



FIGURA DE PLANEAMIENTO GENERAL

MP-38

FIGURA DE PLANEAMIENTO

- Modificación Puntual de las NN.SS.

DESCRIPCIÓN

- Modificación Puntual de las NN.SS., Sector 12a, Cruce de Mojácar.
- Promotor Carlumi Promociones, S.L.

EMPLAZAMIENTO

- Cruce de Mojácar, playa de Mojácar, Mojácar.

TRAMITACIÓN

- Aprobación Definitiva: 03/08/1998 - Pleno - Ayuntamiento
- Publicación: B.O.P. no consta

OBJETO - RESUMEN

- Cambio de uso de parcela hotelera a residencial para construir 53 viviendas. Aumento de 20 a 26 viv./ha.

CONTENIDO

- Copia certificación del acuerdo de Pleno, de fecha 03/08/1998.
- Copia del informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, CPU 3606 DC.
- Documentación Técnica.
- Plano de Ordenación

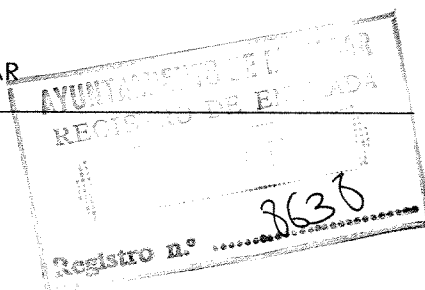
OBSERVACIONES

- Tras la modificación puntual se tramitó una Modificación Puntual del Plan Parcial Sector 12a, correspondiente con el expediente (PP-12).

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE MOJÁCAR

PROMOTOR: CARLUMI PROMOCIONES S.L.
ARQUITECTO: JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ
G.Y.S. ARQUITECTOS S.L.

FECHA: JUNIO DE 1.997
EXPIE: 20/97



I. MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

Por encargo de la sociedad CARLUMI PROMOCIONES S.L., propietaria de la parcela P-13 y otras del Proyecto de Compensación del P.P. Sector 12 Mojácar Cruce, en el T.M. de Mojácar, se redacta la presente Modificación Puntual de las N.N.S.S. del T.M. de Mojácar, por el arquitecto que suscribe, José María García Ramírez, colegiado nº 2.197 del C.O.A.A.O., Delegación de Almería.

El presente documento consta de:

- I. MEMORIA
- II. PLANOS

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación puntual tiene por objeto modificar las condiciones urbanísticas previstas en las N.N.S.S. de Mojácar para los terrenos pertenecientes al Sector 12(a). Los promotores de la presente modificación son propietarios de parte de la zona desarrollada mediante el P.P. Mojácar-Cruce, con aprobación definitiva el día 8 y 12 de Julio de 1.988. Estos terrenos constituyen lo que en el presente documento denominamos Sector 12(a), siendo e Sector 12(b), el resto del antiguo Sector 12.

La modificación consiste en compatibilizar el uso residencial en la parcela hotelera (Z-H) por lo que, manteniendo las condiciones de edificabilidad originales, se aumenta la densidad del Sector 12 de 20 Viv/ha a 26 Viv/Ha.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación se justifica por cuanto el mercado actual de la vivienda solicita viviendas de superficie menor a la de años precedentes. Por tanto, se pretende aumentar el nº máximo de vivienda por Ha en el sector 12(a) hasta 26 viv/Ha, sin aumentar la superficie construida prevista total. Este aumento será posible siempre y cuando se cumplan los estándares mínimos de espacios libres y equipamientos previstos por el Anexo del Reglamento de Planeamiento, como veremos en el siguiente punto.

4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS

Registro N.º 2638

A continuación se desarrolla un cuadro comparativo de los estándares mínimos establecidos por el Anexo del Reglamento de Planeamiento y por las Fichas Regulatoras del Sector 12(a) por las vigentes N.N.S.S. y por la presente Modificación Puntual.

	Mínimo según Reglamento de Planeamiento	Mínimo según N.N.S.S. vigentes	Mínimo según presente Modificación Puntual de N.N.S.S.
Espacios Libres	8.772 m ² (10% s/87.722 m ²) 18 (15+3) m ² de suelo por Vivienda = [175 Viv = 3.150 m ² [228 Viv = 4.104 m ²	17.703 m ²	17.703 m ²
Docente	10 m ² . Suelo por vivienda [175 x 10 = 1.750 m ² [228 x 10 = 2.280 m ²	2.724 m ²	2.724 m ²
Deportivo (0m ² suelo/viv)	(0+2+0)m ² suelo/viv.(1) 2 x 175 = 350 m ² 2 x 228 = 456 m ²	1.089 m ²	1.089 m ²
S.I.P.S.		3.813 m ²	¡Error! No se pueden crear objetos modificando códigos de campo.
Social (2m ² const/viv)		1.362 m ²	1.362 m ²
Comercial (0m ² const/viv)		1.362 m ²	1.362 m ²

(1) El cumplimiento de los estándares de S.I.P.S. se justifica de forma global (Deportivo + Social + +Comercial), habiéndose supuesto una edificabilidad de 1 m²/m² en las parcelas social y Comercial.

Como puede comprobarse se cumplen sobradamente los mínimos establecidos en el Anexo del Reglamento.

A continuación se acompaña Ficha Regulatora de los sectores 12(a) y 12(b) modificados con las previsiones expresadas en el presente punto.

En Almería, a 14 de Julio de 1.997

[Firma manuscrita]

Fdo: G.Y.S. ARQUITECTOS S.L.
Jose María García Ramírez

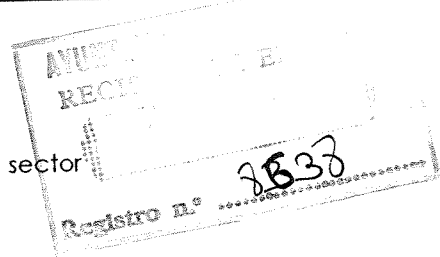
COLEGIO PROFESIONAL de ARQUITECTOS de ALMERÍA
VISTADO ESTIMATIVO
27 JUL 1997
Visto y acordado en el Pleno de la Junta de Gobierno el día 27 de Julio de 1997
Presidencia: D. Juan Carlos Rodríguez
Vicepresidencia: D. Juan Carlos Rodríguez
Secretaría: D. Juan Carlos Rodríguez
D. Juan Carlos Rodríguez
D. Juan Carlos Rodríguez
D. Juan Carlos Rodríguez

SECTOR N° 12(a)

SUPERFICIE: 8,77 Ha

ORDENACIÓN:

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



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

N° máximo de viviendas..... 228 viviendas
Densidad..... 26 viv./Ha.
Edificabilidad total (S/suelo bruto)..... 0,30 m2/m2
N° máximo de plantas..... 2 plantas

CESIONES Y MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS

CONCEPTO	M2 DE SUELO
ESPACIOS LIBRES	17.703
DOCENTE (u otros equipamientos)	2.724
DEPORTIVO	1.089
SOCIAL	1.362
COMERCIAL	1.362
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
218 PLAZAS DE APARCAMIENTO	

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

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

OBSERVACIONES

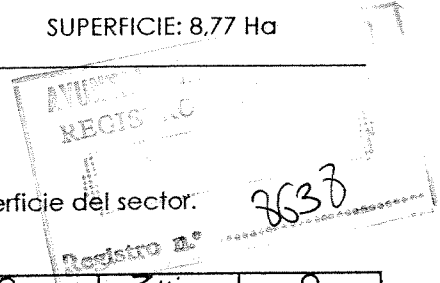
- Se podrá desarrollar mediante Planes Paciales de superficie mínima 5 Ha.

SECTOR N° 12(a)

SUPERFICIE: 8,77 Ha

USO PREFERENTE:

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



COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	NO PERMITIDO	PERMITIDO SOLO EN P. BAJA	PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN P. BAJA O EDIF. EXCLUSIVO	PERMITIDO EN EDF. EXCLUSIVO DE OTRO USO
VIVIENDA COLECTIVA	X (1)					
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					

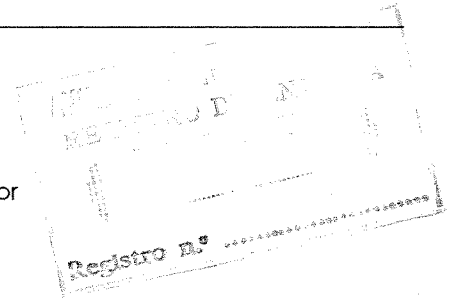
(1) Con la limitación de la "ordenación" (Ver página anterior).

SECTOR N° 12(b)

SUPERFICIE: 23,43 Ha

ORDENACIÓN:

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



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

N° máximo de viviendas.....	649 viviendas
Densidad.....	20 viv./Ha.
Edificabilidad total (S/suelo bruto).....	0,30 m2/m2
N° máximo de plantas.....	2 plantas

CESIONES Y MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS

CONCEPTO	M2 DE SUELO
ESPACIOS LIBRES	47.297
DOCENTE (u otros equipamientos)	7.276
DEPORTIVO	2.911
SOCIAL	3.638
COMERCIAL	3.638
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
582 PLAZAS DE APARCAMIENTO	

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

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

OBSERVACIONES

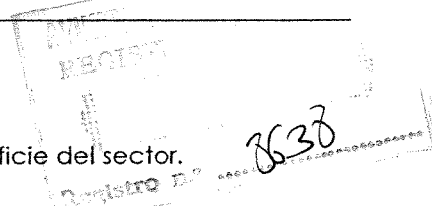
- Se podrá desarrollar mediante Planes Paciales de superficie mínima 5 Ha.

SECTOR N° 12(b)

SUPERFICIE: 23,43 Ha

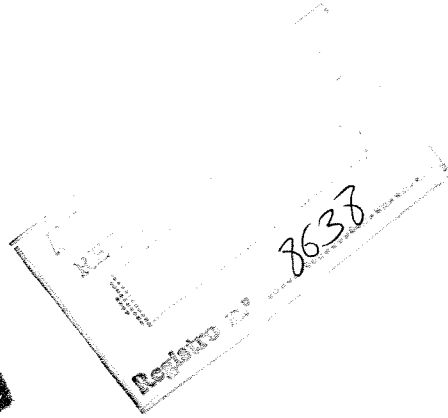
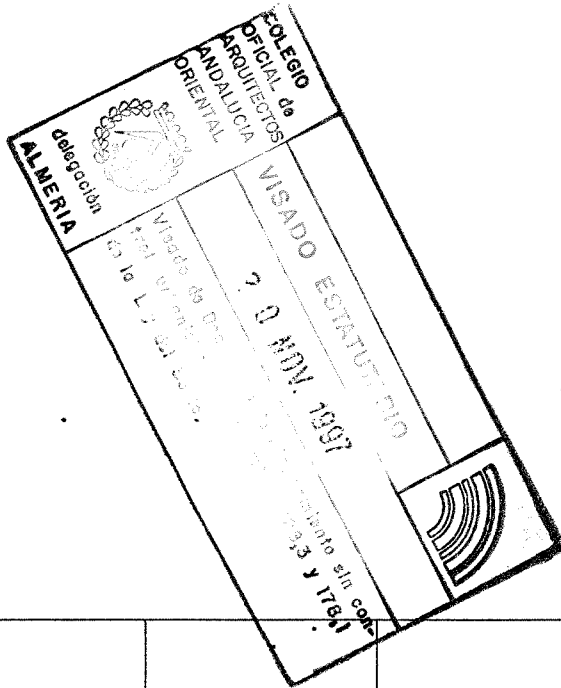
USO PREFERENTE:

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



COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	NO PERMITIDO	PERMITIDO SOLO EN P. BAJA	PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN P. BAJA O EDIF. EXCLUSIVO	PERMITIDO EN EDF. EXCLUSIVO DE OTRO USO
VIVIENDA COLECTIVA	X (1)					
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					

(1) Con la limitación de la "ordenación" (Ver página anterior).



Plano de Ordenación

modificación puntual de las normas subsidiarias de:

MOJACAR

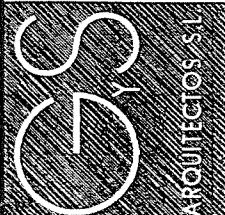
JULIO
1.997

1.1

TERMINO-MUNICIPAL
DE MOJACAR
CLASIFICACION DEL SUELO

MODIFICACION

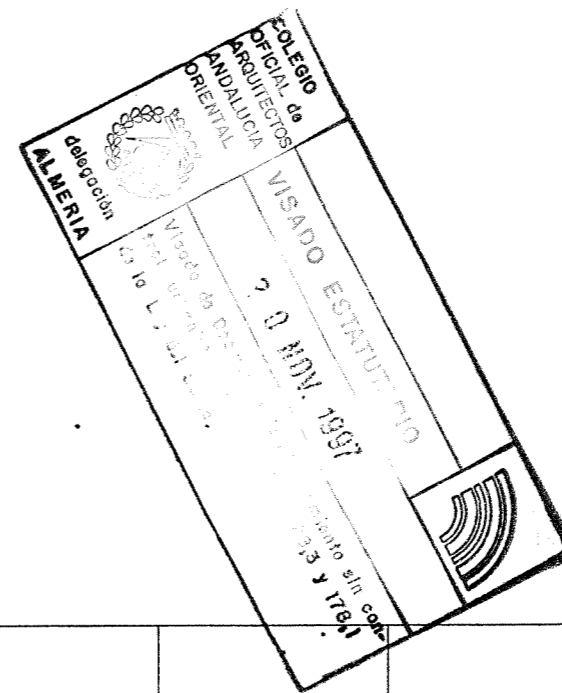
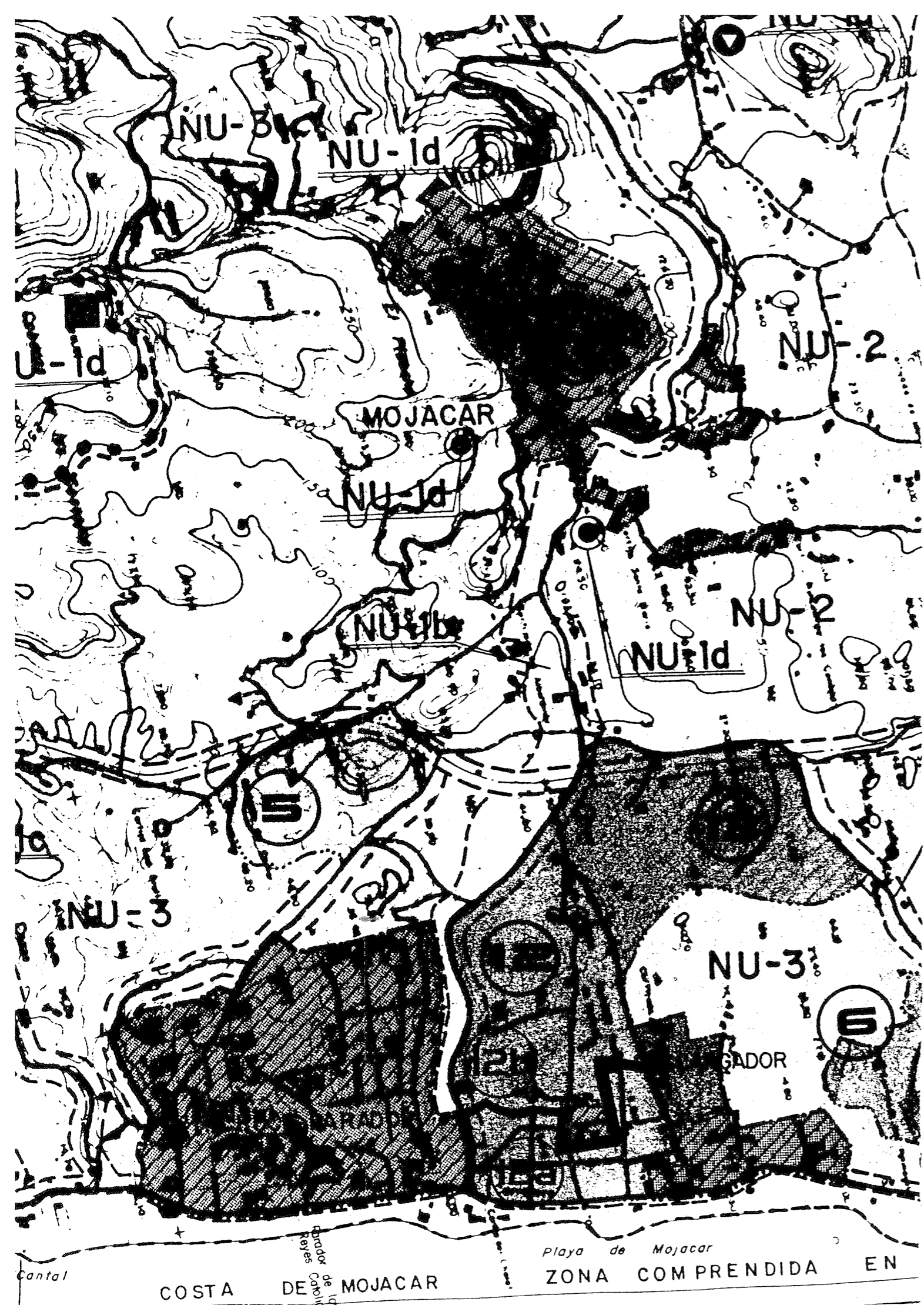
ESCALA 1:10.000



ARQUITECTOS S.L.

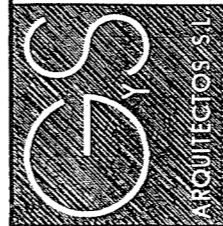
AYUNTAMIENTO DE MOJACAR

JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ
EDIFICIO CELULOSA II OFICINA I ALMERIA TLF.950.234300
FAX.950.263645



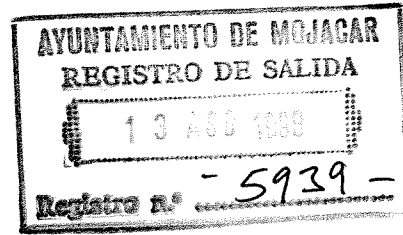
<i>Plano de Ordenación</i>			
modificación puntual de las normas subsidiarias de:			
MOJACAR			
JULIO 1.997			
		TERMINO-MUNICIPAL DE MOJACAR CLASIFICACION DEL SUELO	
MODIFICACION		ESCALA 1:10.000	
		AYUNTAMIENTO DE MOJACAR	

JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ
 EDIFICIO CELULOSA II OFICINA1 ALMERIA TEL. 950.234300
 FAX. 950.263645





Ayuntamiento de
Mojácar



DOÑA PALOMA MARTIN MARTIN, SECRETARIA ACCIDENTAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOJACAR, PROVINCIA DE ALMERIA,-----

CERTIFICO: Que en la sesión de carácter extraordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día 3 de agosto de 1998, se adopto entre otros el siguiente acuerdo:

APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACION DE NN.SS. DE MOJACAR EN EL AMBITO DEL SECTOR 12.a

Habiéndose aprobado provisionalmente por este Ayuntamiento Pleno, la Modificación Puntual de las NN.SS. en el ámbito del Sector 12. a, y visto el informe preceptivo de la Delegación de Obras Publicas obrante en el expediente, por esta Alcaldía se propone la adopción del siguiente acuerdo:

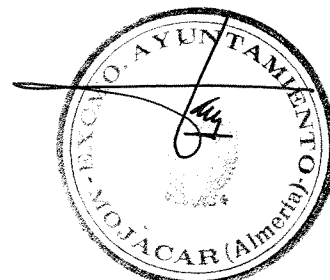
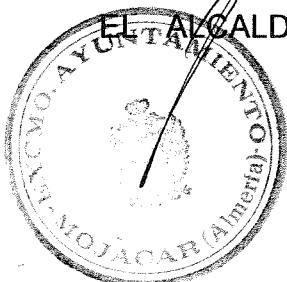
UNICO: APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. EN EL AMBITO DEL SECTOR 12. a

Vista la propuesta de Alcaldía, tras amplio debate y llegado el turno de la votación, se aprueba por MAYORIA de los asistentes (7 votos a favor del Grupo P.P. y 4 votos en contra, 3 del Grupo P.S.O.E. y uno del Grupo Izquierda Unidad).

Y para que coste a los efectos oportunos, expedido la presente al amparo del artículo 206 del R.O.F., a resultas de la aprobación definitiva del acta que la contiene, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en Mojácar a trece de Agosto de Mil novecientos noventa y ocho.

Vº Bº

EL ALCALDE

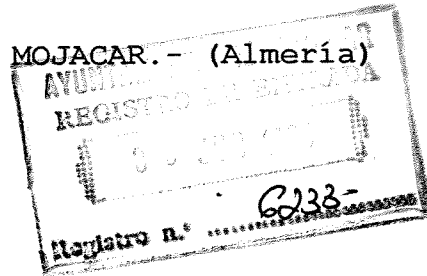


S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes	
	23 JUN. 1998	NUMERO 18359
	DELEGACION PROVINCIAL ALMERIA	

Destinatario:

CARLUMI PROMOCIONES, S.L.

04638 MOJACAR.- (Almería)



Fecha: 23/jun./1998

Ntra. referencia: URB/FF/EM

Asunto: Rdo. Informe

EXPEDIENTE: 3606 DC

PROMOTOR: CARLUMI PROMOCIONES, S.L..

ASUNTO: Modif. NN.SS. Sector 12-A

SITUACION: MOJACAR.- (Almería)

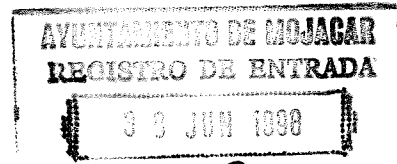
Adjunto remito Informe emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 17 de Junio de 1.998, recaída en el expediente de referencia.



**EL JEFE DEL SERVICIO DE ORDENACION
DEL TERRITORIO Y URBANISMO.**

[Handwritten Signature]
Francisco J. Fuentes Cabezas.





Registro n.º 333-SPU 3606 DC

I N F O R M E

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 17 de Junio de 1.998.

VISTO el expediente instruido por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes bajo el número 3606 DC, sobre la Modificación de las Normas Subsidiarias S-12a. de MOJACAR (Almería), promovido por CARLUMI PROMOCIONES, S.L.

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.

Las Normas Subsidiarias de Mojácar se aprobaron definitivamente el 29 de mayo de 1987 y entre otros se prevé el sector 12 situado en la playa de Mojácar. Parte de este sector fue objeto de un plan parcial que tuvo aprobación definitiva el 27 de junio de 1990.

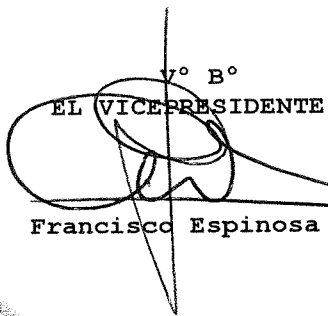
El objeto de la Modificación es permitir el uso residencial en la parcela hotelera del sector 12 (a), sin alterar su edificabilidad, pero suponiendo un incremento de densidad que globalmente pasaría de 20 a 26 viviendas por hectárea.

Se justifica la compensación de este incremento de densidad con incremento proporcional de 954 m² de zonas libres correspondientes a las nuevas 53 viviendas permitidas, el resto del sector denominado 12 (b) no cambia en sus determinaciones.

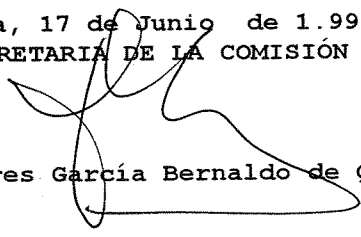
El expediente y proyecto presentados se ajustan a la legislación urbanística vigente.

La Comisión Provincial de O.T. y Urbanismo **ACUERDA:**

Informar Favorablemente la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Mojácar en el ámbito del sector 12 A.

vº Bº
EL VICEPRESIDENTE

Francisco Espinosa Gaitán.



Almería, 17 de Junio de 1.998
LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

M^a. Dolores García Bernaldo de Quiros.

