



FIGURA DE PLANEAMIENTO GENERAL

MP-52

FIGURA DE PLANEAMIENTO

- Modificación Puntual de Normas Subsidiarias.

DESCRIPCION

- Modificación Puntual de las NN.SS., en el ámbito de la Unidad de Actuación 11
- Promotor: Schneller Mojácar, S.A.

EMPLAZAMIENTO

- U.A. 11, "Montaña Indalo", playa de Mojácar, Mojácar

TRAMITACIÓN

- Aprobación Definitiva: 26/04/2002 - Pleno - Ayuntamiento
- Publicación: B.O.P. no consta

OBJETO - RESUMEN

- Modificar la ordenanza U-3 de aplicación por la U-3.1 cambiando los retranqueos en el ámbito de la U.A. 11.

CONTENIDO

- Copia notificación del acuerdo de Pleno, de fecha 26/04/2002.
- Copia del informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, CPU 4749 DC, de fecha 6/06/2001.
- Documentación Técnica, Ordenanzas y Plano.

OBSERVACIONES



Ayuntamiento de Mojácar

SECRETARÍA
Noti 26020426_13

Pongo en su conocimiento que el Pleno Corporativo del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar, en Sesión de carácter Extraordinario, celebrado el día 26/04/2.002, se adoptaron entre otros el siguiente acuerdo que literalmente se transcribe:

13.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. EN EL AMBITO DE U.A. 11-B.

Visto el expediente tramitado a instancia de SCHENELLER MOJACAR, S.L. cuyo objeto es la modificación de alguna de las determinaciones de la ordenanza de aplicación norma particular U-3 en lo referente a los retranqueos y alturas de la edificación, y solamente en el ámbito de la UA-11, pasando a denominarse norma particular zona U-3.1.

Visto fue aprobado inicialmente por el Pleno el día 10 de marzo de 1999, habiéndose dado debido cumplimiento a la exposición pública por período de un mes, no habiéndose producido alegaciones (BOP 6/05/1999 y La Voz de Almería).

Visto que la aprobación provisional mediante Decreto es de fecha 7 de mayo de 2001 y el informe favorable de la C.P.O.T.U.

Por cuanto antecede, visto el dictamen previo de la Comisión Informativa adoptado por **UNANIMIDAD** de los asistentes, de los cuales dos del grupo del PP, uno del grupo del PSOE y uno del grupo MOJACAR 2000 y el uno de IU-CA, se propone al Pleno Corporativo la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO: Aprobación definitiva de modificación de alguna de las determinaciones de la ordenanza de aplicación norma particular U-3 en lo referente a los retranqueos y alturas de la edificación, y solamente en el ámbito de la UA-11, pasando a denominarse norma particular zona U-3.1 tramitado a instancia de SCHENELLER MOJACAR.

SEGUNDO: Dar traslado del expediente a la C.P.O.T.U. en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 77/1994.

A continuación se somete a votación el Dictamen Propuesta de la Comisión Informativa de Urbanismo al Pleno Corporativo con la advertencia de que para se aprobado necesitará obtener el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, en virtud de los dispuesto en el art. 47.3, i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.

AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR • 04638 (ALMERÍA) • PLAZA DEL AYUNTAMIENTO, 1 • TELF.: 950 615 009 • FAX: 950 475 200 • N.I.F. P-0406400-B

** SALIDA ** 2002/0004349 06/06 09:09:52 LGZ
** DE ** ORIGEN: SECRETARIA GENERAL
** REGISTRO AYUNTAMIENTO DE MOJACAR **



Ayuntamiento de Mojácar

SECRETARÍA
NºB 20020426_13

Vista la propuesta, y llegado el turno de la votación se aprueba por **UNANIMIDAD** de los miembros presentes, de los cuales tres son del grupo PSOE, tres del grupo PP, dos de MOJACAR 2000 dos de IU.

Lo que en ejecución del expresado acuerdo, le traslado a Ud, para su conocimiento y efectos, significándole que el presente acuerdo, pone fin a la vía administrativa, y podrá ser recurrida potestativamente en reposición ante el mismo órgano que ha dictado el presente acuerdo. El plazo para interponer el recurso será de un mes, contado desde la fecha en que reciba la notificación, advirtiéndole que si interpone el recurso de reposición no podrá interponer recurso contencioso administrativo hasta que aquel haya sido resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio administrativo. Transcurrido un mes, desde la interposición del recurso de reposición sin que se notifique su resolución se entenderá desestimado por silencio administrativo y quedará expedita la vía contenciosa administrativa. El recurso contencioso-administrativo, podrá ser interpuesto directamente ante el orden jurisdiccional contencioso administrativo, el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Almería, en el plazo de dos meses, a contar desde aquél en que reciba la notificación expresa del recurso de reposición, o desde la fecha en que transcurra un mes desde la interposición del recurso de reposición, si lo hubiere interpuesto potestativamente.

En Mojácar, a 27 de mayo de 2.002.
LA SECRETARIA - INTERVENTORA

Fdo.: María del Mar Martínez Martínez

Recibí el duplicado:
Fecha: <u>27/05/02</u>
Hora: _____
Firmado: _____

SCHNELLER MOJACAR, S.L.
Paseo del Mediterráneo, nº 137 – MOJACAR (Almería).

AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR • 04638 (ALMERÍA) • PLAZA DEL AYUNTAMIENTO, 1 • TEL.F: 950 615 009 • FAX: 950 475 200 • N.I.F. P-0406400-B

** SALIDA ** 2002/0004349 06/06 09:09:52 LGZ
** DE ** ORIGEN: SECRETARIA GENERAL
** REGISTRO ** AYUNTAMIENTO DE MOJACAR

JUNTA DE ANDALUCIA

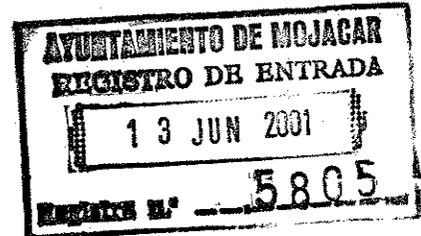
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
Delegación Provincial de Almería

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCIA	
	Consejería de Obras Públicas y Transportes	
	11 JUN. 2001	NUM 15488
	DELEGACION PROVINCIAL	ALMERIA

Destinatario:

SR. ALCALDE-PRESIDENTE
DEL AYUNTAMIENTO DE
04638-MOJACAR (ALMERIA)

Fecha: 11 de Junio de 2001.
Referencia: URB/DAM/EN
Asunto: Rdo. Informe



EXPEDIENTE: 4749 DC
PROMOTOR : SCHENELLER MOJACAR, S.L.
ASUNTO ...: MODIFICACION PUNTUAL NNSS UA-12
SITUACION : MOJACAR

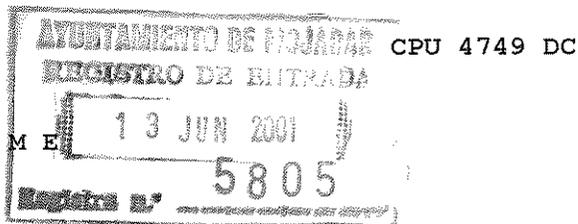
Adjunto remito informe emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 06 de Junio de 2001, recaída en el expediente de referencia.

LA JEFA DEL SERVICIO DE URBANISMO
Y ORDENACION DEL TERRITORIO



Rdo. : M^a Dolores Aguilera Molina.-





I N F O R M E

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 06 de Junio de 2001.

VISTO el expediente instruido por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes bajo el número 4749 DC, sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias UA-11 (Montaña Indalo) de MOJACAR (Almería), promovido por EL AYUNTAMIENTO, a instancias de SCHENELLER MOJACAR, S.L., cuyo objeto es la modificación de alguna de las determinaciones de la ordenanza de aplicación norma particular zona U-3 en lo referente a los retranqueos y alturas de la edificación, y solamente en el ámbito de la UA-11, pasando a denominarse norma particular zona U-3.1.

El presente expediente ha sido remitido a esta Comisión a fin de que se emita el informe previsto en el artículo 24 del Decreto 77/1994 de 5 de abril.

VISTAS LAS DISPOSICIONES LEGALES SIGUIENTES:

- Texto conjunto de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y ordenación urbana en Andalucía, con los preceptos en vigor del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992.
- Decreto 77/1994 por el que se regulan las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determinándose a los órganos que se atribuyen.
- Ley 30/1192 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA FAVORABLEMENTE** la presente Modificación de las Normas Subsidiarias UA-11 (Montaña Indalo) de MOJACAR.

Almería, 06 de Junio de 2001.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN,

M^a. Dolores García Bernaldo de Quirós.

V^o B^o
 EL VICEPRESIDENTE,

Francisco Espinosa Gaitán.



EXPEDIENTE



**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE
MOJACAR (ALMERÍA)
(UNIDAD DE ACTUACION UA-11 "INDALO MOUNTAINS")**

PROMOTOR: SCHNELLER MOJÁCAR, S.L.

ARQUITECTO: GINÉS RIDAO GRIMA

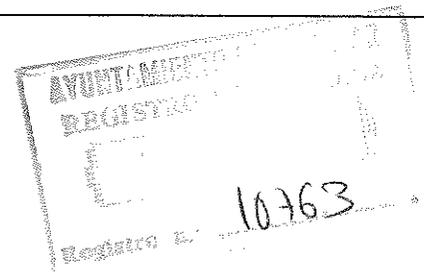
**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE
MOJACAR (ALMERÍA)
(UNIDAD DE ACTUACION UA-11 "INDALO MOUNTAINS")**

CONTENIDO

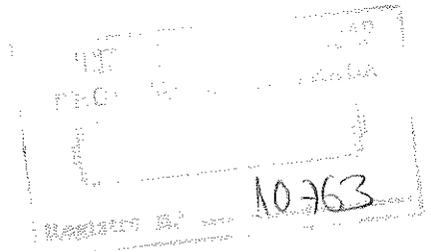
- 1.1 Antecedentes y Encargo del Trabajo
- 1.2 Planeamiento vigente
- 1.3 Objeto de la Modificación Puntual de las NN.SS. de Mojácar
- 1.4 Justificación
- 1.5 Conclusión

Nueva Ordenanza Propuesta

Plano referido al nº 2.2 de las NN.SS.




C. R. IDAD C.



**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE
MOJACAR (ALMERÍA)
(UNIDAD DE ACTUACION UA-11 "INDALO MOUNTAINS")**

1.1. ANTECEDENTES Y ENCARGO DEL TRABAJO.

El presente trabajo tiene por objeto la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mojácar. Se realiza por encargo de SCHNELLER MOJÁCAR, S.L. con domicilio en Paseo del Mediterráneo, 137, 04638 MOJÁCAR y C.I.F. B-04199451.

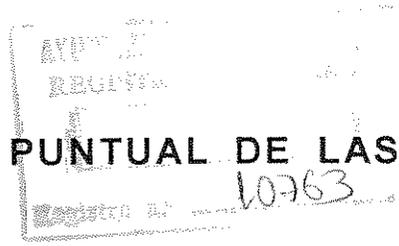
El Técnico redactor del presente trabajo es el Arquitecto Ginés Ridao Grima con N.I.F. 37.351.123-C y domicilio en Paseo del Mediterráneo, 435, 04638 MOJÁCAR, (Almería), colegiado nº 1244 del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental, Delegación de Almería.

1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mojácar. Aprobación definitiva de fecha 29-MAY-1987 y 23-DIC-1987.
- Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación nº 11 (PERI-UA-11), aprobado definitivamente con fecha 15 de Febrero de 1.990 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería.


G. RIDAO G.

1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE MOJÁCAR.

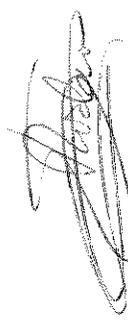


La presente modificación se refiere al sector de suelo urbano de Mojácar, conocido como UA-11 "Indalo Mountains", desarrollado mediante P.E.R.I. y aprobado definitivamente con fecha 15 de Febrero de 1.990 y tiene por objeto el modificar la Ordenanza nº 3 (punto 34.3 de las NN.SS.) Norma particular de la zona U-3. Ensanche semiextensivo y dentro de éste, el apartado 34.3.5, correspondiente a las Condiciones de Edificabilidad y en concreto lo referente a los retranqueos: 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 los 5 metros actuales a los 2 metros; con una altura sobre rasante en ese punto de una planta y a partir de los 5 metros de retranqueo, se puedan levantar 2 plantas (7,00 metros) sobre rasante; manteniendo inalterable el resto de los parámetros definidos en la mencionada ordenanza.

1.4 JUSTIFICACIÓN.

Dada la topografía característica de la zona anteriormente mencionada, marcada por los grandes desniveles de los terrenos dedicados a la edificación, y con el fin de no dejar grandes cortes en los mismos, con su enorme impacto visual y medio-ambiental, se propone la solución descrita con anterioridad, con el fin de incluirlo en el marco legal de la normativa y así solucionar de una vez por todas un problema general en algunas zonas de Mojácar. Esta solución no es nueva, ya que la realidad física, constructiva, en dicha zona es la que se propone en este documento, evitando sin embargo el que se puedan elevar dos alturas sobre el propio borde de los viales, produciendo un efecto de encajonamiento, que queda subsanado en esta propuesta.


G. R. IDAO G.

1.5. CONCLUSIÓN.



Por lo tanto se solicita una nueva ordenanza que pretenda denominarse ORDENANZA N° 3-1 para la zona UA-11 Indalo Mountains y que se describe en las páginas siguientes.

En la tramitación de la presente Modificación Puntual de las NN.SS. de Mojácar, se procederá a lo establecido en la Ley 1/97 de 18 de Junio de 1.997 de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía, en los artículos 114 y ss y en los artículos 91 y ss, del Reglamento de Planeamiento.

En Mojácar, a 26 de Noviembre de 1998

El Arquitecto,

Fdo.: Ginés Ridao Grima

NUEVA ORDENANZA PROPUESTA



NORMA PARTICULAR DE LA ZONA UA-11. "INDALO MOUNTAINS"

ORDENANZA N° 3-1

Ensanche semiextensivo

34.3.1.- Definición

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

34.3.2.- Ordenación

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


G. R. IDAO G.

AYUNTAMIENTO DE...
RECIBIDO...
10763

NUEVA ORDENANZA PROPUESTA

NORMA PARTICULAR DE LA ZONA UA-11: "INDALO MOUNTAINS"
ORDENANZA N° 3-1

34.3.3.- Usos y compatibilidades

USO PREFERENTE: Vivienda Unifamiliar

COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	NO PERMITIDO	PERMITIDO SOLO EN P. BAJA	PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN P. BAJA O EDF EXCLUSIVO	PERMITIDO EN EDF. EXCLUSIVO DE 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					

[Handwritten Signature]
G. RIDAO G.

NUEVA ORDENANZA PROPUESTA

NORMA PARTICULAR DE LA ZONA UA-11 "INDALO MOUNTAINS"
ORDENANZA N° 3-1

34.3.4.- Densidad máxima

La que resulte de las condiciones de edificación.



34.3.5.- Condiciones de edificación

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

1.- Para Viviendas unifamiliares aisladas o adosadas:

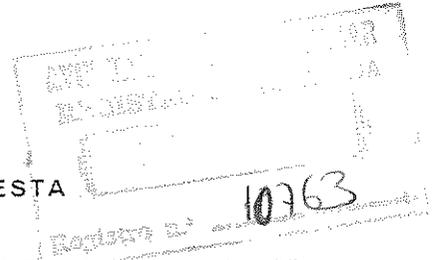
- Parcela mínima: 500 m². No obstante se respetarán las parcelaciones y segregaciones existentes debiéndose acreditar éstas mediante prueba documental y previo reconocimiento del Ayuntamiento.
- Ocupación máxima: 30% en planta baja, y en planta alta el 75% de lo construido en planta baja.
- Número de plantas: 1 planta, en el espacio comprendido desde los 2 metros de retranqueo a vial y hasta 5 metros del mismo vial. En el resto, 2 plantas.
- Retranqueos: 3 metros a linderos y 2 metros a viales, con tratamiento de fachada en todo el perímetro.

2.- Para viviendas agrupadas:

- Parcela mínima: 3.000 m²
- Ocupación: Planta baja: 30 %
Planta alta: el 75 % de lo ocupado en planta baja.
- Número de plantas: 1 planta, en el espacio comprendido desde los 2 metros de retranqueo a vial y hasta 5 metros del mismo vial. En el resto 2 plantas.
- Retranqueos: 3 metros a linderos y 2 metros a viales, con tratamiento de fachada en todo el perímetro.


Gr. RIDAO G.

NUEVA ORDENANZA PROPUESTA



NORMA PARTICULAR DE LA ZONA UA-11 "INDALO MOUNTAINS"
ORDENANZA Nº 3-1

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


G. RIDAO G.



SITUACION

U-5 (I)

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE
MOJACAR (ALMERÍA)
(UNIDAD DE ACTUACION UA-11 "INDALO MOUNTAINS")**

PROMOTOR: SCHNELLER MOJÁCAR, S.L.

ARQUITECTO: GINÉS RIDAO GRIMA