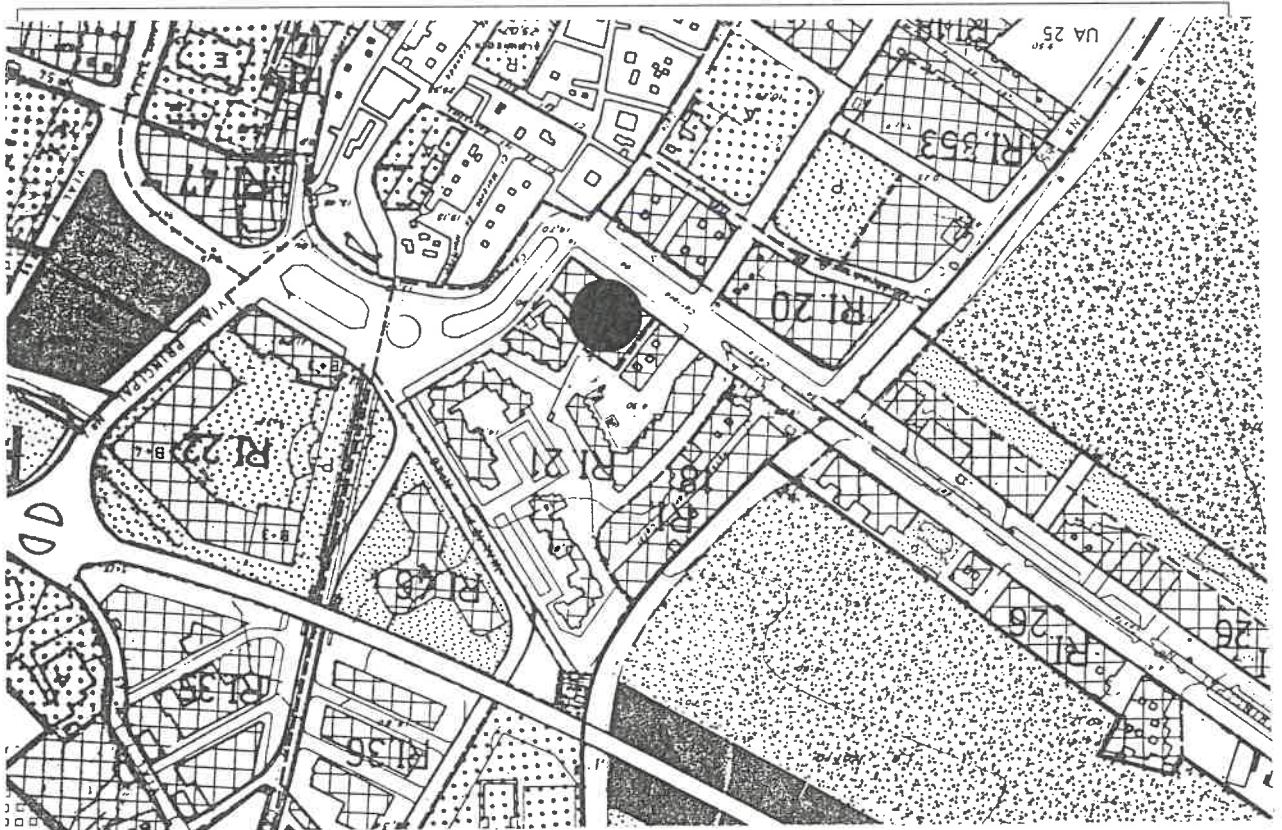


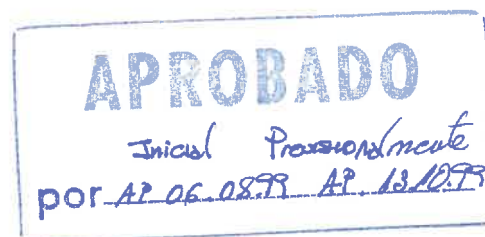


MODIFICACIÓN PUNTUAL, Nº. 84, AL P.G.O.U. DE ALMUÑÉCAR (Granada)



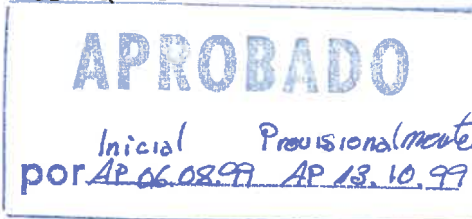
OBJETO:

Dotar al inmueble nº. 6 de la Avenida Costa del Sol del aprovechamiento urbanístico fijado en Convenio suscrito en fecha 27 de julio de 1.998.



ÍNDICE:

- 1.- INTRODUCCIÓN.
- 2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.
- 3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.
- 4.- MEMORIA DESCRIPTIVA.
- 5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- 6.- ORDENANZAS.
- 7.- PLANOS.



1.- INTRODUCCIÓN:

La presente Modificación Puntual nº. 83 al vigente PGOU, tiene su origen en el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha dos de abril de mil novecientos noventa y ocho, que aprobó el Convenio cuyo texto se detalla a continuación:

En la ciudad de Almuñécar, a 15 de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, reunidos de una parte D. JUAN CARLOS BENAVIDES YANGÜAS, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Almuñécar (Granada).

Y de otra:

D. ANTONIO FONOLLÁ DE CUEVAS, mayor de edad, casado, vecino de Almuñécar con domicilio en Avenida de la Costa del Sol, número 6 y D.N.I. 23.691.202Y, en su propio nombre y como representante legal de AUDITORIUM DE ALMUÑÉCAR, S.L., según poder Notarial nº. 2.142 de fecha 22 de junio de 1.998.

Todas las partes reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para celebrar el presente CONVENIO URBANÍSTICO libre y espontáneamente.

ANTECEDENTES

AUDITORIUM DE ALMUÑÉCAR, S.L. es propietario de la parcela del Cine Auditorium de Almuñécar actualmente afecto a la calificación de espacios libres y D. Antonio Fonollá es propietario de una parcela en avenida Costa del Sol, nº6 de esta ciudad actualmente afecta a la Ordenanza R.I. 18. Sobre dichas parcelas se ha llevado a cabo Convenio Urbanístico ratificado en pleno de fecha 27 de julio de 1.998 y cuyas cláusulas son las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Almuñécar se obliga, a la mayor urgencia, a modificar la actual calificación y ordenanzas urbanísticas que afectan a los inmuebles anteriormente citados y tramitar al efecto las oportunas revisiones y/o modificaciones de planeamiento hasta su total aprobación definitiva, de modo que dichos inmuebles quedarán ordenados urbanísticamente con los aprovechamientos urbanísticos, calificación y ordenanzas de edificación, que a continuación se indica, y reconocido el pleno derecho a favor del suscriptor a hacer suyo, sin limitación, ni compensación alguna, el total aprovechamiento urbanístico resultante de las citadas ordenaciones urbanísticas propuestas:

a) En cuanto al solar donde actualmente se ubica el conocido Cine Auditorium, se fijará sobre el conjunto de dicho solar un aprovechamiento urbanístico total sobre rasante equivalente a 8.076 m² edificables sobre rasante, de los que 4.038 m² quedarían afectos a uso residencial -viviendas y locales de negocios- y otros 4.038 m² a uso hotelero; ambos usos con las correspondientes ordenanzas urbanísticas adecuadas para el desarrollo de los correspondientes inmuebles, y cuya configuración sería la que se grafía en el plano de

APROBADO
Inicial Provisionalmente
por AP 06.08.79 AP 13.10.79

alzado que se acompaña como documento anexo -visto desde la Avenida de Europa y desde Palacios de la Najarra.

Los referidos m2 de edificación a que antes se hace referencia se ejecutarían mediante dos conjuntos edificatorios adosados -tal y como constan y se expresa en los planos de alzado adjuntos- de modo que aquel conjunto o unidad edificatoria que se ubica en la directa colindancia con el jardín del Palacio de la Najarra se hallaría afecta al uso hotelero a que antes se hacía referencia, reconociéndose derecho a dicha unidad inmobiliaria a dar luces y vistas directas al citado jardín del Palacio de la Najarra; mientras que la otra unidad o conjunto inmobiliario adosado posterior quedaría afecto al uso residencial, de viviendas y locales comerciales.

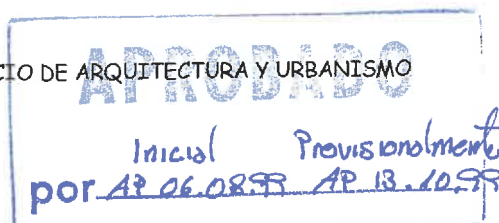
A mayor abundamiento, justo en la colindancia con el jardín del Palacio de la Najarra y ubicados en el conjunto edificatorio afecto al uso hotelero, se destinarían a servicios municipales 100 m2 de edificación en bajo y otros 100 m2 en sótano, que quedarían afectos a usos administrativo municipales, y habrían de ser cedidos por el suscribiente al Ayuntamiento de Almuñécar, libres de toda carga y/o gravamen.

b) y respecto al solar sito en Avenida de la Costa del Sol, nº 6, que se grafía en plano adjunto a este Convenio, AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR se obliga a calificar dicho solar, en su conjunto, como afecto a la ordenanza edificatorio denominada R.I.20 del actual Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar (justo la misma ordenanza que resulta de aplicación a los predios ubicados frente a dicho inmueble) con idénticas previsiones de ocupación, altura, si bien con la especificación de que la edificación podrá ser también en bloques aislados, y con la salvedad de permitir además de los 22 metros de altura ocupación en ático con retranqueo de 3 metros del perímetro de la planta inmediatamente inferior y además con previsión de ordenanza adecuada en planta baja que permita la instalación de espectáculos niveles I, II, III.

SEGUNDA.- Aprobados que fueren dichas modificaciones de planeamiento de modo definitivo, el AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR renunciaría al trámite expropiatorio que tiene respecto del solar donde actualmente se ubica el cine Auditorium y el suscribiente a la percepción de la correspondiente indemnización por justiprecio, más los intereses que deriven, según señalen los tribunales de justicia, y siempre que con posterioridad a ello no concurre ninguna otra causa o fuerza mayor ajena a la voluntad del suscribiente que impidiere la efectiva ejecución de lo proyectado.

En cualquier caso, la citada aprobación definitiva deberá estar ultimada, en todo caso, en plazo máximo de 18 meses desde esta oferta, y opera como condición básica de esta propuesta de «Convenio y consecuentemente los efectos del mismo y obligaciones correspondientes quedarían condicionados a la efectiva aprobación definitiva de las modificaciones y ordenaciones propuestas en el punto primero, y anteriormente referido plazo.

TERCERA.- Alcanzada la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento adecuados para la efectividad de lo aquí acordado, el suscribiente se compromete a efectuar las gestiones oportunas para la ejecución del inmueble de usos hotelero previsto y cesión al Ayuntamiento de la superficie convenida para usos administrativos,



que será materializada al tiempo de otorgarse la correspondiente licencia de primera ocupación del edificio donde se ubica, y en el plazo mínimo posible según las condiciones de mercado, y, en todo caso, en el prudencial de CINCO AÑOS desde dicha aprobación definitiva.

Así lo acuerdan y en prueba de conformidad firman el presente documento por duplicado y a un solo efecto en la ciudad y fecha al principio expresado.

2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL:

Actualmente los terrenos de los que se trata en esta Modificación Puntual están clasificados como Suelo Urbano con la calificación de Residencial Intensiva 18. (Se acompaña en el apartado correspondiente fotocopia de la Ordenanza actual.).

3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA:

Se hace necesario diseñar una Ordenanza como la que se adjunta en el apartado correspondiente con la indicación de Ordenanza Propuesta.

APROBADO

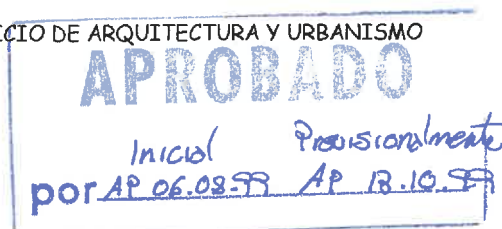
Inicial Provisionalmente
por AP. 06.08.99 AP. 13.10.99

4.- MEMORIA DESCRIPTIVA:

El solar afectado por la Modificación Puntual de la que tratamos se ubicado en la Avenida Costa del sol de esta ciudad y concretamente en el nº.6 de dicha Avenida.

El Convenio Urbanístico arriba mencionado establece que el Ayuntamiento de Almuñécar se obliga a calificar este solar, en su conjunto, como afecto a la ordenanza edificatoria denominada R.I.-20 del actual Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar, siendo esta Ordenanza R.I.-20 la que resulta de aplicación a los predios ubicados frente a dicho inmueble, con idénticas previsiones de ocupación, altura, si bien con la especificación de que la edificación podrá ser también en bloques aislados, y con la salvedad de permitir además de los 22 metros de altura ocupación en ático con retranqueo de 3 metros del perímetro de la planta inmediatamente inferior y además con previsión de ordenanza adecuada en planta baja que permita la instalación de espectáculos niveles I, II, III.

El Convenio Urbanístico presenta como condición básica, la de que los efectos del mismo y obligaciones correspondientes, la de que quedan condicionados a la efectiva aprobación definitiva de esta Modificación Puntual.



5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA:

Señala el artículo 128.1 de la vigente Ley del Suelo (LS/92) que las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enumeradas para su tramitación y aprobación.

Como quiera que la modificación puntual de la que tratamos no tiende a incrementar el volumen edificable de una zona, sino todo lo contrario, no se requiere para su aprobación la previsión de mayores espacios libres que podría requerir un aumento de densidad de población.

Tal y como se especifica en el artículo 101 de la LS/92, los Organismos públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su acuerdo a la redacción de los Planes de Ordenación y, al efecto, facilitarán a los organismos encargados de su redacción los documentos e informaciones necesarias. En este sentido el artículo 116 de la vigente Ley de Costas señala que las Administraciones públicas cuyas competencias incidan sobre el ámbito espacial contemplado en la presente Ley ajustarán sus relaciones recíprocas a los deberes de información mutua, colaboración, coordinación y respeto a aquéllas.

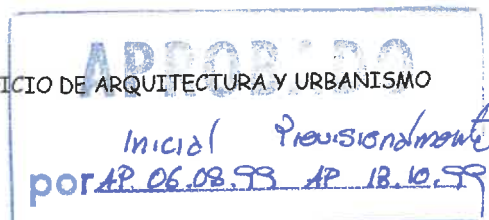
La formulación del planeamiento general municipal, conforme con el artículo 109 de la LS/92, corresponde a los Ayuntamientos.

En la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico ha de tenerse en cuenta que cierta legislación sectorial exige que, con anterioridad a su aprobación inicial, se recaben informes de determinados entes y organismos.

Así, la legislación sobre carreteras dispone que el órgano competente para otorgar la aprobación inicial, con anterioridad a la misma, ha de enviar el contenido del correspondiente proyecto al Ministerio de Fomento para que, en el plazo de un mes, emita informe vinculante sobre las sugerencias aspectos que se refieran al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado.

Así en el caso de la legislación de costas y más concretamente en el artículo 117 de la Ley, se señala que en la tramitación de todo planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente, para su aprobación inicial, deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto correspondiente a la Administración del Estado para que ésta emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes.

Concluida la tramitación del plan o norma de que se trate e inmediatamente antes de la aprobación definitiva, la Administración competente dará traslado a la del Estado del contenido de aquél para que en el plazo de dos meses se pronuncie sobre el mismo. En caso de que el informe no sea favorable en aspectos de su competencia, se abrirá un período de consultas, a fin de llegar a un acuerdo. Si, como resultado de este acuerdo, se modificara sustancialmente el contenido del plan o normas, deberá someterse nuevamente



a información pública y audiencia de los Organismos que hubieran intervenido preceptivamente en la elaboración.

El cumplimiento de los trámites a que se refiere el apartado anterior interrumpirá el cómputo de los plazos que para la aprobación de los planes de ordenación se establecen en la legislación urbanística.

Una vez elaborado el planeamiento, el Ayuntamiento procede a su aprobación inicial. El acuerdo de aprobación inicial es competencia del Pleno del Ayuntamiento.

La aprobación inicial es un acto de trámite, el primero que se produce cuando el plan está formalmente completo, no recurrible autónomamente. Hasta este momento, incluso la documentación sometida a información pública no ha de contener cuantas determinaciones son legalmente exigibles al plan.

Se anuda a la aprobación inicial, como efecto automático, la suspensión de licencias en aquellas áreas del territorio cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

El plazo de esta suspensión automática, por sí misma, es de dos años.

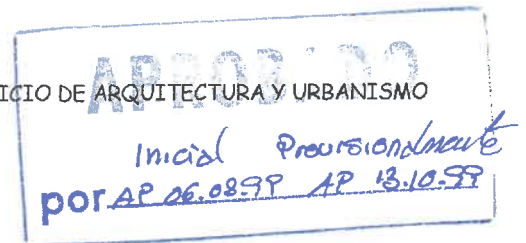
Con el acuerdo de aprobación inicial se adopta la apertura del trámite de información pública.

El período de información pública ha de ser, como mínimo, de un mes y, como máximo, de dos meses. Se inicia el día siguiente a su publicación y se computa de fecha a fecha. Ha de anunciarse en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y, en su caso en el de la Provincia, y publicarse en un diario de los de mayor circulación de esta última.

Cuanta documentación se someta a información pública ha de estar debidamente diligenciada, quedando ésta y el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo.

En vista del resultado de la información pública y de los informes emitidos, la entidad u organismo que lo haya aprobado inicialmente procede a su aprobación provisional con las modificaciones que procedan.

La aprobación provisional es un acto de trámite, por tanto, no recurrible autónomamente, salvo, lógicamente, que el acuerdo fuera denegatorio, incardinado en el proceso aprobatorio del planeamiento que concluye en el acuerdo sobre su aprobación definitiva. Sólo con ocasión de la impugnación de esta última aprobación pueden invocarse vicios de que adolezca el acuerdo de aprobación provisional. Esta consideración de orden procedimental no debe ocultar la gran importancia y trascendencia de este acuerdo, por cuanto en él plasma la voluntad municipal sobre la ordenación urbanística a establecer, de suerte tal que en aquellos aspectos o determinaciones cuya definición es claramente competencia local, el órgano competente para la aprobación definitiva ha de respetar la propuesta municipal.



Particular transcendencia tiene la determinación del carácter o naturaleza de las modificaciones que, en su caso, se quieran introducir en el planeamiento al tiempo de esta aprobación provisional, por cuanto, si implican un cambio sustancial respecto al plan inicialmente aprobado, con anterioridad a la aprobación provisional ha de abrirse un nuevo período de información pública.

La jurisprudencia ha entendido que el concepto de **cambio sustancial** ha de concretarse restrictivamente por economía procesal. A tal efecto ha de atenderse a la **entidad de la modificación**, su transcendencia para el modelo territorial trazado y el aspecto, discrecional o reglado, afectado.

La sustancialidad ha de concretarse en relación con la significación propia de cada tipo de plan y con la entidad de la modificación y la medida en que pueda quedar afectado el modelo territorial dibujado por el planeamiento, considerando si se ha alterado de forma importante o esencial las líneas o criterios básicos o estructura del plan al extremo de hacerlo totalmente distinto y no solamente diferente en aspectos puntuales y accesorios. Así, las modificaciones que, aunque numerosas, sólo afecten a **extremos o aspectos concretos**, como son la normativa urbanística, zonificación, ampliación de zonas verdes, etc., no se consideran sustanciales, siempre que no alteren el esquema fundamental del planeamiento.

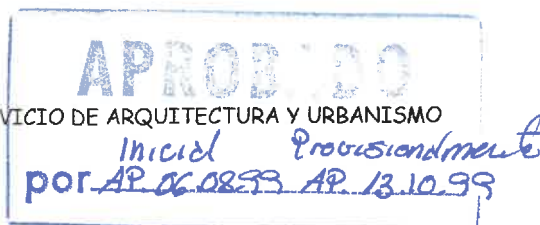
Tratándose de planes generales de municipios capitales de provincia o poblaciones de más de 50.000 habitantes, tras la aprobación provisional ha de interesar de la Diputación Provincial, si existe, y, en su caso, del órgano autonómico competente, informes que se entienden favorables si no se emiten en el plazo de un mes.

La **legislación de costas** dispone además que inmediatamente antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento ha de darse traslado a la Administración del Estado de su contenido, para que en el plazo de dos meses emita informe. Si el informe fuera desfavorable en aspectos de su competencia, se abre un **período de consultas** para alcanzar un acuerdo. Si en virtud de este acuerdo se modifica sustancialmente el planeamiento, ha de reiterarse el trámite de **información pública y audiencia** de los organismos que hayan intervenido preceptivamente en su elaboración.

Cuando el **informe negativo** verse sobre materias que a juicio de la comunidad autónoma excedan de la competencia estatal, la búsqueda del acuerdo no es jurídicamente indispensable y, en consecuencia puede la administración competente para la ordenación territorial y urbanística adoptar la decisión que proceda, sin perjuicio, claro está, de la posibilidad que a la Administración Estatal se ofrece siempre de atacar esa decisión por razones de inconstitucionalidad o ilegalidad.

La aprobación definitiva es el acto en cuya virtud el plan adquiere **fuerza ejecutiva**, tras su publicación.

La aprobación definitiva del plan general es **competencia** del pleno del ayuntamiento, exigiéndose el voto favorable de dos terceras partes del número de hecho y, en todo caso, de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación.



La ya tradicional polémica sobre la **naturaleza del acto de tutela o fiscalización o de resolución sustantiva plena y única de la aprobación definitiva del planeamiento**, que la Ley del Suelo no ha zanjado, ha quedado desplazada en buena medida ante la cuestión de determinar los ámbitos competenciales autonómico y municipal en la definición de la ordenación urbanística a través del planeamiento.

Para resolver esta cuestión, la jurisprudencia viene distinguiendo entre el **objeto del control autonómico y los criterios de dicho control**. El primero de está constituido por el plan en todos sus aspectos. En cuanto a los criterios, habría que diferenciar entre el de legalidad, claramente admitido, y el de oportunidad, condicionado por la autonomía municipal constitucionalmente garantizada.

La jurisprudencia ha considerado que el planeamiento urbanístico es una potestad de **titularidad compartida** por los municipios y las comunidades autónomas. Su actuación se lleva a cabo a través de un procedimiento básico en que a la aprobación provisional del **municipio**, en lo que ahora importa, sigue en el tiempo la definitiva de la administración autonómica.

El Tribunal Constitucional, partiendo de la base de que en la relación entre el **interés local y el interés supralocal** es claramente predominante este último, ha entendido que queda perfectamente justificado que, en el aspecto temporal, la decisión autonómica se produzca con posterioridad a la municipal y que, en el aspecto sustantivo, aquélla haya de contemplar el plan no sólo en sus aspectos reglados, sino también en los discrecionales que, por su conexión con intereses supralocales, hayan de ser valorados para asegurar una coherencia presidida por la prevalencia de tales intereses superiores.

La **extensión del control de la comunidad autónoma en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento** se ha de producir en los siguientes términos:

a) **Aspectos reglados del plan.** Control pleno de la comunidad autónoma con una matización para el supuesto de que entren en juego conceptos jurídicos indeterminados (éstos admiten una única solución justa y, por tanto, integran criterios reglados):

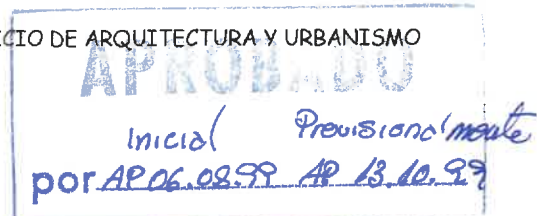
* Si la determinación del planeamiento que se contempla no incide en aspectos de **interés supralocal**, el margen de apreciación que tales conceptos implican corresponde a la administración municipal.

* Si el punto ordenado por el plan afecta a **intereses superiores**, ese margen de apreciación se atribuye a la comunidad autónoma.

b) **Aspectos discrecionales.** También aquí es necesaria la misma subdistinción:

* 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.

* Determinaciones del planeamiento que tienen conexión con algún aspecto de un **modelo territorial superior**.



Ha de estarse al sistema de **distribución interna de competencias** en cada administración autonómica para determinar el órgano competente para aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento general.

Son viables los controles tendentes a evitar la vulneración de las exigencias del principio de **interdicción de la arbitrariedad** de los poderes públicos.

No son, 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.

Resulta admisible un **control de oportunidad** en el que prevalece la apreciación comunitaria.

El contenido del acuerdo sobre aprobación definitiva puede ser muy diverso:

a) Si el **planeamiento no está completo** en cuanto a la documentación formalmente exigida o se aprecia la inobservancia de algún trámite, lo que procede es la devolución a la entidad u organismo de procedencia para que se complete la documentación o se cumplimenten los trámites omitidos.

b) Si no se advierte ninguno de los defectos mencionados procede un pronunciamiento de fondo. Las resoluciones posibles son las siguientes:

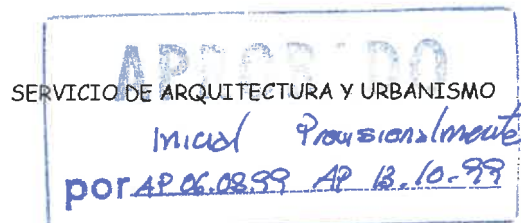
* **Aprobar** pura y simplemente el plan.

En este caso, la **documentación** que resulte definitivamente aprobada ha de quedar diligenciada. La que haya sido modificada también se conserva en el expediente, con la diligencia de invalidación, al objeto de dejar constancia de las rectificaciones.

* **Suspender** la aprobación, señalando las deficiencias advertidas. Si la subsanación de las deficiencias **no exige modificaciones sustanciales**, en el acuerdo suspensivo ha de indicarse si, una vez corregidas, debe elevarse de nuevo el plan a aprobación definitiva o entra en vigor directamente sin necesidad de este último trámite. Esta posibilidad queda reservada a los supuestos de escasa importancia de las rectificaciones.

Si las modificaciones requeridas son **sustanciales** (aspecto ya tratado con ocasión de la aprobación provisional) se precisa nuevo trámite de información pública y, en su caso, de audiencia a las entidades locales afectadas, así como un nuevo acuerdo (en rigor, se trata de una segunda aprobación provisional) previo a la elevación a aprobación definitiva.

La práctica de las **aprobaciones condicionadas** carece de apoyo legal. En el caso de que tal fórmula se empleara, ninguno de los efectos de la aprobación, como son la publicación y ejecutividad del plan, se produce si no es a partir de la aprobación definitiva sin retroacción alguna, de donde hemos de declarar que el señalamiento de deficiencias



subsanales por el órgano administrativo inferior conlleva más que una aprobación condicionada una desaprobaón del plan.

Respecto a las **aprobaciones parciales**, su admisibilidad es hoy pacífica en la doctrina jurisprudencial siempre que se cumpla el siguiente **requisito**: que el planeamiento aprobado tenga coherencia cualquiera que sea la solución que finalmente se dé a los extremos que no resulten aprobados.

* **Denegar** pura y simplemente la aprobación definitiva, lo cual sólo cabe cuando las deficiencias advertidas sean **insubsanales**.

Se entiende producida la aprobación definitiva por el transcurso de **seis meses** desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente con ese fin sin que se comunique la resolución (esta comunicación equivale a una notificación).

Sin embargo, el silencio administrativo **no se aplica** si el plan no contiene los documentos y determinaciones exigibles, o éstas son contrarias a la ley o a planes de superior jerarquía, o cuando la aprobación del plan está sometida a requisitos especiales legal o reglamentariamente establecidos.

Para que juegue la institución del silencio positivo, el acto configurado mediante esta ficción legal ha de cumplir los **presupuestos esenciales** de legalidad sustantiva y los requisitos de procedimiento exigibles.

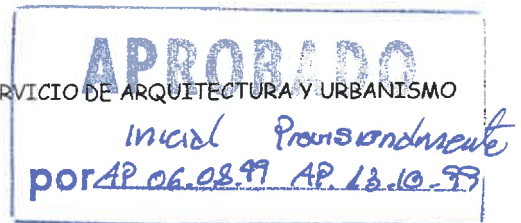
No cabe acudir al expediente del **silencio administrativo positivo** para lograr por vía subsidiaria y supletoria de la actividad de la Administración lo que ésta no habría podido otorgar nunca o sería nulo de pleno derecho si se hubiera concedido.

En cuanto a la operatividad del silencio y a la forma de acreditar los actos presuntos para su eficacia, el órgano competente que debió resolver debe emitir **certificación de los actos presuntos**, extendida en el plazo de 20 días desde su solicitud, que puede efectuarse a partir del día siguiente de vencer el plazo en que debió dictarse resolución. Si la certificación no es emitida, los actos presuntos son igualmente eficaces y se pueden acreditar mediante la presentación de la solicitud de certificación.

La legislación urbanística sólo exige la publicación en el boletín oficial correspondiente del **acuerdo aprobatorio** del planeamiento, pero remite, en cuanto a las normas urbanísticas y ordenanzas, a lo dispuesto en la legislación aplicable.

En virtud de esta remisión, resulta exigible la publicación en el boletín oficial de la provincia de las **ordenanzas**, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos, cuya aprobación definitiva sea competencia de los entes locales. Éstas no **entran en vigor** hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto.

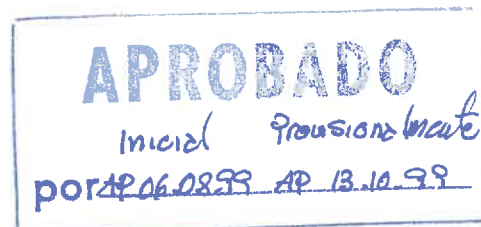
La jurisprudencia entendió exigible este requisito para los planes cuya aprobación definitiva era **competencia autonómica** y no municipal.



La falta de publicación de la norma urbanística por **razones formales** conlleva la anulabilidad susceptible de subsanación, pero no una vía de hecho determinante de la nulidad radical de lo acordado.

Las Administraciones Públicas con competencias urbanísticas deben tener, a disposición de los ciudadanos que lo soliciten, **copias completas** del planeamiento vigente en su ámbito territorial.

6.- ORDENANZAS:





ILTMO. AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO

REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALMUÑECAR

APROBADO

52

Incid Provisionalmente
por AP 06.08.99 AP 13.10.99

ORDENANZA R.I. 18.- Residencial Intensiva DIECIOCHO.

EDIFICABILIDAD: No se fija.

OCUPACION: 100 %.

PARCELA MINIMA: 250 m².

ALTURA MAXIMA: 13 m.

ATICOS: No se admiten.

NORMA DE COMPOSICION: Libertad de composición.

SEPARACION A LINDES: No se fija.

A via pública:

A colindantes:

Entre edificios
dentro de la mis-
ma parcela:

2/3 de la semisuma de la altura de los edificios.

Entre edificación
principal y secun-
daria:

No se admite.

PATIOS Ø MINIMO: 3 m.

USOS PERMITIDOS: Se especifican en cuadro aparte.

TIPO DE EDIFICACION: Bloque en línea (medianería).

VOLADIZOS:

Longitud máxima: 1/10 ancho de la calle.

% vuelos abiertos: 100 %.

% vuelos cerrados: 30 %.

EDIFICACION SECUNDARIA: No se admite.

Edificabilidad:

Ocupación:

Altura:

LONGITUD Y FONDO

MAXIMO EDIFICABLE: Longitud no se fija. Fondo 25 m.

APARCAMIENTOS:

Se hará una previsión de aparcamientos de un 75 % de las viviendas que se proyecten.

ORDENANZA ACTUAL

ORDENANZA

M.P. n°. 84.

inicial Provisionalmente
por AP 06.08.99 AP B.10.99
Definitiva AP 21.06.00

Edificabilidad	La intensidad máxima no se fija.
Ocupación	La que resulte de aplicar el resto de la Normativa.
Parcela Mínima	500 m2. ✓
Altura Máxima	22 m. ✓
Áticos	Un ático retranqueado 3 metros en todo el perímetro de la planta inmediata inferior.
Normas de Composición	Libertad de composición.

Separación a Lindes	
A vía pública	No se fija.
A colindantes	No se fija.
Entre edificios dentro de la misma parcela	No se fija.
Entre edificación principal y secundaria	No se fija.

Patios diámetro mínimo	3,50 m.
Usos permitidos	En cuadro aparte.
Tipo de edificación	Bloque entre medianeras y aislada.

Voladizos	
Longitud máxima	1/10 ancho de la calle.
Abiertos	100%.
Cerrados	30%.

Edificación Secundaria	
Edificabilidad	No se admite.
Ocupación	No se admite.
Altura	No se admite.

Longitud y fondo máximo edificable	No se fijan.
------------------------------------	--------------

Aparcamientos	Se hará previsión de aparcamientos del 75% de las viviendas que se proyecten.
---------------	---

ORDENANZA PROPUESTA

AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(Granada)

D. LUIS OLIVEROS RODRIGUEZ-VARO, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR.

CERTIFICO: Que en el borrador del acta de la sesión extraordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día veintiuno de junio del año dos mil uno, figura entre otros, el acuerdo cuya parte dispositiva, dice:

9º.- MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 84 (AUDITORIUM).- Aprobado provisionalmente la Modificación Puntual nº 84 al P.G.O.U. para dotar al inmueble sito en la Avda. Costa del Sol, 6 de Ordenanza Urbanística que permita su ordenación, calificación y aprovechamiento urbanístico que se indican en el Convenio suscrito con la mercantil AUDITORIUM DE ALMUÑECAR, S.L. y este Ayuntamiento, aprobado por el Pleno de fecha 27 de julio de 1.998.

Enviado copia del expediente completo a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, así como nuevo Informe Técnico Municipal elaborado al efecto, con el fin de aclarar algunos reparos puestos de manifiesto por la C.P.O.T.U., y todo ello al objeto y en petición del Informe preceptivo a que alude el art. 24 del Decreto 77/94 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, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión celebrada el día 23 de febrero de 2.000 acordó emitir al respecto el preceptivo y solicitado informe, el cual consta en el expediente.

VISTOS, los artículos 114 del TRLS, 132, 133 y 134 del Reglamento de Planeamiento, y art. 22 del Decreto 77/1994 de 5 de abril.

VISTO, el Informe Técnico Municipal favorable emitido al respecto de fecha 13 de enero del actual, y obrante en el expediente.

.....
El Ayuntamiento Pleno, por mayoría de once votos a favor de los concejales populares, socialistas e independentista y diez en contra de los andalucistas, acuerda:

PRIMERO: APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual nº 84 al P.G.O.U. para dotar al inmueble sito en la Avda. Costa del Sol, 6 de Ordenanza Urbanística que permita su ordenación, calificación y aprovechamiento urbanístico que se indican en el Convenio suscrito con la mercantil AUDITORIUM DE ALMUÑECAR, S.L., y este Ayuntamiento, aprobado por el Pleno de fecha 27 de julio de 1.998, (como antecedente), y posterior y vigente Convenio Urbanístico aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de febrero de 2.001, y firmado por ambas partes el 5 de marzo de 2.001, en el que se establece que el Ayuntamiento de Almuñécar se obliga a calificar este solar, en su conjunto, como afecto a la Ordenanza edificatoria denominada R.I. 20 del actual Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar, siendo esta Ordenanza R.I. 20 la que resulta de aplicación a los predios ubicados frente a dicho inmueble, con idénticas previsiones de ocupación, altura, si bien con la especificación de que la edificación podrá ser también en bloques aislados, y con la salvedad de permitir además de los 22 metros de altura, ocupación en ático con retranqueo de 3 metros del perímetro de la planta inmediatamente inferior y además con previsión de ordenanza adecuada en planta baja que permita la instalación de espectáculos niveles I, II y III.

Teniendo la Modificación de la Ordenanza como justificación adicional la de que el solar del que tratamos está rodeado de edificaciones que tienen bajo y siete plantas, con lo que se cumple y consigue una evidente cuestión de estética y subsana el "agravio comparativo" entre los propietarios de los bloques circundantes y el propietario de este solar, sito en Avda. Costa del Sol, 6.

SEGUNDO: Someter el presente acuerdo a información pública mediante anuncio en el B.O.P., conforme a lo estipulado en el art. 31 del Decreto 77/94 de 5 de abril.

TERCERO: Dar traslado del presente acuerdo a las partes interesadas, con señalamiento de los recursos procedentes.

CUARTO: Remitir en el plazo de quince días a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, dos ejemplares diligenciados del presente documento de planeamiento aprobado definitivamente, todo ello de conformidad con lo establecido en el art. 27.2 del Decreto 77/94.

Y para que conste y surta los oportunos efectos, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Almuñécar a veinticinco de junio del dos mil uno.

Vº. B.
EL ALCALDE,



4. Precio, base de licitación y criterios de selección.

El precio que se fija para el arrendamiento, se compone de una renta mensual y de un canon de primera ocupación.

La renta mensual será de cincuenta mil pesetas (300,51 euros).

El canon de primera ocupación, que servirá de tipo de licitación, queda fijado en la cantidad de seis millones de pesetas (36.060,73 euros), realizándose las mejoras mediante alza sobre este tipo estipulado, cuyo abono será obligatorio para el adjudicatario previamente al otorgamiento del contrato.

Los criterios que han de servir de base para la adjudicación, son los siguientes:

-Mayor precio sobre canon tipo de primera ocupación, un punto por cada cien mil pesetas sobre el tipo de licitación.

-Mejoras en las obras e instalaciones, de uno a diez puntos.

5. Plazo del arrendamiento.

El arrendamiento tendrá una duración de diez años, contados a partir de la fecha en que el licitador seleccionado formalice el oportuno contrato administrativo. Dicho plazo podrá prorrogarse por otro de igual duración, si no se denuncia por ninguna de las partes con tres meses de antelación.

6. Garantías.

Provisional: 100.000 pesetas.

Definitiva: 1.000.000 pesetas.

7. Obtención de documentación e información.

-Entidad: Ayuntamiento de Almuñécar.

-Domicilio: Plaza Constitución, 1.

-Localidad y Código: Almuñécar-18690.

-Teléfono: 958838621.

-Fax: 958634303.

-Fecha límite de obtención de documentación e información: hasta el último día del plazo de presentación de proposiciones.

8. Presentación de las ofertas.

-Fecha límite de presentación: al finalizar los quince días naturales siguientes al de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

-Documentación a presentar: la especificada en el pliego.

-Lugar de presentación: en el Registro General del Ayuntamiento de Almuñécar, de ocho a quince horas, todos los días excepto sábados que será de nueve a trece horas.

9. Apertura de ofertas.

El quinto día siguiente al de finalización del plazo de presentación de ofertas, salvo que coincida en sábado, en cuyo caso se pospondrá al inmediato hábil posterior, a las doce horas.

Almuñécar, 25 de junio de 2001.-El Alcalde, (firma ilegible).

NUMERO 7.982

AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR (Granada)

**ARQUITECTURA Y URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION**

2371

ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 21 de junio de 2001, aprobó definitivamente la modificación puntual nº 84 AL PGOU en Avda. Costa del Sol, 6, y que tiene por objeto dotar a este inmueble de la ordenanza edificatoria R.I. 20 de acuerdo al convenio suscrito entre este Ayuntamiento y Auditorium de Almuñécar, S.L.

Lo que se publica en este boletín para general conocimiento.

Almuñécar, junio de 2001.-El Alcalde, (firma ilegible).

NUMERO 7.983

AYUNTAMIENTO DE ARMILLA (Granada)

ANUNCIO

Habiéndose aprobado inicialmente el Plan Parcial PP-E por decreto de la Alcaldía núm. 2504/01, de 26 de junio, dicho Plan se somete a información pública durante un mes, al objeto de que durante dicho periodo pueda ser examinado el expediente y la documentación técnica y se puedan deducir las alegaciones pertinentes, de conformidad con lo establecido en el art. 116 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, vigente en la Comunidad Autónoma Andaluza en virtud de la Ley 1/1997 de 18 de junio, y 128 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.

Armilla, 26 de junio de 2001.-El Alcalde, (firma ilegible).

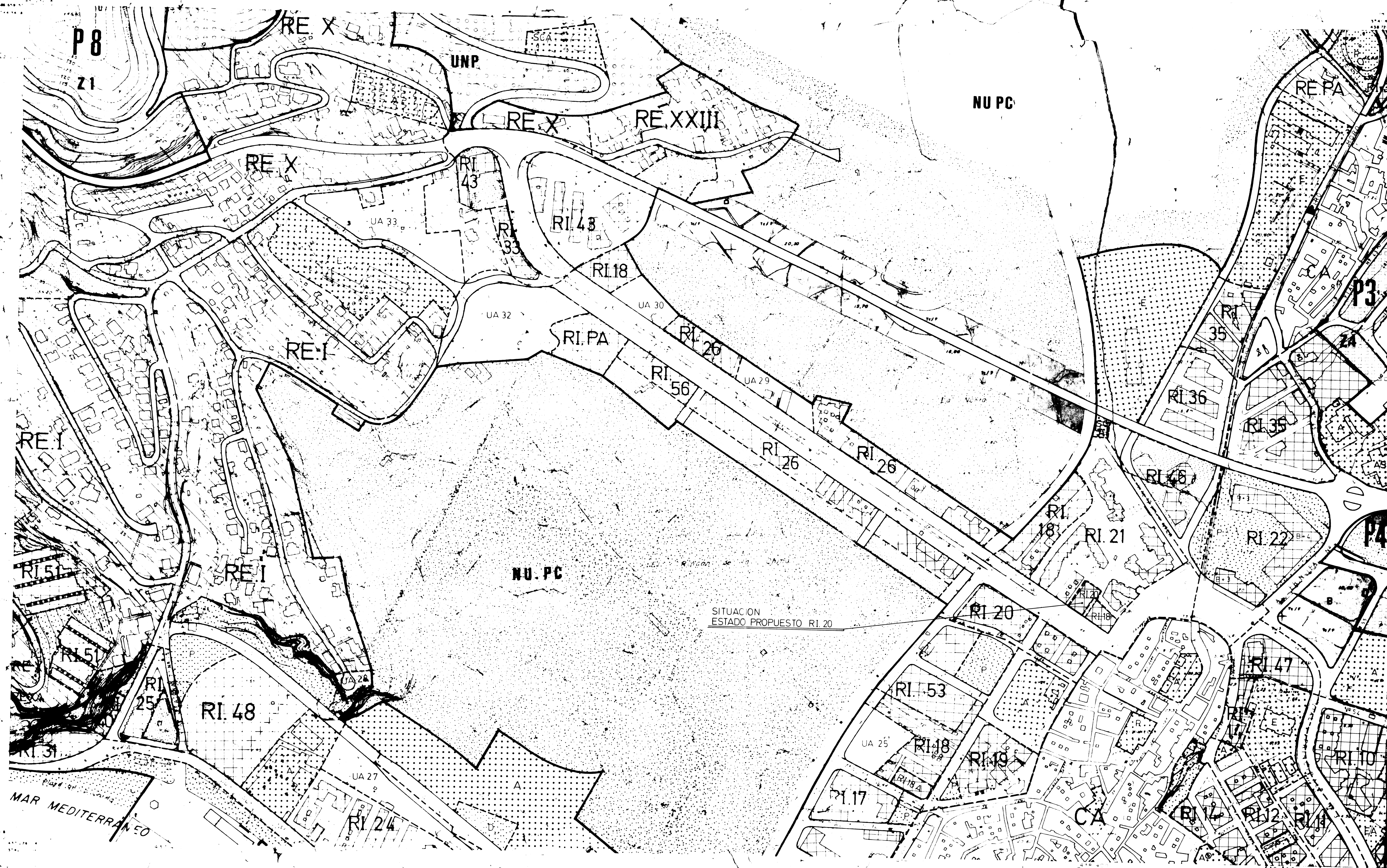
NUMERO 7.984

AYUNTAMIENTO DE ARMILLA (Granada)

ANUNCIO

Aprobado provisionalmente el Reglamento de Régimen Interno del Centro Municipal de Día para Personas Mayores de Armilla, se abre un período de información pública por plazo de treinta días, contados a partir de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para que pueda ser examinado en la Secretaría del Ayuntamiento y presentarse las reclamaciones y sugerencias que se estimen pertinentes.

Armilla, 29 de junio de 2001.-El Alcalde, (firma ilegible).



LEYENDA

- Límite de Suelo
- - - Ordenanza
- Unidad de Actuación
- Protección Arqueológica
- de Acanitadas Forestal
- Límite de Protección de Carretera

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- A Administrativo
- CU Cultural
- S Sanitario
- E Enseñanza
- R Religioso
- SGA Sistema General Administrativo

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

- D Deportivo
- P Parque Público, Plaza

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

- B Estación de Autobuses
- G Gasolinera
- PU Puerto
- AP Aparcamiento

INTENSIVO

- RI Residencial Intensivo
- RIH Residencial Intensivo Hotelero
- CA Casco Antiguo
- I Industrial
- HI Hotelero Intensivo
- CI Comercial Intensivo

EXTENSIVO

- RE Residencial Extensivo

VERDE PRIVADO

P Suelo Urbanizable Programado

UNP No Programado

NU PC No Urbanizable, Protección de Cultivos

APROBADO

Inicial Provisional

Por Decreto de 24.06.00

1	2	3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31	32	33	34	35	36