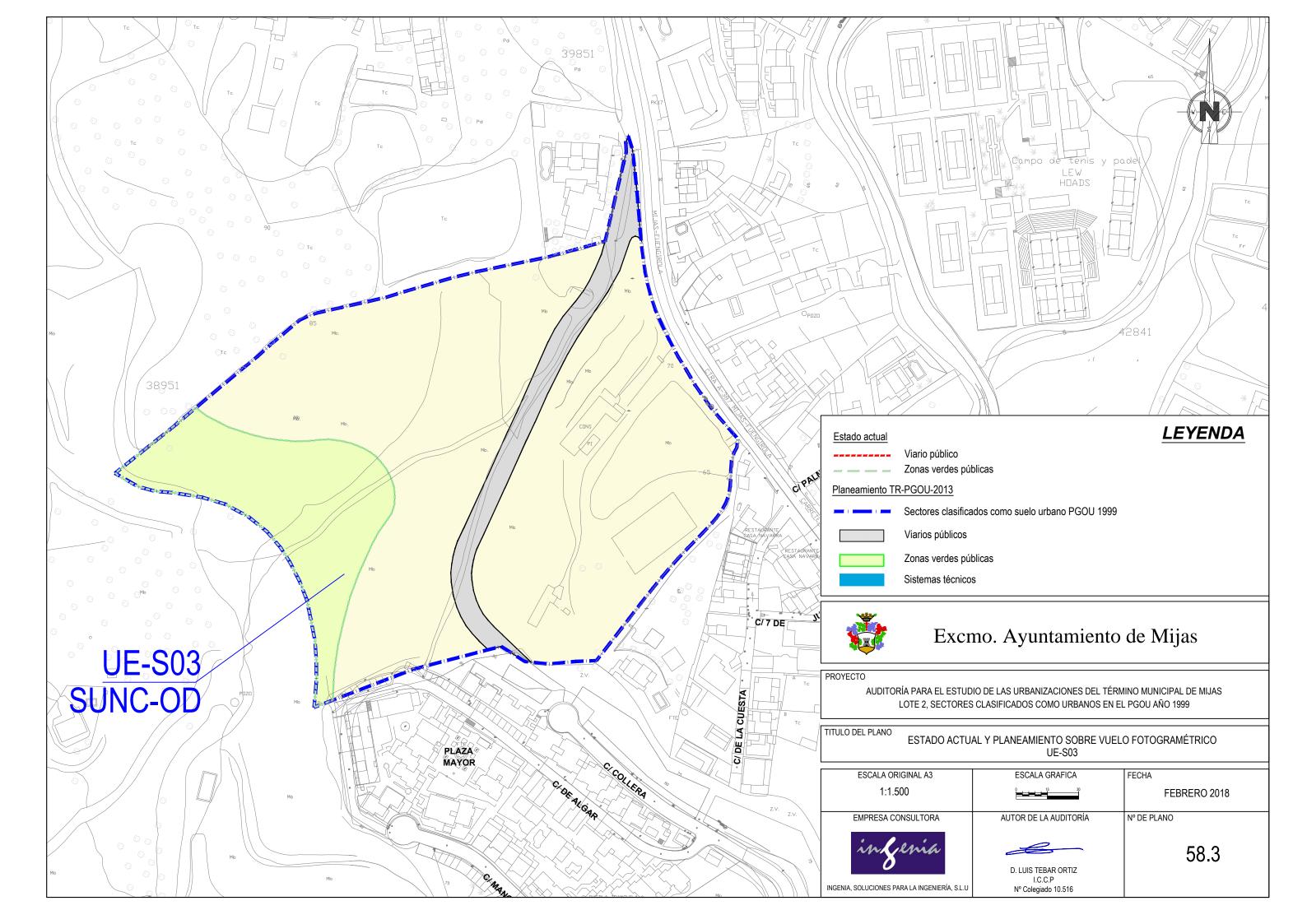
8 PLANOS

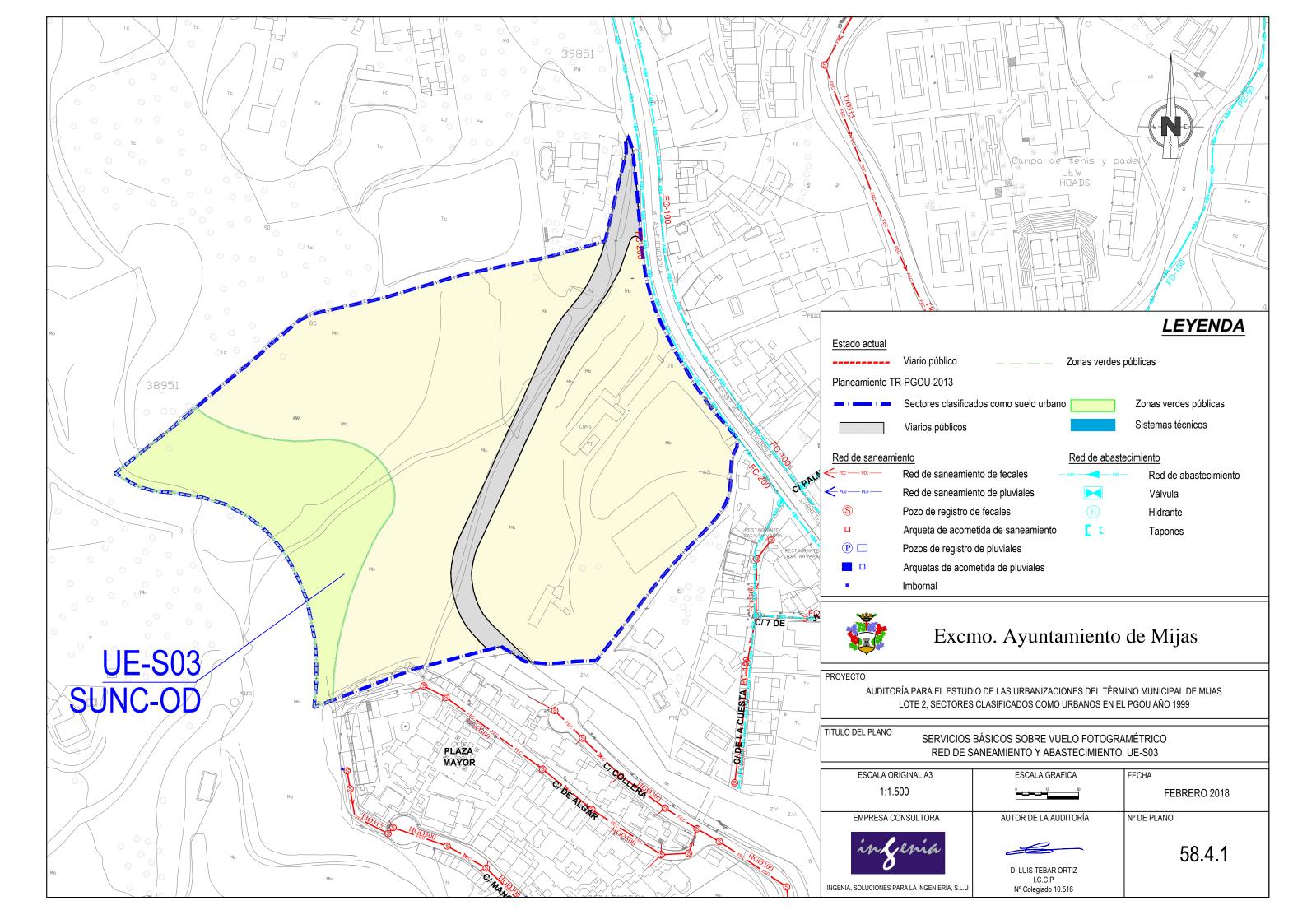
A continuación se adjuntan los siguientes planos:

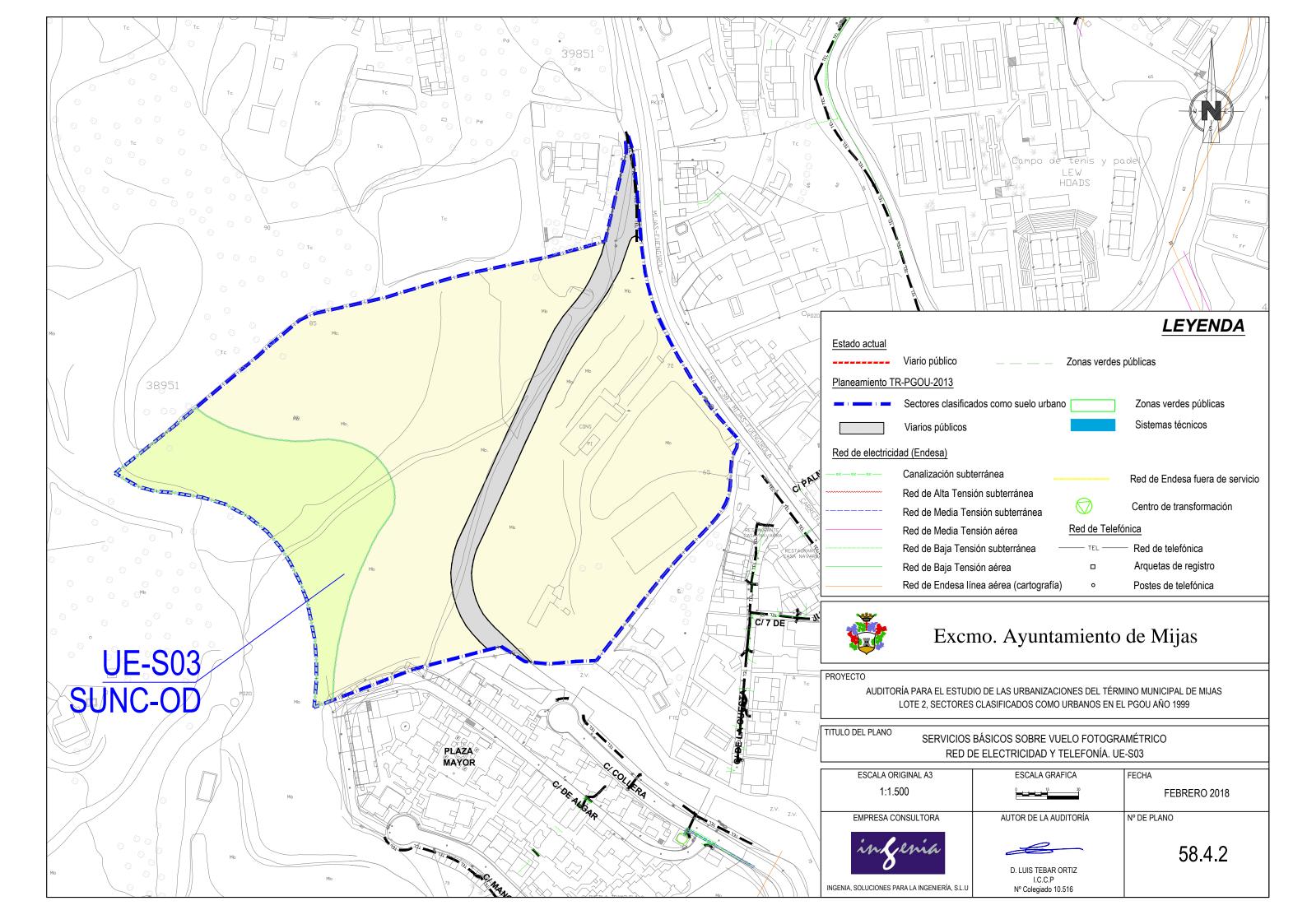
- 58.1.- Localización del sector
- 58.2.- Estado actual y planeamiento sobre ortofoto.
- 58.3. Estado actual y planeamiento sobre vuelo fotogramétrico.

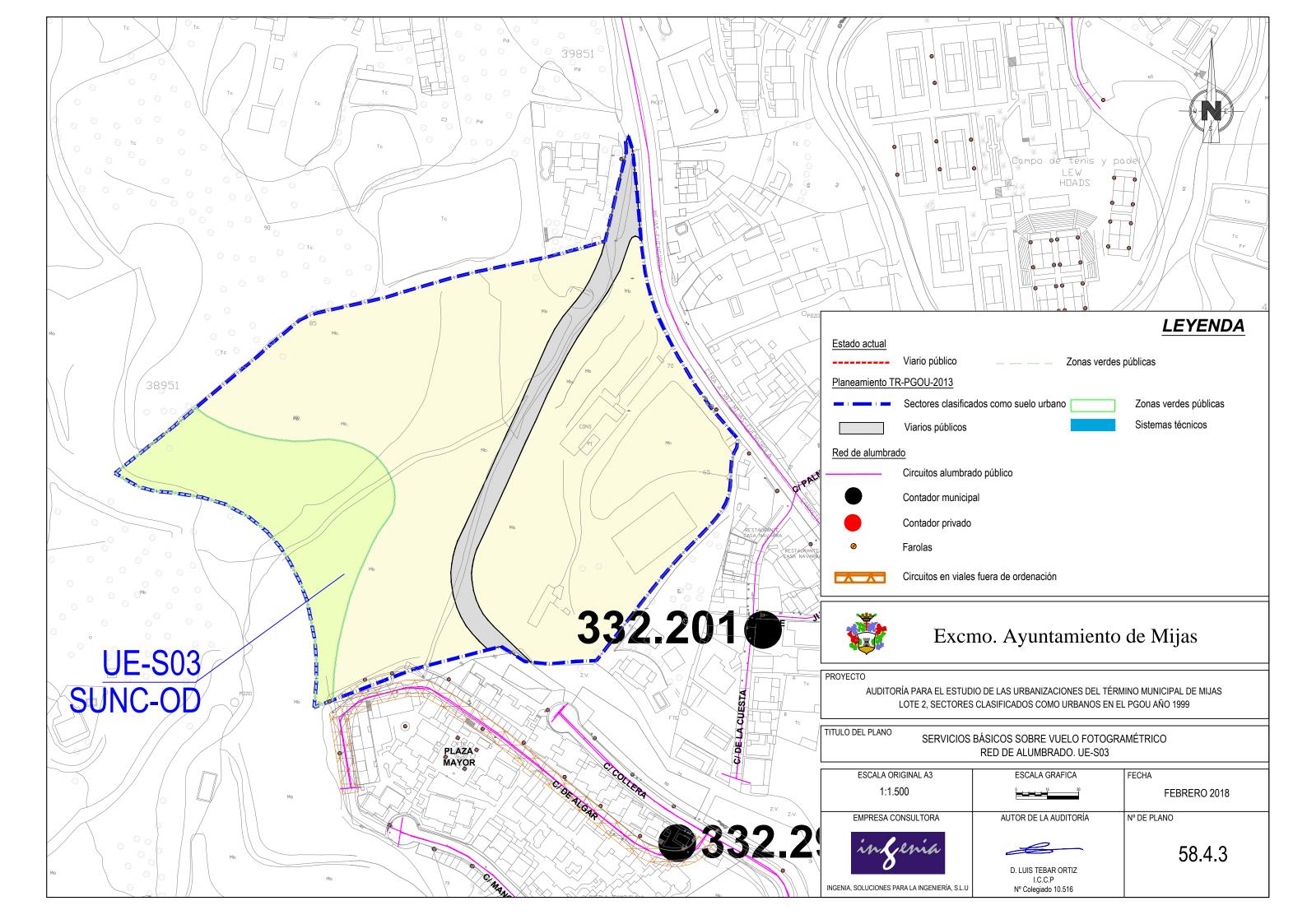












9 REPORTAJE FOTOGRÁFICO

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 SEGÚN PLANEAMIENTO SIN EJECUTAR



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

ZONA VERDE



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8