



## FIGURA DE PLANEAMIENTO GENERAL

MP-47

### FIGURA DE PLANEAMIENTO

- Modificación de límites de la U.A. 4.

### DESCRIPCIÓN

- Modificación de límites de la U.A. 4, de las NN.SS. de Mojácar.
- Promotor: Construcciones Mojácar, S.L.

### EMPLAZAMIENTO

- Unidad de Actuación 4 de las NN.SS., paraje "El Albardinar", playa de Mojácar, Mojácar.

### TRAMITACIÓN

- Aprobación Definitiva: 13/03/2001 -Comisión Provincial de Urbanismo - J.A.
- Publicación: B.O.P. 26/09/2001

### OBJETO - RESUMEN

- División de la U.A. 4 en tres nuevas denominadas U.A. 4(a), U.A. 4(b) y U.A. 4(c) y establece el procedimiento de desarrollo de la U.A. 4(a) mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización.

### CONTENIDO

- Publicación B.O.P., nº 187, de fecha 26/09/2001
- Copia notificación acuerdo de Comisión de Gobierno de A.I., de fecha 16/11/2000.
- Copia de la revisión de oficio 03/02 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, de fecha 18/09/2002, con nulidad de Plenos de fechas 26/09/2001 y 27/05/2002.
- Documentación técnica y planos

### OBSERVACIONES

- Modificación con revisión de oficio 03/02 de fecha 18/09/2002 por la que se anulan los acuerdos de los plenos del Ayuntamiento de Mojácar:
  - Pleno 26/09/2001 (División UA-A)
  - Pleno 27/05/2002 (E.D de la UA-4a)

Se advierte que de optar por la presentación del recurso de reposición, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso, de acuerdo con lo que establece el artículo 116.2 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, citada.

**TIEMPO DE PAGO:** La multa deberá hacerse efectiva dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su firmeza. Vencido este plazo de pago voluntario sin haberla satisfecho se llevará a cabo su exacción por el procedimiento de apremio con el 20 por 100 de recargo, intereses de demora y costas.

**LUGAR Y FORMA DE PAGO:** En la Caja de la Tesorería Municipal, los días hábiles de lunes a viernes de 9,00 a 13,00 horas, utilizando el impreso para ello establecido.

Los expedientes correspondientes obran en la Unidad de Sanciones del Área de Protección Ciudadana y Tráfico de este Excmo. Ayuntamiento.

Lo que se publica para conocimiento de los interesados. Almería, 10/09/2001.

EL ALCALDE-PRESIDENTE ACCTAL., Juan Carlos Pérez Navas.

6615/01

**AYUNTAMIENTO DE BENAHADUX****BANDO****SOBREACTIVIDADES INCLUIDAS EN LA LEY DE PROTECCION AMBIENTAL**

El Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento.

**HACE SABER:** Por D. SEBASTIAN URRUTIA CARREÑO se solicita licencia municipal para el ejercicio de la actividad de ADAPTACION DE LOCAL CAFE-BAR MUSICAL en la calle Sevilla s/n bajo de este municipio.

Lo que en cumplimiento de lo establecido en el art. 13 del Reglamento de Calificación Ambiental de 19 de diciembre de 1995, se hace público, para que los que pudieran resultar afectados de algún modo por la mencionada actividad que se pretende instalar, puedan formular las observaciones y reparos pertinentes, en el plazo de VEINTE DIAS, a contar desde la fecha del presente edicto. El expediente se halla de manifiesto en la Secretaría del Ayuntamiento, por el mismo espacio de tiempo.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Benahadux, diecisiete de septiembre de 2001.

EL ALCALDE, Antonio José Ros Castellón.

2764/01

**AYUNTAMIENTO DE MOJACAR****ANUNCIO**

La Comisión de Gobierno con carácter extraordinario y urgente, celebrada el día 13/03/01, acordó aprobar definitivamente la modificación de límites de la Unidad de Actuación nº 4, de las NN.SS. de Mojácar, promovido a instancia de la mercantil CONSTRUCCIONES MOJACAR, S.L.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá ser recurrido 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 de publicación del presente edicto, advirtiéndose que si se interpone el recurso de reposición no podrá interponer recurso contencioso administrativo hasta que aquél 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 contencioso administrativa. El recurso contencioso administrativo, podrá ser interpuesto directamente ante el orden Jurisdiccional contencioso-administrativo, el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Almería, en el plazo de dos meses, a contar desde aquél en que reciba, la notificación expresa del recurso de reposición o desde la fecha en que transcurra un mes desde la interposición del recurso de reposición, si lo hubiere interpuesto potestativamente.

Mojácar, 10 de abril de 2001.

EL ALCALDE, Salvador Esparza Pedrol.

5944/01

**AYUNTAMIENTO DE PULPI****EDICTO**

María Dolores Muñoz Pérez, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de la Villa de Pulpí (Almería).

**HAGO SABER:** Que por la mercantil EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS NAVARRO, S. L., ha sido presentada Licencia de Apertura de Establecimientos para legalización y regularización de explotación porcina existente en paraje de la Hoya.

A la vista del Art. 16 del Reglamento de Informe Ambiental aprobado por Decreto de la Junta de Andalucía 153/1996, de 30 de abril, se expone al público por plazo de VEINTE DIAS contados a partir del día siguiente al de la inserción del presente en el B.O.P., podrá ser examinado el expediente por cualquier persona y formular las alegaciones que procedan.

Lo que se hace público para general conocimiento en Pulpí, a catorce de agosto de dos mil.

LA ALCALDESA, María Dolores Muñoz Pérez.

6384/01

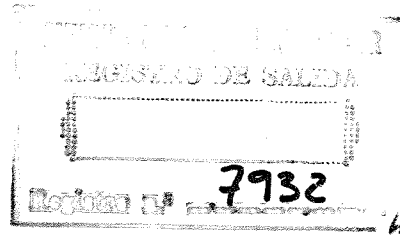
**AYUNTAMIENTO DE SORBAS****ANUNCIO DE LICITACION**

La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Sorbas (Almería), en sesión ordinaria celebrada el día 4 de septiembre de 2001, acordó aprobar el expediente de contratación que ha de regir la subasta de la «Obra de Climatización del Teatro Villaespesa (1ª y 2ª fase), conforme al proyecto redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Francisco Carreño Domínguez y correspondiente a las obras



Ayuntamiento de  
**Mojácar**  
SECRETARIA

AOP



NOTIFICACIÓN  
Acuerdo Comisión de Gobierno  
16/11/2000  
Página 1 de 2

Pongo en su conocimiento que la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar, en Sesión de carácter Extraordinaria y urgente, celebrada el día 16/11/2000, se adoptaron entre otros el siguiente acuerdo que literalmente se transcribe:

#### **4.-) MODIFICACIÓN LÍMITES U.A.-4**

Visto los Proyectos de Modificación de Límites de la U.A. Nº 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Mojácar, promovidos por CONSTRUCCIONES MOJÁCAR, S.L., VIACOBAR, S.L. y DIEGO GARCÍA MONTOYA, los cuales contienen las determinaciones que prescribe el Artº 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con el 146 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y que han sido informados favorablemente por los Técnicos municipales.

Hallado conforme, en armonía con lo preceptuado en los Artículos 145 y 146 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, por unanimidad de los Sres. Concejales asistentes, se acuerda:

**PRIMERO.-** Aprobar inicialmente la Modificación de Límites de la U.A. Nº 4 de las Normas Subsidiarias de Mojácar, condicionado a:

Deberán aportar en el plazo de 10 días, que dispone el art. 71.1 de la Ley 4/1999 de modificación de la Ley 30/1982 de 26 de noviembre, la siguiente documentación:

- Acreditación de propiedad de los terrenos.

**SEGUNDO.-** Someter los expedientes a información pública por el plazo de quince días, mediante anuncios que se insertarán en el Boletín Oficial de la Provincia y en el periódico "La Voz de Almería", citándose personalmente a los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación.

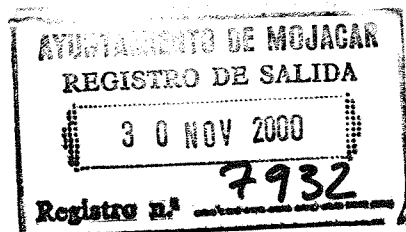
**TERCERO.-** Dar traslado del presente acuerdo a los interesados.

Lo que en ejecución del expresado acuerdo, le traslado a Ud, para su conocimiento y efectos, significándole que el presente acuerdo, pone fin a la vía administrativa, y podrá ser recurrida potestativamente en reposición ante el mismo órgano que ha dictado el presente acuerdo. El plazo para interponer el recurso será de un mes, contado desde la fecha en que reciba la notificación, advirtiéndole que si interpone el recurso de reposición no podrá interponer recurso contencioso administrativo hasta que aquel haya sido resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio administrativo. Transcurrido un mes, desde la interposición del recurso de reposición sin que se notifique su resolución se entenderá



Ayuntamiento de  
**Mojácar**  
SECRETARIA

AOP



NOTIFICACIÓN  
Acuerdo Comisión de Gobierno  
16/11/2000  
Página 2 de 2

desestimado por silencio administrativo y quedará expedita la vía contenciosa administrativa. El recurso contencioso-administrativo, podrá ser interpuesto directamente ante el orden jurisdiccional contencioso administrativo, el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Almería, en el plazo de dos meses, a contar desde aquél en que reciba la notificación expresa del recurso de reposición, o desde la fecha en que transcurra un mes desde la interposición del recurso de reposición, si lo hubiere interpuesto potestativamente.

En Mojácar (Almería), a 29 de noviembre de 2000.  
La Secretaria Acctal.

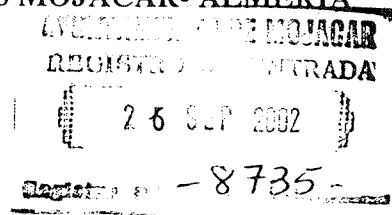


Recibi el duplicado:
Fecha: _____
Hora: _____
Firmado: <u>Trinidad Flores</u>

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

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCIA Consejería de Obras Públicas y Transportes	
	20 SET. 2002	NUMERO 2426
	DELEGACION PROVINCIAL	
	ALMERIA	

SR. ALCALDE- PRESIDENTE  
AYUNTAMIENTO DE MOJACAR  
04638 MOJACAR- ALMERIA



Ntra. Ref. : URB/BTT.  
Fecha: 18 /09/02.  
Asunto: Revisión de Oficio 03/02.

De conformidad con el apartado 1 del artículo 102 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por parte de esta Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con el presente escrito se procede a Instar la Declaración de Oficio de la Nulidad del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Mojácar, de 26 de septiembre de 2001, en el que se acordó Aprobar Definitivamente la Modificación de Límites de la Unidad de Actuación nº 4 de las NN.SS de Mojácar, promovido a instancia de la mercantil CONSTRUCCIONES MOJACAR, S.L y la Declaración de Oficio de Nulidad de la Aprobación Definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Mojácar de 27 de mayo de 2002, del Estudio de Detalle de la UA 4 a) promovido a instancia de la mercantil CONSTRUCCIONES MOJACAR, S.L.

**HECHOS:**

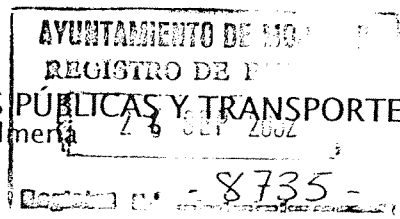
**13 de marzo de 2001:** La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Mojácar aprueba definitivamente la Modificación de Límites de la Unidad de Actuación nº 4, de las NN.SS de Mojácar. Dicha modificación consistía en la división de la UA 4 en 3 subunidades, UA-4 a), UA-4 b) y UA-4 c); Estableciéndose que la UA-4 a) se desarrollaría mediante Estudio de Detalle. Dicha Modificación aparece publicada en el B.O.P el 26 de septiembre de 2001.

Las NN.SS de Mojácar de 29 de mayo de 1987 recogen en su apartado 1º-II lo siguiente:

*"...Dentro del Suelo Urbano, y según figura en plano 2.1 Costa de Mojácar, Suelo Urbano, se delimita una zona que se desarrollará mediante Planes Especiales de Reforma Interior y Pertinentes Proyectos de Urbanización, que garanticen la infraestructura y las dotaciones de equipamiento comunitario previstas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento".*

Dicha delimitación incluye dentro de su ámbito, entre otras, la Unidad de Actuación nº 4, perteneciente al Suelo Urbano de Mojácar Playa, dentro del núcleo





denominado Cruce- Parador, situada al norte del Parador Nacional, "Reyes Católicos", entre el Suelo Urbano consolidado y la UA 5.

Hay que tener en cuenta que la Resolución de Aprobación Definitiva de las NN.SS de Mojácar recogió como figura para el desarrollo de todas las UUAA la de **Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización**, el establecimiento de otras figuras distintas SOLO ES POSIBLE MEDIANTE LA MODIFICACION DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL (NN.SS), por lo que la aprobación del expediente de Modificación de Límites de la UA-4 es contrario a Ley.

Con fecha 12 de abril de 2002 aparece publicada en el BOP la aprobación inicial del estudio de Detalle respecto de la UA 4, con objeto del desarrollo de la Unidad de Actuación 4-a) en ejecución del acuerdo adoptado en Comisión de Gobierno de fecha 13 de marzo de 2001.

Existe un informe del arquitecto municipal, de 19 de diciembre de 2001, en relación a la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación nº 4 de las NN.SS en el que textualmente dice: *"...No procede la APROBACION INICIAL del Estudio de Detalle de referencia, debiéndose desarrollar la UA-4.a), mediante PERI, y proyecto de Urbanización, debiéndose ceder para zonas libres el porcentaje del 11, 69% de la superficie de la citada unidad"*.

Con fecha 16 de abril de 2002, se le requiere al Ayuntamiento de Mojácar, en virtud de los artículos 64 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y 215 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (Decreto 2568/1986 de 28 de noviembre) que amplíe información respecto del acuerdo que se cita en la publicación de 12 de abril de 2002; **Ya que no consta en esta Delegación el desarrollo por PERI de la UA 4, tal y como se establece en las NN.SS de Planeamiento de Mojácar.**

Con fecha 7 de junio de 2002, tiene entrada en esta Delegación Provincial certificado del acuerdo de Pleno celebrado en el Ayuntamiento de Mojácar el 27 de mayo de 2002, por el que se APRUEBA DEFINITIVAMENTE el Estudio de Detalle de la UA-4 a) de las NN.SS de Mojácar.

La delimitación de las Unidades de Ejecución se regula en los arts. 145 y 146 de la Ley 1/97 de Andalucía sobre disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; En dichos arts. se regulan, tanto los requisitos como el procedimiento para la delimitación y división de Unidades de Ejecución, **NO ASIGNANDO** en modo alguno competencias para fijar los instrumentos de desarrollo, al estar estos recogidos en el Planeamiento General.

Viendo lo anterior es fácil llegar a la conclusión de que el acuerdo de Aprobación Definitiva de Modificación de Límites de la Unidad de Actuación nº 4 de las NN.SS de Mojácar que se pretende revisar es **NULO DE PLENO DERECHO**, ya que se trata de *"actos expresos o presuntos contrarios al Ordenamiento Jurídico por los que se adquieran facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos"*



*esenciales para su adquisición*”: art. 62.1.f) de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Procede instar, según lo establecido en el art. 102.1 de la Ley 30/92 de R.J.A.P.-P.A.C, al Ayuntamiento de Mojácar, a la DECLARACIÓN DE OFICIO DE LA NULIDAD DE LA MENCIONADA ACTUACIÓN.

Teniendo en cuenta que el Estudio de Detalle de la UA 4 a) se redacta y aprueba en ejecución del acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno celebrada el 13 de marzo de 2001, que estableció el desarrollo de la UA-4 a) mediante E.D y Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización, la Revisión de Oficio a la que se insta en este escrito afectaría también a la Aprobación Definitiva del E.D de la UA 4 a).

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**Primero.-** El artículo 302 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, establece que *“las entidades locales podrán revisar de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo dispuesto en los artículos 109 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo”*, (la revisión de oficio está hoy regulada por los artículos 102 a 106 de la Ley 30/92, de 16 de noviembre, aplicable a las Entidades Locales, según su artículo 2.1.c).

**Segundo.-** El artículo 102.1 de la Ley 30/1992, de 16 de noviembre, Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, dispone que *“Las Administraciones Públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud del interesado, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u Organo Consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, declararán de oficio nulidad de los que hayan puesto fin a la vía administra o que no se hubieran recurrido en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 62.1”*.

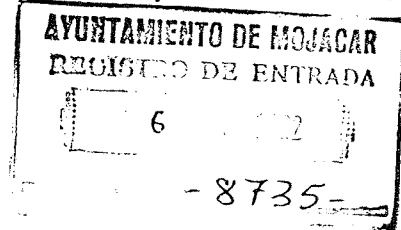
Continúa este art. en su apartado 5, diciendo: *“Cuando el procedimiento se hubiera iniciado de oficio, el transcurso del plazo de tres meses desde su inicio sin dictarse resolución, producirá la caducidad del mismo. Si el procedimiento se hubiera iniciado a solicitud del interesado, se podrá entender la misma desestimada por silencio administrativo”*.

**Tercero.-** El artículo 62.1.f) dispone que *“ Los actos expresos o presuntos contrarios al Ordenamiento Jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición” son Nulos de Pleno Derecho.*



Cuarto.- El Decreto 77/1994, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen, modificado por el Decreto 22/1995 y 102/1999, artículo 12.

En virtud de lo expuesto,



**SE SOLICITA:**

Que tenga por solicitada la nulidad del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Mojácar de 26 de septiembre de 2001, en el que se acordó aprobar definitivamente la Modificación de Límites de la Unidad de Actuación nº 4 de las NN.SS de Mojácar, promovido a instancia de la mercantil CONSTRUCCIONES MOJACAR, S.L y la de la Aprobación Definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Mojácar del 27 de mayo de 2002, del estudio de detalle de la UA 4 a) promovido a instancia de la mercantil CONSTRUCCIONES MOJACAR, S.L

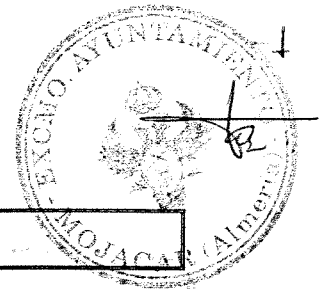
Si transcurrido el plazo de tres meses que establece el art. 102.5 de la Ley 30/92, no se hubiese iniciado el procedimiento por parte del Ayuntamiento, se entenderá desestimado por silencio administrativo, por lo que al tratarse de un acto que pone fin a la vía Administrativa, se podrá proceder en el plazo de seis meses, según establece el art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, a la interposición de Recurso Contencioso Administrativo contra la desestimación del Ayuntamiento.

Almería 18 de septiembre de 2002.

EL DELEGADO PROVINCIAL  
  
Francisco Espinosa Gaitán.







## MEMORIA

Registro n.º 1468-

### 1. ANTECEDENTES.

Se redacta la presente Modificación de Límites y División de la Unidad de Actuación nº 4 a propuesta de la mercantil CONSTRUCCIONES MOJACAR S.L., C.I.F. nº B-04013017, y domicilio social en Paseo del Mediterráneo nº 74 de Mojácar (Almería), representada por D. Francisco Flores Ruiz, con D.N.I. nº 27.158.267-F. Como solución de desarrollo de una porción de terreno situado entre suelo urbano consolidado, estableciendo los mecanismos de planeamiento, gestión y ejecución proporcionales al resto de la U.A.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería en sesiones de fechas 29 de Mayo y 23 de Diciembre de 1.987.

En Suelo Urbano las NN.SS. delimitan unidades de actuación a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior y Proyectos de Urbanización.

En sesión de Pleno del Ayuntamiento de Mojácar de fecha 25 de Febrero de 1.998 se aprobó definitivamente una modificación de límites de la U.A. nº 4 que tenía por objeto excluir de la misma, parcelas consolidadas por la urbanización y edificación que son limítrofes con los terrenos que nos ocupan.

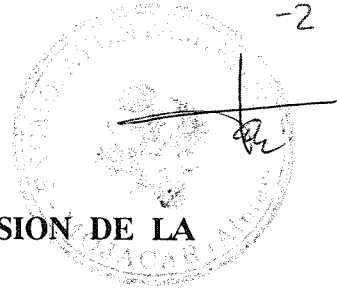
Las Normas Subsidiarias de Mojácar se aprobaron con el marco de la Ley del Suelo del año 1.976, y permanecen vigentes hasta la fecha sin adaptarse a las distintas leyes que se han promulgado con este periodo, tales como Ley 8/1.990 de 25 de julio, sobre Reforma del régimen urbanístico y valoraciones, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana R.D.L. 1/1.992 de 26 de Julio (Actualmente Ley 1 /1.997 de 18 de Junio por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana en la Comunidad Autónoma Andaluza tras la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1.997) y la Ley 6/1.998 de 13 de Abril sobre el Régimen del suelo y valoraciones.

Estas normas, en algunos preceptos, resultan disconformes con las leyes actuales dando lugar a incoherencias legales en cuanto a los derechos y obligaciones de los propietarios de suelo y gestión.

La porción de suelo objeto del presente documento tiene una superficie total de 10.310 m<sup>2</sup> y limita con el suelo urbano consolidado en los linderos Norte, Sur y Oeste y con la calle Cordoba por el Este, por donde tiene el acceso principal.

DILIGENCIA: La presente memoria ha sido revisada y comprobado que la presente actuación ha sido aprobada DEFINITIVAMENTE por el Consejo de Gobierno de Pleno en sesión de fecha 13 de marzo de 2001 Mojácar, a 04 de abril de 2001.

El Secretario, Central



**2. OBJETO DE LA MODIFICACION DE LIMITES Y DIVISION DE LA U.A.-4.**

El objeto de la presente Modificación de Límites y División de U.A. es facilitar su desarrollo, creando tres nuevas Unidades de Actuación denominadas U.A-4.(a), U.A-4.(b) y U.A-4.(c). Y estableciendo el desarrollo de la U.A.-4(a) mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización, que posibiliten la cesión y ejecución de los espacios destinados a Zonas Libres (Z.L.) y viales.

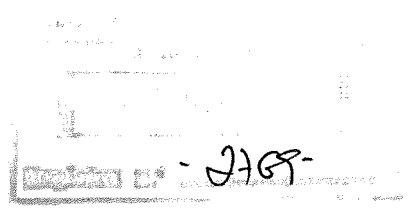
Se respetan las determinaciones de las Normas en cuanto a la ordenación de viales y situación de zonas libres, ajustándose a su contenido, y cuantificándose las cesiones con arreglo a lo establecido en el anexo al Reglamento de Planeamiento, homogeneizando las cesiones en Zonas Libres (Z.L.) como suma de todas las que les correspondería en un desarrollo del planeamiento, según la previsión de las NN.SS.

**3. JUSTIFICACION LEGAL.**

La presente Modificación de Límites y División de la U.A. nº 4 de las NN.SS. se redacta al amparo de lo dispuesto en el art. 146 de la Ley 1/1.997 del suelo y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Al respetar las determinaciones de las Normas Subsidiarias en su integridad, no existe cambio de calificación ni aumento de aprovechamientos.

La ordenanza de aplicación no varía con respecto a lo previsto en las NN.SS. siendo la Ordenanza nº 3 U-3(II), para el suelo residencial privado, y la Ordenanza nº 5 U-5 ZL, para los espacios libres, con los parámetros que se expresan a continuación.



34.3. Norma particular de la zona U-3.- Ordenanza nº 3:  
Ensanche semiextensivo.

34.3.1.- Definición.

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

34.3.2.- Ordenación.

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

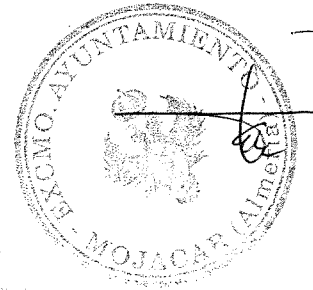
*EE*

34.3.3.- Usos y compatibilidades.

USO PREFERENTE: Vivienda Unifamiliar.

COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	NO PERMITIDO	PERMITIDO SOLO EN P. BAJA	PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN P. BAJA O EDIF. EXCLUSIVO	PERMITIDO EN EDIF. EXCLUSIVO D OTRO USO
VIVIENDA COLECTIVA	X					
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL			X			
TALLERES ARTESANOS			X			
OFICINAS			X			
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO					X	
ASISTENCIAL Y SOCIAL					X	
ESCOLAR					X	
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					

*JH 69.*



#### 34.3.4.- Densidad máxima.

La que resulta de las condiciones de edificación.

#### 34.3.5.- Condiciones de edificación.

- a) Parcela edificable: La que tenga la consideración de solar con superficie neta mínima de:
1. Para viviendas unifamiliares aisladas o adosadas:
    - Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>. No obstante se respetarán las parcelaciones y segregaciones existentes debiéndose acreditar éstas mediante prueba documental y previo reconocimiento del Ayuntamiento.
    - Ocupación máxima: 30 % en planta baja y en planta alta 75 % de lo construido en planta baja.
    - Número de plantas: 2 plantas.
    - Retranqueos: 3 metros a linderos y 5 metros a viales con tratamiento de fachada en todo el perímetro.
  2. Para viviendas agrupadas:
    - Parcela mínima: 3.000 m<sup>2</sup>.
    - Ocupación: Planta baja: 30 %.  
Planta alta: el 75 % de lo ocupado en planta baja.
    - Número de plantas: 2 plantas.
    - Retranqueos: 3 metros a linderos y 5 m. a viales con tratamiento de fachada en todo el perímetro.
- b) Aprovechamiento máximo: el definido por la ocupación máxima y la altura máxima permitida.
- c) Los espacios libres perimetrales se ocuparán con jardinería. La altura máxima de setos y vallas opacas será de 1,6 metros.
- d) Solo se admitirán segregaciones en las parcelas afectadas por licencias de construcción anteriores, siempre que las fincas o parcelas resultantes (construidas o no) cumplan con las determinaciones de las presentes normas, previa su autorización por el Ayuntamiento.
- e) Cuando el uso sea hotelero se permiten tres plantas pero sin que ello suponga un aumento del aprovechamiento máximo definido en el párrafo b) anterior.

#### 34.6. Espacios libres (ZL).

##### 34.6.1. Definición.

El sistema de espacios libres en suelo urbano está integrado por los parques públicos, áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, además de los parques deportivos, con posibilidad de instalar ferias y otras instalaciones análogas.

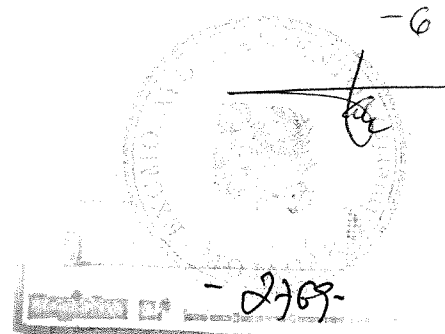
##### 34.6.2. Ordenación.

Uso preferente = Verde y deportivo.

Se podrá autorizar exclusivamente la edificación de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, instalaciones deportivas descubiertas, casetas de instalaciones, quioscos, etc., así como la provisional de casetas e instalaciones de feria, plazas de toros portátiles, escenarios, etc. Se autorizará asimismo la construcción de monumentos y la instalación de elementos de señalización y mobiliario urbano.

##### 34.6.4. Condiciones de edificación.

- a) Ocupación máxima: 0,05 %.
- b) Altura y máximo número de plantas: 1 planta – sin limitación de metros.
- c) Retranqueos: Mínimos de 5 metros.
- d) Aprovechamiento máximo: Se considera que los usos permitidos no tienen aprovechamiento lucrativo, por lo que no se señalan otros límites que la ocupación máxima y la altura máxima permitida, entendiéndose que aunque el aprovechamiento teórico haya sido transferido las parcelas resultantes cedidas al Ayuntamiento pueden ser edificadas hasta los límites antedichos.
- e) Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado. Las construcciones e instalaciones, provisionales o no, evitarán afectar la jardinería y/o el arbolado que exista.



USO PREFERENTE: VERDE Y DEPORTIVO.

7

2789-

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 EDIF. EXCLUSIVO D OTRO USO
VIVIENDA COLECTIVA		X				
VIVIENDA UNIFAMILIAR		X				
HOTELERO		X				
COMERCIAL		X				
TALLERES ARTESANOS		X				
OFICINAS		X				
INDUSTRIAL COMPATIBLE		X				
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES		X				
SANITARIO		X				
ASISTENCIAL Y SOCIAL		X				
ESCOLAR		X				
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					



#### 4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION Y DIVISION DE LA U.A.-4.

Como hemos comentado anteriormente con el presente documento se pretende facilitar el desarrollo de la Unidad de Actuación, acortando los plazos de tramitación administrativa sin menoscabo de las cesiones obligatorias y de la ejecución de las obras de urbanización.

En definitiva se trata de sustituir el documento de planeamiento previsto en las NN.SS. -P.E.R.I.-, por un Estudio de Detalle a desarrollar según lo dispuesto en el artículo 91.de la Ley del Suelo, manteniendo la ordenación establecida y asegurando la conexión con los viales, servicios generales y zonas libres colindantes.

#### 5. CUADRO DE SUPERFICIES.

A efectos de cálculo de la superficie de las cesiones se estima en cuarenta y cinco (45), el número de viviendas a desarrollar dentro de la U.A.-4(a).

- Superficie de la U.A.-4(a) .....	10.310,00 m <sup>2</sup>
CESIONES:	
- Zonas Libres Z.L. (10 % s/10.310) .....	1.031,00 m <sup>2</sup>
- Docente (10 m <sup>2</sup> / viv.) .....	450,00 m <sup>2</sup>
- Servicios de interés Público y Social (2 m <sup>2</sup> c./ viv.) .....	90,00 m <sup>2</sup>
SUMA .....	1.571,00 M <sup>2</sup>
- Viales .....	444,00 m <sup>2</sup>
TOTAL CESIONES .....	2.015,00 M <sup>2</sup>
SUELO URBANO RESIDENCIAL (U-3) .....	8.295,00 M <sup>2</sup>

La suma de la superficie destinada a cesiones (1.571,00 m<sup>2</sup>), se materializará homogeneizándolas como zonas libres.

2109-



*[Handwritten signature]*  
- 2768 -

## 6. RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Del total (45) de plazas de aparcamiento, 23 se situarán al aire libre, anejas a la red viaria.

Se reservará una plaza de aparcamiento para usuarios minusvalidos, que supone más del dos por ciento del total, con una superficie rectangular de 3,60 x 5,00.

El resto de las plazas de aparcamiento se situarán en el interior de las parcelas, en una relación de una plaza por vivienda, lo que haría un total de al menos 68 plazas, superior al requerido.

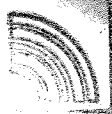

## 7. SISTEMA DE ACTUACION Y TRAMITACION.

La Unidad de Actuación U.A.-4(a) se desarrolla por el Sistema de Compensación, mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización que aseguren la conexión con las redes municipales de servicios.

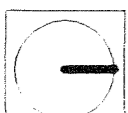
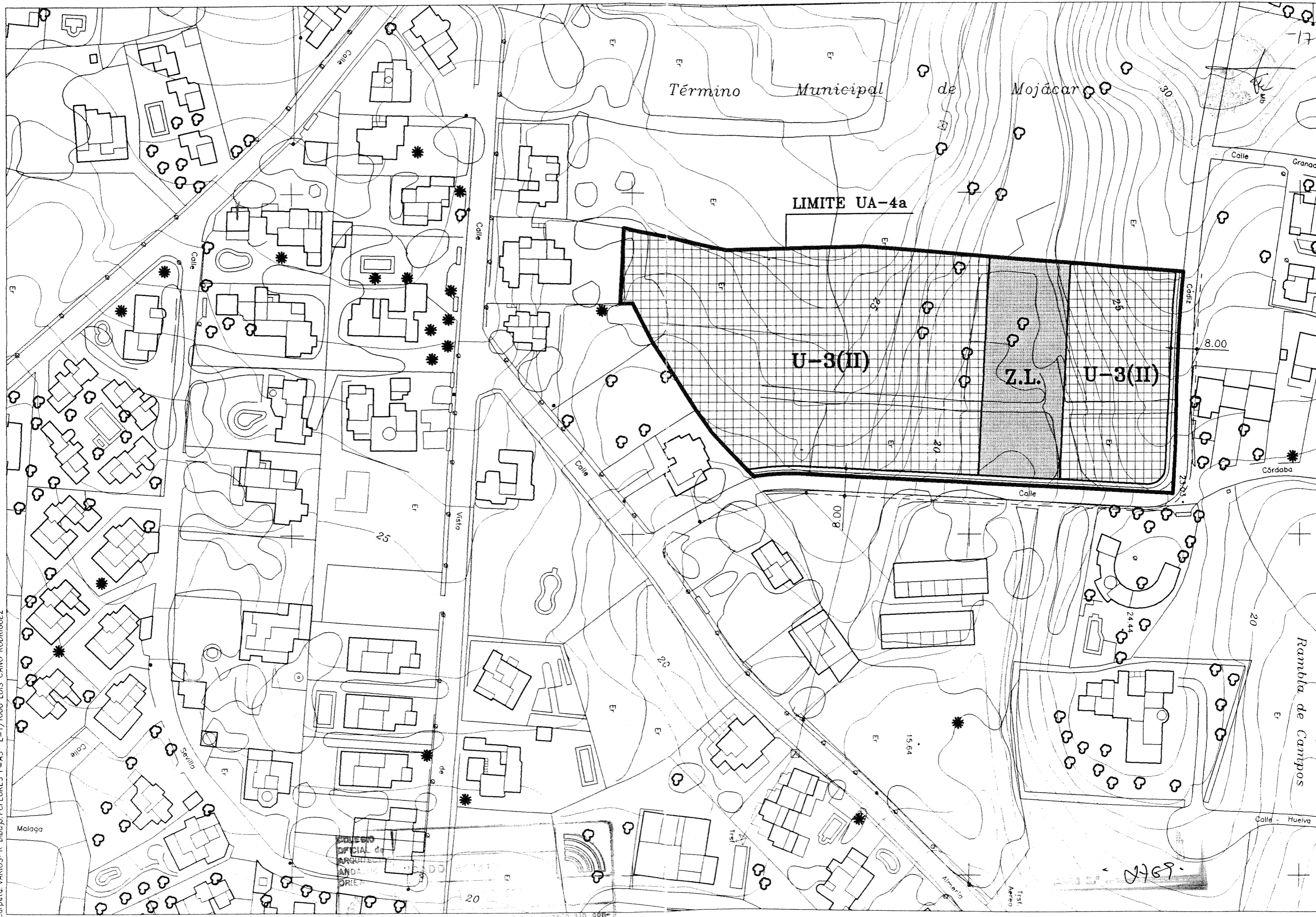
La tramitación del presente documento se realizará según lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Mojácar, Mayo de 2.000

*[Handwritten signature]*

INLECIDO		
OFICIAL de		
ARQUITECTO		
ANDA DON		
ORIENTA		
		
delegado		
ALMERIA		

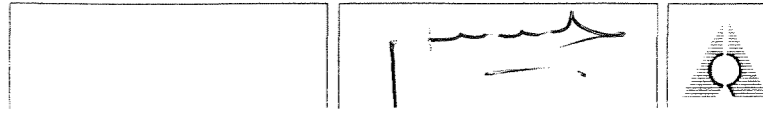
Fecha: Jun 2000 Carpeta: VARIOS-R Dibujo: F.FLORES F=A3 E=1/1000 LUIS CANO RODRIGUEZ

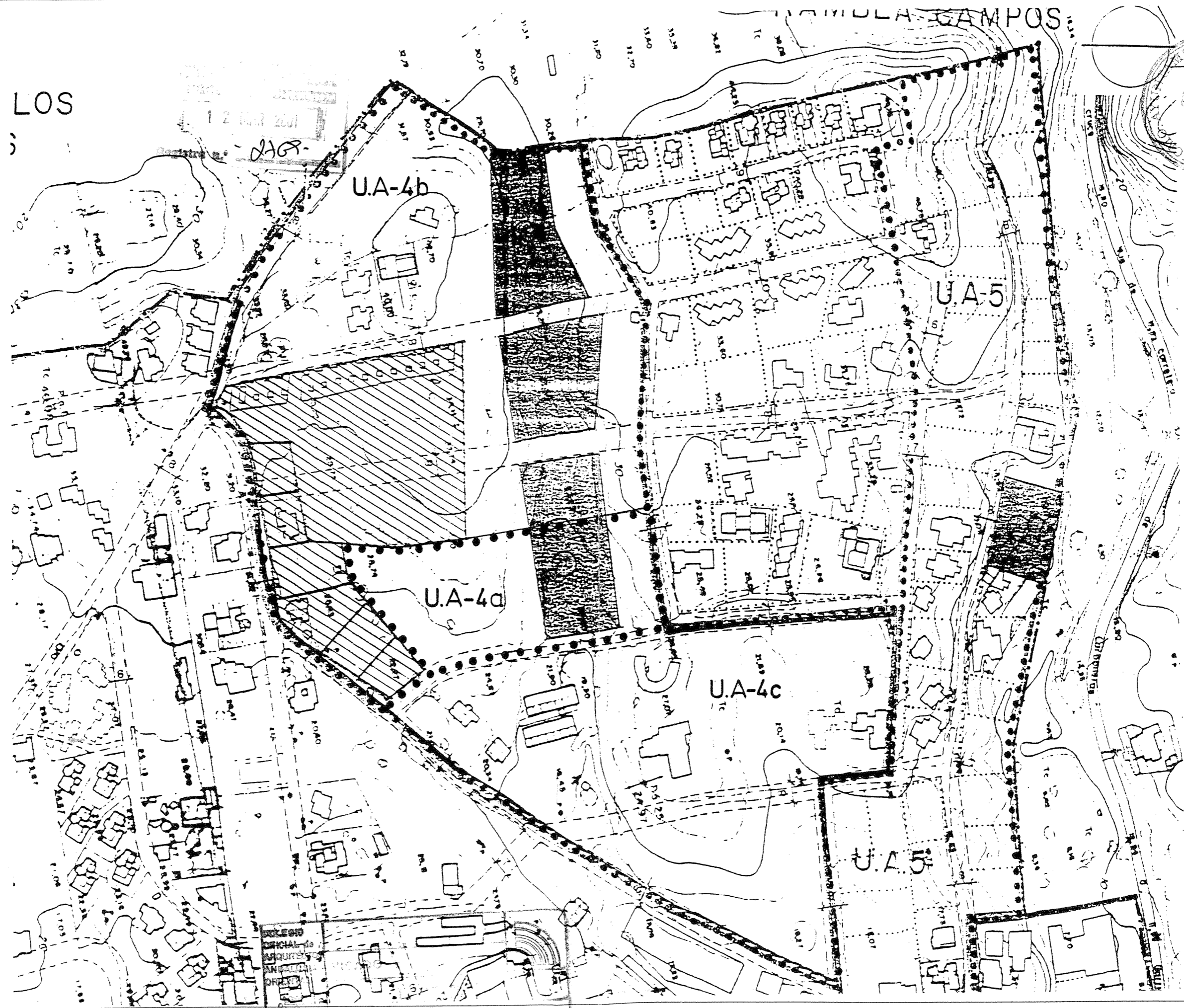


MODIFICACION DE LIMITES UA-4 NM.SS. MOJACAR  
 PO3 PROPUESTA DE ORDENACION

RAMBLA CAMPOS. MOJACAR. (ALMERIA)  
 1:1000 MAYO - 00 00.023

PROMOTOR : CONSTRUCCIONES MOJACAR S.L.  
 ARQUITECTO : LUIS CANO RODRIGUEZ





MODIFICACION DE LIMITES UA-4 NN.SS. MOJACAR

RAMBLA CAMPOS. MOJACAR. (ALMERIA)

PROMOTOR : CONSTRUCCIONES MOJACAR S.L.

BOJ MODIFICACION DE LIMITES

ALMERIA 00 MAYO 00 00 023

ARQUITECTO : LUIS CANO RODRIGUEZ

