

ley 7/2002, art. 17, así como los establecidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Usos, densidades y edificabilidades globales.

El uso previsto en el sector es el Industrial. En la ficha reguladora que se aportó junto a la memoria aparecen los datos de uso del sector, la densidad y edificabilidad global del mismo.

Igualmente aparece incorporado en la memoria el cuadro resumen de las edificabilidades máximas y aprovechamiento tipo de los sectores industriales que resultan al añadir el nuevo que se pretende crear en el municipio.

Usos incompatibles.

En la ficha reguladora del sector se incorpora un cuadro con los usos incompatibles del sector.

Definición de una red coherente de tráfico motorizado.

Para el desarrollo del sector industrial que se va a crear se pretende dar continuidad a uno de los viales del sector colindante perteneciente al municipio de Viator.

Debido a la topografía accidentada del total de los terrenos que conforman el sector, se tendrá especial cuidado en el planteamiento del trazado de las calles, las cuales serán objeto de un estudio detallado en cuanto a pendientes, en el Plan Parcial a realizar.

Se presenta una planimetría del sector colindante donde se marca el viario susceptible de tener continuidad en el sector que se está estudiando.

Previsión de sistemas generales.

No se prevé la implantación de ningún sistema general de incidencia o interés territorial en los terrenos que forman parte del sector.

Determinaciones para la Ordenación Pormenorizada

Criterios y directrices para la ordenación detallada del sector.

En la ficha reguladora del sector se detallan criterios de ordenación como la altura máxima, criterios de aprovechamiento, ancho de viario, aparcamiento obligatorio

Almería, 4 de mayo de 2009.- El Delegado, P.A. el Secretario General, Enrique Arriola Arriola.

ANUNCIO de 4 de mayo de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 23 de enero 2009, sobre modificación puntual NN.SS. «Mata-Mingranos» del municipio de Mojácar (Almería).

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 23 de enero de 2009, adoptó en relación al expediente PTO 78/05 sobre modificación puntual de las NN.SS. «Mata-Mingranos» del municipio de Mojácar (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento.

Conforme establece el art. 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 27.4.2009 y con el número de registro 3519 se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 23 de enero de 2009,

por la que se aprueba la Modificación de las Normas Subsidiarias «Mata-Mingranos» del municipio de Mojácar (Almería) (Anexo I)

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento. (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 23 de enero de 2009, examinó el expediente núm. PTO-78/05 sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias «Mata-Mingranos» del municipio de Mojácar (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, a instancia de Mojácar Hábitat, S.L., resultando del mismo los siguientes

HECHOS

Objeto y descripción.

El objeto de la modificación es reclasificar 102.300 m² de suelo no urbanizable como suelo urbanizable ordenado.

Las determinaciones propuestas son:

Superficie	102.300 m ²
Clasificación	Urbanizable
Categoría	Ordenado
Uso característico	Residencial
Edificabilidad	0,30 m ² t/ms
Densidad	16,9 viv/Ha. (173 viv.)
Edificabilidad VPO	32,18 % (82 viv.)
Usos pormenorizados	
VPO	9.875,6 m ² c
Viv. libre	20.814,4 m ² c
Sist. Generales	
Espacio libre	4.217 m ²
Viario	746 m ²
Dotaciones locales	
Espacio libre	12.879 m ²
Equipamiento	3.674 m ²

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia y procedimiento.

I. El artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía coherente con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «2. A la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 75.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.b) de este Decreto, en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

II. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

II. Valoración.

El municipio de Mojácar cuenta con una población actual de 6.507 habitantes según el IEA a fecha 2007, y la modificación plantea un aumento de población de 415 habitantes, teniendo en cuenta una proporción de 2,4 habitantes por vivienda, lo que supone un crecimiento, sin tener en cuenta los suelos actualmente clasificados como urbanizables que no han llegado a urbanizarse, del 6,4%.

Se ha aportado informe de la Agencia Andaluza del Agua favorable en materia de DPH, recogiendo en el mismo que existe un certificado de GALASA indicando la disponibilidad de abastecer a la totalidad del sector en base al «convenio regulador para la financiación y explotación de la conducción de la desaladora de Carboneras al Valle del Almanzora y de la nueva desaladora del Bajo Almanzora».

En su virtud,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias «Mata-Mingranos» del municipio de Mojácar (Almería).

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro del Ayuntamiento, así como en el de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente Resolución, tal y como prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Almería, 23 de enero de 2009.- «VºBº el Vicepresidente Fdo.: Luis Caparrós Mirón»

ANEXO II

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS «MATA-MINGRANOS» DE MOJÁCAR (ALMERÍA)

I. MEMORIA. CONTENIDO.

1. ANTECEDENTES.
2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.
3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN.
4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
 - 4.1. Situación y superficie del Sector.
 - 4.2. Características naturales del territorio.
 - 4.3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
 - 4.4. Estructura de la propiedad.
 - 4.5. Determinaciones del planeamiento municipal.
5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.
 - 5.1. Zonificación y asignación de usos pormenorizados.
 - 5.2. Red viaria y aparcamientos.
6. DESCRIPCIÓN DE LAS REDES DE SERVICIOS.
 - 6.1. Red de abastecimiento de agua.
 - 6.2. Redes de saneamiento y de pluviales.
 - 6.3. Red de energía eléctrica.
 - 6.4. Red de alumbrado público.
 - 6.5. Red de telecomunicaciones.
 - 6.6. Red viaria.
7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN. ESTUDIO DE DOTACIONES.
 - 7.1. Superficie y edificabilidad del Sector.
 - 7.2. Reserva de Suelo para Espacios Libres de Dominio y Uso Público (ELDUP).

7.3. Reserva de suelo para Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

7.4. Red viaria y aparcamientos.

7.5 Área de Reparto «La Mata-Los Mingranos».

8. RESUMEN DE USOS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.

- 8.1. Datos iniciales.
- 8.2. Dotaciones y viales.
- 8.3. Superficie de suelo privado.
- 8.4. Superficie edificable en suelo privado.
- 8.5. Superficie edificable en suelo público.
- 8.6. Superficie edificable total.
- 8.7. Cuadro resumen.

9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 36.2 DE LA LOUA.

10. DISPOSICIÓN FINAL.

ANEXO I: URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR

I.0. Preámbulo

I.1. Justificación de la necesidad y conveniencia de la urbanización.

I.2. Relación de propietarios afectados.

I.3. Modo de ejecución de las obras de urbanización.

I.4. Sistema de actuación.

I.5. Compromisos a contraer entre el urbanizador y Ayuntamiento.

I.6. Compromisos a contraer entre urbanizador y futuros propietarios.

I.7. Garantía del exacto cumplimiento.

I.8. Medios económicos con que cuenta el promotor.

ANEXO II: CUMPLIMIENTO DEL REAL DECRETO 72/1992 (BOJA 23.5.92)

ELIMINACIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

I. Memoria.

1. Antecedentes.

El presente trabajo tiene por objeto la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mojácar, en cuanto a recalificar un suelo no urbanizable como urbanizable ordenado. Se realiza por encargo de la entidad mercantil Mojácar Hábitat, S.L, con domicilio en C/ Aire núm. 1, Mojácar (Almería), y CIF B-04377859, representada por don José Manuel Padilla Vizcaino, con DNI 38.427.130-H e igual domicilio.

El Técnico redactor es el Arquitecto que suscribe, Ginés Ridao Grima, con domicilio en Paseo del Mediterráneo, 435, Mojácar, colegiado núm. 28 del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería.

Se inició la tramitación con diferentes propuestas, una de las cuales obtuvo la aprobación inicial del Pleno del Ayuntamiento de Mojácar en sesión de 28 de enero de 2002 y fue objeto de información pública, de conformidad con el procedimiento correspondiente. Asimismo se aportó en su momento el Estudio de Impacto Ambiental redactado por la bióloga doña Sonia Ferrer Tesoro.

Al entrar en vigor la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley 7/2002) se hizo necesario la adaptación de esta Modificación Puntual a la citada Ley, aportándose al Ayuntamiento una propuesta corregida el 10.12.2004 (redactada en junio 2004 y con visado del Colegio de Arquitectos de fecha 19.11.2004).

Los diversos avatares y circunstancias del desarrollo del planeamiento general del municipio nos traen al momento presente sin que se haya conseguido aún revisión de Normas ni aprobación del PGOU. No obstante, se mantienen en general los planteamientos en los que se fundamenta la presente Modificación Puntual: Conseguir un suelo destinado a la construcción de un importante número de viviendas protegidas y permitir la urbanización de un pequeño sector con una edificabilidad de baja densidad (viviendas protegidas más viviendas libres).

2. Normativa de aplicación.

La redacción, tramitación y desarrollo de la presente Modificación Puntual se ajustará a lo especificado en las Normas, Leyes y Reglamentos que se relacionan a continuación.

- Normas subsidiarias de planeamiento de ámbito municipal de Mojácar (Aprobación Definitiva 29.5.1987 y 23.12.1987).

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y valoraciones.

- Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/1992 de 26 de junio, preceptos no derogados por la Ley 6/1998).

- Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD 1346/1976 de 9 de abril, con carácter supletorio).

- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002, de 17 de diciembre).

- Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo (modifica a la Ley 7/2002).

- Ley 1/2006, de 24 de mayo (modifica a la Ley 7/2002).

- (RP) Reglamento de planeamiento (RD 2159/1978, de 23 de junio).

- (RGU) Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978, de 25 de agosto).

- (RDU) Reglamento de Disciplina Urbanística (RD 2187/1978, de 23 de junio).

3. Objeto y justificación.

La presente modificación se refiere a un terreno de 102.300 m², calificado actualmente como suelo no urbanizable, sito en los parajes denominados «La Mata y Los Mingranos» (Playa de Mojácar). Dicho terreno se enclava dentro de un área propicia para el desarrollo urbanístico; ya que éste corresponde directamente a una bolsa cuya penetración se realiza desde zonas urbanas consolidadas por sus lindes este y sur.

Esta Modificación Puntual tiene por objeto el cambio de calificación de suelo, pasando de No Urbanizable a Urbanizable Ordenado, el cual se desarrollará mediante Proyecto de Reparcelación (antes denominado Proyecto de Compensación), Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación. Se pretende con esta recalificación obtener suelo para la construcción de Viviendas de Protección Oficial en una zona colindante con el suelo urbano, consolidado por la implantación de servicios desde hace más de 18 años, para así dar respuesta a las demandas que vienen realizando los ciudadanos a la Administración Municipal y que ésta, por falta de suelo, se veía imposibilitada a actuar. En este caso se conjugará la iniciativa pública con la privada en la consecución de ese objetivo.

Antes de la tramitación de este expediente, la Delegación de Obras Públicas y Transportes y el Ayuntamiento de Mojácar suscribieron un acuerdo aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión extraordinaria de 21.5.2001, por el cual se establecía el compromiso del Ayuntamiento a cumplir un calendario de plazos para la aprobación del Planeamiento General y a no continuar aprobando Modificaciones Puntuales de las NN.SS. que pudieran afectar al proceso de revisión de ese planeamiento, pero sí se considerarían viables las que fueran encaminadas a la obtención de suelo público para promover viviendas acogidas a algunos de los programas previstos en el tercer Plan Andaluz de Suelo y Vivienda, Viviendas de Protección Pública de Régimen Especial o a paliar el déficit de dotaciones públicas (equipamientos) o también aquellas Modificaciones Puntuales que tuvieran como finalidad la resolución de problemáticas en las que prevalecieran los intereses generales sobre los particulares.

Asimismo, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPTU), establecía con carácter de «númerus clausus» un listado de contenidos en cuanto a Mo-

dificaciones Puntuales de Planeamiento, que aunque fueran aprobadas inicial y provisionalmente por el Ayuntamiento en el ejercicio de sus facultades delegadas, no se iban a admitir y por tanto no iban a ser informadas favorablemente por la CPTU.

Entre éstas se encontrarían las de cambio de clasificación de suelo que no fueran por motivos de interés público, tal y como se ha indicado. Cuestión ésta que no afectaría, entendemos, a este expediente, pues el motivo de interés público estaría razonablemente justificado al facilitar la construcción de viviendas de protección oficial, que está demandando la colectividad, cumpliendo así lo propugnado en el art. 103.1 de la Constitución, en el sentido de que «la Administración Pública sirve con objetividad los intereses generales», «promociona las condiciones necesarias y el establecimiento por los poderes públicos para la efectividad del derecho de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación» (art. 47.1 C.E.) y subordina la riqueza de un país, en sus distintas formas y cualquiera que sea su titularidad... al interés general (art. 128.1 C.E.).

Consecuentemente con estos principios se ha propuesto esta Modificación Puntual por la que se satisface un interés general o público (obtención de suelo para viviendas de protección oficial, VPO) compatibilizándolo con los intereses privados al recalificar suelo que mediante el correspondiente desarrollo se persigue una acción empresarial y lucrativa.

4. Información urbanística.

4.1. Situación y superficie del Sector.

Los terrenos en cuestión, están situados en la zona comprendida entre los Parajes de La Mata y de Los Mingranos, lindando con los respectivos suelos urbanos de La Mata y de La Rumina-El Palmeral.

El polígono del Sector en cuestión tiene forma irregular con una anchura máxima de unos 370 metros en dirección Norte-Sur; y una longitud máxima de 600 metros en dirección Este-Oeste.

La superficie del terreno que se ordena en el presente Plan Parcial es de ciento dos mil trescientos metros cuadrados (102.300,00 m²), una vez deducida la superficie afectada por cota alta según criterio de la Consejería de Medio Ambiente.

4.2. Características naturales del territorio.

Los terrenos que forman el presente sector presentan dos zonas claramente diferenciadas: Una abrupta o en ladera junto al Cerro de Guevara y otra prácticamente llana de cultivos abandonados.

Nos encontramos en esta situación con un clima mediterráneo de temperaturas suaves (17,6° C de media anual), si bien son también significativos los valores absolutos extremos (alrededor de los 40° en julio o agosto, y alrededor de los 0° en enero o febrero).

Las precipitaciones son escasas y variables de unos años a otros; se manifiestan en menos del 10 % de los días del año. Son frecuentes las lluvias torrenciales con efectos devastadores.

Geológicamente el término municipal de Mojácar se encuentra ubicado en el extremo suroccidental de las Cordilleras Béticas, concretamente dentro de su zona interna. En el municipio de Mojácar aparecen representados mayoritariamente los materiales del Complejo Alpujárride (Sierra Cabrera), pequeños islotes representando al Complejo Maláguide y una pequeña muestra de materiales volcánicos situada al sur del término municipal. Los materiales neógenos y cuaternarios constituyen gran parte de la totalidad del tercio Norte del municipio y de la franja costera o litoral. Los materiales predominantes son las margas, areniscas y los conglomerados con una edad miocena superior, concretamente el andalucense.

En la actualidad no presenta ningún tipo de cultivo ni rasgo relevante desde el punto de vista de la fauna. En el Estudio de Impacto Ambiental de doña Sonia Ferrer Tesoro se encuen-

tran ampliamente desarrolladas las características naturales de este suelo.

4.3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

El terreno no tiene en la actualidad un uso definido, si bien de forma provisional una parte del mismo se viene utilizando como campo de fútbol. No existe ninguna edificación dentro del sector.

Se prevén las conexiones con la red municipal de saneamiento y con la red de suministro de agua potable a través de la calle La Mata, que sirve de enlace con la zona urbana y con la carretera de la costa.

La conexión con la red de energía eléctrica en Alta Tensión se realizará por el límite Norte del Sector, cerca de la nueva Subestación de la compañía eléctrica.

4.4. Estructura de la propiedad.

Todos los terrenos incluidos dentro de los límites definidos en esta propuesta son propiedad de la entidad Mojácar Hábitat, S. L.

4.5. Determinaciones del planeamiento municipal.

Las NN.SS. de Mojácar califican como suelo no urbanizable, categoría NU-3, Secano-pastizal, los terrenos objeto de esta modificación; precisamente mediante la documentación y procedimiento necesario se pretende una nueva planificación que considere este suelo como urbanizable ordenado según las determinaciones de la LOUA.

Las características topográficas, morfológicas y de localización de los terrenos no significan ningún obstáculo para su desarrollo urbanístico de acuerdo con las previsiones de esta Modificación Puntual.

5. Objetivos y criterios de ordenación.

5.1. Zonificación y asignación de usos pormenorizados.

La presente documentación por la que se crea un nuevo Sector, de Uso Residencial, se promueve por iniciativa municipal a instancia de Mojácar Hábitat, S. L., y tiene por objeto, como ya se ha dicho la ordenación y urbanización de los terrenos para su posterior promoción edificatoria y entrada en el mercado inmobiliario, consiguiendo al mismo tiempo que una parte importante de la edificación residencial se destine a viviendas de protección oficial (VPO).

Los criterios generales de ordenación vienen determinados por la consideración de una parcela tipo de tamaño medio (alrededor de 500 m²) para vivienda unifamiliar aislada, así como de un tamaño mayor de 3.000 m², que permita desarrollar la vivienda agrupada del tipo adosada, para VPO.

Para este sector se prevén las reservas de suelo para zonas libres, servicios de interés público y social, plazas de aparcamiento y otras dotaciones establecidas en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento.

5.2. Red viaria y aparcamientos.

El trazado de la red viaria se ha realizado siguiendo los criterios de zonificación, utilizando en lo posible caminos existentes que conecten de forma sencilla con el suelo urbano adyacente sin desvirtuar la trama de caminos del suelo no urbanizable.

Las plazas de aparcamiento previstas se sitúan en los viales según se grafía en los planos y en el interior de las parcelas según se define en ordenanzas, habiéndose hecho también la reserva de las plazas para aparcamientos de usuarios minusválidos exigidas en el Reglamento de Planeamiento.

6. Descripción de las redes de servicios.

6.1. Red de abastecimiento de agua.

El suministro de agua potable se realizará mediante una red de tubos de diámetro y resistencia adecuados, formando anillos cerrados hasta cada parcela. El dimensionado de esta red de abastecimiento de agua se calculará de acuerdo con el consumo estimado por vivienda (Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua) de 1,70 l./s. equivalente a un «Suministro tipo D».

La instalación de la red se ha previsto mediante la colocación de tuberías enterradas en zanjas, que pasa por las aceras de la red viaria, a la que se conectan los futuros ramales de acometida.

Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de los conductos de otras instalaciones por una distancia mínima en centímetros, dadas en la tabla siguiente y medidas entre generatrices interiores en ambas conducciones, y quedarán siempre por encima de la conducción de alcantarillado. En caso de no poder mantener las separaciones mínimas especificadas se tolerarán separaciones menores siempre que se dispongan protecciones especiales.

Instalaciones	Separación horizontal	Separación vertical
Alcantarillado	60 cm	50 cm
Electricidad-alta	30 cm	30 cm
Electricidad-baja	20 cm	20 cm
Telefonía	30 cm	-

La red de suministro se conectará a la red de agua potable del Municipio, según las normas dictadas por la compañía suministradora.

Asimismo, se prevé la instalación de hidrantes de incendios conectados a la red de abastecimiento de agua con una separación máxima de 100 metros, con sección mínima de 80 mm, de forma que se asegure presión y caudal suficiente.

6.2. Redes de saneamiento y de pluviales.

Se ha previsto una red separadora para uso exclusivo de aguas residuales que garantice el servicio a que se destina y previendo los posibles puntos de entronque mediante pozos de registro. La conexión se realizará en los puntos indicados en planos.

La red de colectores se ha previsto mediante la colocación de un albañal enterrado en la parte central de los viales al que se conectarán las acometidas de cada parcela. Toda la red tendrá los correspondientes pozos de registro, uno en cada cruce y con separación no superior a 50 m.

Los cálculos de los colectores se realizarán basándose en unos caudales máximos iguales o superiores a 1,5 veces de los caudales medios. La velocidad máxima del agua en las tuberías deberá estar comprendida entre 1 y 1,5 m/s, y la pendiente mínima será del 1 %, contando para el cálculo de las pérdidas de carga los siguientes valores:

- Pozo de registro 0,03 m.
- Conexión simple lateral 0,06 m.
- Conexión doble lateral 0,09 m.
- Conexión de dirección 0,06 m.

En el caso de que las tuberías dispongan su generatriz superior a menos de 1,20 m de profundidad respecto a las aceras o de 2,50 m respecto a las calzadas, se procederá al refuerzo de las tuberías a partir de recubrimiento de hormigón en masa de resistencia característica 100 Kg./cm².

No se admitirán conexiones a los colectores de diámetro inferior a 200 mm con pendiente de un 3 % y con trazado y disposiciones que no eviten que el agua de los colectores pueda introducirse en las conexiones.

En las cabeceras de las redes deberán disponerse cámaras de descarga al primer pozo de registro.

No se prevé estación depuradora de aguas residuales pues se hará la conexión a la red general municipal en el punto de entronque que indique Galasa. Esta empresa es la que gestiona los servicios de suministro de agua y las redes de saneamiento.

El resto de características de redes y acometidas se definirán en el proyecto de urbanización de acuerdo con las Normas Técnicas de la compañía concesionaria del servicio.

En planos se refleja también el esquema de la red de pluviales que conectará con la existente en calle La Mata.

6.3. Red de energía eléctrica.

Para la distribución de la energía eléctrica se prevén conexiones en los puntos que se indican en planos con redes independientes según normas de la compañía suministradora «Sevillana de Electricidad».

Las potencias que se tomarán como base para el cálculo de la instalación, serán las siguientes:

- Potencia por vivienda 5.000 W.
- Zona de equipamientos 100 W/m².
- Zona verde 2 W/m².
- Alumbrado público 1,6 W/m².

El cálculo de la potencia total se realizará siguiendo lo indicado en la Instrucción MI BT 010 del Reglamento Electro-técnico de Baja Tensión y la Hoja de Interpretación núm. 14 del Ministerio de Industria y Energía.

6.4. Red de alumbrado público.

Dadas las características de la urbanización se han previsto líneas de suministro de energía eléctrica independientes para el alumbrado de los viales y para los espacios libres de dominio y uso público. Para el cálculo de la sección del conductor deberá tenerse en cuenta que la caída de tensión sea en todos los casos inferior al 20 %. Debido a que el conductor estará enterrado no se instalará una sección inferior a 6 mm², y su aislamiento será de PVC 1 KV.

El cable discurrirá por el interior de tubo Glasmar o similar.

Según la propuesta proyectual se ha considerado conveniente efectuar una disposición unilateral de las luminarias en función del tipo de vial y de la colocación de la edificación.

Se recomienda la utilización de báculos de 4 m de altura dotados de lámparas de VMCC de 125-250 W para conseguir una buena reproducción del color.

El nivel de iluminación que se prevé es de 15 lux de intensidad media con una uniformidad media no inferior a 0,5 en los viales. Las zonas destinadas a espacios públicos se iluminarán de acuerdo con su uso, es decir, espacios destinados a plazas y equipados de acuerdo con este uso tendrán una iluminación media de 28 lux con una uniformidad media no inferior a 0,6.

6.5. Red de telecomunicaciones.

Se preverá canalización para telecomunicaciones. Dicha red será enterrada en su totalidad, con el mismo esquema de distribución básica que la red de energía eléctrica de baja tensión, ateniéndose a la normativa vigente.

6.6. Red viaria.

El trazado y características de la red viaria se especifica en los planos correspondientes.

Se proyectan los siguientes tipos de viales:

Vial tipo 1: Formado por una calzada, para dos sentidos de circulación, y dos aceras.

Vial tipo 2: Formado por una calzada, para dos sentidos de circulación, una franja de aparcamiento en línea y dos aceras.

Vial tipo 3: Sendero peatonal de 2,50 m de ancho.

Los pavimentos serán de aglomerado asfáltico en caliente o de riego asfáltico tricapa dimensionados en función del tráfico que deban soportar.

Los bordillos serán de hormigón y el pavimento de las aceras será antideslizante.

Los viales y aceras cumplirán con lo especificado en el Decreto 72/1992 sobre Eliminación de Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas (BOJA 25.5.92).

7. Propuesta de zonificación. Estudio de dotaciones.

La tramitación de este expediente ha ido perfilando con claridad la superficie de actuación y su perímetro así como las zonas libres a prever en las cotas más altas del terreno. En el plano núm. 4 se reflejan esas zonas y la previsión de

suelo para equipamiento y para la construcción de viviendas de protección oficial.

Se parte de una superficie de 102.300 m² en la que se prevé un uso característico residencial con una densidad de 16,91 viv./ha. que equivale a 173 viviendas como máximo incluidas las de protección oficial. La edificabilidad global se propone en 0,30 m²/m² con lo que resultan aproximadamente 30.690 m² de techo. Por otro lado, a razón de 2,7 habitantes por vivienda, se puede considerar una población total de 467 personas.

En base a esa previsión y de acuerdo con la LOUA y con el Reglamento de Planeamiento se precisan las siguientes reservas mínimas:

En total: Entre 9.207 m² y 16.880 m² (de 30 a 55 m² suelo/100 m² de techo).

Art. 17 de la LOUA.

Parques y jardines (espacios libres): 10.230 m² suelo (10% mínimo).

Art. 10 de la LOUA.

Espacios libres de sistemas generales: Entre 2.335 y 4.670 m².

Áreas de recreo y juego para niños: 519 m² suelo (3 m²/viv.)

Equipamiento docente: 1.730 m² de suelo (10 m²/vivienda).

Equipamiento comercial y social (SIPS): 346 m² de suelo (con edif. neta 1,0 m²/m²), o sea 2 m² techo/viv. equivalente a 346 m² techo.

Aparcamiento: Entre 154 y 307 (entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m² techo)

De conformidad con lo anterior, a continuación se detalla la propuesta.

7.1. Superficie y edificabilidad del Sector.

Superficie del Sector 102.300,00 m².

Edificabilidad total (s/ Suelo bruto) 0,30 m²/m².

7.2. Reserva de Suelo para Espacios Libres de Dominio y Uso Público (ELDUP).

Se reservan una parcela de 4.217 m² (4,12 %) para cubrir el sistema general de espacios libres (mínimo 2.335) y varias parcelas con una superficie total de 12.879 m² (12,59 %) para el sistema local de espacios libres (mínimo 10.230).

Se cumple con las determinaciones de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento.

7.3. Reserva de Suelo para Centros Docentes y para Servicios de Interés Público y Social (Equipamiento Genérico).

La reserva de suelo para Centros Docentes según el Reglamento de Planeamiento será de 10 m² de suelo por vivienda, consiguiéndose siempre unidades docentes completas:

Núm. de viviendas: 173 viviendas.

173 viv. x 10 = 1.730 m².

La reserva de suelo para servicios de interés público y social prevista en el anexo del RP para planes parciales de uso residencial es de 2 m² constr./viv. y se refiere al equipamiento comercial y social:

173 viv. x 2 = 346 m² constr. que equivalen a 346 m² de suelo con una edificabilidad de 1,00 m²/m².

Siguiendo las recomendaciones de los Servicios Técnicos Municipales, ambas reservas se agrupan en una única parcela que denominamos Equipamiento Genérico (EQ): 3.674 m² (3,59 %), y se cumple sobradamente.

7.4. Red viaria y aparcamientos.

La red viaria se ajusta al trazado reflejado en planos y ocupa una superficie de 18.398 m² incluidos los aparcamientos. Se estima de suficiente amplitud para la densidad de población prevista.

La reserva de plazas de aparcamiento estará entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable.

El techo máximo es de 34.364,00 m².

34.364,00/100 = 344 unidades de 100 m².

El número de plazas está entre 172 y 344.

En los viales se sitúan 189 plazas (equivalente a 0,55 plazas por cada 100 m² de techo). De ellas, cinco se destinan a usuarios minusválidos, que supone más de un dos por ciento del total, con una superficie rectangular de 3,30 x 5,00 m.

Las plazas de aparcamiento privado se situarán en el interior de las parcelas, según se especifica en ordenanzas, en una relación de al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación residencial.

7.5. Área de Reparto «La Mata-Los Mingranos».

El sector se constituye en una única área de reparto con la siguiente ficha urbanística reguladora.

MODIFICACIÓN NN.SS. DE MOJÁCAR (LA MATA-LOS MINGRANOS)	
Normativa urbanística	Ficha de planeamiento y gestión

SECTOR SUO «LA MATA-LOS MINGRANOS»

Definición del ámbito (*):		Régimen del suelo (*):	
Tipo:	Sector	Clasificación	Urbanizable
Superficie:	102.300 m ²	Categoría:	Ordenado
Uso e intensidad global (*):		Aprovechamiento (*):	
Uso:	Residencial	Área de reparto: SUO La Mata los Mingranos	
Edificabilidad:	0,30 m ² t/m ² s	A. Medio: 0,30 m ² t UTC/m ² s	
Densidad:	16,91 viv/Ha	A. Objetivo Sector: 30.690 m ² t	
Núm. máximo viviendas:	173 ud	A. Subjetivo Sector: 27.621 m ² t	
		A. 10% Municipal: 3.069 m ² t	
		Coef. (uso + tipología) VPO: 0,8304	
		Coef. (uso + tipología) V. libres: 1,0805	
Reserva de vivienda protegida (*):		Reservas para sistemas generales:	
Edificabilidad	32,18 %	Espacios libres 4.217 m ² s	
Núm. máximo viviendas	82 ud	Viario (externo) 746 m ² s	
Usos pormenorizados:		Reservas para dotaciones locales:	
RA (VPO)	9.875,60 m ² t	Espacios libres 12.879 m ² s	
RU (V libres)	20.814,40 m ² t	Equipamientos 3.674 m ² s	
		Aparcamientos públicos 226 plazas	

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada:

Ordenanzas: Las determinadas para el sector en el plano de ordenación y en el texto correspondiente.

Alineaciones y rasantes: Quedan reflejadas en el plano de la red viaria. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de estudio de detalle.

Altura y número de plantas: Las expresadas en el plano de ordenación y en las ordenanzas descritas en el texto correspondiente.

Usos de los equipamientos: Podrán destinarse a cualquiera de los usos definidos como equipamiento y serán los demás usos dotacionales.

Plazos de ejecución:		Previsiones de gestión	
De la Urbanización	2,5 años	Tipo de iniciativa preferente:	privada
De la Edificación VPO	4,5 años		

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

Ordenación:

Edificación aislada, vivienda unifamiliar aislada, adosada o agrupada; altura sobre rasante, dos plantas. En la zona situada en ladera (ver plano núm. 4), se señala un «límite superior de edificación», aproximadamente a la cota 15, que no podrá sobrepasarse al ubicar la edificación. Para protección del picacho o montículo central, se le ha incluido en un espacio libre, no edificable.

En lo no especificado aquí se regulará por la normativa general de edificación prevista en las vigentes Normas Subsidiarias.

Cargas de sistemas generales:

Además de las dotaciones de espacios libres como sistemas generales y de la exigencia de suelo para V.P.O., las obras de urbanización deberán comprender la ejecución de la conexión con el suelo urbano, hacia la calle La Mata, así como la conexión de todos los servicios urbanísticos (acerado, alumbrado público, suministro de agua y de energía eléctrica, saneamiento general, telecomunicaciones, etc.).

Desarrollo:

- Sistema de Compensación. Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto y Obras de Urbanización.
- Proyectos y Obras de Edificación.

Plazos de Ejecución:

1. A partir de la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual, un año para la presentación de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

2. A partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, un año para la ejecución de las obras de urbanización.

3. A partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, un año para la presentación del Proyecto de Edificación de las Viviendas de Protección Oficial (VPO).

4. A partir de la concesión de la licencia de obra de las VPO, tres meses para el inicio de las obras y veinticuatro meses para su terminación.

8. Resumen de usos, superficies y edificabilidades.

8.1. Datos iniciales.

Superficie del Sector SR-5	102.300,00 m ²
Edificabilidad total (s/suelo bruto)	0,30 m ² /m ²

8.2. Dotaciones y viales.

Viales, aceras y aparcamientos	18.398,00 m ² (17,99 %)
Sistema de espacios libres de dominio y uso público	17.096,00 m ² (16,71 %)
Equipamiento Genérico	3.674,00 m ² (3,59 %)
Infraestructuras	196,00 m ² (0,19 %)
Total superficie suelo público	39.364,00 m ² (38,48 %)

8.3. Superficie de suelo privado.

Solares edificables	62.936,00 m ² (61,52 %)
Total superficie suelo privado	62.936,00 m ² (61,52 %)

8.4. Superficie edificable en Suelo Privado.

	M ² Suelo	Ordenanza	Edificab.	Sup. Edificable
Solares VPO	15.311	U-3-RA	0,645	9.875,60
	47.625	U-3-RU	0,437	20.814,40
Suma	62.936			30.690,00

Edificabilidad lucrativa - 30.690,00/102.300,00 - 0,30 m²/m²

8.5. Superficie edificable en Suelo Público.

	Suelo	Edif.	Sup. Edif.	Plazas
	m ²	m ² /m ²	m ²	Aparcam.
Equipamiento Genérico	3.674,00	1,00	3.674,00	37
ELDUP	17.096,00	(*)	-	-
Infraestructuras	196,00	(*)	-	-
Viales y aparcam	18.398,00	-	-	-
Suma	39.364,00		3.674,00	37

(*) Se permite la construcción de quiosco o pequeña edificación y de la necesaria infraestructura, según el caso, sin que compute como superficie edificable.

8.6. Superficie edificable total.

Suelo Privado	30.690,00 M ²
Suelo Público	3.674,00 M ²
Suma	34.364,00 M ²

8.7. Cuadro resumen.

Parcela o Lote	Superficie de Suelo (M ²)	Ordenanza aplicable	Ocupación (%)	Edific. M ² /m ²	M ² Techo	Núm. Máx Viv	Núm. Aparc Interior
A (VPO)	15.311,00	U-3-RA	30	0,645	9.875,60	82	99
B	3.511,00	U-3-RU	30	0,437	1.534,47	7	15
C	3.647,00	U-3-RU	30	0,437	1.593,91	7	16
D	2.068,00	U-3-RU	30	0,437	903,82	4	9
E	4.936,00	U-3-RU	30	0,437	2.157,27	9	22
F	7.928,00	U-3-RU	30	0,437	3.464,91	15	35
G	8.461,00	U-3-RU	30	0,437	3.697,86	16	37
H	5.832,00	U-3-RU	30	0,437	2.548,86	11	25
I	2.000,00	U-3-RU	30	0,437	874,10	4	9
J	4.570,00	U-3-RU	30	0,437	1.997,31	9	20
K	4.672,00	U-3-RU	30	0,437	2.041,89	9	20
Suma (Suelo Privado Lucrativo)	62.936,00	-	-	-	30.690,00	173	307

Infraestructura	196,00	I-S	-	-	-	-	-
Equipam. Genérico	3.674,00	U-5-EQ	60	1,00	3.674,00	-	37
Esp. Libre 1,2,3	17.096,00	EL	-	-	-	-	-
Viales y aparc	18.398,00	-	-	-	-	-	189
Suma (Suelo Público)	39.364,00	-	-	-	3.674,00	-	226

Totales	102.300,00				34.364,00	173	533
---------	------------	--	--	--	-----------	-----	-----

9. Justificación del cumplimiento del art. 36.2 de la LOUA.

La presente Modificación Puntual supone una innovación, aunque de pequeña entidad, del planeamiento general municipal de Mojácar.

La regla 5.ª del apartado 2 a) del artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía dice:

«5.ª) Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.»

Como puede apreciarse en el cuadro siguiente, las previsiones del nuevo suelo ordenado contemplan la mejora de los sistemas generales y de las dotaciones o equipamientos, así como la reserva de suelo y plazos para la ejecución de viviendas de protección oficial (casi la mitad del total de las viviendas previstas), cuya demanda ha ido en aumento desde la última promoción que se llevó a cabo a principios de los años noventa.

		EXIGIBLE	PROPUESTO		
Superficie de Actuación		102.300 m ²			
Uso		Residencial			
Densidad		16,91 viv/ha			
Nº máximo de Viviendas		173			
Edificabilidad (aprovechamiento)		30.690 m ² techo 0,30 m ² techo / m ² suelo			
				%	
SUELO PÚBLICO	DOTACIONES	Sistema Gral. Espacios Libres	2.355 m ²	17.096 m ²	16,71
		Sistema Local Espacios Libres	10.230 m ²		
		(Áreas de recreo niños)	(519 m ²)		
		TOTAL Espacios Libres	12.585 m ²		
		Equipamiento docente	1.730 m ²		
		Equip. Comercial y Social	346 m ²		
	TOTAL Equipamientos	2.076 m ²	3.674 m ²	3,59	
	TOTAL Dotaciones	14.661 m ²	20.770 m ²	20,30	
	Viales y Aparcamientos	---	18.398 m ²	18,18	
	Infraestructuras	---	196 m ²		
TOTAL Suelo Público	---	39.364 m ²	38,48		
S. PRIVADO	Solares V.P.O	>9.207 m ² techo (30% de edif. residencial)	15.311 m ² 9,87% de m ² techo > 30% de 30.690	14,97	
	Resto de Suelo Residencial	---	47.625 m ² 20.814,4 m ² techo	46,55	
	TOTAL Suelo Privado Residencial	---	62.936 m ² 30.690 m ² techo	61,52	
Viviendas de Protección Oficial	V.P.O.	82	47,40		
Viviendas Libres		91	52,60		
TOTAL		173	100,00		
Nº de Plazas de Aparcamiento (público y privado)		394	533		

10. Disposición final.

Los Planos, Memoria, Ordenanzas, Plan de Etapas y Estudio Económico y Financiero, que comprenden la presente documentación de Modificación Puntual de Normas Subsidiarias, constituyen los documentos justificativos que completan y adaptan las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Mojácar, de los cuales se guarda copia en el archivo del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería.

ANEXO I

URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR

I.0. Preámbulo.

La presente documentación se redacta por iniciativa municipal, a instancias de Mojácar Hábitat, S.L., quien se compromete al desarrollo urbanístico. Por tanto tiene que ajustarse a lo especificado en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

I.1. Justificación de la necesidad y conveniencia de la urbanización.

La justificación viene ampliamente detallada en la Memoria que se resume en la obtención de suelo para vivienda protegida, una necesidad básica para el municipio en el año 2002 cuando se inició este expediente, que no sólo no se ha cubierto ni siquiera parcialmente sino que se ha agravado con el paso de estos seis años.

Asimismo la conveniencia y oportunidad están motivadas por la misma necesidad y por los planes de la Administración Autónoma Andaluza en materia de Viviendas de Protección Oficial.

I.2. Relación de propietarios afectados.

Finca Núm.	Superficie m ²	Propietario	Dirección
1	102.300	Mojácar Hábitat, S.L.	c/ Aire, núm. 1, 04638 Mojácar (Almería)

I.3. Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Este requisito tiene una extraordinaria importancia a la hora de determinar los derechos y deberes que se contraen por las partes interesadas en la urbanización del suelo ordenado. Para ello deben señalarse los siguientes momentos:

- Durante un máximo de cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, las obras serán realizadas por contrata y bajo la responsabilidad de la sociedad promotora y propietaria con su total aportación económica.

- Finalizadas las obras de urbanización y complementarias a satisfacción de los Organismos pertinentes, los propietarios de las parcelas se constituirán en Comunidad de bienes para el establecimiento de servicios comunitarios y conservación de los distintos elementos de la urbanización durante el período mínimo de 6 años.

- Transcurrido el plazo de diez años desde la aprobación definitiva citada, la Comunidad establecerá contacto con el Ayuntamiento en orden a determinar el traspaso de servicios o se constituirá en una Entidad de conservación.

I.4. Sistema de actuación.

La ejecución y desarrollo de la actuación se efectuará por el sistema de Compensación. Dicho sistema queda regulado en los artículos 129 a 138 de la LOUA y en los artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística.

I.5. Compromisos a contraer entre el urbanizador y Ayuntamiento.

a) Redactar el Proyecto de Reparcelación en el que se especifique la ubicación de la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento medio.

b) Formalizar en el Proyecto de Reparcelación las cesiones al Ayuntamiento (10 por ciento del aprovechamiento, viales y equipamientos de cesión obligatoria).

c) Encargar la elaboración y tramitación del Proyecto de Urbanización sometiéndolo a aprobación municipal en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual de NN.SS.

d) Constituir la Entidad Urbanística Colaboradora para la conservación de viales y zonas comunes del sector, en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

e) Asegurar el enlace de las obras de infraestructuras interiores con los servicios del municipio.

I.6. Compromisos a contraer entre urbanizador y futuros propietarios.

En los correspondientes documentos translativos del dominio de las parcelas resultantes o de construcciones en su caso, se hará constar las obligaciones asumidas con el Ayuntamiento, si alguna de ellas se hallase pendiente, para que opere la subrogación establecida en la Ley, donde se especifica que el adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los compromisos que hubiere contraído con las Corporaciones Públicas respecto a la urbanización y edificación, así como la obligatoriedad de los adquirentes de integrarse en la Entidad de Conservación.

I.7. Garantía del exacto cumplimiento.

La garantía, a fin de asegurar la obligación de urbanizar, exigida en el apartado c), del art. 46, será del siete por ciento del presupuesto del Proyecto de Urbanización. Requisito éste sin el cual no se podrá iniciar ningún trabajo en el área de actuación.

La garantía se constituirá ante el Ayuntamiento en cualquiera de las modalidades y formas establecidas en el artículo citado y que son las siguientes:

a) En metálico.

b) En valores públicos.

c) Mediante aval bancario otorgado por banco oficial o privado, inscrito en el Registro General de Bancos y Banqueros, o por una Caja de Ahorros perteneciente a las Cajas Confederadas o por Entidad Aseguradora.

Cuando por variación de precios o modificación del Proyecto de Urbanización se aumentase el presupuesto de las obras de urbanización, habrá que complementar la garantía inicialmente constituida. La actualización por variación de precios se podrá solicitar cada año como máximo, previo informe de los servicios técnicos municipales.

I.8. Medios económicos con que cuenta el promotor.

Mojácar Hábitat, S.L., entidad que solicita la tramitación de estos documentos, a través de su representante, manifiesta disponer de los medios económicos suficientes para hacer frente a los gastos que originen las obras de urbanización.

De hecho, el valor de mercado de la finca es muy superior a los costes de urbanización, lo cual permitiría mediante préstamo hipotecario, cubrir la inversión. Como el proyecto de reparcelación se aprobará antes del inicio de las obras de urbanización, la salida al mercado del suelo lucrativo con la garantía legal necesaria permitiría ir recuperando la inversión y por tanto disminuir o liquidar el importe del préstamo.

Como prueba de solvencia económica se adjunta certificado de determinada entidad financiera.

ANEXO II

CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 72/1992 (BOJA 23.5.92). ELIMINACIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

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 núm. 44 de 23 de mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA núm. 50 de 6 de junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA núm. 70 de 23 de julio de 1992).

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA



Entrada en vigor del Decreto 72/1992.

- Publicación: 23 de mayo de 1992.

- Vigencia: 23 de julio de 1992.

Régimen transitorio (Decreto 133/1992):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de julio de 1992.

b) 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.

c) 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:

a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación
 Redacción de proyectos de urbanización
 (rellenar Anexo I)

b) Obras de infraestructura y urbanización
 Mobiliario urbano.
 (rellenar Anexo I)

c) 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)

d) 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, sólo apartados indicados *)

e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias
 Anexo V (No redactado)

Tipo de actuación:

1. Nueva Construcción

2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo)

3. 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.

NOTAS: 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	Trazado y Diseño	
Peatonales de uso comunitario	- Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	1,20
	- Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	Si
	- Pendiente transversal $\leq 2\%$.	Si
	- Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	Si
	Pavimentos:	
	- Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	Si
	- Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	Si
	- 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.) $\leq 8\%$.	Si
	- Pendiente transversal $\leq 2\%$.	Si
Vado para paso peatones	- Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	Si
	- Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	Si
	- Anchura $\geq 1,80$ mts.	Si
	- Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	
* Pasos de peatones (No en zonas exteriores de viviendas)	- Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	
	- Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	
Escaleras	- Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	
	- Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	Si
	- Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa.	Si
	- Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	Si
	- Dimensiones Huella ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior) Contrahuella ≤ 16 cms. Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts.	Si
	- Tramos ≤ 16 peldaños.	Si
	- No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escales compensadas.	Si
	- Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	Si
	- Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	Si
	- Huellas con material antideslizante.	Si

	Norma	Proyecto
	- Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	Si

ANEXO I

INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura

	Norma	Proyecto
Rampa	- Directriz recta o ligeramente curva.	
	- Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	
	- Pavimento antideslizante.	
	- Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) $\leq 12\%$. (recorrido ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$. transversal $\leq 2\%$.	
	- 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 ó fracción.	Si
	- Situación próxima a los accesos peatonales.	Si
	- Estarán señalizadas.	Si
	- Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	Si

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.	Si Si
	- La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	Si
	- No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	Si
	- Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	Si
	- Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalarán 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.	Si
	- Donde haya asientos, al menos un 2% tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.	Si
	- Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	Si
	- Altura de boca de buzones 90 cms.	Si
	- En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	Si

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 BIC, 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.

IV. Ordenanzas

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SITUACIÓN: LA MATA-LOS MINGRANOS, MOJÁCAR (ALMERÍA)
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR
(A INSTANCIA DE MOJÁCAR HÁBITAT, S.L.)

IV. ORDENANZAS. CONTENIDO.

1. GENERALIDADES.

- 1.1. Encuadre.
- 1.2. Objetivos.
- 1.3. Ambito.
- 1.4. Vigencia.
- 1.5. Documentación, competencia e interpretación.
- 1.6. Calificación del suelo.
- 1.7. Edificabilidad.
- 1.8. Zonificación y usos del suelo.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- 2.1. Instrumentos complementarios de ordenación.
- 2.2. Instrumentos de gestión. Sistemas de actuación.
- 2.3. Instrumentos de ejecución.
- 2.4. Ejecución material de las obras.

3. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- 3.1. Condiciones generales.
- 3.2. Condiciones particulares.

4. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

- 4.1. Condiciones de las parcelas.
- 4.2. Condiciones de la edificación.

5. CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA.

- 5.1. Delimitación de zonas.
- 5.2. Zona U-3-RA, Residencial Adosada o Plurifamiliar.
- 5.3. Zona U-3-RU, Residencial Unifamiliar.
- 5.4. Zona I-S, Infraestructura.
- 5.5. Zona U-5-EQ, Equipamiento Genérico.
- 5.6. Zona EL, Espacios Libres.

IV. Ordenanzas

1. Generalidades.

1.1. Encuadre.

Las siguientes Ordenanzas, referidas al ámbito del nuevo sector de suelo urbanizable ordenado, son de contenido similar a las incluidas para el suelo urbano costero en las vigentes Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal de Mojácar, y una vez aprobadas conforme con la legislación urbanística, son obligatorias y vinculantes para Administración y ciudadanos.

1.2. Objetivos.

La presente Modificación Puntual contiene la ordenación del nuevo sector La Mata-Los Mingranos y el establecimiento de las condiciones para su desarrollo. El objetivo general de las ordenanzas es la reglamentación de las intervenciones y uso de los terrenos y de la edificación.

1.3. Ámbito.

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial definido en la documentación gráfica que se corresponde con el sector así definido, clasificado como Suelo Urbanizable Ordenado de uso residencial.

1.4. Vigencia.

Entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de la Aprobación Definitiva de esta Modificación Puntual por parte de Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Almería. En todo caso la vigencia será indefinida.

1.5. Documentación, competencia e interpretación.

La presente Modificación Puntual de NN.SS. está compuesta por los siguientes documentos: Memoria, Planos, Ordenanzas, Plan de Etapas y Estudio Económico y Financiero. Constituirán documentos de referencia para la mejor interpretación del contenido y alcance de esta Modificación de Normas.

Las presentes Ordenanzas regulan los diversos aspectos del desarrollo urbano del territorio y teniendo como referencia los planos de proyecto adjuntos. Estos documentos junto con el Plan de Etapas son de obligado cumplimiento. Para su interpretación, o en caso de discrepancia prevalecerá la documentación escrita sobre la gráfica, la mayor escala sobre la menor y la cota sobre la medición a escala. Salvo los recursos que procedan, es competencia del Ayuntamiento de Mojácar la interpretación de estos documentos, así como el desempeño de las funciones que permitan otorgar licencias de construcción, quedando a su responsabilidad el control de los proyectos, aplicación de las sanciones a los infractores y, en general, todos los actos que contempla la legislación y reglamentación vigentes en materia de ordenación de suelo y edificación.

1.6. Calificación del suelo.

Una vez publicada en el BOP la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, la totalidad de los terrenos tendrán la calificación de urbanos, pero no tendrán la consideración de solar hasta que no se realice o se garantice la construcción de los viales y de las redes de infraestructura y servicios.

1.7. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela se indica para el uso dominante, siendo la misma para el resto de usos compatibles.

1.8. Zonificación y usos del suelo.

Por medio de esta documentación, una vez se apruebe definitivamente, el uso dominante en los terrenos incluidos en el ámbito del Sector La Mata-Los Mingranos es el residencial en todas sus categorías. Asimismo se permiten los usos siguientes: Dotacional, de comunicación, aparcamiento, comercial y otros usos terciarios o de servicios de pequeña entidad.

1.8.1. Usos permitidos.

En función de las zonas establecidas en los planos, podrán implantarse los usos incluidos en algunos de los grupos que se relacionan:

a) Residencial.

En todos los solares de uso privado el uso preferente será el residencial en todas las formas previstas en las vigentes Normas Subsidiarias y de acuerdo con lo especificado en la Ordenanza particular de cada zona.

b) Comercial, oficinas y artesanía.

Estos usos son permitidos en edificio exclusivo, o en el mismo edificio caso de estar justificada su relación con el uso preferente.

c) Centros Docentes y Servicios de Interés Público y Social.

Corresponde este grupo a las actividades de carácter educativo o social previstas por el Anexo del Reglamento de Planeamiento para las dotaciones de terrenos asignados a tales caracteres.

Serán usos dedicados a satisfacer necesidades colectivas del Sector, considerándose a estos efectos los siguientes:

- Prestación de servicios públicos docentes, asistenciales, deportivos, sanitarios, culturales, administrativos, religiosos o recreativos.
- Centros de exposición y divulgación colectiva de actividades culturales.

Este uso, de forma genérica, se establece en la zona reservada a tal efecto, sin perjuicio de su compatibilidad en zonas de uso residencial.

La altura mínima libre de suelo a techo en estos locales no podrá ser inferior a tres metros.

d) Zonas Verdes y Espacios Libres.

Está formado por los terrenos destinados a arbolado y jardinería, con el objeto de mejorar las condiciones ambientales del espacio urbano y permitir el desarrollo de juegos infantiles y esparcimiento de carácter público de los ciudadanos; no podrá disponerse en ellos edificación alguna, permitiéndose pequeños quioscos y demás servicios de carácter temporal y de poca entidad. Para ello, contará con los elementos necesarios de amueblamiento urbano.

Se consideran como uso de infraestructura aquellos terrenos que alberguen las instalaciones generales del sector, como transformadores de electricidad, etc.

1.8.2. Usos compatibles.

En el plano de zonificación se establece el ámbito territorial de las zonas en que se divide el sector a los efectos de asignación de los usos permitidos. Dentro de cada una de las zonas se permitirán exclusivamente los usos antes señalados, si bien se establecen las siguientes compatibilidades de usos alternativos, compatibles con el principal y que son los siguientes:

a) Infraestructura y servicios.

En cualquiera de las zonas se permitirán los usos destinados a centros de servicio afectados a la infraestructura, si bien, únicamente de forma excepcional, podrán implantarse en los espacios libres públicos, debiendo cumplir en tal caso las condiciones establecidas para la edificación en estas zonas.

Se considera siempre compatible, mejor dicho sustituible, el uso de equipamiento social.

b) Uso de garaje.

Este uso será compatible en todo caso con las zonas residenciales.

Los espacios destinados a garaje-estacionamiento mancomunados habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- El acceso desde garaje-estacionamiento a la calle, tendrá la anchura mínima de 3,00 m, teniendo acceso independiente para peatones y siendo el ancho mínimo de este acceso de 1 metro.

- Las rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente y las rampas en curva el 12% medida por la línea media.

- En los accesos directos a aceras, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2% de 5 metros de longitud dentro del edificio, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 m.

- Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros. Sin embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso no será nunca inferior a 20 m².

- Las vías de distribución interiores a los garajes-estacionamientos, deberán tener una anchura mínima de 4,50 m. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de vehículos, que deberán figurar en los Proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

- La altura libre de cada plaza será de al menos 2,20 metros en cualquier punto.

- Se tendrán en cuenta todas las condiciones de accesibilidad, supresión de barreras arquitectónicas, ventilación y evacuación y protección contra incendios según la normativa vigente.

1.8.3. Usos prohibidos.

Sin perjuicio de las compatibilidades explícitamente definidas, se prohíben los siguientes usos:

- a) Hoteles.
- b) Industrias y grandes almacenes.

2. Régimen urbanístico del suelo.

2.1. Instrumentos complementarios de ordenación.

La ejecución que se prevé en esta Modificación Puntual habrá de producirse necesariamente mediante el desarrollo previo del sistema de actuación, en los términos más adelante previstos.

Una vez cubierta esta etapa, se redactará el Proyecto de Reparcelación de acuerdo con la legislación aplicable.

Parcelaciones.

La parcelación urbanística consiste en toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de los terrenos del sector.

Se establece en los planos una parcelación para la totalidad de las áreas edificables. Pudiendo alterarse la parcelación establecida mediante un proyecto de reparcelación cuyo ámbito será como mínimo la manzana completa. Las nuevas parcelaciones resultantes cumplirán las condiciones de parcela mínima de acuerdo con sus peculiaridades e índices de edificabilidad y volumetría.

El proyecto de parcelación, que no podrá afectar a otras condiciones de la ordenación, se tramitará según el procedimiento legalmente establecido y, una vez aprobado, sustituirá en su ámbito al parcelario aquí previsto.

El trámite se reducirá a la obtención de licencia municipal, cuando la modificación que se pretenda introducir al parcelario, por segregación o agrupación, cuente con la aceptación expresada de la totalidad de los propietarios afectados, cumpla las condiciones de parcelación mínima y las condiciones particulares de la parcela en cuanto a dimensiones mínimas y morfología.

En todo caso las modificaciones al parcelario previsto deberán resolver las incidencias con relación a las obras de urbanización y a las acometidas de los servicios urbanos. A estos efectos y cuando el Ayuntamiento lo considere, podrá exigir la aprobación previa de un proyecto de urbanización complementario.

2.2. Instrumentos de gestión. Sistemas de actuación.

Para la gestión urbanística del suelo se establece un polígono único incluyendo la totalidad del sector, aplicándose al mismo el Sistema de Compensación definido en el artículo 129 y siguientes de la LOUA y en el 157 y siguientes del Reglamento de Gestión.

Podrá modificarse el sistema, siempre que se justifique la conveniencia, según lo dispuesto en los art. 109 y 110 de la LOUA.

Se entenderá concluida la gestión de suelo con la inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas y cargas resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente. Dicho acuerdo producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo o su afección a los usos previstos.

Además, en función de lo establecido en la vigente legislación se cederá el 10% del aprovechamiento tipo del sector en los términos y con la localización que se derive del desarrollo

del sistema de actuación, salvo acuerdo concreto entre el promotor de la urbanización y la Corporación Municipal.

2.3. Instrumentos de ejecución.

La ejecución se realizará por medio de proyectos de urbanización y de edificación.

2.3.1. Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización son aquéllos que tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones del planeamiento de desarrollo.

Deberán ajustarse a las condiciones de los artículos 60 a 70 del Reglamento de Planeamiento, siendo el instrumento que regula la ejecución de las obras de infraestructura: Calzadas, Acerados, estacionamientos, red peatonal, ajardinamientos de los espacios libres, abastecimiento de agua potable, puntos de riego e hidrantes de incendios, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y otras análogas.

Los proyectos de urbanización podrán redactarse de forma global en un solo proyecto, o dividirse en dos o más proyectos de manera que se garantice la ejecución de la parte proporcional de cesiones y de las infraestructuras necesarias para la puesta en servicio de la zona o fase cuyo desarrollo se pretende.

La aprobación del/de los correspondiente/s proyecto/s de urbanización será necesaria previamente a la edificación. En ellos, además, se resolverán los enlaces y conexiones con los servicios urbanísticos generales del municipio, acreditando capacidad suficiente para atender el aumento de prestaciones.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones de ordenación, sin perjuicio de que puedan efectuar las necesarias adaptaciones de detalle requeridas por las características del suelo o subsuelo en la ejecución de las obras, debiendo tener en cuenta las determinaciones que en cuanto a dotaciones, trazado y características de los servicios aquí se contemplan.

No podrán concederse licencias de edificación en tanto no se ejecuten la totalidad de las obras de urbanización necesarias para dotar de todos los servicios urbanos a las parcelas que se pretenden edificar, o excepcionalmente se cumplan las condiciones del art. 40 del Reglamento de Planeamiento.

2.3.2. Proyectos de edificación.

Una vez realizada la urbanización o simultáneamente a ésta, se podrán redactar y autorizar proyectos de edificación, que tendrán como misión el definir todos y cada uno de los aspectos constructivos y de seguridad que regirán la materialización del aprovechamiento urbanístico, cubriendo las exigencias mínimas previstas en la Ley de Ordenación de la Edificación y en el Código Técnico que la desarrolla. Las obras podrán ser: de demolición, de rehabilitación y de nueva planta. En todos los casos se deberá justificar fehacientemente que se cumplen y no se sobrepasan los parámetros de aplicación.

Los proyectos de edificación deberán tener la documentación mínima indicada en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. y su autorización mediante concesión de Licencia Municipal corresponderá al Ayuntamiento.

2.4. Ejecución material de las obras.

La ejecución material de las obras de urbanización corresponde a la entidad promotora, al no ser necesaria la constitución de la Junta de Compensación por tratarse de propietario único.

La ejecución material de las obras de edificación corresponde a los propietarios de las parcelas.

Para la ejecución de las obras de urbanización se establece un plazo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

El Ayuntamiento comprobará durante su ejecución, la conformidad de las obras con el proyecto de urbanización aprobado. Con este objeto, podrá nombrar, a sus expensas, un técnico que efectúe el seguimiento, inspección y control de las mismas.

Una vez finalizadas procederá a la recepción provisional de las mismas, en el plazo de un mes desde su solicitud por el promotor.

Transcurrido dicho plazo sin proceder a la recepción sin que medie causa justificada, el promotor fijará la fecha de la misma, notificándola fehacientemente al Ayuntamiento con tres días de antelación. En este caso la falta de comparecencia del representante municipal, no impedirá que se lleve a cabo la recepción con validez a todos los efectos.

La recepción definitiva se producirá en el plazo de un año desde la provisional, siguiéndose el mismo procedimiento y plazos.

Si durante los plazos establecidos aparecieran defectos imputables a la ejecución de las obras, éstos serán subsanados por la promotora, no así los derivados de la falta de vigilancia y conservación de las mismas desde la recepción provisional, que serán a cargo del Ayuntamiento.

3. Condiciones de urbanización.

3.1. Condiciones generales.

Las obras de urbanización deberán ajustarse en cuanto a exigencias y dotaciones de servicios, a las condiciones aquí establecidas o en su defecto, a las contenidas en las Normas Subsidiarias de Mojácar.

En el desarrollo y ejecución de la urbanización deberán respetarse los trazados y secciones viarias definidas en los planos adjuntos, salvo aprobación previa de alguna modificación según lo establecido en las presentes Ordenanzas.

Los trazados y dotaciones de las redes de servicios y puntos de alumbrado podrán ser modificados por el proyecto de urbanización en función de exigencias de cálculo o constructivas, manteniendo sin embargo los servicios establecidos en las distintas parcelas.

Las acometidas a los distintos servicios tendrán su materialización en taquillas o arquetas de acometida previstas para el enganche y dispuestas según se expresa en los planos.

La ordenación de las zonas verdes y deportivas contenidas en el Plan tiene carácter orientativo y podrá ser modificada por el proyecto de urbanización sin alterar el destino de las mismas.

El diseño de las obras de urbanización cumplirá con el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía. Refiriéndose en concreto a las siguientes limitaciones:

3.1.1. Itinerarios peatonales.

El ancho mínimo de los espacios públicos destinados al paso de peatones será de 1,20 m. Aunque las aceras mínimas son de 1,50 m de anchura.

La altura de los bordillos no superará los 12 cm. En los pasos de peatones y esquinas de calles se llevarán al nivel del pavimento de la calzada con rampas para permitir la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

El pavimento de estas zonas será antideslizante cambiándose la textura y el color de dicho pavimento en las esquinas, pasos de peatones y paradas de autobuses.

Si en estos itinerarios existieran árboles, éstos dispondrán de alcorques con rejillas al nivel del pavimento. Estas rejillas tendrán una abertura máxima de 2 cm.

Los vados para entrada y salida de vehículos, que sean atravesados por itinerarios peatonales, tendrán una pendiente transversal al itinerario inferior al 2%.

La pendiente longitudinal en tramos inferiores a 3,00 m no superará el 12%; en el caso de tramos de longitud igual o superior a 3,00 m la pendiente no será superior al 8%.

3.1.2. Pasos de peatones.

En los pasos de peatones el desnivel entre la calzada y el acerado se salvará mediante una rampa que cumplirá los requisitos indicados anteriormente.

Si el paso de peatones está cruzado transversalmente por una isleta existente en la calzada, el pavimento de esta isleta se encontrará al mismo nivel que el pavimento de la calzada.

En los pasos de peatones de largo recorrido en que sea necesario disponer isletas intermedias, éstas tendrán una anchura mínima de 1,80 m, siendo su longitud no menor de 3,20 m, situándose siempre el pavimento de la isleta a la altura del de la calzada.

3.1.3. Escaleras.

Las escaleras se diseñarán preferentemente con directriz recta o en su defecto con una directriz ligeramente curva. Las dimensiones de la huella no serán inferiores a los 30 cm medidos en el eje de la escalera o a 40 cm del borde interior en el caso de escalera curva.

La contrahuella no superará los 16 cm de altura.

Quedan terminantemente prohibidas las escaleras compensadas así como las mesetas partidas.

La luz libre de los peldaños no será inferior a 1,20 m. La huella se construirá con material antideslizante. Dispondrán de pasamanos a una altura comprendida entre 90 y 95 cm. Si en los laterales de los peldaños no existen muros se dispondrán barandillas o antepechos de fábrica rematados por un pasamanos.

El número máximo de peldaños por tramo será de 16, debiendo situarse descansillos intermedios de longitud mínima 1,20 m, en el caso de que se necesite mayor número de peldaños.

En ningún caso podrán salvarse desniveles con un único escalón debiendo, en estos casos, utilizarse las rampas.

En el arranque y desembarco de escaleras se dispondrá una banda de 60 cm de anchura mínima con un pavimento diferenciado del resto en textura y color.

3.1.4. Rampas.

Tendrán directriz recta o ligeramente curva siendo su anchura libre mínima de 1,20 m. El pavimento será antideslizante.

Las rampas cuyo recorrido en proyección horizontal sea inferior a 3,00 m tendrán una pendiente menor o igual al 12%.

Si el recorrido en proyección horizontal fuese mayor o igual a 3,00 m la pendiente máxima no superará el 8%. En cualquier caso la pendiente transversal de las rampas no superará el 2%.

Los tramos de rampa no delimitados lateralmente por muros dispondrán de barandillas o antepechos de fábrica, reuniendo estos elementos las mismas características que las definidas para las escaleras.

Las rampas dispondrán a modo de pasamanos de dos barras situadas respectivamente a 70 y 95 cm de altura.

3.1.5. Aparcamientos.

Se reservará una plaza de aparcamiento para personas con movilidad reducida por cada 50 plazas de aparcamiento o fracción.

Estas plazas de aparcamiento estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad así como la prohibición de aparcamiento para personas no discapacitadas.

La accesibilidad a estas plazas de aparcamiento reunirá las condiciones establecidas para itinerarios peatonales. Las dimensiones mínimas para estas plazas de aparcamiento serán de 5,00 x 3,60 m.

3.2. Condiciones particulares.

3.2.1. Suministro y distribución de agua potable.

Como fuente de abastecimiento de agua potable se tomará la red de Galasa, Gestión de Aguas del Levante Almeriense, S.A., con la acometida y en las condiciones que dicha empresa determine.

De partida se acepta un umbral de capacidad de suministro de 10 l./m²/día para la edificación y de 10 m³/Ha/día para los espacios libres. Si bien, en el Proyecto de Urbanización, se definirán las necesidades concretas.

La red de distribución partirá de la ya existente, definida en los planos de información. Su trazado se ajustará a los esquemas previstos y sus características técnicas y constructivas cumplirán la normativa vigente.

Las tuberías serán de polietileno o PVC de presión con junta tórica, estarán homologadas y serán capaces de soportar una presión de 6 Atm. Se dispondrán reforzadas con hormigón cuando discurran por viales bajo calzadas de tráfico rodado y a profundidad inferior a 0,60 m.

Se proyectarán los hidrantes, bocas de incendio y de riego necesarias para el servicio y como mínimo las indicadas en los planos, todas ellas homologadas por el Ayuntamiento.

3.2.2. Saneamiento, depuración y vertido.

Se contempla un sistema separativo con red exclusiva de aguas residuales y conexión a la Red General Municipal. Esta conexión podrá ser objeto de un proyecto específico, paralelo al proyecto de urbanización.

Los conductos serán circulares de hormigón o PVC reforzado discurriendo por la red viaria y con protecciones de hormigón en la zona de tráfico rodado, justificándose en todo caso las soluciones constructivas.

Se preverán cámaras de descarga en las cabeceras de red y pozos cada 70 m y en cambios de dirección y acometidas, que serán registrables con tapa de fundición según modelo municipal.

3.2.3. Suministro de Energía Eléctrica.

Se resolverán los suministros de energía eléctrica para los distintos consumos previstos, en función de los usos, y para el alumbrado público.

Estas instalaciones podrán adaptar sus previsiones en función de datos contrastables previo informe favorable de la Delegación Provincial de Industria, en su defecto se ajustarán a los esquemas indicados en planos y a las siguientes condiciones:

- Deberán ajustarse a la normativa vigente, en especial el REBT y REAT.

- Habrá de justificarse la previsión de carga, tipos de suministro y el compromiso por la compañía eléctrica de la dotación de servicio.

- Se contemplarán las redes subterráneas en alta y baja tensión así como el número mínimo de transformadores previstos en planos que podrán emplazarse en las zonas de retanqueo de la edificación, subterráneos o de superficie, debiendo cumplir en este caso las condiciones estéticas de la edificación.

- El coeficiente de simultaneidad para el cálculo de las líneas será como mínimo de 0,4.

- La red de alta alimentará los centros de transformación y, mediante la red de baja se deberá dar servicio a todas las parcelas.

- Se dispondrán taquillas de acometida adecuadas a los tipos aprobados por la compañía suministradora.

- La red de alumbrado se calculará para un nivel medio de iluminación de 15 lux. El factor medio de uniformidad no será inferior a 0,6 ni el máximo a 0,3.

3.2.4. Viario y aparcamientos.

Se resolverán constructivamente las secciones viarias y bandas de aparcamientos indicados en planos, con los siguientes criterios:

- Salvo expresa aprobación municipal, deberán respetarse las secciones viarias expresadas en los planos.

- En aceras y bandas peatonales podrán proyectarse parterres, respetando un ancho mínimo de circulación peatonal de 1,20 m.

- Se marcarán con rigola las bandas de aparcamientos indicadas en planos y se dispondrán las señalizaciones de tráfico necesarias.

- Estará prevista la evacuación de aguas pluviales superficialmente a través de calles para lo cual se les ha dotado de las pendientes necesarias.

- El pavimento de las zonas de tráfico rodado será de aglo-

merado asfáltico, preferentemente en caliente, justificándose las soluciones constructivas. Las zonas peatonales podrán pavimentarse con baldosas de piedra natural, hidráulica, terrazos o de hormigón, resolviéndose con bordillos los encuentros en las zonas rodadas y parterres.

- Se resolverán itinerarios con supresión de barreras arquitectónicas según la normativa vigente.

3.2.5. Espacios libres.

La urbanización deberá contemplar los espacios libres y zonas verdes, refiriéndose cuando menos a los siguientes aspectos:

- Plantación de árboles y parterres y sistema de riego por goteo, aspersión o con bocas de riego.

- Tratamiento de suelo y primeras plantaciones en zonas verdes con estudio y solución del sistema de riego y evacuación.

- Alumbrado y mobiliario urbano.

4. Condiciones generales de la edificación.

Estas condiciones serán de aplicación en el ámbito del sector La Mata-Los Mingranos. Sobre ellas siempre prevalecerán las condiciones particulares de cada uso.

4.1. Condiciones de las parcelas.

En el plano de zonificación se establece una parcelación por la que se justifican las soluciones de acometidas de las diferentes redes de servicios. Dicha parcelación podrá modificarse en el proyecto de reparcelación.

En cualquier caso, para los usos lucrativos, se establecen las siguientes condiciones de parcela mínima:

- Superficie mínima = 500 m²

- Lado mínimo de parcela = 12 m.

- Diámetro círculo inscrito tangente a lado menor: 12 m.

4.2. Condiciones de la edificación.

En todo lo referente a aplicaciones, excepciones y a lo no contemplado en este documento nos remitimos a las Normas Generales de Edificación y Urbanización de las vigentes NN.SS. de Mojácar.

4.2.1. Condiciones de uso.

Las edificaciones e instalaciones habrán de cumplir las condiciones específicas de la legislación o normativa sectorial que fuere de aplicación en función de su uso o actividad y en relación con las parcelas contiguas.

Los usos permitidos de la edificación serán los establecidos para el suelo en cada caso y ya desarrollados en el apartado de zonificación.

4.2.2. Alineaciones y retranqueos.

En los planos de ordenación se señalan las alineaciones oficiales exteriores o de calle, que fijan el límite entre los espacios públicos y privados.

La edificación en el interior de las parcelas guardará el retranqueo que se fije en la Ordenanza de cada zona contado desde el lindero o desde fachada. En el caso de proximidad a carretera, la alineación de edificación vendrá marcada por el Reglamento que le afecte, según la titularidad de dicha carretera.

4.2.3. Ocupación.

Se define la ocupación como la parte de parcela que se puede construir en cada planta. Queda determinada para cada zona o parcela por un coeficiente que relaciona la superficie interior de la proyección horizontal de la edificación con la superficie de la parcela, expresándose en tanto por ciento. En todo caso la ocupación no será mayor de la resultante de los retranqueos obligatorios, aunque por la aplicación del coeficiente así sucediera.

La ocupación así definida suele coincidir con la superficie edificable en la planta baja. Por analogía se extiende el

concepto a otras plantas distintas de la baja, en las cuales la limitación u ocupación máxima también podría ser distinta.

La ocupación máxima para cada planta y la superficie edificable serán las establecidas en sus condiciones particulares.

4.2.4. Edificabilidad máxima.

Se define la edificabilidad máxima en m^2/m^2 como la relación entre la total superficie sobre rasante que puede construirse en cada parcela y la superficie de dicha parcela. Se establece en las condiciones particulares para cada zona, mediante un coeficiente.

A efectos de cálculo de edificabilidad serán computables todos los espacios construidos cerrados situados por encima de la rasante de la acera o del terreno natural si se trata de ladera. Asimismo serán computables al cien por cien (100%) los espacios cubiertos y cerrados por tres o más lados, y al cincuenta por ciento (50%), los cerrados únicamente por dos o menos lados.

4.2.5. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación se limita a dos plantas y 8 metros de altura. Se medirá desde la acera o desde la rasante del terreno en caso de edificación en ladera.

4.2.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Sobre la altura máxima se permiten las cajas de escaleras y los patios de luces.

Sólo se admitirá una única construcción sobre la cubierta que englobará obligatoriamente todas las instalaciones que se ubiquen en ella tales como depósitos, escalera de acceso, etc., siempre que su superficie no supere el 20% de ocupación en planta de la total superficie construida y esté retranqueada un mínimo de 3 metros respecto de la alineación de calle.

4.2.7. Sótanos y semisótanos.

Dentro de las áreas edificadas establecidas podrán construirse sótanos o semisótanos. Los sótanos o semisótanos no se computarán a efectos de edificabilidad siempre que la cara inferior del forjado del techo se disponga a menos de 1,00 m de la rasante de la calle a la que hace frente la parcela ni a cualquier patio interior que se puede realizar. En las calles en pendiente, empezará a computar, tanto en altura como en número de plantas, a partir del punto en que deje de cumplirse la condición anterior, y por tanto se contabilizará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

Los espacios construidos bajo rasante podrán destinarse a garajes, almacenes, alojamiento de instalaciones de climatización u otras análogas, no pudiendo alojar en ningún caso viviendas.

Deberán cumplir las condiciones establecidas por la normativa sectorial vigente, en particular las relativas a condiciones de ventilación, evacuación y protección contra incendios.

4.2.8. Viviendas.

Las viviendas se dispondrán a un nivel superior a la rasante de la calle o del terreno si se edifica en ladera, y cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que fueren de aplicación según la normativa específica vigente, y como mínimo las indicadas en la Orden del Ministerio de la Vivienda de 29 de febrero de 1944.

Todas las dependencias habitables tendrán luz y ventilación al exterior y contarán al menos, con la estancia o comedor y un dormitorio con huecos de luz a la vía pública o bien a un espacio libre en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro mínimo de 15 m.

En lo referente a calidades y exigencias mínimas se estará a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación CTE, en desarrollo de la Ley de Ordenación de la Edificación LOE.

4.2.9. Aparcamientos.

Las nuevas edificaciones deberán disponer en el interior de parcela, cubierta o al aire libre, una plaza de aparcamiento por cada vivienda, o dos plazas si se trata de parcelas unifamiliares, que junto con las plazas situadas en los viales completan las necesidades previstas en la LOUA (art .17.3).

Cuando estos aparcamientos se sitúen en sótanos o semisótanos de uso colectivo y el acceso de vehículos se prevea por medio de rampas, éstas deberán tener una pendiente

máxima del 16% si son rectas y del 12% medida por la línea media si son curvas, con un ancho mínimo de 3 m.

En los accesos directos a aceras, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2% de 5 metros de longitud dentro de la parcela o edificio, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros.

Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros. Sin embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso no será nunca inferior a 20 m^2 .

Las vías interiores de distribución a los garajes-estacionamientos, deberán tener una anchura mínima de 4,50 m. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de vehículos, y deberán figurar en los Proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

Para garajes de viviendas unifamiliares o de uso individual se permitirán pendientes mayores y no se limitan las dimensiones.

4.2.10. Cercas, vallas y cerramientos de parcela.

Todas las parcelas una vez edificadas deberán quedar valladas en todo su perímetro. Las cercas entre parcelas podrán ser ciegas, con alambradas, mallazos o similares, contando con una altura mínima de 1 m y máxima de 2,5 metros desde la cota más alta del terreno contiguo. En caso de cerramientos ciegos se adoptarán soluciones constructivas que aseguren su solidez y contarán con revestimiento o pintura de acabado.

Los cerramientos a calle oficial, espacio libre público o al exterior del sector, deberán coincidir con la alineación oficial en cada caso establecida. En estos casos cuando los espacios interiores tengan un tratamiento ajardinado podrán utilizarse verjas, cercas o vallas no opacas de altura no superior a 2,50 m. En caso de producirse vistas a espacios no ajardinados se dispondrá un máximo de 1,20 m de cerramiento ciego revestido o pintado disponiendo sobre él y hasta un máximo de 2,5 m, otros elementos no opacos acompañados por setos vegetales.

4.2.11. Condiciones estéticas.

Los volúmenes edificados deberán componerse evitando o reduciendo medianerías vistas que en todo caso habrán de ser tratadas como las fachadas, contando con los revestimientos, pinturas o acabados necesarios para producir una imagen de obra ya acabada.

Los espacios interiores de parcela no edificados y vistos desde el exterior, habrán de tener tratamiento como zonas ajardinadas o zonas de aparcamientos, recibiendo el mismo tratamiento que el resto de la fachada.

5. Condiciones particulares para cada zona.

5.1. Delimitación de zonas.

A los efectos de las presentes Ordenanzas se consideran las siguientes zonas/ordenanzas definidas en el plano de zonificación:

U-3-RA: Residencial adosada o plurifamiliar.

U-3-RU: Residencial Unifamiliar.

I-S: Infraestructura.

U-5-EQ: Equipamiento.

EL: Espacio Libre.

Las condiciones particulares se detallan a continuación.

5.2. Zona U-3-RA, Residencial Adosada o Plurifamiliar.

Comprende la manzana o parcela A señalada en el plano correspondiente, la cual se reserva para la construcción de viviendas de protección oficial.

Uso preferente: Vivienda agrupada (adosada o plurifamiliar).

Compatibilidad de tipología: unifamiliar aislada.

Parcela mínima:

- 3.000 m² en viv. agrupada y
- 500 m² en unifamiliar, en caso de segregación.

Ocupación: 30%.

Edificabilidad: 0,645 m²/m².

Altura máxima: Dos plantas, 8,00 metros.

Retranqueo a fachada o a espacio libre público: 3 metros.

Retranqueo a linderos: 3 metros.

5.3. Zona U-3-RU, Residencial Unifamiliar.

Comprende el resto de las manzanas o lotes B, C, D, E, F, G, H, I, J y K señaladas en el plano correspondiente.

Uso preferente: Vivienda unifamiliar aislada.

Compatibilidad de tipología: Adosada o pareada (manteniendo la densidad de 1 viv./parcela mínima).

Parcela mínima: 500 m².

Ocupación: 30%.

Edificabilidad: 0,437 m²/m².

Altura máxima: Dos plantas, 8,00 metros.

Retranqueo a fachada: 3 metros.

Retranqueo a linderos: 3 metros. Nota. En algunas parcelas unifamiliares en ladera, se ha fijado un límite superior de edificación, el cual prevalecerá sobre cualquier retranqueo.

5.4. Zona I-S, Infraestructura.

Comprende las parcelas así señaladas en el plano correspondiente.

Uso: Depósitos, centros de transformación de electricidad, etc.

Parcela mínima: No se define.

Ocupación: No se define.

Edificabilidad: No se define.

Altura máxima: Una planta, 4,00 metros.

Retranqueo a fachada o a espacio libre público: 1,50 metros.

Retranqueo a linderos: 1,50 metros.

No se definen la parcela mínima, ni la ocupación ni la edificabilidad por no tener carácter lucrativo, y de ninguna forma computará como aprovechamiento.

5.5. Zona U-5-EQ, Equipamiento Genérico.

5.5.1. Definición y criterios.

Comprende las parcelas indicadas en el plano de zonificación como equipamiento genérico.

5.5.2. Condiciones de uso.

Equipamientos de carácter comercial, social y docente.

Compatibles los demás usos de carácter dotacional, como sanitario, asistencial, cultural, deportivo, etc.

5.5.3. Condiciones de la edificación.

Parcela mínima	No se define
Edificabilidad	1,00 m ² /m ²
Altura máxima	2 plantas/8 m
Ocupación máxima	60%
Retranqueo a fachada	3,00 m
Retranqueo a linderos	1,50 m

5.6. Zona EL, Espacios Libres.

5.6.1. Definición y criterios.

Comprende las parcelas indicadas en el plano de zonificación como parques y jardines, como jardines niños o como espacios libres.

5.6.2. Condiciones de uso.

Áreas de juego, jardines y zonas de esparcimiento al aire libre.

5.6.3. Condiciones de edificación.

Con carácter general se prohíbe la edificación en estas zonas; sin embargo excepcionalmente podrán autorizarse pequeñas edificaciones o quioscos de carácter provisional con el único fin de albergar servicios de apoyo al recreo o esparcimiento. No

se definen parámetros edificatorios pues quedará a criterio del Ayuntamiento en función de la necesidad del momento.

Las condiciones para su construcción y explotación deberán ser en todo caso objeto de concesión administrativa derivada de concurso público y sujetas a las Ordenanzas Municipales al respecto. También se permitirán las edificaciones al servicio de la infraestructura, siempre que su situación resulte necesaria para el normal funcionamiento de las instalaciones.

En estos supuestos excepcionales la edificación se ajustará exactamente a las condiciones del servicio, debiendo integrarse en la ordenación, tratamiento y planeamiento de la zona.

En las áreas para ajardinar se plantarán especies autóctonas existentes en la zona y especialmente resistentes.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA SUELO URBANIZABLE ORDENADO

V. PLAN DE ETAPAS. CONTENIDO.

0. PREÁMBULO.

1. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.

1.1. Sistema de ejecución.

1.2. Delimitación de unidades de ejecución.

2. ETAPAS DE LA EJECUCIÓN.

2.1. Duración de las obras de ejecución.

2.2. Etapa única.

3. DISPOSICIÓN FINAL.

V. Plan de etapas.

0. Preámbulo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento, se ha de redactar un Plan de Etapas para la ejecución de las obras de urbanización del sector ordenado. Dicho documento ha de describir detalladamente lo reflejado en el correspondiente plano de documentación gráfica.

El Plan de Etapas tiene que justificar la coherencia de éste con las restantes determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y se han de prever para cada etapa los siguientes aspectos:

a) Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.

b) Las obras de urbanización correspondientes.

c) Las puestas en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deben establecerse a medida que se urbanice.

d) La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

1. Gestión y desarrollo del sector.

1.1. Sistema de ejecución.

El Sector La Mata-Los Mingranos se ejecutará por el sistema de compensación, caso particular de propietario único.

De acuerdo con lo regulado en los artículos 172 y 173 del Reglamento de Gestión Urbanística, la promotora formulará un Proyecto de Reparcelación en el que se localizarán los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, así como la localización de las parcelas edificables. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación hecha por el órgano actuante producirá la cesión de derechos a la Administración, en pleno dominio, y libre de cargas de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria a tenor de lo regulado en el art. 174.4 en concordancia con los artículos 179 y 180 del citado Reglamento de Gestión Urbanística.

1.2. Delimitación de unidades de ejecución.

En este sector no se establece delimitación de unidades de ejecución.

La delimitación de unidades de ejecución, si fuere necesaria, se ajustará en su caso a lo dispuesto en los artículos 105 y siguientes de la LOUA.

2. Etapas de la ejecución.

2.1. Duración de las obras de ejecución.

El período previsto para la ejecución de las obras de urbanización es de tres años, se realizará en una sola etapa aunque, por causas ordinarias o extraordinarias debidamente justificadas ante el Ayuntamiento, podrá prorrogarse o revisarse.

2.2. Etapa única.

La duración de la etapa de ejecución de las obras de urbanización será de tres años contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y comprende:

- Ejecución completa de los viales asegurándose la comunicación con la red viaria general.
- Ejecución hasta puesta en servicio de las redes de:

Abastecimiento de agua potable.

Saneamiento.

Baja tensión.

Alumbrado público.

Telecomunicaciones.

Puesta en servicio de las reservas de suelo.

3. Disposición final.

Los Planos, Memoria, Ordenanzas, Plan de Etapas y Estudio Económico y Financiero, que comprenden esta documentación, constituyen los documentos justificativos que, para el sector en cuestión, completan y adaptan las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Mojácar, de los cuales se guarda copia en el archivo del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA SUELO URBANIZABLE ORDENADO

VI. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. CONTENIDO.

1. OBJETO DEL ESTUDIO ECONÓMICO.

2. EVALUACIÓN DE COSTOS.

3. ESTUDIO ECONÓMICO.

4. ESTUDIO FINANCIERO.

5. VIABILIDAD ECONÓMICA.

5.1. Repercusión de los costes de urbanización por m² de parcela.

5.2. Repercusión del coste de urbanización por m² edificable.

6. PRESUPUESTO.

VI. Estudio económico financiero.

1. Objeto del estudio económico.

Se redacta el presente Estudio Económico Financiero de conformidad con lo establecido en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento con objeto de evaluar económicamente el costo de las obras de urbanización, considerando la siguiente descomposición en capítulos:

- Red viaria y peatonal: Explanación, pavimentación, bordillos, acerados y señalización.
- Red de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de saneamiento.
- Red de distribución de energía eléctrica y telecomunicaciones.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano.

2. Evaluación de costos.

Partimos de un cuadro de valoraciones unitarias de la ejecución material de los distintos servicios, determinado sobre la base de datos de costos reales y referidos a la unidad de medición usual, para traducirlos a euros/m² en los distintos elementos a urbanizar.

A los módulos en euros/m² se aplica en cada caso la medición correspondiente a las zonas a tratar en cada fase.

CUADRO DE VALORACIONES UNITARIAS

Concepto	Costo zona verde euros/m ²	Costo viario euros/m ²	Precio unitario euros/Ud.
Explanación y relleno	0,50	2,52	-
Pavimentaciones	2,50	16,80	-
Jardinería	3,37	---	-
Abastecimiento	-	2,10	-
Bocas de riego	0,42	---	-
Hidrantes de incendios	-	0,25	-
Alcantarillado	0,25	2,36	-
Red baja tensión	-	1,68	-
Red de alta tensión	-	1,26	-
C.T.	-	-	12.311,91
Alumbrado público	1,26	2,52	-
Telecomunic.	-	1,68	-

3. Estudio económico.

El estudio económico se resume en el siguiente cuadro.

Capítulo	Total, euros
Movimiento de tierras	106.200
Pavimentaciones	814.200
Jardinería y Mobiliario urb.	70.800
Abastecimiento Agua	271.400
Alcantarillado	295.000
Red de A.T. - B.T.	330.400
Alumbrado público	377.600
Telecomunicaciones	94.400
PEM	2.360.000

4. Estudio financiero.

Según el artículo 129 de la LOUA, las obras de urbanización determinadas por el Plan serán sufragadas por la sociedad promotora del Plan Parcial, por tratarse de propietario único.

5. Viabilidad económica.

5.1. Repercusión de los costes de urbanización por m² de parcela.

Costo total: 2.360.000 euros.

Superficie total de parcelas lucrativas: 62.936,00 m².

Repercusión por m² de parcela: 37,50 euros/m².

5.2. Repercusión del coste de la urbanización por m² edificable.

Costo total: 2.360.000 euros.

Superficie construida máxima lucrativa: 30.690,00 m².

Repercusión por m² edificable: 76,90 euros/m².

Ambas cantidades son aceptables en función de la situación de los terrenos y de los precios actuales del mercado.

6. Presupuesto.

El coste estimado de las obras de urbanización, evaluadas en el presente estudio económico financiero asciende a la cantidad de dos millones trescientos sesenta mil euros (2.360.000 euros).

Almería, 4 de mayo de 2009.- El Delegado (P.A.), el Secretario General, José Enrique Arriola Arriola.