

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

ANUNCIO de 27 de mayo de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Almería, por el que se dispone la publicación del Acuerdo de 29 de abril de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual del PGOU de Mojácar.

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 29 de abril de 2014, por la que se acuerda aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) la modificación puntual del PGOU de Mojácar relativo al régimen del subsuelo en el entorno de las plazas Arbolón y Frontón, término municipal de Mojácar (Almería).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación del Acuerdo adoptado, según el contenido del Anexo I, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en el número de registro 6093, así como en el Registro municipal de Instrumentos de Planeamiento con núm. de registro 02/2014, conforme se acredita con certificación municipal aportada.

El Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de 29 de abril de 2014 por el que se aprueba definitivamente conforme al artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) la modificación puntual del PGOU de Mojácar relativo al régimen del subsuelo en el entorno de las plazas Arbolón y Frontón (Anexo I).

- Normativa Urbanística. (Anexo II).

ANEXO I

TEXTO DEL ACUERDO

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO ALMERÍA

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 29 de abril de 2014, adopta el siguiente acuerdo.

Municipio: Mojácar (Almería).

Asunto: Modificación Puntual del PGOU de Mojácar en el ámbito de las plazas Arbolón y Frontón.

ANTECEDENTES

Primero. El planeamiento general de Mojácar lo constituyen las NN.SS. Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 29.5.1999; instrumento que se encuentra adaptado parcialmente a la LOUA según documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de fecha 19 de octubre de 2009.

Segundo. El objeto de la innovación tramitada es alterar la ordenación urbanística del subsuelo de una serie de parcelas (definidas en la planimetría aportada) coincidentes con el aparcamiento subterráneo del entorno de las plazas Arbolón y Frontón del centro histórico de Mojácar Pueblo, ya ejecutado, con la finalidad de, manteniendo el uso dotacional de aparcamiento, que dicha dotación pase a ser privada.

Dicha alteración supone, que una vez aprobada definitivamente esta innovación, los bienes pasarían a ser patrimoniales del Ayuntamiento de Mojácar, para su futura enajenación a los vecinos del casco histórico de Mojácar, quedándose el Ayuntamiento de Mojácar con parte del aparcamiento destinado a almacenes y archivo municipal y parte de las plazas de aparcamiento.

Los suelo objeto de la innovación están calificados como espacio libre, sistema general de equipamiento y parte como viario.

Tercero. En fecha 18 de noviembre de 2013, tiene entrada en el registro de esta Delegación Territorial solicitud de aprobación definitiva, formulada por el Ayuntamiento de Mójacar, acompañando el expediente completo; iniciándose en consecuencia, el plazo de 5 meses para resolver y notificar a que se refiere el artículo 32.4 de la LOUA.

Cuarto. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32 y 38 y 39 de la LOUA, siguiendo la tramitación administrativa que se resume a continuación:

a) Aprobación inicial: Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Mójacar de fecha 2 de agosto de 2013.

b) Información pública: Tras la Aprobación Inicial, el expediente ha sido sometido a información pública en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería núm. 152, de 9 de agosto, de 2013, en el Diario Ideal de fecha 8 de agosto de 2013 y en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento de Mójacar, así como notificación individualizada a cada uno de los propietarios de las parcelas afectadas.

Consta que durante el periodo de información pública se formula alegación por don Eduardo A. Flores Montoya en fecha 13 de septiembre de 2013, contra la referida innovación. El informe de incidencia territorial se emite en fecha 14 de octubre de 2013 en sentido favorable, por no presentar sus propuestas una incidencia territorial negativa. La innovación es informaba favorablemente por Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte, a tenor del informe emitido en fecha 9 de octubre de 2013.

c) Aprobación provisional. Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Mójacar de fecha 31 de octubre de 2013, desestimándose expresamente por extemporánea la alegación formulada en el trámite de información pública. En fecha 7 de noviembre de 2013 se verifica el informe favorable a la innovación, previamente emitido.

Quinto. En fecha 5 de diciembre de 2013, el Servicio de Urbanismo, previo informe favorable y supeditando la aprobación definitiva de la innovación, a que las futuras enajenaciones se condicionen a la asunción por parte de los adjudicatarios del coste de reparación de los daños estructurales y los problemas de humedad que pudieran producirse en el aparcamiento del subsuelo; remite a la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el expediente a fin de solicitar el preceptivo Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, trasladando este extremo al municipio de Mójacar, e indicándole expresamente la interrupción del plazo de 5 meses para resolver y notificar a que se refiere el artículo 32.4 de la LOUA.

Sexto. En fecha 21 de marzo de 2014 tiene entrada en el registro de esta Delegación Territorial, dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía de fecha 5 de marzo de 2014, en el que se dictamina favorablemente el expediente tramitado relativo a la modificación del PGOU de Mójacar relativo al régimen del subsuelo en el entorno de las plazas Arbolón y Frontón.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 6 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. En el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, se establece la estructura orgánica de la Consejería quedando adscrita a la misma, entre otros órganos colegiados, la Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Desde la entrada en vigor del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo pasan a denominarse Comisiones Territoriales de Ordenación.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

Mediante Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre, se crea la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, como órgano periférico de

la Consejería, a la que se encuentra adscrita, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 36/2014, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

II. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, al afectar la presente innovación a la ordenación estructural del PGOU de Mojácar, al afectar al régimen de unos suelos, parte de ellos calificados como sistema general de equipamiento (artículo 10.1.A) de la LOUA); conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al no encontrarse incluido Mojácar en el anexo del Decreto 36/2014, relativo a las Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

III. La tramitación de la presente modificación se ajusta al procedimiento previsto en el artículo 32 de la LOUA en relación con lo dispuesto en el artículo 36 del referido cuerpo legal.

Asimismo, al afectar al uso urbanístico de suelos calificados tanto como de espacios libre como de equipamientos, de conformidad con el artículo 36.2.c).2.ª de la LOUA, la presente innovación requiere para su aprobación dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

IV. Que el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Almería, en el informe emitido, reconociendo que la posibilidad de que en los suelos destinados a espacios libres y equipamientos públicos pueda ser desafectado el subsuelo de los mismos, para adscribirlo como bien patrimonial, y que ha sido admitida tanto por la jurisprudencia como por la legislación de suelo, bajo una serie de condiciones, (artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, artículo 49.3 de la LOUA), considera que la desafección de los suelos de la presente innovación para su adscripción como bien patrimonial del Ayuntamiento, no coincidiendo la naturaleza del suelo (demanal) y el subsuelo (patrimonial) es conforme a la legislación vigente, por lo que valora favorablemente la modificación, al haberse justificado expresa y concretamente las mejoras, así como las medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento (artículo 36.2.a).1.ª y 2.ª de la LOUA).

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Almería en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto, y de conformidad con el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía de fecha 5 de marzo de 2014.

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.a) de la LOUA, la presente Modificación Puntual del PGOU de Mojácar relativo al régimen del subsuelo en el entorno de las plazas Arbolón y Frontón, debiéndose condicionar las futuras enajenaciones a la asunción por parte de los adjudicatarios del coste de reparación de los daños estructurales y los problemas de humedad que pudieran producirse en el aparcamiento del subsuelo.

2.º Comunicar al Consejo Consultivo de Andalucía en el plazo de 15 días el presente Acuerdo, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.2 del Decreto 273/2005, de 13 de diciembre.

3.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.º Publicar el presente Acuerdo, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El presente acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Almería, 29 de abril de 2014. El Vicepresidente 3.º de la CPOTU, José Manuel Ortiz Bono.

ANEXO II

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE MOJÁCAR

ALTERACIÓN RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUBSUELO DEL ENTORNO DE LAS PLAZAS ARBOLLÓN Y FRONTÓN DEL CASCO URBANO DE MOJÁCAR

REF-12-4064T0455-2

ÍNDICE GENERAL

I. MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO DE LA INNOVACIÓN
3. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
5. MARCO LEGAL URBANÍSTICO Y SECTORIAL DE APLICACIÓN
 - 5.1. Legislación urbanística de aplicación
 - 5.2. Legislación sectorial de aplicación
 - 5.3. Normativa urbanística de escala municipal

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN LEGAL
2. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DEL ARTÍCULO 36.2.a)
 - 2.1. Cálculo del incremento de aprovechamiento lucrativo
 - 2.2. Mejoras para el bienestar de la población y medidas compensatorias para mantener la proporcionalidad y calidad de las dotaciones previstas
3. JUSTIFICACIÓN REQUISITOS DOCUMENTALES R.D.L. 2/2008

III. ORDENACIÓN PROPUESTA

1. NORMATIVA DE APLICACIÓN

IV. ANEXO

Relación de las zonas de valor y valores de repercusión de la Ponencia de Valores de Mojácar

V. PLANOS

1. SITUACIÓN RESPECTO DE LAS NNSS DE 1987
2. SITUACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN EL PGOU
3. ALINEACIONES VIGENTES SOBRE RASANTE
4. SUELO CALIFICADO COMO EQUIPAMIENTO SOBRE APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO
5. SUELO CALIFICADO COMO ESPACIO LIBRE EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE
6. SUELO CALIFICADO COMO ESPACIO LIBRE SEGÚN NUEVA ORDEN.
7. EMPLAZAMIENTO DE BIENES OBJETO DE ALTERACIÓN (SUBSUELO)

I. MEMORIA INFORMATIVA

I.1. Antecedentes.

El planeamiento urbanístico de escala municipal en el municipio de Mojácar es el Plan General de Ordenación Urbanística tras la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal aprobadas definitivamente el 29 de mayo de 1987; adaptación parcial aprobada definitivamente el 19 de octubre de 2009 y publicada en el BOP de Almería número 242, de fecha 18 de diciembre de 2009.

Dicha figura de planeamiento ordena el entorno de las plazas Arbolón y Frontón, ámbito que cuenta con un plan urbanístico de desarrollo denominado Plan Especial de Zonas Degradadas, documento que cuenta con aprobación definitiva el 20 de mayo de 2009, y que ha sido modificado en una ocasión con aprobación definitiva de fecha 14 de junio de 2010 (publicada en el BOP de Almería, número 157, de fecha 18 de agosto de 2010).

La evolución de la ordenación urbanística realizada en este ámbito ha consistido en la modificación de la ordenación propuesta en las Normas Subsidiarias de 1987, procediendo a incrementar los suelos destinados a dotaciones públicas, ampliándose de forma considerable, el suelo destinado a equipamiento público. En el citado Plan Especial de Zonas Degradadas se procedió, por parte del municipio, a la sustitución del uso de varias parcelas de uso residencial privado a uso dotacional público (que pasan a estar destinadas a equipamiento público previsto para la ampliación de las sedes administrativas del Ayuntamiento).

Se puede concluir exponiendo que las modificaciones del planeamiento municipal aprobadas por el Ayuntamiento de Mojácar en este ámbito, respeto de la ordenación inicialmente prevista en las NNSS, han supuesto una importante ampliación de los suelos dotacionales. Respecto de la ordenación inicialmente prevista en el planeamiento general (antes de las recientes modificaciones de la ordenación de este ámbito) la propuesta

de esta innovación, cambio de suelo dotacional público a dotacional privado, no supondrían incremento de aprovechamiento lucrativo.

Recientemente se ha procedido a la ejecución de las obras de adecuación del espacio libre situado en superficie, así como de un aparcamiento en el subsuelo. Dichas obras, ya ejecutadas, supone una diferenciación de los usos del mismo (espacio libre de uso y dominio público y usos dotacionales en el suelo y aparcamiento en el subsuelo).

La iniciativa de ejecutar previamente el aparcamiento por el Ayuntamiento se ha debido a la falta de iniciativa privada para realizar dicha obra en el ámbito descrito, debido entre otras circunstancias a su alta complejidad técnica y al alto coste de ejecución por las características geológicas del suelo (rocas de alta compacidad). La opción que se estimo viable por la corporación local con el objetivo de garantizar que se ejecutase dicha dotación, de carácter esencial, ha sido la previa ejecución del mismo por el Ayuntamiento y posteriormente (que es el objeto de esta modificación puntual), cambiar su régimen urbanístico, para pasar de dotación pública a privada y así garantizar que las plazas son adquiridas por los propietarios de las viviendas colindantes en régimen de propiedad, vinculadas en todo caso a los usos residenciales colindantes.

La consideración de que las plazas de aparcamiento resultantes, tras la ejecución del aparcamiento, tendrían que quedar vinculadas a los usos residenciales colindantes ya se incluía expresamente en las modificaciones puntuales del PGOU de Mojácar, aprobadas definitivamente el 14 de junio de 2010, relativas a la ampliación de las reservas de suelo para dotaciones públicas.

El aparcamiento subterráneo ejecutado se ubica en el subsuelo de un ámbito que cuenta, en superficie, con tres calificaciones de suelo: viario, espacio libre y sistema general de equipamiento público.

La presente innovación del planeamiento general de Mojácar pretende alterar el régimen del subsuelo del ámbito citado, para que pase a estar destinado a uso dotacional privado (aparcamiento privado). Manteniendo el Ayuntamiento la titularidad del uso y dominio público del suelo y el vuelo del mismo.

Como se detalla en el apartado III de este documento, esta innovación del planeamiento urbanístico municipal tiene su fundamentación principal en que la corporación local estima prioritario y urgente garantizar nuevas reservas de aparcamientos privados en el centro histórico de Mojácar pueblo, como una de las principales medidas tendentes a asegurar la conservación del centro histórico de Mojácar (en cumplimiento de los objetivos del planeamiento general previstos en el artículo 9 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Esta nueva ordenación urbanística contribuye, favorece y garantiza la permanencia y estabilidad de los actuales usos residenciales del entorno del ámbito de esta innovación, que es el uso al que tradicionalmente se ha destinado esta parte tan singular del suelo urbano de Mojácar. Las características del aparcamiento resultante, rodeado de inmuebles de usos residenciales que no disponen de reservas de plazas de aparcamiento, al no permitirlo la trama urbana tradicional del casco urbano de Mojácar, hacen idóneo que el régimen del aparcamiento ejecutado pase a ser de titularidad privada.

Esta innovación del plan municipal se redacta a instancias del Ayuntamiento de Mojácar, con CIF P-0406400-B y domicilio en Plaza del Ayuntamiento, número 1, de Mojácar (Almería).

1.2. Objeto de la innovación.

El objeto de la presente innovación del planeamiento urbanístico municipal es la alteración de la ordenación urbanística del subsuelo de una parcela (delimitada en el plano 7 de esta innovación), coincidentes con el aparcamiento subterráneo construido en el entorno de las plazas Arbolón y Frontón del centro histórico de Mojácar Pueblo, con la finalidad de que pasen a tener un uso dotacional privado de uso aparcamiento.

En relación a los cuatro elementos puntuales del suelo, imprescindibles para el uso del aparcamiento subterráneo: escaleras, ascensor y chimenea de ventilación, se ubican en suelo calificado como equipamiento público (para la ampliación de las sedes administrativas del Ayuntamiento) y se han ubicado y ejecutado garantizando su integración en la futura edificación de los equipamientos previstos por el planeamiento. Por ello no se afecta a los futuros usos dotacionales a ejecutar en dicho ámbito.

La alteración de dotacional público a privado del aparcamiento del subsuelo supone que, una vez aprobada definitivamente esta innovación, dicho bien pasara a tener el régimen de bien patrimonial del Ayuntamiento de Mojácar, para su futura enajenación a los vecinos residentes en el casco histórico.

1.3. Ámbito de la actuación.

Los bienes objeto de esta Innovación del PGOU de Mojácar son el subsuelo de las parcelas definidas en el plano 7 de esta innovación, que coinciden con el aparcamiento subterráneo construido recientemente en dicho enclave.

La parcela objeto de la innovación esta clasificada por el planeamiento general vigente como Suelo Urbano Consolidado y se incluyen en el ámbito del Casco Antiguo de Mojácar, siéndole de aplicación la ordenanza

U-5. Parcialmente está calificada como viario, espacio libre y como sistema general de equipamiento público (la calificación del suelo se puede apreciar en los planos número 2 y 4 de esta innovación).

El área de la innovación es irregular y coincide con el perímetro del aparcamiento subterráneo construido, que tiene una superficie total de mil doscientos ocho metros cuadrados con cincuenta y un decímetros cuadrados (1.208,51 m²). Ámbito que queda perfectamente delimitado en el plano 7 de esta innovación.

Las edificaciones que rodean estas parcelas están destinadas mayoritariamente a usos residenciales, con la excepción del Edificio Administrativo del Ayuntamiento de Mojácar, donde se ubica el departamento de urbanismo, y la Iglesia de Santa María.

El ámbito presenta un desnivel de Norte a Sur y de Este a Oeste.

I.4. Estructura de la propiedad del ámbito.

Los terrenos delimitados en la presente innovación son íntegramente de titularidad del Ayuntamiento de Mojácar, y, como ya se ha indicado, tienen una superficie de 1.208,51 m².

I.5. Marco legal urbanístico y sectorial de aplicación.

I.5.1. Legislación urbanística de aplicación.

La legislación del suelo estatal actualmente vigente es el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley del Suelo.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía la legislación urbanística de aplicación es la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. A continuación se cita, por orden de jerarquía normativa, la legislación urbanística de aplicación a esta innovación:

a) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley del Suelo (estatal), en adelante TRLS Estatal.

b) Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), modificada por la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y del Suelo, modificadas ambas, por la Ley 1/2006 de 16 mayo. Modificadas ambas por la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (autonómica).

c) La Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, modificada por Disposición Adicional Quinta de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo.

d) Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se citan los municipios con relevancia territorial.

e) Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA núm. 27, de 7 de febrero de 2008), por el que se desarrollan los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

f) Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

Legislación aplicable con carácter supletorio, en lo que no se opongan a las anteriores normas (según la Disposición Transitoria Séptima de la LOUA).

g) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprobó el Reglamento de Planeamiento.

h) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprobó el Reglamento de Gestión Urbanística.

I.5.2. Legislación sectorial de aplicación.

Atendiendo a la ubicación de las parcelas objeto de esta innovación, suelo urbano consolidado, insertado en la trama urbana tradicional se aprecia que esta innovación del planeamiento municipal no se ve afectada en su tramitación por legislaciones sectoriales tales como la referente a carreteras, aguas, medio ambiente, vías pecuarias o líneas de alta tensión.

Sin embargo el ámbito de la innovación está dentro de la zona de afección de la Iglesia de Santa María, declarada Bien de Interés Cultural en calidad de Monumento el año 1985, por lo que es preciso solicitar el perceptivo informe sectorial al órgano competente en materia de patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

I.5.3. Normativa urbanística de escala municipal.

El planeamiento urbanístico de escala municipal, de aplicación al ámbito territorial de esta innovación, se compone de los siguientes planes:

a) Plan General de Ordenación Urbanística tras la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal aprobadas definitivamente el 29 de mayo de 1987; documento aprobado definitivamente el 19 de octubre de 2009 y publicado en el BOP de Almería núm. 242, de fecha 18 de diciembre de 2009.

b) Modificación puntual NNSS de Mojácar en el ámbito del artículo 34.5.4 de la Ordenanza U-5. Equipamientos (Aprobación definitiva publicada en el BOP de Almería 24 de mayo de 2007).

c) Modificación puntual NNSS de Mojácar en el ámbito de la Ordenanza U-5. Equipamientos (Aprobación definitiva publicada en el BOP de Almería 13 de febrero de 2007).

d) Modificación puntual NNSS de Mojácar en el ámbito de la Normativa Estética (Aprobación definitiva publicada en el BOP de Almería 17 de julio de 2001).

e) Modificación puntual NNSS de Mojácar en el ámbito de la Normativa Estética (Aprobación definitiva publicada en el BOP de Almería 31 de enero de 2003).

f) Modificación puntual del PGOU de Mojácar, por adaptación parcial de las NNSS de Mojácar, en el ámbito del Plan Especial de Zonas Degradadas. En la que se amplían las reservas de suelos para dotaciones públicas, entre otras de dos manzanas en el entorno de la Plaza Arbolón (aprobación definitiva de fecha 14 de junio de 2010, publicada en el BOP de Almería, número 157, de fecha 18 de agosto de 2010).

g) Modificación puntual del PGOU de Mojácar, por adaptación parcial de las NNSS de Mojácar, para el cambio de alineaciones en el entorno de la Plaza Arbolón y Frontón, en cumplimiento del requerimiento realizado por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico (Aprobación definitiva publicada en el BOP de Almería 18 de agosto de 2010).

En el plano número 3 de esta innovación se adjunta copia del plano de alineaciones vigentes en el ámbito de esta innovación del planeamiento de Mojácar.

Como planeamiento de desarrollo destacar el:

h) Plan Especial de Zonas Degradadas, aprobado definitivamente el 20 de mayo de 2009 (publicado en el BOP de Almería número 116, de fecha 18 de junio de 2009), y que ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento de la Junta de Andalucía del año 2009, con el número 05 (folios 46 al 54). Este Plan Especial ha sido objeto de una modificación, aprobada definitivamente el 14 de junio de 2010, publicado en el BOP de Almería número 157, de fecha 18 de agosto de 2010; modificación que incluye en su ámbito las plazas Arbolón y Frontón y su entorno, proponiendo el reequipamiento de dicho ámbito.

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.1. Justificación legal.

La presente propuesta de Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Mojácar tiene su justificación legal en el artículo 31 de la LOUA, en el que se establece que la potestad para la formulación de cualquier instrumento de planeamiento de ámbito municipal corresponde a los municipios.

Esta propuesta de Innovación del PGOU, es una innovación que tiene la consideración de «Modificación de los instrumentos de planeamiento», recogida en el artículo 38 de la LOUA, ya que por su contenido y alcance, no cabe considerarla como una «Revisión de los instrumentos de planeamiento», cuyo contenido se recoge el artículo 37 de la misma Ley, puesto que no se propone una alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento vigente, ni como una alteración sustancial de la ordenación estructural del mismo.

Las alteraciones propuestas en esta modificación del PGOU de Mojácar afectan a la ordenación estructural, al estar dentro de las previstas en el artículo 10.1.A.c) de la LOUA «Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo», ya que las parcelas de equipamientos públicos, cuyo subsuelo es parcialmente objeto de esta modificación, están clasificados como sistema general por el planeamiento general vigente (plano 2). Por tanto la aprobación definitiva de esta modificación del plan le corresponderá al órgano competente en materia de urbanismo de la Junta de Andalucía, previa tramitación del procedimiento previsto en el artículo 32 y siguientes de la LOUA.

En el procedimiento de aprobación será necesaria la obtención de dictamen favorable del Consejo Consultivo, ya que esta modificación altera el régimen de usos de un suelo destinado a un uso dotacional público de aparcamiento, proponiéndose un uso de suelo dotacional privado aparcamiento (según se recoge en el artículo 36.2.c.2.^a de la LOUA).

Por otro lado es necesario destacar que la posibilidad de una regulación urbanística diferenciada entre el suelo y el subsuelo esta prevista en la legislación urbanística, tanto en la estatal como en la autonómica. En la primera de ellas, concretamente en el 17.4 del R.D.L. 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal se establece literalmente que:

«Cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que

procedan para la protección del dominio público», por lo que la diferenciación urbanística propuesta es viable, de acuerdo con la legislación de suelo estatal.

En este mismo sentido destacar el artículo 49.3 de la LOUA establece que el uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General, lo que otorga la potestad al planeamiento urbanístico de escala municipal de establecer usos diferenciados al suelo y al subsuelo. Potestad que ya se contempla en el planeamiento vigente actualmente, concretamente en la Modificación Puntual del PGOU de Mojácar, aprobada definitivamente el 14 de junio de 2010 (publicada en el BOP de Almería de 18 de agosto de 2010). Además la diferenciación de usos entre el suelo y el subsuelo se incluye expresamente en el Plan Especial de Zonas Degradadas, por lo que es compatible con el planeamiento municipal vigente.

De lo expresado anteriormente se puede afirmar que la propuesta de realizar una reserva de aparcamientos en el subsuelo de las parcelas objeto de esta innovación, parcialmente calificadas como viario, espacio libre y equipamientos públicos es compatible con el planeamiento general vigente, ya que en el instrumento de ordenación urbanística que ha detallado la ordenación de este ámbito, el Plan Especial de Zonas Degradadas, prevé expresamente la ejecución de un aparcamiento en el subsuelo del ámbito objeto de esta innovación.

Además el aparcamiento ejecutado en el subsuelo garantiza la futura ejecución del uso equipamiento público previsto en el suelo (para la ampliación de las sedes administrativas del Ayuntamiento), ya que la cimentación, estructura y demás elementos constructivos ejecutados en el subsuelo se han diseñado teniendo en cuenta las cargas y futuras demandas de la edificación prevista por el planeamiento y que se ejecutara en el futuro.

Por todo lo expresado se estima que queda adecuadamente justificada la viabilidad legal de la presente modificación del planeamiento urbanístico municipal de Mojácar.

II.2. Justificación detallada del artículo 36.2.a) de la LOUA.

A la presente modificación del PGOU de Mojácar le son de aplicación los requisitos señalados en los dos primeros apartados del artículo 36.2.a, concretamente los siguientes:

«1.^a La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2.^a Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.»

En relación al primer requisito sobre las mejoras que esta modificación generará en la población se ha de exponer que el cambio del régimen urbanístico del subsuelo del entorno de las Plazas Frontón y Arbolón, pasando de dotacional público (aparcamiento) a dotacional privado (aparcamiento) es necesario para cumplir el principio esencial que han de garantizar los Planes Generales Municipales de Ordenación, previsto en el artículo 9.A.c) de la LOUA, relativo a «La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio», ya que el déficit actual de aparcamiento privado en el centro histórico de Mojácar es uno de los factores que está contribuyendo, de manera sustancial, al despoblamiento de este ámbito urbano tan singular del municipio de Mojácar. Dotar al centro histórico del municipio de esta importante dotación de aparcamientos privados contribuirá, sin ninguna duda, a la conservación y mejora del centro histórico del municipio.

Además esta modificación desarrolla el principio incluido en la exposición de motivos de la LOUA donde se dice literalmente que «La atención a la ciudad histórica es tarea ya tradicional en nuestra práctica urbanística, dando primacía a criterios de conservación y rehabilitación, pero ahora es necesario poner el acento, además, en la recuperación de la ciudad histórica como espacio social, como espacio económico y como espacio vivido», el incremento de las dotaciones privadas de aparcamientos próximos a los usos residenciales tradicionales del centro histórico hará de esta parte de la ciudad de un espacio apto para ser vivido y disfrutado por los residentes del mismo.

La nueva ordenación propuesta hace viable la enajenación de las plazas de aparcamiento de manera individualizada para que puedan ser adquiridas por los residentes del casco histórico de Mojácar. Medida que

contribuye a garantizar la conservación del uso residencial, que es le tradicional del casco urbano de Mojácar. En la actualidad el acceso a las viviendas del entorno de las plazas Arbolón y Frontón es muy complejo y presenta importantes problemas de circulación y estacionamiento de vehículos. Estos conflictos urbanos han contribuido a una percepción global de que no es atractivo residir en el centro histórico del municipio; lo que esta contribuyendo a un progresivo despoblamiento del centro urbano, dinámica que se estima necesario atajar de manera urgente. Para paliar el citado deterioro urbano del centro histórico se adopta esta modificación de las previsiones del plan urbanístico para solucionar dicho conflicto urbano, dotando al casco histórico de una dotación privada de aparcamientos para su futura adquisición por los vecinos residentes en el casco histórico.

Modificación del planeamiento que supone dotar a aproximadamente 37 familias de una plaza de aparcamiento próxima a su lugar de residencia. Dotación de aparcamiento que, de acuerdo con los requisitos impuestos en esta modificación, ha de quedar vinculada legalmente con la vivienda de los futuros adquirientes; siendo imposible la enajenación individual del aparcamiento al quedar vinculados imperativamente ambos bienes.

Lo anteriormente expuesto justifica adecuadamente que esta innovación contribuye de forma objetiva a la calidad de vida de los residentes en el casco histórico de Mojácar y al mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, al dar respuesta al modelo de ordenación urbanística establecido en la exposición de motivos y el artículo 9 de la LOUA.

Por otro lado es importante señalar que la reserva de un aparcamiento en el subsuelo de este ámbito se incluyó por primera vez en la Modificación Puntual del PGOU de Mojácar por adaptación parcial de las NNSS, aprobada definitivamente el 14 de junio de 2010 (expediente municipal MP 4/2010), por lo que la distinción entre los usos del suelo y el subsuelo esta expresamente permitida en el planeamiento vigente. Además se ha de señalar que la ejecución de esta dotación supone un incremento de las reservas de dotaciones previstas en el planeamiento general original.

II.2.1. Cálculo del incremento de aprovechamiento lucrativo.

En relación al apartado segundo del artículo 36.2.a se ha de exponer que esta innovación del PGOU de Mojácar supone un incremento del aprovechamiento lucrativo privado, para uso dotacional de aparcamientos, y además supone la desafectación del subsuelo del ámbito grafiado en los planos de dotacional público a dotacional privado de uso aparcamiento.

No supone un incremento del suelo destinado a usos residenciales, ya que el uso propuesto en el subsuelo es de aparcamiento.

Para cuantificar el incremento de aprovechamiento lucrativo privado que se produce con la propuesta de esta innovación del planeamiento (en unidades de aprovechamiento) lo primero que procede es determinar los coeficientes de ponderación de los usos que se pretenden desarrollar en el subsuelo.

Los coeficientes de ponderación se determinan para fijar el aprovechamiento medio de las áreas de reparto delimitadas en el planeamiento general, son coeficientes de homogeneización de uso y tipología que tienen como base el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Teniendo en cuenta que el planeamiento general vigente en el municipio no fija los coeficientes de ponderación de los usos dotacionales ni del uso aparcamiento o garaje, para su determinación se ha acudido a lo establecido en la «Ponencia de Valores Catastrales del Municipio de Mojácar del año 2013», elaborada por la Gerencia Territorial del Catastro de Almería del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. De acuerdo con dicho documento oficial la zona de valoración del ámbito de la innovación del planeamiento se incluye en la zona R-36, donde se fijan los valores de repercusión siguientes (en el anexo I de este documento se adjunta la tabla de la Ponencia de Valores catastrales donde se definen dichos valores):

Uso Residencial	357,00 euros/m ²
Uso Aparcamiento (garaje)	53,55 euros/m ²

Como se puede apreciar es una diferencia de valor sustancial, lo que se debe a que la rentabilidad económica del uso aparcamiento vinculado a los usos residenciales es muy inferior al de la vivienda libre. Además en este caso dicha diferencia queda más justificada ya que el coste de ejecución material del aparcamiento es más alta de lo normal por las características geológicas del suelo.

Al uso residencial le correspondería un coeficiente de ponderación de 1, ya que es el uso preferente establecido por el planeamiento a esta zona.

En relación al uso de aparcamiento vinculado al uso residencial (garaje) se ha de mantener la proporcionalidad fijada por la Ponencia de Valores Catastrales entre el uso residencial y el aparcamiento (garaje), resultando un Coeficiente de Ponderación de 0,15. A continuación se adjunta una tabla en la que se detallan los

coeficientes de ponderación que afectan al incremento de aprovechamiento de esta innovación del planeamiento municipal.

Coeficientes de ponderación usos PGOU Mojácar Área del Casco Histórico	
Usos del suelo	Coeficiente de ponderación
Residencial	1
Aparcamiento vinculado a los usos residenciales	0.15

Teniendo en cuenta que el techo edificado del aparcamiento a enajenar es de 1.208,51 m², resultaría que el incremento de unidades de aprovechamiento serán de:

$$1208,51 \times 0,15 = 181,2765 \text{ unidades de aprovechamiento.}$$

A los solos efectos de que se pueda analizar la idoneidad de la nueva superficie de espacios libres que se propone en esta innovación, asimilando dichas unidades de aprovechamiento al uso que demanda mas dotaciones, el residencial, al aplicarle el coeficiente de ponderación de dicho uso (1), resultarían 181,2765 metros cuadrados de aprovechamiento lucrativo residencial. Para dicho incremento hipotético (recordar que el uso real es de aparcamiento vinculado a los usos residenciales) sería necesario reservar las siguientes dotaciones:

Sistema general de espacios libres.

5,19 m²/habitante (ratio establecida en la Adaptación Parcial de las NN.SS. de Mojácar).

181,2765 se asimilan a 2 viviendas, multiplicado por 2,4 habitantes/vivienda resultaría un incremento poblacional de 4,8 habitantes.

La superficie de SSGG de Espacios Libres $5,19 \times 4,8 = 24.90 \text{ m}^2$.

Sistema local de dotaciones públicas.

Aplicando las reservas previstas para suelo con uso característico residencial se ha de reservar entre 30 y 55 m² por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial.

Aplicando el valor más alto (55 m²) resultaría:

$55 \times 2 = 110 \text{ m}^2$ de dotaciones públicas locales.

La reserva de dotaciones necesarias (en la hipótesis de que el incremento de aprovechamiento realizado fuese de uso residencial) sería de 134,91 m² mientras que el incremento de las reservas de espacio libre público que se propone en esta innovación es de 362 m², lo que acredita que esta innovación mejora considerablemente el bienestar de la población y mejora el cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA (requisito establecido en el artículo 36.2.ª1.ª de la LOUA).

II.2.2. Mejoras para el bienestar de la población y medidas compensatorias para mantener la proporcionalidad y calidad de las dotaciones previstas.

En primer lugar se ha de tener en cuenta que la presente modificación no supone incremento de densidad de población ya que el incremento de aprovechamiento lucrativo es de uso dotacional privado. Además en relación con la ordenación inicialmente prevista en el planeamiento general vigente se han reducido la superficie de suelo residencial del ámbito de actuación de esta innovación del plan municipal.

En segundo lugar recordar que el destino de los ingresos de las enajenaciones de las plazas de aparcamiento se ha de incorporar imperativamente a incrementar el Patrimonio Público de Suelo y su destino será alguno de los señalados en el artículo 75.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dichos recursos económicos van a ser destinados a continuar mejorando el Patrimonio Público de Suelo de Mojácar y concretamente garantizan la ejecución de las previsiones, entre otros, del Plan Especial de Zonas Degradadas que propone medidas para mejorar la calidad de vida y el bienestar de la población del casco histórico del municipio.

Las medidas compensatorias que se proponen para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas son las siguientes:

Se han incrementado los terrenos calificados como espacio libre (en una superficie de 362 metros cuadrados), ya que se ha procedido a la regularización de la ordenación prevista en el planeamiento general a la realidad física y de uso del entorno de las plazas arbolón y frontón. Pasando suelo que estaba calificado como viario a espacio libre.

La desafectación de este aparcamiento, ya ejecutado, supone una importante reducción de los costes de conservación y mantenimiento para el Ayuntamiento. Ya que una vez enajenadas las plazas de aparcamiento la conservación del mismo le corresponderá a los futuros titulares.

La reparación de los daños estructurales así como de problemas de humedad que pudiesen producirse en el aparcamiento del subsuelo (incluso los derivados del espacio libre superior) corresponderá a cargo de los futuros propietarios del aparcamiento del subsuelo. Esta propuesta, que se incluye como obligación, supone la reducción de las cargas económicas de la corporación local y, por tanto, la propuesta de esta innovación es más rentable al interés general.

Por todo ello queda garantizado que esta innovación del planeamiento general contribuye, de manera directa e inmediata, a la mejora del interés general del municipio de Mojácar, al producirse un incremento de las zonas verdes y una reducción de los gastos de mantenimiento y reparación del Ayuntamiento.

II.3. Justificación requisitos documentales R.D.L. 2/2008.

De acuerdo con el articulado del Texto Refundido de la Ley de Suelo Estatal aprobado mediante R.D.L. 2/2008 (en adelante TRLS Estatal) los instrumentos de ordenación urbanística deben incluir una serie de documentación, que en el caso de esta innovación del plan urbanístico municipal es la siguiente:

En primer lugar, de acuerdo con el artículo 11.3 «En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión».

Atendiendo a la finalidad de esta alteración del plan urbanístico vigente el resumen ejecutivo de esta innovación estará integrado por el apartado «III. Ordenación Propuesta» de esta memoria, así como los planos número 1, 4, 5 y 6, ya que en dicha documentación se incluyen las determinaciones que exige la legislación de suelo estatal para su exposición al público.

En segundo lugar y según lo expresado en el artículo 15.4 «La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos».

Como ya se ha indicado el objeto de esta modificación puntual no es otro que la alteración del régimen de un ámbito que en la actualidad está clasificado como suelo dotacional público para pasar a ser suelo dotacional privado, por la necesidad de crear en el casco histórico de Mojácar una dotación inexistente (aparcamientos de titularidad privada). Por tanto, la afección a la Hacienda del Ayuntamiento de Mojácar será de un ingreso económico derivado de las futuras enajenaciones. Una vez alterado el régimen urbanístico de este bien inmueble se procederá a la enajenación del mismo y, por tanto, no será necesaria la implantación ni mantenimiento de infraestructuras por el Ayuntamiento.

Además, de acuerdo con las condiciones impuestas en esta modificación a las futuras enajenaciones de la obligación de correr con los costes de reparación de los daños estructurales así como de problemas de humedad que pudiesen producirse en el aparcamiento del subsuelo (incluso los derivados del espacio libre superior, esta innovación supone una reducción de los costes de conservación de los espacios públicos por el Ayuntamiento. Por lo anteriormente expresado se estima que queda justificado que la afección de esta innovación en la sostenibilidad económica del municipio queda acreditada al suponer un incremento de los ingresos, derivados de las futuras enajenaciones de las plazas del aparcamiento, así como una reducción de los deberes de mantenimiento de los espacios públicos.

III. ORDENACIÓN PROPUESTA

El objeto de esta innovación del planeamiento urbanístico general de Mojácar, que tiene el carácter de modificación (de acuerdo con el artículo 38 de la LOUA) es la alteración del régimen urbanístico del subsuelo de una parcela (definidas en el plano 7) coincidentes con el aparcamiento subterráneo construido en el entrono de las plazas Arbolón y Frontón, con la finalidad de que pase a tener un uso dotacional privado (aparcamiento) y pase a formar parte del inventario de bienes patrimoniales del Ayuntamiento de Mojácar. El ámbito objeto de esta innovación tiene una superficie total de mil doscientos ocho metros cuadrados con cincuenta y un decímetros cuadrados (1.208,51 m²).

1. Normativa de aplicación.

Al ámbito de esta modificación le será de aplicación la Ordenanza U5 (Equipamiento) definida en el PGOU de Mojácar sobre rasante.

Al subsuelo le será de aplicación la Ordenanza U5 y cualquier otra disposición del planeamiento general vigente que resulte de aplicación a este ámbito territorial, teniendo en cuenta que el régimen establecido en esta innovación prevalecerá frente al articulado del PGOU de Mojácar.

Determinaciones de aplicación al ámbito de esta innovación.

La regulación urbanística del subsuelo del entorno de las Plazas Arbolón y Frontón (representados en los planos 1 y 2) se destinará a uso dotacional privado, para aparcamiento vinculados a los usos residenciales del entorno. El subsuelo pasa a formar parte del patrimonio del Ayuntamiento como bien patrimonial con destino a aparcamiento privado. Lo anterior da lugar a que en el plano vertical coexista suelo y subsuelo con distinta naturaleza jurídica, situación que se formalizará bien mediante la segregación de volúmenes en el plano vertical.

En el ámbito objeto de esta innovación del planeamiento general además se tendrán que aplicar las siguientes determinaciones urbanísticas:

Las plazas de aparcamiento que se enajenen por parte de la corporación local deberán quedar vinculadas, obligatoriamente, al uso residencial del titular al que se le adjudique la plaza (uso residencial que debe estar ubicado en las proximidades del aparcamiento).

Compromiso por parte de los futuros adquirentes de las plazas de aparcamiento de constituirse en comunidad de propietarios de la totalidad del aparcamiento y mantener el mismo y todas sus instalaciones para que siempre dé el servicio para el que fue concebido.

En el ámbito del subsuelo de esta innovación únicamente se admitirán las obras precisas para el mantenimiento y conservación del mismo. Dichas obras siempre han de garantizar, en la zona cuyo suelo esta calificado como equipamiento, la ejecución del mismo.

No se admitirá ninguna actuación que desnaturalice el uso del suelo bajo el que se ubica el aparcamiento, procurando la conservación de la vegetación, en el caso de que esté consolidada, y siempre que sean compatibles con el régimen de protección al que está sometido.

Así mismo, como medida compensatoria por el incremento de aprovechamiento lucrativo, los futuros adquirentes, se comprometerán de manera fehaciente a reparar los daños estructurales así como de problemas de humedad que pudiesen producirse en el aparcamiento del subsuelo (incluso los derivados del espacio libre superior).

El subsuelo que ocupa el aparcamiento subterráneo podrá destinarse en todo caso a uso de aparcamiento y a ningún otro salvo de almacén o archivo de las dependencias que el Ayuntamiento no enajene.

En Almería, a 29 de julio de 2013. El Arquitecto, Director de Asistencia a Municipios de la Diputación.
Fdo. Juan Martín García.

IV. ANEXO

Relación de las zonas de valor y valores de repercusión de la Ponencia de Valores de Mojácar.



MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA DE ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO DE ALMERÍA

3.2. ZONAS DE VALOR.

PONENCIA DE VALORES TOTAL DEL MUNICIPIO DE MOJACAR

Año ponencia: 2013

Z.Val	RELACION DE ZONAS DE VALOR							REDUCCIÓN					
	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garaj/Trast/Ane	Otros	Z.verde	Equipam.	G.B.	Val.Inicial	UA	NU
R27	675,00	675,00	675,00	472,50	675,00	101,25		506,25	506,25	1,35		0,40	0,60
R30	558,00	558,00	558,00	390,40	558,00	83,70		418,50	418,50	1,35		0,40	0,40
R31	821,00	821,00	821,00	364,70	821,00	78,18		390,78	390,78	1,35		0,40	0,60
R33	450,00	450,00	450,00	315,00	450,00	67,50		337,50	337,50	1,35		0,40	0,60
R34	417,00	417,00	417,00	291,00	417,00	62,55		312,75	312,75	1,35		0,40	0,60
R35	386,00	386,00	386,00	270,48	386,00	57,90		289,50	289,50	1,35		0,40	0,40
R36	357,00	357,00	357,00	250,00	357,00	53,55		267,75	267,75	1,35		0,40	0,60
R37	330,00	330,00	330,00	231,00	330,00	49,50		185,62	185,62	1,30		0,40	0,60
R41	232,00	232,00	232,00	162,40	232,00	36,00		174,00	174,00	1,30		0,40	0,40
PR27	675,00	675,00	675,00	472,50	675,00	101,25		506,25	506,25	1,35	10,54		0,60
PR34	417,00	417,00	417,00	291,00	417,00	62,55		312,75	312,75	1,35	10,54		0,60
PR37	330,00	330,00	330,00	231,00	330,00	49,50		185,35	185,35	1,30	24,34		0,60

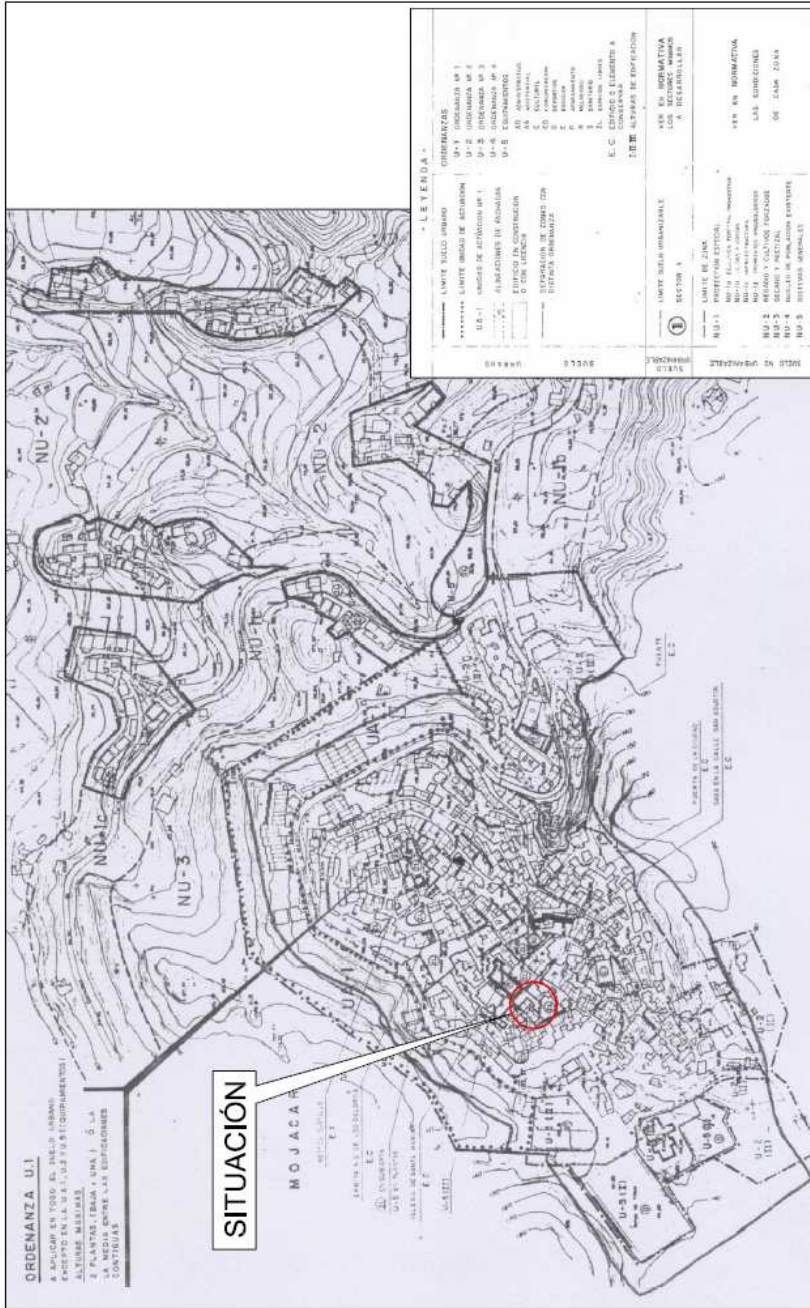
Código aplicación:

Z.val: Zona de valor. Pueden ser de tipo S o de tipo U.
 Tipo S. Se definen los valores/importes de repercusión (euros/M² constr.), para los usos que se indican.
 Tipo U. Se definen los valores/importes unitarios (euros/M² de suelo).
 Tipo PR. Son valores/importes tipo R para suelos urbanizables de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.8.
 Tipo MI. Son valores/importes tipo U para suelos urbanizables de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.8.
 Z.verde. Zona verde.
 Equipam.: Equipamientos.
 Garaj/Trast/Anej.: Garajes, trasteros y anejos.

Otros. En su caso, valor de repercusión (euros/M² constr.) aplicable según los criterios establecidos en el apartado 2.2.3.10 del presente documento.
 Val.Inicial: Valor unitario inicial (euros/M² suelo), aplicable en su caso, según los criterios establecidos en el apartado 2.2.1.8 del presente documento.
 Val.Uni.: Valor unitario.
 C.B.: Coeficiente de gastos y beneficios.
 UA: Coeficiente UA, aplicable en su caso según criterios establecidos en apartado 2.2.3.8 del presente documento.
 NU: Coeficiente NU, aplicable en su caso según criterios establecidos en apartado 2.2.3.8 del presente documento.

ZV- 1

4. SUELO CALIFICADO COMO EQUIPAMIENTO SOBRE APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO.
5. SUELO CALIFICADO COMO ESPACIO LIBRE EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.
6. SUELO CALIFICADO COMO ESPACIO LIBRE SEGÚN NUEVA ORDEN.
7. EMPLAZAMIENTO DE BIENES OBJETO DE ALTERACIÓN (SUBSUELO).



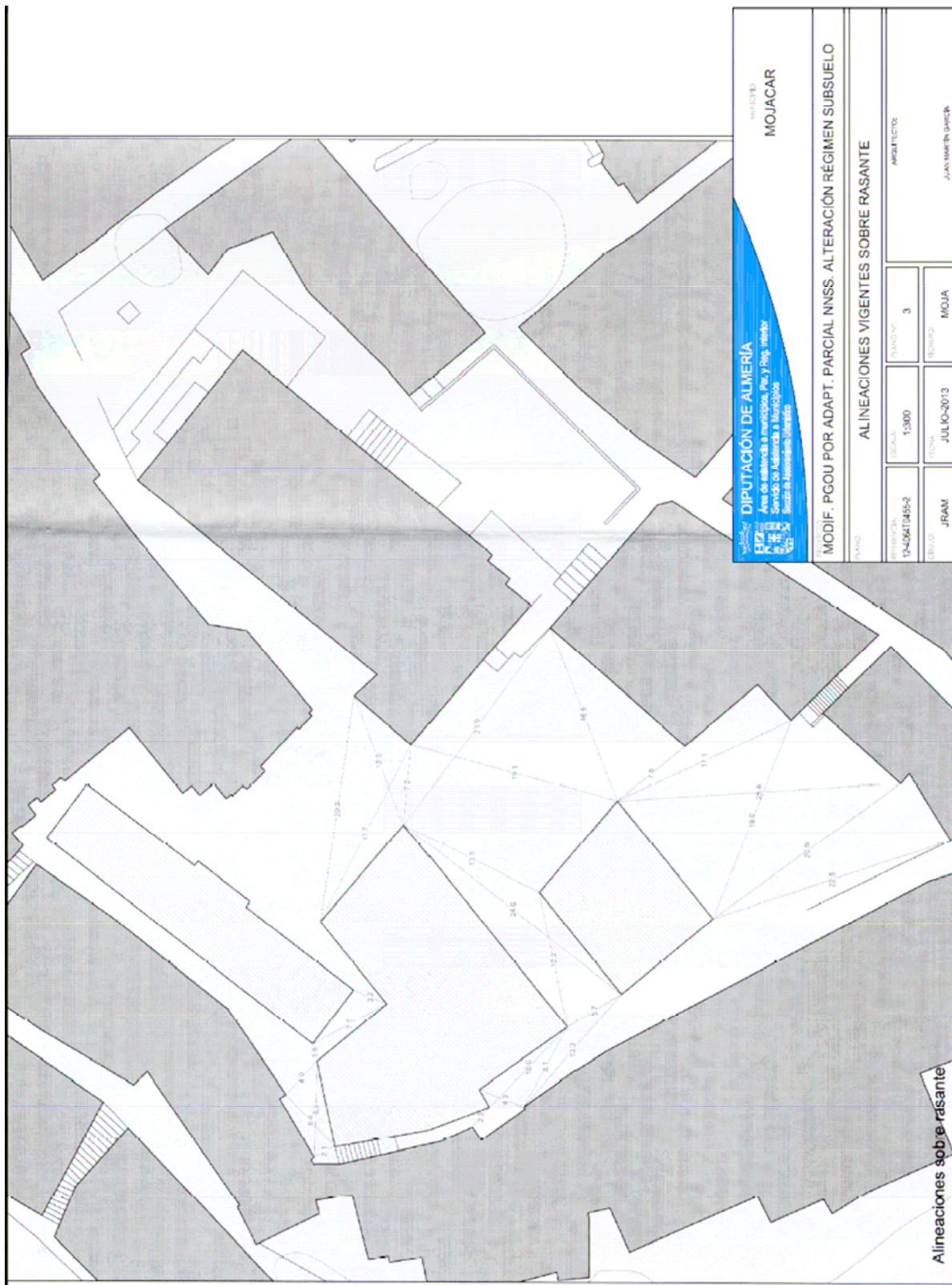
DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
 Área de asistencia a municipios. Pz. y Reg. Interior
 Servicio de Asistencia a Municipios
 Sección de Asesoramiento Urbanístico

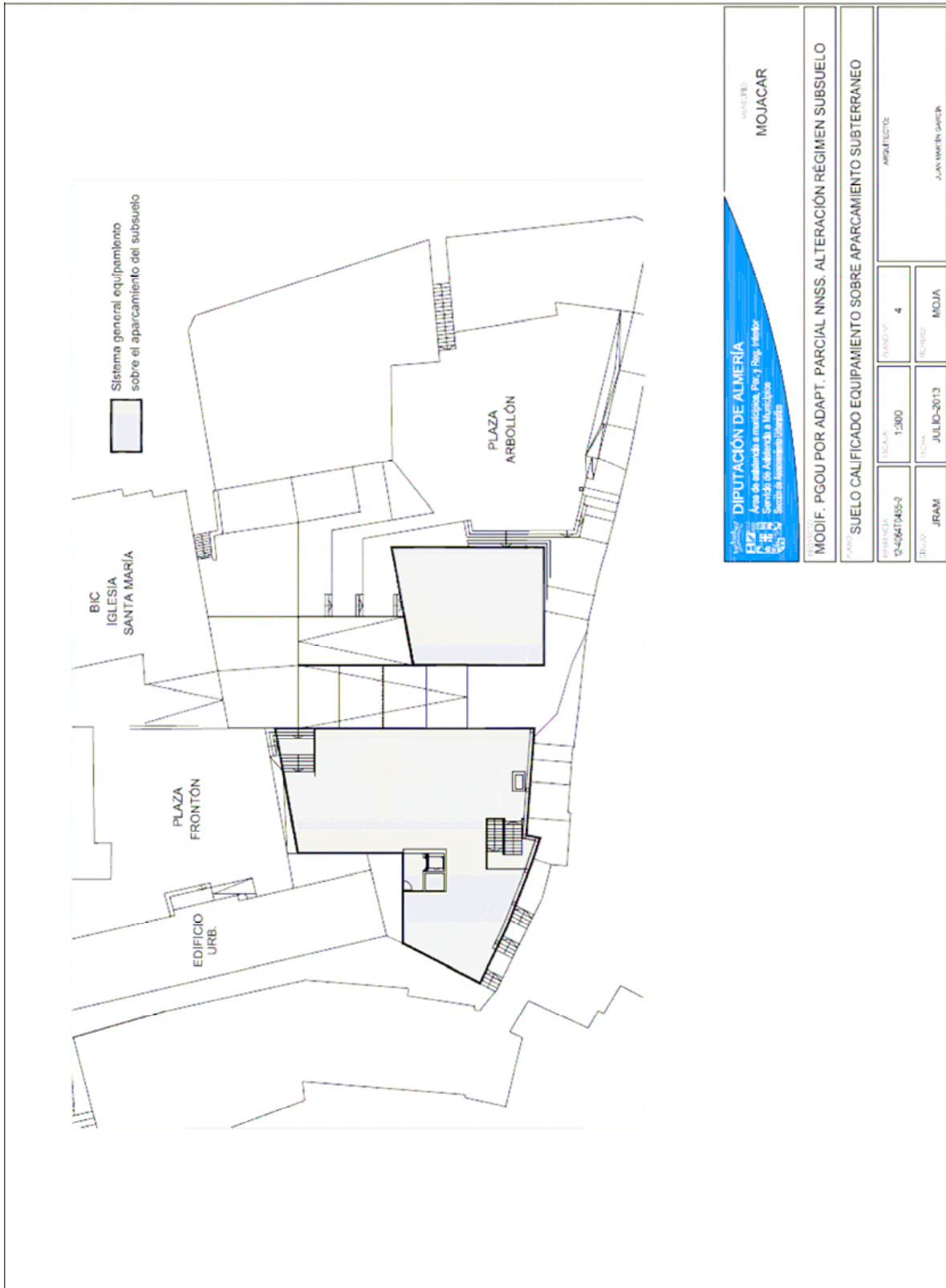
MUNICIPIO: **MOJACAR**

MODIF. PGOU POR ADAPT. PARCIAL N.N.S.S. ALTERACIÓN RÉGIMEN SUBSUELO

SITUACIÓN RESPECTO DE LAS N.N.S.S. DE 1987

PROYECTO	12-086T0465-2	ESCALA	1:4.000	FOLIO Nº	1	ANSL RECTO	
FECHA	JULIO-2013	REVISIÓN	MOJA	ELABORADO POR	JUAN MARTÍN GARCÍA		





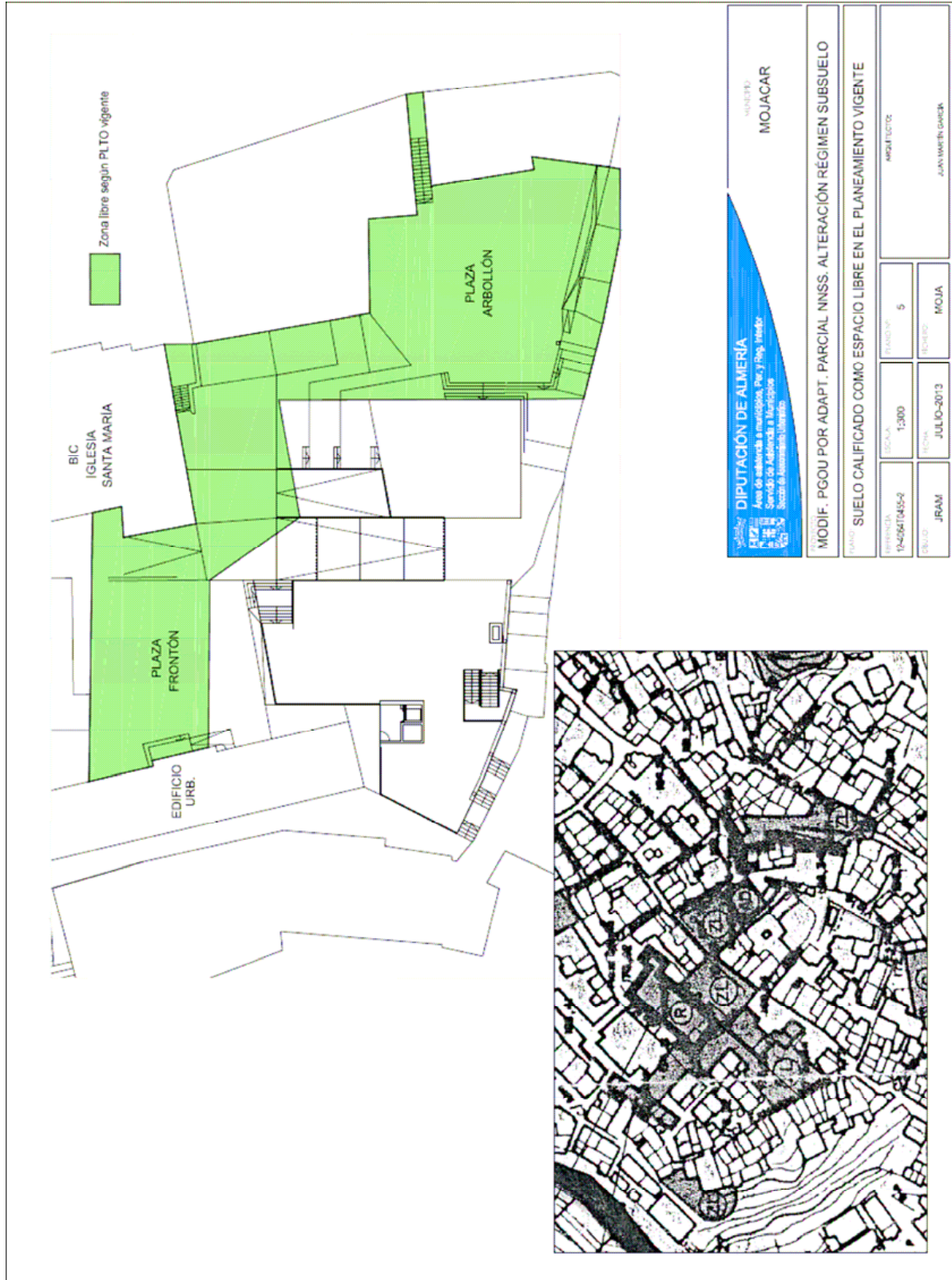
DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
 Área de urbanización y movimiento, P.O. y P.O. de
 la U.R.B. Servicio de Urbanización y Movilidad
 Sección de Ingeniería Urbánica

MUNICIPIO: **MOJACAR**

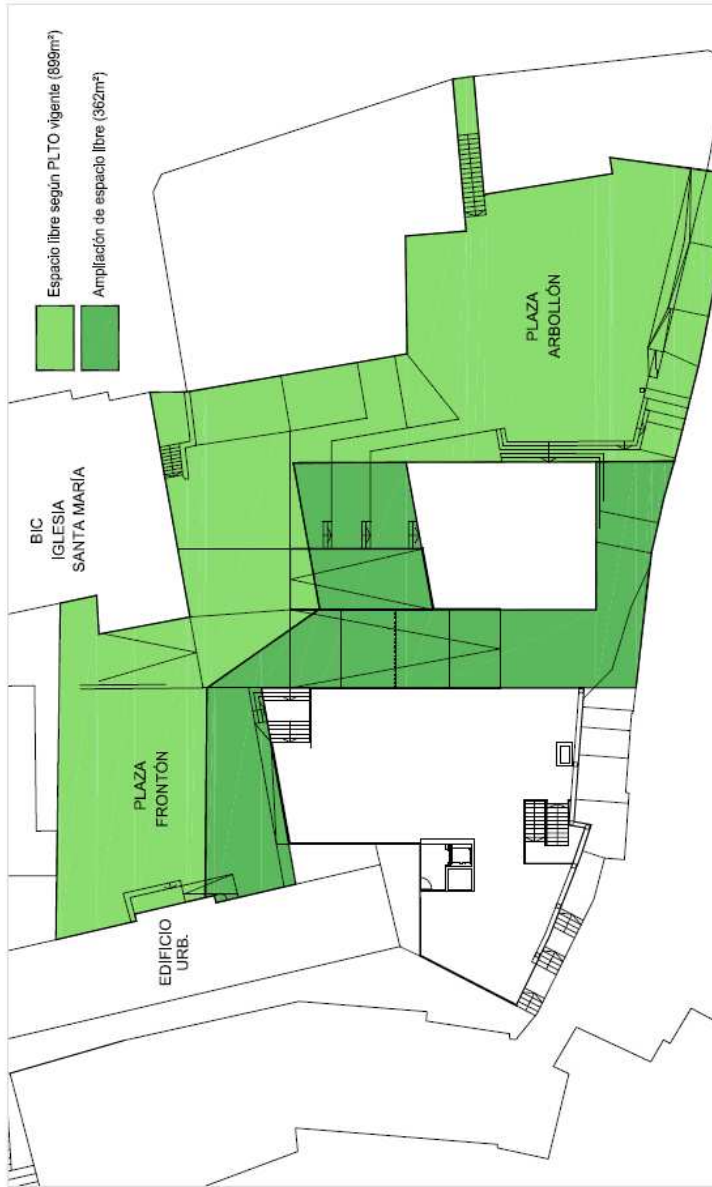
OBJETIVO: **MODIF. P.GOU POR ADAPT. PARCIAL NNSS. ALTERACIÓN RÉGIMEN SUBSUELO**

OPORTUNIDAD: **SUELO CALIFICADO EQUIPAMIENTO SOBRE APARCAMIENTO SUBTERRANEO**

PROYECTISTA: JRAM	ESCALA: 1:300	PLANO Nº: 4	ARQUITECTO: JUAN MANUEL GARCER
FECHA: JULIO-2013			



 <p>DIPUTACIÓN DE ALMERÍA <small>Área de Asistencia a Municipios, Plan. y Reg. Urban. y Servicio de Asistencia a Municipios C/23, 34</small></p>		<p>MOJACAR</p>	
<p>MODIF. PGOU POR ADAPT. PARCIAL N.S.S. ALTERACIÓN RÉGIMEN SUBSUELO</p>		<p>SUELO CALIFICADO COMO ESPACIO LIBRE EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE</p>	
PROYECTO	14-2014/046-5	ESCALA	1:200
PLANO Nº	JRAM	PLANO Nº	5
FECHA	JULIO-2013	ELABORADO	MOJA
		<p>INGENIERO TÉCNICO</p> <p>JUAN WELTH GARCÍA</p>	



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
 Área de asistencia a municipios. Per. y Reg. Interior
 Servicio de Asistencia a Municipios
 Sector de Asesoramiento Urbanístico


MUNICIPIO:
MOJACAR

MODIF. PGOU POR ADAPT. PARCIAL NNSS. ALTERACIÓN RÉGIMEN SUBSUELO

SUELO CALIFICADO COMO ESPACIO LIBRE SEGÚN NUEVA ORDENACIÓN

REFERENCIA: 12-0967/046-2	ESCALA: 1:300	PLANO Nº: 6	ARQUITECTO: JUAN MARTÍN GARCÍA
SERIE: JRAM	FECHA: JULIO-2013	TÍTULO: MOJA	



 DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de salvedad a municipios, Per. y Reg. Interior Servicio de Asistencia a Municipios C/23 de Septiembre, 11. Almería		MUNICIPIO: MOJACAR	
MODIF. P.GOU POR ADAPT. PARCIAL N.N.S.S. ALTERACIÓN RÉGIMEN SUBSUELO			
FUNDO: EMPLAZAMIENTO BIENES OBJETO ALTERACIÓN (SUBSUELO)			
IDENTIFICACIÓN: 12-06471452-2	ESCALA: 1:300	FUNDOS: 7	APROBADO POR: JUAN MANUEL GARCÍA
DISEÑO: JRAM	FECHA: JULIO-2013	TÉCNICO: MOJA	

00048846

Almería, 27 de mayo de 2014.- El Delegado, José Manuel Ortiz Bono.