



FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ED-1

FIGURA DE PLANEAMIENTO

- Estudio de Detalle.

DESCRIPCION

- Estudio de Detalle del Plan Parcial Sector 7 de las NN.SS., parcelas P-9 y P-10
- Promotor: Marina de la Torre, S. A.

EMPLAZAMIENTO

- Parcela P-9 y P-10 del Sector 7 de las NN.SS. "Marina de la Torre", playa de Mojácar, Mojácar.

TRAMITACIÓN

- Aprobación Definitiva: 29/04/1997 - Pleno - Ayuntamiento
- Publicación: B.O.P. 22/05/1997

OBJETO - RESUMEN

- Reordenación de volúmenes y completar viales.

CONTENIDO

- Publicación B.O.P., nº 96, de fecha 22/05/1997.
- Copia del acta de Pleno, de fecha 29/04/1997.
- Ordenanzas
- Informe Técnico, Diputación Provincial de Almería, de fecha 18/10/1996.
- Planos.

OBSERVACIONES

El Sector al que pertenece la parcela se encuentra desarrollado con urbanización recepcionada, constituyendo Suelo Urbano Consolidado, según el artículo 45.2.A de la LOUA. (ver expediente PP-6).

3716/97

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMERIA
Area de Servicios Urbanos y Mantenimiento
Obras Públicas y Desarrollo Económico
 Servicio Jurídico-Administrativo y D. Económico

EDICTO DEL AYUNTAMIENTO DE ALMERIA PARA CONCURSO ABIERTO DE LAS OBRAS DE: "CONSERVACION, BACHEO Y REFORMA DE LAS CALZADAS, ACERAS Y ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LAS VIAS PUBLICAS DE LAS BARRIADAS DE LA FUENTECICA Y BARRIO ALTO, COLONIA DE LOS ANGELES Y AVDA. SANTA ISABEL Y ENTORNO".

Aprobado por Decreto de la Alcaldía-Presidencia de fecha 18 de Abril de 1997, el Pliego de Condiciones Técnicas de las obras que a continuación se dirá y aprobados igualmente por Resolución de la Alcaldía-Presidencia de fecha 6 de Mayo de 1997 los Pliegos de Cláusulas Administrativas correspondientes a las obras de: "CONSERVACION, BACHEO Y REFORMA DE LAS CALZADAS, ACERAS Y ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LAS VIAS PUBLICAS DE LAS BARRIADAS DE LA FUENTECICA Y BARRIO ALTO, COLONIA DE LOS ANGELES Y AVDA. SANTA ISABEL Y ENTORNO" y asimismo el expediente de Contratación por el sistema de Concurso Abierto, se anuncia la siguiente licitación:

- a) **Objeto:** el indicado.
- b) **Tipo:** CIENTO SESENTA MILLONES (160.000.000) de Pesetas, importe del presupuesto total de las obras, incluido I.V.A..
- c) **Plazo de ejecución:** DIEZ (10) meses.
- d) **Publicidad:** Toda la documentación del expediente se encuentra a disposición de los interesados en el Area arriba mencionada, para su examen, en horas de 9 a 13, desde la publicación de esta convocatoria en el B.O.P., durante el plazo de Veintiséis (26) días, que se establece para la Presentación de Plicas, teniendo en cuenta que los primeros ocho días serán, también, de exposición al público de los Pliegos de Cláusulas Administrativas y de Condiciones Técnicas, para la presentación de alegaciones, en cuyo caso se interrumpirá el plazo de licitación; caso de no formularse reclamaciones, quedarán aprobados los mismos definitivamente.
- e) **Clasificación del Contratista:** Grupo G, Subgrupo 6, Categoría e.
- f) **Fianza Provisional:** Ascende al 2% del Presupuesto del Contrato. (Quedan dispensados los contratistas que acredite la clasificación exigida).
- g) **Fianza Definitiva:** Ascende al 4% del Presupuesto del Contrato.
- h) **Proposiciones:** El modelo de la proposición, así como los documentos que deberán acompañarse en el sobre, se especifican en los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares, si bien quedan dispensados de esta obligación aquellos licitadores que los tengan acreditados en el Registro de Contratistas que obra en el Servicio Jurídico del Area de Obras Públicas, debiendo presentar a tal efecto en el sobre de la Documentación Administrativa un certificado expedido por el Servicio señalado.
- i) **Apertura de Plicas:** Tendrá lugar a las 12 horas del día hábil siguiente al de finalización de la presentación. Si

coincidiere en sábado, se realizará el lunes siguiente, si es hábil).

j) **Gastos:** El importe de los anuncios y cuantos gastos se ocasionen con motivo de la tramitación y formalización del contrato, serán de cuenta del adjudicatario.

k) **Variantes:** No se admiten variantes o alternativas a la prestación que se contrata, sin perjuicio de valorar las ofertas con arreglo a los criterios objetivos fijados en los Pliegos.

Almería, a 13 de Mayo de 1997.

EL ALCALDE-PRESIDENTE ACCTAL., Antonio Sáez Lozano.

3702/97

AYUNTAMIENTO DE MOJACAR

ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno de Mojácar en sesión extraordinaria celebrada el día 29-04-1997, aprobó Definitivamente el Estudio de Detalle de las Parcelas P-9 y 910 del Sector 7 promovido por Marina de la Torre, S.A., conforme al acuerdo que transcrito literalmente dice:

"Por la Secretaria que suscribe se da lectura a la propuesta de la Alcaldía de fecha 25-04-1997, que literalmente se transcribe:

"PROPUESTA DE LA ALCALDIA.

Atendiendo que el ED es un tipo específico de planeamiento urbanístico que puede formularse en desarrollo de los planes PGOU, NSS, PP, para completar, adaptar o reajustar sus determinaciones, en materia de alineaciones y rasantes y/o para la disposición de volúmenes de edificabilidad.

Atendido que el ED no podrá exceder en su contenido de las funciones que legalmente le son propias, siendo improcedente el ED que intente proyectar cualquier tipo de ordenación urbanística, por fragmentaria que sea, que corresponda a las finalidades de otras modalidades de planeamiento, o alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni el uso y edificabilidad determinados en el Plan.

Atendido que obra en el expediente informe del Arquitecto Técnico Municipal registrado con fecha 18-04-97 y número 2227 en el que se hace constar "El proyecto cumple con los objetivos y determinaciones del Plan Parcial del Sector 7 que lo contiene".

Atendido que durante el plazo de exposición pública no se han formulado alegaciones, y habiendo transcurrido más de dos meses, desde el acuerdo de aprobación inicial, procedería que por el Ayuntamiento pleno se acordara:

1) Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Marina de la Torre, S.A. de las parcelas P-9 y P-10 del sector número 7 condicionando la efectividad o publicación en el B.O.P., a que se aporte el aval del 6% del coste de urbanización de los viales previstos, debiendo aportar proyecto técnico de urbanización que defina las obras, para su tramitación y aprobación si procede.

2) Publicar dicha resolución en el B.O.P. por haberse efectuado en el mismo la publicación de la aprobación inicial así como en el BOJA. de acuerdo con lo establecido en el Art. 124 TRLS."

Tras amplio debate, por unanimidad de los Sres. Concejales Asistentes (diez de los once que componen la Corporación), se aprueba el texto íntegro de la propuesta de que se ha dado cuenta.

Lo que se hace público para la efectividad del mismo, en cumplimiento de lo preceptuado en el Art. 140.6 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En Mojácar, a siete de Mayo de mil novecientos noventa y siete.

EL ALCALDE EN FUNCIONES, Miguel José Abellán Peñuela.

3079/97

AYUNTAMIENTO DE SOMONTIN**EDICTO**

Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el Presupuesto General para el ejercicio de 1997, se expone al público, durante el plazo de quince días hábiles, el expediente completo a efectos de que los interesados que se señalan en el apartado 1 del artículo 151 de la Ley 39/1988, de 28 de Diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, puedan examinarlo y presentar reclamaciones ante el Pleno de la Corporación por los motivos que se indican en el apartado 2 del mismo artículo.

En el supuesto de que en el plazo de exposición pública no se presentaran reclamaciones, el Presupuesto se entenderá definitivamente aprobado.

Somontín, a 11 de Abril de 1997.

EL PRESIDENTE, Rafael Navio García.

3080/97

AYUNTAMIENTO DE SOMONTIN**EDICTO**

Formada por la Intervención la Cuenta General correspondiente al ejercicio de 1996, e informada por la Comisión Especial de Cuentas, se expone al público por un plazo de quince días, durante los cuales, y ocho días más, los interesados podrán presentar reclamaciones, reparos u observaciones.

Somontín, a 11 de Abril de 1997.

EL PRESIDENTE, Rafael Navio García.

3081/97

AYUNTAMIENTO DE VELEZ-BLANCO**EDICTO**

D. Carlos Angel Carrión Navarro, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Vélez-Blanco, Almería.

HACE SABER: Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 20 de Marzo del año actual, acordó imponer contribuciones especiales como consecuencia de la obra electrificación Piar 2ª fase.

Examinando el expediente instruido para la aplicación de contribuciones especiales como consecuencia de las obras de "Electrificación de Pedanía del Piar 2ª fase" y

ATENDIDO que se trata de una obra municipal ordinaria, en suelo no urbanizable que se realiza dentro del ámbito de las competencias locales y que produce un aumento del valor en los inmuebles colindantes.

En armonía con los informes, técnico, jurídico y económico, que sirven de base para la fijación de los elementos necesarios en orden a la determinación de las respectivas cuotas tributarias.

Vistos los artículos 15.1, 17.1 y 34.1 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, se propone al Pleno de la Corporación la adopción del siguiente

ACUERDO

Primero.- Imponer contribuciones especiales como consecuencia de la obra "Electrificación de Pedanía del Piar", cuyo establecimiento y exigencia se legitima por el aumento de valor de los inmuebles del área beneficiada.

Segundo.- Ordenar el tributo concreto para la determinación de sus elementos necesarios en la forma siguiente:

a) El coste previsto de la obra se fija en 5.920.000 Ptas. y el coste soportado por el Ayuntamiento es de 1.058.705 más 10% de gastos de administración y personal que ascienden a la cantidad de 105.870 Pas., siendo en total 1.164.575 Ptas.

b) Se fija la cantidad a repartir entre los beneficiarios en 1.058.705 Ptas. equivalentes al 90 por 100 del coste soportado, atendida la naturaleza de la obra.

Esta cantidad tiene el carácter de mera previsión. Finalizada la obra, si el coste real fuese mayor o menor que el previsto, se tomará aquél a efectos de cálculo de las cuotas, señalando los sujetos pasivos y girando las liquidaciones que procedan.

c) Se aplica como módulo de reparto los metros lineales de la línea de electrificación.

d) Se aprueba la relación de sujetos pasivos y de cuotas individuales resultantes de aplicar a la cantidad a repartir entre los beneficiarios, el valor del módulo aplicable.

e) En lo previsto en este acuerdo, rige la Ordenanza general de contribuciones especiales vigente, a la que nos remitimos expresamente.

Tercero.- Exponer el expediente a información pública en el tablón de anuncios del Ayuntamiento durante treinta días, dentro de los cuales los interesados podrán examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas; asimismo, durante este periodo de exposición al público, los propietarios o titulares afectados podrán constituirse en asociación administrativa de contribuyentes.

Cuarto.- Si no se producen las reclamaciones, el acuerdo se considerará aprobado definitivamente, notificándose individualmente, a cada sujeto pasivo las cuotas que correspondan, si fuese conocido y, en su defecto, mediante edictos, pudiendo formular recurso de reposición ante el Ayuntamiento que podrá versar sobre la procedencia de las contribuciones especiales, el porcentaje del coste que deban satisfacer o las cuotas asignadas.

Vélez-Blanco 17 de Abril de 1997.

EL ALCALDE, Carlos Angel Carrión Navarro.

Reino 27/04/1997



OE8207254

CLASE 8ª

CUARTO.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para que en nombre y representación del Ayuntamiento suscriba la escritura pública de cesión, transcurridos los quince días hábiles a que hace referencia el art. 65.2 de la LRBRL, y el convenio de financiación y ejecución de las obras de construcción del Centro de Enseñanza que se suscriba entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Mojácar.

No obstante la Corporación acordará lo pertinente."

Tras amplio debate, y llegado el turno de la votación, se acuerda aprobar por UNANIMIDAD de los asistentes el presente punto del orden del día.

3.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS P-9 Y P-10 DEL SECTOR 7 PROMOVIDO POR MARINA DE LA TORRE.

Por la Secretaría que suscribe se da lectura a la propuesta de la Alcaldía de fecha 25.04.1997 que literalmente se transcribe:

"PROPUESTA DE LA ALCALDÍA

Atendido que el ED es un tipo específico de planeamiento urbanístico que puede formularse en desarrollo de los planes PGOU, NSS, PP, para completar, adaptar o reajustar sus determinaciones, en materia de alineaciones y rasantes y/o para la disposición de volúmenes de edificabilidad.

Atendido que el ED no podrá exceder en su contenido de las funciones que legalmente le son propias, siendo improcedente el ED que intente proyectar cualquier tipo de ordenación urbanística, por fragmentaria que sea, que corresponda a las finalidades de otras modalidades de planeamiento, o alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni el uso y edificabilidad determinados en el Plan.

Atendido que obra en el expediente informe del Arquitecto Técnico Municipal registrado con fecha 18-04-97 y número 2227 en el que se hace constar "El proyecto cumple con los objetivos y determinaciones del Plan Parcial del Sector 7 que lo contiene".

Atendido que durante el plazo de exposición pública no se han formulado alegaciones, y habiendo transcurrido más de dos meses, desde el acuerdo de aprobación inicial, procedería que por el Ayuntamiento pleno se acordara:

- 1) APROBAR DEFINITIVAMENTE el Estudio de Detalle promovido por Marina de la Torre, S.A. de las parcelas p-9 y p-10 del sector número 7 condicionando la efectividad o publicación en el B.O.P., a que se aporte el aval del 6% del coste de urbanización de los viales previstos, debiendo aportar proyecto técnico de urbanización que defina las obras, para su tramitación y aprobación si procede.

2) Publicar dicha resolución en el B.O.P. por haberse efectuado en el mismo la publicación de la aprobación inicial así como en el B.O.J.A. de acuerdo con lo establecido en el art. 124 TRLS."

Tras amplio debate, por UNANIMIDAD de los Sres. Concejales asistentes (diez de los once que componen la Corporación), se aprueba el texto íntegro de la propuesta de que se ha dado cuenta.

4.- LICENCIAS DE OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Por la Secretaria que suscribe se informa al Pleno Corporativo que en virtud de lo dispuesto en el Decreto 77/94 que regula el ejercicio de las competencias en materia de urbanismo a los Ayuntamientos, esta Corporación es competente por delegación para acordar la AUTORIZACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, mediante resolución definitiva del correspondiente procedimiento, de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como de los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población (art. 16.3.2º LS).

Informado este extremo, pasa a procederse al estudio de las siguientes solicitudes que a continuación se relacionan:

1.- JOSÉ ANTONIO CAPARRÓS SOLER (EXPTE. 195/96)

SOLICITA: LICENCIA URBANÍSTICA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA RURAL.

SITUACIÓN: LAS ALPARATAS (MOJÁCAR)

Obra en el expediente de referencia al informe de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes emitido por el Jefe de la Sección de Planeamiento D. Antonio Galán Perdregosa en cuya valoración final informa lo siguiente:

"Analizado el expediente, proyecto y normativa, se comprueba que se INCUMPLEN los criterios básicos establecidos en cuanto a altura máxima permitida, y no queda justificada, tal y como el informe técnico municipal exigía, la distancia a otras edificaciones. Por todo ello se emite INFORME DESFAVORABLE."

Seguidamente, se da lectura íntegra al informe emitido por el arquitecto técnico municipal que literalmente dice:

"Visto el informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, referido a la tramitación de licencia de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, se observa un error en la apreciación de la normativa urbanística aplicable, aunque ciertamente puede dar lugar a interpretación, pudiendo ser contradictoria al tener una redacción desafortunada."

En el punto b) de la resolución para NU-2 y NU-3, se indica que la altura máxima es una planta, cuando en el apartado a) se indica que se admiten 2 plantas, en el caso de USO VIVIENDA, y una planta para ALMACENES AGRÍCOLAS.

Este técnico (coincide con el equipo redactor) mantiene que debe suprimirse la limitación de una planta en los dos sitios que figura en el apartado b), tal como se apunta en la documentación complementaria a la que fue objeto de apropiación definitiva por la C.P.U. de fecha 29.05.87 y aprobado por el Ayuntamiento Pleno en fecha 11 de diciembre de 1987.

CONC.

Ta
Pe
del RGU, p
riesgo de fo
Ni
suelo no u
además ev
necesidade
Vi
acuerdo:
P
da rural er
S
de lo dispu
de una sen
resolución,
V
2
C
emitido pe
siguiente:
blecidos,
S
tiva que

2.- JUSTIFICACION.-

Se transcribe a continuación lo especificado en el Plan Parcial referente a los Estudios de Detalle.

"ESTUDIOS DE DETALLE.

El Plan Parcial se confecciona con la pormenorización suficiente para que una vez redactado, aprobado y realizado el proyecto de urbanización correspondiente, es decir tengan las parcelas la consideración de solar, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada, pero dada la superficie considerable de algunas parcelas, será necesaria la redacción de estudios de detalle, que podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el plan parcial.

- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones contenidas en el plan parcial.

- Completar, en su caso, la red viaria interior de las parcelas que resultase necesaria para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación se establezca en el propio estudio de detalle."

Es evidente que el caso que nos ocupa se justifica por la tercera finalidad, la cual permite "completar la red viaria interior".

Por otro lado, y como antes se apuntaba, se prevé una próxima división de las parcelas RES-5 y RES-6 en lotes unifamiliares con un tamaño medio ligeramente superior a la parcela mínima.

3.- DETERMINACIONES DE PARTIDA.-

Según el Plan Parcial, a las parcelas RES-5 y RES-6 les afecta la ordenanza III que se transcribe a continuación.

"V.4.3. Ordenanza III. Residencial extensiva.

V.4.3.1. Ambito de aplicación y ordenación.

Esta ordenanza es aplicable a las parcelas RES números 5, 6 y 9.

Ordenación abierta, con retranqueos a linderos y viales mínimos de tres (3) metros.

V.4.3.2. Usos.

- Vivienda unifamiliar aislada.*
- Vivienda unifamiliar adosada.*

- Deportivo.

- Verde.

V.4.3.3. Altura máxima edificación.

Dos (2) plantas o siete (7) metros.

V.4.3.4. Condiciones de aprovechamiento.

- Ocupación máxima: 30% RES 5 y 40% en RES 6 y 9.

- Edificabilidad neta de parcela.- En cada parcela se autorizarán los siguientes aprovechamientos máximos:

<u>Parcela</u>	<u>M2 construídos</u>	<u>Nº viviendas</u>
RES 5	15.200	45
RES 6	13.910	30
RES 9	7.000	15

V.4.3.5. Parcela mínima.

Será de seiscientos (600) metros para el uso de vivienda aislada y tres mil (3.000) metros para el uso de vivienda adosada.

V.4.3.6. Aparcamientos.

En el interior de la parcela, se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda."

De acuerdo con el Proyecto de Compensación, las parcelas RES-5 y RES-6 del Plan Parcial pasan a denominarse

parcelas P9 y P10 respectivamente, y se adjudican a Marina de la Torre, S.A. con las siguientes características:

	<u>Parcela P9</u>	<u>Parcela P10</u>
<i>Uso</i>	<i>Residencial</i>	<i>Residencial</i>
<i>Ordenanza p. parcial</i>	<i>III</i>	<i>III</i>
<i>Superficie total de parcela (m2)</i>	<i>33.849</i>	<i>23.493</i>
<i>Ocupación:</i>		
<i>%</i>	<i>30</i>	<i>40</i>
<i>neta (m2)</i>	<i>10.155</i>	<i>9.397</i>
<i>Edificabilidad:</i>		
<i>m2/m2</i>	<i>0,449</i>	<i>0,592</i>
<i>neta (m2)</i>	<i>15.200</i>	<i>13.910</i>
<i>Nº máx. de viviendas</i>	<i>45</i>	<i>30</i>

Las Normas Subsidiarias de Mojácar establecen unas limitaciones de los Estudios de Detalle, los cuales en virtud de las mismas no podrán en ningún caso:

- “- Modificar la calificación del suelo.*
- Establecer nuevas ordenanzas.*
- Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o equipamientos, de uso tanto público como privado.*
- Aumentar el volumen edificable como resultado de la aplicación de las ordenanzas a la ordenación actualizada o ajustada en relación con la ordenación contenida en las presentes Normas.*

- *Aumentar las alturas, volúmenes y densidades máximos de edificación o las intensidades de uso previstas para el suelo en estas Normas.*

- *Alterar el uso exclusivo o predominante asignado al ámbito del Estudio de Detalle en las presentes Normas."*

4.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.-

Las parcelas P9 y P10 objeto de este Estudio de Detalle están separadas por el vial D definido en el plan parcial.

Dentro de la parcela P9 se prevén: el vial H sensiblemente paralelo al D, y uniendo ambos, los viales H y J, éste último de tipo peatonal.

De forma similar se proyecta el vial K en la parcela P10, el cual se une al vial D a través del vial L, que como el J es peatonal y constituye una prolongación del mismo.

Así pues de la parcela P9 aparecen cuatro lotes (P9A, P9B, P9C y P9D) y de la P10 tres (P10A, P10B y P10C), que permitirán posteriormente una división en parcelas unifamiliares.

Las rasantes indicadas en plano se han previsto intentando conformar una ladera con pendiente lo más uniforme posible para conseguir las mejores vistas al mar en cualquier emplazamiento.

La superficie de suelo inicial queda distribuida de acuerdo con los cuadros siguientes:

Cuadro Parcela P9		Cuadro Parcela P10	
<u>Lote o vial</u>	<u>Superficie</u>	<u>Lote o vial</u>	<u>Superficie</u>
P9A	6.899 m ²	P10A	7.780 m ²
P9B	4.832 m ²	P10B	8.845 m ²
P9C	4.178 m ²	P10C	3.927 m ²
P9D	13.525 m ²	<u>Total Lotes</u>	<u>20.552 m²</u>
<u>Total Lotes</u>	<u>29.434 m²</u>	Vial K	2.635 m ²
Vial H	3.805 m ²	Vial L	306 m ²
Vial I	427 m ²	<u>Total viales</u>	<u>2.941 m²</u>
Vial J	183 m ²	<u>Total P10</u>	<u>23.493 m²</u>
<u>Total viales</u>	<u>4.415 m²</u>		
<u>Total P9</u>	<u>33.849 m²</u>		

La apertura de nuevos viales en las parcelas P9 y P10 (RES 5 y RES 6) completando la red viaria de plan parcial, y la

lógica consideración de suelo con edificabilidad nula para dichos viales, nos lleva a redistribuir la superficie construída global de cada una de las parcelas P9 y P10 entre los nuevos lotes resultantes. Así pues se tiene el siguiente cuadro:

	<u>Superf. suelo</u>	<u>Superf. constr.</u>	<u>Edificabilidad</u>
	m2	m2	m2/m2
P9A	6.899	3.562,72	0,5164
P9B	4.832	2.495,31	0,5164
P9C	4.178	2.157,55	0,5164
P9D	13.525	6.984,42	0,5164
TOTAL P9	29.434	15.200,00 (*)	-----
P10A	7.780	5.265,64	0,6768
P10B	8.845	5.986,49	0,6768
P10C	3.927	2.657,87	0,6768
TOTAL P10	20.552	13.910.00 (*)	-----

(*) De acuerdo con la edificabilidad indicada en el Proyecto de Compensación.

Las parcelas o lotes definidos con la nueva ordenación quedan afectadas por la edificabilidad determinada en el cuadro anterior así como por el resto de condiciones de la ordenanza III.

Junto a la parcela P10C, en la confluencia del vial K de nueva apertura con el vial D de plan parcial, está prevista la ubicación de un centro de transformación que formará parte de la instalación eléctrica, dentro de las obras de urbanización.

5.- CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Con la descripción efectuada, en concordancia con los planos correspondientes, puede comprobarse que no se alteran las limitaciones especificadas en el apartado 3.

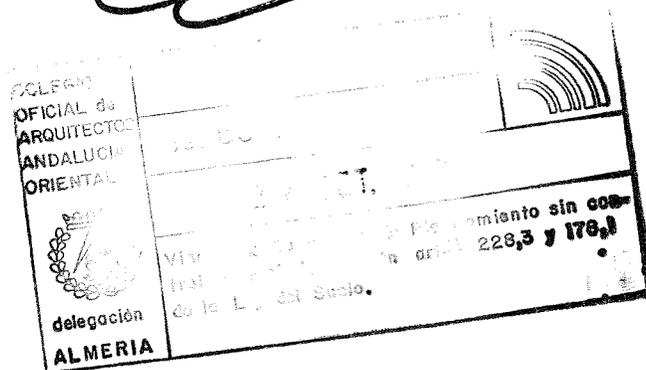
La calificación de suelo, uso, edificabilidad global y ordenanza se mantienen como en el plan parcial; la superficie de viales aumenta con la apertura de nuevas calles.

El número de plazas de aparcamiento era de 68 en el plan parcial y pasa a ser ahora de 77, habiéndose redistribuido las mismas al objeto de facilitar los accesos a las distintas parcelas.

La presente Memoria, con los planos adjuntos y relacionados en la hoja de Contenido, constituyen a juicio del arquitecto redactor la documentación precisa como Estudio de Detalle, que dará lugar a la correspondiente tramitación.

Mojácar, Agosto de 1.996

El Arquitecto,



**ANEXO AL ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS P9 Y P10
SITUACION: MARINA DE LA TORRE, MOJACAR (ALMERIA)
PROPIEDAD: MARINA DE LA TORRE, S. A.
ARQUITECTO: GINES RIDAO GRIMA**

SUBSANACION DE DEFICIENCIAS

Emitido Informe Técnico con fecha 18-OCT-1.996 por la Arquitecta-Jefa de Sección, UTAM-Central, de la Excm. Diputación Provincial de Almería, fotocopia del cual se adjunta, se procede a subsanar punto por punto los reparos formulados en el mismo.

Al punto 2.1.-

Está especificado claramente en la Memoria, apartado 1.- Introducción y Antecedentes, que los terrenos del Sector 7 son propiedad de Marina de la Torre, S.A., autora también del encargo al Arquitecto que suscribe, cuyo domicilio se señala en el mismo apartado.

Se reitera la titularidad de los terrenos en el apartado 3.- Determinaciones de Partida, cuando se expresa que las parcelas RES-5 y RES-6 del Plan Parcial se denominan P9 y P10 en virtud del Proyecto de Compensación “ y se adjudican a Marina de la Torre, S.A.”

Al punto 2.2.-

La formulación del Estudio de Detalle conllevará necesariamente, en este caso, la redacción de un Proyecto de Reparcelación, que podrá tramitarse simultáneamente. En este proyecto se definirán las características, titularidad y cargas de las parcelas y demás superficies que conforman la actuación prevista. La aprobación del citado Proyecto, protocolizado ante Notario, implicará la inscripción de las nuevas fincas resultantes.

Al punto 2.3.-

La titularidad del nuevo viario corresponderá al Ayuntamiento de Mojácar y se formalizará con la inscripción registral a partir del Proyecto de Reparcelación, como ya se ha indicado en el punto anterior.

El coste de las obras de urbanización de los viales nuevos con la implantación de servicios urbanísticos se estima en CUARENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTAS MIL pesetas.

Se aportará al Ayuntamiento la garantía legalmente exigible para la realización de las citadas obras, las cuales se ejecutarán plenamente a cargo de la entidad Marina de la Torre, S.A.

Los costes de mantenimiento de viales y servicios se englobarán en el conjunto de la Urbanización del Sector 7, y será asumido por la Entidad de Conservación a que se hace referencia en el Plan Parcial y en el Proyecto de Compensación.

Al punto 2.4.-

En el último párrafo del apartado 2 de la Memoria se dice “lotes unifamiliares con tamaño medio ligeramente superior a la parcela mínima”. La parcela mínima según el plan parcial es de 600 m2.

Al punto 2.5.-

Número máximo de viviendas sobre parcelas o lotes:

<u>Lote</u>	<u>Nº máx. viv.</u>
P9A	11
P9B	8
P9C	6
P9D	20
Total (P9) 45
P10A	12
P10B	12
P10C	6
Total (P10) 30

Al punto 2.6.-

Según el Proyecto de Urbanización del Sector 7 el centro de transformación estaba previsto en la parcela RES-5 (P9) junto al vial D. Por razones de diseño se cambia la ubicación del mismo sin asignarle parcela determinada; es decir queda ubicado en la superficie destinada a viario, como el resto de las instalaciones, sin que ello suponga un cambio de uso.

Al punto 2.7.-

En el Plan Parcial no se especifica nada sobre los entronques de viarios. No obstante, al parecer, en la ejecución se están remodelando determinados cruces que supondrán, sin duda, una mejora de la solución inicial. El viario proyectado mediante este Estudio de Detalle tiene carácter secundario y complementario del resto del Plan Parcial, y se considera sobradamente suficiente tanto en su trazado como en los entronques.

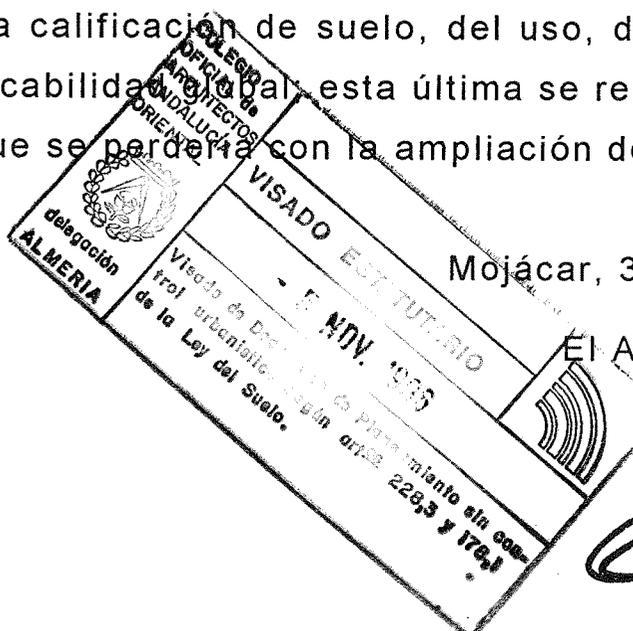
Al punto 2.8.-

En el penúltimo párrafo del apartado 4 de la Memoria se establece que las parcelas o lotes definidos con la nueva ordenación quedan afectados por la edificabilidad expresamente determinada "así como por el resto de condiciones de la ordenanza III" (entre ellas, la ocupación). Es obvio que con la misma ocupación máxima aplicada a menor superficie (se descuenta el nuevo viario) no se superará la ocupación máxima prevista en el Plan Parcial.

En el apartado V de la Memoria se reitera la no modificación de la calificación de suelo, del uso, de la ordenanza y de la edificabilidad, ya que esta última se redistribuye para absorber la que se pierde con la ampliación del sistema viario.

Mojácar, 30 de Octubre de 1.996

El Arquitecto,



A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be 'J. M. ...'.



EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE ALMERIA

C/. NAVARRO RODRIGO, 17 - C. P.: 04071

TELEF.: 21 11 00 FAX: 269785

EXPEDIENTE: ESTUDIO DE DETALLE. - RS.- 012

SITUACION: Parcela P-9 y P-10. Sector 7. Mojácar. (Almería).

PROMOTOR: MARINA DE LA TORRE, S.A.

ARQUITECTO: GINES RIDAO GRIMA.

INFORME TECNICO

Vista la documentación presentada y a instancia del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar, este técnico tiene a bien informar:

1. Antecedentes.

En desarrollo de las NN.SS. de ámbito municipal con fecha 30 de septiembre de 1.992 se aprueba el Plan Parcial del Sector 7 denominado Marina de la Torre.

Derivado de dicha ordenación resultan dos parcelas con los números 9 y 10 de cuyas determinaciones se adjunta fotocopia.

2. Justificación legal.

De la memoria del documento se deduce que el objetivo es reordenar los volúmenes asignados a las parcelas para un probable uso de residencial unifamiliar, haciendo necesario además completar la red de comunicaciones para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca.

Por tanto el objeto del presente Estudio Detalle es acorde



EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE ALMERIA
C/. NAVARRO RODRIGO, 17 - C. P.: 04071
TELEF.: 21 11 00 FAX: 269785

Pág. 2

con lo que a tal respecto establecen el art. 65.1 del Reglamento de Pto.

2. Contenido del documento.

2.1. No se especifica domicilio o sede a efectos de notificaciones del titular o titulares afectados.

2.2. No se especifica la forma en la que se va a producir la transformación de las propiedades afectadas en las derivadas de la ordenación proyectada.

2.3. No se especifica la titularidad futura del nuevo viario, coste de ejecución del mismo, garantías para su ejecución y mantenimiento.

2.4. Se deduce, la reducción de las parcelas mínimas según se desprende de lo especificado en el último párrafo, del punto 2, de la Memoria; aun cuando no se especifica en cuanto. Ello supone alteración de una determinación de la ordenanza del Plan Parcial, lo cual va en contra de lo establecido en el ART. 45.4 del Reglamento de Pto.

2.5. No se determina el número máximo de viviendas sobre parcelas resultantes del Presente Estudio de Detalle, salvo que la propuesta de parcelas incluidas en el documento fuese vinculante.

2.6. Se prevee la ubicación de un centro de transformación en una parcela determinada. Esto supone modificación del uso establecido en el Plan Parcial lo cual no es posible con la figura de Estudio de Detalle.

NUM. W-ET-L.: 0288800 - C. T. P. P. P. 0400000 F



EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE ALMERIA

C/. NAVARRO RODRIGO, 17 - C. P.: 04071

TELEF.: 21 11 00 FAX: 269785

Pág. 3

2.7. El diseño de entronque del viario proyectado con el existente deberá corresponderse con el tratamiento que el Plan Parcial le haya dado al resto de viario.

2.8. No se justifica la no superación de la ocupación máxima establecida en el Plan Parcial, así como el resto de las determinaciones.

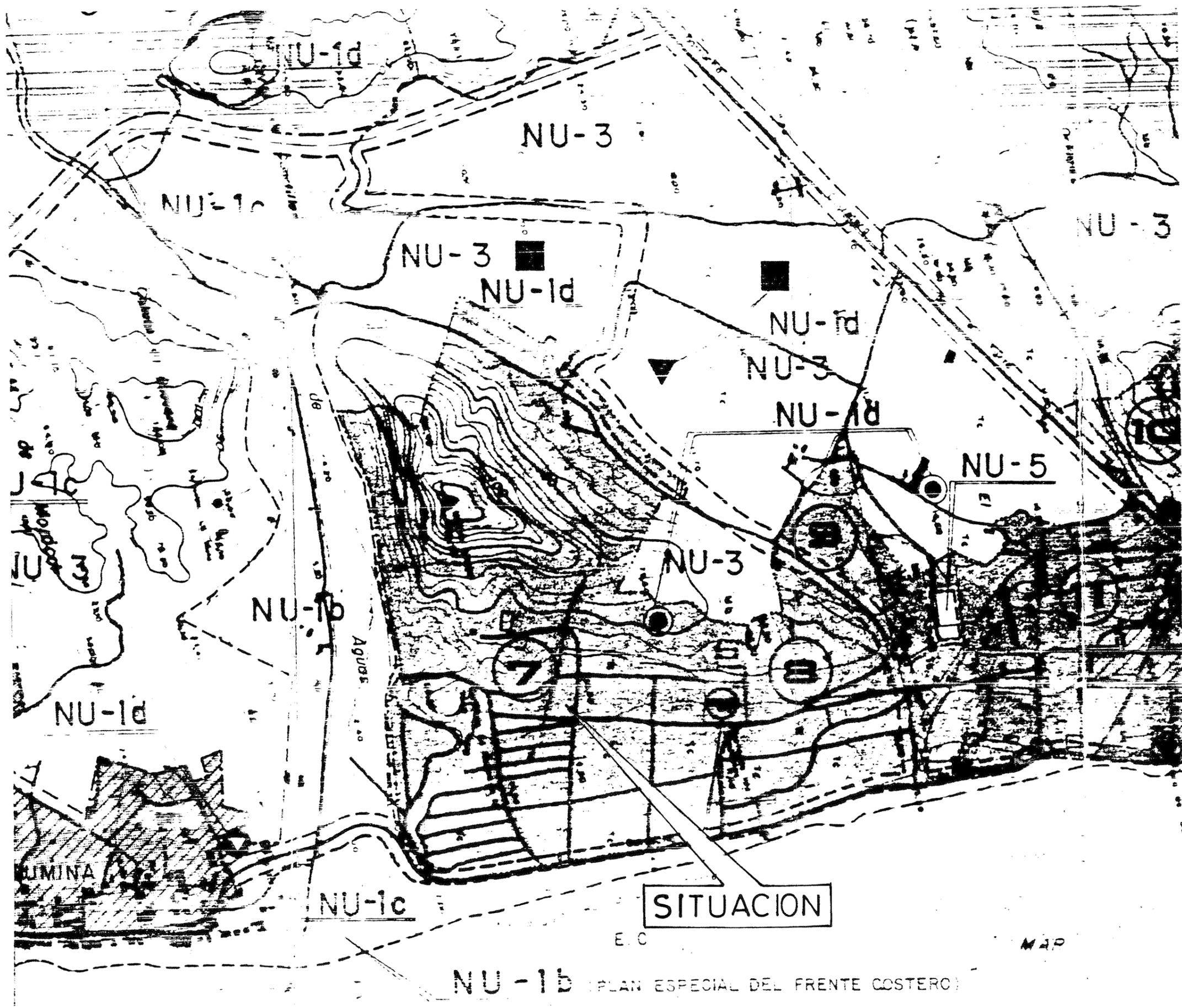
Por tanto sólo procede informar DESFAVORABLEMENTE el presente expediente en tanto no se subsanen las deficiencias enunciadas.

Tal es el parecer del técnico que suscribe, no obstante la Corporación Municipal, con su mejor criterio, acordará lo que estime procedente.

Almería para Mojácar a 18 de octubre 1.996

Fdo.- M^a Dolores Aguilera Molina.

Arquitecto Jefe de Sección UTAM Central.



COLEGIO OFICIAL de ARQUITECTOS ANDALUCIA ORIENTAL  ALMERIA	VISADO ESTATUTARIO 
	24 SET. 1996 Visado es Documento de Planeamiento sin control urbanístico según art. 228,3 y 178,1 de la Ley del Suelo.

ESCALA	PLANO Nº 1
1: 10.000	

LOCALIZACION REFERIDA
A LAS NN.SS. DE
MOJACAR

ESTUDIO DE DETALLE DE
PARCELAS P9 Y P10

SITUACION:
MARINA DE LA TORRE, MOJACAR (ALMERIA)



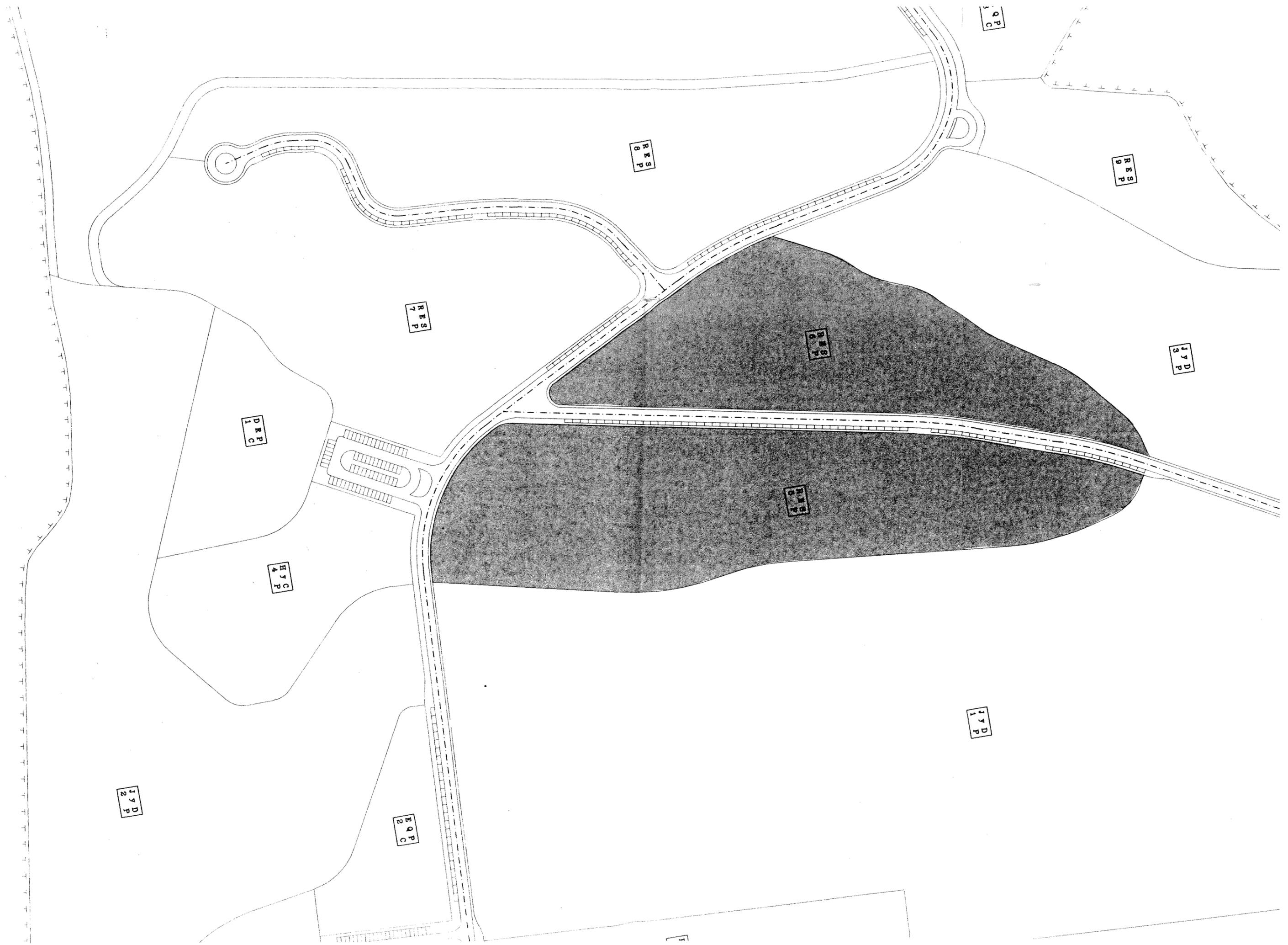
PROPIEDAD:
MARINA DE LA TORRE, S.A.

DELINEACION	REFERENCIA	FECHA
C. C. Z.	960803	AGO - 96



 ARQUITECTO

GINES RIDAO GRIMA
 TEL. 950 - 478111 FAX 950 - 478573



R R S P
3 C

R R S P
9

R R S P
8

R R S P
7

H Y D
8

R R S P
6

D R C
1

R R S P
5

H Y C
4

H Y D
1

H Y D
2

E Q C
2

1