



En relación a su solicitud de fecha 05 de Enero de 2.012, con registro de entrada nº 328 de fecha 17/01/2012, adjunto remito fotocopia del expediente de obras solicitado correspondiente al 109/05.

Mojácar a 7 de Febrero de 2.012.

LA ALCALDESA

Fdo. Rosa María Cano Montoya.



SOLICITUD LICENCIA URBANÍSTICA (OBRAS MAYORES)





A RELLENAR POR EL INTERESADO

MED PLAMA MACENAS 2005-109

1 APELLIDO BULLE DE	2° APELLIDO	NOMBRE
PROFESIÓN 1 CCP	D.N.I. 44273017-H	TELÉFONO 630 989380
DOMICILIO LI Auditura	Lueo "151	POBLACIÓN MA COL
EVPONE	3-00219644.	

EXPONE:

Que es propietario de una parcela de terreno en la que pretende edificar previos los permisos correspondientes.

Que adjunta 2 genzlers del proyecto técnico siguiente:

Proyecto: Basico de 143 vin holas plunifornitiones Situación: Parala ZC-2, Sctor I, NN. SS. MAGNAS Arquitecto: Janier Tilla, Janier Claos, Jord: Fene, JM Agnilo Arquitecto Técnico:

Por todo lo expuesto anteriormente,

SOLICITA:

Que previos los trámites reglamentarios, le sea concedida la licencia solicitada, abonando las tasas correspondientes.

Mojácar, a de Alvi de 2005

#

AYUNTAMIENTO DE MOJACAR PLAZA DEL AYUNTAMIENTO, 1 04638 MOJACAR ALMERIA NIF: P0406400B PAGO NUM. 441 DE FECHA 01/04/2005

JUSTIFICANTE DE PAGO

DATOS CONTRIBUYENTE
MED PLAYA DE MACENAS, S.L.
NIF.-B00219644 00
VILLAROEL 0216 5*-3°

MED PLAYA DE MACENAS, S.L. NIF.-B00219644 00 VILLAROEL 0216 5*-3°

08205 BARCELONA BARCELONA

UNICAJA

08205 BARCELONA BARCELONA

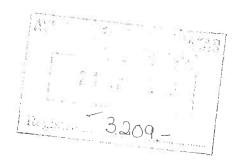
DATOS LIQUIDACION	EJER	Importe Principal I.V.A.	Recargo Apremio Interes de Demora	Gastos	SUMAS	(Euros)
TASA LIC.OBRA * NUM.EXPEDIENTE : 2005-109	2005	57.303.08	0,00	0,00		57.303,08
VILLAROEL 0216 5°-3°		0,00	0,00			
T.OBRA:MAYOR F.SOLI:06/04/05 PRESU:4.775.257,01	NUM	EXP: 2005-109				
PROYECTO BASICO DE 143 VIVIENDAS EN PARCELA RC-2 S	ECTOR	I				
MACENAS						

14 600 41



TOTAL(Euros) 57.303,08





URBANISMO-LICENCIAS

Expediente:

109/05

Promotor:

MED PLAYA MACENAS, S.L.

Asunto:

CONSTRUCCIÓN DE 143 VIVIENDAS Y 185

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SÓTANO.

Emplazamiento:

PARCELA RC-2

U.E.-1 DEL SECTOR 1 "MACENAS"

En relación con la solicitud de Licencia de Obras en la parcela arriba referenciada, el técnico que suscribe informa cuanto sigue:

Planeamiento de aplicación.

NN.SS. de planeamiento de Mojácar Modificación Puntual de NN.SS. referente a Normativa Estética y modificaciones posteriores. Plan Parcial Sector 1

Descripción de las obras.

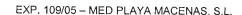
Las obras proyectadas consisten en la construcción de Nueva Planta de un conjunto edificatorio de 143 viviendas, tres piscinas de uso colectivo y garaje para 185 plazas de aparcamiento.

Antecedentes.

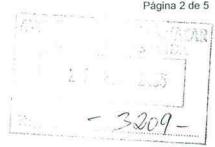
En fecha 29 de abril de 2004 fue aprobado definitivamente el **Plan Parcial** del Sector 1, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería el 14 de mayo de 2004.

En fecha 2 de agosto de 2004 fue aprobado el documento de **Operaciones Jurídicas Complementarias** al Proyecto de Reparcelación de la U.E.-1.

En fecha 2 de agosto de 2004 fue aprobado definitivamente el **Proyecto de Urbanización** de la U.E.-1. LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN SE ENCUENTRAN EMPEZADAS.







En fecha 27 de enero de 2005 se presenta en el Registro de entrada de este Ayuntamiento (nº registro 711) anteproyecto técnico solicitando la viabilidad de la propuesta.

En fecha 1 de abril de 2005 se emite informe por el técnico que suscribe (nº registro de salida 2.706) especificando una serie de observaciones a tener en cuenta en la redacción del proyecto.

Se trata de una parcela en suelo Urbanizable Ordenado, con las siguientes determinaciones:

PARCELA RC2

Superficie:

17.717,65 m²

Ocupación máxima:

60% (10.630,59 m2)

Edificabilidad:

0,70 m2/m2 (12.402,36 m2)

Nº máximo de viviendas:

150

Ordenanza:

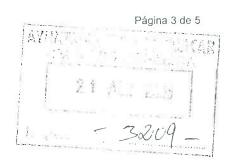
Residencial Colectiva

Análisis Técnico.

Examinado el Proyecto Básico presentado en el Registro de entrada de este Ayuntamiento en fecha 6 de abril de 2005 (nº registro 3.145), y visado por el C.O.A.Al. en fecha 30 de marzo de 2005, se hacen las siguientes observaciones:

- 1. No se recogen las determinaciones realizadas en el informe técnico anterior citado en los antecedentes respecto a los parámetros de la Normativa Estética, por lo que el Proyecto de Ejecución deberá cumplir las siguientes determinaciones:
 - Unicamente en los muros de contención para conformar las plataformas de viviendas o espacios libres se resolverán con muros de piedra vista sin aplacar, ofreciendo el canto visto. Estos muros nunca serán los cerramientos exteriores de las viviendas, que tendrá la consideración de fachadas. Estos muros, al igual que los vallados de parcelas, la altura máxima será de 1,60 metros, debiendo escalonarse adaptándose a la topografía de la parcela.
 - No se permiten viviendas bajo rasante ni la solución de patio inglés. El patio de las viviendas tipo C, debe ser



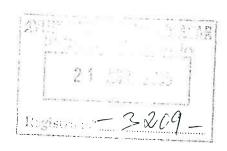


fruto de la adaptación de la edificación a la rasante del terreno y nunca como patio excavado.

- Asímismo se prohíbe el cerramiento de vidrio tipo pavés y la formación de hendiduras y molduras en los paramentos exteriores. Se prohíben expresamente las celosías en cualquier material. Los cerramientos de los patios se deberán ajustar a estas determinaciones.
- Las fachadas, vallados de parcelas y medianeras visibles desde la vía pública, serán enfoscadas y pintadas de color blanco cal o encaladas, con acabados lisos en todo el paramento, sin que aparezcan zócalos.
- Igualmente se debe evitar la colocación de muros de contención en el mismo plano de la fachada, dado que la altura de la edificación se mide en cualquier punto y esta vertical sobrepasaría las 2 plantas (8 metros de altura).
- Todos aquellos aspectos no suficientemente explicitados en el anteproyecto presentado deberán adecuarse a los condicionantes impuestos en la Modificación Puntual de NN. SS. referente a Normativa Estética, justificándose suficientemente.
- 2. De acuerdo con el artículo 55 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, será necesario aportar:
 - a) La formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
 - b) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.







3. La documentación presentada para la construcción de tres piscinas no es suficiente para comprobar el cumplimiento del Decreto 23/1999, de 23 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Sanitario de las Piscinas de Uso Colectivo. La concesión de la licencia municipal para la construcción de las piscinas de uso colectivo estará condicionada a la existencia de un informe sanitario favorable del Delegado Provincial de la Consejería de Salud, por lo que se deberá aportar separata de piscinas donde se refleje el cumplimiento del referido decreto.

Edificabilidad.

En relación al parámetro de edificabilidad de la parcela de referencia y la edificación proyectada, se constata lo siguiente:

-	Edificabilidad Máxima Teórica =	12.402,36 m2.
-	Edificabilidad Consumida =	12.401,00 m2.
=	Superficie Construida Sótano =	7.190,20 m2.
-	Superficie Construida Total =	19.591,20 m2.

Conclusiones.

A la vista de lo anteriormente expuesto, se informa:

- 1. FAVORABLE LA CONSTRUCCIÓN DE 143 VIVIENDAS Y 185 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SÓTANO EN LA PARCELA RC-2 DE LA U.E.-1 DEL SECTOR 1 "MACENAS", CONDICIONADO a la aportación de la documentación reflejada en el apartado 2 de este informe.
- **2. PENDIENTE** LA CONSTRUCCIÓN DE DOS PISCINAS, debiendo aportar la documentación reflejada en el apartado 4 de este informe.

Observaciones.

En todo caso, antes del comienzo de las obras, deberá:

- 1. Aportarse Proyecto de Ejecución, debidamente visado, donde se reflejen las determinaciones del apartado 1 de este informe.
- 2. Solicitarse y realizarse acta de replanteo de las obras.
- 3. Aportarse nombramiento de Arquitecto Técnico.





4. Aportarse Estudio de Seguridad y Salud.

5. Presentarse Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.

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

En Mojacar, a 21 de abril de 2005 El Arquitecto Municipal.

Fdo.: Ismael Rodríguez Pedrosa





Asunto: PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN

LICENCIA DE OBRAS **Expediente:** 109/05

Promotor: MED PLAYA MACENAS, S.L.

Proyecto: CONSTRUCCIÓN DE 143 VIVIENDAS Y 185 PLAZAS DE

APARCAMIENTO EN SOTANO.

Emplazamiento: PARCELA RC-2, U.E.-1 DEL SECTOR 1, MACENAS,

MOJACAR.

Por medio de la presente, pongo en su conocimiento que a los efectos de tramitar la licencia referida en el encabezamiento, deberá presentar la documentación que a continuación se indica, en el plazo de 10 días a contar desde el siguiente al recibo de esta notificación, en virtud de lo dispuesto en el requerimiento, se le tendrá por desistido en el expediente, archivándose sin más trámite, con los efectos previstos en el art. 42 de la Ley 4/1.999 de modificación de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de otras acciones legales que fuesen oportunas.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:

Deberá aportar lo especificado en el informe adjunto.

En prueba de quedar notificado, sírvase firmar el duplicado de la presente para constancia en el expediente de su razón, consignado la fecha de

su recepción.

En Mojácar, a 21 de abril de 2.005 EL SECRETARIO-ACCIDENTAL

Fdo Bartolomé Haro Pérez

MED PLAYA MACENAS, S.L.

Avda. del Mediterráneo, nº 151 - MOJACAR (Almería).

LICENCIAS URBANÍSTICAS. (OBRA MAYOR).

EXPTE: 109/05.

PROMOTOR: MED PLAYA MACENAS, S.L.

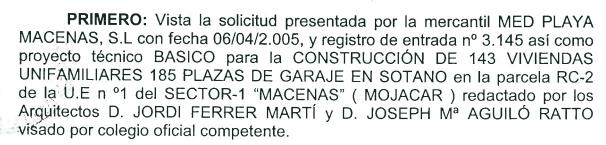
TRABAJOS: CONSTRUCCIÓN DE 143 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN

HILERA, 185 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SOTANO.

EMPLAZAMIENTO: PARCELA RC-2 U.E nº 1 SECTOR-1 "MACENAS"

Vista la documentación que integra el expediente de referencia, y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 172 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, 4.1 del R.D.U, y 172 del R.O.F, por esta Letrada se emite el siguiente INFORME, con base en los siguientes

ANTECEDENTES



SEGUNDO: Con fecha 21/04/2.005, y registro de salida nº 3.209, se emite informe técnico por el Arquitecto Municipal en el que se hacen constar los siguientes extremos:

- 1.- En cuanto al **cumplimiento del planeamiento** urbanístico vigente:
- -El 29 de abril de 2.004 fue aprobado definitivamente el Plan Parcial del 1, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería el 14 de mayo de 2004.
- -El 2 de agosto de 2004 fue aprobado el documento de Operaciones Jurídicas Complementarias al Proyecto de Reparcelación de la U.E.-1.
- El 2 de agosto de 2004 fue aprobado definitivamente el Proyecto de de la U.E.-1. LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN SE ENCUENTRAN EMPEZADAS.





-3394-

-Se trata de una parcela en **Suelo Urbanizable Ordenado**, con las siguientes determinaciones:

PARCELA RC2

- Superficie:

17.717,65 m2

Ocupación máxima:

60% (10.630,59 m2)

- Edificabilidad:

0,70 m2/m2 (12.402,36 m2)

- Nº máximo de viviendas:

150

- Ordenanza:

Residencial Coletiva

2.- En cuanto al objeto de la actuación propuesta:

CONSTRUCCIÓN DE 143 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA Y 185 PLAZAS DE GARAJE EN SOTANO en la parcela RC-2 de la U.E n °1 del SECTOR-1 "MACENAS" (MOJACAR)

3.- En cuanto al análisis técnico del proyecto:

- 1. No se recogen las determinaciones realizadas en el informe técnico anterior citado en los antecedentes respecto a los parámetros de la Normativa Estética, por lo que el Proyecto de Ejecución deberá cumplir las siguientes determinaciones:
 - Únicamente en los muros de contención para conformar las plataformas de viviendas o espacios libres se resolverán con muros de piedra vista sin aplacar, ofreciendo el canto visto. Estos muros nunca serán los cerramientos exteriores de las viviendas, que tendrá la consideración de fachadas. Estos muros, al igual que los vallados de parcelas, la altura máxima será de 1,60 metros, debiendo escalonarse adaptándose a la topografía de la parcela.
 - No se permiten viviendas bajo rasante ni la solución de patio inglés. El patio de las viviendas tipo C, debe ser fruto de la adaptación de la edificación a la rasante del terreno y nunca como patio excavado.
 - Asímismo se prohíbe el cerramiento de vidrio tipo pavés y la formación de hendiduras y molduras en los paramentos exteriores. Se prohíben expresamente las celosías en cualquier material. Los cerramientos de los patios se deberán ajustar a estas determinaciones.







-3.394-

- Las fachadas, vallados de parcelas y medianeras visibles desde la vía pública, serán enfoscadas y pintadas de color blanco cal o encaladas, con acabados lisos en todo el paramento, sin que aparezcan zócalos.
- Igualmente se debe evitar la colocación de muros de contención en el mismo plano de la fachada, dado que la altura de la edificación se mide en cualquier punto y esta vertical sobrepasaría las 2 plantas (8 metros de altura).
- Todos aquellos aspectos no suficientemente explicitados en el anteproyecto presentado deberán adecuarse a los condicionantes impuestos en la Modificación Puntual de NN. SS. referente a Normativa Estética, justificándose suficientemente.
- 2. De acuerdo con el artículo 55 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, será necesario aportar:
 - a) La formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
 - b) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- 3. La documentación presentada para la construcción de tres piscinas no es suficiente para comprobar el cumplimiento del Decreto 23/1999, de 23 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Sanitario de las Piscinas de Uso Colectivo. La concesión de la licencia municipal para la construcción de las piscinas de uso colectivo estará condicionada a la existencia de un informe sanitario favorable del Delegado Provincial de la Consejería de Salud, por lo que se deberá aportar separata de piscinas donde se refleje el cumplimiento del referido decreto.
 - 4.- En cuanto a las Conclusiones.

"A la vista de lo anteriormente expuesto, se informa:





-3.394 -

- 1. FAVORABLE LA CONSTRUCCIÓN DE 143 VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y 185 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SÓTANO EN LA PARCELA RC-2 DE LA U.E.-1 DEL SECTOR 1 "MACENAS", CONDICIONADO a la aportación de la documentación reflejada en el apartado 2 de este informe.
- 2. PENDIENTE LA CONSTRUCCIÓN DE DOS PISCINAS, debiendo aportar la documentación reflejada en el apartado 4 de este informe.

Observaciones.

En todo caso, antes del comienzo de las obras, deberá presentar :

- 1. Proyecto de ejecución debidamente visado, donde se reflejen las determinaciones del apartado 1 de este informe.
- 2. Solicitarse y realizarse acta de replanteo de las obras, donde se comprobará lo reflejado en el apartado 3 de este informe.
- 3. Aportarse nombramiento de Arquitecto Técnico.
- 4. Aportarse Estudio de Seguridad y Salud.
- 5. Presentarse Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

A) NATURALEZA JURÍDICA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA.

Todo acto de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular "las obras de construcción, edificación, e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior y el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente" a realizar por los particulares o que promuevan las Administraciones Públicas está sujeto a previa licencia de las Entidades Locales correspondientes. (Art. 169, y 170 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y art. 1 del R.D.U).

Asimismo, en virtud de lo dispuesto en el art. 172 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, L.O.U.A las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación.

En términos amplios, la licencia es un tipo de autorización administrativa controladora de las condiciones de la edificación proyectada, para armonizar





-3.394-

las facultades del derecho de edificación del propietario, con las limitaciones impuestas en el ordenamiento jurídico por razones de interés público, y que hace posible verificar un control previo de la actuación proyectada por el administrado, comprobando si se ajusta o no a las exigencias de la normativa y la ordenación urbanística.

Como la ordenación urbanística delimita el contenido del derecho de propiedad, es patente que este derecho ha de ejercitarse dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por el ordenamiento urbanístico para cada clase de suelo, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

B) CONTENIDO.

El acto de concesión de la licencia y su contenido son reglados, en el sentido de que las licencias han de otorgarse de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento urbanístico aplicable (Arts. 172.4 Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 3.1 del R.D.U), porque son actos debidos y en ellas no pueden imponerse condiciones o cargas discrecionales, se han de conceder o denegar según que lo instado se acomode o aparte de la solución ofrecida por las normas legales o reglamentarias aplicables, ya que éstas son preceptos encauzadores de sus facultades, dentro de cuyos límites han de resolverse.

Por ello, cuando la petición del interesado no cumple con esas exigencias, el órgano competente, no puede por un acto particular excepcionar lo establecido por vía general, ni tampoco ampliar o modificar la esfera de actuación del solicitante, más allá del marco legal y del planeamiento; ya que ésta no puede ser afectada por un acto municipal de intervención, que por su naturaleza ha de limitarse a velar porque el derecho ya existente, se ajuste en su ejercicio a las disposiciones que protegen el interés público.

Es válido que las licencias se otorguen sujetas a determinadas condiciones en el sentido de "conditio iuris", es decir, cláusulas que eviten la negación de las mismas, mediante la incorporación a la licencia de exigencias derivadas del ordenamiento vigente, y que sin embargo no aparecían en la petición formulada por el ciudadano. Con estas condiciones "de derecho", se hace viable el otorgamiento de la licencia, adaptando, completando, o eliminando extremos de un proyecto no ajustado a la ordenación urbanística aplicable.

Estas condiciones de derecho no pueden ser por tanto discrecionales, lo que sería incompatible con el carácter reglado de la licencia: deben ser legítimas y ajustadas a la ley.





3.394-

C) LICENCIAS DE OBRA MAYOR Y LICENCIAS DE OBRA MENOR.

La diferencia más significativa, determinante de la necesidad de acompañar o no proyecto técnico a la solicitud de licencia, es la de clasificar las obras mayores y menores, que también determina un diferente juego del silencio administrativo.

No obstante, la diferencia entre obras mayores y menores puede ser determinante, también, en orden a la necesidad de obtener, o no, licencia urbanística para realizarlas. Para el profesor MARTINEZ BLANCO, la innecesariedad de proyecto técnico en el caso de obras menores no deriva de ser menores sino "porque están vinculadas en el campo de la licencia urbanística de los arts. 169 Ley 7/2.002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 1 del RDU". Sólo las obras expresamente incluidas en estos preceptos están sujetas a licencia urbanística.

El resto de obras pueden estar sujetas a licencia municipal por razones derivadas de la actividad de policía municipal (y de seguridad, art. 22 RSEL) pero no de la urbanística (art. 22 RS).

Visto el criterio doctrinal, debemos acudir para una mejor diferenciación entre obras mayores y menores a la doctrina elaborada por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo ya que es un concepto de "pura construcción jurisprudencial" como afirman las SSTS de 10.12.86 y 17: 03.87. Así según la STS de 21.04.84 (Ar. 1083) se puede decir que **obras menores** son aquellas que:

"...Se caracterizan por ser de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo, normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento que no precisan de proyecto firmado por profesionales titulados ni de presupuestos elevados".

La STS de 05.06.87 afirma que las obras menores son las que no afectan a la estructura o a los elementos sustentantes del inmueble".

Siguiendo esta línea argumental diferenciadora de la Jurisprudencia se puede afirmar que son obras mayores:

-Las edificaciones de nueva planta "siempre que precisen de proyecto arquitectónico" (SSTS de 27.12.89 -Ar. 9841-, de 21.11.74, y de 02.01.79).

-Las que afectan a la estructura (STS de 21.02.84, Ar.1.083).





3394-

- -Construcción de cocheras (SSTS de 11.02.85)
- -Movimientos de tierras (STS de 21.06.85, y 05.06.87)
- -Modificación del aspecto exterior del edificio (STS de 21.02.84 Ar. 1083).

Asimismo, el art. 2.2 de la Ley 38/99, de Ordenación de la Edificación establece el concepto de edificación, y por tanto requerirán proyecto las obras siguientes:

- a) Las obras de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección".

La exigencia de **proyecto**, más que formal, es:

"...una medida de garantía para la adecuada realización de las obras e instalaciones, garantía que ha de descansar en el estudio propio del técnico que lo elabore y, que, además, tal proyecto es consecuencia de la necesidad de que la Administración pueda contar con todos los datos precisos para valorar si la obra pretendida se ajusta o no a la normativa urbanística aplicable, pues de ello va a depender el acto de autoridad reglado en que la licencia consiste". (STS de 28.07.88).

LICENCIAS PARA ACTOS DE CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN EN PARCELAS INCLUIDAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

El artículo 55.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece:





3.394-

"Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
- b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
- c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas
- e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización."

Comprobados los requisitos anteriores, resulta lo siguiente:

Cumple el apartado a) por cuanto que se ha tramitado y aprobado definitivamente Proyecto de Reparcelación.

Cumple el apartado b) por cuanto que ha tramitado y aprobado definitivamente Proyecto de Urbanización.

Cumple el apartado c) Por cuanto que las obras están empezadas y en avanzado estado de ejecución.





-3.394-

Incumple el apartado d) por cuanto que no existe constancia en el expediente de la asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

No obstante ello, podrá aportar el compromiso expreso con carácter previo al inicio de las obras al tratarse de un defecto subsanable.

SUSPENSIÓN AUTOMÁTICA DE LICENCIAS EX LEGE POR APROBACIÓN INICIAL DEL P.G.O.U.

El Pleno de la Corporación en sesión de carácter extraordinaria celebrada el 18 de enero de 2.003 aprobó INICIALMENTE el PGOU de Mojacar, siendo publicado el acuerdo en el B.O.P de 30 de enero de 2.003.

El art. 27 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, L.O.U.A dispone:

- "1.- Las Administraciones competentes para la aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento, desde la adopción del acuerdo de formulación o, en su caso, desde la aprobación del Avance, podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, innovación de dichos instrumentos.
- 2.- El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

3.- La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.





Mojácar

-3.394-

4.- Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho, en caso desistirse de su petición, a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales.

Asimismo, el art. 120 del R.P.U en relación con el artículo anterior establece que:

"La aprobación inicial de los Planes, Normas, Programas, Estudios de Detalle o de su reforma determinarán por sí sola la suspensión automática del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto de planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente".

Por ello en el acuerdo adoptado por el Pleno Corporativo el 18 de enero de 2.003 y publicado en el B.O.P nº 20 de 30 de enero de 2.003. se hizo constar **expresamente esta suspensión del otorgamiento de licencias** con unas **excepciones** en concreto, entre otras, las siguientes:

- 1.- Aquellas áreas de suelo urbano **no remitido** a desarrollo mediante P.E.R.I en las NN.SS aprobadas en 1.987, coincidentes con suelos urbanos consolidados en el documento del P.G.O.U.
- 2.- Aquellas áreas reflejadas como Planeamiento Incorporado que cuenten con aprobación definitiva.

No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento."

Asimismo, el art. 122 del RPU establece lo siguiente:

"Acordada la suspensión de licencias a que se refiere el art. 117 de este Reglamento, no será posible acordar nuevas suspensiones en la misma área y para idéntica finalidad hasta que transcurrieren cinco años, contados a partir de la fecha final de los efectos de la suspensión."

En el caso que nos ocupa, la publicación del acuerdo de aprobación inicial del PGOU y de suspensión automática del otorgamiento de licencias se realizó en el BOP de 30 de enero de 2.003, por tanto, habiendo transcurrido el plazo máximo de suspensión y en ejecución de lo dispuesto en el art. 122 del RPU no podrá acordarse una nueva suspensión hasta que transcurrieren cinco años, por tanto el planeamiento aplicable al momento de resolver es el regulado exclusivamente por las NN.SS de planeamiento urbanístico de Mojacar.

AYUNIAMIENTO DE MOJACAR • 04638 (ALWERÍA) • PLAZA DEL AYUNTAMIENTO, 1 • TELF 950 615 009 • FAX 950 475 200 • NIF P-0406400-B



-3.394

Visto el informe del Arquitecto Municipal de fecha 21/04/2.005, y registro de salida nº 3.209, en cuyo apartado de conclusiones se hacen constar los siguientes extremos:

"FAVORABLE LA CONSTRUCCIÓN DE 143 VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y 185 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SOTANO EN LA PARCELA RC-2 DE LA U.E.-1 DEL SECTOR 1 "MACENAS", CONDICIONADO a la aportación de la documentación reflejada en el apartado 2 de este informe".

Hemos de convenir que **cumple con el planeamiento urbanístico vigente**, NN.SS aprobadas definitivamente por resolución de la CPU de 1.987 así como con el planeamiento de desarrollo.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Visto el informe técnico, la legislación aplicable, así como las NN.SS en vigor y aprobación inicial del PGOU, en virtud de lo dispuesto en el art. 9 del RSCL, art. 172 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 1 y 4.1 del RDU, y 172 del R.O.F, se propone al Alcalde la adopción de la siguiente resolución de carácter no vinculante:

PROCEDERIA el otorgamiento de la licencia de obras solicitada por la mercantil MED PLAYA MACENAS, SL para la construcción de 143 viviendas unifamiliares y 185 plazas de aparcamiento en sótano en la parcela RC-2 de la UE-1 del Sector –1 "Macenas", condicionado a la aportación de la documentación reflejada en el apartado 2 del informe técnico de 21/04/2.005 (registro nº 3.209), no así de las dos piscinas respecto de las cuales deberán subsanar las deficiencias reflejadas en el informe técnico de 21/04/2.005.

No obstante ello, al tratarse de un proyecto básico solamente habilita al promotor de la actuación para la obtención de la licencia de obras para la construcción de 143 viviendas y 185 plazas de aparcamiento en sótano pero no así para su ejecución por lo que no podrá darse comienzo al inicio de las obras sin que previamente hayan aportado la siguiente documentación:

- a) Aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- **b)**Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del





-3.394-

compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

- c)Proyecto de ejecución visado por colegio profesional competente en el que se reflejen las determinaciones expuestas en el apartado 1 del informe técnico de 21/04/2.005.
- d)Solicitarse y realizarse acta de replanteo de las obras.
- e)Aportarse nombramiento de Arquitecto Técnico.
- f)Aportarse Estudio de Seguridad y Salud.
- **g)**Presentarse Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.

Este es el informe que se emite por esta Letrada que se somete a otra opinión jurídica mejor fundada en derecho.

En Mojácar a 27 de abril de 2.005.

LA LETRADA

Fdo: Paloma Martin Martin.



3881.

ASUNTO: PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS.

PROMOTOR: MED PLAYA MACENAS, S.L.

ASUNTO: CONSTRUCCIÓN DE 143 VIVIENDAS UNIFAMILIARES, 185

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SÓTANO.

EMPLAZAMIENTO: PARCELA RC-2 U.E. Nº 1 SECTOR 1 "MACENAS".

EXPEDIENTE Nº: 109/05.

Por medio de la presente, pongo en su conocimiento que a los efectos de continuar con la tramitación del expediente referido en el encabezamiento, deberá presentar la documentación que a continuación se indica en el plazo de DIEZ DÍAS a contar desde el siguiente al recibo de esta comunicación, en virtud de lo dispuesto en el artículo 71.1 de la Ley 4/99, significándole que de no cumplimentar el requerimiento, se le tendrá por desistido en el expediente, archivándose sin más trámite, con los efectos previstos en el art. 42 de la Ley 4/99 de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de otras acciones legales que fuesen oportunas.

DOCUMENTACION A PRESENTAR:

Comprobante del pago del IMPUESTO correspondiente a la obtención de la licencia de obra mayor para la construcción de 143 viviendas unifamiliares, 185 plazas de aparcamiento en sótano, en la Parcela RC-2, Unidad de Ejecución nº 1, Sector 1 "Macenas".

En prueba de quedar notificado, sírvase firmar el duplicado de la presente para constancia en el expediente de su razón, consignando la fecha de su recepción.

En Mojácar, a 13 de mayo de 2.005.

LA SECRETARIA,

Fdo.: María del Mar Martinez Martinez.

Recibi el duplicado: Fecha /S/Os/os/
Nombre
y Apellidos: CHRMETY LOPE? LOPE?
Firmado:

D.N.L.: 7-3 244646 P



A RELLENAR POR EL INTERESADO

1 st APEL	LLIDO		2° APELLIDO		NOMBRE MED PLAYA HACENASS.L
PROFES	SIÓN		B62563358		TELÉFONO
DOMICI C/		HEDITERRANEC	0 151	N°	POBLACIÓN TO SACAR.

EXPONE:

Requiriéndome: DOCUMENTACION EXPTE 109/05 80 PIA JUSTIFICANTE 2º PAGO LICENCIA OBRAS					ue he recibido n
BOPIA JUSTIFICANTE 2º PAGO LICENCIA OBRAS	109/05	U EXPT	Acion	DOCUMENT	equiriéndome:
	ictucia OBRAS	PAGO	22	STIFICANTE	BOPIA JUS
RC2					

Por todo lo expuesto anteriormente,

SUPLICA:

Que teniendo por presentada la documentación anteriormente expuesta continúe con la tramitación del expediente en cuestión.

Mojácar, a 30 de MALO de 2005
EL SOLICITANTE



Pongo en su conocimiento que la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar (Almería), en sesión de carácter extraordinaria celebrada el día 9 de mayo de 2.005, adopta entre otros el siguiente acuerdo que literalmente se transcribe:

"1.11.- EXPTE.: 109/05.

PROMOTOR: MED PLAYA MACENAS, S.L.

ASUNTO: CONSTRUCCIÓN DE 143 VIVIENDAS Y 185 PLAZAS DE

APARCAMIENTO EN SÓTANO.

SITUACIÓN: PARCELA RC-2 U.E. 1 DEL SECTOR 1 "MACENAS".

Vista la solicitud presentada por la mercantil Med Playa Macenas, S.L. en el Registro General de entrada de este Ayuntamiento en fecha 6 de abril de 2.005 con número de registro 3.145, por la que se pretende la obtención de licencia de obra mayor para la construcción de 143 viviendas, 3 piscinas de uso colectivo y garaje para 185 plazas de aparcamiento, en la Parcela RC-2 de la Unidad de Ejecución 1 del Sector 1 "Macenas", según Proyecto Básico redactado por los Arquitectos D. Jordi Ferrer Martí y D. Joseph Mª Aguiló Ratto, visado por Colegio Oficial competente.

Visto el informe técnico redactado por el Arquitecto Municipal con fecha de registro general de salida 21 de abril de 2.005 con número de registro 3.209, emitido en sentido FAVORABLE **CONDICIONADO**, en el que se indican los siguientes extremos:

- "1. No se recogen las determinaciones realizadas en el informe técnico anterior citado en los antecedentes respecto a los parámetros de la Normativa Estética, por lo que el Proyecto de Ejecución deberá cumplir las siguientes determinaciones:
 - Únicamente en los muros de contención para conformar las plataformas de viviendas o espacios libres se resolverán con muros de piedra vista sin aplacar, ofreciendo el canto visto. Estos muros nunca serán los cerramientos exteriores de las viviendas, que tendrá la consideración de fachadas. Estos muros, al igual que los vallados de parcelas, **la altura máxima será de 1,60 metros**, debiendo escalonarse adaptándose a la topografía de la parcela.
 - No se permiten viviendas bajo rasante ni la solución de patio inglés. El patio de las viviendas tipo C, debe ser fruto de la adaptación de la edificación a la rasante del terreno y nunca como patio excavado.
 - Asimismo se prohibe el cerramiento de vidrio tipo payés y la formación de hendiduras y molduras en los paramentos exteriores. Se prohíben expresamente las celosías en cualquier material. Los cerramientos de los patios se deberán ajustar a estas determinaciones.
 - Las fachadas, vallados de parcelas y medianeras visibles desde la vía pública,





serán enfoscadas y pintadas de color blanco cal o encaladas, con acabados lisos en todo el paramento, sin que aparezcan zócalos.

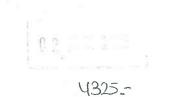
- Igualmente se debe evitar la colocación de muros de contención en el mismo plano de la fachada, dado que la altura de la edificación se mide en cualquier punto y esta vertical sobrepasarla las 2 plantas (8 metros de altura).
- Todos aquellos aspectos no suficientemente explicitados en el anteproyecto presentado deberán adecuarse a los condicionantes impuestos en la Modificación Puntual de NN. SS. referente a Normativa Estética, justificándose suficientemente.
- 2. De acuerdo con el artículo 55 de la Ley 712002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía será necesario aportar:
 - a) La formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
 - b) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- 3. La documentación presentada para la construcción de tres piscinas no es suficiente para comprobar el cumplimiento del Decreto 23/1999, de 23 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Sanitario de las Piscinas de Uso Colectivo. La concesión de la licencia municipal para la construcción de las piscinas de uso colectivo estará condicionada a la existencia de un informe sanitario favorable del Delegado Provincial de la Consejería de Salud, por lo que se deberá aportar separata de piscinas donde se refleje el cumplimiento del referido decreto."

Visto el informe jurídico redactado por la Letrada de este Ayuntamiento en fecha de registro general de salida 27 de abril de 2.005 (número de registro 3.394), emitido en sentido FAVORABLE **CONDICIONADO**.

Por todo cuanto antecede, tras el debate y llegado el turno de votación, se acuerda por **UNANIMIDAD** de los Sres. Concejales asistentes:

PRIMERO: Conceder a la mercantil Med Playa Macenas, S.L. licencia de obra mayor para la construcción de 143 viviendas unifamiliares y 185 plazas de aparcamiento en sótano, en la Parcela RC-2 de la Unidad de Ejecución 1 del Sector 1 "Macenas", según documentación técnica redactada por los Arquitectos D. Jordi Ferrer





Martí y D. Joseph Mª Aguiló Ratto, CONDICIONADO a la aportación de la documentación reflejada en el apartado 2 del informe técnico de fecha 21 de abril de 2.005 (registro nº 3.209).

No obstante, al tratarse de un proyecto básico solamente habilita al promotor de la actuación a la obtención de la licencia de obras, no así para su ejecución por lo que no podrá darse comienzo al inicio de las obras sin que previamente hayan aportado la siguiente documentación:

- a) Aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- b) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- c) Proyecto de ejecución visado por colegio profesional competente en el que se reflejen las determinaciones expuestas en el apartado 1 del informe técnico de 21 de abril de 2.005.
- d) Solicitar se y realizarse acta de replanteo de las obras.
- e) Aportarse nombramiento de Arquitecto Técnico.
- f) Aportarse Estudio de Seguridad y Salud. 🗸
- g) Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.

En relación al **parámetro de edificabilidad de la parcela** de referencia y la edificación proyectada, se constata lo siguiente:

-	Edificabilidad Máxima Teórica =	12.402,36 m ² .
-	Edificabilidad Consumida =	12.401,00 m ² .
-	Superficie Construida Sótano =	7.190,20 m ² .
-	Superficie Construida Total =	19.591,20 m ² .

SEGUNDO: Dejar **PENDIENTE** la concesión de licencia de obra mayor para la construcción de dos piscinas de uso colectivo, debiendo de subsanar las deficiencias reflejadas en el informe técnico de fecha 21 de abril de 2.005.

TERCERO: Dar traslado del acuerdo adoptado al interesado."





CONDICIONES ESPECIALES.

Las licencias urbanísticas de obra mayor y de obra menor, se concederán previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- A.- Deberá obrar en el expediente acta de replanteo suscrita por los servicios técnicos municipales.
- B.- Deberán presentar en el plazo máximo de 10 días que dispone el art. 71.1 de la Ley 4/1999, de modificación de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, Memoria justificativa firmada por el Arquitecto redactor del proyecto o Técnico competente, en la que se acredite el cumplimiento de las condiciones estéticas que se establecen en el art. 57 de las NN.SS., y adaptación en su caso de las mismas.

CONDICIONES GENERALES

Las condiciones generales a que se refiere el anterior acuerdo, son las siguientes:

- 1ª Este permiso se otorga sin perjuicio de las atribuciones de Autoridad superior, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicios de terceros u otras autorizaciones administrativas.
- 2ª Antes de empezar las obras y para que la licencia tenga efectividad deberá satisfacerse en la depositaría municipal, la cantidad correspondiente al impuesto de licencia de obras, de cuyo pago se expedirá el correspondiente resguardo acreditativo.
- 3ª Las obras deberán sujetarse estrictamente a lo reflejado en el proyecto técnico obrante en el expediente.
- 4ª Las fachadas, quedan sometidas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el municipio establezca y se situarán en la línea señalada por los técnicos municipales.
- 5ª Las fachadas y paredes que sean visibles desde la vía pública deberán ser, al menos revocadas y encaladas.
- 6ª A lo largo de las fachadas deberá construirse la acera conforme al modelo, anchura y rasante que señalará oportunamente. Tal extremo deberá acreditarse por el Técnico Municipal, revisor de la obra, en la diligencia final correspondiente.
- 7ª Las aguas residuales, por medio de tuberías impermeables y que impidan emanaciones mal olientes, deberán conducirse a la red de alcantarillado.





8ª Durante las obras no podrá interrumpirse el tránsito con ninguna clase de efectos, materiales ni andamios.

Deberán adoptarse las medidas convenientes para la seguridad de los trabajadores y de los transeúntes, y cumplir estrictamente los requisitos de las Leyes sociales en vigor.

En el caso de apertura de calles, y para evitar interrupciones de la circulación rodada, deberá avisarse anticipadamente a la Jefatura del Servicio (Negociado Circulación, Capataz de Servicios, etc.).

- 9ª Todo desperfecto que se ocasione en la calle y vía pública, deberá ser debidamente reparado.
- 10ª La inspección de las obras, en cuanto afecten al Municipio, y las indicaciones referentes a las mismas, irá a cargo de los Servicios Técnicos Municipales.
- 11ª Además de las precedentes, deberán observarse también, estrictamente, las condiciones complementarias que tienen igual carácter de obligatoriedad.
- 12ª La licencia de obra caducará a los seis meses de su concesión si dentro del mencionado plazo no hubiera dado comienzo la realización de la obra amparada por la licencia. Igualmente se declarará caducada la licencia cuando se interrumpan las obras por un plazo superior a tres meses.
- 13ª El incumplimiento de cualquiera de las condiciones que preceden podrá ser sancionado con multa o con paralización de las obras, según acuerde la Corporación.
 - 14^a.- La duración de las obras se estima en un año.

Lo que en ejecución del expresado acuerdo, le traslado a Vd. 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 contencioso-administrativo, administrativa. ΕI recurso podrá ser 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



4325.

en que transcurra un mes desde la interposición del recurso de reposición, si lo hubiere interpuesto potestativamente.

En Mojácar, a 1 de junio de 2.005.

EL SECRETARIO ACCTAL.,

Fdo.: Bartolome Haro Pérez.

Recibí el duplicado: Fecha 02-06-05
Nombre
y Apellidos: CARMEN COPET 20PET
Firmado:
P.O. CARMEN COPET 20PET
D.N.I.: 75.244646-P

MED PLAYA MACENAS, S.L. AVDA. DEL MEDITERRÁNEO, Nº 151. MOJÁCAR (ALMERÍA).



A RELLENAR POR EL INTERESADO

1 ^E APELLIDO	2º APELLIDO	NOMBRE
		MED PLAYA MACENAS S.L
PROFESIÓN	D.N.I. B 62563358	TELÉFONO
DOMICILIO		POBLACIÓN
a ANDA. ME	DITERPLANED 151	MOJACAR

EXPONE:

Que he recibido notificación	de fecha: 16.	05-05	nº registro	salida:	38-81
Requiriéndome: DOCUHÉN	TACION ES	CPTE 10	9/05		
COPIA JUSTIFICANTE				DBRAS	RC2
					_

Por todo lo expuesto anteriormente,

SUPLICA:

Que teniendo por presentada la documentación anteriormente expuesta continúe con la tramitación del expediente en cuestión.

Mojácar, a 2 de JUNIO de 2005 EL SOLICITANTE





URBANISMO-LICENCIAS

Expediente:

109/05

PARCELA RC-2

Promotor:

MED PLAYA MACENAS, S.L.

Asunto:

CONSTRUCCIÓN DE 143 VIVIENDAS Y 185

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SÓTANO.

Emplazamiento:

U.E.-1 DEL SECTOR 1 "MACENAS"

En relación con la solicitud de Licencia de Obras en la parcela arriba referenciada, el técnico que suscribe informa cuanto sigue:

Planeamiento de aplicación.

NN.SS. de planeamiento de Mojácar Modificación Puntual de NN.SS. referente a Normativa Estética y modificaciones posteriores. Plan Parcial Sector 1.

Descripción de las obras.

Las obras proyectadas consisten en la construcción de Nueva Planta de un conjunto edificatorio de 143 viviendas, tres piscinas de uso colectivo y garaje para 185 plazas de aparcamiento.

Antecedentes.

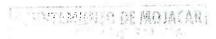
En fecha 9 de mayo de 2005 la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento se acuerda conceder a la mercantil Med Playa Macenas, S.L. licencia de obra mayor para la construcción de 143 viviendas unifamiliares y 185 plazas de aparcamiento en sótano, en la parcela RC-2 de la unidad de Ejecución 1 del Sector 1 "Macenas" CONDICIONADA.

No podrá darse comienzo al inicio de las obras sin que previamente hayan aportado la siguiente documentación:

c) Proyecto de ejecución visado por colegio profesional competente en el que se reflejen las determinaciones expuestas en el apartado 1 del informe técnico de 21 de abril de 2.005.

EXP. 109/05 - MED PLAYA MACENAS, S.L.





. 5564 -

Siendo dichas determinaciones:

- Únicamente en los muros de contención para conformar las plataformas de viviendas o espacios libres se resolverán con muros de piedra vista sin aplacar, ofreciendo el canto visto. Estos muros nunca serán los cerramientos exteriores de las viviendas, que tendrá la consideración de fachadas. Estos muros, al igual que los vallados de parcelas, la altura máxima será de 1,60 metros, debiendo escalonarse adaptándose a la topografía de la parcela.
- No se permiten viviendas bajo rasante ni la solución de patio inglés. El patio de las viviendas tipo C, debe ser fruto de la adaptación de la edificación a la rasante del terreno y nunca como patio excavado.
- Asímismo se prohíbe el cerramiento de vidrio tipo pavés y la formación de hendiduras y molduras en los paramentos exteriores. Se prohíben expresamente las celosías en cualquier material. Los cerramientos de los patios se deberán ajustar a estas determinaciones.
- Las fachadas, vallados de parcelas y medianeras visibles desde la vía pública, serán enfoscadas y pintadas de color blanco cal o encaladas, con acabados lisos en todo el paramento, sin que aparezcan zócalos.
- Igualmente se debe evitar la colocación de muros de contención en el mismo plano de la fachada, dado que la altura de la edificación se mide en cualquier punto y esta vertical sobrepasaría las 2 plantas (8 metros de altura).
- Todos aquellos aspectos no suficientemente explicitados en el anteproyecto presentado deberán adecuarse a los condicionantes impuestos en la Modificación Puntual de NN. SS. referente a Normativa Estética, justificándose suficientemente.







Análisis Técnico.

Examinada la documentación presentada en el Registro de entrada de este Ayuntamiento en fecha 23 de junio de 2005 (nº registro 6.059), se hacen las siguientes observaciones:

 Se recogen las determinaciones realizadas en el informe técnico anterior citado en los antecedentes, debiéndose incorporar dichos ajustes respecto a los parámetros de la Normativa Estética en el Proyecto de Ejecución a presentar antes del comienzo de las obras.

Conclusiones.

A la vista de lo anteriormente expuesto, se informa **FAVORABLE** las determinaciones recogidas en el proyecto respecto a los parámetros de Normativa Estética condicionados en la licencia. Dichos ajustes deberán incorporarse al Proyecto de Ejecución.

Observaciones.

Este informe sólo tiene la consideración de consulta, siendo la licencia la notificada con registro de salida nº 4.325.

En Mojacar, a 26 de julio de 2005

autecto Municipal.

Fdo.: Ismael Rodriguez Pedrosa

ナルナウのドナ





URBANISMO-LICENCIAS

Expediente:

109/05 MED |

Promotor:

MACENAS, S.L.

Asunto:

CONSTRUCCIÓN DE 143 VIVIENDAS Y 185

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SÓTANO.

Emplazamiento:

PARCELA RC-2

U.E.-1 DEL SECTOR 1 "MACENAS"

ANEXO VALORACIÓN DE AVAL

De acuerdo con el artículo 55 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con objeto de garantizar la ejecución de las obras de urbanización pendientes, para efectuar de forma simultánea las obras de edificación referenciadas en la cabecera, deberá ingresar en metálico o constituir aval bancario, la cantidad de 445.522,81 € (cuatrocientos cuarenta y cinco mil quinientos veintidos euros con ochenta y un céntimos).

Es todo cuanto el técnico que suscribe tiene que informar.

En Mojacar, a 21 de octubre de 2005

El Arguntecto Municipal.

Fdo.: Ismael Rodriguez Pédros

CARMEN LOPEZ LOPEZ

75.244.646-P

21-10-2005





A RELLENAR POR EL INTERESADO

CITRUS PLAYA	2° APELLIDO MACKNAS S.L	NOMBRE
PROFESIÓN	D.N.I. B-8436 9990	TELERONO 4.68014
DOMICILIO CI AVDA DEL DOCTOR O	ARCE 14 No	POBLACIÓN MADRID

EXPONE:

L.0 /09/2005

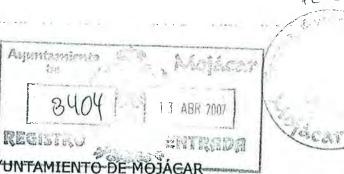
Que he recibido notificación de fecha:	nº registro salida:
Requiriéndome:	
-CAMBIO DE TITULARIDAS	DE PRPYECTO
PROYECTO DE EJXCUCI	ION DE LA PARCELARCE
SECTOR / MACENAS	

Por todo lo expuesto anteriormente,

SUPLICA:

Que teniendo por presentada la documentación anteriormente expuesta continúe con la tramitación del expediente en cuestión.

Mojácar, a/ $\frac{2}{2}$ de $\frac{ABRIL}{ELSOLICETANTE}$ de $\frac{2007}{ELSOLICETANTE}$



Ref. Licencia obras 109/2005

614 1

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOJACAR

En Barcelona, a 9 de enero de 2007.

Da. Marta Martín Martín y D. Agustí Gómez Rahola, mayores de edad, con DNI 46.347.734-C y 46.105.145-N respectivamente, en nombre y representación de la entidad MED MACENAS S.L., con domicilio en Barcelona, Pasaje Llovera, 4 y N.IF. B-62345624, por el presente escrito AUTORIZAMOS el cambio de titularidad a favor de la entidad CITRUS PLAYA MACENAS S.L., con domicilio a estos efectos en Madrid, Avenida del Doctor Arce, 14, y N.I.F. B-84369990, de la Licencia concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Mojácar, mediante acuerdo de fecha 9 de Mayo de 2.005, para la construcción de 143 viviendas y 185 plazas de aparcamiento en sótano, sobre la parcela RC-2 U.E. 1 del Sector 1 "Macenas", del término municipal de Mojácar (Almeria), consintiendo expresamente que todos los derechos y obligaciones dimanantes de dicha licencia se reconozcan a favor de CITRUS PLAYA MACENAS S.L.

Cualesquiera solicitudes, gestiones o trámites sean necesarios para el cambio de titularidad, o la prórroga de la licencia arriba reseñada, serán exclusivamente de responsabilidad, cuenta y cargo de CITRUS PLAYA MACENAS S.L., si bien se autoriza expresamente la presentación de este documento de autorización ante el Excmo. Ayuntamiento de Mojácar (Almería).

Marta Martin Martin

stí Gómez Rahola





A RELLENAR POR EL INTERESADO

UBBAL.	15	77	0
--------	----	----	---

1 APELLIDO CATRUS PLAYA MACENAS S.L	2° APELLIDO	NOMBRE
PROFESION	D.N.I. BBT369970	TELÉFONO 150768014
DOMICILIO CI Avende del Docto: Arco	N°] Y	POBLACIÓN /To-de / To de

EXPONE: EXTE: 109/05/L.0

nº registro salida:	
Edvodic de segunded > Edv	

Por todo lo expuesto anteriormente,

SUPLICA:

Que teniendo por presentada la documentación anteriormente expuesta continúe con la tramitación del expediente en cuestión.

Mojácar, a 31 de 501/6 de 700 f



SOLICITUD APORTACIÓN DOCUMENTOS

REGISTRO DE ENTRADA

wuntamiento Mojáca
8374 2 4 SEP 2007

24-3-57

A RELLENAR POR EL INTERESADO

PROFESIÓN
PROJUTE TO TECNICO
DINI. 27533/77-5

DOMÍCILIO
CI ANDA DE ALMERIA

POBLACIÓN
DOMÍCILIO
CI ANDA DE ALMERIA

Nº27-15

DY639-TURRE

EXPONE:

tate: 109/05/

Que he recibido notificación de fecha:

Requiriéndome:

SOLICITUD DEL ACTO DE RUCLA ATLO É ANICIO DE OGAD

DE 143 VIVIENDAS EN CARCELA RC-2 VRB. 129 7A DE MARCELA

EXPTC 109/05

SE ACONCARA CLANO DE EMPLAZA MICHTO

Por todo lo expuesto anteriormente,

SUPLICA:

Que teniendo por presentada la documentación anteriormente expuesta continúe con la tramitación del expediente en cuestión.

Mojácar, a 24 de SUNTIEMBRE de 2007 EL SOLICITANTE

D. JUAN ANTONIO HERNANDEZ GOMEZ CON NIF 27533177S, EN REPRESENTACION DE CITRUS PLAYA MACENAS S.L CON CIF: B-84369990:

EXPONE:

Que para el inicio de la obra "143 viviendas adosadas en Parcela RC-2 Urbanización Playa de Macenas, Mojácar", proyecto redactado por los arquitectos J. Ferrer Martí, J.M. Aguilo Ratto, Javier Trilla y Javier Claro con Nº de expediente: 109/05.

SOLICITA:

Acta de Replanteo e inicio de la obra. Se acompaña esta solicitud de plano de emplazamiento

Mojácar a 21 de Septiembre de dos mil siete.



MODELOS DE DOCUMENTOS DERIVADOS DE LA LOE (LEY 38/1999)

ACTA DE REPLANTEO E INICIO DE OBRA

La exigencia de este documento viene recogida en los artículos 11.2.f), 12.3.e) de la LOE, que atribuyen respectivamente al Constructor, al Director de Obra y al Director de la Ejecución de la Obra la obligación de proceder a su otorgamiento y firma. Ha parecido conveniente que el Promotor de la obra intervenga en ese Acta a través de una diligencia por la que se da por enterado de su contenido y autoriza el inicio de las obras. Por la pertenencia a la Dirección Facultativa del Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución se ha considerado procedente hacerle también participe de ese documento, en relación con la aprobación del Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo.



Obras a realizar:

143 VIVIENDAS ADOSADAS

Emplazamiento (datos de identificación y localización del solar):

PARCELA RC-2 URBANIZACION PLAYA MACENAS. MOJACAR

Licencia de Obra: (Ayuntamiento, fecha de expedición, expediente nº.:)

EXPEDIDA EN MOJACAR EL 01/06/2005 CON N° DE EXPEDIENTE 109/05

Promotor:

CITRUS PLAYA MACENAS, S.L.

Proyectista:

J. FERRER MARTI/J. M . AGUILO RATTO/JAVIER TRILLA /JAVIER CLARO

Constructor:

DICO HARINSA OBRAS (DHO)

- Delegado:

JOSE CONDE LUQUE

Dirección facultativa:

Director de la obra:

ANTONIO ARRECHEA FUSTER YJOSE M° AMO MORENO

Director de la ejecución de la obra:

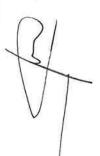
JUAN ANTONIO HERNANDEZ GOMEZ Y JAVIER SANCHEZ ESCOBAR

- Coordinador de seguridad y salud en fase de ejecución:

JOSE HERNANDEZ GOMEZ







En esta fecha, los que suscriben, de acuerdo con la Ley 38/99, de 5 de noviembre, de 17 061. 260 Ordenación de la Edificación, hacen constar que: Se dispone del proyecto de ejecución correspondiente a la licencia de lo bra? 488 El Constructor ha designado al/asume el mismo las funciones de/Jefe de Obra: 2. El Constructor ha realizado el replanteo del perímetro de la edificación proyectada, el cual, una vez comprobado por el Director de la Ejecución de la Obra y verificado por el Director de Obra, resulta ajustado a las características del solar. El Coordinador de Seguridad y Salud ha aprobado el Plan de Seguridad y Salud en el trabajo. El Constructor declara estar en condiciones de iniciar los trabajos contratados.

La Dirección Facultativa, de acuerdo con el Promotor, autoriza el inmediato comienzo de los trabajos.

Y en prueba de conformidad firman la presente Acta de Replanteo y de Inicio de la Obra el día 26 de Mayo de 2006

El Constructor Firmado

DHQ

JOSE CONDE LUQUE

El Director de la Obra Firmado

ARQUITECTO

antonio arrechea fuster

JOSE MARIA AMO MORENO

El Director de la Obra

Firmado

ARQUITECT ϕ TECNICO

JUAN ANT HERNÁNDEZ GÓMEZ

El Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución

Firmado

INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL

JOSE HERNANDEZ GOMEZ

ARQUITECTO, TECNICO

JAVIER SANCHEZ ESCOBAR

Diligencia: Para I hacer constar que el Promotor y el Técnico municipal quedan enterados del contenido de la presente Acta y da su conformidad al inicio de las obras. En MOJÁCAR a 19 de Septiembre de 2007

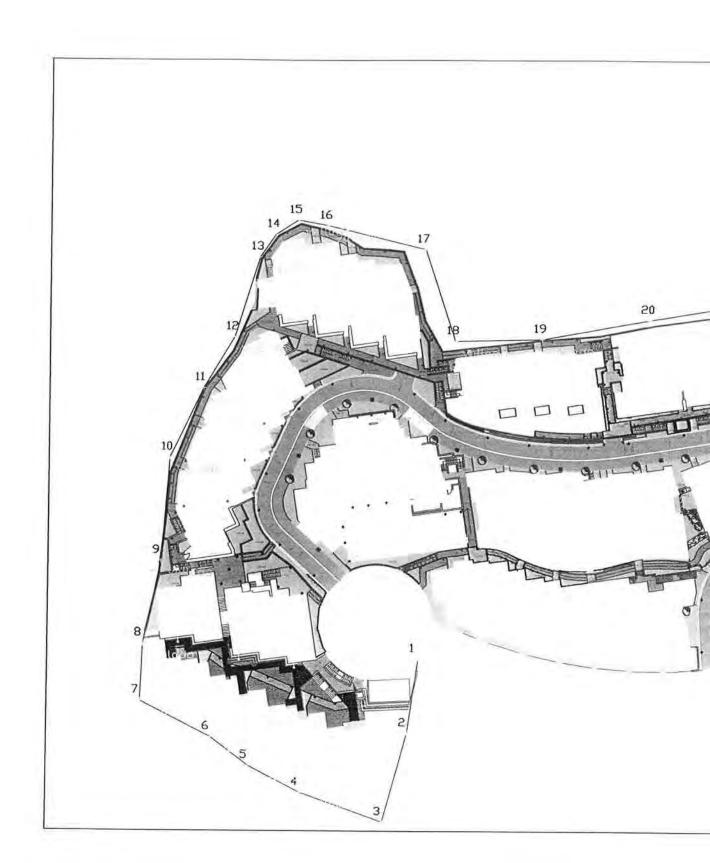
El promotor CITRUS PLAYA MACENAS S.L. RAYMOND H. WARREN Firmado

novepre S.L

El Técnico municipal ARQUITECTO TECNICO RODRIGO SIMON LOPEZ

Firmado





COLEGIO OFICIAL DE PROUTECTOS DE ALMERÍA

ETOTOC CERCERAL

ENTRADA SALIDA 9931

ALMERÍA



ile

Ayuntamiento de Mojácar Area de Urbanismo

04638 – MOJÁCAR (ALMERÍA)

20 2

Asunto:

Paralización Temporal Obras expte. 1061/05

Obras:

143 viviendas en hilera en Urb. Playa Macenas, Sector RC2 / Mojácar

Promotor: CITRUS PLAYA MACENAS S.L.

Almería 7 de Mayo de 2008

A través de la presente tenemos a bien comunicar que por los Arquitectos D. JOSÉ Mª AMO MORENO y D. ANTONIO ARRECHEA FUSTER se ha dirigido escrito a este Colegio comunicando la suspensión temporal de las obras de la referencia (por 2 semanas), contados a partir del 25 de Abril de 2008, a instancias de la Empresa Constructora DHO GRUPO CONSTRUCTOR, circunstancia que ha sido igualmente notificada al promotor y al Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.

De lo que dejamos constancia a los efectos que procedan.

Atentamente

MIGUEL FERNANDEZ GÁZQUEZ SECRETARIO TÉCNICO



Martínez Campos, 29 04002 – ALMERÍA Tfno.: 950 – 231255 – 950 - 280613 / Fax: 950 – 262265 E-mail: secretariatecnica@coaalmeria.com www.coaalmeria.com

De (UIE) E

COLEGIO OFFICIAL DE REQUITEDTOS DE ADMINAS.

RECIS POR SALES 1/200 |
ALLESSA SALES 1/200 |
ALLESSA SALES 1/200 |
ALLESSA SALES 1/200 |

Ayuntamiento de Mojácar Área de Urbanismo 04638 - MOJÁCAR(ALMERÍA)

ASSEST STATE

5615 / Zilin

Asunto:

Suspensión definitiva Obras expte. 1061/05 por suspensión de la actividad

Obras:

143 viviendas en hilera en Urb. Playa Macenas, Sector RC2 de Mojácar (Almería)

Promotor: CITRUS PLAYA MACENAS S.L.

Almería 4 de Junio de 2008

A través de la presente y como continuación de nuestro escrito de fecha 13.05.08. Notificando la suspensión temporal de las obras de la referencia, tenemos a bien comunicar que los Arquitectos: ANTONIO ARRECHEA FÚSTER y JOSÉ Mª AMO MORENO, con fecha 28.05.08. han dirigido escrito a este Colegio comunicando la Suspensión definitiva de las citadas obras, circunstancia que ha sido igualmente notificada al promotor y al Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.

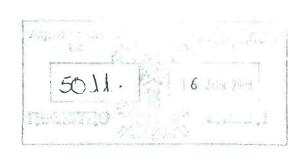
De lo que dejamos constancia a los efectos que procedan.

Atentamente

MIGUEL FERNÁNDEZ GÁZO SECRETARIO TÉCNICO

C- --- A- GENERAL ON GO DE ATTICED.





PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN LICENCIA DE OBRAS

Expediente:

109/05

Promotor:

MED MACENAS, S.L.

Asunto:

CONSTRUCCIÓN DE TRES PISCINAS COMUNITARIAS

PARA 143 VIVIENDAS

Emplazamiento:

PARCELA RC-2, SECTOR 1 "MACENAS", MOJACAR.

Hemos recibido una comunicación del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, notificándonos la suspensión definitiva de la obra de 143 viviendas en hilera en Urb. Playa Macenas, Sector RC2 de Mojácar, a raíz de una comunicación de los Arquitectos D. ANTONIO ARRECHEA FUSTER Y JOSE Mª AMO MORENO.

Por medio de la presente, pongo en su conocimiento que a los efectos de tramitar la licencia referida en el encabezamiento, deberá presentar aclaración del extremo de la SUSPENSIÓN DEFINITIVA, en el plazo de 10 días a contar desde el siguiente al recibo de esta notificación, indicándole de que, si así no lo hiciera, se le paralizará la obra, por incumplimiento de las condiciones exigidas para su ejecución.

En prueba de quedar notificado, sírvase firmar el duplicado de la presente para constancia en el expediente de su razón, consignado la fecha de su recepción.

En Mojácar, a 12 de junio de 2008

LA SECRETARIA

Fdo. María del Mar Martínez Martínez.

MED MACENAS, S.L.

Paseo del Mediterráneo, nº 151 – MOJACAR.

Fdo: Jourse lope 2 Huter 22954305-5

16.06.08



SOLICITUD APORTACIÓN DOCUMENTOS REGISTRO DE ENTRADA A MAY 2008 ENTRADA

A RELLENAR POR EL INTERESADO

C1 /11/) V L/1/	TA MACCINAS > - L	NOMBRE
PROFESIÓN	D.N.I.	TELÉFONO 9680/4
DOMICILIO		POBLACIÓN
C/	N°	

Que he recibido notificación de fecha: Requiriéndome: PRESENTA (ION SUSPENSION DEFINITIVA DE OBARS EXEUDIUNIC Nº 109/2005

Por todo lo expuesto anteriormente,

SUPLICA:

Que teniendo por presentada la documentación anteriormente expuesta continúe con la tramitación del expediente en cuestión.

Mojácar, a 2 V de MAYU de 2.008
EL SOLICITÁNTE



20 Mayo 2008

Registro de Entrada Ayuntamiento de Mojacar Plaza del Ayuntamiento 1 04638 MOJACAR ALMERIA

Ref: Obra de 143 viviendas adosadas

en parcela RC.2. Urbanización Playa Macenas. Mojacar. Almería

Propiedad: Citrus Playa Macenas S.L.

REF: LICENCIA Nº 109/2005

Asunto: Suspensión Definitiva de obras



De la obra de referencia, propiedad de Citrus Playa Macenas S.L. que comenzó el pasado mes de Septiembre de 2007, siendo la Empresa Constructora DHO Grupo Constructor,

Le comunicamos LA SUSPENSIÓN DEFINITIVA hasta nuevo aviso de reapertura de dicha obra desde el 9 de Mayo 2008, a iniciativa de la Empresa Constructora, para que conste a los efectos oportunos.

Antonio Arrechea Fúster

Wued

Arquitecto Director de la Obra

Javier Sánchez Escobar

Aparejador, Dirección Facultativa

José Mª Amo Moreno

Arquitecto Director de la Obra

Juan Antonio Hernández

Aparejador, Dirección Facultativa