



## FIGURA DE PLANEAMIENTO GENERAL

MP-3

### FIGURA DE PLANEAMIENTO

- Modificación Puntual de las NN.SS.

### DESCRIPCION

- Modificación Puntual de las NN.SS., en el ámbito de la U.A. 8, Promotor Venalsur, S.L. y Mojácar Living, S.L.

### EMPLAZAMIENTO

- Unidad de Actuación 8, de las NN.SS., "Lance Nuevo", Mojácar.

### TRAMITACIÓN

- Aprobación Definitiva: 28/04/1999 - Pleno -Ayuntamiento
- Publicación: B.O.P. 13/05/1999

### OBJETO - RESUMEN

- Se pretende la modificación de límites de la U.A. 8a y 8b, excluyendo los terrenos propiedad de Mojácar Living, S.L., eliminar el P.E.R.I. desarrollado y no ejecutado de la U.A. 8 y todo ello pasaría a ser urbano U-3 de actuación directa condicionado a la cesión de un vial de 10 metros de ancho y creación de una ordenanza específica de uso hotelero (U-3-H)

### CONTENIDO

- Publicación B.O.P. Nº 90, de fecha 13/05/1999
- Copia acuerdo del Pleno., de fecha 28/04/1999
- Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería. CPU 3884 DC, de fecha 14/05/1999
- Copia de las Ordenanzas.
- Plano de situación

### OBSERVACIONES

- Con desarrollo posterior.

Provincia, durante cuyo plazo los interesados podrán examinar su contenido personándose en las dependencias municipales de Urbanismo, sitas en el Ayuntamiento de Mojácar, y presentar las alegaciones que estimen convenientes.

Lo que se publica para general conocimiento y efectos. En Mojácar, a 21 de abril de 1999.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Juan García Flores.

3371/99

#### AYUNTAMIENTO DE MOJACAR

##### ANUNCIO

El Pleno de la Corporación, en sesión de carácter extraordinaria urgente, celebrada el día 28 de abril de 1999, acordó aprobar inicialmente la modificación puntual de NN.SS. en el ámbito del paraje "El Palmeral", promovido por D<sup>a</sup> Ana María Carcia-Mauriño Riesgo, sometándolo a información pública por plazo de un mes contados a partir del siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, durante cuyo plazo los interesados podrán examinar su contenido personándose en las dependencias municipales de Urbanismo, sitas en el Ayuntamiento de Mojácar, y presentar las alegaciones que estimen convenientes.

Lo que se publica para general conocimiento y efectos. En Mojácar, a 4 de mayo de 1999.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Juan García Flores.

3447/99

#### AYUNTAMIENTO DE MOJACAR

##### ANUNCIO

La Corporación Municipal en Sesión Plenaria con carácter Extraordinario y Urgente, celebrada el día 28-04-1999, y visto el informe preceptivo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, acordó aprobar DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de NN.SS. en el ámbito de la U.A.-8.

Contra el acuerdo de Aprobación Definitiva que pone fin a la vía administrativa podrá interponerse recurso contencioso administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Almería en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente Edicto con que a lo dispuesto en el art. 45 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa (B.O.E. núm. 167 de 14 de julio).

En Mojácar, a 4 de mayo de 1999.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Juan García Flores.

1342/99

#### AYUNTAMIENTO DE NIJAR

##### EDICTO

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

HACE SABER: Que a instancia de D<sup>a</sup> Elena M<sup>a</sup> Fernández Fernández, se tramita en este Ayuntamiento

Licencia Municipal de apertura para un café-bar, sito en Ctra. de Las Negras de Campohermoso -Níjar- (Expte. 137/98).

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo establecido en el art. 36 del Real Decreto 2816/82, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como el art. 13 del Reglamento de Calificación Ambiental, Decreto 297/1995 de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, a efectos de que los que puedan resultar afectados por la mencionada actividad formulen las observaciones y alegaciones que estimen procedentes, durante el plazo de veinte días hábiles siguientes al de la publicación de este Edicto en el B.O.P.

Durante el expresado plazo se encontrará el expediente en las Oficinas de Urbanismo de este Ayuntamiento, donde podrá examinarse.

En Níjar, a 17 de febrero de 1999.

EL CONCEJAL, Manuel Rodríguez Montoya.

3099/99

#### AYUNTAMIENTO DE NIJAR

##### EDICTO

D. Joaquín García Fernández, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Níjar (Almería):

HACE SABER: Que a efectos de lo establecido en el artículo 124 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (cuya aplicabilidad se deduce del artículo único de la Ley del Parlamento de Andalucía 1/1997), y artículo 31 del Decreto 77/1994, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, se publica para general conocimiento el texto de la Resolución de la Alcaldía núm. 109/99, de fecha 21 de abril de 1999, por la que se eleva a definitivo el acuerdo del Pleno de la Corporación, de fecha 12 de marzo pasado, de aprobación inicial del instrumento de planeamiento municipal que se indica:

"DECRETO NUM. 109/99.

En relación al expediente de aprobación del Estudio de Detalle en S.A.U. CH-2, de Campohermoso, promovido por la mercantil Obrascampo S.L., y:

Resultando que el citado expediente fue aprobado, inicialmente, por acuerdo plenario de fecha 12 de marzo pasado, habiendo sido informado al público mediante edicto insertado en el B.O.P. núm. 60, de fecha 30 de marzo siguiente, y Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, sin que se hayan presentado alegaciones al citado expediente durante el plazo de información pública;

Resultando que constan en el expediente los preceptivos informes de la Secretaría Municipal y de la Oficina Técnica Municipal, que se emiten en sentido favorable;

Considerando que la aprobación definitiva de dicho instrumento de planeamiento corresponde a esta Administración Local, de conformidad con lo establecido en el artículo 117 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (cuya aplicabilidad se deduce

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
Delegación Provincial de Almería

JUNTA DE ANDALUCIA DELEGACION PROVINCIAL DE ALMERIA 19 MAYO 1999 11360	11360
---	-------

<b>AYUNTAMIENTO DE MOJACAR</b> <b>REGISTRO DE ENTRADA</b> 24 MAY 1999 Registro n.º 4750-
---

Destinatario:  
SR. ALCALDE-PRESIDENTE  
AYUNTAMIENTO

04638-MOJACAR (A L M E R I A) .-

Fecha: 17/may/1999  
Ntra. referencia: URB/FF/EN  
Asunto: Rdo. Informe

**EXPEDIENTE:** 3884-DC  
**PROMOTOR:** VENALSUR, SL. Y MOJACAR LIVING, S.L.  
**ASUNTO:** MODIFIC. PUNTUAL NN.SS. ambito UA ~~2-I~~  
**SITUACION:** MOJACAR us 8

Adjunto remito Informe emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 14 de Mayo de 1.999, recaído en el expediente de referencia.



Francisco J. Fuentes Cabezas

I N F O R M E

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 14 de mayo de 1.999.

VISTO el expediente instruido por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes bajo el número 3884 DC, sobre la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito de la UA-8 de MOJACAR (Almería), promovido por VENALSUR Y MOJACAR LIVING, S.L.

El expediente ha sido remitido a esta Comisión a fin de que se emita el informe previsto en el artículo 24 del Decreto 77/1994 de 5 de abril. *(para info se reñó el cap. 10)*

Tras la modificación de marzo de 1995 se dividió en dos subunidades y se establecieron unas cesiones globales de 3938 m<sup>2</sup> de zonas verdes, 1176 m<sup>2</sup> de equipamiento docente y 448 m<sup>2</sup> de equipamiento social, sobre un total de 27970 m<sup>2</sup> de superficie bruta total. Es decir, un porcentaje de cesiones del 19.9% para el conjunto de la unidad.

La actual modificación elimina la división previa y propone una nueva división con una superficie no definida, que por medición sobre plano se estima del orden de 8350 m<sup>2</sup>, el resto sería de 19620 m<sup>2</sup>, es decir, habría una subunidad que representaría el 29.9% y el resto del 70.1%.

Para la primera de estas subunidades se propone una ordenación directa, eliminando pues la vigencia del Plan Especial de Reforma Interior anterior, ordenándose mediante dos manzanas edificables una de uso hotelero y otra de uso residencial, las cesiones previstas son una zona verde de unos 310 m<sup>2</sup> y un vial de 690 m<sup>2</sup>. Para la zona residencial se mantiene la ordenanza U-3, adaptándola para la zona hotelera con la denominación U-3-H.

La memoria justificativa se basa en la consideración de que el uso hotelero es un equipamiento de mas interés para el municipio que los equipamientos sociales o docentes y que por ello se sustituye superficie de equipamiento convencional por superficie de equipamiento hotelero.

Aunque en el ámbito coloquial el termino equipamiento pueda referirse tanto a usos dotacionales como a usos lucrativos la practica y la normativa urbanística ha distinguido claramente entre ambos y no existe confusión posible, tanto menos en un uso como el hotelero que en el resto del planeamiento de Mojacar es un uso lucrativo que consume edificabilidad privada.

Por ello la división planteada lo que realiza es una notable disminución de las cesiones que pasarían del 19.9% inicial al 3.7% (que aun en la hipótesis más favorable, y más que discutible, para el promotor de entender que la cesión de viario computa como cesión dotacional sería del 11.9%) con lo que se produciría un fuerte agravio hacia la otra subunidad que de soportar las restantes cesiones se vería obligada a ceder un 26.8%.

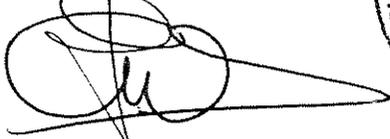
La modificación implica pues o una división que incumple el artículo 145 del TRLS al imponer una distribución injusta de cesiones o bien se produce un importante incremento de edificabilidad lucrativa incumpliendo lo establecido en el artículo 128.2 del TRLS. Esta indefinición es debida a no haberse especificado el resultado de la misma para los terrenos de la segunda subunidad, pero en cualquiera de ambos caso el informe ha de ser desfavorable.

CPU 3884

La Comisión Provincial de O.T. y Urbanismo **INFORMA:** Desfavorablemente la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito de la UA-8, de MOJACAR.

No obstante la C.P.O.T.U. le recuerda que según lo establecido en el Decreto 77/1.994 por el que se regula al ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, los municipios ejerceran las competencias delegadas bajo su responsabilidad, pudiendo, en caso de incumplimiento municipal, el Consejero de Obras Públicas y Transportes, pudiendo revocar o ejecutar por si mismo la competencia delegada.

V° B°  
EL VICEPRESIDENTE,



Francisco Espinosa Gaitán.



Almería, 14 de mayo de 1.999  
LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN,



M<sup>a</sup> Dolores García Bernaldo de Quiros.



Ayuntamiento de  
**Mojácar**



## NOTIFICACIÓN

Pongo en su conocimiento que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión Extraordinaria y Urgente de fecha veintiocho de Abril de 1.999, ha adoptado entre otros el siguientes acuerdo, cuya parte dispositiva literalmente dice:

### **“10.-APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NN.SS, EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 8.**

Por la Secretaria que suscribe, se da lectura a la propuesta de la Alcaldía que literalmente dice:

“Visto el expediente tramitado con objeto de la Modificación Puntual de NN.SS en el ámbito de la Unidad de Actuación nº 8.

Visto que en sesión de carácter Extraordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día 09 de febrero de 1.999, se adoptó acuerdo de aprobación inicial del expediente, y provisional en caso de no formularse alegaciones.

Visto que en el plazo de exposición pública que comenzó el día 23 de febrero de 1999, y finalizó el día 23 de marzo del año en curso, fue formulada en tiempo y forma una alegación por D. Francisco Gómiz Maceín, de la cual se informa por el Arquitecto Técnico Municipal, en el sentido de que carece de fundamento básico que varíe la tramitación del expediente procediendo desestimar la alegación presentada.

Visto que con fecha 15 de marzo de 1999, y nº de registro de entrada en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, se solicitó por esta Alcaldía la emisión del informe preceptivo regulado en el art. 24 del Decreto 77/1994, de Delegación de Competencias, y éste no ha sido emitido en el plazo de un mes desde su recepción, se entiende emitido en sentido favorable.

Por esta Alcaldía se propone al Pleno Corporativo la adopción del presente acuerdo:

**PRIMERO:** Desestimar la alegación presentada por D. Francisco Gómiz Maceín, en base al informe técnico obrante en el expediente, y aprobar Definitivamente el expediente de Modificación Puntual de NN.SS tramitado en el ámbito de la UA-8.

**SEGUNDO:** Que se proceda a la publicación del acuerdo de Aprobación Definitiva en el B.O.P, y se de traslado en el plazo de quince días a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.”

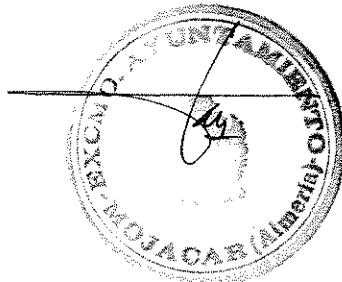


Ayuntamiento de  
**Mojácar**

Vista la propuesta, tras el debate, y llegado el turno de la votación se aprueba por **MAYORÍA** de los asistentes, con el siguiente resultado, siete votos a favor del grupo PP, Don Juan García Flores, Alcalde-Presidente, Don Miguel José Abellán Peñuela, Don Pedro Gallardo Najar, Don Domingo Fernández Vizcaino, Don Diego Morales González, Don Antonio Miguel Artero Córcoles y Dña. Rosa María Cano Montoya y tres votos en contra, dos del grupo PSOE, Don Gabriel Flores Morales y Dña. Beatriz Gómez Bonillo y uno del grupo IU-CA, Don Carlos Cervantes Zamora.”

Lo que en ejecución del expresado Acuerdo, le traslado Ud, para su conocimiento y efectos, significándole que contra el presente acuerdo que es firme en vía administrativa, podrá interponer, si así lo desea, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Almería, en el plazo de dos meses, a contar del siguiente a aquél en que reciba la notificación del mismo. En el caso de que desee interponer el referido recurso, con carácter previo a su interposición, deberá comunicárselo a este Ayuntamiento. Todo ello, de conformidad con lo establecido en el art. 2 de la Ley 30/1.992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. nº 285 de 27 de noviembre), el art. 109 de la Ley 4/1.999, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (B.O.E. nº 12 de 14 de enero) y el art. 45 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa (B.O.E. nº 167 de 14 de julio). No obstante lo dicho, podrá interponer cualquier otro recurso que estime oportuno, en Mojácar a 04 de Mayo de 1.999.

La Secretaria Accidental,



Recibí el duplicado.-

Fecha:

SR. DON GINÉS GARCÍA ASENSIO en representación de PROMOCIONES  
VENALSUR, S.L.-

MURILLO 13-2º-A.-

30800-LORCA-MURCIA.-

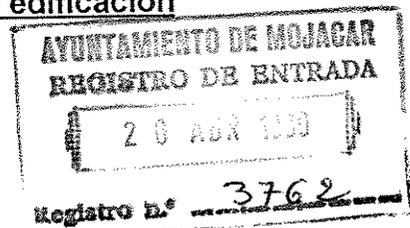
## 6.2.- Nuevas Ordenanzas y ámbito de aplicación

Se establece en la presente Modificación puntual de las NN. SS. de Mojácar una nueva Ordenanza, la U-3-H, cuya descripción se hace a continuación.

El ámbito de aplicación de la nueva Ordenanza U-3-H será el de la parcela objeto de este uso, cuyo ámbito territorial aparece reflejado en los correspondientes planos y cuyos límites coinciden exactamente con los de la anterior U.A.-8a.

## 6.3.- Ordenanza U-3-H: Usos y condiciones de edificación

### Definición



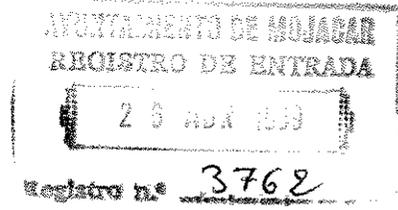
Ordenanza aplicable a una parcela sin edificar, reseñada en planos, ubicada en una zona consolidada parcialmente por la edificación, con la definición de alineaciones y rasantes.

### Ordenación

Edificación aislada con retranqueos a fachada y a linderos, con ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los paramentos exteriores como fachadas.

SIMON ANGEL ROS PERAN  
ARQUITECTO

Usos y compatibilidades



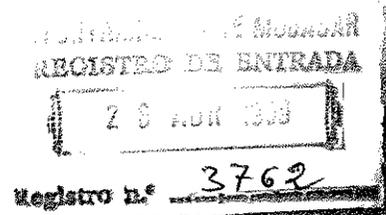
USO PREFERENTE: Hotelero

COMPATIBILIDAD	Compatible en todo caso	No permitido	Permitido solo en plantas bajas	Permitido solo en edificio exclusivo	Permitido en planta baja Edificio exclusivo	Permitido en edificio exclusivo de otro uso
Vivienda colectiva		X				
Vivienda Unifamiliar		X				
Hotelero	X					
Comercial			X			
Talleres Artesanos			X			
Oficinas			X			
Industrial Compatible		X				
Industrial no compatible		X				
Almacenes		X				
Sanitario					X	
Asistencial y social					X	
Escolar					X	
Deportivo	X					
Verde	X					

SIMON ANGEL ROS PERAN  
ARQUITECTO

### Densidad máxima

La que resulte de las condiciones de edificación.

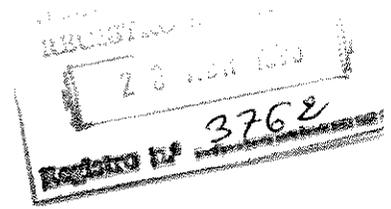


### Condiciones de edificación

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

- Parcela mínima: 3.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación: 50 % en todas las plantas sobre rasante.  
Se permite la ocupación del 100 % bajo rasante, medida a partir de las líneas de retranqueo.
- Número de plantas: 3 plantas sobre rasante.  
El criterio de medición de la altura será el establecido en las Condiciones generales de Edificación de las NN.SS. en vigor.  
La edificación en parcelas con fachadas opuestas a calles con distinta rasante, como es el caso de la presente Modificación puntual de las NN.SS., se escalonará según lo previsto en el art. 54.8.c de las Condiciones generales de Edificación de las NN.SS. en vigor.
- Alineaciones: Las definidas en los correspondientes planos oficiales.

- Rasantes: Las definidas en los correspondientes planos oficiales.
- Retranqueos: 3 metros a linderos.  
3 metros a viales.
- Aprovechamiento máximo: El definido por la ocupación máxima y la altura máxima permitida.



Se dará tratamiento de fachada a todo el perímetro de la edificación.

Los espacios libres perimetrales se ocuparán con jardinería. La altura máxima de setos y vallas opacas será de 1 metro.

En edificaciones en ladera, se considerarán piezas habitables todas las que tengan luz y ventilación directa al exterior, aún cuando se encuentren ubicadas a un nivel inferior al de la rasante de la calle a la que dé fachada el edificio.

Aparcamientos: Se deberá prever una plaza de aparcamiento, en el interior del solar, por cada apartamento hotelero.

Respecto a la Normativa de Urbanización, Edificación, Normas de Uso y otros conceptos generales, será de aplicación lo estipulado en los correspondientes artículos de las Normas Subsidiarias de Mojácar.

## **7.- COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE PROMOTORES Y AYUNTAMIENTO**

Promociones Venalsur, S.L. manifiesta su compromiso, que adquiere desde este momento, como promotora de la presente Modificación puntual, de promover el Hotel

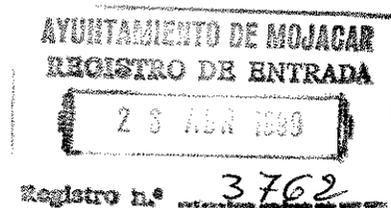
SIMON ANGEL ROS PERAN  
ARQUITECTO

de Apartamentos que justifica la presente Modificación, en las condiciones en que queda garantizada la viabilidad del Proyecto.

Mojácar Living, S.L. manifiesta su compromiso, que adquiere desde este momento, como promotora de la presente Modificación puntual, de ceder gratuitamente el terreno para la apertura del nuevo vial de 10,00 m. de anchura, y a la urbanización del mismo en las condiciones que se establezcan entre los promotores de la presente Modificación puntual.

Asimismo, Promociones Venalsur, S.L., en su firme intención de desarrollar su propuesta de Hotel de Apartamentos, y de recabar todos los apoyos y ayudas contemplados en la legislación vigente por parte de todas las Administraciones competentes, acepta las limitaciones de uso futuro que la nueva Ordenanza hotelera establecen para la parcela en la presente Modificación puntual.

### 8.- FINAL



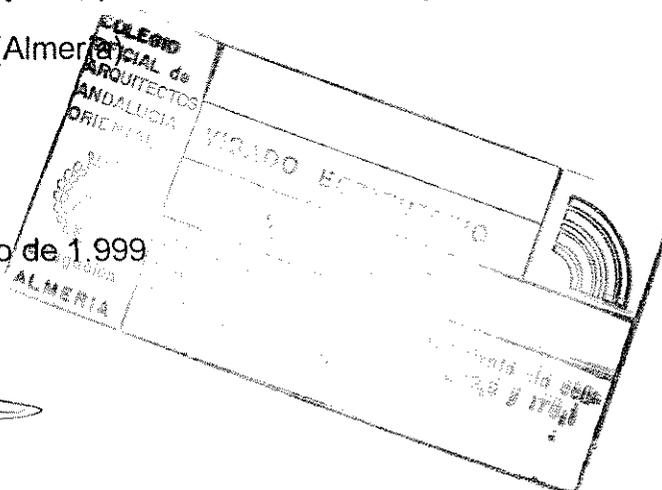
Y de conformidad con lo anteriormente expuesto, firmo la presente Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Mojácar, para ser sometida a aprobación inicial por el Excmo. Ayuntamiento de Mojácar (Almería).

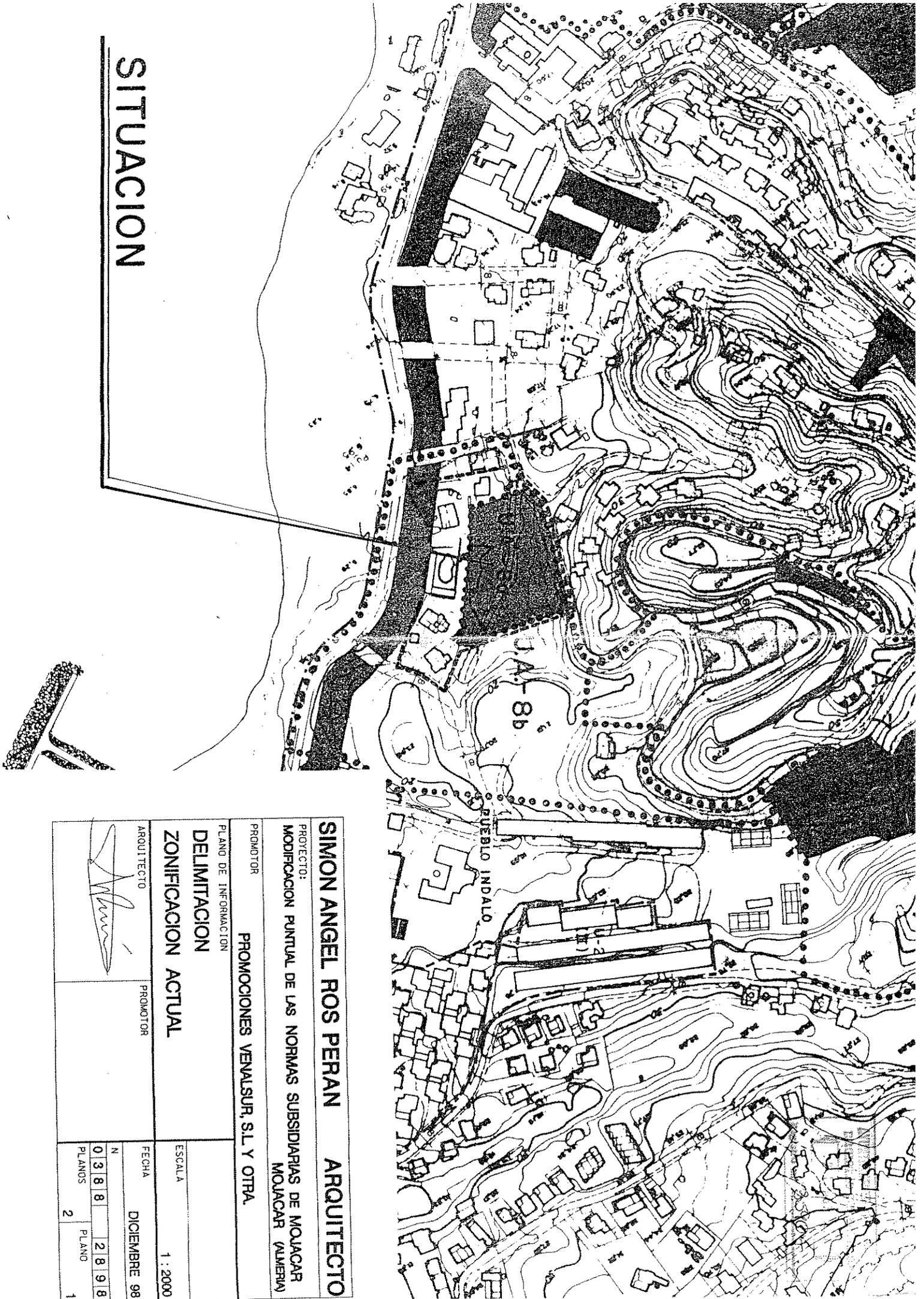
Lorca, diciembre de 1.998 – febrero de 1.999

El Arquitecto

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Simón Angel Ros Perán".

Fdo.: Simón Angel Ros Perán





# SITUACION

**SIMON ANGEL ROS PERAN      ARQUITECTO**

PROYECTO:  
**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUESIDIARIAS DE MOJACAR (ALMERIA)**

PROMOTOR:  
**PROMOCIONES VENALSUR, S.L Y OTRA.**

PLANO DE INFORMACION

DELIMITACION

ZONIFICACION ACTUAL

ESCALA  
 1 : 2000

ARQUITECTO

PROMOTOR

FECHA  
 DICIEMBRE 98

N	0	1	3	8	8	2	8	9	8
PLANDS	2		PLANO		1				

