



FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PERI-11

FIGURA DE PLANEAMIENTO

- Plan Especial de Reforma Interior.

DESCRIPCION

- Plan Especial de Reforma Interior, en el ámbito de la U.A. 5.
- Promotor: María Luisa Pérez López.

EMPLAZAMIENTO

- U.A. 5, Rambla de Campos, playa de Mojácar, Mojácar.

TRAMITACIÓN

- Aprobación Definitiva: 14/11/2008 - Pleno - Ayuntamiento
- Publicación: B.O.P. 25/03/2009

OBJETO - RESUMEN

- Ordenación pormenorizada de la U.A. 5.

CONTENIDO

- Publicación B.O.P., nº 058, fecha 25/03/2009
- Copia certificación del acuerdo de Pleno, de fecha 14/11/2008.
- Copia del Informe Técnico, de fecha 27/10/2008
- Copia del informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de Almería, PTO 24/08., de fecha 09/05/2008
- Documentación técnica: Memoria y Planos del documento del P.E.R.I. para Aprobación Definitiva.

DESARROLLO

No se han tramitado los Proyectos de Compensación y Urbanización del PERI.

CLASIFICACIÓN TRAS LA ADAPTACION

- Suelo Urbano No Consolidado.

OBSERVACIONES

- En constitución la Junta de Compensación.

2810/09

AYUNTAMIENTO DE HUERCAL DE ALMERÍA**EDICTO**

DEBIENDO PROCEDERSE A LA ELECCIÓN DE JUEZ DE PAZ Y SUSTITUTO, SE ABRE PLAZO DE VEINTE DÍAS PARA QUE LOS INTERESADOS PUEDAN PRESENTAR SU SOLICITUD (modelo que se facilita en el Ayuntamiento)

REQUISITOS:

Requisitos: ser español, mayoría de edad.

Causas de incapacidad: no estar impedido física o psíquicamente para la función judicial; haber sido condenado por delito doloso mientras no se haya obtenido la rehabilitación; estar procesado o inculcado por delito doloso en tanto no sea absuelto o se dicte auto de sobreseimiento; no estar en pleno uso de los derechos civiles

Incompatibilidades: el ejercicio de otra jurisdicción ajena a la del Poder Judicial; cualquier cargo de elección popular o designación política del Estado, Comunidades Autónomas, Provincias y demás Entidades Locales y Organismos dependientes de cualquiera de ellos; empleos o cargos dotados o retribuidos por la Administración del Estado, las Cortes Generales, Casa Real, Comunidades Autónomas, Provincias, Municipios y cualesquiera Entidades, Organismos o Empresas dependientes de unos u otras; empleos de todas clases en los tribunales y Juzgados de cualquier orden jurisdiccional; ejercicio de la Abogacía y Procuraduría; todo tipo de asesoramiento jurídico, sea o no retribuido; pertenecer a partidos políticos o sindicatos, o tener empleo al servicio de los mismos

Huércal de Almería, 9 de marzo de 2009
EL ALCALDE, firma ilegible.

2377/09

AYUNTAMIENTO DE INSTINCION**EDICTO**

Presentada que ha sido la Cuenta General del Presupuesto de este municipio correspondiente al ejercicio 2007, en sesión ordinaria celebrada el día 5 de marzo de 2009 con los miembros de la Comisión Especial de Cuentas, ésta acuerda informar favorablemente la misma y exponerla al público por plazo de quince días juntamente con sus justificantes, lo cual se anuncia a los efectos del art. 212.3 del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, a fin de que durante dicho plazo y ocho días más, los interesados puedan formular por escrito los reparos y observaciones a que haya lugar.

Si durante este periodo no se presentasen reclamaciones se considerará definitivamente aprobado por el Pleno de esta Corporación sin necesidad de volver a adoptar nuevo acuerdo.

En Instinción, a 6 de marzo de 2009.
EL ALCALDE, Francisco E. Alex Bruque.

2143/09

AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR**NOTIFICACIÓN EDICTAL**

Doña Rosa María Cano Montoya, Alcaldesa Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar (Almería).

No habiendo sido posible practicar en el domicilio de su destinatario la notificación de la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación 5 de las NN.SS. de planeamiento urbanístico de Mojácar, promovido por D^a. María Luisa Pérez López, se procede a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería, de conformidad con lo dispuesto en el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero que modifica la anterior.

INTERESADOS y ÚLTIMO DOMICILIO CONOCIDO:**D. Anthony Archibald Goode.**

C/ Jaén, nº 6
04638 Mojácar (Almería).

D. Edgar Henry Ives y D^a. Joan May Ives.

C/ Jaén, nº 4
04638 Mojácar (Almería).

El acuerdo adoptado en la Sesión de carácter extraordinaria, celebrada por el Pleno Corporativo del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar (Almería), el día 14/11/2.008, es el siguiente:

"3.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 5 DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE MOJACAR, PROMOVIDO POR D^a. MARIA LUISA PÉREZ LÓPEZ.

La Alcaldesa Presidenta, Sra. Cano, procede a explicar la propuesta que se trae a Pleno previamente dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa de Urbanismo, cuya transcripción literal es la siguiente:

"PROPUESTA DE ALCALDÍA AL PLENO CORPORATIVO.

ASUNTO: APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 5 DE LAS NN.SS. DE MOJACAR, PROMOVIDO POR D^a. MARIA LUISA PEREZ LOPEZ.

Visto el expediente tramitado por este Ayuntamiento con la finalidad de aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de la UA-5 de las NN.SS de Mojácar, al objeto de iniciar el desarrollo y ordenación de la unidad de actuación "Rambla de Campos correspondiéndose con la Unidad de Actuación nº 5 de las Normas Subsidiarias, redactado por el Arquitecto D. Gines Ridao Grima.

Vistos los informes emitidos por los servicios técnico y jurídico de fecha 29/10/2.008, registros de salidas números 9.511 y 9.522 respectivamente, los cuales consideran que PROCEDERÍA la APROBACION DEFINITIVA

DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UA Nº 5 DE LAS NN.SS. DE MOJACAR

Por todo cuanto antecede, se propone al Pleno Corporativo la adopción del siguiente ACUERDO:

PRIMERO.- La aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior en la Unidad de Actuación 5 de las NN.SS. de planeamiento urbanístico de Mojácar, promovido por D^a. Maria Luisa Pérez López.

SEGUNDO: Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

TERCERO: Dar traslado del acuerdo adoptado a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Almería.

CUARTO: La inscripción del mismo en los Registros Municipal y Autonómico en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40 de la LOUA y en el Decreto 2/2.004, de 7 de enero."

Se somete a votación el acuerdo, siendo aprobado por MAYORÍA ABSOLUTA de los Sres. concejales asistentes, con once votos a favor (de los cuales; cuatro votos son del grupo PP, uno del grupo CEM, uno del grupo GIAL, dos del grupo PDM, dos del grupo PA y uno del grupo PAL) y una abstención correspondiente a la Concejala del grupo PP, Sra. Pérez, que manifiesta abstenerse por concurrir en ella causa de abstención del art. 28 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.)"

En Mojácar a 26 de febrero de 2009.

LAALCALDESA, Rosa María Cano Montoya.

2382/09

AYUNTAMIENTO DE NIJAR

EDICTO

Don Antonio Jesús Rodríguez Segura, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Níjar (Almería).

HACE SABER: Que a efectos de lo establecido en el art. 43 de la Ley del Parlamento de Andalucía 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se publica el texto del acuerdo de la junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, de fecha 13/02/2009, por el que se aprueba el proyecto de actuación que se indica:

"13.3.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE PARA AMPLIACION DE NAVE INDUSTRIAL PARA APARCAMIENTO DE CAMIONES, EN PJE. LOS GRILLOS, PROMOVIDO POR ANTONIO PEREZ GONGORA

Se da cuenta a los reunidos del expediente tramitado relativo a Proyecto de Actuación de Interés Público para ampliación de nave industrial para aparcamiento de camiones, en terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable, sitios en Pje. LOS GRILLOS, Parcela catastral n.º. 1, polígono 212, de este término municipal; promovido por ANTONIO PEREZ GONGORA (Expte. n.º. 2665/2008).

RESULTANDO que, el expediente ha sido informado favorablemente por la Oficina Técnica Municipal; se ha admitido a trámite mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de julio de 2008; ha sido sometido a información pública, por plazo de 20 días hábiles, mediante Edicto publicado en el B.O.P. n.º. 107, de fecha 1 de septiembre de 2008 y notificación personal a los propietarios; y ha sido informado favorablemente por la Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

RESULTANDO que, según certificado expedido por la Secretaría Municipal, obrante en el expediente, no se han presentado alegación alguna.

RESULTANDO que, concurren en la actuación proyectada los requisitos de UTILIDAD PÚBLICA E INTERES SOCIAL, por cuanto que con la instalación se contribuye a la ampliación de una actividad existente que genera un empleo estable, así como de PROCEDENCIA Y NECESIDAD de implantación en suelo no urbanizable, en tanto que la actividad existente se ubica en este tipo de suelo y requiere una gran superficie para facilitar el movimiento de los vehículos pesados.

En virtud de lo anterior, vistos los artículos 42, 43 y 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en ejercicio de las facultades conferidas a esta Junta de Gobierno, por delegación del Pleno de la Corporación, mediante acuerdo de fecha de 28 de junio de 2007, los reunidos, por unanimidad, adoptaron el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar el Proyecto de Actuación de Interés Público señalado, estableciendo el plazo de cualificación urbanística de los terrenos en 25 AÑOS.

SEGUNDO.- Condicionar la aprobación del Proyecto de Actuación al cumplimiento, por parte del promotor, de las siguientes obligaciones:

La constitución de garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, por importe del 10% del total de la inversión, para cubrir los gastos que puedan derivarse del incumplimiento e infracciones, así como de las labores de restitución de los terrenos.

- Liquidar la prestación compensatoria por importe del 3% del presupuesto de ejecución material, según lo dispuesto en la ordenanza municipal reguladora.

- Solicitar la correspondiente Licencia Municipal de Obras, en el plazo máximo de un año, a contar desde la aprobación del Proyecto de Actuación; si bien, la licencia de obras no se podrá otorgar sin haber obtenido previamente la licencia de actividad, y las resoluciones favorables de la Consejería de Medio Ambiente y de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados y dar traslado del mismo a la Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en orden a su conocimiento y efectos.

CUARTO.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo previsto en el art. 43.1.f) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.



Ayuntamiento de
Mojácar



CERTIFICACIÓN
Acuerdo Pleno del Ayuntamiento
14/11/2.008
Página 1 de 2

SECRETARÍA
REF: I.M.C/reg.

DOÑA MARÍA DEL MAR MARTÍNEZ MARTÍNEZ DEL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR (ALMERÍA).-----

CERTIFICO: Que en la Sesión de carácter extraordinaria, celebrada por el Pleno Corporativo del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar (Almería), el día 14/11/2.008, se adoptaron entre otros el siguiente acuerdo cuya parte dispositiva literalmente se transcribe:

“3.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 5 DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE MOJACAR, PROMOVIDO POR D^a. MARIA LUISA PÉREZ LÓPEZ.”

La Alcaldesa Presidenta, Sra. Cano, procede a explicar la propuesta que se trae a Pleno previamente dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa de Urbanismo, cuya transcripción literal es la siguiente:

“PROPUESTA DE ALCALDÍA AL PLENO CORPORATIVO.”

ASUNTO: APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE ACTUACION 5 DE LAS NN.SS. DE MOJACAR, PROMOVIDO POR D^a. MARIA LUISA PEREZ LOPEZ.

Visto el expediente tramitado por este Ayuntamiento con la finalidad de aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de la UA-5 de las NN.SS de Mojácar, al objeto de iniciar el desarrollo y ordenación de la unidad de actuación “Rambla de Campos correspondiéndose con la Unidad de Actuación nº 5 de las Normas Subsidiarias, redactado por el Arquitecto D. Gines Ridao Grima.

Vistos los informes emitidos por los servicios técnico y jurídico de fecha 29/10/2.008, registros de salidas números 9.511 y 9.522 respectivamente, los cuales consideran que **PROCEDERÍA la APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UA Nº 5 DE LAS NN.SS. DE MOJACAR**

Por todo cuanto antecede, se propone al Pleno Corporativo la adopción del siguiente ACUERDO:



Ayuntamiento de
Mojácar



CERTIFICACIÓN
Acuerdo Pleno del Ayuntamiento
14/11/2.008
Página 2 de 2

SECRETARÍA
REF: I.M.C/reg.

PRIMERO.- LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN LA UNIDAD DE ACTUACION 5 DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE MOJACAR, promovido por D^a. Maria Luisa Pérez López.

SEGUNDO: ORDENAR LA PUBLICACION en el Boletín Oficial de la Provincia.

TERCERO: DAR TRASLADO del acuerdo adoptado a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Almería.

CUARTO: LA INSCRIPCION del mismo en los REGISTROS MUNICIPAL Y AUTONOMICO en cumplimiento de lo dispuesto en el articulo 40 de la LOUA y en el Decreto 2/2.004, de 7 de enero."

*Se somete a votación el acuerdo, siendo aprobado por **MAYORÍA ABSOLUTA** de los Sres. concejales asistentes, con once votos a favor (de los cuales; cuatro votos son del grupo PP, uno del grupo CEM, uno del grupo GIAL, dos del grupo PDM, dos del grupo PA y uno del grupo PAL) y una abstención correspondiente a la Concejala del grupo PP, Sra. Pérez, que manifiesta abstenerse por concurrir en ella causa de abstención del art. 28 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común."*

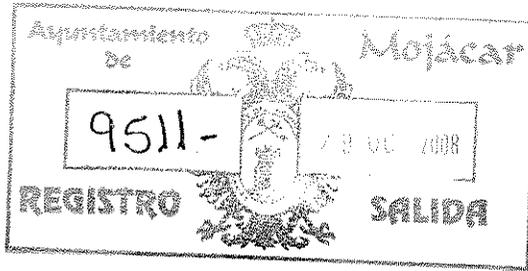
Y para que conste y surtan sus efectos oportunos, con la advertencia del art. 206 del Reglamento de Organización y Funcionamiento expido la presente de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa Presidenta, D^a. Rosa María Cano Montoya, en Mojácar a 19 de noviembre de 2.008.

Vº Bº
LA ALCALDESA,

LA SECRETARIA,



Ayuntamiento de
Mojácar



Asunto: **P.E.R.I. U.A.5 NN.SS. MOJACAR.**
Promotor: **MARIA LUISA PEREZ LOPEZ.**
Situación: **RAMBLA DE CAMPOS, U.A.5, MOJACAR.**
Técnico Redactor: **GINES RIDAO GRIMA.**

INFORME TECNICO

EL Arquitecto técnico Municipal que suscribe, en relación con el expediente de referencia emite el siguiente informe:

1. Antecedentes.

El expediente se inicia con la presentación del proyecto e PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I.) en fecha 31 de enero de 2006.

La aprobación inicial se produjo en fecha 22 de junio de 2006 por la Junta de Gobierno local del Ayuntamiento de Mojácar.

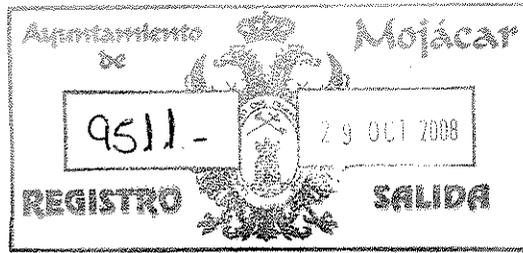
Tras el periodo de información pública en el B.O.P. (26 de julio de 2006), en el diario "La Voz de Almería (6 de julio de 2006) y la notificación individualizada, no constan alegaciones al expediente

Constan informes sectoriales de Diputación Provincial sobre carreteras, de Costas y de la Agencia Andaluza del Agua en relación con el cauce público próximo, siendo todos favorables.

En fecha 3 de abril de 2008 por la Junta de Gobierno Local se aprueba PROVISIONALMENTE el P.E.R.I. condicionado a la presentación de garantías del 6% de coste de urbanización y certificados de empresas suministradoras y remitir el expediente a la C.P.O.T.U. de Almería al objeto de emisión del preceptivo informe.

En fecha 9 de mayo de 2008 (registro de entrada nº 4.759 de 20 de mayo de 2008) se emite informe FAVORABLE de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, condicionado a la subsanación de deficiencias indicadas en el apartado III de dicho informe.





En fecha 21 de julio de 2008, se emite informe por el Arquitecto Municipal dejando PENDIENTE el expediente hasta la subsanación de las deficiencias del informe de la C.P.O.T.U. y la aportación de garantías y certificadas de empresas suministradoras.

En fecha 12 de septiembre de 2008, se aporta nuevos ejemplares del P.E.R.I. subsanando las deficiencias del informe de la C.P.O.T.U. y aportando certificados de las empresas suministradores (Compañía Sevillana y Galasa) y copia del aval.

2. Análisis Técnico.

De la documentación aportada el 12 de septiembre de 2008 cabe destacar:

- se aporta nueva documentación refundida conteniendo las correcciones a las deficiencias señaladas modificando el plano de zonificación, incluyendo la separación de parcelas con distintas ordenanzas (U-3 y U-3c) para distinguir las parcelas que cuentan con edificación y las que no. Esta división deberá materializarse en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

- los pasos de peatones cumplen las medidas establecidas en el Decreto 72/1992, cumplimentándose en la ficha anexa.

- la C/ Rambla de Campos si tiene continuidad con un camino existente en Suelo No Urbanizable conectándose la calle con dicho camino.

- se han aportado las certificaciones de las empresas suministradoras y copia del aval que establece las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos a contraer entre el urbanizador y Ayuntamiento, según lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley 7/2002.

Las modificaciones introducidas en el documento son como consecuencia del informe técnico favorable de la C.P.O.T.U. y no se alteran de forma sustancial el documento inicial y provisionalmente aprobados.

Los parámetros del P.E.R.I. son :

*Superficie total.....	43.943 m ²
*Edificabilidad bruta.....	0,36 m ² /m ²
*Edificabilidad s/p neta.....	0,525 m ² /m ²
*Espacio libres.....	4.395,00 m ²
*Equipamiento docente.....	1.730,00 m ²
*Equipamiento com./social.....	346,00 m ²





Ayuntamiento de
Mojácar



*Viales y aparcamiento.....	7.230,00 m ²
*Infraestructuras	48,00 m ²
*Suelo privado.....	30.194,00 m ²
10% de aprovechamiento.....	3.019,40 m ²

3. Conclusión

Por todo lo anterior se informa **FAVORABLE** la Aprobación Definitiva del P.E.R.I. de la U.A. nº 5.

Tal es el parecer del técnico que suscribe, no obstante, la Corporación Municipal acordará lo que estime más conveniente.

En Mojácar, a 27 de octubre de 2008
El Arquitecto Técnico Municipal.

Fdo.: Rodrigo Simón López

URB

S	JUNTA DE ANDALUCIA
/	Consejería de Obras Públicas y Transportes
L	12 MAYO 2008
I	15451
D	DELEGACION PROVINCIAL
A	ALMERIA

SR. ALCALDE -PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO
04638- MOJACAR
(Almería)

Fecha: 9 de mayo de 2008
Nº/Refº.: URB/EPA/PTO-24/08
Asunto: Rdo. Informe PERI UA-5

Reg. Ayuntamiento de Mojácar
4759
20 MAY 2008
REGISTRO ENTRADA

En relación al expediente de referencia, y en aplicación del los arts. 31 y 32 de la LOUA 7/2002, de 17 de diciembre, se adjunta el preceptivo informe, al objeto de que puedan resolver sobre la correspondiente aprobación definitiva.

EL JEFE DEL SERVICIO URBANISMO



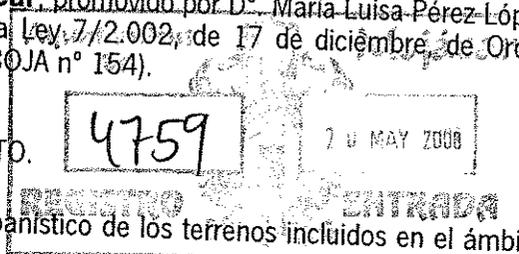
Edo. Francisco José Torres Pérez

PTO 24/08

INFORME

Ha tenido entrada en esta Delegación Provincial el expediente correspondiente al **Plan Especial de la Unidad de Actuación UA-5 de las NN.SS. de Mojácar**, promovido por D.ª María Luisa Pérez-López, para que se emita el informe previsto en el art. 31.2 C de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (publicada el 31-12-2002 en el BOJA nº 154).

I. OBJETO.



El objeto del presente expediente es el desarrollo urbanístico de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación de referencia.

II. DESCRIPCIÓN.

Se trata de una Unidad de Actuación de suelo urbano no consolidado de uso residencial, clasificado como tal en las NN.SS. de Mojácar, aprobadas definitivamente el 29/05/87. Los terrenos están situados en la zona costera de Mojácar, y en ellos existen numerosas viviendas unifamiliares existentes desde hace años. Sus lindes son las siguientes:

- Al Norte: con terrenos de suelo no urbanizable SNU-1.2.
- Al Sur: con suelo urbano consolidado y con la UA-4
- Al Este: con suelo urbano consolidado.
- Al Oeste: con terrenos de suelo no urbanizable SNU-3p.c.

La Unidad de Actuación tiene una superficie bruta según medición real de 43.943 m², y en ella se propone la creación de 173 viviendas, de lo que resulta una densidad de vivienda de 39,37 viv/Ha, inferior al máximo permitido por la legislación urbanística.

El acceso a la Unidad de Actuación se propone a través de la conexión con el viario existente en el suelo urbano consolidado colindante, aprovechando el trazado de caminos existentes.

De la ordenación propuesta resulta un suelo neto para usos lucrativos de 30.194,00 m², con una edificabilidad de 15.851,85 m²t. Dicho suelo neto lucrativo se distribuye en 5 parcelas destinadas a viviendas con ordenanza U-3, en las que se ubican un total de 173 viviendas, como se ha indicado anteriormente. Se destina a cesión al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento lucrativo total.

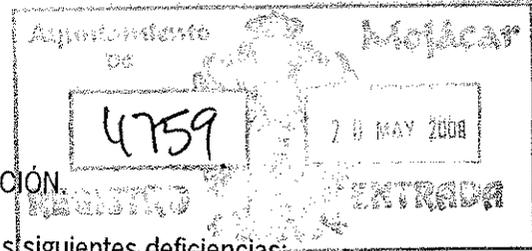
Las dotaciones propuestas hacen un total de 6.471,00 m², distribuidos de la siguiente manera:

- Espacios libres: 4.395,00 m²
- Equipamiento: 2.076,00 m²

En cuanto a la previsión de aparcamiento público, se establecen 98 plazas anejas al viario, de las cuales 2 están destinadas para minusválidos, y 1 plaza de aparcamiento privado por cada 100 m²t.

Dado que la aprobación inicial del presente expediente se produce el 22/06/06, según la Disposición Transitoria Quinta de la LOUA, los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística deben tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescritos en esta Ley; todo ello con independencia de los supuestos de armonización para aquellos casos en los que las determinaciones que se contengan en el planeamiento general vigente para los sectores o áreas remitidas a desarrollo ulterior mediante Planes Parciales o Planes Especiales sean incompatibles con las disposiciones establecidas en la LOUA, especialmente en su art. 17.





III. VALORACIÓN.

Examinada la documentación aportada se observan las siguientes deficiencias:

1. Se ha disminuido el retranqueo a viario que establecen las Normas Urbanísticas de Mojácar para las ordenanzas U-3 y U-5, reduciéndolo de cinco a tres metros, e incumpliendo el art. 14 de dichas Normas, donde se establece que los Planes Especiales no podrán en ningún caso reducir los retranqueos previstos.
2. Puesto que el vial denominado "Rambla de los Campos" no tiene continuidad al Oeste, deberá resolverse el final de éste en fondo de saco, con un radio suficiente para permitir el cambio de sentido de los vehículos.
3. Dado el carácter singular de la unidad de actuación, en cuanto a que presenta una gran cantidad de viviendas unifamiliares ya existentes para las que no sería posible cumplir las condiciones urbanísticas de la ordenanza U-3, debería establecerse en el PERI una ordenanza específica para las mismas. Además, deberán diferenciarse en los planos las parcelas de nueva creación para las que sería de aplicación la ordenanza U-3 de las parcelas ya existentes, para las que se aplicaría la mencionada ordenanza específica.
4. Los pasos de peatones deberán cumplir las medidas establecidas en el Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, por lo que deberá cumplimentarse el apartado correspondiente en la Ficha Técnica de Accesibilidad.
5. Deberán establecerse las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, según lo dispuesto en el art. 130 de la Ley 7/2002.

En su virtud y en ejercicio de la competencia prevista en el art. 14.2.b) del Decreto 220/2006 de 19 de diciembre (BOJA nº 10 de 15-01-2007), y en base a todo lo anteriormente expuesto, esta Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes **INFORMA FAVORABLEMENTE** el expediente de referencia, **CONDICIONADO** a la subsanación de las deficiencias indicadas en el apartado III del presente informe.

Almería, a 9 de Mayo de 2008

El Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio

P.D. Art. 1 Orden de 24 de abril de 2008

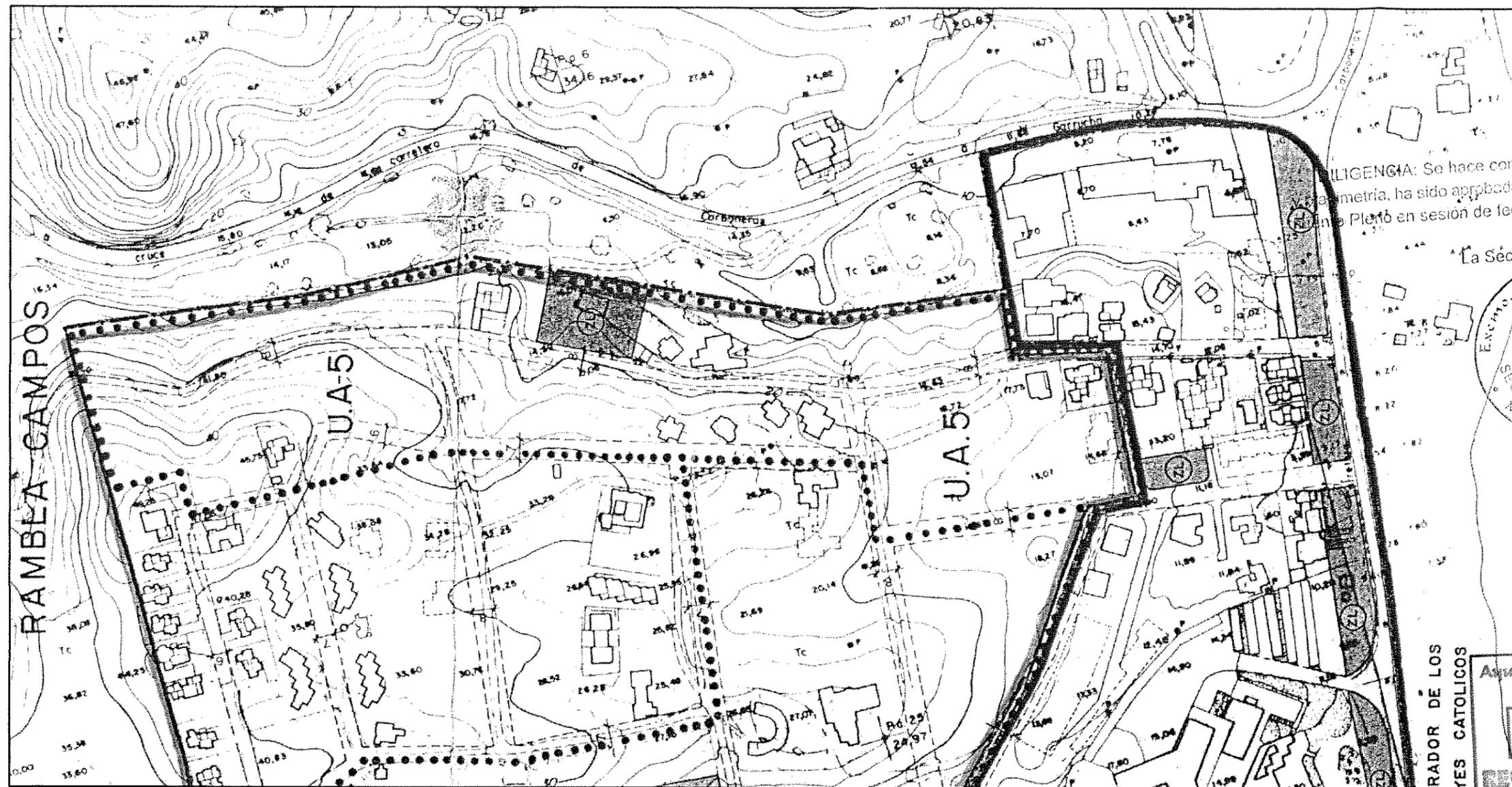
(BOJA nº 87, de 2 de mayo de 2008)

El Delegado de Obras Públicas y Transportes



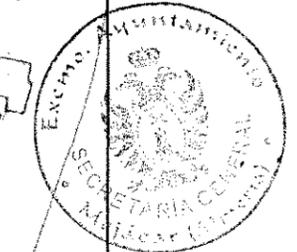
Luis Caparrós Mirón





ILIGENCIA: Se hace constar que la presente documentación de urbanística, ha sido aprobada **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento de Mojacar en sesión de fecha **14/11/2008**.

La Secretaria General



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
U.A.-5 DE NN. SS.
(Documento para aprobación definitiva)

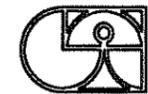
SITUACION:
RAMBLA DE CAMPOS, PLAYA, MOJACAR

PROMOTORA:
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN
"RAMBLA DE CAMPOS" (U.A.-5)

DELINEACION:	REFERENCIA:	FECHA:
F.A.C.	6.01.01	MAR 2006

ESCALA:	PLANO Nº
1:2000	1

SITUACION NN.SS.


ARQUITECTO 

GINES RIDAO GRIMA
TEL. 950 - 47 81 11 FAX. 950 - 61 50 22

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I.) DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN "RAMBLA DE CAMPOS" (U.A.-5)**

(Documento para Aprobación Definitiva)

SITUACIÓN: MOJÁCAR (ALMERÍA)

**PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UA-5 DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOJÁCAR**

ARQUITECTO: GINÉS RIDAO GRIMA

C O N T E N I D O

MEMORIA

- 0.- Justificación del presente documento
 - 1.- Introducción y Antecedentes
 - 2.- Justificación
 - 3.- Normativa aplicable
 - 4.- Información Urbanística
 - 5.- Ordenación propuesta
 - 6.- Normativa de edificación
 - 7.- Red viaria
 - 8.- Red de abastecimiento de Agua
 - 9.- Red de Saneamiento
 - 10.- Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público
 - 11.- Red de Telecomunicaciones
 - 12.- Plazos de Ejecución y Plan de Etapas
 - 13.- Estudio Económico y Financiero
 - 14.- Procedimiento
- Anexo I: Ficha Técnica de Accesibilidad

PLANOS

- 1.- Situación NN.SS.
- 2.- Catastral.
- 3.- Topográfico. Parcelas existentes.
- 4.- Zonificación. Parcelas resultantes.
- 5.- Red viaria, Alineaciones, Rasantes y Perfiles.
- 6.- Redes de Abastecimiento, Riego e Hidrantes
- 7.- Redes de Saneamiento y Pluviales
- 8.- Redes de A. T., de B. T. y Alumbrado Público
- 9.- Red de Telecomunicaciones
- 10.- Ordenación Zonas Verdes
- 11.- Situación respecto líneas de costa



**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I.) DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN "RAMBLA DE CAMPOS" (U.A.-5)**

(Documento para Aprobación Definitiva)

SITUACIÓN: MOJÁCAR (ALMERÍA)

**PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UA-5 DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOJÁCAR**

ARQUITECTO: GINÉS RIDAO GRIMA

M E M O R I A

0.- JUSTIFICACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO

La nueva redacción del presente P.E.R.I. incluye la subsanación de deficiencias observadas en el proceso de tramitación. En concreto se modifica en los siguientes extremos.

1.- Memoria, apartado 6.- Normativa de edificación. Nueva redacción. Se incluyen las ordenanzas particulares (las que son de aplicación) tal y como están en las NN.SS. de Mojácar y se crea la nueva ordenanza U3-C, como particularidad de la U3, para las parcelas con edificación existente. Con la nueva U3-C se pretende que las edificaciones actuales (viviendas unifamiliares) cumplan con la ordenación del P.E.R.I.

Se incluye un subapartado nuevo, 6.7.- Situación legal de fuera de ordenación, dándole contenido a esa situación legal dentro de lo establecido en la L.O.U.A. (disposición adicional primera).

El cuadro-resumen del subapartado 6.8.- Parcelación se modifica ligeramente en la ocupación y en la edificabilidad de los espacios libres.

2.- Anexo I, Ficha Técnica de Accesibilidad. Se señala que, en los pasos de peatones, se salvarán los niveles con vados de las características indicadas.

3.- Plano nº 4, Zonificación. Se modifica para recoger las dos ordenanzas que afectan al suelo residencial, parcelas edificadas y no edificadas.

4.- Se añade un plano, el nº 11, que refleja la situación respecto Líneas de Costa. Este plano ya estaba incorporado durante la tramitación.

1.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NN.SS.) de Mojácar fueron aprobadas definitivamente en el año 1987 por medio de varias resoluciones de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería.

En concreto, lo referente al suelo urbano de la zona costera fue aprobado por Resolución de 29 de Mayo de 1987 (B.O.P. nº 247 de 28-OCT-1987). Según la citada resolución se delimitan en plano las zonas de la costa (entre ellas la Unidad de Actuación U.A.-5) que deben desarrollarse *“...mediante Planes Especiales de Reforma Interior y pertinentes Proyectos de Urbanización...”*

La anterior resolución de aprobación definitiva rectificaba, pues, lo prescrito en la redacción de las NN. SS. que en el art. 32 de las Normas Urbanísticas Regulatoras decía: *“Las U.A. nº 2 a 15, se desarrollarán, en principio, mediante reparcelación y proyectos de urbanización, pero con la opción de actuar directamente mediante proyecto de urbanización en el caso de que se acepten documentalmente las determinaciones (zonas libres y equipamientos) de las presentes Normas. En este último caso son inamovibles dichas determinaciones, permitiéndose sólo posibles cambios de alineaciones mediante el correspondiente Estudio de Detalle.”*

Por otro lado, entre la abundante legislación estatal y autonómica que en materia de usos y ordenación del suelo afecta al desarrollo urbanístico, destaca como más sustancial la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, L.O.U.A. (B.O.J.A. nº 154 de 31 de Diciembre de 2.002). En su artículo 14, Planes Especiales, determina como una de las finalidades de este tipo de planes la de *“...establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas...”*

En resumen, de lo anteriormente expuesto resulta la exigencia de redactar el presente Plan Especial que, con su aprobación, iniciará el desarrollo y la ordenación de la Unidad de Ejecución “Rambla de Campos”, la cual se corresponde con la Unidad de Actuación nº 5, así denominada en las Normas Subsidiarias de Mojácar, continuándose después con el Proyecto de Reparcelación y con el Proyecto y Obras de Urbanización hasta la total integración en la ciudad del suelo con sus edificios y usos tanto públicos como privados.

Encarga el presente trabajo la Junta de Compensación de esta Unidad de Ejecución, que al día de la fecha se encuentra en fase de constitución, representada provisionalmente por D^a. Ángela LÓPEZ JÓDAR como propietaria, con D.N.I. 27.121.094-T y domicilio en Camino Huerta de las Parras, 27, 04638 MOJÁCAR (Almería)

Redacta la presente documentación el arquitecto que suscribe, Ginés Ridao Grima, N.I.F. 37351123-C, colegiado nº 28 del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería y domiciliado en Paseo del Mediterráneo, 435, 04638 MOJÁCAR (Almería).

2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DOMICILIOS

En el plano nº 4 aparecen numeradas de la 1 a la 29 las fincas o parcelas que forman parte de la U. E. “Rambla de Campos” junto con determinados viales existentes que se han constituido como accesos o caminos a lo largo de los últimos treinta o cuarenta años.

Ante esta situación de hecho, no procede considerar al Ayuntamiento como propietario de esos viales y por tanto no se incluye en la siguiente relación.

TITULARES Y DOMICILIO	SUPERFICIE AFECTADA (m2)	PARCELAS EXISTENTES Nº	% DE PARTICIPACIÓN
1.- D ^a . Luisa Rosario LÓPEZ JÓDAR Avda. Andalucía, nº 8, 04638 MOJÁCAR (Almería)	6.180,50	1, 9, 10, 16, 29	15,239
2.- D ^a . Angela M ^a LÓPEZ JÓDAR Cº Huerta de Las Parras, 11, 04638 MOJÁCAR (Almería)	13.725,50	2, 3, 10, 17,	33,842
3.- D. Gregorio JIMÉNEZ GRANADOS y D ^a Leonor S. C C/ Ramón y Cajal, nº 8, 04800 ALBOX (Almería)	400,00	4	0,986
4.- WATER SUR, S. L. (D. Francisco FLORES GRIMA) C/ Eduardo Fajardo, nº 8, 04638 MOJÁCAR (Almería)	989,00	5, 6	2,438
5.- D ^a Antonia LÓPEZ JÓDAR C/ La Rumina, nº 10, 04638 MOJÁCAR (Almería)	6.966,50	7, 10, 14, 28	17,176
6.- D ^a María Carmen LÓPEZ JÓDAR C/ Huelva, nº 6, 04638 MOJÁCAR (Almería)	2.493,50	8, 10, 13,	6,148
7.- D. Ernesto Martín STUTZ, C/ Catedrático Fernando Piñuela, 1, 4º C, 30009 MURCIA	886,00	11	2,185
8.- D. Nicolás PIÑERO GALINDO, C/ Rambla de Campos, nº 16, 04638 MOJÁCAR (Almería)	1.005,00	12	2,478
9.- D. Bartolomé MORALES GALLARDO y D ^a Josefa F.A C/ Rambla de Campos, 12, 04638 MOJÁCAR (Almería)	500,00	15	1,233
10.- D. Pedro J. CORVERA GENTO y D ^a Juana Hdez. G. C/ Rambla de Campos, 15, 04638 MOJÁCAR (Almería)	508,00	18	1,253
11.- D. Anthony Archibald GOODE C/ Jaén, nº 6, 04638 MOJÁCAR (Almería)	850,00	19	2,096
12.- D. Edgar Henry IVES y D ^a Joan May IVES C/ Jaén, nº 4, 04638 MOJÁCAR (Almería)	671,00	20	1,654
13.- D. Francisco MORENO ORDÓÑEZ y D ^a Diosdada M. de D., c/ Jaén, nº 2, 04638 MOJÁCAR (Almería)	690,00	21	1,701
14.- D. Francisco ORTEGA RUIZ y D ^a Josefa C. H. C/ Ciudad Condal, 14, 08901 L'HOSPITALET (Barna)	810,00	22	1,997
15.- CONSTRUCCIONES VIDECA, S.L. C/ Corredera, s/n, 18800 BAZA (Granada)	1.554,00	23	3,832
16.- D. Stefan SCHMITT C/ Rambla de Campos, 9, 04638 MOJÁCAR (Almería)	500,00	24	1,233
17.- D. Pompeyo José MIRANDA GARCÍA y D ^a Lola B.S C/ Rambla de Campos, 7, 04638 MOJÁCAR (Almería)	569,00	25	1,403
18.- D. Guillermo RUEDA ORIHUELA y D ^a María P. D. Avda. Alfonso XIII, nº 151, 28016 MADRID	630,00	26	1,553
19.- D. Ventura GRIMA FLORES y D ^a Luisa, C/ Zoco, 6, Pje. Rambla de Campos, 04638 MOJÁCAR (Almería)	630,00	27	1,553
VIALES EXISTENTES	3.385,00	----	----
TOTALES	43.943,00	----	100,000

(Ref. 08-0013027-012-03878)

Exp. 06-01063-MT
09/09/08 - Pág. 5 de 33

0028 GINES RIDAO GRIMA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA
VISADO ESTATUTARIO.



Otros titulares de derechos.-

- CAJAMAR, Caja Rural Intermediterránea, calle del Mar, Edificio del Mar, 04620 VERA (Almería), hipoteca, parcela nº 6 de WATER SUR, S.L.
- CAJAMAR, Caja Rural Intermediterránea, calle Juan Fernández, nº 18, 30204 CARTAGENA (Murcia), hipoteca, parcela nº 11 de D. Ernesto Martín STUTZ.
- CAJAMAR, Caja Rural Intermediterránea, calle Mayor, 122, 04630 GARRUCHA (Almería), hipoteca, parcela nº 12 de D. Nicolás PIÑERO GALINDO.
- BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, Paseo del Mediterráneo, 333, 04638 MOJÁCAR (Almería), hipoteca, parcela nº 15 de D. Bartolomé MORALES GALLARDO y de D^a Josefa FERNÁNDEZ ANTEQUERA.
- UNICAJA, Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Málaga y Almería, Guardias Viejas, s/n, 04638 MOJÁCAR (Almería), hipoteca, parcela nº 18 de D. Pedro J. CORVERA GENTO y de D^a. Juana HERNÁNDEZ GARCÍA.
- CAJAMURCIA, avda. Mediterráneo, 363, 04638 MOJÁCAR (Almería), hipoteca, parcela nº 24 de D. Stefan SCHMITT.

3.- NORMATIVA APLICABLE

Para el desarrollo de la U. E. Rambla de Campos (U.A.-5) se tiene en cuenta fundamentalmente la siguiente normativa o reglamentación:

- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MOJÁCAR (NN.SS. 1987)
- LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA, 2002) con las modificaciones recogidas en la siguiente.
- LEY PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA Y EL SUELO (2005)
- LEY SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES (1998)
- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (1978)
- REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA (1978)
- REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA (1978)
- REGLAMENTO SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA (1997)

4.-INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Los terrenos de la Unidad de Ejecución "Rambla de Campos" (U.A.-5) están sin explotación agrícola desde hace más de treinta años.

Desde antes de la aprobación de las NN. SS. existían de hecho parcelaciones con trazado de camino y accesos, habiéndose edificado en algunas parcelas bien con permiso o bien con permisividad o tolerancia, encontrándonos al día de la fecha con diecisiete (17) casas terminadas y habitadas en su mayor parte y disponiendo de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, asfaltado y bordillo.

El Proyecto de Urbanización recogerá con mayor detalle la situación de las redes de suministro y de las obras existentes de cara a su aprovechamiento o sustitución.

La superficie total de la Unidad es de 43.943 m², correspondiendo 10.660 m² a parcelas edificadas, 29.898 m² a terreno no edificado, y el resto, o sea 3.385 m² a viales o accesos.

La normativa y ordenanzas a aplicar son las definidas en las NN. SS. De Mojácar, correspondiendo la Ordenanza nº 3 (U-3) a las parcelas de suelo privado y uso residencial, y la U-5 a las de equipamientos con el tratamiento singular de espacios libres y viales.

En concreto la ordenanza 3 permite una edificabilidad de 0,525 m²/m² sobre parcela neta, resultado de aplicar una ocupación máxima del 30 % en planta baja y del 75 % de p. baja en planta alta, con un máximo de dos plantas sobre rasante.

No se establece en las NN. SS. parámetro alguno sobre la edificabilidad bruta o global de la U.A.-5, ni se fija la densidad en cuanto a un número máximo de viviendas.

Parece aceptable considerar unos valores en torno a 0,36 m²/m² de edificabilidad bruta (lucrativa) y alrededor de las 50 viv./Ha de densidad máxima, que corresponden a valores medios en la Playa de Mojácar.

Con estos supuestos podemos fijar de forma aproximada y resumida la siguiente

FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "RAMBLA DE CAMPOS" (U.A.-5)

- 1.- Superficie Total de la Unidad (*): 43.943,00 m² (4,3943 Ha)
- 2.- Edificabilidad global aproximada (**): 0,36 m²/m²
- 3.- Superficie construida total (**): 15.851,85 m²
- 4.- Densidad estimada (**): 39,4 viv./Ha
- 5.- Número máximo de viviendas (**): 173 viviendas
- 6.- Edificabilidad relativa: 0,525 m²/m² sobre parcela neta
(en aplicación de la Ordenanza nº 3 de las NN.SS.)
- 7.- Cesiones de suelo:
 - Viales, los que resulten en función de lo existente y lo necesario.
 - Aparcamientos: entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m² de techo.
 - Espacios libres o zonas verdes: entre 18 y 21 m² de suelo por cada 100 m² de techo, no siendo menor del 10 % de la superficie ordenada.
 - Equipamiento docente: 10 m² de suelo por vivienda.
 - Equipamiento comercial y social: 2 m² de techo por vivienda.
(en aplicación de las NN.SS., Reglamento de Planeamiento y L.O.U.A.)

NOTAS

(*) La superficie es susceptible de variación por una correcta medición posterior.

(**) Se trata de datos aproximados ya que las NN.SS. no los definen expresamente y dependerán de aplicar la Ordenanza nº 3 (U-3)



5.- ORDENACIÓN PROPUESTA

Con la información expuesta y con los datos de partida se ha redactado la presente propuesta, la cual mantiene el viario existente completándolo con un dimensionado adecuado tanto para calzadas como para aceras e incorporando el necesario aparcamiento para tener una mejor distribución del mismo, al tiempo que se ubican las cesiones de suelo que legal y reglamentariamente deben efectuarse al dominio público.

1.- Espacios libres y jardines:	4.395,00 m2 de suelo (10 %)
2.- Equipamiento docente:	1.730,00 m2 de suelo (10 m2/viv)
3.- Equip. comercial y social:	346,00 m2 de suelo (346 m2 de techo, 2 m2 techo/viv)
4.- Total reservas para dotaciones:	6.471,00 m2 de suelo Entre 4.710 y 8.635 m2 de suelo (según la L.O.U.A., entre 30 y 55 m2 de suelo por cada 100 m2 techo)
5.- Aparcamiento (aprox.):	1.000,00 m2 de suelo (98 plazas) Entre 79 y 157 plazas (entre 0,5 y 1 plaza / 100 m2 techo), dos plazas para personas con movilidad reducida.
6.- Infraestructura (C.T.):	48,00 m2 de suelo
7.- Viales (sin aparcamientos):	6.230,00 m2 de suelo
8.- Total suelo público:	13.749,00 m2
9.- Suelo residencial (privado):	30.194,00 m2
<u>Total suelo de la U.E.: 43.943,00 m2</u>	

Para el equipamiento docente son necesarios $173 \times 10 = 1.730$ m2 de suelo y para el equipamiento comercial y social son necesarios 2 m2 techo por vivienda, o sea 346 m2 de techo, que asignándole edificabilidad de 1 m2/m2 equivale a 346 m2 de suelo.

A sugerencia del Ayuntamiento se agrupan las dos reservas, resultando una única parcela de equipamiento de 2.076,00 m2 de suelo.

Cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo

El 10 % del aprovechamiento se corresponde con 3.019,40 m² de suelo y será cedido al Ayuntamiento por ministerio de ley, o negociado su adquisición por la Junta de Compensación. En el primer caso su ubicación se reflejaría en el Proyecto de Reparcelación.

Desarrollo de esta Unidad de Ejecución:

Una vez aprobado definitivamente este Plan Especial de Reforma Interior y en el plazo que aquí se establece se procederá a la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización.

6.- NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

6.1.- Normas generales.-

1.- Son de aplicación las normas generales y particulares establecidas en las NN. SS. de Mojácar.

2.- Las parcelas con edificaciones existentes presentan retranqueos menores de los establecidos en la Ordenanza nº 3, llegando a ser nulos en algún caso. Para estas parcelas se establece la ordenanza nº 3-C, similar a la anterior, sin variar la altura ni la edificabilidad o aprovechamiento y con el objetivo de incluirlas en la ordenación.

3.- Se mantiene la posibilidad de elevar a tres plantas la altura permitida para edificación de uso hotelero manteniendo la edificabilidad de 0,525 m²/m² sobre parcela neta con ocupación máxima del 30 % en p. baja y con el 75 % de la baja en la primera. La planta 2ª no superará en ocupación a la primera.

4.- En el interior de cada parcela de uso lucrativo y cuando se promueva su edificación, se proyectará una plaza de aparcamiento (cubierta o no) por cada 100 m² de superficie construida. Si fuese un uso de viviendas, con superficie construida por vivienda inferior a 100 m², se preverá una plaza por vivienda. Se admitirá el redondeo en el número total de plazas de cada promoción. Asimismo se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación cuando se proyecte una edificación en los suelos de dominio público, admitiéndose también el redondeo.

6.2.- Norma particular de la zona U-3. Ordenanza nº 3:

Ensanche semiextensivo

(Se trata de la ordenanza nº 3, tal y como figura en las NN. SS.; se repite íntegramente)

6.2.1.- Definición.-

Zonas consolidadas parcialmente para la edificación, con grandes vacíos que permiten la obtención de nuevos equipamientos y requieren la definición de nuevas alineaciones interiores o exteriores. Mantienen una cierta coherencia urbana con crecimiento horizontal, alternándose las tipologías tradicionales con obras de vivienda unifamiliar aislada o adosada de construcción reciente.

6.2.2.- Ordenación.-

Edificación aislada o adosada con retranqueos a fachada y a linderos, con ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los paramentos exteriores como fachadas. Se admite la posibilidad de agrupar dos o más parcelas mínimas para la construcción de dos o más viviendas adosadas, siempre que no se supere la densidad máxima (una única vivienda por parcela mínima). Se admite asimismo la edificación aislada con retranqueos a fachadas, trasdós y linderos, ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los paramentos exteriores como fachada.

6.2.3.- Usos y compatibilidades.-

USO PREFERENTE: Vivienda Unifamiliar

COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	NO PERMITIDO	PERMITIDO SÓLO EN PLANTA BAJA	PERMITIDO SÓLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN P. BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN EDIF. EXCLUSIVO DE OTRO USO
VIVIENDA COLECTIVA	X					
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL			X			
TALLERES ARTESANOS			X			
OFICINAS			X			
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO					X	
ASISTENCIAL Y SOCIAL					X	
ESCOLAR					X	
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					

6.2.4.- Densidad máxima.-

La que resulte de las condiciones de edificación.

6.2.5.- Condiciones de edificación.-

a) Parcela edificable: La que tenga la consideración de solar con superficie neta mínima de:

1.- Para viviendas unifamiliares aisladas o adosadas:



- Parcela mínima: 500 m2. No obstante se respetarán las parcelaciones y segregaciones existentes debiéndose acreditar éstas mediante prueba documental y previo reconocimiento del Ayuntamiento.
- Ocupación máxima: 30 % en planta baja, y en planta alta el 75 % de lo construido en planta baja.
- Número de plantas: 2 plantas.
- Retranqueos: 3 metros a linderos y 5 metros a viales con tratamiento de fachada en todo el perímetro.

2.- Para viviendas agrupadas:

- Parcela mínima: 3.000 m2
- Ocupación: Planta Baja: 30 %
Planta alta: el 75 % de lo ocupado en planta baja.
- Número de plantas: 2 plantas.
- Retranqueos: 3 metros a linderos y 5 metros a viales con tratamiento de fachada en todo el perímetro.

- b) Aprovechamiento máximo: el definido por la ocupación máxima y la altura máxima permitida.
- c) Los espacios libres perimetrales se ocuparán con jardinería. La altura máxima de setos y vallas opacas será de 1 metro.
- d) Sólo se permitirán segregaciones en las parcelas afectadas por licencia de construcción anteriores, siempre que las fincas o parcelas resultantes (construidas o no) cumplan con las determinaciones de las presentes normas, previa su autorización por el Ayuntamiento.
- e) Cuando el uso sea hotelero se permiten tres plantas pero sin que ello suponga un aumento del aprovechamiento máximo definido en el párrafo b) anterior.

6.3.- Norma particular de la zona U-3-C. Ordenanza nº 3-C:

Ensanche semiextensivo

6.3.1.- Definición.-

Se trata de una modificación de la ordenanza nº 3 que figura en las NN. SS., al objeto de que las parcelas edificadas cumplan al máximo posible

con la ordenación que se propone. La única tipología existente es la de edificio aislado (uso de vivienda unifamiliar) y será la única permitida.

6.3.2.- Ordenación.-

Edificación aislada con retranqueos a fachada y/o linderos, con ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los paramentos exteriores como fachadas.

6.3.3.- Usos y compatibilidades.-

USO PREFERENTE: Vivienda Unifamiliar

COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	NO PERMITIDO	PERMITIDO SÓLO EN PLANTA BAJA	PERMITIDO SÓLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN P. BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN EDIF. EXCLUSIVO DE OTRO USO
VIVIENDA COLECTIVA		X				
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL			X			
TALLERES ARTESANOS			X			
OFICINAS			X			
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO					X	
ASISTENCIAL Y SOCIAL					X	
ESCOLAR					X	
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					



6.3.4.- Densidad máxima.-

Una vivienda por parcela mínima.

6.3.5.- Condiciones de edificación.-

- a) Parcela edificable: La que tenga la consideración de solar con superficie neta mínima de 500 m². No obstante, se admite una superficie menor si se justifica en el Proyecto de Reparcelación al objeto de ajustar viales o de facilitar la compensación.
- b) Ocupación máxima: 30 % en planta baja, y en planta alta el 75 % de lo construido en planta baja. Se acepta exceso de estos límites sólo en la edificación existente, no en ampliaciones, siempre que no exista exceso de edificabilidad.
- c) Número de plantas: 2 plantas.
- d) Retranqueos: 3 metros a linderos y 5 metros a viales con tratamiento de fachada en todo el perímetro. Se aceptan retranqueos menores sólo en la edificación existente pero no en ampliaciones.
- e) Edificabilidad permitida o aprovechamiento máximo: 0,525 m² de techo por cada m² de suelo.
- f) Los espacios libres perimetrales se ocuparán con jardinería. La altura máxima de setos y vallas opacas será de 1 metro.
- g) Las segregaciones, divisiones o agrupaciones se permitirán siempre que las fincas o parcelas resultantes (construidas o no) cumplan con la normativa de aplicación, previa su autorización por el Ayuntamiento.
- h) Cuando el uso sea hotelero se permiten tres plantas pero sin que ello suponga un aumento del aprovechamiento máximo definido en el párrafo e) anterior.

6.4.- Norma particular de la zona U-5.- Equipamientos.-

(Se transcribe íntegramente la ordenanza correspondiente de las NN. SS.)

6.4.1.- Definición.-

El sistema de equipamiento en suelo urbano está integrado por el suelo dedicado actualmente o previsto para usos deportivos, asistencial, social-administrativo y escolar en base a las necesidades específicas de cada núcleo en función de la población máxima previsible según la alternativa propuesta.

6.4.2.- Ordenación.-

Edificación en manzana cerrada con o sin patio de manzana, edificación aislada y/o adosada según los casos.

6.4.3.- Usos y compatibilidades.-

Se acompaña un cuadro para cada uno de los usos preferentes.

USO PREFERENTE: Sanitario

COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	NO PERMITIDO	PERMITIDO SÓLO EN PLANTA BAJA	PERMITIDO SÓLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN P. BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN EDIF. EXCLUSIVO DE OTRO USO
VIVIENDA COLECTIVA		X				
VIVIENDA UNIFAMILIAR				X		X
HOTELERO		X				
COMERCIAL		X				
TALLERES ARTESANOS				X		X
OFICINAS				X		X
INDUSTRIAL COMPATIBLE		X				
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES		X				
SANITARIO	X					
ASISTENCIAL Y SOCIAL	X					
ESCOLAR				X		X
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					



USO PREFERENTE: Asistencial y Social

COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	NO PERMITIDO	PERMITIDO SÓLO EN PLANTA BAJA	PERMITIDO SÓLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN P. BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN EDIF. EXCLUSIVO DE OTRO USO
VIVIENDA COLECTIVA		X				
VIVIENDA UNIFAMILIAR				X		X
HOTELERO		X				
COMERCIAL				X		X
TALLERES ARTESANOS				X		X
OFICINAS				X		X
INDUSTRIAL COMPATIBLE		X				
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES		X				
SANITARIO	X					
ASISTENCIAL Y SOCIAL	X					
ESCOLAR	X					
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					



USO PREFERENTE: Escolar.

COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	NO PERMITIDO	PERMITIDO SÓLO EN PLANTA BAJA	PERMITIDO SÓLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN P. BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN EDIF. EXCLUSIVO DE OTRO USO
VIVIENDA COLECTIVA		X				
VIVIENDA UNIFAMILIAR				X		X
HOTELERO		X				
COMERCIAL				X		
TALLERES ARTESANOS				X		X
OFICINAS				X		X
INDUSTRIAL COMPATIBLE				X		
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES				X		
SANITARIO	X					
ASISTENCIAL Y SOCIAL	X					
ESCOLAR	X					
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					



USO PREFERENTE: Verde y Deportivo.

COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	NO PERMITIDO	PERMITIDO SÓLO EN PLANTA BAJA	PERMITIDO SÓLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN P. BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN EDIF. EXCLUSIVO DE OTRO USO
VIVIENDA COLECTIVA		X				
VIVIENDA UNIFAMILIAR						X
HOTELERO		X				
COMERCIAL						X
TALLERES ARTESANOS						X
OFICINAS						X
INDUSTRIAL COMPATIBLE		X				
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES		X				
SANITARIO						X
ASISTENCIAL Y SOCIAL						X
ESCOLAR						X
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					

6.4.4.- Condiciones de edificación.-

- a) Parcela edificable: La que tenga la consideración de solar.
- b) Ocupación máxima: Edificación en manzana cerrada 100 %
Edificación aislada y/o adosada 70 %
- c) Altura y máximo número de plantas: la indicada en los planos de ordenación.
- d) Retranqueos: En edificación aislada, 5 metros.
En edificación adosada, 5 metros a fachada y a uno de los linderos
- e) Aprovechamiento máximo: Se considera que los usos permitidos no tienen aprovechamiento lucrativo, por lo que no se señalan otros límites que la ocupación máxima y la altura máxima permitida, entendiéndose que aunque el aprovechamiento teórico haya sido transferido, las parcelas resultantes cedidas al Ayuntamiento pueden ser edificadas hasta los límites antedichos.
- f) Los espacios libres perimetrales podrán ocuparse:
 - Con jardinería. La altura máxima de setos y vallas opacas será de 1 metro
 - Con aparcamiento de vehículos que podrán cubrirse pero no cerrarse.

6.5.- Norma particular de la zona de Espacios libres.-

(Se transcribe íntegramente la ordenanza correspondiente de las NN. SS.)

6.5.1.- Definición.-

El sistema de espacios libres en suelo urbano está integrado por los parques públicos, áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, además de los parques deportivos, con posibilidad de instalar ferias y otras instalaciones análogas.

6.5.2.- Ordenación.-

Edificación aislada.

6.5.3.- Usos y compatibilidades.-

USO PREFERENTE: Verde y Deportivo

COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	NO PERMITIDO	PERMITIDO SÓLO EN PLANTA BAJA	PERMITIDO SÓLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN P. BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN EDIF. EXCLUSIVO DE OTRO USO
VIVIENDA COLECTIVA		X				
VIVIENDA UNIFAMILIAR		X				
HOTELERO		X				
COMERCIAL		X				
TALLERES ARTESANOS		X				
OFICINAS		X				
INDUSTRIAL COMPATIBLE		X				
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES		X				
SANITARIO		X				
ASISTENCIAL Y SOCIAL		X				
ESCOLAR		X				
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					

Se podrá autorizar exclusivamente la edificación de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, instalaciones deportivas descubiertas, casetas de instalaciones, quioscos, etc., así como la provisional de casetas e instalaciones de feria, plazas de toros portátiles, escenarios, etc. Se autorizará asimismo la construcción de monumentos y la instalación de elementos de señalización y mobiliario urbano.

6.5.4.- Condiciones de edificación.-

- a) Ocupación máxima: 5 %
- b) Altura y máximo número de plantas: 1 planta sin limitación de altura.
- c) Retranqueos: mínimo de 5 metros
- d) Aprovechamiento máximo: Se considera que los usos permitidos no tienen aprovechamiento lucrativo, por lo que no se señalan otros límites que la ocupación máxima y la altura máxima permitida, entendiéndose que aunque el aprovechamiento teórico haya sido transferido, las parcelas resultantes cedidas al Ayuntamiento pueden ser edificadas hasta los límites antedichos.
- e) Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado. Las construcciones e instalaciones, provisionales o no, evitarán afectar la jardinería y/o el arbolado que exista.

6.6.- Sistema de comunicaciones.-

6.6.1.- Definición.-

El sistema de comunicaciones, en suelo urbano, está integrado por el sistema viario, calles de tránsito rodado y peatonales o, preferentemente, peatonales.

6.6.2.- Ordenación.-

No se autorizará ningún tipo de edificación, sólo elementos de señalización y mobiliario urbano.

6.6.3.- Condiciones de edificación.-

a) Aprovechamiento máximo: Nulo.

6.7.- Situación legal de fuera de ordenación.-

Las edificaciones existentes son de uso residencial, tipología de vivienda unifamiliar aislada, y ninguna ocupa suelo dotacional público, por lo que en caso de que alguna sea disconforme con la ordenación del presente P.E.R.I. se considerará en situación legal de fuera de ordenación y al mismo tiempo parcialmente compatible con aquélla.

Así pues, aquellas parcelas que les sea de aplicación la ordenanza nº 3-C y que se encuentren fuera de ordenación tendrán las limitaciones siguientes:

Caso 1º.- Que exista disconformidad por exceso de aprovechamiento o de altura.

No se permitirán obras de ampliación y sí se permitirán obras de reforma, reparación y consolidación.

Caso 2º.- Que exista disconformidad con alguno de los demás parámetros urbanísticos.

Podrán autorizarse obras de reforma, reparación, consolidación y ampliación. Las obras de ampliación deberán cumplir íntegramente la referida ordenanza nº 3-C.

No se establece contenido de situación legal de fuera de ordenación para otras parcelas que en el futuro pudieren incurrir en esa situación.

6.8.- Parcelación.-

PARCELA O LOTE	SUPERFICIE DE SUELO (M2)	ORDENANZA APLICABLE N°	OCUPACIÓN (%)	EDIFICAB. M2/M2	M2 TECHO	N° MÁX. VIV.
I	8.047,00	3 / 3-C	30	0,525	4.224,68	51
II	6.836,00	3 / 3-C	30	0,525	3.588,90	35
III	7.851,00	3 / 3-C	30	0,525	4.121,77	49
IV	2.000,00	3 / 3-C	30	0,525	1.050,00	4
V	5.460,00	3 / 3-C	30	0,525	2.866,50	34
SUMA (SUELO PRIVADO LUCRATIVO)	30.194,00	-----	-----	-----	15.851,85	173
EQUIPAM. C. Y S.	346,00	U-5	70	1,00	346,00	----
EQUIPAM. DOCENTE	1.730,00	U-5	70	0,60	1.038,00	----
INFRA - ESTRUCTURA.	48,00	U-5	25	0,25	12,00	----
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES	4.395,00	EL	5	0.05	219,75	
VIALES Y APARCAMIEN- TOS	7.230,00	V-A	----	----	----	----
SUMA (SUELO PÚBLICO)	13.749,00	-----	-----	-----	1.615,75	---

7.- RED VIARIA

El trazado de la red y sus características vienen especificados en los planos correspondientes, determinándose expresamente las alineaciones y rasantes. En la mayor parte de las calles está fijada la rasante pues se encuentran asfaltadas y en servicio; faltan por definir sus rasantes los tramos siguientes: prolongación de la c/ Granada hasta c/ Rambla de Campos, prolongación de c/ Rambla de Campos y prolongación de c/ Piedra Villazar.

El diseño de los viales sigue una trama similar a la del entorno pero con mayor amplitud de calles, para incluir los aparcamientos necesarios.

Para el tráfico rodado, las calles se terminarán con firme de aglomerado asfáltico con capacidad portante de 2.000 kp/m² y resistencia a punzonamiento de 10 t sobre 20 cm de diámetro.

Los bordillos se prevén de hormigón prefabricado de 17x28 en la delimitación de acera con calzada, siendo rebajado en los pasos de peatones para la supresión de barreras arquitectónicas. Las aceras se terminarán con adoquín de hormigón testado con lecho de arena.

Se procederá a la señalización vertical y horizontal necesarias para la correcta circulación de peatones y vehículos.

8.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

La red se proyectará mediante canalización compuesta de tubería de polietileno reticulado de uso alimentario, su trazado discurrirá bajo el acerado y cuando se precise cruzar el viario irá debidamente protegida.

La acometida se efectuará desde el punto de entronque fijado por GALASA cumpliéndose con las prescripciones que determine la citada Empresa.

Se prevén bocas de riego, hidrantes y las llaves de corte y de desagüe necesarias.

9.- RED DE SANEAMIENTO

Se proyectará una red de saneamiento con sistema separativo, evacuando cada tipo de aguas (residuales y pluviales) de forma diferente.

La red de aguas residuales se ejecutará con tubería de PVC compacta y se colocarán cámaras de descarga en las cabeceras de cada colector y ramal, así como pozos de registro en todos los cambios de dirección y de rasante, separados como máximo 50 m. Las pendientes de las canalizaciones estarán comprendidas entre el 1,00 y el 5,00 % para evitar sedimentaciones o erosiones.

La red de aguas pluviales seguirá un esquema similar a la de aguas residuales, recogién dose por zonas mediante imbornales y dirigiéndose al punto más bajo,

10.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Las redes para suministro y distribución de energía eléctrica y las de alumbrado público deberán atenerse a la reglamentación vigente y a las siguientes condiciones.

La red de alta o media tensión (25 KV) será subterránea y de doble circuito desde el punto de entronque de la Compañía hasta el centro de transformación de la Unidad de Ejecución.

Las redes de baja tensión, suministro y alumbrado público serán subterráneas e independientes. Tendrán una tensión de 380/220 V y se alimentarán por una estación transformadora a realizar que, a su vez, se alimentará por la red de alta o media tensión.

La red de alumbrado público se calculará para un nivel de iluminación media mínimo de 15 lux. El factor de uniformidad medio no será inferior a 0,2 y el máximo no será superior a 0,3. La relación entre separación y altura de los focos no será superior a 5.

11.- RED DE TELECOMUNICACIONES

La red de distribución se refleja en plano y será subterránea en su totalidad ateniéndose a la normativa vigente y precisando de un proyecto específico que se incluirá con el proyecto de urbanización.

12.- PLAZOS DE EJECUCIÓN Y PLAN DE ETAPAS

En cuanto a los plazos de ejecución para el desarrollo de esta Unidad se prevén los siguientes:

UN AÑO, a partir de la aprobación definitiva de este P.E.R.I. para la presentación de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

TRES AÑOS, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, para la ejecución de las obras de urbanización.

El Plan de Etapas se reduce a una única etapa dada la escasa entidad de esta Unidad de Ejecución y se realizará como un solo Polígono durante los tres años a que se ha hecho mención en el párrafo anterior.

La conservación de la urbanización, una vez recibidas las obras por el Ayuntamiento, correrá a su cargo, pudiendo repercutir el porcentaje de gastos que estime necesario sobre el suelo lucrativo.

13.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

La superficie de terreno a urbanizar es de 43.943,00 m² a la que se aplica un coste medio de 18,24 € / m² y resulta un presupuesto de ejecución material de **ochocientos un mil quinientos veinte euros con treinta y dos céntimos (801.520,32 €)**.

Los costes previstos por capítulos son:

	%	importe
1.- Explanación y Pavimentación	20	160.304,06
2.- Abastecimiento de Agua	10	80.152,03
3.- Saneamiento	17	136.258,46
4.- Suministro de Energía Eléctrica	18	144.273,65
5.- Alumbrado Público	17	136.258,46
6.- Parques y Jardines	10	80.152,03
7.- Telecomunicaciones	8	64.121,63
TOTAL	100 %	801.520,32 €

El coste de todas las obras de urbanización, de los honorarios por proyectos y direcciones de obra y de las tasas, impuestos y gastos en general que se originen por la gestión y desarrollo de la presente Unidad de Ejecución irán a cargo de la Junta de Compensación que establecerá la correspondiente liquidación de cuentas.

La Junta de Compensación, en la representación que ostenta de los propietarios, manifiesta disponer de los medios económicos suficientes para sufragar los referidos costes acudiendo si fuere necesario a préstamos hipotecarios con garantía de los terrenos, cuyo valor supera las previsiones presupuestarias.

14.- PROCEDIMIENTO

En la tramitación de la presente Modificación se seguirá el procedimiento establecido en las artículos 32, 39 y 40 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A., Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, BOJA nº 154 de 31 de Diciembre de 2.00 2).

Mojácar, Setiembre de 2008

Por la Junta de Compensación,

El Arquitecto,

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (P.E.RI.) DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN "RAMBLA DE CAMPOS" (U.A.-5)**

(Documento para Aprobación Definitiva)

SITUACIÓN: MOJÁCAR (ALMERÍA)

**PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UA-5 DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOJÁCAR**

ARQUITECTO: GINÉS RIDAO GRIMA

ANEXO I: FICHA TÉCNICA DE ACCESIBILIDAD

**NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA
ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS,
URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.**

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

(Publicación del texto original en el BOJA n.º 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992)



**JUSTIFICACIÓN DEL
CUMPLIMIENTO DE
L A N O R M A**



JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Asuntos Sociales
INSTITUTO ANDALUZ DE SERVICIOS SOCIALES

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN 23 de Mayo de 1992

VIGENCIA 23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1922):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.
- Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.
- Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación _____
Redacción de proyectos de urbanización _____
(rellenar Anexo I)
- Obras de infraestructura y urbanización _____ X
Mobiliario urbano _____
(rellenar Anexo I)
- Construcción, reforma o alteración de uso de:
Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.
(Ver lista no exhaustiva en Notas) _____
Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas _____
(rellenar Anexo II para interiores)
(rellenar Anexo I para exteriores)
- Construcción o reforma de:
Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) _____
Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada _____
(rellenar Anexo III para interiores)
(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados *)
(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)
- Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias _____
Anexo V (No redactado)

TIPO DE ACTUACIÓN:

- Nueva Construcción _____
- Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) _____
- Cambio de uso _____

NOTAS:

- En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc ...
- En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, recreativos, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza análoga a los anteriormente relacionados



ANEXO I

INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	1,20
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	sí sí
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	Sí
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	sí
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	Sí
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	Sí
— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	---	
VADO PARA PASO VEHICULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	Sí sí
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	
VADO PARA PASO PEATONES	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	Sí
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	sí
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	Sí
	— Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	Sí
* PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	Sí
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	--- ---
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	---
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	Sí
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa.	Sí
	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	Sí
	— Dimensiones Huella ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior) _____	sí
	Contrahuella ≤ 16 cms. _____	sí
	Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. _____	sí
	Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts. _____	sí
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	Sí
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	Sí
	— Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	Sí
	— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	Sí
	— Huellas con material antideslizante..	Sí
— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	Sí	

Exp. 06-01063-MT (Ref. 08-0013027-012-03878)

09/09/08 - Pag. 31 de 33

0028 GINES RIDAO GRIMA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA
VISADO ESTATUTARIO.



ANEXO I

INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	
	— Pavimento antideslizante.	
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) _____ ≤ 12 %. (recorrido ≥ 3 mts.) _____ ≤ 8 %. transversal _____ ≤ 2 %.	
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	
	— Barandillas no escalables si existe hueco.	
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	— Serán accesibles.	
	— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	
* APARCAMIENTOS (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	Sí
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	Sí
	— Estarán señalizadas.	Sí
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	Sí

2.ª Mobiliario Urbano

	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	sí
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	sí
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	Sí
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	sí
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	sí
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.	sí sí sí
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	sí
	— Altura de boca de buzones 90 cms.	sí
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	sí

Exp. 06-01063-MT (Ref. 08-0013027-012-03878)

09/09/08 - Pág. 32 de 33

0028 GINES RIDAO GRIMA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA
VISADO ESTATUTARIO.



OBSERVACIONES:

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
- No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Mojácar, Setiembre de 2008

El Arquitecto,