



FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PP-10

FIGURA DE PLANEAMIENTO

- Plan Parcial.

DESCRIPCION

- Plan Parcial de las NN.SS., en el ámbito del subsector 12c, "Altos del Albardinar".
- Promotor: Diego González Aguado y otros propietarios.

EMPLAZAMIENTO

- Sector 12c, playa de Mojácar, Mojácar.

TRAMITACIÓN

- Aprobación Definitiva: 25/03/2004 - Pleno - Ayuntamiento
- Publicación: B.O.P. 07/04/2004 y 17/09/2004

OBJETO - RESUMEN

- Desarrollo del subsector 12c.

CONTENIDO

- Publicación B.O.P., nº 68, de fecha 07/04/2004.
- Publicación B.O.P., nº 181, de fecha 17/09/2004.
- Copia certificación acuerdo de pleno, de fecha 25/03/2004.
- Copia del informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, PTO 10/04., de fecha 12/02/2004.
- Copia del acta de Junta de Gobierno, de fecha 04/07/2007, de aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- Copia del informe técnico, con registro de salida nº 2.322, de fecha 12/03/2004.
- Documentación Técnica y plano de Ordenación.

DESARROLLO

Sector con aprobación de Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación pero sin comenzar la fase de Urbanización

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA TRAS LA ADAPTACION

- Suelo urbanizable ordenado- En transformación.

OBSERVACIONES

al de su publicación, conforme al art. 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Podrá no obstante interponer, con carácter previo y potestativo, recurso de reposición ante esta Administración, conforme a la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (artículos 116 y 117), en el plazo de un mes, a contar asimismo desde el día siguiente al de su notificación.

Fondón, a 1 de abril de 2004.

ELALCALDE-PRESIDENTE, Joaquín Fresneda López.

2167/04

AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

EDICTO

Alfredo Valdivia Ayala, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Fiñana, (Almería).

INFORMO: Que incoado expediente de desafectación de su cualidad de bien de dominio público, servicio público, para su conversión en bien de carácter patrimonial la edificación sita en la Barriada de La Estación afectada a Escuela de primaria, de conformidad con el Art. 8.2 del R.D. 1372/1986, de 13 de junio de Bienes de las Entidades Locales, se expone el expediente a información pública por plazo de un mes para oír, en su caso, las reclamaciones de los interesados.

En Fiñana, a 22 de marzo de 2004.

ELALCALDE-PRESIDENTE, Alfredo Valdivia Ayala.

2182/04

AYUNTAMIENTO DE GADOR

ANUNCIO

A los efectos de lo dispuesto en el Art. 169.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales al que se remite el art. 177.2 de la misma Ley y Art. 20.3 en relación con el R.D. 500/90 de 20 de abril, se hace público que esta Corporación en Sesión Extraordinaria celebrada el día 16 de febrero del presente adoptó acuerdo inicial que ha resultado definitivo al no haberse presentado reclamaciones contra el mismo, de aprobar el Expediente N° 1 de Modificaciones de Crédito con cargo al remanente líquido de tesorería, que afecta al vigente presupuesto de ésta Corporación, prorrogado del 2.003.

Suplementos de Crédito aprobados resumidos por capítulos:

Capítulo	Anterior	Aumentos	Deducciones	Definitivo
2	971.371,62	118.832,07	—	1.090.203,69
6	827.165,46	62.471,13	—	889.636,59

Contra la presente aprobación definitiva podrá interponerse Recurso Contencioso Administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del siguiente a la publicación del presente Edicto en el B.O. de la Provincia.

Gádor a 23 de marzo de 2004.

ELALCALDE, Eugenio J. González García.

2194/04

AYUNTAMIENTO DE GERGA

EDICTO

Dª Leonor Mª Mébrive Gómez, Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de esta Villa de Gérgal.

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 17 de febrero de 2004, el proyecto de obra de Adaptación de Local para equipamiento Bar Restaurante de la Piscina Municipal, siendo un proyecto que va a ser ejecutado por el propio Ayuntamiento, en base a lo preceptuado en la Ley de Régimen Local y concordante se expone el mismo al público por plazo de QUINCE DIAS para recepción de reclamaciones y sugerencias, que en caso de recibirse serán resueltas por el Pleno en plazo de un mes, y en caso de no recibirlas se entenderá dicho acuerdo elevado a definitivo sin necesidad de nuevo acuerdo.

Lo que se hace publico para general conocimiento en Gérgal, a 22 de marzo de 2004.

LAALCALDESA, Leonor Mª Mébrive Gómez.

2192/04

AYUNTAMIENTO DE LUCAR

EDICTO

Con fecha 17 de febrero de 2004 se celebró en esta Casa Consistorial Pleno, en el que se adopto, entre otros, el acuerdo de aprobación de los siguientes padrones cobratorios:

- Impuesto sobre vehículos de Tracción Mecánica de 2004.
- Ocupaciones Vuelo y Subsuelo.
- Ocupaciones por Tránsito de Ganado.
- Cotos de Caza.

Lo que se hace público para general conocimiento y al objeto de que quienes se consideren afectados puedan hacer las observaciones pertinentes dentro del plazo de QUINCE DIAS, contados a partir de la publicación del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

Lucar, a 18 de marzo de 2004.

ELALCALDE, José Antonio González Sáez.

2372/04

AYUNTAMIENTO DE MOJACAR

EDICTO

Por el presente de conformidad con lo dispuesto en los arts. 40 y 41 de la LOUA, se hace público que por el Pleno Corporativo de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de marzo de 2004, se adoptó como punto noveno, el siguiente acuerdo cuya parte dispositiva se expresa a continuación:

«Primero: Desestimar las alegaciones presentadas por D. Reinhold Marks como presidente de la Comunidad de Propietarios las Esmeraldas, así como la presentada por D. Diego Hermosilla Fernández de conformidad con lo dispuesto en los informes técnicos.

En cuanto a la formulada por D. Fernando de Castro López Villarino actuando en representación de D^o M^o Consuelo Llorente Salvador, D. Miguel Ángel Gómez Llorente y D. Francisco Javier de Castro Pita, considerar como propietarios de la parcela inscrita en el registro de la Propiedad de Vera al Tomo 764, Libro 116, folio 74, finca número 10.182, inscripción 1^o a D. Miguel Ángel Gómez Llorente y D. Francisco Javier de Castro Pita. Asimismo estimar lo alegado en cuanto a la superficie.

Segundo: Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 12-C «ALTOS DEL ALBARDINAR promovido por DIEGO GONZALEZAGUADO Y OTROS, según documento técnico redactado por el Arquitecto D. Manuel Bermejo Rodríguez.

Tercero: Disponer la publicación del acuerdo y del instrumento urbanístico en el BOP (arts. 41 LOUA y 70.2 LBRL), con notificación personal a todos los propietarios afectados.

Cuarto: Dar traslado a la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes en el plazo de quince días del acuerdo, así como copia del instrumento de planeamiento debidamente diligenciado para depósito en su registro.

Quinto: Depositarse ejemplar de este instrumento de planeamiento en el Registro administrativo que se llevará en este Ayuntamiento de los Instrumentos de Planeamiento debidamente aprobados en ejercicio de competencias propias».

Todo lo cual se hace público a los efectos indicados expresando que, contra dicho acuerdo, que no fin a la vía administrativa se podrá interponer recurso de alzada ante la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en el plazo de un MES, contado a partir de el día de su publicación, conforme determina el art. 28.3 de citado Decreto 77/1994 de 5 abril.

En Mojácar a 31 de marzo de 2004.

ELALCALDE-PRESIDENTE, Salvador Cervantes Zamora.

2183/04

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

EDICTO

D. Gabriel Amat Ayllón, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Roquetas de Mar (Almería).

HACER SABER: Al no haber podido efectuarse la notificación individualizada a los colindantes que a continuación se relacionan, por el presente, y en virtud de lo dispuesto en el art. 59.4 de la vigente Ley 30/92 de 26 de noviembre se le notifica a:

1^o.- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE EDF. RESIDENCIAL «NUEVO CENTRO». C/ LUGO N^o 32 DE ESTA LOCALIDAD que:

Por GAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA, se ha solicitado licencia para establecer la actividad de caja de ahorros y dicha actividad será emplazada en Avda. Reino de España n^o 19. EXPTE. 12/03 A.M.

Y de acuerdo con lo prevenido en el artículo en el artículo 13 del Reglamento de Calificación Ambiental, Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, en relación con la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, se notifica a usted como colindante al lugar de emplazamiento de la aludida actividad, para que

durante el plazo de 20 días hábiles, pueda presentar, por escrito, en esta Secretaría, cuantas observaciones estime pertinentes.

Lo que le participo a usted en cumplimiento del Decreto de la Alcaldía de fecha 1 de abril de 2003, previniéndole que el expediente que se instruye podrá examinarlo en el Área de Urbanismo, Negociado Licencias Medio Ambientales de este Ayuntamiento, en horas y días hábiles de oficina.

Roquetas de Mar, a 17 de marzo de 2004.

ELALCALDE-PRESIDENTE, Gabriel Amat Ayllón.

2184/04

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

EDICTO

D. Gabriel Amat Ayllón, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Roquetas de Mar (Almería).

HACER SABER: Al no haber podido efectuarse la notificación individualizada a los colindantes que a continuación se relacionan, por el presente, y en virtud de lo dispuesto en el art. 59.4 de la vigente Ley 30/92 de 26 de noviembre se le notifica a:

1^o.- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE EDF. «SALAMANCA». PORTAL II. AVDA. PABLO PICASSO N^o 101 de esta localidad que:

Por GAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA, se ha solicitado licencia para establecer la actividad de caja de ahorros y dicha actividad será emplazada en Avda. Pablo Picasso esquina Camino de los Depósitos. EXPTE. 11/03 A.M.

Y de acuerdo con lo prevenido en el artículo en el artículo 13 del Reglamento de Calificación Ambiental, Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, en relación con la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, se notifica a usted como colindante al lugar de emplazamiento de la aludida actividad, para que durante el plazo de 20 días hábiles, pueda presentar, por escrito, en esta Secretaría, cuantas observaciones estime pertinentes.

Lo que le participo a usted en cumplimiento del Decreto de la Alcaldía de fecha 2 de marzo de 2003, previniéndole que el expediente que se instruye podrá examinarlo en el Área de Urbanismo, Negociado Licencias Medio Ambientales de este Ayuntamiento, en horas y días hábiles de oficina.

Roquetas de Mar, 17 de marzo de 2004.

ELALCALDE-PRESIDENTE, Gabriel Amat Ayllón.

2205/04

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

ANUNCIO DE ADJUDICACION DE CONTRATO DE SERVICIO

En ejecución de lo previsto en el art. 93.2. del T.R. de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas (R.D.Leg. 2/2000 de 16 de junio); se publica que por Resolución de la Alcaldía dictada el día 16 de marzo de 2004, se adjudicó mediante la forma de concurso a la mercantil PLATAFORMA DE PUBLICIDAD S.A., la ejecución del servicio consistente en la promoción y divulgación del municipio de Roquetas de Mar como destino turístico en medios de comunicación audiovisual de ámbito nacional,

El mero transcurso del plazo citado conllevará la colocación del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a las partes intervinientes en el procedimiento adjuntado copia de los informes técnicos que sirven de base a la resolución.»

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos, significando que contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes, contado a partir del siguiente a su notificación o publicación, de conformidad con lo previsto en los art. 116 y 117 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, modificada por Ley 4/99; o interponer directamente, recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses, ante el Juzgado Contencioso Administrativo de Almería, si se tratara de la competencia del mismo establecida en el art. 8 de la Ley Jurisdiccional que más adelante se cita, o ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Andalucía, con sede en Granada, si de la competencia de la misma, establecida en el art. 10 de la citada Ley, se tratara o convenga, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 8, 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y 52.1 de la Ley 7/85, de 2 de abril, modificada por la Ley 11/99 y Ley 67/2003.

En Lubrín, a 6 de septiembre de 2004.

EL ALCALDE, Juan López Camacho.

6418/04

AYUNTAMIENTO DE MACAEL

ANUNCIO

El Pleno de la Corporación, en sesión Ordinaria, celebrada el día 26 de marzo de 2004, acordó Cesión Gratuita a la Sociedad Municipal de Terrenos en Polígono Residencial "La Viña", que queda sometido a información pública por plazo de quince días en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento, durante cuyo plazo las personas interesadas podrán examinar su contenido personándose en las dependencias Municipales de Urbanismo sitas en Edificio de Servicios Múltiples Avda. de Ronda, 33 y presentar las alegaciones que estimen convenientes.

Macael, a 6 de septiembre de 2004.

EL ALCALDE, Juan Pastor Molina.

6387/04

AYUNTAMIENTO DE MOJACAR

ANUNCIO

D. Carlos Cervantes Zamora, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar (Almería).

HACE SABER: Que habiéndose detectado un error en el anuncio número 2372 publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 7 de abril de 2.004, debiendo figurar en el mismo:

"El Texto Refundido de las Ordenanzas así como la Ficha Urbanística del Plan Parcial Subsector 12 C Altos de Albar-dinar, es el siguiente:

INDICE DE ORDENANZAS REGULADORAS

1.- Generalidades y terminología de conceptos.

1.1.- Objetivos.

1.2.- Ámbito de aplicación.

1.3.- Contenido del Plan.

1.4.- Terminología de conceptos.

2.- Régimen urbanístico del suelo.

2.1.- Calificación del suelo.

2.2.- Estudios de detalle.

2.3.- Parcelaciones.

2.4.- Proyectos de urbanización.

3.- Normas de edificación.

3.1.- Condiciones generales de la edificación.

3.1.1.- Condiciones de parcela.

3.1.2.- Modalidades de edificación.

3.1.3.- Alineaciones y rasantes.

3.1.4.- Alturas de edificación.

3.1.5.- Condiciones de ocupación.

3.1.6.- Condiciones de edificabilidad.

3.1.7.- Condiciones higiénico sanitarias.

3.1.8.- Condiciones constructivas.

3.1.9.- Condiciones exteriores de la edificación.

3.1.10.- Condiciones interiores de edificación.

3.1.11.- Condiciones estéticas.

3.1.12.- Condiciones de conservación.

3.2.- Condiciones particulares de los distintos usos.

3.2.1.- Uso residencial y hotelero.

3.2.2.- Uso comercial.

3.2.3.- Uso social.

3.2.4.- Uso docente.

3.2.5.- Red viaria.

3.2.6.- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público.

3.2.7.- Parcelas de servicios.

3.3.- Condiciones particulares de cada zona.

3.3.1.- Condiciones particulares de la zona UR.

3.3.2.- Condiciones particulares de la zona -E.C

3.3.3.- Condiciones particulares de la zona -E-S

3.3.4.- Condiciones particulares de la zona -E-EDE

3.3.5.- Condiciones particulares de la zona -E-D

3.3.6.- Condiciones particulares de las zonas -Z.L

3.4.- Cuadro de superficies.

ORDENANZAS REGULADORAS.

SE REDACTAN EN CUMPLIMIENTO DE LOS ARTICULOS 13.3 DE LA LEY DEL SUELO Y 61 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

1.1.- OBJETIVOS.

Estas ordenanzas establecen los condicionantes básicos para la regulación del uso de los terrenos y de la actividad edificatoria en desarrollo del presente Plan.

El objetivo del Plan Parcial es el de transformar el suelo calificado como apto para urbanizar, en suelo urbano mediante el desarrollo de las Normas y determinaciones previstas en las Normas Subsidiarias y bajo las directrices

de la Ley del Suelo (Decreto 1346/76) y Reglamentos que la desarrollan para poder llegar a edificar las parcelas resultantes como fin último de la acción urbanizadora.

Las presentes ordenanzas pretenden regular la edificación resultante, adecuándola al medio físico donde se ubican, impidiendo la posibilidad de introducción de factores que lo distorsionen y favoreciendo que el conjunto constituya una unidad integrada a la zona en la que se ubica.

1.2.- AMBITO DE APLICACION.

Serán de aplicación a todas las obras de urbanización y de edificación que se pretenden ejecutar en el sector para el que se redacta el presente Plan Parcial.

1.3.- CONTENIDO DEL PLAN.

Los documentos que integran el presente Plan Parcial y el contenido de los mismos es el siguiente:

MEMORIA. Expresa los análisis realizados para la adopción de la ordenación establecida por el Plan, y su justificación. Prevalecen sobre ellas las especificaciones de las ordenanzas y de los planos del P.P. Se desglosa en Memoria de Información y Memoria de Proyecto.

NORMAS URBANISTICAS: En la que literalmente se expresan las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida.

PLANOS DE INFORMACION: De la realidad urbanística actual del territorio objeto del Plan y las determinaciones previstas en las Normas Subsidiarias Municipales que le afecten.

PLANOS DE ORDENACION: Que gráficamente expresan las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida.

1.4.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

La definición precisa de los términos que servirán de referencia, queda expresada en el apartado cuarto de las presentes Ordenanzas. Si algún término se omitiese o diera lugar a confusión se estará a lo dispuesto en las definiciones de las Normas Subsidiarias.

2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1.- CALIFICACION DEL SUELO.

Se ha establecido la calificación del suelo en función de los usos e intensidades previstos. Se expresan gráficamente en el Plano de Zonificación. Los usos pormenorizados son:

a) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO:

El sistema de espacios libres de dominio y uso público comprende las reservas de terreno para parques y jardines públicos.

b) EQUIPAMIENTO COMERCIAL:

Se prevé para la ubicación de servicios de interés general que simultáneamente, tienen carácter comercial.

c) EQUIPAMIENTO SOCIAL:

Comprende los terrenos reservados para la ubicación de servicios de interés general y carácter social.

d) SISTEMA VIARIO Y APARCAMIENTOS:

Está formado por los terrenos ocupados por las distintas vías o calles.

e) USO RESIDENCIAL COMPATIBLE:

Comprende las parcelas destinadas a viviendas, comercios, hoteles, almacenes y en definitiva todos los usos que la ficha contempla como compatibles.

2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Se formalizará mediante estudio de detalle, cualquier propuesta urbanística, cuya finalidad esta incluida en las previstas a este fin en las Normas Subsidiarias y en el presente Plan Parcial.

Los requisitos de diseño, gestión, ejecución y documentación de los mismos se ajustarán a lo previsto en dichas Normas Subsidiarias y en todo caso será de aplicación lo indicado en la vigente Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

2.3.- PARCELACIONES.

En la Normativa particular de cada una de las zonas se establecen las parcelaciones a realizar, indicando las parcelas mínimas. Así mismo se indica la posibilidad de segregación y si las parcelas son indivisibles.

2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

Los proyectos de Urbanización que se redacten para la ejecución de las obras previstas en este Plan o en los Estudios de Detalle que lo desarrollen, se ajustarán a la Normativa establecida para este tipo de actuaciones en las Normas Subsidiarias y en la Normativa Particular que para tales proyectos se indican en las presentes Ordenanzas Regulatorias. Todo ello de acuerdo con la legislación vigente.

3.- NORMAS DE EDIFICACION.

3.1.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Son edificables las parcelas que cumplan las condiciones de solar y además satisfagan las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan, en cuanto a los siguientes aspectos.

1. Condiciones de Parcela.
2. Modalidades de Edificación.
3. Alineaciones y Rasantes.
4. Alturas de edificación.
5. Condiciones de Ocupación.
6. Condiciones higiénico sanitarias.
7. Condiciones constructivas.
8. Condiciones exteriores de la edificación.
9. Condiciones interiores de la edificación.
10. Condiciones estéticas.
11. Condiciones de conservación.

3.1.1.- CONDICIONES DE PARCELA.

1.- Se entiende por parcela la superficie de terreno que constituye una unidad registrable independientemente de que cumpla el Artículo 82 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.- La edificación estará indisolublemente vinculada a la parcela sobre la que se constituye.

3.- Toda segregación de fincas llevará aparejada la parte de edificabilidad que le corresponda, de acuerdo con el planeamiento.

4.- La parcela mínima edificable queda definida en cada Ordenanza Particular de zona.

3.1.2.- MODALIDADES DE EDIFICACION.

Se prevén los siguientes tipos:

1.- Edificación agrupada con retranqueos a fachada y a uno de sus linderos, con ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los paramentos exteriores como fachadas.

2.- Edificación aislada y adosada con retranqueos a fachada, y a los linderos, ocupación parcial de la parcela y

tratamiento de todos los paramentos exteriores como fachadas.

3.1.3.-ALINEACIONES Y RASANTES.

1.- Son las grafiadas en los planos de Proyecto del presente Plan Parcial y las que apruebe el Ayuntamiento en expedientes de Estudios de Detalle.

2.- La posición de la edificación respecto a la alineación de calle será retranqueada en una distancia que se indicará en cada norma particular.

3.- Los retranqueos a fachadas y a linderos serán los especificados en las Normas Particulares de cada zona.

4.- No se permitirá ninguna construcción fuera de línea, es decir, cuando la línea de edificación o de cerramiento sea exterior a la alineación.

5.- Retranqueos obligatorios; En las calles, subzonas o parcelas aisladas donde se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el área de retranqueo, desde la alineación oficial hasta la de fachada con ninguna construcción sobre o bajo rasante.

6.- Salvo que se establezca expresamente lo contrario, los entrantes y retranqueos respecto de la alineación pueden permitirse siempre que no dejen, o puedan dejar en futuro medianerías al descubierto. Las medianerías visibles desde la vía pública pueden admitirse excepcionalmente si se convierten en fachada o se decoran con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

3.1.4.-ALTURAS DE EDIFICACION.

1.- La altura máxima y el número de plantas edificables se establece en función de las zonas, tomándose como norma general una altura máxima permitida de dos plantas u 8,00 m. a cornisa en uso residencial y tres plantas u 12,00 m. a cornisa en uso hotelero.

2.- La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de fachada de la parcela, desde el nivel de acera o rasante oficial hasta el plano inferior del forjado, alero ó cornisa.

Cuando la fachada tenga longitud superior a 20 m., se aplicará el supuesto de calles con distinta rasante.

3.- En parcelas con fachadas opuestas a calles con rasante y con fachada de longitud mayor de 20 m. a calle con distinta rasante la altura del edificio se escalona según la pendiente del terreno sin superar en ningún punto el límite definido por un plano teórico que pasa por la altura máxima de la calle más baja y por una planta más que la máxima en la calle más alta, la altura máxima permitida.

4.- A los efectos del cómputo de plantas se incluirán en todo caso las plantas bajas, las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de 1,00 m. de la rasante de la acera.

5.- Sobre la altura máxima podrán autorizarse exclusivamente torreones de escalera e instalaciones. Los antepechos de azotea o faldones verticales de cubierta no superarán la altura de 1,50 m., medida desde la cara superior del último forjado.

6.- En todo caso se autorizarán edificios con altura menor que la máxima.

7.- Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a nivel igual o inferior a la rasante del terreno, se entiende por semisótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a una altura máxima de 1,00 m. sobre la rasante de la acera. Si la cara

inferior del forjado techo supera esta altura máxima de 1,00 m., computará a todos los efectos como una planta más. Esta altura se acomodará en su momento a la que Mojácar establezca en sus planeamientos.

8.- La ocupación del sótano será como máximo la de la planta baja.

9.- Los sótanos y semisótanos podrán autorizarse cuando su uso esté vinculado a aparcamientos, instalaciones o dependencias propias del edificio. En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos. Para otros usos se requerirá autorización expresa del Ayuntamiento.

10.- El plano del pavimento en cualquier punto del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de 6,00 m. bajo la rasante de la acera o terreno.

3.1.5.-CONDICIONES DE OCUPACION.

1.- Se define como ocupación del suelo la resultante de la proyección en planta de la superficie cubierta del edificio sin contar aleros ni cornisas, medida en % de superficie ocupada sobre la superficie neta de la parcela.

2.- La ocupación máxima será en cada zona la determinada por las condiciones de edificabilidad máxima y altura máxima permitidas, por lo que no se define expresamente su valor.

3.- De acuerdo con la tipología de edificación característica no es recomendable limitar el fondo máximo edificable.

3.1.6.-CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

1.- Es la relación entre la superficie construida del edificio y la superficie de suelo medida en m²/m².

2.- Para medir la superficie construida se computarán todas las superficies cubiertas (en cada planta) incluso las de los cuerpos volados, con excepción de los aleros, cornisas y marquesinas en su caso.

3.- En la superficie construida no se computa, a efectos de edificabilidad ni los sótanos, ni los semisótanos (siempre que cumplan las condiciones del punto 3.1.4)

4.- En la superficie construida no se computarán las superficies no cubiertas (patios).

5.- Las terrazas cubiertas cerradas en tres de sus lados computan al 100% y cerradas en uno o dos de sus lados computan al 50 %.

6.- La edificabilidad máxima (o el aprovechamiento máximo) se fijará por cada zona homogénea en cada una de las Ordenanzas particulares.

3.1.7.-CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.

Serán de aplicación las condiciones y Ordenanzas de salubridad e higiene que estén reglamentariamente en vigor para cada uno de los usos permitidos, especialmente en lo que se refiere a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la orden del Ministerio de la Gobernación del 29 de Febrero de 1.994.

3.1.8.-CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.

1.- Se tendrán en cuenta las diversas Normas Tecnológicas de la Edificación que sean aplicables en cada caso.

2.- Se cumplirá lo especificado en la Normativa Básica de la Edificación, especialmente en los Reales Decretos que se enumeran a continuación:

- R.D. 1.650/1.977 de 10 de Junio y 28 de Julio sobre la Normativa de Edificación.

- R.D. 2.427/1.979 de 6 de Julio, Normas Básicas sobre condiciones térmicas.

- R.D. 1.909/1.981 de 24 de Julio, R.D. 2.155/1.982 de 12 de Agosto, Normas Básicas sobre condiciones acústicas en los edificios.

- R.D. 2177/1.996 de 04 de octubre Norma Básica de la Edificación. Condiciones de protección contra incendios en los Edificios.

3.- Se atenderá especialmente al cumplimiento del Decreto 2543/1.994.

3.1.9.- CONDICIONES EXTERIORES DE LA EDIFICACION.

1.- Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios.

2.- El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

3.- La construcción de pasajes peatonales y soportales, sin circulación rodada, estará sujeta a las siguientes condiciones.

PASAJES PEATONALES:

Altura mínima: 2,80 m.

Anchura mínima: 3,00 m.

Habrán de comunicar, en dos puntos como mínimo, a la calle o a los espacios libres.

SOPORTALES:

Altura mínima: 2,80 m.

4.- Los balcones, ventanas y terrazas, estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos de altura mínima de 0,95 m. o barandillas de 1,00 m. de altura. Por debajo de esta altura de protección, no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm. ni elementos que faciliten escalar en antepechos o barandillas.

5.- El cerramiento exterior de parcelas tendrá el mismo tratamiento de las fachadas, siendo un cerramiento opaco de 1,60 m. de altura como máximo o soluciones que integren seto vegetal. Para marquesinas y toldos, en cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,60 m. para marquesinas y de 2,20 m. para toldos. Su saliente será igual a las tres cuartas partes del ancho de la acera, no superando el décimo del ancho de la calle, medidos en el centro de la línea de fachada, respetando en todo caso el arbolado. el espesor será como máximo, el 15% de su menor altura libre sobre la rasante de la acera ó terreno.

3.1.10.- CONDICIONES INTERIORES DE EDIFICACION.

1.- Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa, por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contando a partir del hueco no exceda de 8,00 m.

2.- Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótano ni en semisótano. La altura libre en piezas no habitables, no podrá ser inferior a 2,00 m.

3.- El nivel de planta baja se mantendrá entre los 0,15 m. y 1,30 m., sobre el nivel de la rasante del terreno correspondiente a la fachada principal, a lo largo de toda la línea de edificación, pudiendo escalonarse, en su caso, igual que el edificio.

4.- En portales el hueco de entrada y el ancho mínimo quedará determinado por las necesidades del edificio teniendo en cuenta las condiciones mínimas de evacuación en casos de emergencia.

5.- Las escaleras dispondrán de ventilación e iluminación en todas las plantas de vivienda. Se podrá autorizar iluminación y ventilación cenital siempre que el hueco central o lateral, quede libre en toda su altura y en él pueda inscribirse un círculo de un metro de diámetro. El lucernario dispondrá sobre el hueco central o lateral y tendrá una superficie igual o superior a la mitad (1/2) de la caja de escalera.

Las escaleras no podrán comunicarse directamente con locales comerciales o industrias, debiendo preverse un vestíbulo de independencia con puertas cortafuego.

6.- Las instalaciones de ascensores y montacargas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

3.1.11.- CONDICIONES ESTETICAS.

1.- La composición, fachada, huecos, volúmenes, así como en general, los materiales y el sistema de construcción deberán mantener en lo posible las invariables de las tipologías existentes, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren o distorsionen sensiblemente el carácter de la zona.

2.- El Ayuntamiento podrá sugerir que se introduzcan en el Proyecto las modificaciones que se consideren necesarias y las pertinentes para el mejor ornato público

3.- Las fachadas de los edificios públicos o privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

4.- Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas prohibiéndose la impermeabilización de los mismos con materiales bituminosos de colores oscuros a menos que estos sean recubiertos o blanqueados. No se permitirá medianerías al descubierto, debiendo ser tratadas con los mismos materiales y texturas de fachadas.

5.- Los cuerpos construidos sobre la cubierta de los edificios: torreones de escaleras, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, paneles de captación de energía solar, etc. quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará especialmente la integración, ocultándolos o empotrándolos en los paramentos, de las líneas de conducción los de energía eléctrica y redes de telefonía y asimismo, que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública.

6.- Los Proyectos de edificación contendrán el diseño de la fachada de todas las plantas incluyendo especialmente el de las plantas bajas cuando ésta admita usos diferentes al de vivienda los cerramientos de locales vacantes se resolverán de manera que armonicen con las fachadas vecinas.

7.- Queda expresamente prohibidas las fachadas de ladrillo visto y bloques de hormigón.

3.1.12.- CONDICIONES DE CONSERVACION.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones residenciales, de carácter terciario, carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, de conformidad con lo dispuesto en el Artº 155 de la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía.

3.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS.

1.- Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- Uso residencial y hotelero.
- Uso comercial privado.
- Uso deportivo privado.
- Uso de equipamiento primario.

2.- Los espacios no edificables se utilizarán para los usos siguientes:

- Red Viaria.
- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público.

3.2.1.- USO RESIDENCIAL Y HOTELERO.

Uso residencial es el destinado a alojamiento permanente o temporal de personas, tanto individuos como núcleos familiares.

Se consideran de uso hotelero los recintos y locales de servicio a la población transeúnte que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido y mediante precio. En el uso hotelero se incluyen los hoteles, pensiones y moteles.

El servicio colectivo especial es aquel servicio público destinado a proporcionar alojamiento temporal a grupos especiales de población, con un fin social que puede excluir el precio. Este uso incluye, las residencias de huérfanos, de estudiantes, de ancianos y similares.

Programa mínimo y dimensiones de viviendas:

El programa mínimo se determinará en cada caso según las necesidades específicas salvo excepciones a justificar, toda vivienda contendrá como mínimo un dormitorio doble o dos sencillos, aseo o baño completo, compuesto de ducha o bañera, lavabo y retrete, estancia y cocina, que podrá ir unida a la estancia.

En toda vivienda, la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comer y cocinar (E+C+K) será la siguiente:

Viviendas de	E (m2)	E+C+K (m2)
1 Dormitorio	14	20
2 Dormitorios	16	20
3 Dormitorios	18	24
Más de 3 dormitorios	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá, como mínimo, 7 m2 que se pueden dividir en 5 m2 de cocina y 2 m2 de lavadero. Cuando la cocina esté incorporada a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m3/hora.

En toda vivienda existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y en su caso, con protección de vistas a la calle.

En viviendas de un dormitorio la zona de estancia deberá poder ser independiente, funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de cocina, no siendo paso obligado a ninguna habitación.

La superficie útil mínima de los dormitorios sencillos será de 6,00 m2. y los dobles de 10,00 m2. En toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 10,00 m2.

Los pasillos tendrán una anchura no menor de 0,80 m. El acceso a los cuartos de baño o aseos no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios.

Se compatibiliza el uso anteriormente descrito con la actividad económica que comprende, el comercio, la industria, transporte, comunicaciones y otros servicios. En concreto podemos considerar los siguientes apartados.

a) Industrial compatible es el que se produce en establecimientos o locales dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias así como su preparación para transformaciones posteriores, incluso envasado, transporte y distribución, siempre que sea compatible con el uso residencial por no estar contemplado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

b) Los almacenes son locales o espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a intermediarios (mayoristas, minoristas, distribuidores) y en general sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen en parte los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

c) Garaje estacionamiento es todo local o lugar destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso y espera, así como los locales comerciales para la venta de dichos vehículos.

Condiciones particulares.

- El acceso desde garajes estacionamiento a la calle tendrá la anchura mínima de 3,00 m. salvo en el casco urbano que la anchura mínima será de 2,70 m.

- los garajes estacionamiento hasta 1.000 m2. (50 plazas, inclusive, podrá utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5 m.

- Los garajes estacionamiento de 1.000 a 2.000 m2 podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquel, dotado de vestíbulo estanco con dobles puertas, resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques de fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1,00 m.

- 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 3m. de longitud dentro del edificio, con curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 m.

Se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes estacionamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

Dimensiones de plazas de Estacionamiento.

Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 m. x 4,50 m. 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 o estacionamientos, deberán tener las siguientes anchuras mínimas:

- 2,50 m. para estacionamientos en línea o en ángulo a 45°.

- 3,00 m. para estacionamientos en batería a 90°.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos de pasillos de vehículos, que deberán figurar, en los proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

La altura libre mínima será de 2,00 m. en cualquier punto.

Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje estacionamiento en categorías 2,4,5,6 y 7, deberán ser resistentes al fuego tipo de 3 horas de duración, o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura sobre la estructura a través de su protección, no pudiendo utilizarse estructura de hierro al descubierto.

El recinto de garaje estacionamiento en las categorías anteriores, deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes, por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Solo podrá comunicarse el garaje estacionamiento con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, cuarto de instalaciones, trasteros y otros servicios permitidos del edificio, cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura y estancas al humo.

Los garajes estacionamiento se podrán ubicar en sótanos y semisótanos de patios de parcela interiores en manzanas cerradas compactas, o en los patios de manzana cerrada. En los espacios libres que se destinen a estacionamientos en superficie, no se permitirán otras que las de pavimentación, procurando compatibilizar este uso con el arbolado.

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.

d) Servicio de transportes: por el se entienden, entre otros, los siguientes usos:

- Talleres del Automóvil como los locales destinados a la conservación y reparación de motos, automóviles, camiones y tractores, incluso los servicios de lavado y engrase.

- Estaciones de servicio, como las instalaciones destinadas al suministro de carburantes y lubricantes para los vehículos a motor, en las que puedan existir otros usos relacionados con dichos vehículos.

- Servicios Públicos de Transporte, como los locales e instalaciones destinados al transporte por autobús, que puedan comprender salas de espera de público y venta de billetes, zonas de embarque y desembarque de pasajeros, depósito de equipajes y mercancías, y garaje estacionamiento de autobuses.

e) En general se puede establecer la siguiente clasificación:

- Industrial compatible y almacenes.
- Servicios urbanos.
- Garaje anexo a vivienda unifamiliar para su utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- Garaje estacionamiento en planta baja, semisótanos o sótanos de edificios, o en patios de manzana, para utilización de usuarios del edificio, o para su uso comercial como estacionamiento público.
- Estacionamiento al aire libre en patios de manzana y espacios libres privados.
- Taller de Automóviles.
- Servicios públicos de transporte.
- Estaciones de servicio.
- Servicios de desguace de automóviles.
- Otros.

3.2.2.- USO COMERCIAL.

El que se produce en los locales o edificios destinados a la compra-venta al por menor de bienes perecederos y duraderos, así como en los destinados a proporcionar servicios personales relacionados con la alimentación (restaurantes y bares) o de otro tipo (peluquerías, lavanderías, etc.) al público en general.

Clasificación. Se consideran los siguientes tipos:

- Comercio diario y servicios personales.
- Locales comerciales o de servicios.
- Comercio en pasajes.
- Mercados y galerías de alimentación.
- Restaurantes, cafés y bares.
- Otros.

En los espacios de uso público, el Ayuntamiento podrá otorgar los permisos que se estimen convenientes para la instalación de construcciones efímeras o de temporada tales como Kioscos, chiringuitos, etc.

No se permitirán en ningún caso, que la superficie de venta de un local comercial sea inferior a 6,00 m².

3.2.3.- USO SOCIAL.

Son usos diversos fundamentados en necesidades específicas de la población: servicios asistenciales, locales de reunión, formación cultural, culto religioso público o privado, recreo, etc.

Clasificación. Se incluyen los siguientes tipos:

- Clubes y sociedades. centros de reunión Asociaciones.
- Salas y centros culturales o de investigación: salas de exposición, museos, bibliotecas, archivos, etc.,
- Capillas, templos y centros parroquiales.
- Salas o centros recreativos: teatros, cines espectáculos, salas de baile y otros.

3.2.4.- USO DOCENTE.

El relacionado con la enseñanza privada u oficial en todos sus niveles.

Clasificación. Se consideran los siguientes tipos:

- Pequeños locales o centros de enseñanza.
- Enseñanza preescolar y guarderías.
- Centros de educación General Básica (8,16,18,22,24 unidades.)

3.2.4*.- USO EQUIPAMIENTOS PRIMARIOS

Se atenderá a lo especificado anteriormente, como normativa específica del uso comercial, docente, deportivo y social.

Se dotará una plaza de aparcamiento, la cual podrá estar dentro de la parcela, por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

3.2.5.- REDVIARIA.

Se han previsto 310 plazas de aparcamiento (7 de ellas cumpliendo el art. 13 del Decreto 72/1992), con las cuales se cumple sobradamente la Normativa Estética de Mojácar que fija 2 plazas de aparcamiento por vivienda, debiendo ubicar una de ellas en el viario público. Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular de 2,20 x 4,50 m. las normales y 3,60 x 5,00 las 7 plazas que cumplen el art. 13 del Decreto 72/1992.

Se entienden que están comprendidos en este uso los espacios sobre los que se desarrollen los desplazamientos de vehículos de transporte, los destinados al estacionamiento de los mismos, así como los de las personas a pie.

La entrada al Sector se realiza por 2 calles de acceso que vienen del Plan Parcial ya ejecutado en el Sector 12-B.

3.2.6.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PUBLICO.

Comprende todos los terrenos destinados a plantaciones de jardinería y arbolado cuyo objeto es mejorar las condiciones ambientales del espacio urbano y permitir el desarrollo de los juegos infantiles, el reposo y esparcimiento de todos los ciudadanos.

Contarán con los elementos propios para el desarrollo de los juegos infantiles en áreas acotadas para ello.

3.2.7.- Parcelas de servicios.

Comprende los terrenos destinados a parcelas de servicios para la implantación de centros de transformación u otros servicios generales para dar servicio a la urbanización.

3.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.

Son las condiciones que junto con las generales ya establecidas deberán cumplir los edificios en función de la zona sobre la que se pretende construir. En cuanto a los Equipamientos (docente, deportivo, social y comercial) se considerarán compatibles en sus diferentes usos y condiciones particulares, con el fin de que la futura gestión de dichos espacios por parte del Ayuntamiento sea la más adecuada o necesaria, sin tener por ello que hipotecar usos concretos, pudiendo segregar o agregar la superficie necesaria en cada momento.

3.3.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS UR.

Comprende las zonas señaladas para uso residencial, compatible con hotelero-comercial. La parcela mínima será de 300 m² para la vivienda unifamiliar aislada. Para la vivienda agrupada se entenderá como máximo, de una vivienda por cada 100 m² de edificación, en aplicación del criterio dispuesto en el Art.9 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, siendo la parcela mínima para vivienda agrupada 3.000 m²

En cuanto al tipo de edificación aislada o agrupada con tratamiento de todos los paramentos como fachadas. Los retranqueos mínimos son de 5,00 m. a viales, 3,00 m. a linderos y 25,00 a la ctra. ALP-118.

La altura máxima será de 8,00 m. y el número de plantas dos en uso residencial y de 12,00 m. y tres plantas en uso hotelero.

La edificabilidad máxima por parcela será la definida en el cuadro resumen de este Plan Parcial, siendo la ocupación

máxima de la parcela la que se obtenga de las condiciones de altura y edificabilidad máxima ya definidas.

La forma en planta de las edificaciones será libre, y se cumplirán en cualquier caso las condiciones generales constructivas, de exteriores y de interiores de la edificación.

La composición de la fachada será libre y se adecuará a las condiciones estéticas generales, debiendo ser enfoscada y pintada si es de obra. En ningún caso los colores serán de tonos oscuros, grises o marrones, imponiendo los colores claros del Mediterráneo.

Cuando el área de actuación no sea sobre una parcela completa del Plan Parcial, se procederá a la ejecución de un Estudio de Detalle, con el fin de definir el tipo de edificación, ya sea aislada o agrupada y así mismo, cumplir con las especificaciones definidas en este apartado o en su caso aplicar condiciones más restrictivas que estas.

Dada la compatibilidad existente entre las tipologías Hotelera y residencial, no se fija el número de viviendas por parcelas máxime cuando no se tiene fijado el producto a ofrecer, es por eso por lo que nos limitamos a fijar la edificabilidad máxima según se determina legal y reglamentariamente.

3.3.1.A- CONDICIONES PARTICULARES DE LA UR-6-21-22.

La parcela mínima será de 300 m² para la vivienda unifamiliar aislada.

Los retranqueos mínimos son de 0,00 m. a lindero y a viales estarán alineados a la calle.

La altura máxima y el número de plantas será de 8,00 m. y dos plantas.

3.3.1.B- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UR-3-4-5-7-11-23-24.

La parcela mínima será de 370 m² para la vivienda unifamiliar aislada y 1.000 m² para la vivienda agrupada en edificio exclusivo.

Los retranqueos mínimos son de 1,00 m. a lindero y a viales 2,00 m.

La altura máxima y el número de plantas será de 8,00 m. y dos plantas.

3.3.1.C- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA UR-20.

La parcela mínima será de 300 m² para la vivienda unifamiliar aislada.

Los retranqueos mínimos son de 3,00 m. a lindero, 1,00 m. a viales y 25,00 m. a la ctra. ALP-118.

La altura máxima y el número de plantas será de 8,00 m. y dos plantas.

3.3.1.D- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA UR-25.

Edificación existente, compuesta por 12 apartamentos y semisótano.

La parcela mínima será de 1500 m² para la vivienda agrupada en edificio exclusivo.

Los retranqueos mínimos son de 3,00 m. a lindero y a viales 3,00 m.

La altura máxima y el número de plantas será de 10,00 m., tres plantas y la planta en semisótano existente.

3.3.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA-E.C.-

Comprende la parcela señalada en los planos para su uso como equipamiento comercial.

En cuanto al tipo de edificación aislada o agrupada, sin retranqueos a fachada y a los linderos y tratamiento de todos los paramentos como fachadas. Los retranqueos mínimos son de 0,00 m. a viales y 0,00 m. a lindero.

La altura máxima y el número de plantas será de 8,00 m. y dos plantas.

La composición de la fachada será libre y se adecuará a las condiciones estéticas generales.

3.3.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA- E.S.-

Comprende la parcela señalada en los planos para su uso como equipamiento social.

En cuanto al tipo de edificación aislada o agrupada, sin retranqueos a fachada y a los linderos y tratamiento de todos los paramentos como fachadas. Los retranqueos mínimos son de 0,00 m. a viales y 0,00 m. a lindero.

La altura máxima y el número de plantas será de 8,00 m. y dos plantas.

La edificabilidad máxima de la parcela será de 1 m²/m²

La composición de la fachada será libre y se adecuará a las condiciones estéticas generales.

3.3.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA- EDE.

Comprende la parcela señalada en los planos para su uso como equipamiento deportivo.

En cuanto al tipo de edificación aislada o agrupada, sin retranqueos a fachada y a los linderos y tratamiento de todos los paramentos como fachadas. Los retranqueos mínimos son de 0,00 m. a viales y 0,00 m. a lindero.

La altura máxima y el número de plantas será de 8,00 m. y dos plantas.

La composición de la fachada será libre y se adecuará a las condiciones estéticas generales.

3.3.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA- E.D.

Comprende la parcela señalada en los planos para su uso como equipamiento docente.

En cuanto al tipo de edificación aislada o agrupada, sin retranqueos a fachada y a los linderos y tratamiento de todos los paramentos como fachadas. Los retranqueos mínimos son de 0,00 m. a viales y 0,00 m. a lindero.

La altura máxima y el número de plantas será de 8,00 m. y dos plantas.

La composición de la fachada será libre y se adecuará a las condiciones estéticas generales.

3.3.6.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA- Z.L

Las zonas Z.L. comprende los espacios libres de dominio y uso público para jardines y áreas de juego de niños, denominados como ZL-1, ZL-2 y ZL-3.

Son terrenos de cesión y han de cumplir las condiciones generales y particulares de los usos del apartado 3.2.2.2.-

Para las zonas libres Z.L. se fija una edificabilidad simbólica que permita la construcción de aquellas instalaciones y servicios para los usos permitidos.

Con el fin de mantener la flora autóctona, será preceptivo que las zonas ajardinadas se lleven a cabo con un porcentaje mínimo del 20% de plantas vivaces de especies existentes en la zona y en especial de las variedades representativas de la flora subtropical. Igualmente se dotarán del mobiliario urbano necesario para un justo aprovechamiento de las mismas.

3.4.- CUADROS DE SUPERFICIES

A continuación se reseña el cuadro de parcelas y el cuadro resumen por zonas con sus correspondientes características urbanísticas.

EL ARQUITECTO

MANUEL BERMEJO DOMINGUEZ

ANEXO A LAS ORDENANZAS REGULADORAS NORMATIVA ESTÉTICA MOJÁCAR PLAYA Y RESTO DEL T.M.

El ámbito de aplicación será el Término Municipal de Mojácar a excepción del que señala el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo de Mojácar en tramitación. Se mantendrán las invariantes de las tipologías arquitectónicas existentes, sin alterar el carácter de la zona por su composición, calidad, textura o color.

El Ayuntamiento llevará a cabo un análisis exhaustivo del proyecto, pudiendo introducir en la concesión de licencias condicionantes estéticos.

Deberá prever de forma obligatoria una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de parcela y otra en vía pública.

A continuación se detalla de manera pormenorizada los elementos que integra la urbanización y edificación:

En referencia a los cortijos, se conservará la tipología constructiva típica y materiales tradicionales para este tipo de edificaciones.

II-1.- Pavimentos.

La pavimentación de calzadas y aceras públicas se realizarán según las condiciones generales de urbanización de las normas subsidiarias.

Se prohíbe la ocupación de la vía pública con rampas o peldaños.

Las zonas comunes privadas con solución de continuidad con la vía pública no podrán tener un tratamiento de pavimento distinto de esta. El color y textura de las aceras será definido por el Ayuntamiento.

II-2.- Mobiliario Urbano y Alumbrado Público.

El mobiliario urbano, bancos, papeleras y jardineras obedecerán a las siguientes características: Serán de materiales tradicionales (forja, madera, cerámica), evitando en todo caso los prefabricados de hormigón.

El Ayuntamiento designará los modelos a emplear, según las características del lugar donde se ubiquen.

El alumbrado público se realizará con faroles tradicionales color negro con luces cálidas, tipo alógeno metálico, evitando el empleo de luces blancas o excesivamente amarillas.

Se evitará la colocación de elementos metálicos por la corrosión producida por ambientes marinos.

El alumbrado de escaparates y zonas comunes privadas se realizará con el mismo criterio anterior.

II-3.- Fachadas.

Las fachadas de los edificios públicos o privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que se lo disponga la autoridad municipal.

Las alturas de edificación se medirán en cualquier punto de contacto del edificio con el terreno natural, no superándose en ningún punto la altura o el número de plantas máximos permitidos en cada caso.

No se permiten viviendas bajo rasante ni la solución de patio inglés.

II-3. 1.- Composición.

Prevalecerá claramente el macizo sobre el hueco. Los huecos de ventanas serán de formas cuadradas o rectangulares y proporcionales, evitando la disposición de huecos horizontales y verticales que superen 1/1,5 ancho-largo y viceversa.

Se prohíbe expresamente: recrecido de huecos, estructuras vistas, plantas diáfanas y pilares de sección circular, así como vuelos cerrados.

Se evitará la repetición modular de fachadas y edificios, debiendo interrumpir el ritmo de elementos compositivos o volúmenes cada cuatro elementos iguales. Esta repetición se entiende tanto para elementos horizontales como verticales en escalonamiento de fachadas.

Las terrazas cerradas serán con arcos.

No podrán aparecer fachadas vistas en ningún caso bajo la rasante natural del terreno.

Ninguna fachada (interior o exterior) podrá tener más plantas que el número máximo permitidas según las normas, a partir de las cuales deberá escalonarse la edificación.

II-3.2.- Revestimientos.

Las fachadas, vallados de parcelas y medianeras visibles desde la vía pública, serán enfoscadas y pintadas de color blanco cal o enaladas, con acabados lisos en todo el paramento, sin que aparezcan zócalos.

Se prohíbe expresamente el empleo de ladrillo y bloque visto y aplacado de cualquier material. Así mismo se prohíbe el cerramiento de vidrio tipo pavés y la formación de hendiduras y molduras en los paramentos exteriores.

En cuanto al vallado de parcelas, tendrán una altura máxima de 1,60 metros de cerramiento opaco y tendrán el mismo tratamiento de las fachadas.

II-3.3.- Carpintería y elementos de protección.

La carpintería y puertas metálicas serán de forma tradicional preferentemente en madera y postigo en color oscuro o pintada en color blanco, azul, verde o amarillo Mojácar.

Podrán utilizarse asimismo carpintería y puertas metálicas de aluminio en colores : blanco, azul, verde y amarillo Mojácar (Ref. PANTONE), (no en cerramiento de arcos).

Las persianas serán imitación madera (no pintadas color marrón).

Se prohíbe expresamente las puertas metálicas galvanizadas en su color, celosías en cualquier material, así como las rejas de tijera en cierre de huecos y escaparates y carpinterías en colores distintos de los expresados en el párrafo anterior.

Los antepechos de terrazas serán de cerramiento continuo o barandillas de hierro forjado de altura máxima 1,20 metros.

Se prohíbe expresamente el empleo de balaustradas de mármol o piedra artificial y celosías en cualquier material.

II-4.- Cubiertas.

Las cubiertas serán planas preferentemente, transitables o no, rematadas con material cerámico en tonos roji-

zos, con pretilos rematados en color blanco interior y exteriormente sin albardilla.

Se podrá utilizar la cubierta de teja curva envejecida en vivienda unifamiliar aislada en una proporción del 40 % de la superficie de cubierta. En el resto de edificaciones (hotelero y viviendas agrupadas) queda prohibida.

Se prohíbe expresamente la impermeabilización con materiales bituminosos de colores oscuros vistos o metálicos, serán de color rojizo, así como el empleo de tejadillos de teja sobre huecos, coronación de muros, voladizos y vallados de parcela.

Sólo se permiten castilletes de escalera sobre la altura máxima en las viviendas unifamiliares aisladas, debiéndose retranquear al menos 3 metros de la fachada, y con una superficie construida máxima de 6 m².

Sobre cubierta sólo se admiten elementos e instalaciones tales como chimeneas, paneles de captación de energía solar, aparatos de climatización y acondicionamiento de aire, antenas y shunts, debiendo quedar integrados en la volumetría máxima permitida, ocultos, o camuflados a modo de chimenea tradicional (caso de los shunts).

Las líneas de conducción de energía eléctrica, telefonía y de telecomunicación no serán visibles desde la vía pública.

Se justificarán dos plazas de garaje por vivienda.

II-5.- Muros de contención

En los muros de contención para conformar las plataformas de viviendas o espacios libres se resolverán con muros de piedra vista sin aplacar, ofreciendo el canto visto.

II-6.-

Las escaleras externas se harán de fábrica con la misma tipología que el resto de la fachada: blancas y peldaños en cerámica roja..

II-7.-

Porches tradicionales con puntas volando se realizarán en madera, o pintados en imitación madera o azul Mojácar.

II-8.-

Los arcos serán rebajados o medio punto puros.

II-9.- Letreros luminosos.

Se harán según modelo del Ayuntamiento.

SECTOR 12-C SUPERFICIE: 103.422 m²

ORDENACION:

- Edificación adosada y aislada.

- En manzana cerrada, máximo 20 % de la superficie del sector

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Nº máximo de viviendas: 207 viviendas

Densidad: 20 viv/Ha

Edificabilidad total (S/suelo bruto): 0,30 m²/m²

Nº máximo de plantas: 2 plantas viv. residenciales 3 plantas en edif. hoteleros

CESIONES Y MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS.

CONCEPTO	M2 SUELO
ESPACIOS LIBRES	20.877 *
DOCENTE (u otros equipamientos)	3.212
DEPORTIVO	1.285
SOCIAL	1.606
COMERCIAL	1.606
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
310 PLAZAS DE APARCAMIENTO	

OBSERVACIONES.

- Se desarrollará mediante Planes Parciales de superficie mínima 5 Ha único.

* Incluye el sistema general de espacios libres correspondiente a la población del sector

- No se cuantifican los viales que serán los que resulten después de redactar el Plan Parcial aplicando la Normativa de las presentes Normas Subsidiarias.

FICHA URBANÍSTICA**SECTOR 12-C**

USO PREFERENTE:

- Edificación adosada y aislada.

- En manzana cerrada, máximo 20 % de la superficie del sector

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

En Mojácar, a 31 de agosto de 2004.- EL ALCALDE, Carlos Cervantes Zamora.

5902/04

AYUNTAMIENTO DE NIJAR**E D I C T O**

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

HACE SABER: Habiéndose redactado por el Ingeniero Agrónomo D. Gil M. Manzano Agugliaro el Estudio de Impacto Ambiental afecto al expediente 19.3/00, de Modificaciones Puntuales al Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, promovido por D. Francisco Sánchez Acacio, para reclasificación de 5.760 m² de suelo no urbanizable SNU CI-3.3 como suelo urbano no consolidado, definiendo una nueva Unidad de Ejecución UE PB-4, de Pueblo Blanco, se somete a información pública el citado Estudio por plazo de 30 DÍAS, a efectos de presentación de reclamaciones y sugerencias por los interesados, todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 20 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, pudiéndose consultar el expediente en la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, en Almería, y en la Secretaría Municipal.

En Níjar, a 30 de julio de 2004.- EL ALCALDE, Antonio Jesús Rodríguez Segura.

6416/04

AYUNTAMIENTO DE TABERNAS**E D I C T O**

Don Rafael Félix Valls Martínez, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de esta Villa de Tabernas, Almería.

Por el presente se hace saber que el Pleno de esta Corporación, en sesión de fecha 27 de agosto de 2004, ha adoptado entre otros el siguiente acuerdo:

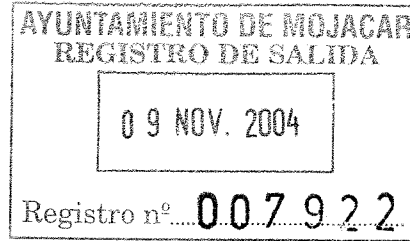
- 1.- Aprobar la gestión de la unidad de ejecución 4 por el sistema de compensación.
- 2.- Inicio del establecimiento del sistema.
- 3.- Aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación.



Ayuntamiento de
Mojácar

SECRETARÍA
Certif 040325_9, art. 23 del Decreto 2-2004
REF: F.M.F/reg.

CERTIFICACIÓN
Acuerdo Pleno del Ayuntamiento
25/03/2.004
Página 1 de 3



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

CERTIFICO: Que en la Sesión de carácter ordinaria, celebrada por el Pleno Corporativo del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar (Almería), el día 25/03/2.004, se adoptaron entre otros el siguiente acuerdo cuya parte dispositiva literalmente se transcribe:

9.- APROBACIÓN DEFINITIVA PLAN PARCIAL SUBSECTOR 12 C "ALTOS DEL ALBARDINAR", PROMOVIDO POR DON DIEGO GONZÁLEZ AGUADO Y OTROS.

Por la Presidencia se da lectura a la propuesta que literalmente se transcribe:

"PROPUESTA DE DICTAMEN A LA COMISIÓN INFORMATIVA

ASUNTO: APROBACIÓN DEFINITIVA PLAN PARCIAL SECTOR 12.C "ALTOS DEL ALBARDINAR".

Visto el expediente relativo a la APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL SUBSECTOR 12-C "ALTOS DEL ALBARDINAR" promovido por DIEGO GONZÁLEZ AGUADO Y OTROS, según documento técnico redactado por el Arquitecto D. Manuel Bermejo Rodríguez.

Visto el informe preceptivo emitido por la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obra públicas y Transportes de fecha 17 de febrero de 2004 en el sentido de FAVORABLE CONDICIONADO a la subsanación de una serie de deficiencias.

Visto el informe del arquitecto municipal de fecha 12 de marzo de 2004 y número de registro de salida 2322 el cual considera que *procedería la aprobación definitiva del Plan parcial del Sector 12-C de las NN.SS. de Mojácar*, así como de Secretaria de fecha 22/03/2004 y número de registro 2.582.

Visto que constan en el expediente los informes técnicos relativos a las alegaciones presentadas por D. Reinhold Marks como presidente de la Comunidad de Propietarios las Esmeraldas, D. Fernando de Castro López Villarino actuando en representación de D^a. M^a Consuelo Llorente Salvador, D. Miguel Ángel Gómez Llorente y D. Francisco Javier de Castro Pita, así como por D. Diego Hermosilla Fernández.

Por todo cuanto antecede, se propone al Pleno Corporativo la adopción del presente acuerdo:

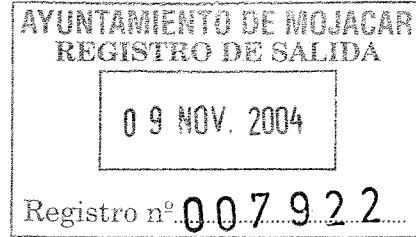




Ayuntamiento de Mojácar

SECRETARÍA
Certif 040325_9, art. 23 del Decreto 2-2004
REF: F.M.F/reg.

CERTIFICACIÓN
Acuerdo Pleno del Ayuntamiento
25/03/2.004
Página 2 de 3



PRIMERO: Desestimar las alegaciones presentadas por D. Reinhold Marks como presidente de la Comunidad de Propietarios las Esmeraldas, así como la presentada por D. Diego Hermosilla Fernández de conformidad con lo dispuesto en los informes técnicos.

En cuanto a la formulada por D. Fernando de Castro López Villarino actuando en representación de D^a. M^a Consuelo Llorente Salvador, D. Miguel Angel Gómez Llorente y D. Francisco Javier de Castro Pita, considerar como propietarios de la parcela inscrita en el registro de la Propiedad de Vera al Tomo 764, Libro 116, folio 74, finca número 10.182, inscripción 1º a D. Miguel Ángel Gómez Llorente y D. Francisco Javier de Castro Pita. Asimismo estimar lo alegado en cuanto a la superficie.

SEGUNDO: Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 12-C ALTOS DEL ALBARDINAR promovido por DIEGO GONZÁLEZ AGUADO Y OTROS, según documento técnico redactado por el Arquitecto D. Manuel Bermejo Rodríguez.

TERCERO: Disponer la publicación del acuerdo y del instrumento urbanístico en el BOP (arts. 41 LOUA y 70.2 LBRL), con notificación personal a todos los propietarios afectados.

CUARTO: Dar traslado a la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes en el plazo de quince días del acuerdo, así como copia del instrumento de planeamiento debidamente diligenciado para depósito en su registro.

QUINTO: Deposítense ejemplar de este instrumento de planeamiento en el Registro administrativo que se llevará en este Ayuntamiento de los Instrumentos de Planeamiento debidamente aprobados en ejercicio de competencias propias”.

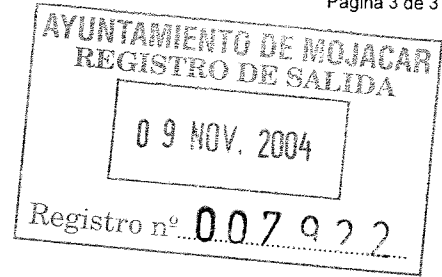
Visto el dictamen propuesta de la Comisión Informativa de Medio Ambiente, Urbanismo y Arquitectura, en sentido favorable y tras la intervención del portavoz del PSOE, D. Gabriel Flores, se somete a votación siendo aprobado por **UNANIMIDAD**, diez votos a favor, (de los cuales, dos son del grupo PSOE, dos del grupo PP, dos son del grupo PA, dos del GIAL y dos de AI), se abstienen de votar Don José Luis Cano Rodríguez, del grupo PP y Don Diego González Aguado del grupo NGM, por incurrir causa de abstención del art. 28 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por otro lado, de conformidad con el art. 23 del Decreto 2/2204, de 7 de enero, (BOJA nº 6, de 12 de enero), por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y



Ayuntamiento de
Mojácar

CERTIFICACIÓN
Acuerdo Pleno del Ayuntamiento
25/03/2.004
Página 3 de 3

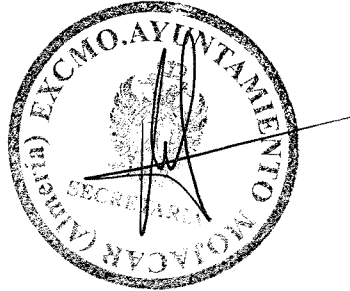


SECRETARÍA
Certif 040325_9, art. 23 del Decreto 2-2004
REF: F.M.F/reg.

de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico, el anuncio de dicho acuerdo junto a la ordenanza correspondiente, ha sido publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería, en el nº 068, de fecha 07/04/2004, páginas 10 a 11, con el número 2372/04, (se adjunta fotocopia compulsada como anexo al presente certificado).

Y para que conste y surtan sus efectos oportunos, ante la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en Almería, que lo tiene interesado, al objeto de la inscripción del instrumento de planeamiento objeto del presente certificado, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente, D. Carlos Cervantes Zamora, en Mojácar a ocho de noviembre de 2.004.

Vº Bº
EL ALCALDE,



Alcalde / Secre / Planteo -

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCIA Consejería de Obras Públicas y Transportes	
	17 FEB. 2004	NUM. 4125
	DELEGACION PROVINCIAL ALMERIA	

SR. ALCALDE PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO
04638 – MOJACAR(Almería)

Fecha: 16 de Febrero de 2004.
N/Refª.: URB/DAM/JGF/PTO 10/04
Asunto: Rdo. Informe

AYUNTAMIENTO DE MOJACAR REGISTRO DE ENTRADAS
20 FEB. 2004
Registro nº 1913

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

LA JEFA DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO



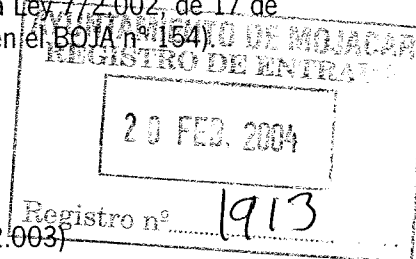
Fdo.: M^a Dolores Aguilera Molina.



PTO 10/04

INFORME

Ha tenido entrada en esta Delegación Provincial el expediente correspondiente al **Plan Parcial del sector 12-C de las NN.SS. de Mojacar**, promovido por D. DIEGO GONZALEZ AGUADO Y OTROS, para que se emita el informe previsto en el art. 31.2 C de la Ley 7/2-002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (publicada el 31-12-2.002 en el BOJA nº 154).



I. ANTECEDENTES Y OBJETO.

- NN.SS. DE MOJACAR
- MODIFICACIÓN PUNTUAL NN.SS. (I.F. CPOTU 17/09/2.003, A.D. 3/10/2.003)

El Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo completo del subsector 12-C, al amparo de la división realizada en el expediente de Modificación Puntual de las NN.SS. de Mojacar, aprobado definitivamente el 3 de octubre de 2.003.

II. DESCRIPCIÓN.

El sector 12-C está situado en las proximidades del cruce de acceso a Mojacar-pueblo, en el paraje denominado "El Albardinar", siendo su superficie total de 103.422 m², delimitada por 24 propiedades, actuando como promotores un conjunto de 15 propietarios, que aportan el 72,83 % de la superficie total (75.326 m²).

La ficha urbanística del sector 12 de las NN.SS. de Mojacar es la siguiente:

SUPERFICIE: 32,2 Ha.
 ORDENACIÓN: Edificación adosada y aislada. En manzana cerrada, un máximo del 20% de la superficie del sector.
 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:
 Nº MAX. VIVIENDAS: 644 UDS.
 DENSIDAD: 20 VIV/HA.
 EDIFICABILIDAD TOTAL (S/suelo bruto): 0,30 M²/M²
 Nº MAX. PLANTAS: 2 Plantas

CESIONES Y MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS:
 ESPACIOS LIBRES: 65.000 M² (20,19 %)
 DOCENTE: 10.000 M² (3,10 %)
 DEPORTIVO: 4.000 M² (1,24 %)
 SOCIAL: 5.000 M² (1,55 %)
 COMERCIAL: 5.000 M² (1,55 %)
 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR
 800 PLAZAS DE APARCAMIENTO

OBSERVACIONES: Se podrá desarrollar mediante Planes Parciales de superficie mínima 5 Ha.

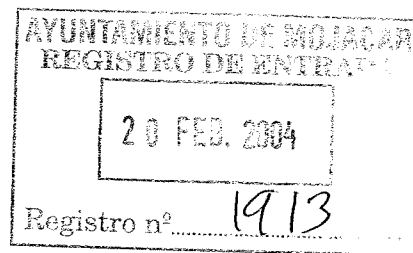
Proporcionalmente, para el sub-sector 12-C se obtiene la siguiente ficha urbanística:

SUPERFICIE: 103.422 M² (10,34 Ha.)
 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:
 Nº MAX. VIVIENDAS: 207 UDS.
 DENSIDAD: 20 VIV/HA.
 EDIFICABILIDAD TOTAL (S/suelo bruto): 0,30 M²/M²
 Nº MAX. PLANTAS: 2 Plantas



CESIONES Y MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS:

ESPACIOS LIBRES: 20.877 M2 (20,19 %)
DOCENTE: 3.212 M2 (3,10 %)
DEPORTIVO: 1.285 M2 (1,24 %)
SOCIAL: 1.606 M2 (1,55 %)
COMERCIAL: 1.606 M2 (1,55 %)
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR
310 PLAZAS DE APARCAMIENTO



OBSERVACIONES: Se podrá desarrollar mediante Planes Parciales de superficie mínima 5 Ha.

Las dotaciones públicas previstas por el Plan Parcial se ajustan exactamente a las determinadas en la ficha del sector.

La ordenación realizada concentra todas las dotaciones destinadas a equipamiento público, fragmentando los espacios libres en tres parcelas de 17.877 m2, 2.788 m2 y 212 m2, respectivamente.

La ordenanza de edificación comprende las zonas señaladas para uso residencial compatible con hotelero-comercial, en tipologías de vivienda unifamiliar aislada y agrupada, y edificabilidades netas que oscilan entre 0,25 y 0,68 m2/m2, con un techo total de 31.026 m2c.

El desarrollo completo de la urbanización se ha previsto en un plazo máximo de cuatro años, y su mantenimiento mediante la constitución de una entidad de conservación.

III. VALORACIÓN.

Analizado el Plan Parcial que se somete a informe de la Delegación Provincial se han detectado las siguientes deficiencias:

1ª.- El Plan Parcial deberá contemplar la urbanización del vial norte, denominado "Camino del Descargador", teniendo en cuenta que aunque se encuentre fuera de su ámbito, es el que dará acceso y servicios urbanísticos a las parcelas UR-1, UR-2, UR-9, UR-10, UR-19, UR-20 y UR-26.

2ª.- El acerado del vial "D", de separación con el sector colindante 12-B, de 0,80 m. de anchura, incumple el Decreto de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

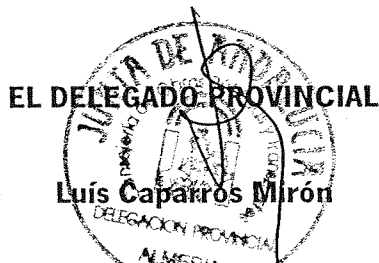
Por otra parte su anchura total de 7,30 m. se considera insuficiente para un vial de nueva apertura de tráfico rodado, recomendándose una anchura mínima de 10,00 m.

3ª.- Se deberá justificar el cumplimiento de las dotaciones de aparcamientos públicos y privados, según arts. 17.1.2ª.a y 17.3 de la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4ª.- Finalmente deberá tenerse en cuenta el condicionado del informe del Servicio de Vías Provinciales de Diputación Provincial, que exige fijar la línea límite de edificación de la parcela UR-15 a 25,00 m. del borde de la calzada de la carretera ALP-118.

En su virtud y en ejercicio de la competencia prevista en el art. 14.1 B del Decreto 193/2.003 de 1 de julio (BOJA nº 133 de 14-07-2.003), esta Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes emite **INFORME FAVORABLE CONDICIONADO** a la subsanación de las deficiencias indicadas anteriormente.

Almería, a 12 de febrero de 2.004.



PRIMERO: Aprobar la relación de facturas y otros gastos relacionados anteriormente.

SEGUNDO: Dar traslado del acuerdo adoptado al Departamento de Intervención.

2.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 12 C "ALTOS DEL ALBARDINAR", PROMOVIDO POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 12 C.

Incoado el correspondiente expediente al objeto de la aprobación del PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 12 C "ALTOS DEL ALBARDINAR", promovido por LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 12 C, según documentación técnica redactada por el Arquitecto Manuel Bermejo Domínguez y la abogada María Luisa Jiménez Burkhardt con registro de entrada el día 12 de junio de 2.007 (registro núm. 5.431), visada por el colegio oficial de arquitectos de Almería el día 12 de junio de 2.007.

Vistos los informes técnico y jurídico emitidos por el Arquitecto Técnico y la Letrada de este Ayuntamiento, con registro de salida en fecha 13 de junio de 2.007 con números 4.434 y 4.465 respectivamente, ambos en sentido **FAVORABLE**.

Por todo cuanto antecede, tras el debate y llegado el turno de votación, la Junta de Gobierno Local por **UNANIMIDAD** de los Sres. Concejales asistentes, acuerda:

PRIMERO: Aprobar el PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 12 C DE LAS NN.SS. DE MOJÁCAR "ALTOS DEL ALBARDINAR", promovido por la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 12 C, al objeto de ratificar el documento aprobado cumpliendo lo dispuesto en el art. 136.2 LOU por la Junta de Compensación del Plan Parcial del Sector 12-C "Altos del Albardinar" en sesión celebrada el 4 de junio de 2007 según certificación aportada y proceder a la publicación del acuerdo en el B.O.P. de Almería y en el tablón de anuncios del ayuntamiento de acuerdo con lo dispuesto en el art. 101.5 L.O.U.A.

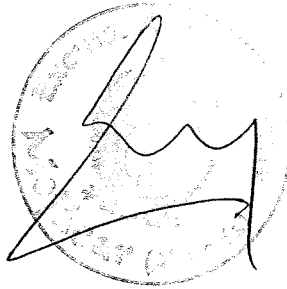
SEGUNDO: Disponer la emisión de certificación administrativa para inscripción en el Registro de la Propiedad de Vera del presente proyecto de reparcelación, de conformidad con lo establecido en el art. 6 y ss del RD 1093/97, de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística solicitándose a éste de acuerdo con lo dispuesto en el art. 133 de la LOUA, anotación marginal de la afectación de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema. Tal afectación tiene naturaleza de carga real y se traslada de las fincas originarias de la Unidad de Ejecución, a las fincas de resultado, tal y como señala el art. 178 del RGU. Tal inscripción de nota marginal se realizará de conformidad con lo dispuesto en el art. 310 del



JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Gobernación

Actas y Resoluciones
de las Entidades Locales



AL * 94018 A

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
ACTA DE LA SESIÓN 04/07/2.007

TRLS/92, vigente en virtud de lo dispuesto en la disposición derogatoria de la Ley 6/1.998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV).

TERCERO: Se advierte que la ratificación expresa o presunta municipal, producirá la transmisión al municipio y la cesión de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y gravámenes (art. 102.2 y 136.2 de la LOUA).

CUARTO: Notificar la presente resolución a los interesados.

3.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

3.1.- EXPTE.: 119/07.

PROMOTOR: INICIATIVAS TORREMAR, S.L.

ASUNTO: LIMPIEZA DE ESCOMBROS Y MATORRALES.

SITUACIÓN: PARAJE LA MATA.

Vista la solicitud presentada por la sociedad Iniciativas Torremar, S.L. en el Registro general de entrada de documentos de este Ayuntamiento, el día 7 de mayo de 2.007 con registro núm. 4.168, al objeto de la obtención de licencia de obra menor para la limpieza de escombros y matorrales de un terreno ubicado en Paraje La Mata.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal con registro general de salida en fecha 25 de junio de 2.007 y núm. 4.808, en sentido **FAVORABLE**.

Por cuanto antecede, tras el debate y llegado el turno de votación, la Junta de Gobierno Local por **UNANIMIDAD** de los Sres. Concejales asistentes, acuerda:

PRIMERO: Conceder a la sociedad Iniciativas Torremar, S.L. licencia de obra menor para la limpieza de escombros y matorrales de un terreno ubicado en Paraje La Mata.

SEGUNDO: Dar traslado del acuerdo adoptado al interesado.

3.2.- EXPTE.: 133/07.

PROMOTOR: CAROLINA HALL.

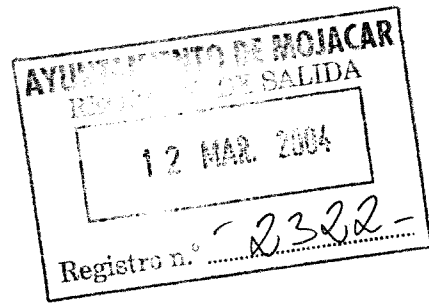
ASUNTO: ELEVACION DE VALLA LATERAL.

SITUACIÓN: C/ ALEIXANDRE, 2.

Vista la solicitud presentada por D^a Carolina Hall en el Registro general de entrada de documentos de este Ayuntamiento, el día 15 de mayo de 2.007 con registro núm. 4.441, al objeto de la obtención de licencia de obra menor para elevar una valla lateral en una longitud de 11,50 metros hasta la altura máxima total de 1,60 metros, en Calle Aleixandre, núm. 2.



Ayuntamiento de
Mojácar



Asunto: **PLAN PARCIAL SUBSECTOR 12.C, "ALTOS DEL ALBARDINAR".**
Promotor: **DIEGO GONZÁLEZ AGUADO Y OTROS.**
Situación: **SECTOR 12-C.**
Técnico Redactor: **MANUEL BERMEJO DOMÍNGUEZ.**

INFORME DE APROBACIÓN DEFINITIVA (2º INFORME)

Examinada la documentación aportada en el Registro de entrada de este Ayuntamiento en fecha 10 de marzo de 2004 (nº registro 2.632), en relación con el expediente de referencia, el técnico que suscribe informa lo siguiente:

Objeto.

La documentación aportada consiste en la redacción del Plan Parcial que desarrolla el Subsector 12.C, incluido dentro de los límites del Sector 12 de las NN.SS. de Mojácar.

Antecedentes.

En fecha 7 de noviembre de 2003 fue aprobado Inicialmente el Plan Parcial del Subsector 12.C por la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar, publicándose en el B.O.P. de fecha 13 de noviembre de 2003.

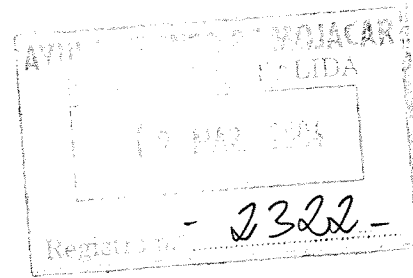
En fecha 20 de febrero de 2004 se recibe en el Registro de entrada de este Ayuntamiento (nº registro 1.913) informe preceptivo de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 17 de febrero de 2004 en el sentido FAVORABLE CONDICIONADO a la subsanación de las siguientes deficiencias:

1ª.- El Plan Parcial deberá contemplar la urbanización del vial norte, denominado "Camino del Descargador", teniendo en cuenta que aunque se encuentre fuera de su ámbito, es el que dará acceso y servicios urbanísticos a las parcelas UR-1, UR-2, UR-9, UR-10, UR-19, UR-20 y UR-26.





Ayuntamiento de
Mojácar



2ª.- El acerado del vial "D" de separación con el sector colindante 12-B, de 0,80 m de anchura, incumple el Decreto de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Por otra parte su anchura total de 7,30 m. se considera insuficiente para un vial de nueva apertura de tráfico rodado, recomendándose una anchura mínima de 10,00 m.

3ª.- Se deberá justificar el cumplimiento de las dotaciones de aparcamientos públicos y privados, según arts. 17.1.2ª.a y 17.3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4ª.- Finalmente deberá tenerse en cuenta el condicionado del informe del Servicio de Vías Provinciales de Diputación Provincial, que exige fijar límite de edificación de la parcela UR-15 a 25,00 m. del borde de la calzada de la carretera ALP-118.

En fecha 23 de febrero de 2004 se presenta en el Registro de entrada de este Ayuntamiento (nº registro 1.939) documentación complementaria al Plan Parcial de referencia para la subsanación de las consideraciones enumeradas anteriormente.

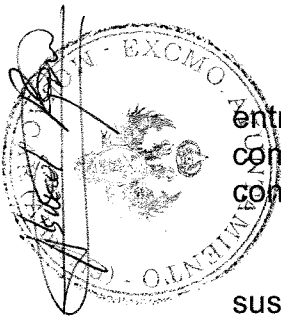
En fecha 25 de febrero de 2004 se emite informe por el técnico que suscribe (nº registro de salida 1.641) solicitándose en el mismo DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA que subsane las deficiencias detectadas, así como un documento refundido debidamente visado.

En fecha 10 de marzo de 2004 se presenta en el Registro de entrada de este Ayuntamiento (nº registro 2.632) dos copias del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector 12-C, visado por el C.O.A.AI. en fecha 8 de marzo de 2004.

Informe.

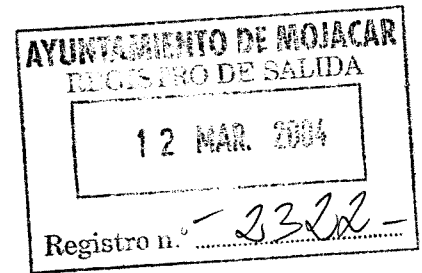
A la vista de la documentación presentada en fecha 10 de marzo de 2004 (nº registro 2.632), se observa lo siguiente:

1. La documentación contiene básicamente las determinaciones y documentación establecidas en los artículos 13 y 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. El sistema de actuación propuesto es el de Compensación.





Ayuntamiento de
Mojácar



3. La ficha urbanística que se establece es la siguiente:

SUPERFICIE:	103.422 m2
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:	
Nº máx. viviendas:	207 unidades
Densidad:	20 viv / Ha
Edificabilidad total (S / suelo bruto):	0,30 m2 / m2
Nº máx. plantas:	2 plantas
CESIONES Y MÓDULOS MÍNIMOS OBLIGATORIOS:	
Espacios libres:	20.877 m2
Docente:	3.212 m2
Deportivo:	1.285 m2
Social:	1.606 m2
Comercial:	1.606 m2
10% del aprovechamiento medio del sector	
310 plazas de aparcamiento	

4. Se han corregido las deficiencias detectadas en el informe técnico anterior de fecha 25 de febrero de 2004, quedando igualmente subsanadas las deficiencias del informe preceptivo de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes citado en los antecedentes.

Conclusiones.

En consideración a todo lo anteriormente expuesto, **PROCEDERÍA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 12-C DE LAS NN.SS. DE MOJÁCAR.**

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

En Mojácar, a 12 de marzo de 2004
El Arquitecto Municipal.



Fdo.: Ismael Rodríguez Pedrosa

II.5.- NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE.

Los terrenos calificados como aptos para la urbanización pertenecientes a este Plan Parcial de 103.422 m² de superficie total, y que tienen una edificabilidad total, que es la que consta en la ficha característica del sector, lo que nos da las siguientes condiciones de aprovechamiento:

* Edificabilidad total s/suelo bruto	0,30 m²/m².≅ 0,30 m²/m²
Nº máximo de plantas	2 plantas viviendas residenciales.
	3 plantas en edificios hoteleros.

Adjunto se reproduce la ficha de normativa correspondiente al Plan Parcial, habiéndose tenido en cuenta las cesiones previstas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

EL ARQUITECTO

MANUEL BERMEJO DOMINGUEZ

SECTOR 12-C

SUPERFICIE: 103.422 m2

ORDENACION:

- Edificación adosada y aislada.
- En manzana cerrada, máximo 20 % de la superficie del sector

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Nº máximo de viviendas:	:	207 viviendas
Densidad	:	20 viv/Ha
Edificabilidad total (S/suelo bruto)	:	0,30 m2/m2
Nº máximo de plantas	:	2 plantas viv. residenciales 3 plantas en edif. hoteleros

CESIONES Y MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS.	
CONCEPTO	M2 SUELO
ESPACIOS LIBRES	20.877 *
DOCENTE (u otros equipamientos)	3.212
DEPORTIVO	1.285
SOCIAL	1.606
COMERCIAL	1.606
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
310	PLAZAS DE APARCAMIENTO

OBSERVACIONES.

- Se desarrollará mediante Planes Parciales de superficie mínima 5 Ha único.

* Incluye el sistema general de espacios libres correspondiente a la población del sector

- No se cuantifican los viales que serán los que resulten después de redactar el Plan Parcial aplicando la Normativa de las presentes Normas Subsidiarias.

SECTOR 12-C

USO PREFERENTE:

- Edificación adosada y aislada.
- En manzana cerrada, máximo 20 % de la superficie del sector

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 OTRO USO
VIVIENDA COLECTIVA	X					
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL					X	
TALLERES ARTESANOS					X	
OFICINAS					X	
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO					X	
ASISTENCIAL Y SOCIAL					X	
ESCOLAR					X	
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					

