



## FIGURA DE PLANEAMIENTO GENERAL

MP-55

### FIGURA DE PLANEAMIENTO

- Modificación de límites.

### DESCRIPCION

- Modificación de límites, de la Unidad de Actuación 8.
- Promotor: Ayuntamiento de Mojácar.

### EMPLAZAMIENTO

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

### TRAMITACIÓN

- Aprobación Definitiva: 30/01/2001 - Pleno - Ayuntamiento
- Publicación: B.O.P. no consta

### OBJETO - RESUMEN

- Compensar las dotaciones que corresponden a las áreas en que quedó dividida la zona de suelo urbano de la antigua U.A. 8 (inicialmente subdividida en las Unidades U.A. 8a y U.A. 8b) tras la Modificación Puntual de las NN.SS. de Mojácar, en el ámbito de la antigua U.A. 8, afectando exclusivamente a zonas verdes previstas en las NN.SS., no alterándose en modo alguno la ordenación ni el aprovechamiento.

### CONTENIDO

- Copia acta del acuerdo de Pleno, de fecha 30/01/2001.
- Copia del informe técnico, con registro de salida nº 489, de fecha 02/02/2000.
- Memoria y planos de zonificación.

### OBSERVACIONES

- Esta relacionado con la MP-3 "Modificación Puntual NN.SS.", en el ámbito de la U.A. 8, paraje "Lance Nuevo", Mojácar.



0E8208327

CLASE 8.a

**3.-) Promotor: AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR.**  
**Clase: Modificación límites.**  
**Situación: U.A. - 8**

Visto que la Comisión de Gobierno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 03/02/2000 acordó aprobar inicialmente la modificación de límites de la U.A.-8, sometiendo a información pública el expediente durante el plazo de quince días mediante anuncios en el B.O.P. y en el diario La Voz de Almería, asimismo se citaron personalmente a los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación, sin que se haya producido alegación alguna.

Visto dicho expediente por **UNANIMIDAD** de los Concejales asistentes se acuerda:

**ÚNICO:** Aprobar definitivamente la modificación de límites de la Unidad de Actuación nº 8 de las NN.SS. de Mojácar, insertando anuncio en el B.O.P. para general conocimiento.

**4.-) Promotor: KATHERIN SUSAN SIMPSON.**  
**Clase: Clasificación actividad, Café-Bar.**  
**Situación: Rincón del Mirador.**  
**Expediente: 47/99**

Visto los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente que se tramita a instancia de Dª Kateherin Susan Simpson relativo a la concesión de licencia municipal de apertura de establecimiento (Café-Bar), considerando suficientes las medidas propuestas en el proyecto técnico junto con la adopción de las correcciones expuestas en el informe del Técnico Municipal, por **UNANIMIDAD** de los Concejales asistentes se acuerda:

**PRIMERO:** Calificar la actividad para la que se solicita licencia de apertura como **MOLESTA** por ruidos y olores.

**SEGUNDO:** Dar traslado del presente acuerdo al departamento de urbanismo para que continúe la tramitación de dicho expediente.

**5.-) Promotor: JOHN FRANKS**  
**Clase: Obra mayor, construcción de vivienda en suelo no urbanizable.**  
**Situación: Paraje La Nava.**  
**Expediente: 251/00**

Vista la solicitud de licencia de obra mayor a instancia de D. John Franks para la construcción de vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable en el Paraje La Nava y los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente, por **UNANIMIDAD** de los Concejales asistentes se acuerda:

**PRIMERO:** Seguir la tramitación de dicho expediente conforme a lo dispuesto en el art. 16 del TRLS/92, vigente en Andalucía por Ley 1/97 de 18 de junio, por ser el suelo donde se pretende construir no urbanizable.

**SEGUNDO:** Dar traslado del presente acuerdo al interesado.

**SIMON ANGEL ROS PERAN** **ARQUITECTO**

PROYECTO:

**MODIFICACION DE LIMITES DE UNIDAD DE ACTUACION (UA8)**

**MOJÁCAR (ALMERÍA)**

PROMOTOR:

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOJACAR**

<b>SIMON ANGEL ROS PERAN</b>	<b>ARQUITECTO</b>
PROYECTO: <b>MODIFICACION DE LIMITES DE UNIDAD DE ACTUACION (UA8)</b> <b>MOJÁCAR (ALMERÍA)</b>	
PROMOTOR: <b>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOJACAR</b>	

## MEMORIA

### 1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

Se redacta el presente Documento de Modificación de Límites de la Unidad de Actuación UA.8 por encargo, realizado verbalmente, del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar, con C.I.F.: P-0406400-B.

El objetivo de la presente Modificación de Límites de Unidad de Actuación es compensar las dotaciones que corresponden a las áreas en que quedó dividida la zona de suelo urbano de la antigua Unidad de Actuación U.A.8 (que inicialmente estaba subdividida en las Unidades U.A.8.a y U.A.8.b) tras la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias (NN. SS.) de Mojácar en el ámbito de la antigua U.A.8.

Así, la antigua U.A.8.a y una parte de la U.A.8.b pasó a ser suelo urbano de ordenación directa, desarrollable mediante Estudio de Detalle (E.D.), y el resto de la U.A.8.b quedó pendiente de su desarrollo mediante P.E.R.I. Se conseguía con ello la apertura de un nuevo vial, indispensable para facilitar el acceso a una amplia zona de parcelas en

ladera existentes por encima de la U.A.8; se posibilitaba, igualmente, la construcción de un establecimiento hotelero, tan importante en un municipio turístico como es Mojácar.

La Modificación Puntual de las NN. SS. de Mojácar en el ámbito de la antigua U.A.8 fue aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Mojácar con fecha 28 de abril de 1.999.

Mediante la presente Modificación de Límites de Unidad de Actuación, se traspasa parte de la Zona Verde que actualmente corresponde a la Unidad de Actuación U.A.8.b al suelo urbano con ordenación directa de la antigua Unidad de Actuación U.A.8.a, equilibrándose la descompensación que pudiera existir entre una y otra zona; desaparecen, así, las hipotéticas razones de agravio comparativo que pudieran argumentarse en el futuro por desequilibrios en las dotaciones entre ambas zonas.

Y ello se justifica también porque en la Modificación Puntual de las NN. SS. se suprimió una dotación de suelo para Equipamiento, de 1.176 m<sup>2</sup>, ubicada en la antigua U.A.8.a, Equipamiento para uso Escolar que se consideró innecesario, ante la constatación, debidamente justificada, de que no había déficit de equipamiento escolar y sí en cambio de equipamiento hotelero, al ser Mojácar un municipio eminentemente turístico y, por tanto, con una gran masa de población estacional; la disminución del déficit de equipamiento hotelero era lo que se posibilitaba con la aprobación de la Modificación Puntual de las NN. SS.

Pero es preciso resaltar, porque también es cierto y no fue invocado ni reclamado en su día, que en la situación anterior a la Modificación Puntual de las NN. SS. existía un desequilibrio en sentido contrario entre la U.A.8.a y la U.A.8.b, respecto al total de la U.A.8, que perjudicaba sensiblemente a la U.A.8.a; este desequilibrio lo podremos comprobar por la comparación de los siguientes datos:

**SIMON ANGEL ROS PERAN  
ARQUITECTO**

1.1. Superficie inicial del total de la U.A.8:	27.970 m <sup>2</sup>
1.2. Dotaciones iniciales del total de la U.A.8:	5.562 m <sup>2</sup>
1.3. Relación entre cesiones iniciales de la U.A.8 y su superficie:	19,89 %
2.1. Superficie inicial de la U.A.8.a:	4.221 m <sup>2</sup>
2.2. Porcentaje inicial de la U.A.8.a en la superficie total de la U.A.8:	15,09 %
2.3. Dotaciones iniciales con cargo a la U.A.8.a:	1.176 m <sup>2</sup>
2.4. Relación entre cesiones iniciales de la U.A.8.a y su superficie:	27,86 %
2.5. Relación entre dotaciones de la U.A.8.a y dotaciones totales:	21,14 %
3.1. Superficie inicial de la U.A.8.b:	23.749 m <sup>2</sup>
3.2. Porcentaje inicial de la U.A.8.b en la superficie total de la U.A.8:	89,91 %
3.3. Dotaciones iniciales con cargo a la U.A.8.b:	4.386 m <sup>2</sup>
3.4. Relación entre cesiones iniciales de la U.A.8.b y su superficie:	18,47 %
3.5. Relación entre dotaciones de la U.A.8.b y dotaciones totales:	78,86 %

Es decir, si se promueve la presente Modificación de Límites de Unidad de Actuación es únicamente para atender las recomendaciones recibidas por el Ayuntamiento de Mojácar, en el sentido de que se recompusiera el desequilibrio teóricamente producido por la Modificación Puntual de las NN.SS. cuando, como ha quedado demostrado por los datos anteriores, la realidad es que dicha Modificación Puntual lo que hizo fue precisamente avanzar en la dirección de una mejor compensación en el reparto de las obligaciones y cargas derivadas de la legislación urbanística, en línea también con los Convenios urbanísticos suscritos en su día entre los promotores de la misma y el Ayuntamiento de Mojácar.

En definitiva, sentados los comentarios anteriores, la superficie de la cesión con uso de Espacios Libres (Zona Verde), ahora incorporada al suelo urbano de ordenación directa, de 1.238,65 m<sup>2</sup>, unida a los 334,00 m<sup>2</sup> ya incorporados en la Modificación

**SIMON ANGEL ROS PERAN  
ARQUITECTO**

Puntual de las NN. SS., nos da una superficie total de 1.572,65, que supera en 396,65 m<sup>2</sup> a la superficie de Equipamiento escolar suprimida de la U.A.8.a en la Modificación Puntual de las NN.SS. aprobada, que era de 1.176 m<sup>2</sup>.

Por lo demás, indicar que esta Modificación de Límites de Unidad de Actuación no altera lo anteriormente aprobado, ni la Modificación Puntual de las NN. SS., aprobada definitivamente, ni el E.D. que desarrolla el suelo urbano de ordenación directa derivado de dicha Modificación Puntual, aprobado inicialmente y en fase de aprobación definitiva.

La justificación legal de la presente Modificación de Límites dentro de la Unidad de Actuación UA.8 viene avalada por la legislación del Suelo y por sus Reglamentos y en su tramitación de atenderá al procedimiento establecido por la Legislación urbanística.

## **2.- FINAL**

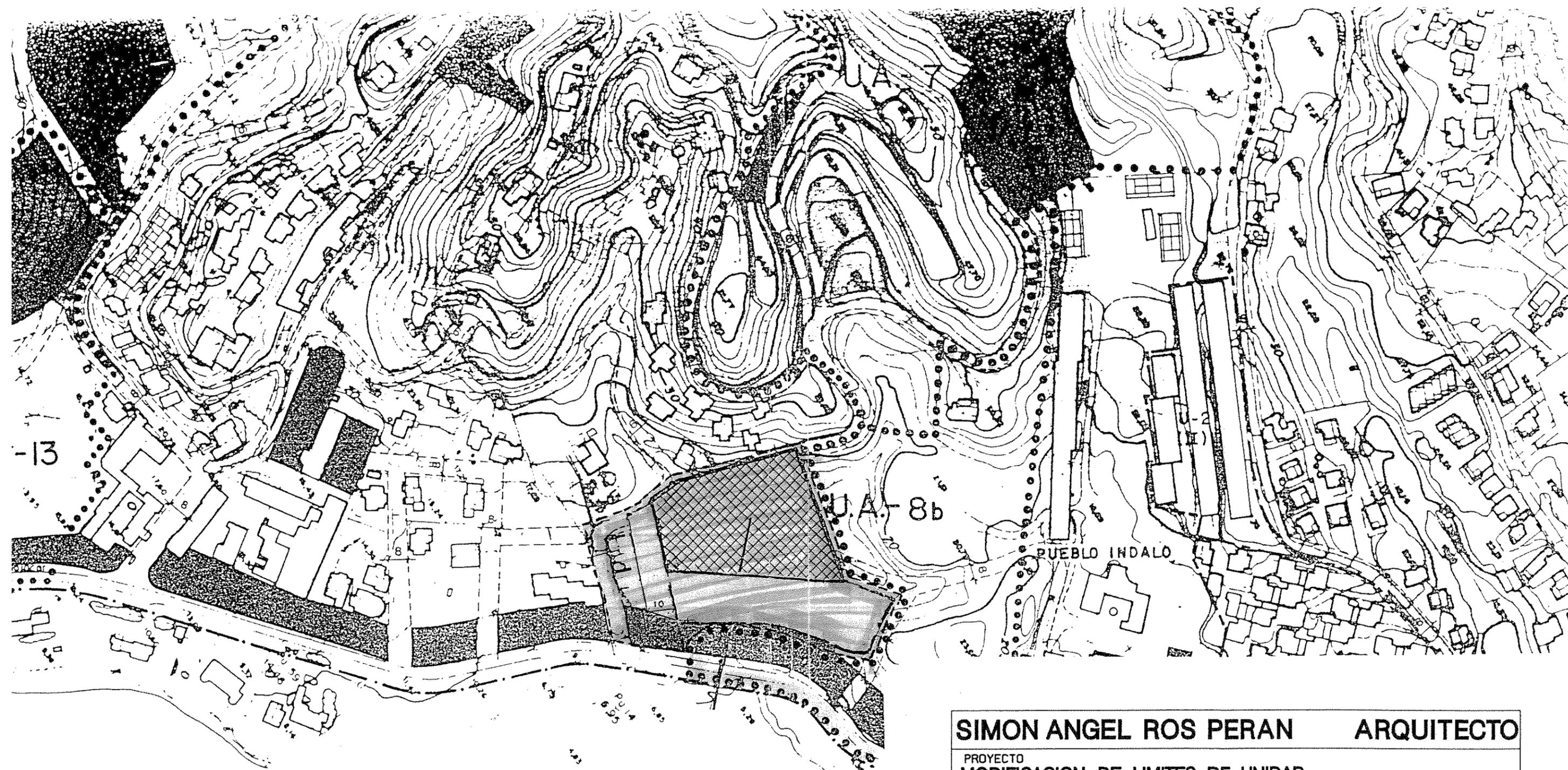
Y de conformidad con lo anteriormente expuesto, firmo la presente Modificación de Límites en la Unidad de Actuación UA.8, para que sea sometida a aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Mojácar (Almería).

Lorca, enero de 2.000

El Arquitecto



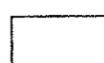
Fdo.: Simón Angel Ros Perán



--- DELIMITACION SUELO URBANO DE ORDENACION DIRECTA

..... DELIMITACION UNIDADES DE ACTUACION

ZONIFICACION

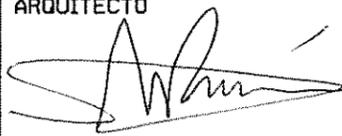
-  U - 3 - H
-  U - 3
-  Z.V.

**SIMON ANGEL ROS PERAN**      **ARQUITECTO**

PROYECTO  
**MODIFICACION DE LIMITES DE UNIDAD DE ACTUACION (UA8)**  
**MOJACAR (ALMERIA)**

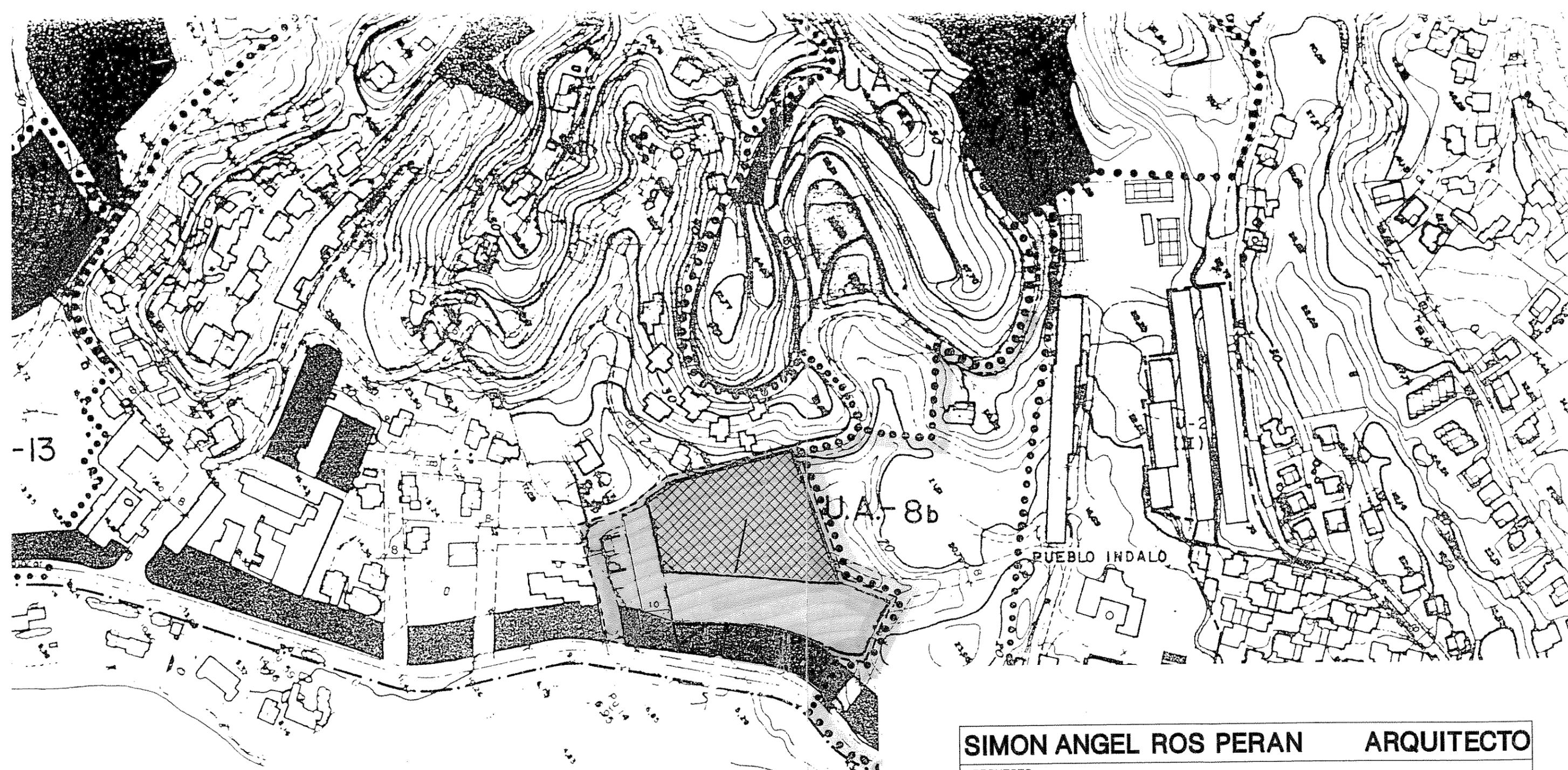
PROMOTOR  
**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOJACAR**

**DELIMITACION ACTUAL**  
**ZONIFICACION**  
 ESCALA  
 1 : 2.000

ARQUITECTO  


PROMOTOR

FECHA  
**ENERO 00**  
 N  
 0 4 1 5      0 1 0 0  
 PLANOS      PLANO  
 4      1

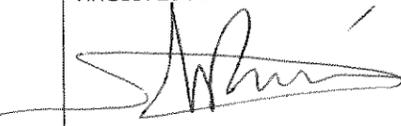


— — DELIMITACION SUELO URBANO DE ORDENACION DIRECTA

•••• DELIMITACION UNIDADES DE ACTUACION

ZONIFICACION

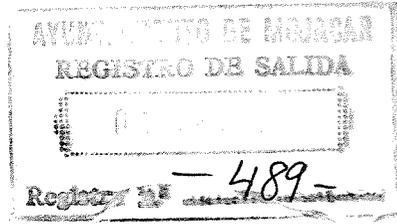
 U - 3 - H  
 U - 3  
 Z.V.

<b>SIMON ANGEL ROS PERAN</b>		<b>ARQUITECTO</b>	
PROYECTO <b>MODIFICACION DE LIMITES DE UNIDAD DE ACTUACION (UA8)</b>			
<b>MOJACAR (ALMERIA)</b>			
PROMOTOR <b>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOJACAR</b>			
<b>NUEVA DELIMITACION ZONIFICACION</b>		ESCALA 1 : 2.000	
		FECHA ENERO 00	
ARQUITECTO 		PROMOTOR	
		N 0 4 1 5      0 1 0 0	
		PLANOS      PLANO 4                      2	





Ayuntamiento de  
**Mojácar**



Expediente: MODIFICACION DE LIMITES DE UNIDAD DE  
ACTUACION U.A.-8.

Promotor: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOJACAR.

Situación: U.A.-8 LANCE NUEVO.

Redactor: D. SIMON ANGEL ROS PERAN. ARQUITECTO.

El Arquitecto Técnico Municipal que suscribe, en relación con el expediente de referencia, tiene el deber de informar al Ayuntamiento:

#### ANTECEDENTES.

Primero.- En fecha 28 de abril de 1999 se aprobó definitivamente una Modificación Puntual de Normas Subsidiarias en el ámbito de la Unidad de Actuación U.A. 8 en Lance Nuevo. Esta tenía por objeto una nueva ordenación parcial de la U.A., proponiendo una calle de nueva apertura y una ordenanza de uso exclusivo hotelero.

Segundo.- En fecha 26 de julio de 1999 se suscribió un convenio entre la sociedad VENALSUR S.L. y el Ayuntamiento de Mojácar que desarrollaba otro de fecha 23 de abril de 1999.

Tercero.- En fecha 19 de Agosto de 1999, tuvo entrada en este Ayuntamiento un requerimiento de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, para que se proceda anular el acuerdo de Pleno de fecha 28/4/1999, por "vulnerar lo dispuesto en los artículos 145 y 128.2 de la Ley 1/1997 del suelo de Andalucía.

Cuarto.- Del informe técnico de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha 14 de Mayo de 1999, se desprende que existía un agravio en cuanto al porcentaje de cesiones entre las dos unidades de actuación que se pretenden dividir, entendiéndose una distribución injusta de cesiones.



Ayuntamiento de  
**Mojácar**

## INFORME TECNICO.

Primero.- Se propone la redacción de oficio de expediente de modificación de límites de la U.A.-8, con el propósito, de trasvasar terrenos de cesión (zonas libres) de la U.A.-8b a la subunidad anteriormente delimitada en una cuantía de 1.238,65 m<sup>2</sup>, suponiendo de esta forma un mayor equilibrio entre las cesiones obligatorias de la unidad de actuación.

Segundo.- La modificación afecta exclusivamente a zonas libres previstas en las NN.SS., no alterándose un modo alguno la ordenación ni aprovechamiento, en relación con la situación anterior.

Tercero.- Los terrenos afectados serían propiedad de CALAPINS S.L., con domicilio en Apartamentos Pueblo Indalo.

Cuarto.- La tramitación del expediente se seguirá en lo establecido en el Artº 38 del R.G.U. y Artº 146 de la Ley 1/1997 del Suelo de Andalucía.

Por todo lo anterior, se informa FAVORABLEMENTE la tramitación del expediente por cumplir con la normativa urbanística aplicable, dejando a salvo criterios de conveniencia y oportunidad.

Tal es el parecer del Técnico que suscribe, no obstante la Corporación acordará lo que estime procedente.

Mojácar a 2 de Febrero de 2.000.

El Arquitecto Técnico Municipal



Fdo. Rodrigo Simón López.