



FIGURA DE PLANEAMIENTO GENERAL

MP-56

FIGURA DE PLANEAMIENTO

- Modificación Puntual de las NN.SS.

DESCRIPCION

- Modificación Puntual de las NN.SS., de la Unidad de Actuación 8.
- Promotor: Ayuntamiento de Mojácar.

EMPLAZAMIENTO

- Unidad de Actuación 8 de las NN.SS., "Lance Nuevo", playa de Mojácar, Mojácar.

TRAMITACIÓN

- Aprobación Definitiva: 27/03/1995-Comisión Provincial de Urbanismo - J.A.
- Publicación: B.O.P. no consta

OBJETO - RESUMEN

- Se pretende el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación 8, dividiendo esta en dos unidades de actuación (UA-8a y b).

CONTENIDO

- Copia de la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, CPU 2862., fecha 27/03/1995
- Ordenanza.
- Planos de Situación y Ordenación

OBSERVACIONES

- Esta Modificación Puntual no se ejecutó. Posteriormente se tramitó otra modificación puntual en el año 1999 (aprobación definitiva el 28/04/1999) (Figura de planeamiento MP-3) que sustituye a este expediente.

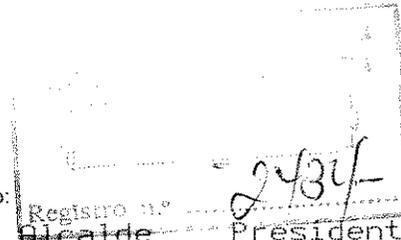
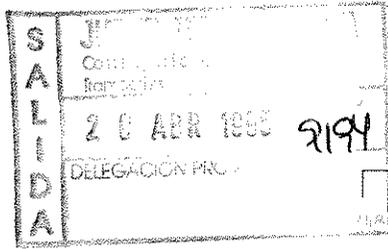
URBANISMO

Consejería de Obras Públicas y Transportes



JUNTA DE ANDALUCIA

Delegación Provincial
Almería



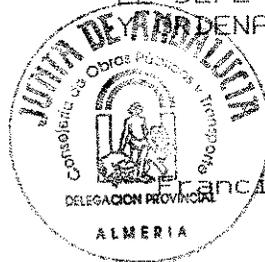
Destinatario: Sr. ~~Alcalde~~ Presidente del Ayuntamiento de MOJACAR.- (Almería)

Fecha: 19/Abril/95
Su referencia:
Nuestra referencia: URB/FF/EM
Asunto: Rdo. Resolución

EXPEDIENTE: 2862
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO
ASUNTO: Modf. NN.SS. U.A.-8.
SITUACION: MOJACAR.- (Almería)

Adjunto remito Resolución adoptada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 27 de Marzo de 1.995, recaída en el expediente de referencia.

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO
ORDENACION DEL TERRITORIO.



[Handwritten signature]

Francisco J. Fuentes Cabezas.



CPU 2862

R E S O L U C I O N

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 27 de Marzo de 1.995.

VISTO el expediente instruido por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes bajo el número 2862, sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mojácar en el ámbito de la Unidad de Actuación número 8, promovido por el Ayuntamiento de dicho Término Municipal.

El objeto de la modificación es dividir la unidad de actuación número 8 en dos a fin de facilitar la gestión y ejecución de la misma.

El expediente y proyecto presentados se ajustan a la legislación urbanística vigente.

VISTOS los artículos 73, 75, 77, 78, 80 y 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. Legislativo 1/1992) y demás disposiciones complementarias y concordantes sobre Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

VISTA la normativa del Texto Refundido de la Ley del Suelo en relación con el Decreto 194/1983, de 21 de septiembre, en el que se regulan las competencias en materia urbanística de las Comisiones Provinciales de Urbanismo de la Junta de Andalucía.

La Comisión Provincial de O.T. y Urbanismo **ACUERDA**:

Aprobar Definitivamente la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mojácar.

Publiquese la presente Resolución en el B.O.P.



Delegación Provincial
Almería



CPU 2862

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Granada del Tribunal Superior de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir del día de su notificación, previa comunicación a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 57.2º y 58 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

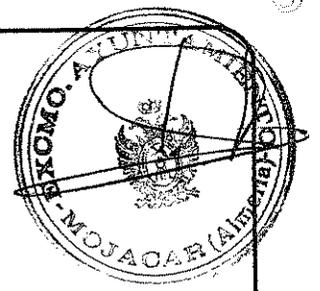
Almería, a 27 de Marzo de 1.995
EL SECRETARIO DE LA COMISION,

Vº Bº
EL VICEPRESIDENTE,



Andrés Marín Durbán

Vicente E. Abad Montoya



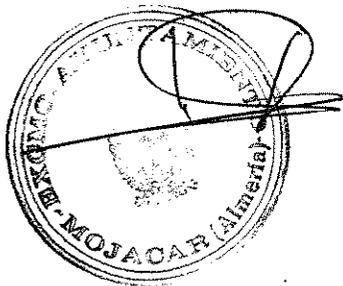
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOJACAR (Almería)

DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario para hacer constar que la presente documentación [redacted] ha sido aprobada unánimemente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 Abril 1.994 Mojácar, a 19 de Julio de 1.994
El Secretario,



MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RELATIVA A LA U.A.-8

DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario para hacer constar que la presente documentación [redacted] ha sido aprobada unánimemente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 17 Enero 1.995 Mojácar, a 20 de Febrero de 1.995
El Secretario,

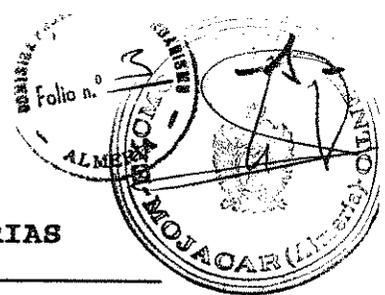


APROBADO DEFINITIVAMENTE

Consejería de
Obras Públicas y Transportes

27 MAR 1995

JUNTA DE ANDALUCÍA



MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

DE MOJACAR, RELATIVA A LA U.A.-8

I.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

En la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Mojacar, se delimitan, dentro del suelo urbano, unas zonas a desarrollar mediante Planes Parciales de Reforma Interior, que garanticen las infraestructuras y las dotaciones de equipamiento comunitario previstas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Dentro de una de estas zonas se sitúa la Unidad de Actuación U.A.-8.

La presente Modificación Puntual se inicia de oficio por parte del Ayuntamiento, con objeto de hacer viable el desarrollo urbanístico de la actual U.A.-8.

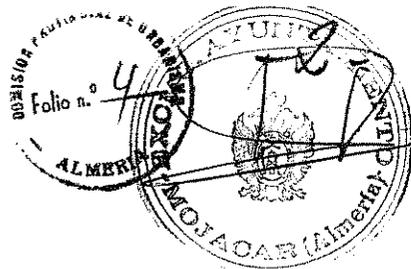
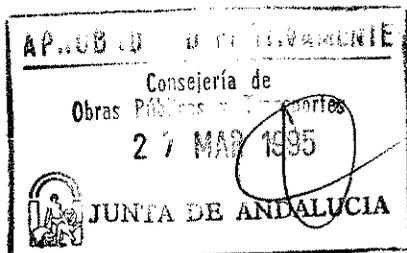
Con esta Modificación Puntual se pretende, manteniendo los límites exteriores de la U.A., dividir esta en dos unidades de actuación, de acuerdo con las consideraciones que siguen.

Los límites actuales de esta U.A. se han representado en los planos nº 1 y 2 adjuntos.

En este último se ha representado la estructura de la propiedad del suelo.

El propietario A ha manifestado su intención de desarrollar urbanísticamente su propiedad.

El resto de los propietarios no ha manifestado intención alguna.



En esta unidad de actuación U.A.-8 es de aplicación la ordenanza nº 3 de las Normas Subsidiarias, que se reproduce a continuación:

"34.3.- Norma particular de la zona U-3.- Ordenanza nº 3:
Ensanche semiextensivo

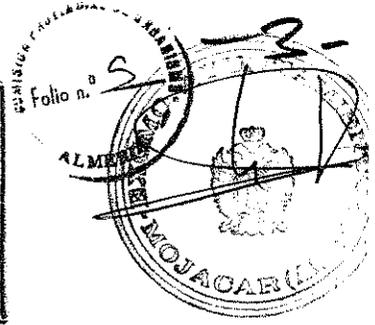
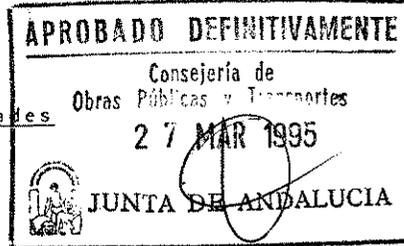
34.3.1.- Definición

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

34.3.2.- Ordenación

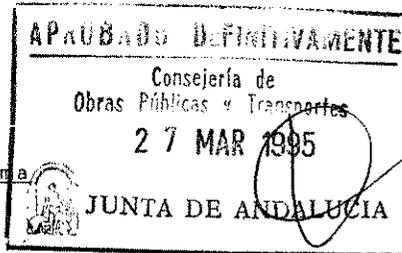
Edificación aislada o adosada con retranqueos a fachada y a linderos, con ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los parámetros exteriores como fachadas. Se admite la posibilidad de agrupar dos o más parcelas mínimas para la construcción de dos o más viviendas adosadas, siempre que no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

34.3.3.- Usos y compatibilidades



USO PREFERENTE: Vivienda Unifamiliar

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



34.3.4.- Densidad máxima

La que resulte de las condiciones de edificación.

34.3.5.- Condiciones de edificación

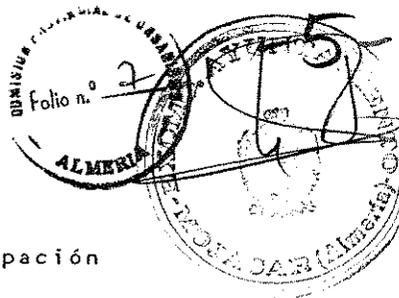
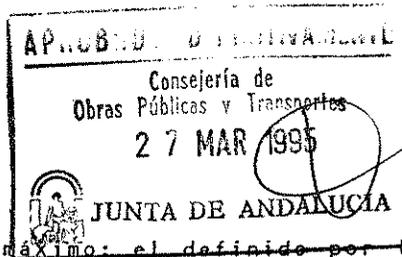
a) Parcela edificable: La que tenga la consideración de solar con superficie neta mínima de:

1.- Para viviendas unifamiliares aisladas o adosadas:

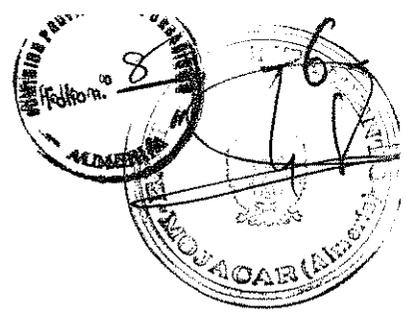
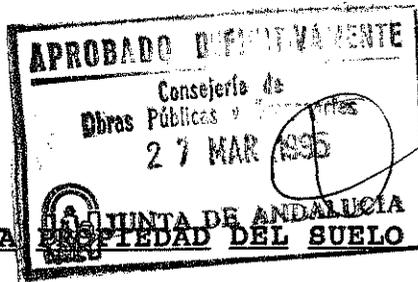
- Parcela mínima: 500 m². No obstante se respetarán las parcelaciones y segregaciones existentes debiéndose acreditar éstas mediante prueba documental y previo reconocimiento del Ayuntamiento.
- Ocupación máxima: 30% en planta baja. y en planta alta el 75% de lo construído en planta baja.
- Número de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

2.- Para viviendas agrupadas:

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



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



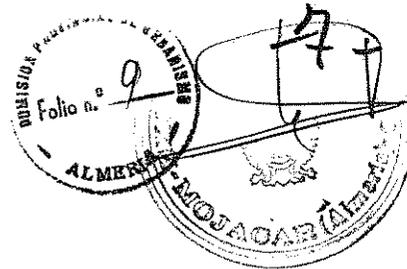
II.- ESTRUCTURA DE LA

PROPIEDAD DEL SUELO

Se representa gráficamente el plano nº 2.

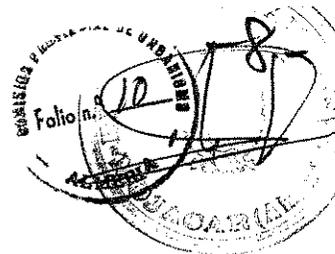
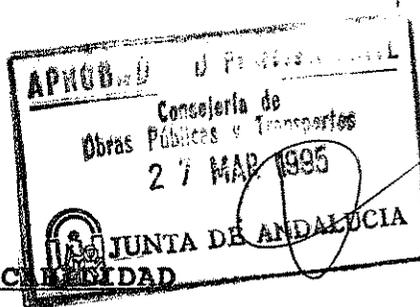
PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE PARCELA M2	% DEL TOTAL
A	PROMOCIONES ALAMEDA	4.221	15,091
B	PUEBLO INDALO	18.415	65,838
C	SR. BURZINSKY	777	2,778
D	SR. GONZALEZ	870	3,111
E	LARIOS	3.687	13,182
TOTALES	---	27.970	100,000

NOTA: Dentro del perímetro de la U.A. se incluye un tramo de calle de uso público cuya superficie no se considera y cuyo trazado se adecua a las alineaciones de las Normas Subsidiarias.



Los nombres completos y direcciones de los propietarios son:

PARCELA	PROPIETARIO	DIRECCION
A	PROMOCIONES ALAMEDA S.A.	C/ Las Ventanicas s/n 04638 MOJACAR (ALMERIA)
B	PUEBLO INDALO S.A.	C/ Ctra. de Carboneras a Garrucha s/n 04638 MOJACAR (ALMERIA)
C	D. ULRICH BURZINSKY	C/ Lance Nuevo s/n 04638 MOJACAR (ALMERIA)
D	D. RAUL GONZALEZ LOPEZ	C/ Lance Nuevo s/n 04638 MOJACAR (ALMERIA)
E	HEREDEROS DE ANTONIO LARIOS SANCHEZ D. ANTONIO LARIOS DE LERA D ^a ELENA JOSEFINA LARIOS DE LERA	C/ Cea Bermudez 35-5 ^a dcha 28003 MADRID



III.- EQUIPAMIENTOS Y EDIFICABILIDAD

- La superficie total de la Unidad de Actuación es 27.970 m2 de suelo

- Las superficies no edificables son:

* zonas verdes previstas en las NN.SS. 3.733

* tramo calle prevista en NN.SS. entre las dos zonas verdes y que en la presente Modificación Puntual se convierte en zona verde 205

Suma zonas verdes 3.938 m2 de suelo

- Superficie edificable (edificación residencial u hotelera y equipamientos)..... 24.032 m2 de suelo

Esta superficie se desglosa en:

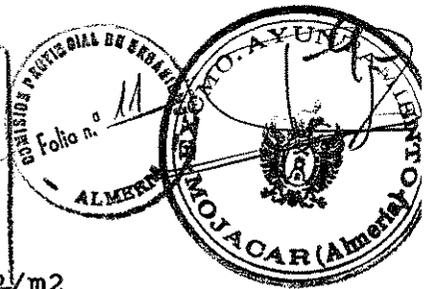
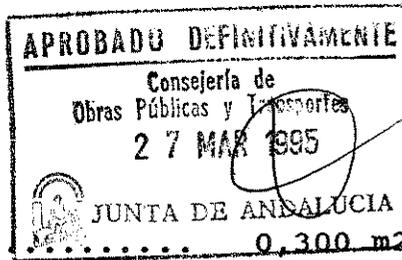
PARCELAS (residencial y hotelero)...	22.408
DOCENTE	1.176
SOCIAL Y COMERCIAL	448

TOTAL	24.032 m2 de suelo
	=====

Superficies que se han obtenido como se indica a continuación.

- La ordenanza nº 3 (ver apartado I) admite dos condiciones de edificación: viviendas unifamiliares aisladas o adosadas y viviendas agrupadas.

- Consideramos esta última posibilidad, en la que la edificabilidad es mayor y consiguientemente los equipamientos son mayores.



- La edificabilidad es:

Planta baja .. 0,300 m2/m2

Planta alta 0,3 x 0,75 .. 0,225 m2/m2

TOTAL 0,525 m2/m2

Si llamamos P a la superficie de parcelas para uso residencial y hotelero y consideramos que, según el artículo 9.2. del Anejo al Reglamento de Planeamiento, el número de viviendas se obtiene a partir de estimar que la superficie de una vivienda es 100 m2, tendremos:

$$* \text{ N}^\circ \text{ de viviendas} = \frac{0,525 P}{100}$$

$$* \text{ DOCENTE} \quad 10 \times \frac{0,525 P}{100} = \frac{5,25 P}{100} \text{ m2 suelo}$$

* SOCIAL

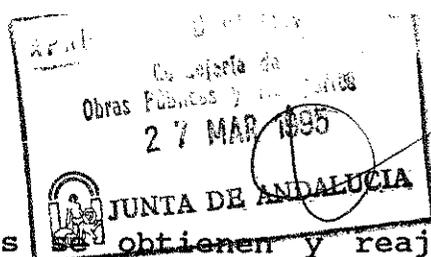
(Consideramos que la edificabilidad de esta parcela es la misma que la de las parcelas residenciales)

$$2 \times \frac{0,525 P}{100} \times \frac{1}{0,525} = \frac{2 P}{100} \text{ m2. suelo}$$

La suma de los tres conceptos (residencial + docente + social) es 22.408 m2 suelo:

$$P + \frac{5,25 P}{100} + \frac{2P}{100} = 24.032 \dots P = 22.408 \text{ (m2 suelo parcelas residencial hotelero)}$$

$$\text{N}^\circ \text{ de viviendas} = \frac{22.407 \times 0,525}{100} = 117,64 \dots 118 \text{ viviendas}$$



A partir de estas cifras se obtienen y reajustan superficies de suelo antes mencionadas. (22.408 m² residencial - 1.176 m² docente y 448 m² social y comercial).

IV.- CESIONES Y ZONAS NO EDIFICABLES

Dentro del perímetro de la unidad de actuación nº 8, han de existir las siguientes cesiones y zonas no edificables.

CONCEPTO	M2 SUELO
- ZONAS VERDES Previstas y grafiadas en NN.SS	3.938
- EQUIPAMIENTO DOCENTE	1.176
- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL	448

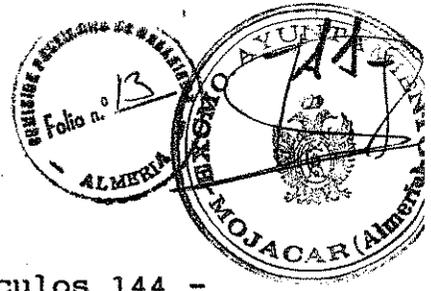
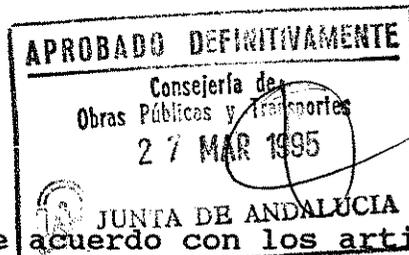
TOTAL	5.562
	=====

V.- DIVISION DE LA U.A.8 EN DOS U.A.

De acuerdo con las razones expuestas en el apartado I se estima procedente, para facilitar el desarrollo urbanístico, que la UA-8, se divida en otras tres que comprendan:

	M2 SUELO	
UA-8a .. Parcela A.....	4.221 m2 15,091 %
UA-8b .. Parcelas B, C, D y E..	23.749 m2 84,909 %

SUMA	27.970 m2	100,000 %
	=====	



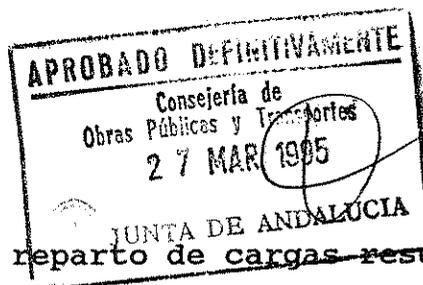
Ello se propone de acuerdo con los artículos 144 - 145 y 146 de la vigente ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1/1.992 de 26 de Junio) y artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Las cargas que suponen las cesiones y zonas no edificables, apartado IV, deben repartirse proporcionalmente a las superficies de las dos nuevas unidades de actuación. Las cargas resultarán:

UA-8a	839 m2
UA-8b	4.723 m2
<hr/>	
TOTAL	5.562 m2 de suelo
<hr/>	

El reparto de estas cargas se hace con los siguientes criterios:

- UA-8a - No procede asignarle otra carga que el equipamiento docente (1.176 m2) pues aunque su carga deben ser 839 m2, si se le asigna el equipamiento social y comercial, resulta inferior (este equipamiento es 448 m2).
- UA-8b - Se le asigna la zona verde incluida en su propiedad - 3.938 m2 y el equipamiento social y comercial - 448, o sea un total de 4.386 m2.



En resumen, el reparto de cargas resulta:

- UA-8a - Equipamiento docente	1.176 m2	
- UA-8b - Equipamiento social y comercial	448	
- Zonas libres	3.938	4.386 m2

TOTAL	5.562 m2	suelo
		=====

VI.- EDIFICABILIDAD EN CADA U.A.

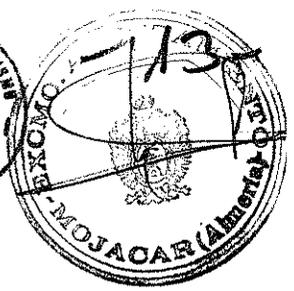
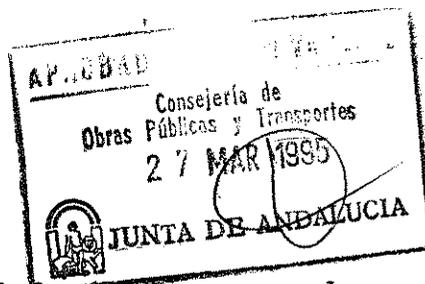
La edificabilidad máxima, para uso residencial u hotelero, viene determinada por las condiciones de la ordenanza 3, relativo a viviendas colectivas:

- Parcela mínima : P = 3.000 m2
- Ocupación : Planta baja - 30 %
Planta alta - el 75% de lo ocupado en planta baja.

Si P es la superficie de la parcela, la superficie edificable es 0,525 P.

En las dos unidades de actuación, las superficies de parcelas netas resultantes después de quitar zonas verdes y equipamiento son:

UA 8a =	4.221	-	1.176	=	3.045	>	3.000 m2
UA 8b =	23.749	-	4.386	=	19.363	>	3.000 m2
	-----		-----		-----		
	27.970	-	5.562	=	22.408		
	=====		=====		=====		



La edificabilidad máxima, en cada una, es

$$UA\ 8a = 3.045 \times 0,525 = 1.598,63\ m^2$$

$$UA\ 8b = 19.363 \times 0,525 = 10.165,58\ m^2$$

Esta edificabilidad se vería disminuida si al incluir alguna calle, las parcelas netas resultaran inferiores a las indicadas.

VII.- DESARROLLO DE LA U.A. 8a

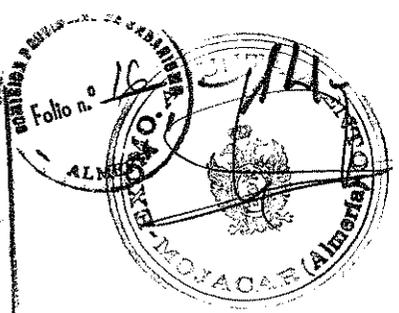
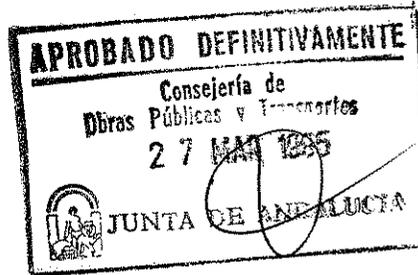
- Se desarrollará mediante PERI.
- Deberá hacer una cesión de 1.176 m² para equipamiento docente.
- Le es de aplicación la ordenanza n^º 3 (zona U-3).

VIII.- DESARROLLO DE LA UA 8b

- Se desarrollará mediante PERI.
- Deberá hacer las cesiones:

Equipamiento social y comercial	448 m ²
Zonas libres	3.938 m ²

- Le es de aplicación la ordenanza n^º 3 (zona U-3).



IX.- DOCUMENTOS

A la presente Memoria se acompañan los planos:

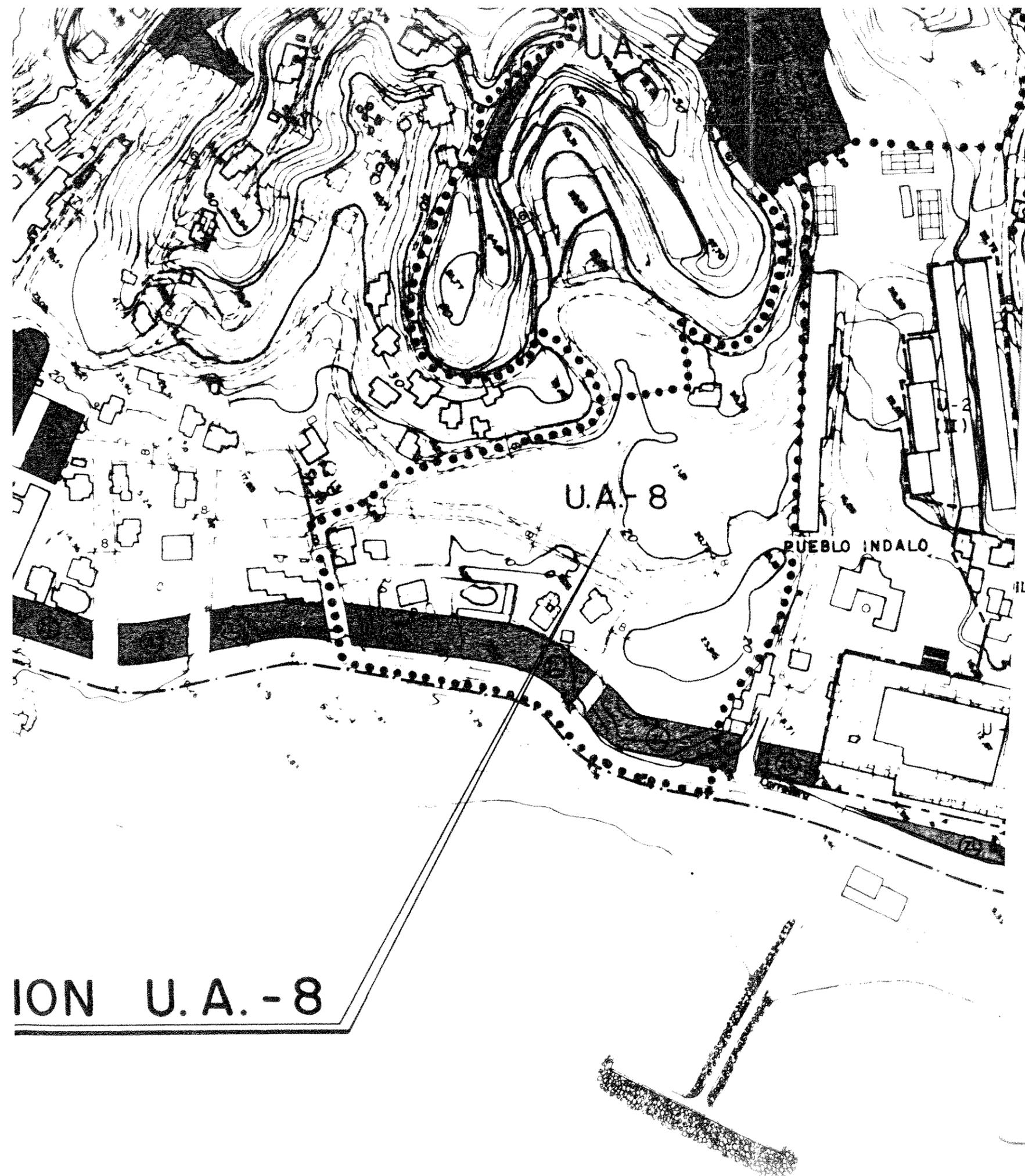
- 1.- Delimitación actual UA-8.
- 2.- Situación actual y propiedad del suelo.
- 3.- Delimitación propuesta.

Mojácar, Diciembre 1.992

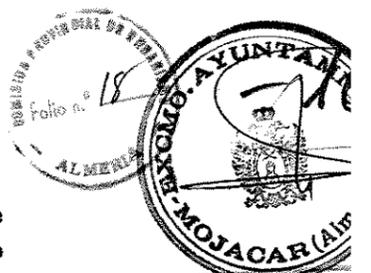
APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de
Obras Públicas y Transportes
27 MAR 1995
 JUNTA DE ANDALUCÍA



PLANOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE MOJACAR (Almeria)



DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario para hacer constar que la presente ~~planimetría~~ planimetría, ha sido aprobada *inicialmente* por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha *29 Abril 1.994* Mojácar, a *19* de *Julio* de *1.994*

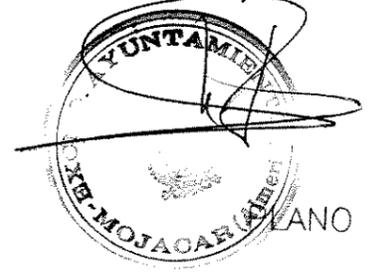
El Secretario,



MODIFICACION PUNTUAL DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS
RELATIVA A LA U.A.-8

DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario para hacer constar que la presente ~~planimetría~~ planimetría, ha sido aprobada *provisoriamente* por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha *17 Enero 1.995* Mojácar, a *20* de *Febrero* de *1.995*

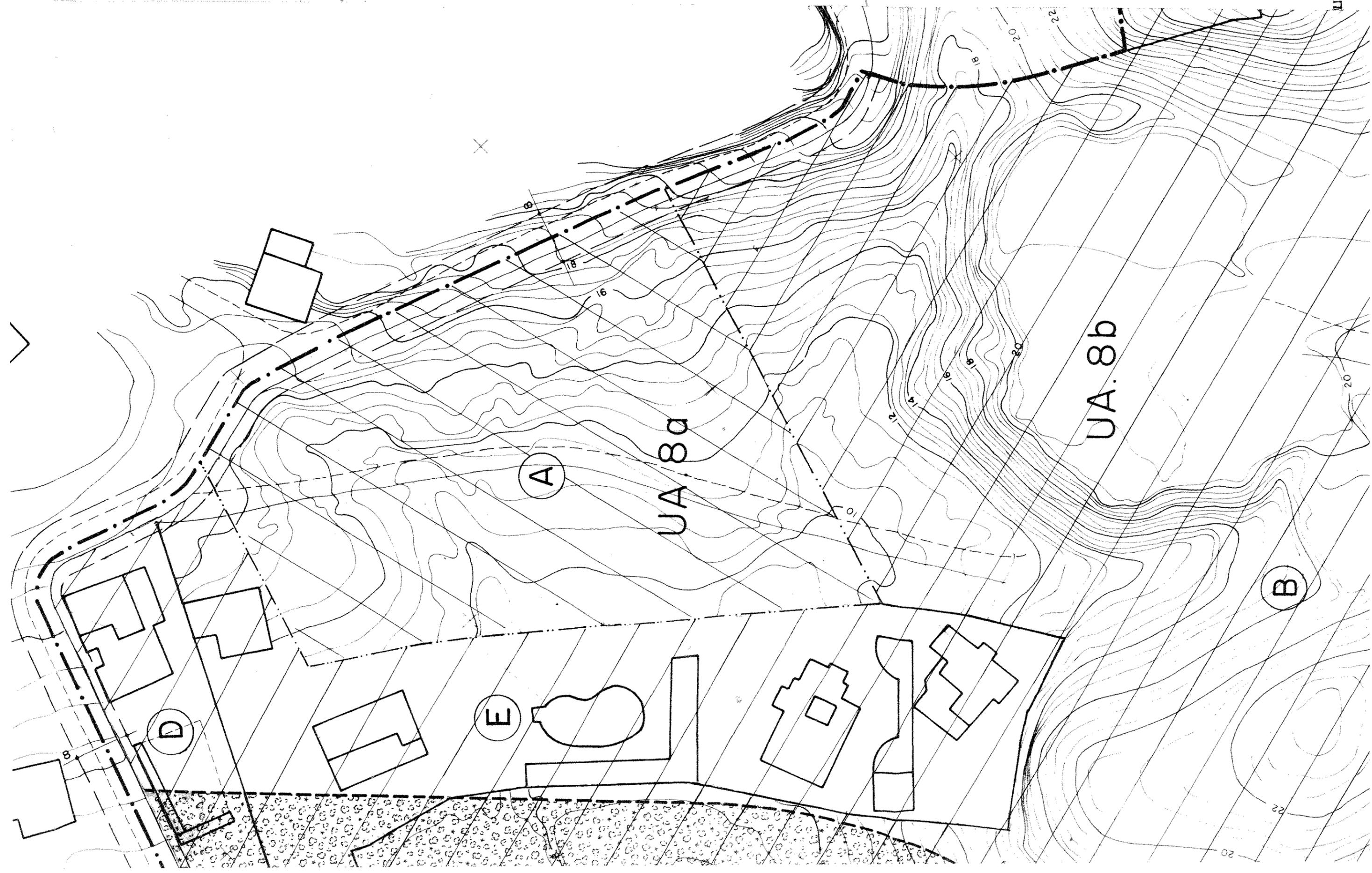
El Secretario,



PLANO N.º **1**

DELIMITACION ACTUAL U.A.-8

ESCALA 1:2.000



LEYENDA

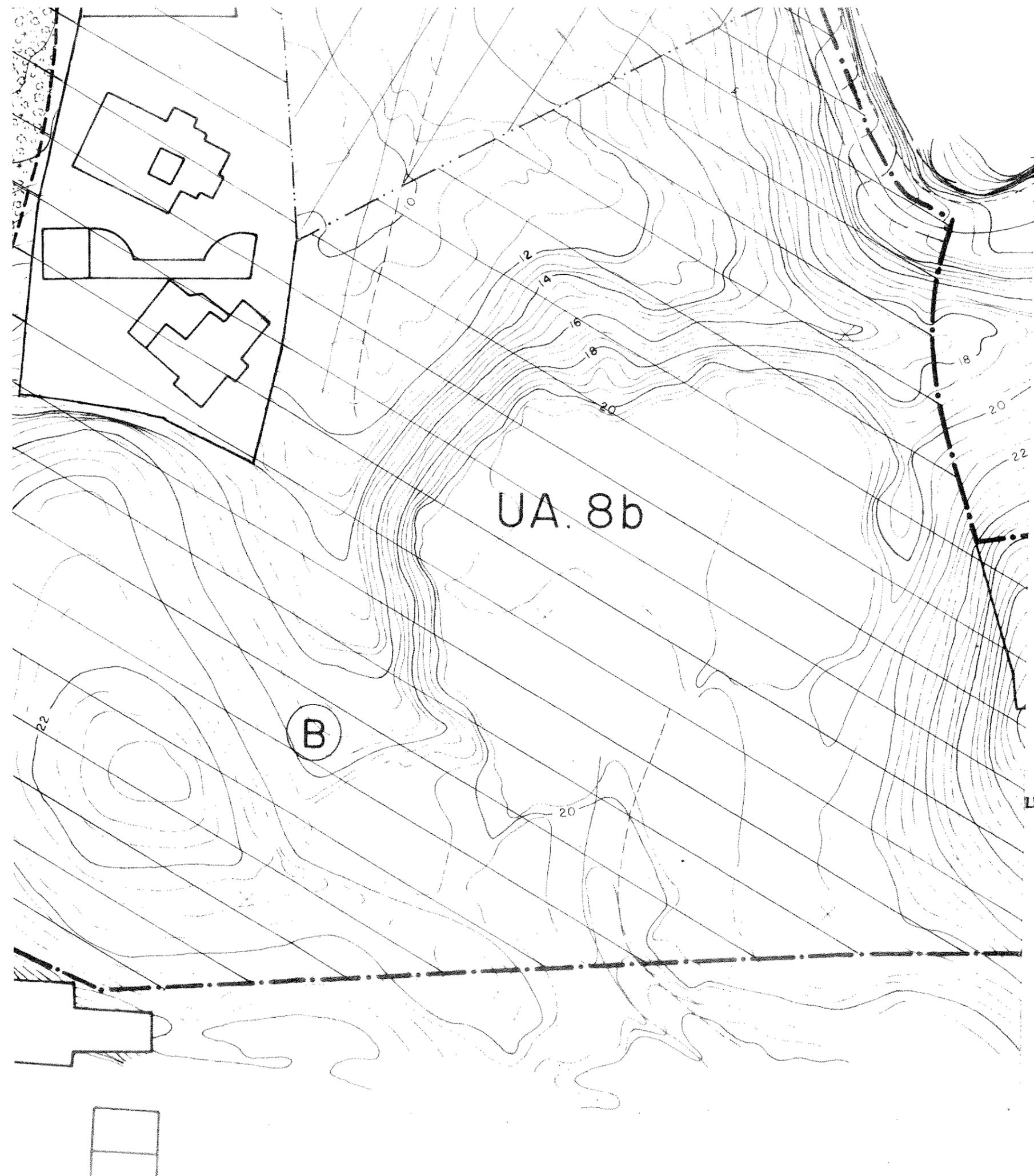
- ES
- PE
- DE

562
 .000
 295
 relativo
 20)
 u q
 kuzo
 au S'aci

EXC
 DE

DILIGENCIA: La
 la
 api
 to
 Moje

LIGENCIA: La ponc
 la pres
 ancha

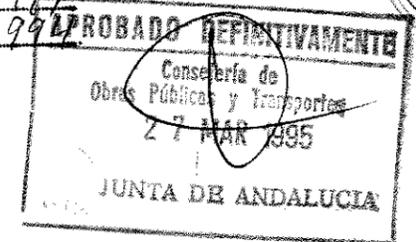
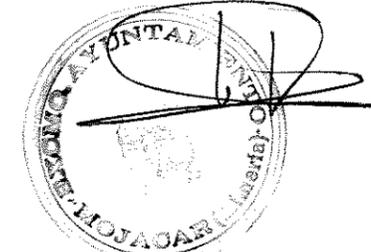


SECRETARÍA: La pongo yo, el secretario de la Comisión de Obras Públicas y Transportes, a propuesta de la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas, para hacer constar que la presente planimetría, ha sido aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 17 de Enero de 1995. Mojócar, a 20 de Febrero de 1995.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOJACAR (Almería)

DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario para hacer constar que la presente ~~documentación~~ planimetría, ha sido aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 Abril 1.994 Mojócar, a 19 de Julio de 1.994.

El Secretario,



MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RELATIVA A LA U.A.-8

DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario para hacer constar que la presente ~~documentación~~ planimetría, ha sido aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 17 Enero 1.995 Mojócar, a 20 de Febrero de 1.995.

El Secretario,



PLANO Nº

3

DELIMITACION PROPUESTA

ESCALA 1:500