



FIGURA DE PLANEAMIENTO GENERAL

MP-27

FIGURA DE PLANEAMIENTO

- Modificación Puntual de las NN.SS.

DESCRIPCIÓN

- Modificación Puntual de las NN.SS., en el ámbito de suelo urbano de la avenida La Paratá con calle Jade, respecto de la ordenanza U-3 (ensanche semi - extensivo). Promotor: David Turner.

EMPLAZAMIENTO

- Avda. La Paratá con calle Jade, playa de Mojácar, Mojácar.

TRAMITACIÓN

- Aprobación Definitiva: 29/06/2006 - Pleno - Ayuntamiento
- Publicación: B.O.P. 28/11/2006

OBJETO - RESUMEN

- Modificar la ordenanza de aplicación a la parcela de referencia U-3, ensanche semi - extensivo, permitiendo que el retranqueo a viales sea de 3 metros en las dos plantas de altura permitidas, manteniendo inalterados los restantes parámetros de adecuación.

CONTENIDO

- Publicación B.O.P. nº 228 de fecha 28/11/2006. Aprobación Definitiva
- Publicación B.O.P. nº 100 de fecha 24/05/2007. Inscripción Registro
- Copia certificación del acuerdo de Pleno, de fecha 29/06/2006.
- Copia del informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, de fecha 06/04/2006.
- Documento técnico (Memoria y Planos)
- Copia del Informe técnico, registro de salida nº 4.305, de fecha 25/05/2006.

OBSERVACIONES

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

Huércal-Overa, a 22 de noviembre de 2005.

EL ALCALDE ACCDTAL., Tomás Benítez Martínez.

6092/06

AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR

ANUNCIO

D. Gabriel Flores Morales, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar, (Almería).

HAGO SABER: Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de carácter ordinaria celebrada el día 29 de junio de 2006, aprobó DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de NN.SS de Mojácar en el ámbito de suelo urbano de la Avenida de la Paratá con Calle Jade, consistente en modificar la ordenanza de aplicación a la parcela de referencia U-3, ensanche semiextensivo, permitiendo que el retranqueo a viales sea de 3 metros en las dos plantas de altura permitidas, manteniendo inalterados los restantes parámetros de ordenación., quedando el texto definitivo redactado con el siguiente tenor literal:

"Apartado a) 1.

Modificación del art. 34.3.5 "Condiciones de edificación"

34.3.5.- Condiciones de edificación

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

1. Para viviendas unifamiliares aisladas o adosadas:
- Parcela mínima: 500 m2. No obstante se respetarán las parcelaciones y segregaciones existentes debiéndose acreditar éstas mediante prueba documental y previo reconocimiento del Ayuntamiento.

- Ocupación máxima: 30% en planta baja. Y en planta alta el 75% de lo construido en planta baja.

- Número de plantas: 2 plantas.

- Retranqueos: 3 metros a linderos y 5 metros a viales con tratamiento de fachada en todo el perímetro, excepto en el ámbito de la Avenida de la Paratá con Calle Jade en el que se permite que el retranqueo a viales sea de 3 metros en las dos plantas de altura permitida".

Contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de reposición ante el Pleno, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la publicación del presente acuerdo en el B.O.P., o interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de este acuerdo, todo ello, de conformidad con lo establecido en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

En Mojácar, a 19 de julio de 2006.

EL ALCALDE PRESIDENTE, Gabriel Flores Morales.

8999/06

AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-RUBIO

ANUNCIO de licitación de concurso para la adjudicación de la obra de construcción y adecuación de un inmueble cuyo destino será la Oficina Comarcal Agraria de Vélez-Rubio (Almería).

Habiéndose aprobado por el Pleno de esta Corporación, en sesión ordinaria de fecha 2 de noviembre de 2006, el Pliego de Cláusulas Administrativas y proyecto que han de regir el concurso por procedimiento abierto y tramitación ordinaria de la obra de construcción y adecuación de un inmueble cuyo destino será la Oficina Comarcal Agraria de Vélez-Rubio (Almería), se anuncia la siguiente licitación:

1.- Entidad adjudicadora.

a) Organismo: Ayuntamiento de Vélez-Rubio.

b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría.

2.- Objeto del contrato.

a) Descripción del objeto: Obra de construcción y adecuación de un inmueble cuyo destino será la Oficina Comarcal Agraria de Vélez-Rubio (Almería), con arreglo al Pliego de Cláusulas Administrativas y Proyecto técnico.

b) Lugar de ejecución: Municipio de Vélez-Rubio (Almería).

c) Plazo de ejecución: El plazo para la realización de las obras será de doce meses a partir de que comiencen las mismas y será improrrogable.

3.- Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación.

a) Tramitación: Ordinaria.

b) Procedimiento: Abierto.

c) Forma: concurso.

4.- Presupuesto base de licitación.

Importe total: ochocientos cincuenta mil doscientos diez euros con sesenta y ocho céntimos (850.210'68 *) Iva incluido.

5.- Criterios de adjudicación.

a) El precio (hasta 20 %).

b) El plazo de ejecución o entrega (hasta el 20 %).

c) La calidad y el valor técnico, mejoras técnicas (hasta el 60 %).

6.- Garantía.

Provisional: 2 % de presupuesto base de licitación.

Definitiva: 4 % de presupuesto de adjudicación.

7.- Obtención de documentación e información.

a) Entidad: Ayuntamiento de Vélez-Rubio.

b) Domicilio: Plaza de la Encarnación nº 1.

c) Localidad y código postal: Vélez-Rubio -04820-d) Teléfono: 950.614.015.

e) Fax: 950.410.001.

f) Fecha límite de obtención de documentos e información: Hasta el último día de plazo para la presentación de ofertas.

8.- Requisitos específicos del contratista.

a) Clasificación: Grupo C (edificaciones), subgrupo 2, categorías D-E.

b) Solvencia: Según pliego de Cláusulas Administrativas particulares.

rasante del terreno; se entiende por semisótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a una altura máxima de 1 metro sobre la rasante de la acera o, de no existir ésta, sobre cualquier punto del terreno en contacto con la edificación. Si la cara inferior del forjado techo supera esta altura máxima de 1 metro, computará a todos los efectos como una planta más.

La ocupación del sótano será como máximo la de la planta baja, con las siguientes excepciones:

- Se permitirá una ocupación total de la parcela P-3.1 del Sector-7 "Marina de la Torre", condicionada a que se apliquen las condiciones de retranqueo establecidas para cada ordenanza o al menos se asegure para aquellas que lo tuvieran, un retranqueo mínimo de tres metros.

- En las parcelas de titularidad pública destinadas a equipamientos públicos con Ordenanza U-5 "Equipamientos", la ocupación del sótano no estará limitada por la existencia y ocupación de la edificación sobre rasante, pudiendo ocupar el 100% de la parcela.

Los sótanos y semisótanos podrá 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 y demás Organismos que tuvieran competencia.

El plano del pavimento en cualquier punto del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de 6 metros bajo la rasante de la acera o terreno, con la siguiente excepción:

- En las parcelas de titularidad pública destinadas a equipamientos públicos con Ordenanza U-5 "Equipamientos", el plano del pavimento en cualquier punto del sótano más profundo no quedará con carácter general por debajo de la cota de 10 metros bajo la rasante de la acera o terreno. Esta limitación podrá eximirse cuando se justifique la necesidad de una mayor dotación de plazas de aparcamiento."

La citada Modificación Puntual de NN.SS., ha sido inscrita en el Registro Municipal de registros administrativos de instrumentos de planeamiento del año 2007, con el número 02 y en los folios 03 al 04, del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos.

En Mojácar, a 08 de mayo de 2007.

EL ALCALDE PRESIDENTE, Gabriel Flores Morales.

4826/07

AYUNTAMIENTO DE MOJACAR

ANUNCIO

Don Gabriel Flores Morales, Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar (Almería).

HACE SABER: Que el Pleno del Ayuntamiento de Mojácar, (Almería), en sesión ordinaria celebrada el día 29 de junio de 2006, aprobó definitivamente la Modifi-

cación Puntual de NN.SS. de Mojácar, en el ámbito de suelo urbano de la Avenida de La Paratá con C/ Jade respecto de la ordenanza U-3 (ensanche semi-extensivo), promovida por David Turner, relativa a permitir que el retranqueo a viales sea de 3 metros en las dos plantas de altura permitidas, manteniendo inalterados los restantes parámetros de ordenación, quedando el texto definitivo redactado con el siguiente tenor literal:

"Apartado a) 1 del art. 34.3.5 "Condiciones de edificación"

34.3.5.- Condiciones de edificación

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

1. Para viviendas unifamiliares aisladas o adosadas:

- Parcela mínima: 500 m². No obstante se respetarán las parcelaciones y segregaciones existentes debiéndose acreditar éstas mediante prueba documental y previo reconocimiento del Ayuntamiento.

- Ocupación máxima: 30% en planta baja. Y en planta alta el 75% de lo construido en planta baja.

- Número de plantas: 2 plantas.

- Retranqueos: 3 metros a linderos y 5 metros a viales con tratamiento de fachada en todo el perímetro, excepto en el ámbito de la Avenida de la Paratá con Calle Jade en el que se permite que el retranqueo a viales sea de 3 metros en las dos plantas de altura permitida."

La citada Modificación Puntual de NN.SS., ha sido inscrita en el Registro Municipal de registros administrativos de instrumentos de planeamiento del año 2006, con el número 03 y en el folio 13, del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos.

En Mojácar a 08 de mayo de 2007.

EL ALCALDE PRESIDENTE, Gabriel Flores Morales.

4331/07

AYUNTAMIENTO DE NIJAR

EDICTO

D. Joaquín García Fernández, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Níjar (Almería):

HACE SABER: Que el Pleno de la Corporación Municipal que presido, en sesión ordinaria celebrada en día 26 de abril pasado, acordó aprobar inicialmente el expediente de puesta a disposición de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía de una parcela de terreno en Campohermoso, para construcción de nuevo Centro de Educación Infantil y Primaria.

De conformidad con lo establecido en la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, se somete el expediente a información por plazo de un mes, a efectos de presentación de sugerencias y reclamaciones por los interesados, pudiéndose consultar el expediente en la Secretaría Municipal.

En Níjar, a 3 de mayo de 2007.

EL ALCALDE, Joaquín García Fernández.



Ayuntamiento de
Mojácar

AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR
REGISTRO DE SALIDA

19 JUL. 2006

Registro nº 6.158

CERTIFICACIÓN
Pleno Extraordinario
29/06/2.006
Página 1 de 3

D^a ANA BELÉN CÁCERES MARTINEZ, SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR (ALMERÍA).

CERTIFICO: Que, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar (Almería), en sesión de carácter ordinaria celebrada el día 29 junio de 2.006, adoptó entre otros el siguiente acuerdo, cuya parte dispositiva literalmente se transcribe:

"6. APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS DE MOJÁCAR, EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO DE LA AVENIDA DE LA PARATÁ CON C/ JADE, RESPECTO DE LA ORDENANZA U-3 (ENSANCHE SEMI-EXTENSIVO) PROMOVIDA POR DAVID TURNER.

El Alcalde Presidente, Sr. Flores, procede a explicar la propuesta que se trae a Pleno previamente dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa de Urbanismo, cuya transcripción literal es la siguiente:

"PROPUESTA A LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO.

ASUNTO: APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS DE MOJÁCAR EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO DE LA AVENIDA DE LA PARATÁ CON C/ JADE, RESPECTO DE LA ORDENANZA U-3 (ENSANCHE SEMI-EXTENSIVO) PROMOVIDA POR D. DAVID TURNER.

Visto el expediente tramitado a instancia de D. DAVID TURNER, con la finalidad de aprobar la modificación puntual de las NN.SS. de Mojácar, en el ámbito de suelo urbano de la Avenida de la Paratá con Calle Jade, consistente en modificar la ordenanza de aplicación la parcela de referencia U-3, ensanche semiextensivo, permitiendo que el retranqueo a viales sea de 3 metros en las dos plantas de altura permitidas, manteniendo inalterados los restantes parámetros de ordenación.

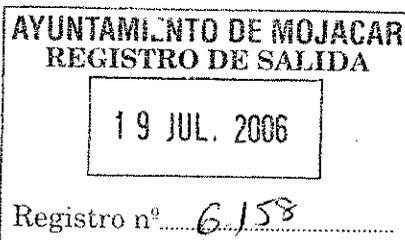
Visto que mediante acuerdo del Pleno Corporativo en sesión de carácter ordinaria de fecha 28 de abril de 2.005, se aprobó INICIALMENTE la referida Modificación Puntual de las NN.SS. promovida por D. DAVID TURNER, según la documentación técnica redactada por los arquitectos D^a. Norma B. Silva Lufferal y D. Luis M. de Luccia Etxebarne.

Sometido el expediente a exposición pública durante el plazo de un mes mediante la inserción de anuncios en el B.O.P nº 010, de 17 de enero de 2.006 y, en el diario "La voz de Almería", de 16/01/2.006, sin que se haya formulado alegación alguna dentro del plazo legalmente establecido, según consta mediante certificación de Secretaría de fecha 14 de marzo de 2.006.

Remitido el expediente completo a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en cumplimiento de lo preceptuado en el art.



Ayuntamiento de
Mojácar



CERTIFICACIÓN
Pleno Extraordinario
29/06/2.006
Página 2 de 3

31.2.C) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para la evacuación del informe previo preceptivo a la aprobación definitiva.

Habiéndose recibido el referido informe preceptivo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha 06 de abril de 2.006, el día 21 de abril de 2.006, registro de entrada nº 3.473, emitido en sentido DESFAVORABLE.

Y, visto el informe técnico jurídico emitido por el Arquitecto Municipal y la Letrada de este Ayuntamiento de fecha 25 de mayo de 2.006, registro de salida núm. 4.305 en sentido FAVORABLE, en el que se hace constar que "La presente modificación Puntual de NN.SS. no lleva consigo la alteración integral de la ordenación establecida o en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural del instrumento de planeamiento, de acuerdo con lo establecido en los artículos 37 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía," así como que "PROCEDERÍA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. EN AVDA. DE LA PARATÁ CON C/ JADE".

Como quiera que a este Ayuntamiento corresponde la aprobación definitiva de la presente modificación puntual en virtud de lo dispuesto en el artículo 31.1 de la LOUA.

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

PRIMERO: Aprobar DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de NN.SS. de Mojácar en el ámbito de suelo urbano de la Avenida de la Paratá con Calle Jade, consistente en modificar la ordenanza de aplicación a la parcela de referencia U-3, ensanche semiextensivo, permitiendo que el retranqueo a viales sea de 3 metros en las dos plantas de altura permitidas, manteniendo inalterados los restantes parámetros de ordenación.

SEGUNDO: Ordenar la publicación en el B.O.P del texto íntegro de la Modificación Puntual de NN.SS. para su entrada en vigor en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.

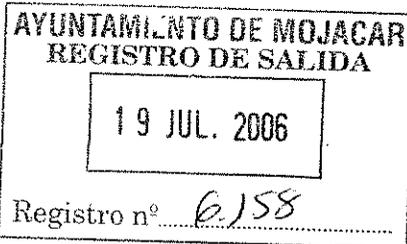
TERCERO: Ordenar la remisión del documento completo de la Modificación Puntual de las NN.SS. a la Consejería de Obras Públicas en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40 de la LOUA".

*Finalizado el debate, se somete a votación resultando aprobado el acuerdo por **UNANIMIDAD** de los Sres. Concejales asistentes, con diez votos a favor (de los cuales: dos son del grupo PSOE, cuatro del grupo PP, uno del grupo A-IZ, uno del grupo PA, uno del grupo NGM y uno del concejal D. José Luis Artero García).*

Y para que conste y surtan sus efectos oportunos, con la advertencia del Art. 206 del R.O.F., expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde



Ayuntamiento de
Mojácar



CERTIFICACIÓN
Pleno Extraordinario
29/06/2.006
Página 3 de 3

Presidente D. Gabriel Flores Morales, en Mojácar a diecisiete de julio de dos mil seis.

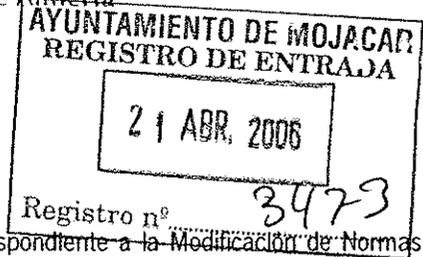
Vº Bº

EL ALCALDE,

Fdo: Gabriel Flores Morales

LA SECRETARIA,

Fdo: Ana Belén Cáceres Martínez



PTO 29/06

INFORME

Ha tenido entrada en esta Delegación el expediente correspondiente a la ~~Modificación de Normas Subsidiarias de Mojácar~~ en el ámbito de suelo urbano de C/Jade y Avda. La Paratá, promovido por el Ayuntamiento (a instancias de David Turner) para que se emita el informe previsto en el art.31,2.C de la Ley 7/2.002 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (publicada el 31.12.02 en el BOJA nº154.4).

I. OBJETO Y DESCRIPCIÓN

El objeto del expediente que se analiza es modificar el parámetro de la distancia del retranqueo a viales de la ordenanza U-3 en una parcela privada, reduciendo de 5,00 a 3,00 metros.

II. VALORACIÓN

La parcela objeto de modificación dispone de unas condiciones de ocupación y retranqueos en base a la ordenanza de aplicación. La forma de la parcela, rodeada de viales en tres de sus lados y sus dimensiones hace que la superficie ocupable por la edificación sea reducida. Las condiciones de edificabilidad de la parcela, establecidas en base a las condiciones de ocupación, altura y retranqueos se aumentan con la presente modificación puntual, ya que posibilitan una mayor ocupación del suelo.

No se justifica la mejora para el bienestar de la población, según indica el art. 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La modificación planteada no afecta a la ordenación estructural, por lo que la competencia para su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo (art.31,2.C en relación con el 36.2. c 1º de la Ley 7/2.002 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, publicada el 31.12.02 en el BOJA Nº 154.4)

Corresponde al titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en el ámbito provincial de su competencia informar, tras la aprobación provisional o acuerdo municipal que proceda tras la información pública y la emisión de informes y dictámenes preceptivos, los instrumentos de Planeamiento Urbanístico y sus innovaciones cuya aprobación definitiva sea de competencia municipal en desarrollo del art. 31.2.C y 32.1 3º de la LOUA (art. 14. 1.c del Decreto 193/2.003 de 1 de julio publicado en el BOJA nº 133 de 14 de julio de 2.003)

En base a lo anteriormente expuesto y por la competencia atribuida en el art. 14.1. b del Decreto 193/2.003 se informa desfavorablemente la presente Modificación de las NN.SS. de Mojácar.

Almería, 6 de abril de 2006





AYUNTAMIENTO DE MOJACAR
REGISTRO DE ENTRADA

U 4 OCT. 2005

Registro nº..... 0231



Norma B. Silva Lutteral - Luis M. De Luccia Etxebame
Arquitectos

Estudio de Arquitectura y Urbanismo

Calle La Mata s/nº - 04630 - Mojacar - Almeria - Tel-Fax 950 473481 E-Mail habitsd@larural.es

MODIFICACION PUNTUAL DE NN.SS. DE MOJACAR

Promotor

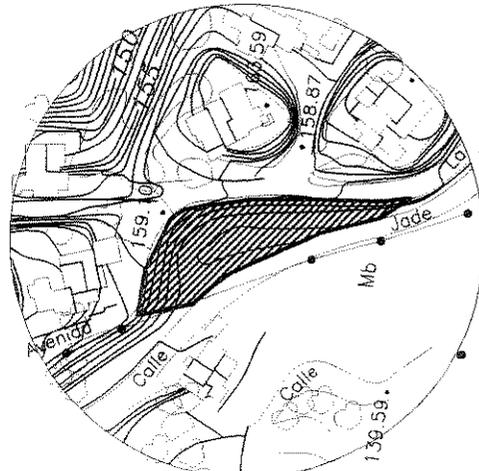
DAVID TURNER

Empiazamiento

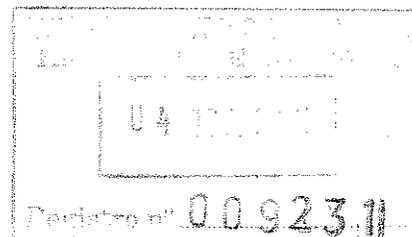
CALLE JADE-AV. PARATÁ
MOJACAR- ALMERIA

Fecha

SEPTIEMBRE 2004



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS DE MOJACAR
NÚCLEO URBANO DE LA PARATA
SUELO URBANO



EMPLAZAMIENTO : AV. LA PARATÁ Y CALLE JADE

LOCALIDAD : LA PARATA INTERIOR - MOJACAR - ALMERIA

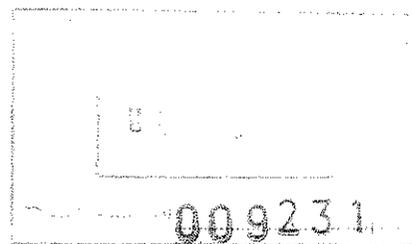
PROMOTORES: DAVID TURNER

ARQUITECTO : NORMA BEATRIZ SILVA LUTTERAL
LUIS MARIA DE LUCCIA ETXEBARNE



I- MEMORIA

MEMORIA



1.- ANTECEDENTES

Promotor

El objeto de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mojácar se redacta a instancias de David Turner, con pasaporte nº 300939131, con domicilio en calle Jade s/nº, de la ciudad de Mojácar.

Planeamiento Vigente

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal de Mojácar con Aprobación Definitiva el 29 de mayo de 1987 y 23 de diciembre de 1987.

Normativa y legislación urbanística aplicable

La redacción, tramitación y desarrollo de la presente Modificación Puntual de la NN.SS. de Mojácar, se ajustara en lo especificado en las Normas, Leyes y Reglamentos siguientes:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mojácar.
- Ley 6/98, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico R.D. 3.159/1978, de 25 de agosto.
- Reglamento de Gestión Urbanística. R.D. 2.187/1978, de 23 de junio.

2. – OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE MOJACAR

La parcela objeto de la presente Modificación Puntual de las NN.SS. está clasificada como Suelo Urbano.

La parcela donde se pretende construir una vivienda unifamiliar, es de forma irregular, con una superficie de 850.00 m² de dimensiones y características según se reflejan en la documentación gráfica adjunta.

Debido a la forma irregular de la parcela, y que linda al norte con Av. Paratá, y al sur con calle Jade, es inviable respetar los retranqueos a fachada de 5,00 m.

En aplicación de lo anteriormente expuesto, se redacta esta Modificación Puntual de las NN.SS de Mojacar.

El ámbito de la modificación es puntual y unico para esta parcela, por las características especiales de la misma, y tiene por objeto modificar la Ordenanza 3 (punto 34.3 de las NN.SS.) Norma particular de la zona U-3. Ensanche semiextensivo y dentro de este, el apartado 34.3.5, correspondiente a las condiciones de Edificabilidad y en concreto a lo referente a los retranqueos de 3

metros a linderos y 5 metros a viales.



Se pretende, que de dichos parámetros se modifique el correspondiente a la distancia de la edificación a los viales, pasando, de 5 metros actuales a 3,00 metros, con una altura sobre rasante de 2 plantas (7,00 metros), manteniendo inalterables el resto de los parámetros definidos en la mencionada ordenanza.

3. – JUSTIFICACION LEGAL

La Ley 7/2002, en sus art. 37 y 38, contempla la revisión del planeamiento general, considerando que se trata de una modificación cuando no contemple la alteración integral o sustancial de la ordenación estructural del planeamiento general.

Asimismo, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en su art. 154, apartado 4, contempla la revisión del planeamiento general, considerando que se trata de una modificación, cuando dicha alteración conlleve cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

La presente modificación se ajusta a lo distado en los artículos citados, no suponiendo la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, ni alteración del modelo territorial de las vigentes Normas que afecte a circunstancias de carácter económico o demográfico de relevancia.

Tampoco se origina aumento de ocupación del suelo, ni alturas máximas de los previstos en NN.SS de Mojácar.

No se ocasionan perjuicios, ni se alteran las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes.

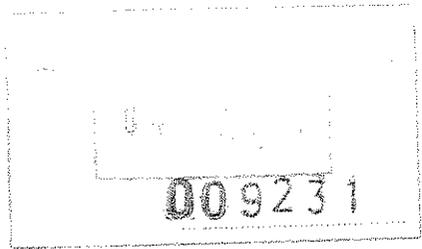
4. – MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCION ADOPTADA

La situación de parcela en ladera, la forma irregular, y el estar rodeada por calles, hace imposible cumplir con lo indicado en las NN.SS. de Mojácar y ejecutar una vivienda, a pesar de tener una parcela que sobrepasa las dimensiones de parcela mínima.

Esta solución no es nueva, ya que la realidad física y constructiva, en dicha zona es la que se propone en este documento, evitando que se puedan construir en el propio borde de los viales, retranqueándose 3,00 metros y no permitiendo mas de dos alturas.

5. – ORDENANZA APLICABLE

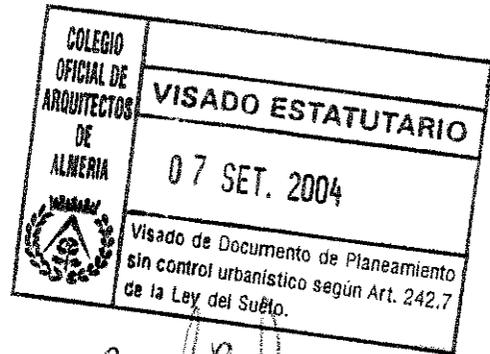
Por lo tanto, solicitamos se fijen como retranqueos a viales de 3,00 metros, quedando de esta manera un área de parcela para desarrollar la edificación con dimensiones coherentes.



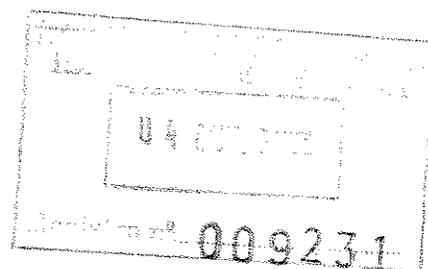
6.- PROCEDIMIENTO

Para la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mojácar, se seguirá el procedimiento establecido en los artículos 36 y siguientes de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en los artículos 91 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Mojácar, 02 de septiembre de 2004

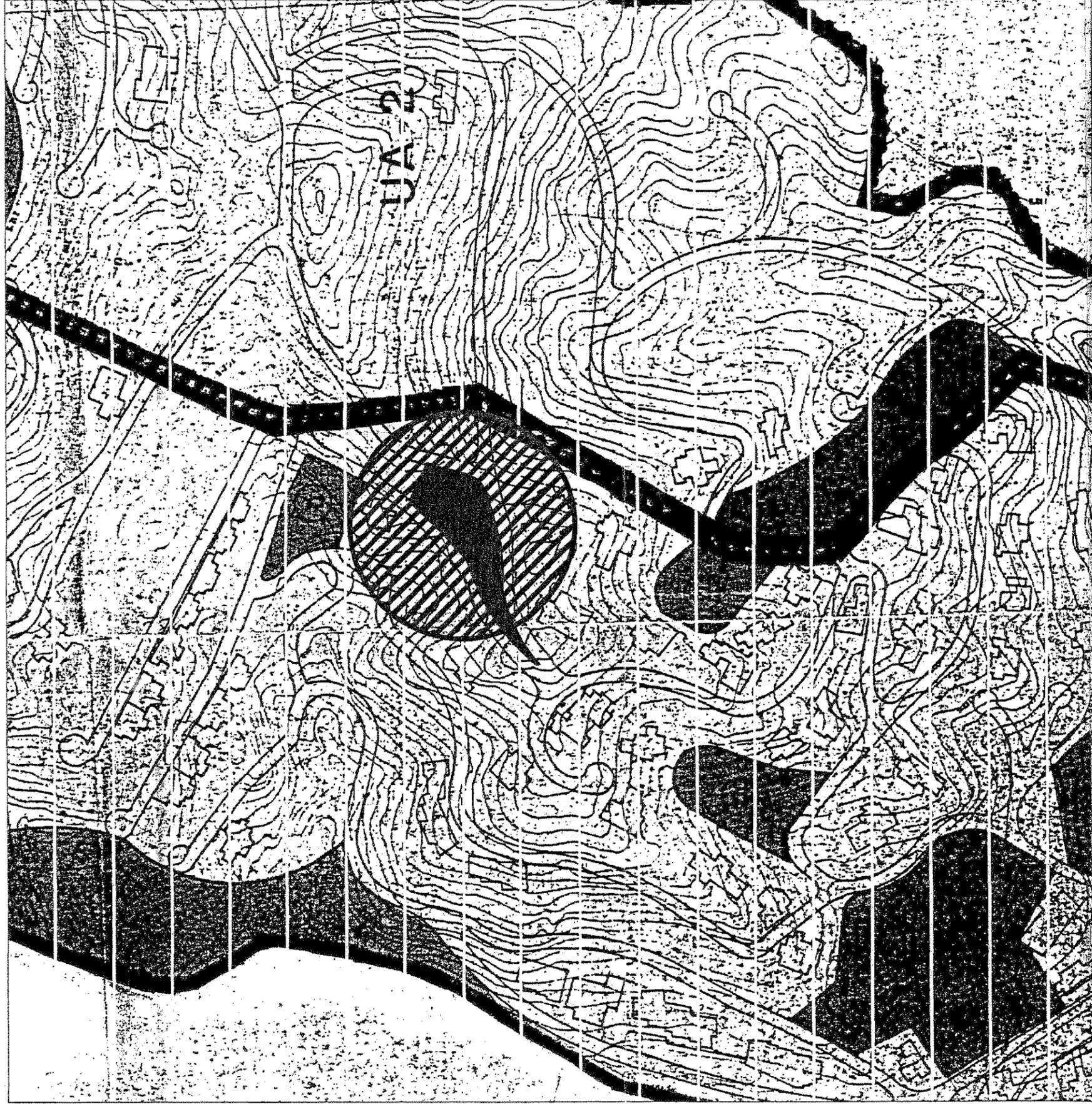


Norma Beatriz Silya Lutteral
Luis Maria De Luccia Etxebarne
Arquitectos



II - PLANOS

EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA

07 SEPT 2004

Plaza Emplazamiento de la Parcela

Plaza Emplazamiento de la Parcela

NOTA: EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES EL AUTOR CONVIENE C.B. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O GESTION A TERCEROS, REQUIERAN LA PREVIA AUTORIZACION/EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO RESPONSABLE CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

Visado de Documento sin control urbanístico según artículo 242 de la Ley del Suelo.

Modificación Puntual de las NN.SS de Mojacar

Promotor Turner David

Emplazamiento Av. La Parata - La Parata - Mojacar - Almería

arte arquitectos c.b.

Lupe Cortés

Norma B. Silva Lutteral
Luis M. De Luccia Ebebarne

Estudio de Arquitectura y Urbanismo

Calle La Mata s/nº - 04638 - Mojacar - Almería - Tel-Fax 950 476481 E-Mail habiliad@lanural.es

Escala	sin escala
Fecha	septiembre 2004
Referencia	2003\LaParata\ED2

1.1



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA

07 SET 2004

Plano de Parcelación de la Parcela

009231

NOTA: EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES EL AUTOR CIBRE E. C.B. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUIEREN LA PREVIA AUTORIZACION/EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

Escala 1/400

Fecha SEPTIEMBRE 2004

Referencia 2003\LaParata\ED2

Visado de Documento de Planeamiento sin control urbanístico según Art. 242.7 de la Ley del Suelo.

Modificación Puntual de las NN.SS de Mojacar

Promotor Turner David

Emplazamiento Av. La Parata-La Parata Mojacar-Almería-

arte arquitectos c.b.

Luis M. De Luccia Elxearne

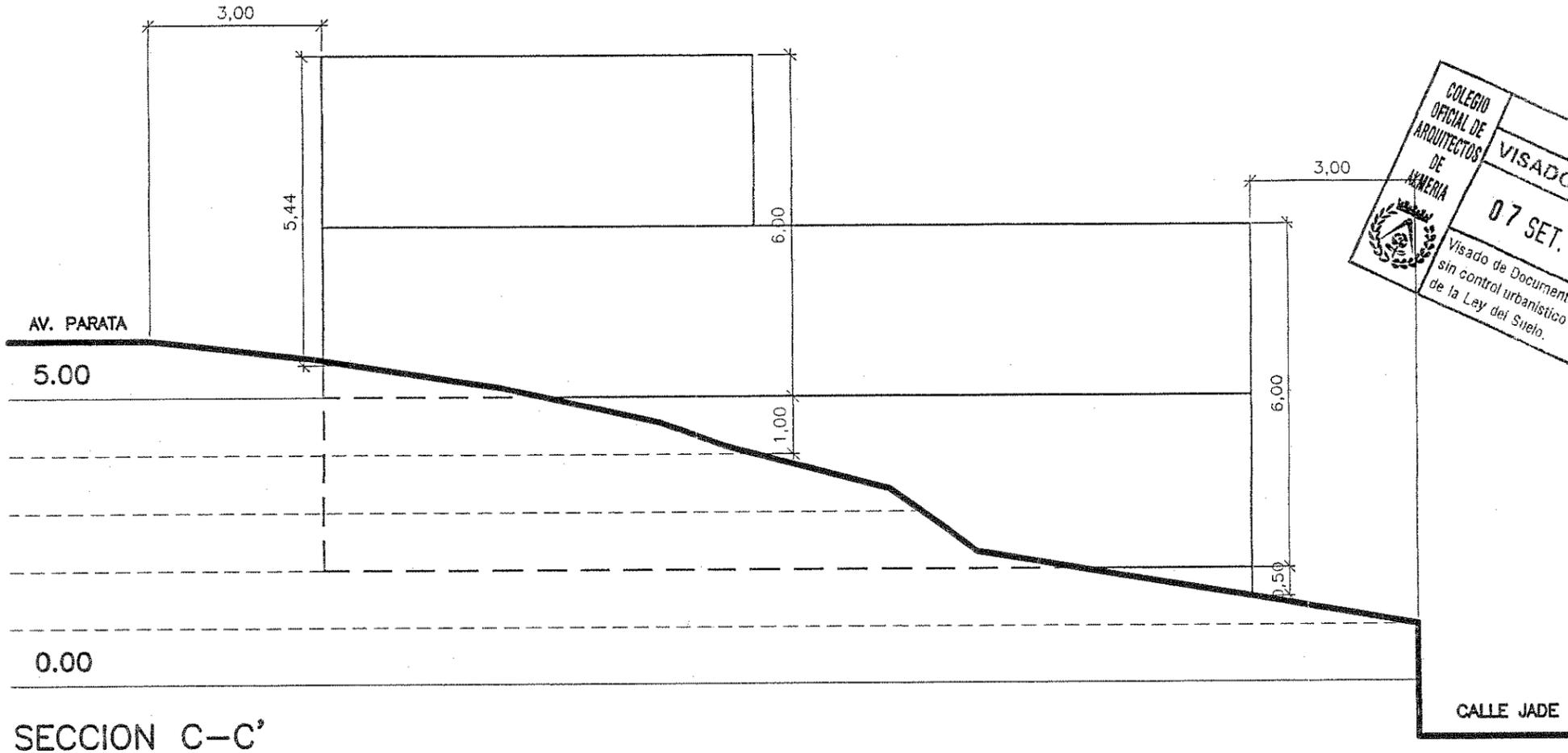
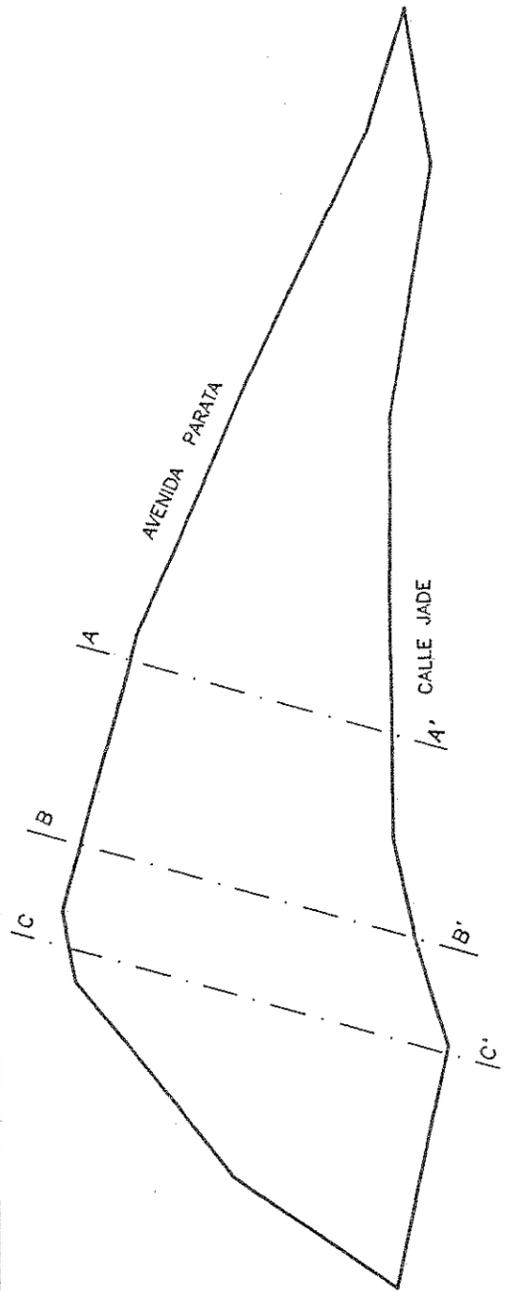
Norma B. Silva Lutteral

Luis M. De Luccia Elxearne

Estudio de Arquitectura y Urbanismo

Calle La Mata s/nº - 04638 - Mojacar - Almería - Tel/Fax 950 478481 E-Mail hablad@arteart.es

SITUACION



arte arquitectos c.b.

Norma B. Silva Lutteral
Norma B. Silva Lutteral
Luis M. De Luccia Elxearne

Estudio de Arquitectura y Urbanismo
Calle La Mata s/n° - 04638 - Mojacar - Almería - Tel-Fax 800 478481 E-Mail habibad@arte.es

Modificación Puntual de las
NN.SS de Mojacar

Promotor
Turner David

Emplazamiento
Lo Parata Interior
Mojacar - Almería

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA

VISADO ESTADUTARIO

07 SET. 2004

Visado de Documento de Planos de urbanización sin control urbanístico según Art. 42.7 de la Ley del Suelo.

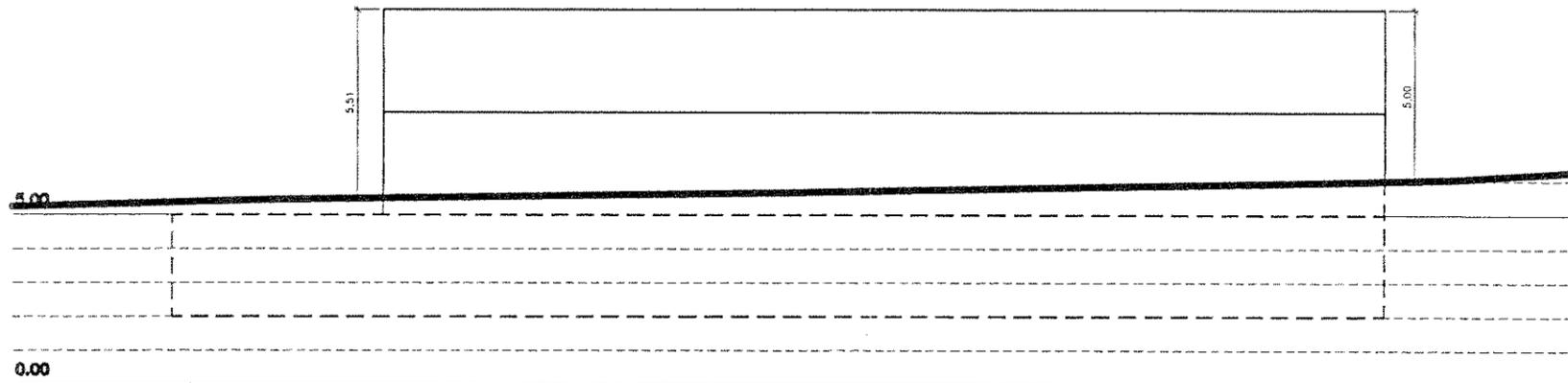
Longitudinal

Plano S. 42.7

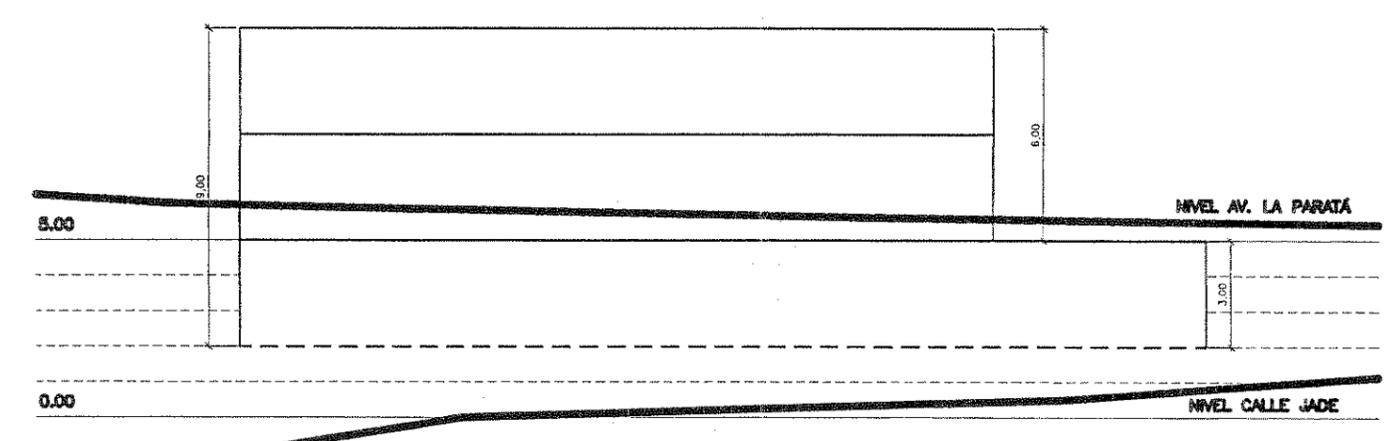
EL PRESENTE DOCUMENTO Y COPIA DEL SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR CON ARREGLO A LA REALIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUIEREN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER NOTIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

Escala	1/100
Fecha	septiembre 2004
Referencia	2003\LaParata\ED2

3.2



SECCION AV. LA PARATÁ



SECCION CALLE JADE

00923

Escala	1/200
Fecha	septiembre 2004
Referencia	2003\LaParata\ED2

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA

07 SET, 2004

Visado de Documento de Planificación sin control urbano según la Ley del Suelo.

NOTA: EL PRESENTE DOCUMENTO SE EMITE EN SU FORMA ORIGINAL QUE ES LA ÚNICA VÁLIDA. SI SE NECESITA UNA COPIA, SE ENTREGARÁ LA ORIGINAL REPRODUCIDA EN UNO DE LOS SIGUIENTES CASOS: 1º. EN CASO DE REVISIÓN, MODIFICACIÓN O SUPLENIMIENTO DEL MISMO.

Plano	Seccion
-------	---------

Modificación Puntual de los NN.SS de Mojacar	Promotor	Emplazamiento
Turner David	La Parata Interior Mojacar - Almería -	

Infier Carutela

arte arquitectos c.b.

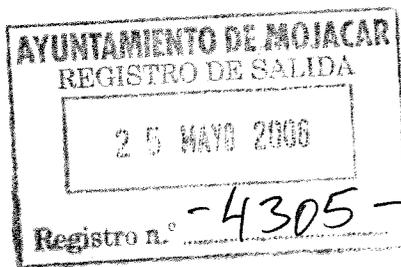
Estudio de Arquitectura y Urbanismo

Calle La Mata s/nº - 04638 - Mojacar - Almería - Tel/Fax 950 478-81 E-Mail habib@arteart.es

Norma B. Silva Lutteral
Luis M. De Luccia Elxearne



Ayuntamiento de
Mojácar



Expediente: **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NN. SS. EN EL
ÁMBITO DE LA PARATÁ**
 Promotor: **DAVID TURNER.**
 Situación: **AV. LA PARATÁ CON C/ JADE**
 Técnico Redactor: **NORMA B. SILVA LUTTERAL
LUIS M. DE LUCCIA ETXEBARNE**

INFORME DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Examinada la documentación aportada en el Registro de entrada de este Ayuntamiento en fecha 11 de mayo de 2006 (nº registro 4.195), en elación con el expediente de referencia, se informa lo siguiente:

Objeto.

Se trata de una Modificación Puntual de NN.SS. de Mojácar en la parcela propiedad de Don David Turner, clasificada como Suelo Urbano, ubicada en el Núcleo de La Paratá, Avda. de la Prata con calle Jade, según plano de emplazamiento presentado, consistente en:

- Modificar la ordenanza de aplicación a la parcela de referencia, U-3, ensanche semiextensivo, permitiendo que el retranqueo a viales sea de 3 metros en las dos plantas de altura permitidas, manteniendo inalterados los restantes parámetros de ordenación.

Antecedentes.

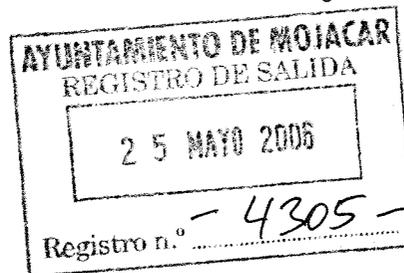
En fecha 2 de abril de 2003, en Sesión extraordinaria de la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar, se **aprobó inicialmente el Estudio de Detalle** para la modificación de los retranqueos a viales, pasando de 5 a 3 metros, respecto de la parcela Calle Jade esquina Avenida de La Paratá, promovido por David Turner, según documentación técnica redactada por la arquitecta D^a Norma Silva Lutteral y Luís M. de Luccia Etxbarne.

En fecha 5 de mayo de 2003 se recibe en el Registro de este Ayuntamiento (nº registro 4.549) escrito de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con el objeto de **ajustar las actuaciones de este**





Ayuntamiento de
Mojácar



Ayuntamiento a derecho, respecto al Estudio de Detalle aprobado inicialmente y en base a:

“la modificación de los retranqueos a viales que se pretende, no podrá llevarse a cabo, en ningún caso, a través de un instrumento de planeamiento de desarrollo, sino que debe realizarse a través de una modificación del planeamiento general.”

En fecha 28 de abril de 2005 se aprueba inicialmente por el Pleno Corporativo de este Ayuntamiento la Modificación Puntual de NN.SS. de referencia, publicándose en el B.O.P. de Almería en fecha 17 de enero de 2006.

En fecha 14 de marzo de 2006 se emite certificado de la Secretaria (nº registro de salida 1.939) de no haberse producido alegaciones en el trámite de exposición al público, por lo que se entiende aprobada provisionalmente.

En fecha 21 de abril de 2006 se recibe en el Registro de entrada de este Ayuntamiento (nº registro 3.473) informe preceptivo de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en sentido desfavorable.

En fecha 11 de mayo de 2006 se presenta en el Registro de entrada de este Ayuntamiento (nº registro 4.195) documentación de respuesta al informe citado anteriormente.

Informe.

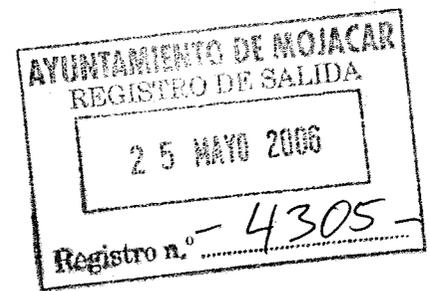
A la vista de la documentación presentada en el Registro de entrada de este Ayuntamiento en fecha 11 de mayo de 2006 (nº registro 4.195), se observa lo siguiente:

1. Se discrepa del contenido del informe de obras públicas en su valoración:

“...las condiciones de edificabilidad de la parcela, establecidas en base a las condiciones de ocupación, altura y retranqueos se aumentan con la presente modificación puntual, ya que posibilitan una mayor ocupación del suelo.



Ayuntamiento de
Mojácar



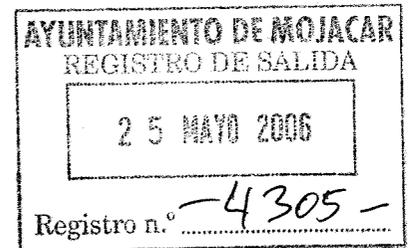
No se justifica la mejora para el bienestar de la población, según indica el art. 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.”

2. El artículo 54.6 de las Normas Subsidiarias establece que *en las zonas 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, aunque ésta se destine a estacionamientos. Los retranqueos no determinan edificabilidad* sino superficie que no podrá ser ocupada de la parcela.
3. Efectivamente, cuando el artículo 54.13 de las Normas Subsidiarias define el concepto de Edificabilidad, (*es la relación entre la superficie construida y la superficie de suelo medida en m²/m²*), no lo condiciona ni proporciona al lugar donde se ubique la construcción: retranqueada o alineada a fachada.
4. La ordenanza U-3 de aplicación al ámbito de referencia distingue en los mismos términos:
 - Aprovechamiento máximo (edificabilidad): el definido por la ocupación máxima y la altura máxima permitida: (30% de ocupación en planta baja y el 75% de construido en planta baja para la planta alta).
 - Retranqueos: 3 metros a linderos y 5 metros a viales.
5. La edificabilidad permitida tiene libertad de ubicarse dentro de la parcela en la superficie permitida por los retranqueos. **Al modificar los retranqueos se permite mayor o menor libertad para localizar el aprovechamiento dentro de la parcela, pero no se modifica el volumen máximo edificable.**
6. **No se comparte, por tanto, que la Modificación Puntual de los retranqueos de la parcela implica un aumento de la edificabilidad.**
7. En cuanto a tener en cuenta lo establecido en el artículo 36.2.a) de la L.O.U.A. se considera que la propuesta responde a la realidad física de la topografía existente que supone la imposibilidad de acceder a la edificación sin una transformación del terreno con grave impacto ambiental, por lo que se justifica expresa y concretamente que es una mejora que supone el bienestar de la





Ayuntamiento de
Mojácar



población (en el ámbito) y se funda en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística desarrollados en el artículo 3 de la L.O.U.A., **manteniendo, en lo sustancial, las tipologías edificatorias (edificación aislada retranqueada 3 metros a vial en esta calle)**, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, conforme lo establecido en el artículo 9 de la L.O.U.A. dentro del marco del citado artículo 3.

Se consigue completar el desarrollo edificatorio y un vacío en la imagen de ciudad consolidada. Al tratarse de una parcela con gran desnivel topográfico y ejecutarse la edificación se resuelve igualmente el peligro de deslizamientos y desmoronamientos al llevar aparejado estructuras y muros de contención.

Conclusiones.

La presente Modificación Puntual de NN.SS. **no lleva consigo la alteración integral de la ordenación establecida o en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural del instrumento de planeamiento**, de acuerdo con lo establecido en los artículos 37 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

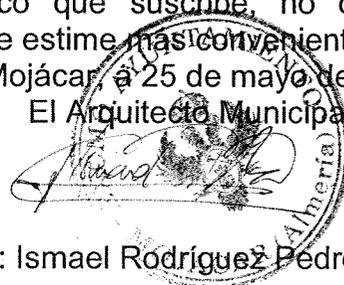
En consideración a todo lo anteriormente expuesto, **PROCEDERÍA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NN.SS. EN AVDA DE LA PARATÁ CON C/ JADE.**

Observaciones.

El presente informe no entra a valorar la conveniencia y oportunidad del contenido de la presente Modificación Puntual, para cuya consideración éste se remite, en su caso, a lo que informe el Equipo Redactor del P.G.O.U. de Mojácar, así como a la Corporación Municipal con su mejor criterio.

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

En Mojácar, a 25 de mayo de 2006
El Arquitecto Municipal.



Fdo.: Ismael Rodríguez Pedrosa