



## FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ED-3

### FIGURA DE PLANEAMIENTO

- Estudio de Detalle.

### DESCRIPCION

- Estudio de Detalle del Plan Parcial Sector 7 de las NN.SS., parcelas 2 y 3.
- Promotor: Marina de la Torre, S. A.

### EMPLAZAMIENTO

- Parcela 2 y 3 del Sector 7 de las NN.SS. "Marina de la Torre", playa de Mojácar, Mojácar.

### TRAMITACIÓN

- Aprobación Definitiva: 09/02/1999 - Pleno - Ayuntamiento
- Publicación: B.O.P. 23/02/1999

### OBJETO - RESUMEN

- Reordenación de volúmenes de edificación en las parcelas P 3-1, P 3-2 y P 3-3 y, trasladar edificabilidad de la parcela P 3-1 a las parcelas P 3-3 y P 2 del Plan Parcial, quedando la parcela P 3-1 como verde y deportivo sin edificabilidad.

### CONTENIDO

- Publicación B.O.P., nº 36, de fecha 23/02/1999.
- Copia certificación del acuerdo de Pleno, de fecha 09/02/1999.
- Documentación técnica y planos

### OBSERVACIONES

El Sector al que pertenece la parcela se encuentra desarrollado con urbanización recepcionada, constituyendo Suelo Urbano Consolidado, según el artículo 45.2.A de la LOUA. (ver expediente PP-6).

## Administración Municipal

981/99

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMERIA**  
**Area de Urbanismo y Medio Ambiente**  
 Sección de Licencias

### EDICTO

D<sup>a</sup> María Muñoz García, Concejal Delegada del Area de Urbanismo y Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de Almería.

HACE SABER: Que se está tramitando expediente 272/98, promovido por D. Marcos Mateos Martínez, en representación de la Entidad PANSFOOD, S.A., en solicitud de licencia para adaptación de local y apertura Restaurante (Bocadillería), en Avda. del Mediterráneo, Centro Comercial Mediterráneo, local 79.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo determinado en el artículo 36 del Real Decreto 2816/82 de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos de Actividades Recreativas, así como el Art. 13 del Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental, para que los que se consideran perjudicados con dicha instalación, expongan por escrito lo que estimen pertinente, dentro del plazo de Veinte días a contar del siguiente día hábil al que se publique este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Durante el expresado plazo estará de manifiesto el proyecto en el Area de Urbanismo y Medio Ambiente -Sección de Licencias-, donde podrá examinarse en horas hábiles de oficina.

Almería, a 4 de febrero de 1999.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, P.D. LA CONCEJAL DELEGADA, María Muñoz García.

1150/99

### AYUNTAMIENTO DE MOJACAR

#### ANUNCIO

En la sesión de carácter extraordinario celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día 09/02/1999, se acordó Aprobar Definitivamente, el Estudio de Detalle de las parcelas P-2, y P-3, en el ámbito del Sector 7 de las NN.SS., promovido por MARINA DE LA TORRE, S.A.

Contra el acto que se publica, podrá interponerse recurso contencioso administrativo, ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso Administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la fecha de publicación del presente anuncio, previa comunicación a esta Administración Pública.

En Mojácar, a 10 de febrero de 1999.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Juan García Flores.

813/99

### AYUNTAMIENTO DE NIJAR

#### EDICTO

D. Manuel Rodríguez Montoya, Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Níjar (Almería).

Habiéndose intentado notificación personal a Pierre Henri Bassouls, como promotor de las infracciones que a

continuación se citan, y resultado imposible, por la presente se practican las oportunas notificaciones, como trámite adicional a la diligencia, de conformidad a lo establecido en el Art. 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común:

#### NOTIFICACION

"El Concejal Delegado de Urbanismo de este Ayuntamiento ha dictado con fecha de hoy el siguiente Decreto:

DECRETO NUMERO 324/98

**Interesado:** PIERRE HENRI BASSOULS

**Domicilio:** Malagoutte, 69770 Montrottier - Francia.

**E.D.:** 149/98.

"Examinado el expediente que bajo la referencia arriba indicada se sigue por este Ayuntamiento en relación con actos de uso del suelo y edificación en el sitio de Pje. La Higuera - Rodalquilar, T.M. de Níjar, quedan acreditados los siguientes antecedentes de hecho:

1.-En el lugar indicado y por cuenta de la persona que se identifica al encabezamiento, se llevan a cabo obras consistentes en Realización de vivienda de unos 75 m<sup>2</sup>., no cumpliendo lo solicitado en Exps. 105 y 106/98, estando además ambos denegados según quedó establecido por informe del Técnico Municipal, previa denuncia de la Policía Local.

2.-Las citadas obras carecen de Licencia Municipal y/o no se ajustan a la Licencia Municipal concedida.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 248 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992 (artículo único de la Ley 1/1997 del Parlamento de Andalucía), y en virtud de las facultades que me están conferidas.

#### DECRETO

**Primero:** Suspéndase de forma inmediata la ejecución de las obras descritas en el apartado 1º de los antecedentes fácticos que, por cuenta de quien se identifica, se llevan a cabo en el lugar expresado al encabezamiento.

**Segundo.-**Adviértase al interesado, mediante la notificación de la presente Orden y con los efectos de apercibimiento previstos en el artículo 95 de la Ley de Régimen Jurídico de Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común que, en el caso de que transcurridos Cuatro días desde la notificación del presente se apreciara incumplimiento de lo dispuesto en la misma, este Ayuntamiento ordenar la retirada de materiales y maquinaria dispuestos para ser utilizados en las obras, así como cuantas medidas resulten necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad.

**Tercero.-**Póngase en conocimiento del interesado que dispone del plazo de DOS MESES para solicitar Licencia Municipal de Obras, o adaptar las mismas a la Licencia Municipal concedida, relativa a las que son objeto del presente Decreto y que transcurrido dicho plazo sin que la Licencia haya sido solicitada se ordenará el inicio de expediente sancionador por la infracción urbanística cometida.

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos significándole que, contra el mencionado acto de acuerdo, que agota la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de Dos Meses, ante la sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, previa comunicación al órgano municipal que lo dictó, o



Ayuntamiento de  
**Mojácar**



845

**D<sup>a</sup>. PALOMA MARTÍN MARTÍN, SECRETARIA ACCIDENTAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR, (ALMERÍA ).**

**CERTIFICA:**

Que en la Sesión de carácter Extraordinario celebrada por el ayuntamiento Pleno el día 09/ 02/ 1999, se adoptaron entre otros el siguiente acuerdo cuya parte dispositiva literalmente dice:

“Como quiera que en la sesión celebrada por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento el día 10/12/1998, se aprobó inicialmente el Proyecto del Estudio de Detalle de las parcelas 2 y 3 del Sector 7 de las NN.SS, promovido por MARINA DE LA TORRE, S.A.

Que sometido el expediente al trámite de información pública, durante QUINCE DÍAS, mediante inserción de anuncio en el B.O.P, nº 246 de fecha 23/12/1998, así como en el periódico La Voz de Almería, de fecha 22/12/1998, no se han formulado alegaciones.

Por esta Alcaldía se propone la adopción del siguiente acuerdo:

**PRIMERO:** Aprobar definitivamente el E.D, de las parcelas 2 y 3 del Sector-7 de las NN.SS, promovido por MARINA DE LA TORRE.S.A

**SEGUNDO:** Que se proceda a la publicación del presente acuerdo en el B.O.P, y se notifique al propietario, debiendo darse cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Vista la propuesta, tras el debate, y llegado el turno de la votación, se aprueba la propuesta por **MAYORÍA** de los asistentes.

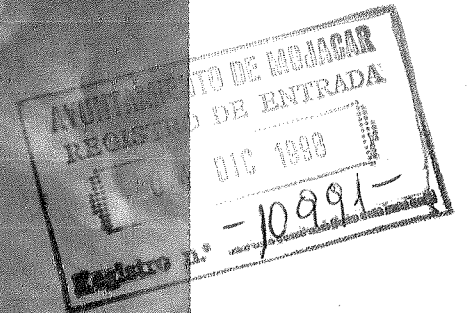
Y para que conste donde proceda y surta los efectos oportunos, expido la presente, con la advertencia del art.206 del R.O.F, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente. En Mojácar a 9 de febrero de 1999.

Vº Bº  
EL ALCALDE- PRESIDENTE.

Fdo: Juan García Flores.

AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR • 04638 (ALMERÍA) • PLAZA DEL AYUNTAMIENTO, 1 • TEL.: 950 615 009 • FAX: 950 473 200 • N.I.F. P-0406400-9

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS  
PARCELAS 2 Y 5 DEL SECTOR 7  
MOJACAR (ALMERIA)



DICIEMBRE 1.998

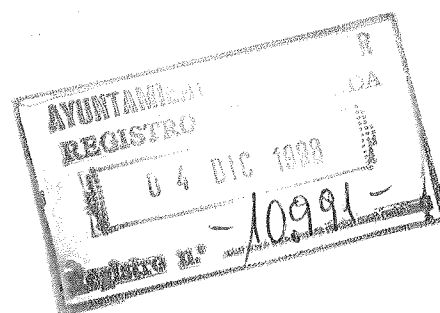
**ZOFRE S.L.**



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 2 Y 3 DEL SECTOR 7

MARINA DE LA TORRE

MOJACAR (ALMERIA)



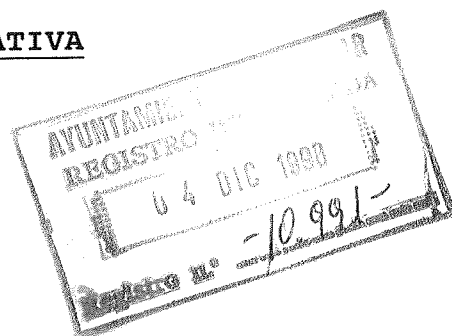
A) MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Objeto del estudio.
- 3.- Descripción de la solución propuesta.
- 4.- Justificación del cumplimiento del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.
- 5.- Modificación de la Ordenanza I del Plan Parcial.
- 6.- Compromisos del Promotor.

B) PLANOS.

- 1.- Ordenación y adjudicación de las parcelas, según el planeamiento aprobado.
- 2.- Adaptación de determinaciones del plan parcial.  
Reajuste de ordenación de volúmenes.
- 3.- Fichas individualizadas de las parcelas resultantes.

MEMORIA JUSTIFICATIVA



A.1.- ANTECEDENTES.

El 30 de septiembre de 1.992, fue aprobado definitivamente el plan parcial del Sector 7 de las NN.SS. de Mojácar promovido por *Marina de la Torre, S.A.*

El 11 de diciembre de 1.992 fue aprobado definitivamente el proyecto de urbanización.

El 6 de abril de 1.995 se aprobó el proyecto de compensación.

Las obras de urbanización se iniciaron en noviembre de 1.995 y están concluidas y recibidas por el Ayuntamiento de Mojácar.

Se han tramitado estudios de detalle de las parcelas 9, 10 y 11 así como sus correspondientes proyectos complementarios de urbanización.

Está iniciado el proceso de edificación.

## 2.- OBJETO DEL ESTUDIO.



En abril de 1.998 se solicitó al Ayuntamiento de Mojácar la división de la parcela nº 3 del proyecto de compensación, correspondiente a la parcela H y C-3 del plan parcial aprobado. La Comisión de Gobierno del 25 de junio de este año autorizó la parcelación propuesta dado que la división cumplía las condiciones de divisibilidad que establece el artículo 258 de la Ley 1/1.997 (Ley del Suelo):

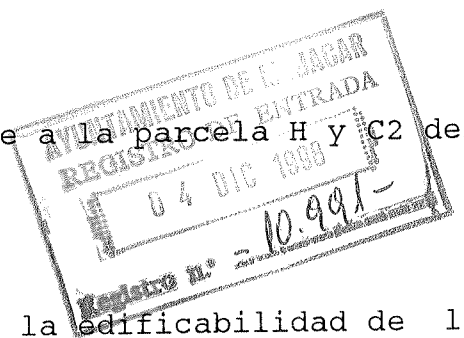
Asimismo condicionó la posterior edificación de las parcelas a la redacción de un estudio de detalle que fijara y ordenara la distribución de usos y aprovechamientos.

Se dividió, dicha parcela, en tres con las siguientes características:

<u>Parcela</u>	<u>Superficie suelo</u>	<u>Superficie edificable</u>	<u>edificabilidad</u>
3-1	5.799	2.900	5.836
3-2	14.000	7.000	14.088
3-3	<u>12.000</u>	<u>6.000</u>	<u>12.076</u>
TOTAL P-3	31.799	15.900	32.000

Con posterioridad se han realizado las gestiones para posibilitar la construcción de tres hoteles, dos en las parcelas 3-2

y 3-3 y uno en la parcela 2 que corresponde a la parcela H y C2 del plan parcial.



Para ello es necesario trasladar la edificabilidad de la parcela 3-1 a las parcelas 3-3 y 2.

Por lo tanto, este estudio de detalle, tiene la finalidad exclusiva de ordenar volúmenes de edificación de acuerdo con las especificaciones del plan parcial aprobado.



**3.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA.**



La solución de partida es la siguiente:

Parcela	Superficie suelo	Superficie edificable	superficie techo
P-3	31.799	15.900	32.000
P-2	<u>8.000</u>	<u>4.800</u>	<u>9.650</u>
SUMA	39.799	20.700	41.650

Se proponen las siguientes características de las parcelas resultantes:

Parcela	Superficie suelo	Superficie edificable	superficie techo
2	8.000	4.800	12.568
3-1	5.799	-	-
3-2	14.000	7.000	14.088
3-3	<u>12.000</u>	<u>6.000</u>	<u>14.994</u>
SUMA	39.799	17.800	41.650

Por lo tanto la parcela 3-1 queda sin edificabilidad por lo tanto se podrá destinar, a los usos permitidos en el plan parcial, que no requieran edificación: Deportivo y verde.

3.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 65 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

A) No reducción de viales y espacios libres.

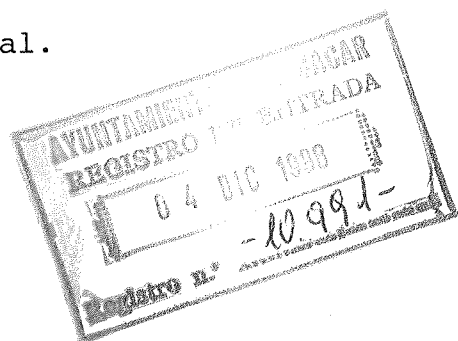
Este estudio tiene por objeto, sólo la ordenación de volúmenes de edificación, no alterándose la red viaria, ni los espacios libres establecidos en el plan parcial.

B) Edificabilidad total resultante.

Se mantiene la edificabilidad como queda reflejado en el punto anterior.

C) Ocupación de suelo.

Se disminuye la ocupación máxima prevista en el plan parcial, ya que en el conjunto de las parcelas 2 y 3 se autorizaba un uso máximo de 20.700 m<sup>2</sup> y con la nueva ordenación de volúmenes propuesta se reduce esta a 17.800 m<sup>2</sup>.



D) No contenido de determinaciones correspondientes al planeamiento superior.

En la modificación de las ordenanzas, que se incluye en el punto siguiente queda de manifiesto que se mantienen las alturas máximas y no se alteran los usos predominantes asignados. Manteniéndose las determinaciones del plan parcial.

E) Afección a los predios colindantes.



Dada la naturaleza de las modificaciones establecidas es patente que no se ocasiona perjuicio alguno, ni alteraciones en los predios colindantes. Las parcelas objeto del estudio están asignadas en el proyecto de compensación a *Marina de la Torre, S.A.*

**5.- MODIFICACIONES DE LA ORDENANZA I DEL PLAN PARCIAL.**

Se mantienen inalterados los artículos:

V.4.1.1. Ambito de apliación.

V.4.1.2. Usos.

V.4.1.3. Altura máxima edificación.

Se modifican las condiciones de aprovechamiento de las parcelas H y C2 y H y C3, aplicando la correspondencia de las parcelas definidas en el plan parcial con las del proyecto de compensación, y quedando de la siguiente forma:

<u>Plan Parcial</u>	<u>Pr. Compensación</u>
H y C2	P.2.
H y C3	P.3.1.
H y C3	P.3.2.
H y C3	P.3.3.



V.4.1.4. Condiciones de aprovechamiento.

- Ocupación Máxima.

60% en la parcela 2 (H y C-2).

0% en la parcela 3.1 (H y C-3).

50% en la parcela 3.2 (H y C-3).

50% en la parcela 3.3 (H y C-3).

- Edificabilidad neta de parcela.

12.568 m<sup>2</sup> en la parcela 2 (H y C-2)

0 m<sup>2</sup> en la parcela 3.1 (H y C-3).

14.088 m<sup>2</sup> en la parcela 3.2 (H y C-3).

14.994 m<sup>2</sup> en la parcela 3.3 (H y C-3).



6.- COMPROMISOS DEL PROMOTOR.



Al no ser afectado el sistema viario por este estudio de detalle no será necesaria la tramitación de proyectos de urbanización complementarios, por lo tanto el promotor no deberá establecer compromiso alguno, respecto a este tema. En cuanto a la rectificación de las edificabilidades asignadas a las parcelas resultantes, una vez aprobado definitivamente este estudio de detalle, se inscribirá esta nueva circunstancia en el Registro de la Propiedad, ya que se encuentra inscrita la división de la parcela 3.

Almería, noviembre de 1.998.

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a horizontal line and a vertical line extending downwards.

Fdo.: Cristóbal Serafín López Segura.

Colegido nº 5.741.

PLANOS



- 1.- Ordenación y adjudicación de las parcelas, según el planeamiento aprobado.
  
- 2.- Adaptación de determinaciones del plan parcial.  
Reajuste de ordenación de volúmenes.
  
- 3.- Fichas individualizadas de las parcelas resultantes.



K A R D E R R A N E O

**CUADRO DE ORDENACIÓN Y ADJUDICACIÓN APROBADO**

ORDEN DE COMPARTIMENTACIÓN	ÁMBITO DE ORDENACIÓN	ADJUDICANDO	m <sup>2</sup> EDIFICABLE	m <sup>2</sup> EDIFICADO	m <sup>2</sup> DIFERENCIAL
1	17/23	INICIACIÓN DE OBRAS	21.700	15.000	6.700
2	17/23	ACTIVACIÓN DE OBRAS	21.700	15.000	6.700



**Estudio de detalle de las Parcelas 2 y 3 del Sector 7 Mejacar (Almería)**

**MARINA DE LA TORRE**

PLANO N.º	1	FECHA	1 de 1	ESCALA	1/2000	FECHA	Diciembre-1.998
OBSERVACION: Ordenación y adjudicación de las parcelas, según el planeamiento aprobado.							

Autor: C. Diego López Segura  
 Ingeniero de Edificación, S.º - Colegiado nº 524





**RESUMEN DE ORDENACION DE VOLUMENES**

PARCELA	m <sup>2</sup> . SUELO	m <sup>2</sup> . EDIFICABLE	m <sup>2</sup> . EDIFICACIÓN
2	8.000	4.800	12.558
3.1	5.799	-	-
3.2	14.000	7.000	14.088
3.3	12.000	6.000	14.994

**Estudio de detalle de las Parcelas 2 y 3 del Sector 7 Mojacar (Almería)**



**MARINA DE LA TORRE**

PLANO NUM.	2	Hoja	1 de 1	ESCALA	1/1000	FECHA	Diciembre-1998
NOTACION: Adaptación de determinaciones del Plan Parcial. Reajuste de Ordenación de volúmenes							
ZOFRE S.L. Iba. C. Sevilla López Sagor Ingeniero de Obras C. P.º							

MEDITERRANEO MAR

PLAYA MARINA DE LA TORRE