



## FIGURA DE PLANEAMIENTO GENERAL

MP-29

### FIGURA DE PLANEAMIENTO

- Modificación Puntual de las NN.SS.

### DESCRIPCION

- Modificación Puntual de las NN.SS., ámbito del artículo 34.5.4 de condiciones de edificación de la Ordenanza U-5 "Equipamientos".

### EMPLAZAMIENTO

- Término municipal de Mojácar.

### TRAMITACIÓN

- Aprobación Definitiva: 26/01/2007 - Pleno - Ayuntamiento
- Publicación: B.O.P. 13/02/2007

### OBJETO - RESUMEN

- Modificar la ordenanza U-5 equipamientos, aumentando la ocupación al 100% para parcelas de equipamiento público.

### CONTENIDO

- Publicación B.O.P., nº 31, de fecha 13/02/2007.
- Copia acta del Pleno, de fecha 26/01/2007.
- Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, de fecha 20/12/2006.
- Memoria informativa

### OBSERVACIONES

de un mes en el Boletín Oficial de la Provincia, un diario de los de mayor circulación de la misma y tablón de anuncios municipal, notificándose personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Plan Especial, en virtud de lo establecido en el art. 139. 2ª en relación con el 147. 3 del Reglamento de Planeamiento."

Dalías a 17 de enero de 2007.

ALCALDE-PRESIDENTE, Jerónimo Robles Aguado.

774/07

#### AYUNTAMIENTO DE LOS GALLARDOS

Por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 14 de diciembre de 2006, fue aprobado DEFINITIVAMENTE el ESTUDIO DE DETALLE que afecta a terrenos ubicados en la calle La Estrella, promovido por CONSTRUCCIONES FUENTE EL CURA DE LA OLMEDA S.L., y redactado por el ESTUDIO Monfroglio Arquitectura S.L.

Dicho documento ha sido inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

Contra la presente resolución, que es definitiva en la vía administrativa, podrán interponer los interesados recurso de reposición, con carácter previo y potestativo, ante el órgano que lo dictó en el plazo de un mes de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 116 y ss de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o podrá ser impugnada ante el órgano jurisdiccional contencioso administrativo en el plazo de dos meses. Todo ello sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso que los interesados estimen oportunos.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Los Gallardos, a 15 de diciembre de 2006.

LA ALCALDESA, María González Martínez.

496/07

#### AYUNTAMIENTO DE LA MOJONERA

##### ANUNCIO

Don José Cara González, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Mojonera (Almería)

HACE SABER: Que en sesión 13/06 extraordinaria y urgente, celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día 7 de diciembre del 2006.

TERCERO.- APROBACION, SI PROCEDE, DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN PROMOVIDO POR DÑA. CONCEPCION FERNANDEZ RUIZ, PARACENTRO DE RECOGIDA DE RESIDUOS AGRICOLAS INORGANICOS.-

Seguidamente se dio lectura a la propuesta de la Presidencia, cuyo contenido es del siguiente tenor literal:

"Visto el Proyecto de actuación para centro de recogida de residuos agrícolas inorgánicos, con situación en Polígono 16, parcelas 78 y 79 de este termino municipal, iniciado a instancia de Dña. Concepción Fernández Ruiz

Vistos los informes técnico y jurídico y el resultado del período de información pública.

Tengo a bien elevar al Ayuntamiento Pleno la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar Definitivamente el " Proyecto de actuación para centro de recogida de residuos agrícolas inorgánicos", con situación en Polígono 16, parcelas 78 y 79 de este termino municipal, iniciado a instancia de Dña. Concepción Fernández Ruiz, condicionado a que se justifique el cumplimiento del art. 57.1.4 de la LOUA en relación con las características tipológicas y estéticas de la Actuación proyectada.

SEGUNDO.- Remitir el Proyecto de actuación a la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía, a los efectos de conocimiento."

La Corporación, tras breve deliberación, por unanimidad de los presentes, acordó de conformidad con la propuesta de la Alcaldía, que antecede anteriormente transcrita, elevándola en su totalidad a acuerdo plenario.

La Mojonera, 15 de enero de 2007.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, José Cara González.

1266/07

#### AYUNTAMIENTO DE MOJACAR

##### ANUNCIO

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

HAGO SABER: Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de carácter extraordinaria celebrada el día 26 de enero de 2007, aprobó DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de las NN.SS. de Mojácar en el ámbito del artículo 34.5.4 de condiciones de edificación de la Ordenanza U-5 "Equipamientos" de las NN.SS. promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Mojácar, quedando el texto definitivo redactado con el siguiente tenor literal:

"**Artículo 34.5.4. Condiciones de edificación.**

a) Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.

b) Ocupación máxima: 100% con independencia de la tipología de la edificación.

c) Altura y número máximo de plantas: No se limita la altura en metros que vendrá justificada o impuesta por la tipología o normativa específica del equipamiento (2 plantas).

d) Retranqueos: no se establecen, pudiendo alinearse la edificación tanto a linderos como a viales. En caso de quedar medianeras visibles serán enfoscadas y pintadas de color blanco cal o encaladas.

e) Aprovechamiento máximo: Se considera que los usos permitidos no tienen aprovechamiento lucrativo, por lo que no se señalan otros límites que la ocupación máxima y la altura máxima permitida, entendiéndose que aunque el aprovechamiento teórico haya sido transferido

las parcelas resultantes cedidas al Ayuntamiento pueden ser edificadas antes los límites antedichos.

- f) Los espacios libres perimetrales podrán ocuparse:
- con jardinería. La altura máxima de setos y vallas opacas será de 1 metro.
  - con aparcamiento de vehículos que podrán cubrirse pero no cerrarse".

**"Artículo 54.10.- Sótano y semisótano:**

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 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".

Contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de reposición ante el Pleno Corporativo en el plazo de UN MES, contado a partir del día siguiente a aquél 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 del presente 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

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 (Almería), a 05 de febrero de 2007.

EL ALCALDE PRESIDENTE, Gabriel Flores Morales.

1268/07

**AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR**

**A N U N C I O**

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

HAGO SABER: Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de carácter extraordinaria celebrada el día 26 de enero de 2.007, aprobó DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de las NN.SS. de Mojácar en el ámbito de los núcleos rurales con ordenanza de aplicación NU-4 "Núcleos de Población existentes": Sopaimo, El Moro, Moro Alto, Agua de En medio, Cortijada Aljuezar, Cuartillas y Las Alparatas (Mojácar), quedando el texto definitivo del artículo 44.1.7. Condiciones de Edificación, apartado a), redactado con el siguiente tenor literal:

**Artículo 44.1.7. Norma particular de la zona NU-4, núcleos de población existentes. Condiciones de edificación. a):**

**"Condiciones de edificación.**

a) Parcela edificable: la que cumpla simultáneamente a las tres condiciones siguientes:

- Superficie mínima: 150 m<sup>2</sup>. Se respetarán las parcelaciones y segregaciones existentes, debiéndose acreditar estas mediante prueba documental y previo reconocimiento del Ayuntamiento.

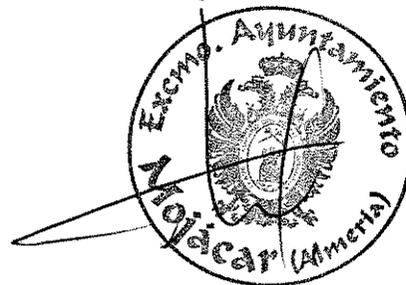
- Fachada mínima: 4,50 metros.

- Separación máxima de cualquier edificio existente en el núcleo de población, 50 metros, medida como distancia entre los parámetros de fachada del edificio más próximo existente en el núcleo de población, y los parámetros de edificación del edificio a construir o sus cerramientos de parcela".

Contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de reposición ante el Pleno Corporativo en el plazo de UN MES, contado a partir del día siguiente a aquél 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 del presente 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 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 (Almería), a 05 de febrero de 2007.

EL ALCALDE PRESIDENTE, Gabriel Flores Morales.



**SEGUNDO:** Ordenar su publicación en el B.O.P., de conformidad con lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y, proceder a su inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento."

*Por el Alcalde Presidente, Sr. Flores, se abre el turno de intervenciones:*

Intervienen los *Portavoces de los grupos NGM y PA, Sres. González y Montoya*, respectivamente, manifestando que van a votar a favor porque es una solución lógica, coherente y beneficiosa para todos.

Solicita la palabra el *Portavoz del grupo A-IZ, Sr. Cervantes*, diciendo que van a votar en contra, porque entiende que un Estudio de Detalle de este tipo se debe redactar en un clima de cooperación, en el que se diga que es lo que se pretende hacer y, en éste no se sabe qué uso se le va a dar a las parcelas, ni qué se va a priorizar.

Solicita la palabra el *Portavoz del grupo GIAL, Sr. García*, manifestando que va a votar a favor porque el tema del equipamiento es bueno y beneficioso para cualquier equipo de gobierno.

Cierra el turno de intervenciones el *Alcalde Presidente, Sr. Flores*, diciendo que se quedó esperando que el anterior equipo de gobierno le comunicara algún convenio de este tipo. Continúa diciendo que tienen tres parcelas, una para equipamiento deportivo, otra para equipamiento educativo y otra para equipamiento comercial-social y, que de lo que se trata es de unirlas para todo, dándole compatibilidad de uso. Añade, que tienen en mente la construcción de un museo y un espacio escénico.

*Finalizado el debate, se somete a votación resultando aprobado el acuerdo por MAYORÍA ABSOLUTA, con nueve votos a favor (de los cuales: dos son del grupo PSOE, dos del grupo PP, uno del grupo PA, dos del grupo GIAL, uno del grupo NGM y uno del concejal no adscrito D. José Luís Artero García) y dos en contra (del grupo A-IZ).*

**7. APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE MOJÁCAR EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA U-5 EQUIPAMIENTOS PROMOVIDA POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR**



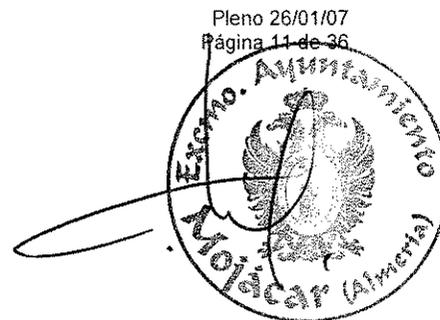
# JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Gobernación

Actas y Resoluciones  
de las Entidades Locales

AL \* 57752 A

Pleno 26/01/07  
Página 11 de 36



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

**PRIMERO:** Aprobar **DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual de las NN.SS. de Mojácar en el ámbito del art. 34.5.4 de condiciones de edificación de la Ordenanza U-5 "Equipamientos" de las NN.SS. promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Mojácar, recogiendo expresamente en la misma que "estas nuevas condiciones de ordenación para la ordenanza U-5 equipamientos sólo se podrán aplicar a las parcelas de titularidad pública destinadas a equipamientos públicos.

**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".

*Por el Alcalde Presidente, Sr. Flores, se abre el turno de intervenciones:*

Solicita la palabra la Concejala del grupo A-IZ, Sra. Culebras, quien pregunta cuánto tiempo va a tardar en redactarse el proyecto para la construcción del parking puesto que se mete el verano.

Respondiendo a la Concejala del grupo A-IZ, interviene el Alcalde Presidente, Sr. Flores, manifestando que se hará un expediente de contratación por urgencia.

*Finalizado el debate, se somete a votación resultando aprobado el acuerdo por **UNANIMIDAD** de los Sres. Concejales asistentes, con once votos a favor (de los cuales: dos son del grupo PSOE, dos del grupo PP, dos del grupo A-IZ, dos del grupo GIAL, uno del grupo PA, uno del grupo NGM y uno del concejal no adscrito, Sr. Artero García).*

**8. APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE MOJÁCAR EN EL ÁMBITO DE LOS NÚCLEOS RURALES CON ORDENANZA DE APLICACIÓN NU-4 "NÚCLEOS DE POBLACIÓN EXISTENTES": SOPALMO, EL MORO, MORO ALTO, AGUA DE EN MEDIO, CORTIJADA ALJUEZAR, CUARTILLAS Y LAS ALPARATAS (MOJÁCAR).**

EXPEDIENTE NÚMERO: PTO 133/06  
MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS  
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE MOJACAR  
SITUACIÓN: ORDENANZA U-5 EQUIPAMIENTO

## ANTECEDENTES

El planeamiento general de Mojácar lo constituyen las Normas Subsidiarias aprobadas en 1987, actualmente en fase de revisión como Plan General de Ordenación Urbanística.

## DESCRIPCIÓN

El objeto del expediente que se analiza es modificar el art. 34.5.4. de las Normas Subsidiarias referentes a la ordenanza U-5 equipamientos en los siguientes aspectos:

- permitir la ocupación del 100% de la parcela con independencia de la tipología, ya que actualmente se limitaba al 70% para el caso de tipología edificación aislada.
- Permitir dos plantas de alturas para los equipamientos, no limitando la altura en metros.
- Se eliminan los retranqueos.
- En parcelas con ordenanza U-5 equipamiento se exime del cumplimiento del art. 54.10 referente a edificación bajo rasante, pudiendo ocuparse con el sótano el 100% de la parcela y edificar por debajo de 10 m. bajo rasante.

## VALORACIÓN

La modificación planteada afecta a la ordenación pormenorizada, según el art. 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se pretende flexibilizar las condiciones de ordenación de las parcelas de equipamiento. Sin embargo, deberá especificarse expresamente que estas nuevas condiciones son sólo aplicables a los equipamientos de uso y dominio público, no afectando a los equipamientos privados, ya que supondría un aumento de aprovechamiento que no ha sido valorado y por tanto compensado.

Por tanto se informa favorablemente condicionado a que se recoja expresamente que estas nuevas condiciones de ordenación para la ordenanza U-5 equipamientos sólo se podrán aplicar a las parcelas de titularidad pública destinadas a equipamientos públicos.

VºBº El Jefe del Servicio de Urbanismo



Francisco Torres Pérez

Almería 19 de diciembre de 2006  
Por el Servicio de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo



Joaquín Sierra Fernández



PTO 133/06

**INFORME**

Ha tenido entrada en esta Delegación el expediente correspondiente a la Modificación de Normas Subsidiarias de Mojácar en el ámbito de la ordenanza U-5 Equipamiento, promovido por el Ayuntamiento 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 art. 34.5.4. de las Normas Subsidiarias referentes a la ordenanza U-5 equipamientos en los siguientes aspectos:

- permitir la ocupación del 100% de la parcela con independencia de la tipología, ya que actualmente se limitaba al 70% para el caso de tipología edificación aislada.
- Permitir dos plantas de alturas para los equipamientos, no limitando la altura en metros.
- Se eliminan los retranqueos.
- En parcelas con ordenanza U-5 equipamiento se exime del cumplimiento del art. 54.10 referente a edificación bajo rasante, pudiendo ocuparse con el sótano el 100% de la parcela y edificar por debajo de 10 m. bajo rasante.

**II. VALORACIÓN**

Se pretende flexibilizar las condiciones de ordenación de las parcelas de equipamiento. Sin embargo, deberá especificarse expresamente que estas nuevas condiciones son sólo aplicables a los equipamientos de uso y dominio público, no afectando a los equipamientos privados, ya que supondría un aumento de aprovechamiento que no ha sido valorado y por tanto compensado.

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 favorablemente condicionado** a que se recoja expresamente que estas nuevas condiciones de ordenación para la ordenanza U-5 equipamientos sólo se podrán aplicar a las parcelas de titularidad pública destinadas a equipamientos públicos.

Almería, 20 de diciembre de 2006





Ayuntamiento de  
**Mojácar**

Memoria

DOC-2  
PAG.2

## MEMORIA INFORMATIVA

### 1.- ANTECEDENTES

#### AUTOR DEL ENCARGO

Nombre: Excmo. Ayuntamiento de Mojácar  
Dirección: Plaza del Ayuntamiento, 1  
Población: Mojácar. 04638 (Almería)  
N.I.F.: P-0406400-B

#### TÉCNICO REDACTOR

El arquitecto redactor del documento es:

Técnico: Ismael Rodríguez Pedrosa.  
Arquitecto Municipal de Mojácar.

#### PLANEAMIENTO VIGENTE

- NN.SS. DE MOJÁCAR, aprobadas el 29 de Mayo y 23 de diciembre de 1.987, cuyo texto normativo aparece publicado en el B.O.P. de Almería de 20 de mayo de 1.998.

#### NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

La redacción, tramitación y desarrollo de la presente Modificación Puntual de NN.SS. en el ámbito de la Ordenanza U-5, Equipamientos, de las NN.SS. de Mojácar se ajustará a lo establecido en las Normas, Leyes y Reglamentos que se relacionan a continuación:

- Normas Subsidiarias de Mojácar.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.)
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Reglamento de Planeamiento. R.D. 2159/1.978 de 23 de junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística. R.D. 3288/1.978 de 25 de agosto.
- Reglamento de Disciplina Urbanística. R.D. 2187/1.978 de 23 de junio.





Ayuntamiento de  
**Mojácar**

## 2.- OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto **MODIFICAR** el contenido del artículo 34.5.4 de condiciones de edificación de la ordenanza U-5, equipamientos de las NN.SS. del Municipio, que actualmente establecen:

- a. Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- b. **Ocupación máxima: edificación en manzana cerrada 100%. Edificación aislada y/o adosada 70%**
- c. **Altura y número máximo de plantas: La indicada en los planos de ordenación.**
- d. **Retranqueos: en edificación aislada 5 metros. En edificación adosada 5 metros a fachada y a uno de los linderos.**
- e. **Aprovechamiento máximo: Se considera que los usos permitidos no tienen aprovechamiento lucrativo, por lo que no se señalan otros límites que la ocupación máxima y la altura máxima permitida.**
- f. **Los espacios libres perimetrales podrán ocuparse:**
  - con jardinería. La altura máxima de setos y vallas opacas será de 1 metro.
  - con aparcamiento de vehículos que podrán cubrirse pero no cerrarse.

Modificándose con esta modificación los apartados b), c) y d) en el siguiente sentido:

- b. **Ocupación máxima: 100% con independencia de la tipología de la edificación.**
- c. **Altura y número máximo de plantas: No se limita la altura en metros que vendrá justificada o impuesta por la tipología o normativa específica del equipamiento (2 plantas).**
- d. **Retranqueos: no se establecen, pudiendo alinearse la edificación tanto a linderos como a viales. En caso de quedar medianeras visibles serán enfoscadas y pintadas de color blanco cal o encaladas.**





Ayuntamiento de  
**Mojácar**

Además, para las parcelas con ordenanza U-5 no le será de aplicación los siguientes preceptos del artículo 54.10:

“...  
“

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

“...  
“

**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.”**

Estableciéndose:

**La ocupación del sótano no estará limitada por la existencia y ocupación de la edificación sobre rasante, pudiendo ocupar el 100% de la parcela.**

**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”**

AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR - PLAZA DEL AYUNTAMIENTO, 10 - 04100 MOJÁCAR (ALMERÍA) - TEL. 952 730 713 FAX 952 730 700





Ayuntamiento de  
**Mojácar**

### 3.- EXIGENCIAS DE LA NORMATIVA LEGAL Y DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

#### 3.1 Normativa urbanística.

El presente documento se ajusta a lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

*De acuerdo con el artículo 24 de la L.O.U.A. las ordenanzas municipales de edificación podrán tener por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles.*

*De acuerdo con el artículo 31 de la L.O.U.A. corresponde a los Ayuntamientos las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación que no afecten a la ordenación estructural de éstos.*

*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.*

#### 3.2 Determinaciones de las Normas Subsidiarias.

*El artículo 32 del texto normativo establece que en general, el municipio, se ha desarrollado como suma de pequeñas urbanizaciones o mejor, simples parcelaciones que por su poca entidad no sólo no ha respondido a unos criterios generales, sino que incluso, dentro de su reducido ámbito, no se han cubierto las dotaciones e infraestructura más que parcialmente y a veces con poca calidad... Ha de ser la iniciativa municipal lleve a cabo las dotaciones necesarias.*





Ayuntamiento de  
**Mojácar**

#### 4.- SITUACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Los terrenos objeto de la presente Modificación son parcelas urbanas calificadas por las actuales NN.SS. y su planeamiento de desarrollo con ordenanza U-5, equipamientos.

El sistema de equipamiento en suelo urbano está integrado por el suelo dedicado actualmente o previsto para usos deportivos, asistencial, social-administrativo y escolar en base a las necesidades específicas de cada núcleo en función de la población máxima previsible según la ordenación propuesta.

La solución urbanística-arquitectónica que se propone se justifica en la mejora que supone para el bienestar de la población, fundamentándose en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. Así:

- a) Se delimita el contenido del derecho de propiedad del suelo, **usos y formas de aprovechamiento, conforme a la función social y utilidad pública**, de acuerdo con el destino equipamental de las parcelas afectadas.
- b) El mismo artículo 54.10 de las NN.SS. establecen el destino de las plantas sótano y semisótano como aparcamiento combatiendo un problema dotacional generalizado en el municipio. Las nuevas técnicas constructivas y de instalaciones para los edificios permiten realizar de forma viable varias plantas de sótano. La eliminación de la limitación en cuanto a superficie de ocupación y bajando la cota bajo rasante posibilita que la dotación de las plazas de aparcamiento se multiplique por dos en número.

Se pretende eliminar las posibles trabas en las condiciones de edificación en las parcelas destinadas a equipamiento, permitiendo que tanto la edificación sobre rasante como los aparcamientos en sótano cubran el mayor programa y necesidades posibles.





Ayuntamiento de  
**Mojácar**

### 5.- CONSIDERACIONES FINALES

Con lo expuesto anteriormente se entiende justificada la necesidad y oportunidad de esta Modificación Puntual de las NN.SS. de Mojácar para modificar la Ordenanza U-5, equipamientos, y la normativa de edificación en lo referente a la ocupación y las cotas de los sótanos en estas mismas parcelas.

Mojácar, Agosto de 2006

EL ARQUITECTO MUNICIPAL.

Fdo. Ismael Rodríguez Pedrosa