



## FIGURA DE PLANEAMIENTO GENERAL

MP-12

### FIGURA DE PLANEAMIENTO

- Modificación Puntual de las NN.SS.

### DESCRIPCION

- Modificación Puntual de las NN.SS., en el ámbito del Sector 2, "Los Gasparez".

### EMPLAZAMIENTO

- Paraje "Los Gasparez", junto Rambla de Alfaix, Mojácar.

### TRAMITACIÓN

- Aprobación Definitiva: 26/04/2002 - Ayuntamiento - Pleno
- Publicación: B.O.P. 07/06/2002

### OBJETO - RESUMEN

- Se modifica la densidad de viviendas pasando de 6,21 viv./Ha a 20 viv./Ha, sin aumento de edificabilidad.

### CONTENIDO

- Publicación B.O.P., nº 108, de fecha 07/06/2002.
- Certificado del acuerdo de Pleno, de fecha 26/04/2002.
- Copia del informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, CPU 4933 DC., fecha 30/01/2002.
- Copia del informe jurídico, registro de salida nº 2.762, de fecha 18/04/2002.
- Copia del informe técnico, registro de salida nº 2928, de fecha 23/04/2002.
- Ordenanzas
- Plano de situación.

### OBSERVACIONES

- M.P. anulada por sentencia nº 175 de 2009, ver nota 1 del cuadro resumen del presente Anexo 1.

el primer caso y a la retirada del cuantos atributos y objetos se encuentren deteriorados y abandonados, en el segundo, sin que en ninguno de los dos supuestos pueda exigirse indemnización alguna.

#### Artículo 17.

Las cuotas y recibos que resultasen incobrables se estará a lo que señala el Reglamento de recaudación.

#### Artículo 18. Exenciones.

Art. 18.1. Estarán exentos de pago de los derechos de enterramiento en fosa temporal las familiar pobres en sentido legal que fallezcan en el municipio, y con carácter permanente los que hubieren obtenido el título de hijos adoptivos o predilectos del municipio y los fallecidos en acto de defensa del orden público, personas o bienes del municipio.

Art. 18.2. Salvo los supuestos establecidos en el número anterior, no se admitirá en materia de tasas beneficio tributario alguno.

#### Artículo 19. Infracciones y defraudación.

Se considerarán infractores los que sin la correspondiente autorización municipal y consiguiente pago de derechos, lleven a cabo las utilizaciones o aprovechamientos que señala esta Ordenanza, y serán sancionados de acuerdo con la Ordenanza general de gestión, recaudación e inspección de este Ayuntamiento y subsidiariamente la Ley General Tributaria, todo ello sin perjuicio de en cuántas otras responsabilidades civiles o penales puedan incurrir los infractores.

#### Artículo 20. Vigencia.

La presente Ordenanza comenzará a regir desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y permanecerá vigente sin interrupción en tanto no se acuerde su modificación o derogación.

#### Disposición derogatoria.

Queda derogada y sin efecto toda regulación anterior sobre servicios de cementerio.

En Fiñana, a 16 de mayo de 2002.

EL LALCALDE, Alfredo Valdivia Ayala.

3566/02

### AYUNTAMIENTO DE MOJACAR

#### ANUNCIO

D. Salvador Esparza Pedrol, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar (Almería),

HACE SABER: Que en la sesión de carácter extraordinaria celebrada por el Pleno Corporativo, el día 26 de abril de 2.002, aprobó DEFINITIVAMENTE la MODIFICACIÓN PUNTUAL de las NN.SS de Mojácar promovido por D. JUAN GARCIA FLORES con objeto del aumento del número de viviendas en el ámbito del SECTOR-2 de Suelo Urbanizable, pasando de 6,21 viv/ha a 20 viv/ha sin incrementar la edificabilidad cuya documentación técnica ha sido redactada por el Arquitecto D. Manuel Bermejo Domínguez.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local, se publica la nueva ficha de ordenación del sector que seguidamente se transcribe:

SECTOR: 2. SUPERFICIE: 20,92 Ha.

#### ORDENACIÓN:

- Edificación aislada, adosada, y en manzana cerrada.

- La edificación en manzana cerrada incluirá como mínimo el cincuenta por cien (50%) del número total de viviendas ocupando como máximo el diez por cien (10%) de la superficie del sector. Si el total de las viviendas se edifican en manzana cerrada, la ocupación máxima del suelo bruto será del quince y cinco por cien (15%).

#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Nº máximo de viviendas:..... 418 viviendas  
 Densidad:..... 20 viv/Ha  
 Edificabilidad Total: (S/suelo bruto)..... 0.20 m2/m2  
 Nº máximo de plantas: ..... 2 plantas vivienda y  
 ..... 3 plantas edificio hotelero

#### CESIONES Y MODULOS MÍNIMOS OBLIGATORIOS:

- Concepto:..... m2 Suelo  
 - Espacios Libres:..... 58.284  
 (incluye el sistema general de espacios libres correspondiente a la población del sector).  
 - Docente (u otros equipamientos):..... 5.016  
 - Deportivo:..... 4.000  
 - Social: ..... 1.254  
 - Comercial:..... 1.200  
 - 10% aprovechamiento medio del sector.  
 - 418 plazas de aparcamiento.

#### OBSERVACIONES:

- No se cuantifican los viales que serán los que resulten después de redactar el Plan Parcial aplicando la normativa de las presentes NN.SS.  
 - Se desarrollará mediante un Plan Parcial único.

#### USO PREFERENTE:

- Residencial, en vivienda aislada, adosada, y en manzana cerrada.

#### COMPATIBILIDAD:

- Vivienda colectiva: compatible en todo caso  
 - Vivienda unifamiliar: compatible en todo caso  
 - Hotelero: permitido en edificio exclusivo  
 - Comercial: permitido en planta baja o edificio exclusivo  
 - Talleres Artesanos: permitido en planta baja o edificio exclusivo  
 - Oficinas: permitido en planta baja o edificio exclusivo  
 - Industrial compatible: permitido solo en planta baja  
 - Industrial no compatible: no permitido  
 - Almacenes: permitido solo en planta baja  
 - Sanitario: permitido en planta baja o edificio exclusivo  
 - Asistencial y social: permitido en planta baja o edificio exclusivo  
 - Escolar: permitido en planta baja o edificio exclusivo  
 - Deportivo: compatible e todo caso  
 - Verde: compatible en todo caso

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos, en cumplimiento de lo dispuesto en los arts. 31 y 32 del Decreto 77/1994, de 5 de abril 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, indicando que la documen-

tación de dicha Modificación Puntual de NN.SS se encuentra a disposición de las personas interesadas en las oficinas municipales de urbanismo sitas en el Ayuntamiento.

Contra el presente acuerdo que se publica y pone fin a la vía administrativa, podrá recurrirse en virtud de lo dispuesto en el art. 28.3 del Decreto 77/1994, de 5 de abril ante el Consejero de Obras Públicas y Transportes al tratarse de un acuerdo municipal adoptado en ejercicio de competencias delegadas, o 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 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, a 21 de mayo de 2002.

ELALCALDE-PRESIDENTE, Salvador Esparza Pedrol.

3479/02

#### AYUNTAMIENTO DE NIJAR

#### EDICTO

#### RESOLUCIONES DE TRAFICO

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. 285, de 27 de noviembre de 1992), según nueva redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, se hace pública notificación de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores que se indican, ya que habiéndose intentado la notificación en el último domicilio conocido, ésta no se ha podido practicar.

Contra estas resoluciones que agotan la vía administrativa, podrá interponerse RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO, en plazo de DOS MESES, contado a partir del día siguiente al de la publicación del presente en el Boletín Oficial de la Provincia, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Almería, si se tratara de la competencia del mismo establecida en el artículo 8 de la Ley que más adelante se cita, o ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, si de la competencia de la misma, establecida en el artículo 10 de la citada Ley, se tratara, o ejercitar cualquier otra acción administrativa revisora que a su derecho convenga, incluso el RECURSO POTESTATIVO DE REPOSICIÓN; todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 8, 10 y 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de Julio de 1.998, y artículo 52 de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, y 107 y 116 de la Ley 30/1.992, de 26 de Noviembre, modificada por Ley 4/1.999, de 13 de enero.

Transcurrido dicho plazo sin que haya hecho uso de este derecho, las resoluciones serán firmes y las multas podrán ser abonadas en periodo voluntario dentro de los 15 días siguientes a la firmeza, con la advertencia de que, de no hacerlo, se procederá a su exacción por vía ejecutiva, incrementado con el recargo del 20% de su importe por apremio.

Los correspondientes expedientes obran en la Unidad de Sanciones de Tráfico del Ayuntamiento de Nijar.

EXPED.	DENUNCIADO	IDENTIF.	LOCALIDAD	FECHA	ART.	IMPORTE
1992	MIGUEL ANGEL ZAZO GONZALEZ	50070783	SAN JOSÉ	08.07.01	53.1 LSV	60,10 euros
1995	ISMAEL YAGUE ENRIQUEZ	52976366	SAN JOSÉ	16.07.01	39.2 LSV	60,10 euros
5102	JUAN JOSÉ CASTILLA SALAZAR	34856982	SAN JOSÉ	08.07.01	53.1 LSV	60,10 euros
5201	ENRIQUETA SERRANO RIVERA	05789252	SAN JOSÉ	16.07.01	39.2 LSV	60,10 euros
5108	JOSÉ LUIS MARTÍNEZ VIDAL	24058948	SAN JOSÉ	15.07.01	53.1 LSV	60,10 euros
2501	Mª JOSÉ CARMONA CASTELLANO	27512760	SAN JOSÉ	15.07.01	53.1 LSV	60,10 euros
2520	FCO. JAVIER TORIBIO AMBROSIO	01114675	SAN JOSÉ	21.08.01	39.2 LSV	60,10 euros
5216	JOSÉ Mª SOBRINO MARTÍN	52994912	SAN JOSÉ	07.08.01	39.1 LSV	60,10 euros





## Ayuntamiento de Mojácar

**PRIMERO:** Aprobar DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de NN.SS de AUMENTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS de 6,21 viv/ha a 20 viv/ha, en el ámbito del Sector-2 de Suelo Urbanizable.

**SEGUNDO:** Ordenar la publicación en el B.O.P del texto íntegro de la Modificación Puntual de NN.SS para su entrada en vigor en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.

**TERCERO:** Ordenar el envío de dos copias diligenciadas del documento de planeamiento aprobado a la C.P.O.T en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 25 del Decreto 77/1.994, de 5 de abril, así como al equipo redactor del P.G.O.U para que sea recogido en los trabajos de revisión del Planeamiento.

Vista la propuesta e iniciado el turno de debate, toma la palabra **D. Bartolomé Flores Flores**, para poner de manifiesto que existe una falta de gestión política a la hora de aprobar el PGOU, puesto que este municipio necesita un mayor número de viviendas, de ahí que cambie su postura en sentido favorable para la aprobación de supuestos como la modificación planteada.

Tras su intervención, **el Sr. Alcalde**, comunica que el día diez vendrá a Mojácar el equipo redactor para cerrar el documento.

Toma la palabra **D. Carlos Cervantes**, Concejal del grupo I.U-CA, para en primer lugar solicitar que D. Juan García, Concejal del PP y promotor de este expediente, abandone el Salón de Plenos, hecho que no se produce. En segundo lugar, aclara el sentido de su voto particular en la Comisión Informativa, puesto que considera que la modificación no es oportuna puesto que el aumento del número de viviendas implica un aumento de densidad, existiendo además un informe desfavorable de la Junta de Andalucía, con la advertencia que recurrirá este tema en defensa del interés general.

**El Sr. Alcalde** contesta, aclarando que el aumento del número de viviendas no supone aumento de edificabilidad.

Toma la palabra **D. Carlos Cervantes**, para dar lectura al informe de la CPOTU, añadiendo que las Modificaciones Puntuales crean desequilibrios en este municipio.

Finalizado el debate, se somete a votación el Dictamen Propuesta de la Comisión Informativa de Urbanismo al Pleno Corporativo con la advertencia de que para ser aprobado necesitará obtener el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación,

REGISTRO DE AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR  
SE DE AL CALDERA SECRETARÍA GENERAL  
Nº 541.04 N 2002/000590 21/05 14:02:05 PNF



# Ayuntamiento de Mojácar

en virtud de lo dispuesto en el art. 47.3, i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Vista la propuesta, y llegado el turno de la votación se aprueba por MAYORÍA ABSOLUTA del número legal de miembros de la Corporación arrojando el siguiente resultado: siete votos a favor, (de los cuales, dos del grupo MOJACAR 2000, dos del grupo PP, tres del PSOE), dos votos en contra del grupo IU-CA y la abstención de D. Juan García.

Y para que conste y surta los efectos oportunos expido la presente con la salvedad de lo dispuesto en el art. 206 R.O.F. de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde- Presidente, D. Salvador Esparza Pedrol, en Mojácar a 21 de Mayo de 2002.

V.B°  
EL ALCALDE

LA SECRETARIA

\*\*\* REGISTRO \*\*\* AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR \*\*\*  
\*\*\* DE \*\*\* ORDEN: SECRETARIA GENERAL \*\*\*  
\*\*\* SALIDA \*\*\* 2002/0005943 21/05 14:02:05 FAF \*\*\*  
\*\*\*\*\*

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
Delegación Provincial de Almería

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCIA	
	Consejería de Obras Públicas y Transportes	
	31 ENE. 2002	NUM. 1868
DELEGACION PROVINCIAL		ALMERIA

SR. ALCALDE PRESIDENTE  
AYUNTAMIENTO  
04638 MOJACAR.- (Almería)

Fecha: 31 de Enero de 2002.  
Referencia: URB/DAM/CB  
Asunto: Rdo. Informe

EXPEDIENTE : 4933 DC  
PROMOTOR : JUAN GARCIA FLORES.  
ASUNTO : MODIFICACIÓN PUNTUAL NN.SS..  
SITUACION : MOJACAR.

Adjunto remito informe emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 30 de Enero de 2002, recaída en el expediente de referencia.

LA JEFA DEL SERVICIO DE URBANISMO  
Y ORDENACION DEL TERRITORIO



Edo.: M<sup>a</sup> Dolores Aguilera Molina.-

NOTIFICAR AL INTERESADO.

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 30 de Enero de 2002.

**VISTO** el expediente instruido por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes bajo el número 4933 DC, sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de MOJÁCAR (Almería), promovido por EL AYUNTAMIENTO, de dicho Término Municipal, ( a instancia de JUAN GARCIA FLORES) cuyo objeto es cambiar el parámetro de densidad de viviendas, pasando de 6,21 viv/Ha a 20 viv/Ha, pasando en consecuencia de 130 viviendas a 418 viviendas. Con anterioridad este sector fue objeto de modificación al objeto de incrementar la edificabilidad asignada en las NN.SS.

El presente expediente ha sido remitido a esta Comisión a fin de que se emita el informe previsto en el artículo 24 del Decreto 77/1994 de 5 de abril.

**VISTO** que el planeamiento general de Mojácar lo constituyen las Normas Subsidiarias aprobadas en 1987, y a las que se han realizado numerosas modificaciones, estando actualmente en fase de avance el Plan General de Ordenación Urbana de Mojácar.

Existe un documento de compromiso entre la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes y el Ayuntamiento de Mojácar, aprobada por el pleno municipal el 21/5/01, en materia de planeamiento urbanístico en el que se establece que, con respecto a las modificaciones de planeamiento general, no se considerarán viables por posibilidad de conflictos con el nuevo planeamiento las modificaciones tendentes a incrementar volumen edificable (art. 128.2 LS) y aquellas que alteren el modelo territorial.

El ámbito en el que se produce la modificación corresponde al sector 2, habiéndose producido otra modificación con anterioridad en la que se aumentaba la edificabilidad. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo informó favorablemente con fecha 13/12/00 sin que se tenga constancia de su aprobación definitiva por parte del Ayto. de Mojácar.

El presente expediente fue informado desfavorablemente por este Servicio de Urbanismo y Ordenación del Territorio, no habiéndose informado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a petición del propio Ayuntamiento de Mojácar.

**VISTAS LAS DISPOSICIONES LEGALES SIGUIENTES:**

Texto conjunto de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y ordenación urbana en Andalucía, con los preceptos en vigor del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992.

Decreto 77/1994 por el que se regulan las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determinándose a los órganos que se atribuyen.

Ley 30/1192 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

Según lo establecido en el art.27 del Decreto 77/94 de 5 de abril, los Ayuntamientos vendrán obligados a dar traslado, en el plazo de quince días, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de los actos resolutorios que se produzcan en el ejercicio de las competencias delegadas, así mismo remitirán dos ejemplares diligenciados del documento de Planeamiento que se apruebe definitivamente.

CONSIDERANDO que desde la entrada en vigor de las NN.SS de Mojácar en 1.987, se han tramitado varias modificaciones puntuales que afectan a las determinaciones de aprovechamiento en el ámbito de los sectores de suelo urbanizable. De tal forma que de los 12 sectores delimitados en las NN.SS se han modificado las condiciones de edificabilidad bruta y/o densidad de viv/ha en 5 de ellos (equivalente al 41% de los mismos), llegando en algunos casos a plantearse incrementos que suponen triplicar las determinaciones originales.

A continuación se relacionan las modificaciones sucesivas de Normas Subsidiarias que implican un aumento de densidad y/o edificabilidad:

- Sector 2: se incrementó la edificabilidad de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,265 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 13/12/00)
- Sector 3: se incrementó la edificabilidad de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,265 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 20/9/00)
- Sector 3: se incrementó de 5,71 a 20 viv./Ha (informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 30/3/00)
- Sector 7: se incrementó el nº de viviendas de 12 a 19,26viv/ha (informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31/3/99)
- Sector 9.2: se incrementó de 4,4 a 12 viv./Ha (informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 14/5/99)
- Sector 12-a: se incrementó de 20 a 26 viv./Ha (informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 17/6/98)
- Sector 12-b: se incrementó de 20 a 26 viv./Ha (informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 25/9/98)

Debido a que los cambios sucesivos de la densidad de los sectores contemplados en las vigentes Normas Subsidiarias se corresponden a un cambio en el modelo de ocupación del territorio, en el que se está optando por una mayor densidad de número de viviendas, llevando en algunos casos incremento del techo edificable, se entiende que se estaría dentro de los supuestos contemplados en el propio documentos de NN.SS como causa de revisión ya que en el fondo se entiende que las determinaciones de las NN.SS vigentes no son las adecuadas para la realidad del municipio.

En la misma línea las modificaciones tienen un tratamiento aislado sin llevar aparejado un estudio pormenorizado de la incidencia del mismo en las reservas que de acuerdo con la legislación urbanística aplicable deben de preverse, sobre todo en lo referente a sistemas generales de equipamientos, zonas verdes, comunicaciones, servicios...etc.

Igualmente en el documento de compromisos entre Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes y Ayto. de Mojácar anteriormente citado, se estableció que la adopción de este nuevo criterio deberá tener como marco el planeamiento general en tramitación (Plan General de Ordenación Urbana) y no como modificación puntual. Aunque se justifica que la aprobación inicial y provisional se realizó con anterioridad a la adopción por el Ayuntamiento del citado acuerdo, la tramitación para la aprobación definitiva es posterior al mismo, e incluso, según se indica en la documentación aportada, la modificación del sector en la que se aumentaba la edificabilidad aún no cuenta con la aprobación definitiva.

Por último no se encuentra justificado en el expediente el que, con independencia de lo anterior, proceda la modificación planteada por la existencia de un Interés General

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA DESFAVORABLEMENTE** la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de MOJÁCAR (Almería).

Almería, 30 de Enero de 2002.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN,

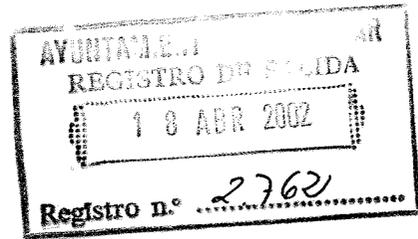
Vº Bº  
EL VICEPRESIDENTE,

Mª. Dolores García Bernaldo de Quirós.

Francisco Espinosa Gaitán.



Ayuntamiento de  
**Mojácar**



## SERVICIOS JURÍDICOS.

**ASUNTO:** Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de NN.SS con objeto del aumento de nº de viviendas en el ámbito del Sector-2 de Suelo Urbanizable de las NN.SS de Mojácar.

**PROMOTOR:** Juan García Flores.

**SITUACIÓN:** SECTOR-2. ( Los Gasparez ).

Informe que se emite en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 172 del R.O.F con base en los siguientes

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO:** Que con fecha 15/06/2.000, y nº de registro de entrada 063 en el Ayuntamiento de Mojácar, comenzó a instancia de D. Juan García Flores, la tramitación del expediente de MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NN.SS en el ámbito del SECTOR-2 de Suelo Urbanizable de Mojácar con objeto del AUMENTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS, pasando de 6,21 viv/ha a 20 viv/ha.

**SEGUNDO:** Que por acuerdo adoptado por el Pleno Corporativo en sesión celebrada el día 18/08/2.000, se aprobó INICIALMENTE ordenándose su publicación en el B.O.P y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, indicándose que en caso de no formularse alegaciones se entendería aprobado provisionalmente condicionado a la suscripción del correspondiente convenio urbanístico con el Ayuntamiento de Mojácar con carácter previo a la aprobación definitiva.

**TERCERO:** Que sometido el expediente a exposición pública durante el plazo de un mes mediante la publicación de anuncios en el B.O.P nº 183 de 21/09/2.000 y en el periódico "La Voz de Almería", sin que conste en el expediente haberse formulado alegación alguna. Por lo que entendiéndose aprobado PROVISIONALMENTE y en tanto se suscribía el correspondiente convenio urbanístico con el Ayuntamiento, por el promotor se consideró oportuno iniciar la tramitación de otro expediente de Modificación Puntual de NN.SS en el mismo sector, (SECTOR-2 ) con distinto objeto AUMENTO DE





## Ayuntamiento de Mojácar

EDIFICABILIDAD a fin de crear un equilibrio entre la edificabilidad máxima del sector y el aumento del número de viviendas EN TRÁMITE.

**CUARTO:** Que con fecha 01/08/2.000, y nº de registro de entrada 7.688 en el Ayuntamiento de Mojácar se comenzó simultáneamente la tramitación del expediente de MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NN.SS en el ámbito del SECTOR-2 de Suelo Urbanizable de Mojácar con objeto del AUMENTO DE EDIFICABILIDAD, pasando de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,265 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Expediente que se adelantó en su tramitación al anterior, (AUMENTO DEL Nº DE VIVIENDAS), y que en la actualidad se encuentra pendiente de la aprobación DEFINITIVA por parte del Ayuntamiento de Mojácar hasta que se suscriba el correspondiente convenio urbanístico, habiendo sido informado FAVORABLEMENTE por la C.P.O.T.U en resolución adoptada el 13/12/2.000.

**QUINTO:** Que de la citada resolución adoptada por la C.P.O.T.U de fecha 13/12/2.000, se desprende el **conocimiento por parte de la Comisión del expediente iniciado con anterioridad con objeto del AUMENTO DEL Nº DE VIVIENDAS y en trámite.** Tal es así que en la citada resolución de la C.P.O.T.U refleja la ficha inicial del Sector-2 y la que resultaría tras la aprobación de la Modificación Puntual de NN.SS del aumento de edificabilidad en la que **se recogen no solo el aumento de edificabilidad pasando de 0,20m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,265m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sino también el aumento del número de viviendas a 20 viv/ha.**

**SEXTO:** El Ayuntamiento de Mojácar, hasta la celebración de la sesión de carácter ordinaria celebrada el 30 de julio de 2.001, estuvo negociando con el promotor la compensación económica que con motivo de la modificación puntual de normas estaba dispuesto a prestar al Ayuntamiento, de manera que las plusvalías generadas revirtieran en la Comunidad, en este caso en determinadas obras de interés general para dotar de mejores infraestructuras al municipio. En dicho Pleno se acordó la suscripción del correspondiente convenio urbanístico con el promotor, cumplimentando así la condición necesaria establecida por el Pleno Corporativo en el acuerdo de aprobación inicial como condición previa para proceder a la aprobación definitiva.

**SÉPTIMO:** Posteriormente, el 04/10/2.001, fecha en que tuvo entrada en la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Almería el expediente completo de MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NN.SS con objeto del AUMENTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS se solicita por este Ayuntamiento, la emisión del preceptivo informe regulado en el art. 24 del Decreto 102/1999, de 27 de abril.





## Ayuntamiento de Mojácar

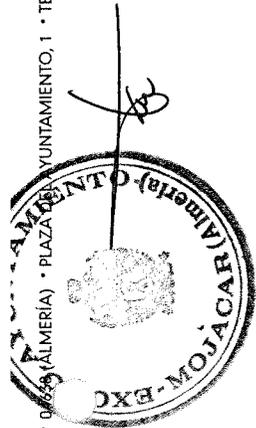
**OCTAVO:** Por otro lado, el Pleno del Ayuntamiento de Mojácar, en sesión celebrada el 21 de mayo de 2.001, adoptó el acuerdo de Compromiso con la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Almería sobre el establecimiento de un calendario para la aprobación del expediente de adaptación de NN.SS a PGOU, así como de las Modificaciones del Puntuales del Planeamiento que durante el proceso de aprobación serían aceptadas por la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo de Almería.

El motivo de la adopción de este acuerdo entre ambas Administraciones son las recomendaciones que desde hace algún tiempo se vienen tramitando a iniciativa del Ayuntamiento de Mojácar, y a la vista de la iniciativa actual de dicha Corporación Municipal de adaptar el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias al Plan general de Ordenación Urbana.

En dicho Compromiso se recogen, dada la diversidad, casuística y tipología de las modificaciones que podrían plantearse tanto desde la iniciativa privada como desde la municipal, los criterios generales y prioridades a valorar por la Comisión Provincial, para determinar aquellas modificaciones de planeamiento general que durante el proceso de tramitación y aprobación del Plan General serían aceptadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y aquellas que **no se considerarían viables por posibilidad de conflictos con el nuevo planeamiento en redacción.**

Por otro lado, hay que tener en cuenta que el expediente en cuestión se inició el 15 de junio de 2.000, y el Acuerdo de Compromiso es de 21 de mayo de 2.001, habiendo tenido entrada en la Delegación Provincial el día 04 de octubre de 2.001, por lo que si bien el Ayuntamiento era concededor de las recomendaciones que la propia Comisión Provincial le había hecho, también es cierto que **el expediente llevaba más de un año tramitándose**, por lo que habría que analizar si dicho Acuerdo es aplicable al presente supuesto dado el tiempo que ha transcurrido entre el inicio y la adopción del Compromiso entre ambas Administraciones cuando además queda patente que **la C.P.O.T.U era concedora de la existencia del expediente en trámite tal y como se refleja en el informe emitido por la C.P.O.T.U de fecha 13 de diciembre de 2.000** en el expediente de Modificación Puntual de NN.SS de aumento de edificabilidad.

**NOVENO:** Con fecha 13/02/2.002, se presentan en el registro general de entrada de la Delegación Provincial de obras Públicas, alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de Mojácar, a fin de que fueran tenidas en cuenta por la C.P.O.T.U y se acordara la emisión de un nuevo informe en este caso en sentido favorable a la pretensión.





Ayuntamiento de  
**Mojácar**

**DECIMO:** Con fecha 18/03/2.002, y nº de registro de entrada 2.211, se recibe en este Ayuntamiento informe de la C.P.O.T.U, en el que sin entrar a conocer del fondo del asunto, se limita a recordar al Ayuntamiento que kla resolución del procedimiento corresponde a esta Corporación Municipal, y que el informe emitido con fecha 30 de enero de 2.002, no deniega la Modificación Puntual de NN.SS sino que la informa desfavorablemente, cuestiones ambas suficientemente conocidas por este Ayuntamiento sin necesidad de que sean recordadas por la Delegación Provincial de Obras Públicas.

A los anteriores Hechos le son de aplicación los siguientes

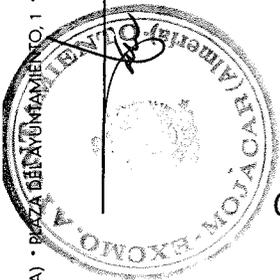
### FUNDAMENTOS DE DERECHO

1º.- Es de aplicación el art. 9.3 de la C.E, en relación con el art. 2 del C.C.

2º.- El Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1.992, ( TRLS/92 ), asumido como derecho propio en Andalucía en virtud de la Ley 1/1.997, de 18 de junio por la que se adoptan Medidas con carácter de urgencia en materia de Suelo Y Ordenación Urbana. El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y sus modificaciones introducidas por Ley 4/1999, LRJAP-PAC.

3º.- El Decreto 77/1.994, de 5 de abril, por el que se regulan las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen, y las Modificaciones introducidas al mismo por el Decreto 102/1.999, de 27 de abril.

4º.- El art. 83.1 de la Ley 3071992, de 26 de noviembre LRJAP-PAC, por el que se establece, que salvo disposición expresa en contrario, los informes serán facultativos y no vinculantes, y el art. 105 del mismo cuerpo legal, faculta a las Administraciones Públicas para revocar, en cualquier momento, sus actos de gravamen o desfavorables, siempre que tal





## Ayuntamiento de Mojácar

revocación no constituya dispensa o exención no permitida por las leyes, o sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico.

### **PRIMERO: Se trata de una modificación de las Normas Subsidiarias que no precisa revisión.**

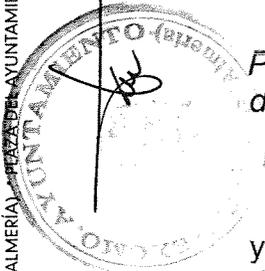
Señala el informe emitido por la C.P.O.T.U en sesión celebrada el 20 de enero de 2.002 que la modificación planteada deberá desarrollarse en el marco de la revisión de las Normas Subsidiarias de Mojácar.

En modo alguno puede calificarse la modificación instada como subsumible en un procedimiento revisión del planeamiento, por cuanto del tenor literal del art. 128.1 de la Ley 1/1.997, de 18 de junio, por la que se adoptan medidas con carácter de urgencia en materia de suelo y ordenación urbana, en relación con el art. 161.2 del R.P.U se establece y fija la diferencia conceptual :

*"Las **Modificaciones de cualquiera de los elementos** de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas, se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación."*

Sobre este particular resulta ilustrativa la distinción entre modificación y revisión del planeamiento realizada en la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21-10-92 (RJA. 1992/8041) dictada en el recurso num.251/1988 cuando expone:

*<La cuestión de mayor trascendencia de entre todas las propuestas es sin duda la referente a si pudo válidamente modificarse el Plan Parcial sin la previa revisión. O, dicho de otro modo, si lo que se realizó fue o nó una modificación del Plan Parcial sino más bien una alteración que merece la concentración de revisión, como señala la parte recurrente, lo que lleva a señalar las diferencias entre revisión y modificación, que son conceptos diferentes, pues si bien ambos tienen en común su finalidad de producir una alteración del contenido de un Plan en vigor, la revisión consiste en la adopción de nuevos criterios respecto a al estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas que incidan de modo sustancial sobre la Ordenación, mientras que la **modificación engloba todos los casos de alteración de determinaciones del Plan no encuadrables en la revisión, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, lo que implica que revisión es replanteamiento global o sustancial del***





Ayuntamiento de  
**Mojácar**

*Plan en su conjunto, y **modificación alteración de concretos elementos del Plan.**>*

En igual sentido se pronuncia numerosa jurisprudencia, entre ellas la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 8-5-86 (RJA. 1986/4392) y la STS de fecha 23-1-1996 (RJ 1996/214) dictada en el recurso núm. 8701, cuando expone:

*“Ahora bien sin desconocer la vigencia y efectividad de la aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias de Pineda de Mar, tampoco cabe desvirtuar todo intento de modificación de las mismas cuando existen méritos suficientes para ello ya que con la Modificación del Planeamiento, a diferencia de la Revisión o del Planeamiento “ex novo”, no se trata de un examen general del mismo, a fin de verificar si es o no necesaria su modificación, sino de la **concreta modificación de alguno de sus elementos esenciales y de forma suficientemente justificada y motivada.**”*

Pues bien, si se examina el expediente instado por D. Juan García Flores para la modificación puntual de las NNSS de Mojácar hay que sostener que los cambios aislados que constituyen el objeto del expediente aprobado encajan nítidamente en el concepto de la <modificación> tal y como se establece en el art. 126.5 de la Ley 1/1.997, de 18 de junio y 154.4 del R.PU, que establecen un concepto de **modificación** a estos efectos, como alteración del planeamiento de carácter residual, con referencia al de revisión ( en relación con el 154.3 del propio Reglamento) al decir que *“en los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerarán como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del plan general.”*

Por el contrario, excluyen la <revisión> que se menciona en el informe emitido por la C.P.Ó.T.U como cauce para dicha modificación, pues ni se adoptan nuevos criterios en relación con la estructura general y orgánica de todo el territorio que abarcan las NNSS, ni respecto a la clasificación del suelo del mismo como consecuencia de la elección de un distinto modelo territorial, ni con la modificación instada para aumentar el número de viviendas se incide sustancialmente sobre la Ordenación General contemplada en las NNSS, por cuanto que se trata de una alteración poco significativa.

Por todo ello, debemos concluir que **es un procedimiento de modificación el que corresponde tramitar y aprobar para el limitado fin de aumento del número de viviendas que se produce, sin que sea**





Ayuntamiento de  
**Mojácar**

necesario, tal y como expresa el informe emitido por la C.P.O.T.U , tramitar una <<revisión>>.

**SEGUNDA.- El ius variandi de la Administración en materia de planeamiento.**

Llegados a este punto se hace preciso recordar la potestad general reconocida a la Administración urbanística para la modificación del planeamiento, siempre que concurren circunstancias de interés público que exijan la implantación de nuevos criterios de ordenación urbanística, atendiendo a diversos motivos tales como crecimiento poblacional del municipio, expansión económica del mismo, u otros. Así las Corporaciones se encuentran muchas veces ante situaciones que desean corregir, ante determinaciones que la realidad ha configurado como inadecuadas, ante normas que al ser aplicadas de hecho se han demostrado insuficientes. Para enmendar estos aspectos no será necesario en absoluto tener que acudir a la revisión del Plan y mucho menos que lo ignoren en la práctica, dando lugar a infracciones urbanísticas que nunca debieron cometerse. Se acudirá entonces a la modificación del Plan, que es el procedimiento adecuado a estos casos y que es utilizable, tal como señala en este sentido CHOROT-LLISET, *"aun cuando la modificación suponga cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo o imponga una revisión del programa"*.

El **"ius variandi"** de la Administración tiene, pues, en estos supuestos, un carácter limitado, parcial, se refiere a determinado o determinados **elementos** o determinaciones que integran el contenido de los planes urbanísticos, para **adaptarlos a las exigencias de la realidad urbanística**, por razones de interés público.

Así se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 15-4-1992 (RJ1992/4051) dictada en el recurso num. 5396/1990, cuando expresa en su Fundamento de Derecho Tercero que la:

*... "La Administración urbanística no queda constreñida por el planeamiento preexistente más que en aquellos limitados aspectos en que sus decisiones se consideran regladas, lo que no sucede respecto a las previsiones de edificabilidad, disponiendo en cuanto a los restantes aspectos del planeamiento del "ius variandi" reconocido en una constante jurisprudencia".*

Y la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 15-4-1992 (RJ 1992/4049) dictada en el recurso num. 3817/1990, expone:





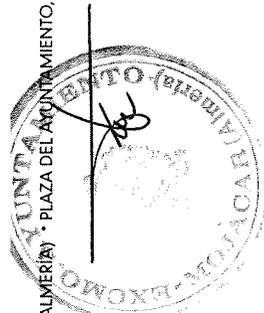
Ayuntamiento de  
**Mojácar**

...“En primer lugar, porque según se argumenta extensamente en la sentencia apelada, la Administración autonómica demandada, al aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en el extremo concreto debatido en este proceso, se limitó a ejercitar la potestad innovadora o <<ius variandi>> que le corresponde a tenor de la preceptuado en los arts. 47, 48 y 49 de la Ley del Suelo, con sus concordantes preceptos legales y reglamentarios, facultad que es inherente a la función planificadora, en cuanto la misma es dinámica y debe adaptarse a las exigencias cambiante de la realidad, según reiteradamente viene declarando este Alto Tribunal en numerosas Sentencias, cuales son las de 24-11-1981 (RJ 1981/5299), 5 enero y 24 febrero 1984 (RJ 1984/2620), 6 febrero y 3 abril 1990 (RJ 1990/943 y RJ 1990/3579), etc.;”

La sentencia del TSJ de la Comunidad Valenciana de fecha 19-5-00 (RJCA 2000/1984) dictada en el recurso 3100/1996, recopila la doctrina de nuestro Tribunal Supremo sobre esta potestad municipal de modificar el planeamiento en aras del interés general, cuando expone:

...“El principio de vigencia indefinida de los Planes no implica que sea un documento estático, sino al contrario, es un instrumento susceptible de modificación o revisión, alteraciones estas que se subsumen dentro de lo que se ha venido denominando <<ius variandi>>, como algo inherente a la potestad de planificación urbanística. Su fundamento se encuentra en a necesidad de adoptar las previsiones urbanísticas y dar las respuestas que demandan los nuevos requerimientos del espacio físico urbano. Así lo han declarado reiteradamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo (SS. de 24 de febrero de 1984 [RJ 1984/2620], 24 de septiembre de 1989, 6 de febrero [RJ 1990/943] y 3 de abril de 1990 [RJ 1990/3579], 15 de abril de 1992 [RJ 1992/4051] y 8 de mayo de 1992 [RJ 1992/4145])..... Como afirman las SSTs de 3 de enero (RJ 1996/1788) y 26 de marzo de 1996 (RJ 1996/2210), el control jurisdiccional de las facultades discrecionales de la Administración debe encaminarse a examinar <<la existencia de un desacomodamiento a lo legal o reglamentariamente dispuesto, una desviación de poder o una arbitrariedad o irracionalidad en la solución propuesta por el plan, ya que en lo demás goza de una entera libertad para elegir la forma en que el territorio ha de quedar ordenado, motivo por el que se impone para desechar ésta la presencia de una argumentación o prueba que demuestre la concurrencia de los supuestos de excepción>>.”

Esta potestad de modificar el planeamiento ha sido la ejercitada por el Ayuntamiento de Mojácar en la modificación puntual tramitada a instancias de D. Juan García Flores, que se ha considerado conveniente para adaptar al interés público el planeamiento existente en el municipio de Mojácar.





Ayuntamiento de  
**Mojácar**

### TERCERA.- Sobre la motivación de la modificación instada.

La potestad urbanística de planeamiento se caracteriza por ser una **potestad discrecional** que permite un margen de apreciación por la Administración y que requiere, para no ser calificado su ejercicio de arbitrario, que se efectúe de un modo motivado consecuente con el deber de la Administración de explicar formalmente el contenido de su actividad, que favorece su fiscalización de derecho por los Tribunales de Justicia y en aras de satisfacer el interés general.

La sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21-10-92 (RJA. 1992/8041) dictada en el recurso num. 251/1988 expone:

*...“La potestad discrecional de que goza la Administración urbanística en orden al planeamiento –ius variandi- ha de ejercitarse siempre con vistas al interés general y público, con salvaguarda, en todo caso, de los cánones de racionalidad en la posterior ejecución de aquel y por ello con ausencia total de arbitrariedad; en definitiva esa potestad ha de estar ordenada a la posibilidad de elegir entre varias soluciones o propuestas, la más ajustada al ordenamiento jurídico urbanístico y con vistas al bien y al interés general; en todo caso ha de estar expresamente explicitada y justificada en la redacción de los Planes, sobre todo por medio de las correspondiente Memorias”.*

La sentencia del TSJ de la Comunidad Valenciana de fecha 9-4-1999 (RJCA 1999/2844) dictada en el recurso num. 4302/1995, pronunciándose en el mismo sentido expresa:

*...“La potestad de planeamiento urbanístico es una potestad discrecional, la cual no resulta exenta de control jurisdiccional, sino que puede serlo por los medios de control de tal tipo de actividad administrativa, el control por los hechos determinantes, por los principios generales y por el fin-, tal y como se pone de manifiesto en la reiterada doctrina jurisprudencial y frecuentemente invocada por esta Sala en sus decisiones. Cabe así citar, por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1997 (RJ 1997/2642), en la que resumidamente se expresa que <<tanto la legalidad de la actuación administrativa como el sometimiento de ésta a los fines que la justifican está sujeta, por imperativo del artículo 106.1 de la Norma Fundamental, a un control jurisdiccional, que alcanza según afirmación constante de la Jurisprudencia de esta Sala y Sección (Sentencias de 23 de junio de 1994 [RJ 1994/5339], 21 de septiembre de 1993 [RJ 1993/6623], 14 de abril de 1992 [RJ 1992/4038] o 2 de abril de 1991 [RJ 1991/3278], entre otras muchas), a la discrecionalidad de la potestad de planeamiento>>. Admitida, pues, la posibilidad de control jurisdiccional del ejercicio concreto*





## Ayuntamiento de Mojácar

*de la potestad de planeamiento impugnada, debemos atender a la motivación de la misma, que es un <<prius>> lógico de los demás motivos, pues en él se explicitan tanto la racionalidad, como el hecho determinante".*

La modificación puntual de las Normas Subsidiarias instada por D. Juan García Flores, se justifica suficientemente, remitiéndonos a tal fin a la motivación de la modificación incluida en la Memoria. Se plantea en la Memoria que le objetivo de la modificación instada es la de AUMENTAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS pasando de 6,21 viv/ha a 20 viv/ha con el fin de encontrar el equilibrio entre el aumento de edificabilidad aprobado provisionalmente ( 0,265 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y el n<sup>o</sup> máximo de viviendas propuesto ( 20 viv/ha).

Con la modificación que se ha propuesto se establece un equilibrio con el resto de sectores de las NN.SS sin romper la estructura del territorio ni mermar el sistema de espacios libres y se fomenta el desarrollo urbanístico, paralizado por el hecho de que la revisión de las Normas Subsidiarias está estancada desde hace más de seis años. Estos motivos aparecen frente el Ayuntamiento de Mojácar como una motivación suficiente que ha dado lugar a su aprobación municipal, sin que por la Administración autonómica se alegue en el informe emitido por la C.P.O.T.U sobre este particular.

### **CUARTA.- Sobre la no aplicación del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Mojácar y la C.P.O.T.U.**

El convenio que para la tramitación del futuro P.G.O.U se aprobó por el Pleno Corporativo en sesión celebrada el 20 de mayo de 2.001, no es de aplicación al expediente de referencia, por las siguientes razones formales y materiales.

En cuanto a las primeras, por cuanto el expediente en cuestión se inicia el 15 de junio de 2.000, ante el Ayuntamiento de Mojácar y es objeto de información pública en virtud de anuncios publicados en el B.O.P n<sup>o</sup> 184 de 21 de septiembre de 2.000, y en el Diario "La Voz de Almería" de septiembre del mismo año. Por el contrario, el convenio entre las Administraciones nace a la luz del Pleno de 21 de mayo de 2.001, siendo muy posterior en el tiempo, por lo que en virtud de lo dispuesto en el art. 9.3 de la Constitución Española de 1.978, y 2 del Código Civil, **no puede ser aplicado con carácter retroactivo a situaciones jurídicas nacidas con anterioridad**, pues de lo contrario quebraría el **principio de seguridad jurídica**.





## Ayuntamiento de Mojácar

Tanto es así, que la propia Junta de Andalucía, en resolución de fecha 25 de octubre de 2.001, aún reconociendo y declarando que el objeto de la modificación en trámite era perfectamente subsumible en el ámbito material de eficacia del convenio, declara no serle de aplicación por cuanto el mismo es posterior al inicio del expediente, y así lo declara ESTIMAR el recurso de alzada interpuesto por la mercantil " Camping y Apartamentos, S.A" como seguidamente se reproduce:

*"...Ahora bien, hay que tener en cuenta, que el expediente en cuestión se inició el 24 de septiembre de 1.997, terminando con la denegación de la Modificación el día 06 de junio de 2.001, y el Acuerdo de Compromiso es de 21 de mayo de 2.001, habiendo tenido entrada en la Delegación Provincial el día 05 de junio, por lo que, si bien el Ayuntamiento de Mojácar era conocedor de las recomendaciones que la propia Comisión Provincial le había hecho, habría que analizar si dicho Acuerdo es aplicable al presente supuesto dado el tiempo que ha transcurrido desde el inicio y la resolución del expediente que nos ocupa, y además hay que tener en cuenta que la Comisión Provincial no entró a conocer el fondo del asunto, siendo, por tanto, difícil de determinar si estamos ante un supuesto de modificación o de revisión del planeamiento, por lo que debe procederse a la revocación de la resolución recurrida, dejándola sin efectos y a la retroacción de las actuaciones, sometiéndose de nuevo el expediente a la decisión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería para que, entrando en el fondo del asunto, resuelva lo procedente.*

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación, esta Consejería **RESUELVE:**

**ESTIMAR PARCIALMENTE** el Recurso de Alzada interpuesto por D. Serafín Alarcón López, en nombre y representación de CAMPING Y APARTAMENTOS, S.A, contra la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de 06 de junio de 2.001, revocando la resolución impugnada y retro trayendo las actuaciones a la fase inmediatamente anterior al dictado de una nueva resolución por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Almería."

2.-Respecto a las razones materiales, el Convenio que para la tramitación del P.G.O.U de Mojácar se aprobó en Pleno el 21 de mayo, no es de aplicación al expediente de referencia, por cuanto que en el mismo se establece entre otras cuestiones, una relación de las Modificaciones Puntuales del Planeamiento que durante el proceso de aprobación serían aceptadas por la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo de Almería.





## Ayuntamiento de Mojácar

y aquellas que **no se considerarían viables por posibilidad de conflictos con el nuevo planeamiento en redacción** entre las que establecieron las siguientes que seguidamente se relacionan:

1.-Reclasificaciones de suelo en la zona de reserva de la variante de población de Mojácar.

2.- Delimitación de nuevos sectores turísticos con influencia en el ámbito de dominio público marítimo terrestre.

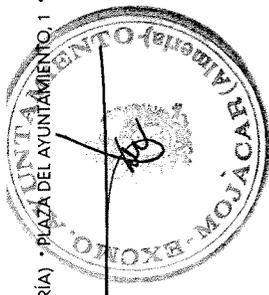
3.- Modificaciones tendentes a alterar la protección del conjunto histórico de Mojácar pueblo, ( alturas, nuevas tipologías..)

**4.-Modificaciones previstas en el art. 128.2 (incrementos de volumen edificable).**

5.-Modificaciones cualificadas.

6.- Modificaciones que alteren el modelo territorial o supongan cambios de la estructura general y orgánica del municipio.

No obstante ello, entendemos que la modificación puntual propuesta **no podría considerarse incluida en ninguno de los supuestos sobre los cuales la Comisión Provincial no emitiría informe favorable** por cuanto que la modificación que se tramita no pretende el aumento del volumen edificable, sino **el aumento del número de viviendas** que el mercado inmobiliario de la zona está demandando, con la consecuente previsión de mayores espacios libres, por lo que hemos de considerar que habiéndose establecido un listado de modificaciones "prohibidas", hay que entender éstas como "*numerus clausus*", y en ninguno de esos supuestos se "prohíbe" el aumento del nº de viviendas establecido en el art. 128.2 del TRLS, es más, **se restringe solo y exclusivamente por parte de la C.P.O.T al "aumento de volumen edificable" al concretarse el contenido de dicho art. 128.2 entre paréntesis a la "edificabilidad"**. Por tanto es la misma C.P.O.T.U la que circunscribe los supuestos prohibidos a este apartado en concreto, " Aumento de volumen edificable" pues de no haber tenido esta intención lógicamente se habría contemplado simple y llanamente como "art. 128.2", sin restringir su contenido a este apartado, por lo que de ninguna manera puede entenderse caso que nos ocupa subsumible en el apartado "prohibido" por la C.P.O.T.U .





## Ayuntamiento de Mojácar

**QUINTA.- Sobre la posibilidad de modificar el planeamiento aun cuando se esté tramitando la revisión del mismo.**

No es admisible la manifestación vertida en el informe emitido por la C.P.O.T.U respecto a que dicha modificación ha de desarrollarse en el marco de la revisión de las NNSS, por cuanto que, tal y como se ha expresado con anterioridad, la modificación instada no es de tal entidad que precise revisión, y además, porque la Revisión de las NNSS apuntada, no está ni siquiera aprobada inicialmente, únicamente se ha aprobado un **avance** de dicha revisión. Pero es más, **estando en tramitación la revisión de las NNSS, ello no sería obstáculo para instar una modificación puntual de las mismas.** Así se expresa la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 3-5-1985 (RJ 1985/6376) en la que se confirma la aprobación de una modificación puntual de las normas cuando incluso estaba aprobada **inicialmente la revisión** de las mismas:

*“SÉPTIMO.- Que el acuerdo municipal de 17 de junio de 1974, por el que se aprobó inicialmente el proyecto de revisión del Plan General, sometiéndolo a información pública por plazo de un mes, no puede tener el carácter de acto propio vinculante para el Ayuntamiento, ya que se trató de acto de puro trámite iniciador de un procedimiento, a tenor del artículo 32 de la Ley del Suelo, que tuvo que quedar forzosamente paralizado con la entrada en vigor de la Ley de Reforma de 1975, por lo que si en aquel proyecto de revisión se ordenaban conjuntamente las zonas 2-10-A, 2-15 y 2-16, pudieron después planificarse, en virtud de una mera modificación admisible del Plan General, las zonas 2-13, 2-14 2-15, sin necesidad de declarar lesivo o anular aquel acuerdo de **aprobación inicial que carecía, por su carácter, de virtualidad vinculante para nadie**, hasta el punto que el mismo procedimiento de revisión aludido pudo haber terminado, de seguir su curso, con un acuerdo distinto de aprobación definitiva”.*

**SEXTA.- La Administración autonómica ha emitido su informe preceptivo introduciendo criterios de oportunidad mermando la autonomía municipal.**

La sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fecha 18-10-1996 (RJCA 1996/2694) dictada en el recurso num. 701/1996, realiza un análisis del **principio de autonomía municipal en materia de planeamiento**, y del alcance del control de la Administración autonómica en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento municipal. Dichos argumentos, que se exponen en el Fundamento de Derecho quinto de la sentencia, en tanto que resultan de aplicación al caso que nos ocupa se transcriben a continuación:





Ayuntamiento de  
**Mojácar**

“A ese respecto reiterando las premisas de tal doctrina jurisprudencial interesa dejar sentadas las siguientes apreciaciones:

<<... una acomodación del artículo 41 del texto Refundido al principio constitucional de la autonomía municipal ha de concretar la extensión del control de la Comunidad Autónoma en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento en los siguientes términos:

A) **Aspectos reglados del plan:** control pleno de la Comunidad con una matización para el supuesto de que entren en juego conceptos jurídicos indeterminados –es bien sabido que éstos admiten una única solución justa y que por tanto integran criterios reglados:

a) Si la determinación del planeamiento que se contempla no incide en aspectos de interés supralocal, el margen de apreciación que tales conceptos implica corresponde a la Administración municipal.

b) Si el punto ordenado por el plan afecta a intereses superiores ese margen de apreciación se atribuye a la Comunidad.

B) **Aspectos discrecionales:**

También aquí es necesaria aquella subdistinción:

a) **Determinaciones del plan que no inciden en materias de interés autonómico.** Dado que aquí el plan traza el entorno físico de una convivencia puramente local y sin trascendencia para intereses superiores ha de calificarse como norma estrictamente municipal y por tanto:

a) Serán, sí, viables los controles tendentes a evitar la vulneración de las exigencias del principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos tal como en este terreno las viene concretando la jurisprudencia –Sentencias de 1 y 15 diciembre 1986 (RJ 1987/417 y RJ 1987/1139), de 19 mayo y 11 julio 1987 (RJ 1987/5812 y RJ 1987/6877), de 18 julio (RJ 1988/5914), de 23 enero y de 17 junio 1989 (RJ 1989/427 y RJ 1989/4730), de 20 marzo, de 30 abril y de 4 mayo 1990 (RJ 1990/2246 y RJ 1990/3799) y de 11 febrero, de 27 marzo y de 2 abril 1991 (RJ 1991/1982, RJ 1991/2226 y RJ 1991/3278), etc.-

b) No serán en cambio admisibles revisiones de pura oportunidad; en este terreno ha de prevalecer el modelo físico que dibuja el Municipio con la legitimación democrática de que le dota la participación ciudadana que se produce en el curso del procedimiento.

b) **Determinaciones del planeamiento que tienen conexión con algún aspecto de un modelo territorial superior:** además de lo ya dicho antes en el apartado a), aquí y dado que “en la relación entre el interés local y el supralocal es claramente predominante este último – Sentencia del tribunal Constitucional 170/1989 (RTC 1989/170)- resulta





## Ayuntamiento de Mojácar

admisible un control de oportunidad en el que prevalece la apreciación autonómica.

*.. no se llega a alcanzar cuáles son las razones o intereses supralocales que puedan estimarse ni que la decisión adoptada por la Administración Municipal sea arbitraria. En definitiva, el convencimiento recae en que nos hallamos en materia de discrecionalidad administrativas afectante a meros intereses locales lo que obliga a estimar que prevalezca la decisión municipal y que determina, en aplicación de la doctrina jurisprudencial expuesta el éxito de la pretensión actuada por la parte actora en el presente proceso conforme se establecerá en la parte dispositiva”.*

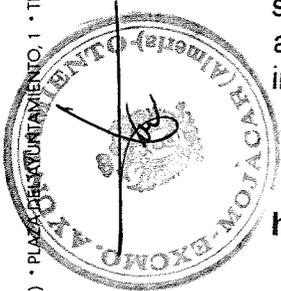
Dicha doctrina es perfectamente subsumible en el caso que nos ocupa, dado que con la modificación de las NNSS que se intenta no se afectan intereses supralocales, único argumento que podría justificar el sentido desfavorable del informe preceptivo de la C.P.O.T.U para la aprobación definitiva que nos ocupa, entendiéndose, por tanto, que con dicho informe desfavorable **se vulnera el principio de autonomía municipal.**

**SEXTO.- se trata de una modificación de NN.SS en la que no se ha producido disconformidad a derecho alguna.**

En el expediente para la modificación de las NNSS instada por D. Juan García Flores y aprobada inicial y provisionalmente por el Ayuntamiento de Mojácar que se encuentra en fase anterior a la aprobación definitiva con la emisión del informe preceptivo de la C.P.O.T.U **no se ha producido disconformidad a derecho alguna, no hay vicio procedimental alguno, y ni siquiera se alega en citado informe infracción de normativa alguna que justifique la denegación de la aprobación definitiva, o el informe desfavorable.**

Dicho informe desfavorable, se insiste, **no obedece a criterio objetivo alguno** y únicamente se fundamenta en que dicha modificación ha de hacerse a través de la revisión de las NNSS, cuando, por el carácter de la modificación no precisa de revisión de las normas, tal y como se ha puesto de manifiesto con anterioridad.

Por el contrario, el Ayuntamiento de Mojácar, al tramitar esta modificación del planeamiento, ha tenido en cuenta la **necesidad y oportunidad** –pues estamos en una **potestad discrecional**- de variar las determinaciones urbanísticas de un concreto sector del término municipal, sin que ello comporte una alteración del modelo territorial adoptado, pues ello precisaría de una revisión de las normas. En el presente caso, es





## Ayuntamiento de Mojácar

indudable que no se trata, por razón de la extensión de la modificación, de una alteración del diseño territorial adoptado y, por ello, y habiéndose justificado suficientemente en el expediente, a través de la **Memoria**, la necesidad de proceder a reordenar el espacio que nos ocupa aparece **suficientemente acreditada la conveniencia y oportunidad de la modificación, sin que se justifique o motive jurídicamente la emisión del informe desfavorable a la aprobación definitiva de la modificación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**

### **SÉPTIMO: competencia para la aprobación definitiva del expediente de planeamiento.**

Por 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 que se atribuyen, se establece en el art.22:

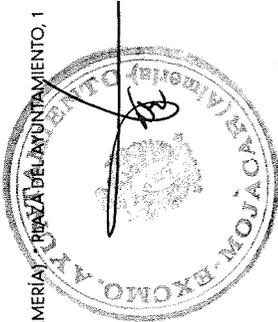
“En orden a lograr una mayor eficacia en la gestión pública y una mayor participación ciudadana, **se delegarán en los Ayuntamientos...**

**1º. La aprobación definitiva de aquellas modificaciones de elementos de Planes Generales y Normas Subsidiarias del Planeamiento, que no impliquen revisión de dichos instrumentos, no alteren la estructura general y orgánica del territorio municipal y no afecten a los siguientes extremos:**

- a) A la clasificación del suelo.
- b) A la modificación de sistemas generales, de su adscripción o de su clasificación de suelo.
- c) Al suelo no urbanizable.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente la modificación pretendida no lleva consigo la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, sino que se refiere a cambios aislados, los cuales no cambian los usos urbanísticos de los espacios libres o zonas verdes. Por todo lo expuesto, y al amparo de lo establecido en el art.21 del Decreto 77/94 y partiendo de la circunstancia de que el Ayuntamiento de Mojácar tiene las competencias delegadas, no es otra sino esta la Administración competente en la tramitación del respectivo expediente administrativo.

Una vez que ha quedado determinada como administración competente el Excmo. Ayuntamiento de Mojácar, la cuestión a abordar ahora se centra en determinar cual es el órgano competente del mismo para las distintas aprobaciones a las que está sujeta su tramitación. Con respecto a esta cuestión se hace inexcusable traer a colación las modificaciones operadas





## Ayuntamiento de Mojácar

por la Ley 11/99 de 21 de abril, de modificación de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local con respecto a las atribuciones en materia urbanística. Así en Municipios no capitales de provincia y menos de 50.000 habitantes con delegación de competencias, como es el caso del municipio de Mojácar es atribución del Pleno de la Corporación la aprobación inicial, aprobación provisional, y aprobación definitiva de las NN.SS y modificaciones de elementos de las mismas, en los términos previstos en el art. 22.1 del Decreto 77/94. El acuerdo requerirá el quorum especial de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación Municipal.

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Por todo cuanto antecede, se propone al Pleno Corporativo la adopción de la siguiente resolución de carácter no vinculante:

**PROCEDERÍA**, la APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual de NN.SS promovida por D. Juan García Flores, con objeto del AUMENTO DEL Nº DE VIVIENDAS en el ámbito del Sector-2 de suelo Urbanizable.

Una vez aprobado definitivamente el expediente, y en virtud de lo dispuesto en el art. 27 del Decreto 77/1.994, El Ayuntamiento de Mojácar, vendrá obligado a dar traslado, en el plazo de quince días, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de los actos resolutorios que se produzcan en el ejercicio de las competencias delegadas.

Asimismo, al tratarse de un supuesto en que la competencia delegada es la aprobación DEFINITIVA del instrumento de planeamiento, también habrá de remitirse en el plazo indicado en el apartado anterior, dos ejemplares diligenciados del documento de planeamiento que se apruebe definitivamente.

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

En Mojácar 18 de abril de 2.002.



LA LETRADA.

Fdo: Paloma Martín Martín.

V = B:



**Ayuntamiento de  
Mojácar**

**Expediente: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NN. SS. EN EL AMBITO DEL SECTOR 2.**

**Promotor: JUAN GARCIA FLORES.**

**Situación: PLAN PARCIAL SECTOR 2 (LOS GASPARES).**

**Técnico Redactor: MANUEL BERMEJO DOMINGUEZ**

### **INFORME DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

En relación al expediente de referencia, el técnico que suscribe procede a realizar el siguiente informe.

#### **Objeto.**

La documentación aportada consiste en el aumento del número de viviendas, pasando de una densidad de 6,21 viv/ha a 20 viv/ha, sin aumentar la edificabilidad, en el ámbito del sector 2 de las NN. SS. de Mojácar.

#### **Antecedentes.**

Con fecha 15 de junio de 2.000 (nº registro 6.063), en el Ayuntamiento de Mojácar, comenzó a instancia de D. Juan García Flores la tramitación del presente Expediente de Modificación Puntual de NN. SS. en el ámbito del Sector 2.

Por acuerdo adoptado por el Pleno Corporativo en sesión celebrada el día 18 de agosto de 2.000, se aprobó inicialmente el citado expediente, ordenándose su publicación en el B.O.P. y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, indicándose que en caso de no formularse alegaciones se entendería aprobado provisionalmente condicionado a la suscripción del correspondiente Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Mojácar con carácter previo a la aprobación definitiva.

Sometido el expediente a exposición pública durante el plazo de un mes mediante la publicación de anuncios en el B.O.P. nº183 de 21 de septiembre de 2.000 y en el periódico "La Voz de Almería", sin que conste en el expediente haberse formulado alegación alguna. Por lo que entendiéndose aprobado provisionalmente y en tanto se suscribía el correspondiente Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento, por el promotor se consideró oportuno iniciar la tramitación de otro expediente de Modificación Puntual de NN. SS. en el mismo Sector 2 con distinto objeto.

\*\*\*\*\*  
 \*\* SALIDA \*\*  
 \*\* DE \*\*  
 \*\* DE ORIGEN PLAN PARCIAL \*\*  
 \*\* AYUNTAMIENTO DE MOJACAR \*\*  
 \*\* REGISTRO \*\*  
 \*\* (817.668)



Ayuntamiento de Mojácar

aumento de edificabilidad a fin de crear un equilibrio entre la edificabilidad máxima del sector y el aumento del número de viviendas en trámite.

Con fecha 1 de agosto de 2.000 (nº registro 7.688), en el Ayuntamiento de Mojácar se comenzó simultáneamente la tramitación del expediente de Modificación Puntual de NN. SS. en el ámbito del Sector 2 con objeto del aumento de edificabilidad, pasando de 0,20 m2/m2 a 0,265 m2/m2. Expediente que se adelantó en su tramitación al anterior (aumento del número de viviendas) y que en la actualidad se encuentra pendiente de la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Mojácar hasta que se suscriba el correspondiente Convenio Urbanístico, habiendo sido informado favorablemente por la C.P.O.T.U. en resolución adoptada el 13 de diciembre de 2.000.

De la citada resolución adoptada por la C.P.O.T.U. de fecha 13 de diciembre de 2.000, se desprende el conocimiento por parte de la Comisión del expediente iniciado con anterioridad con objeto del aumento del número de viviendas en trámite. Tal es así que en la citada resolución de la C.P.O.T.U. refleja en la ficha inicial del Sector 2 y la que resultaría tras la aprobación de la Modificación Puntual de NN. SS. del aumento de edificabilidad en la que se recoge, no sólo el aumento de edificabilidad pasando de 0,20 m2/m2 a 0,265 m2/m2, sino también el aumento del número de viviendas a 20 viv/ha.

El Ayuntamiento de Mojácar, hasta la celebración de la sesión de carácter ordinaria celebrada el 30 de julio de 2.001, estuvo negociando con el promotor la compensación económica que con motivo de la Modificación Puntual de NN. SS. estaba dispuesto a prestar al Ayuntamiento, de manera que las plusvalías generadas revirtieran en la Comunidad, en este caso en determinadas obras de interés general para dotar de mejores infraestructuras al municipio, En dicho Pleno se acordó la suscripción del correspondiente Convenio Urbanístico con el promotor, cumplimentando así la condición necesaria establecida por el Pleno Corporativo en el acuerdo de aprobación inicial como condición previa para proceder a la aprobación definitiva .

El 4 de octubre de 2.001, fecha en que tuvo entrada en la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Almería el expediente completo de Modificación Puntual de NN. SS. con objeto del aumento del número de viviendas se solicita por este Ayuntamiento, la emisión del preceptivo informe regulado en el art. 24 del Decreto 77/94.

Por otro lado, el Pleno del Ayuntamiento de Mojácar, en sesión celebrada el 21 de mayo de 2.001, adoptó el acuerdo de compromiso con la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Almería sobre el

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

[Firma manuscrita]

REGISTRO AYUNTAMIENTO DE MOJACAR DE 2002/0002928 23/04 09:01:20 LGZ \*\*\*\*\* SALIDA \*\* DE ORIGIN: PLANTEAMIENTO \*\* \*\*



## Ayuntamiento de Mojácar

establecimiento de un calendario para la aprobación del expediente de adaptación de NN. SS. a PGOU, así como de las Modificaciones Puntuales que durante el proceso de aprobación serían aceptadas por la C.P.O.T.U.

En relación a lo anterior, hay que tener en cuenta que el expediente de referencia se inició el 15 de junio de 2.000, y el Acuerdo de Compromiso es de 21 de mayo de 2.001, habiendo tenido entrada en la Delegación Provincial el día 4 de octubre de 2.001, por lo que si bien el Ayuntamiento era concedor de las recomendaciones que la Comisión Provincial le había hecho, también es cierto que el expediente llevaba más de un año tramitándose.

Con fecha 13 de febrero de 2.002, se presenta en el registro general de entrada de la Delegación Provincial de Obras Públicas, alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de Mojácar, a fin de que fueran tenidas en cuenta por la C.P.O.T.U. y se acordara la emisión de un nuevo informe en este caso en sentido favorable a la pretensión.

Con fecha 18 de marzo de 2.002 (nº registro 2.211) se recibe en este Ayuntamiento informe de la C.P.O.T.U., en el que sin entrar a conocer el fondo del asunto, se limita a recordar al Ayuntamiento que la resolución del procedimiento corresponde a esta Corporación Municipal, y que el informe emitido en fecha 30 de enero de 2.002 no deniega la Modificación Puntual de NN. SS. de referencia, sino que la informa desfavorablemente.

### Informe.

A la vista de todo lo anterior se hacen las siguientes consideraciones:

1. El inicio de la tramitación del expediente de referencia es anterior al acuerdo suscrito entre Ayuntamiento y Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, referente a compromisos en materia de planeamiento urbanístico; con independencia de que por las vicisitudes acaecidas en la tramitación del expediente de referencia se haya llegado a la situación que ahora se plantea.
2. Con independencia de lo anterior, dentro de las actuaciones del citado acuerdo de compromisos que no se consideran viables no se encuentra el objeto del expediente de referencia (aumento del número de viviendas sin aumento de edificabilidad), ya que no está incluido en las Modificaciones previstas en el art. 128.2 (incrementos de volumen edificable) que viene explicitado en el acuerdo de compromisos, pues no hay tal incremento de edificabilidad.

\*\*\*\*\*  
 \*\* SALIDA \*\* 2002/0002928 23/04 09:01:20 LGZ  
 \*\* DE ORIGEN: PLANEAMIENTO \*\*  
 \*\* REGISTRO DE MOJACAR \*\*



Ayuntamiento de  
**Mojácar**

**Conclusiones.**

En consideración a todo lo anteriormente expuesto, **procedería la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de NN. SS. de referencia.**

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

En Mojácar, a 22 de abril de 2002  
El Arquitecto Municipal.

Fdo.: Francisco José Torres Pérez.

AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR • 04438 (ALMERÍA) • PLAZA DEL AYUNTAMIENTO, 1 • TELF.: 950 615 009 • FAX: 950 475 200 • N.I.F. P-0406400-B

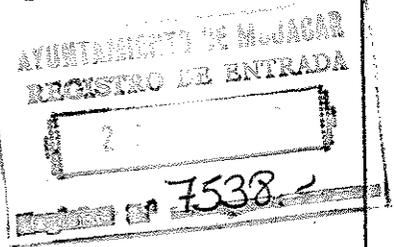
\*\*\*\*\*  
\*\* SALIDA \*\* 2002/002928 23/04 09:01:20 LGZ  
\*\* DE \*\* ORIGEN: PLANEAMIENTO  
\*\* REGISTRO \*\* AYUNTAMIENTO DE MOJACAR  
\*\*



ORDENACION: Edificación aislada y adosada y en manzana cerrada.  
 La edificación en manzana cerrada incluirá como máximo el cincuenta por cien (50%) del n° total de viviendas como máximo el 10% de la superficie del Sector. Si el total de las viviendas se edifican en manzana cerrada, la ocupación máxima del suelo será del 15%

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

N° máximo de viviendas.....:	130	viviendas
Densidad .....	6,21	viv./Ha.
Edificabilidad total (S/suelo bruto)....:	0,20	m2/m2
N° máximo de plantas .....	2	Plantas



CESIONES Y MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS

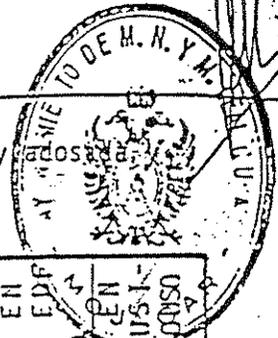
CONCEPTO	M2 SUELO
ESPACIOS LIBRES	53.100 *
DOCENTE (u otros equipamientos)	5.000
DEPORTIVO	4.000
SOCIAL	1.100
COMERCIAL	1.200
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
<u>175</u> PLAZAS DE APARCAMIENTO	

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

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

OBSERVACIONES

- Se desarrollará mediante un Plan Parcial Único.



USO PREFERENTE: Residencial, en vivienda aislada y en manzana cerrada

COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	NO PERMITIDO	PERMITIDO SOLO EN P. BAJA	PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN P. BAJA O 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					

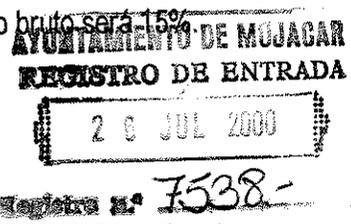
7528

**SECTOR N°2****SUPERFICIE: 20,92 Ha****ORDENACION:** Edificación aislada y adosada y en manzana cerrada.

La edificación en manzana cerrada incluirá como mínimo el cincuenta por cien (50%) del nº total de viviendas ocupando como máximo el 10% de la superficie del Sector. Si el total de las viviendas se edifican en manzana cerrada, la ocupación máxima del suelo bruto será 15%

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

Nº máximo de viviendas.....:	418 viviendas
Densidad.....:	20 viv/Ha
Edificabilidad total (S/suelo bruto).....:	0,20 m2/m2
Nº máximo de plantas.....:	2 plantas viviendas residenciales 3 plantas en edificios hoteleros



CESIONES Y MODULOS MINIMOS OBLIGATORIOS.	
CONCEPTO	M2 SUELO
ESPACIOS LIBRES	58.284 *
DOCENTE (u otros equipamientos)	5.016
DEPORTIVO	4.000
SOCIAL	1.254
COMERCIAL	1.200
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
418	PLAZAS DE APARCAMIENTO

**OBSERVACIONES.**

- Se desarrollará mediante un Plan Parcial único.

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

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

**1.5. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS.**

**AYUNTAMIENTO DE MOJACAR  
REGISTRO DE ENTRADA**

**26 JUL 2000**

**7538-**

El siguiente cuadro es comparativo de los estándares mínimos establecidos por el Anexo del Reglamento de Planeamiento, por la ficha reguladora de las N.N.S.S. vigente y por la Modificación puntual.

Según el Art. 9 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, con el aumento del nº de viviendas nos integramos dentro de la Unidad Básica (hasta 500 viv.), ya que disponemos de 418 viviendas, contra las 130 viviendas iniciales, lo que nos hacía integrarnos en la unidad Elemental.

El modulo de reserva para sistemas de espacios libres de uso público se sigue manteniendo en 18 m<sup>2</sup>/viv., consiguiendo superar sobradamente (más del doble) la cualidad de que dichos espacios esten por encima del 10% del total de la superficie ordenada del sector.

MINIMO	S/R.P	S/NN.SS VIGENTES	S/M.P.NN.SS. PROPUESTA
ESPACIOS LIBRES	(10%S/209.200)=20.920m <sup>2</sup> (18m <sup>2</sup> /vivienda) 18m <sup>2</sup> X130 viv. = 2.340 m <sup>2</sup>	53.100	53.100m <sup>2</sup> +5.184m <sup>2</sup> =58.284 418viv-130viv=288viv 288viv.x 18m <sup>2</sup> =5.184 m <sup>2</sup>
DOCENTE	130x10 = 1.300 418x12 = 5.016	5.000	5.016 m <sup>2</sup>
SOCIAL	130x2 = 260 418x3 = 1.254	1.100	1.254 m <sup>2</sup>
COMERCIAL	418x1 = 418	1.200	1.200 m <sup>2</sup>
DEPORTIVO	130X2= 260 418X6= 2.508	4.000	4.000 m <sup>2</sup>

Por tanto se cumplen sobradamente los estándares establecidos en el Anexo de Reglamento de Planeamiento y el artículo 128.2 de la Ley 1/1.997 en relación con las Normas Subsidiarias vigentes.

COMANDO EN JEFE FUERZAS ARMADAS  
REGISTRO DE ENTRADA

29 JUL 2000

538

# SITUACION

NU-5

NU-3

NU-1c

NU-1c

ERQ

NU-

NU-1c

Hotel 1-0310

Picaya

NU-1b (PLAN ESPECIAL DEL FRENTE COSTERO)

MAR

