



## FIGURA DE PLANEAMIENTO GENERAL

MP-31

### FIGURA DE PLANEAMIENTO

- Modificación Puntual de las NN.SS.

### DESCRIPCIÓN

- Modificación Puntual de las NN.SS., en el ámbito de suelo urbano de la calle Vista de los Angeles. Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Mojácar.

### EMPLAZAMIENTO

- Calle Vista de los Ángeles, playa de Mojácar, Mojácar.

### TRAMITACIÓN

- Aprobación Definitiva: 26/07/2007 - Pleno - Ayuntamiento
- Publicación: B.O.P. 10/01/2008

### OBJETO - RESUMEN

- Modificar la ordenanza de aplicación a la parcela de referencia permitiendo el retranqueo a la calle Vista de los Ángeles pase de 5 a 3 metros, continuando inalterados los restantes parámetros de adecuación.

### CONTENIDO

- Publicación B.O.P. nº 6, fecha 10/01/2008
- Copia certificación del acuerdo de Pleno. Fecha 26/07/2007
- Copia del informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería.
- Ordenanzas.
- Plano de situación.
- Copia del informe jurídico, registro de salida nº 5531, de fecha 19/07/2007.

### OBSERVACIONES

que su resolución se entenderá desestimado por silencio administrativo y quedará expedita la vía contenciosa administrativa. Asimismo, contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo directamente ante el orden jurisdiccional contencioso administrativo, el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Almería, en el plazo de DOS MESES, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente acuerdo, o desde el día siguiente a aquel en que se reciba la notificación expresa del recurso de reposición o se produzca la desestimación presunta del mismo, si se hubiere interpuesto potestativamente.

En Mojácar, a 17 de diciembre de 2007.

LA ALCALDESA, Rosa María Cano Montoya.

77/08

### AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR

#### ANUNCIO

DOÑA ROSA MARÍA CANO MONTOYA, ALCALDESA PRESIDENTA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR (ALMERÍA),

HACE SABER: Que el Pleno del Ayuntamiento de Mojácar, (Almería), en sesión ordinaria celebrada el día 26 de julio de 2007, aprobó definitivamente la Modificación Puntual de NN.SS. de Mojácar, en el ámbito de suelo urbano de C/ Vista de los Ángeles, al objeto de modificar la ordenanza de aplicación U-3 en el parámetro de retranqueos a viales, permitiendo que el retranqueo a la referenciada Calle Vista de los Ángeles pase de 5 a 3 metros, continuando inalterados los restantes parámetros de ordenación, según documentación técnica redactada por el arquitecto Don Damián Flores Fuentes, quedando el texto definitivo redactado con el siguiente tenor literal:

"Apartado a) 1 del art. 34.3.5 "Condiciones de edificación"

34.3.5.- Condiciones de edificación

a) Parcela edificable: La que tenga consideración de solar con superficie neta mínima de:

1. Para viviendas unifamiliares aisladas o adosadas:

- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>. No obstante se respetarán las parcelaciones y segregaciones existentes debiéndose acreditar éstas mediante prueba documental y previo reconocimiento del Ayuntamiento.

- Ocupación máxima: 30% en planta baja. Y en planta alta el 75% de lo construido en planta baja.

- Número de plantas: 2 plantas.

- Retranqueos: 3 metros a linderos y 5 metros a viales con tratamiento de fachada en todo el perímetro, excepto en el ámbito de la Avenida de la Paratá con Calle Jade y en Calle Vista de los Ángeles, en el que se permite que el retranqueo a viales sea de 3 metros en las dos plantas de altura permitida."

La citada Modificación Puntual de NN.SS., ha sido inscrita en el Registro Municipal de registros administrativos de instrumentos de planeamiento del año 2007, con

el número 05 y en el folio 26, del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos.

En Mojácar a 19 de Diciembre de 2.007.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA, Rosa María Cano Montoya.

53/08

### AYUNTAMIENTO DE PECHINA

#### EDICTO

En virtud del acuerdo provisional adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 20 de noviembre de 2007, publicado edicto de aprobación provisional en BOP nº 229 de 26 de noviembre y no habiéndose presentado reclamaciones, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 17.3º y 17.4º del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se eleva a DEFINITIVA la modificación de las Ordenanzas reseñadas, publicándose a continuación el texto completo, entrando en vigor y siendo de aplicación a partir del día siguiente de su publicación íntegra en el BOP. Contra el citado acuerdo podrá interponerse recurso Contencioso Administrativo, ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, a partir de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería en la forma y Plazo que establecen las normas reguladoras de dicha jurisdicción.

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE SUMINISTRO DE AGUA.

#### Artículo 1º - Fundamento y naturaleza.

Al amparo de lo previsto en el artículo 57, en relación a los artículos 15.1 y 16.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento acuerda imponer la Tasa por prestación del servicio de suministro de agua potable en el municipio de Pechina con arreglo a los preceptos del citado texto legal y disposiciones que lo desarrollan, y aprueba la Ordenanza Fiscal reguladora de la misma.

#### Artículo 2º - Hecho imponible.

1.- Constituye el hecho imponible de la Tasa:

a) La actividad municipal, técnica y administrativa, tendente a verificar la contratación del servicio y el cumplimiento de las condiciones necesarias para autorizar la acometida a la red municipal de abastecimiento de agua.

b) La prestación del servicio de abastecimiento domiciliario de agua potable.

2.- Conforme lo establecido en el artículo 21.1.a) de la Ley 2/2004 de 5 de marzo, Reguladora de las Haciendas Locales, no estará sujeto a la tasa el abastecimiento de agua en fuentes públicas.



**Ayuntamiento de  
Mojácar**

SECRETARÍA  
REF. I.M.C/Reg.



**DOÑA MARÍA DEL MAR MARTÍNEZ MARTÍNEZ, SECRETARIA DEL  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR (ALMERÍA).-----**

**CERTIFICO:** Que en la Sesión de carácter ordinaria, celebrada por el Pleno Corporativo del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar (Almería), el día 26/07/2.007, se adoptaron entre otros el siguiente acuerdo cuya parte dispositiva literalmente se transcribe:

**"3.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE  
NN.SS. DE MOJÁCAR EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO DE CALLE  
VISTA DE LOS ÁNGELES PROMOVIDA POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE MOJÁCAR.**

*La Alcaldesa Presidenta, Sra. Cano, procede a explicar la propuesta que se trae a Pleno previamente dictaminada favorablemente por UNANIMIDAD por la Comisión Informativa de Urbanismo, cuya transcripción literal es la siguiente:*

**"PROPUESTA A LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO.**

**ASUNTO: APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE  
LAS NN.SS. DE MOJÁCAR EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO DE C/  
VISTA DE LOS ANGELES.**

**MUNICIPIO: MOJÁCAR.**

**PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR.**

**ARQUITECTO: DAMIÁN FLORES FUENTES.**

Visto el expediente tramitado por este Ayuntamiento con la finalidad de aprobar la modificación puntual de las NN.SS. de Mojácar en el ámbito de suelo urbano de C/ Vista de los Ángeles, al objeto de modificar la ordenanza de aplicación U-3 en el parámetro de retranqueos a viales, permitiendo que el retranqueo a la referenciada Calle Vista de los Ángeles pase de 5 a 3 metros, continuando inalterados los restantes parámetros de ordenación, según documentación técnica redactada por el arquitecto Don Damián Flores Fuentes.

Visto que mediante acuerdo del Pleno Corporativo en sesión de carácter extraordinaria de fecha 26 de enero de 2.007, se aprobó **INICIALMENTE** la



Ayuntamiento de  
**Mojácar**

SECRETARÍA  
REF: I.M.Creg.



**CERTIFICACIÓN**  
Acuerdo Pleno del Ayuntamiento  
26/07/2.007  
Página 2 de 4

referida Modificación Puntual de las NN.SS de Mojácar, publicada en el B.O.P número 031 del Martes 13 de Febrero de 2.007 con el número 1270/07 y en el periódico La Voz de Almería de fecha 19/02/07 en su página 15.

Visto el certificado de alegaciones de fecha 20 de marzo de 2.007 y nº de Registro de Salida 1.775, en el que consta que no se han presentado alegaciones dentro del plazo legalmente establecido.

Remitido el expediente completo a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en cumplimiento de lo preceptuado en el art. 31.2.C) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para la evacuación del informe previo preceptivo a la aprobación definitiva.

Habiéndose recibido el referido informe preceptivo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha de Registro de Salida 02 de mayo de 2.007, el día 09 de mayo de 2.007, registro de entrada nº 4.283, emitido en sentido **DESFAVORABLE**, indicando que:

*"1.- No se justifica las mejoras para el bienestar de la población según establece el art. 36 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

*2.- Según planimetría consultada, sólo quedan por edificar dos solares, estando la mayor parte de los solares edificados desde la entrada en vigor de las NN.SS cumpliendo el retranqueo obligatorio de 5,00 m. Por tanto no se entiende que se modifique el planeamiento general para legalizar alguna actuación ilegal puntual, ya que, para los solares edificados cumpliendo estrictamente la normativa supondría un agravio comparativo".*

Visto el informe jurídico obrante en el expediente emitido en sentido **FAVORABLE**, cuyas conclusiones son las siguientes:

*" 1.- La aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual de NN.SS es competencia del Ayuntamiento de Mojácar de acuerdo con lo establecido en los artículos 31.2,c) y 36.2,c) 1º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía una vez ha sido emitido el informe preceptivo del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.*

*2.- El informe recibido el 09 de mayo de 2.007 (nº 4.283) es preceptivo pero **no vinculante** para el Ayuntamiento si bien la resolución que adopte el Pleno Corporativo ha de motivarse.*

*3.- En cuanto a la motivación que el Ayuntamiento encuentra para apartarse del informe del Delegado de Obras Públicas se encontrarían entre otras las siguientes:*

- a) *Gran parte de las edificaciones existentes situadas a ambos lados de la calle que se han ido construyendo a lo largo de los últimos 25 años tienen un retranqueo a viales de **3 metros, por tanto incumplen en***



Ayuntamiento de  
**Mojácar**

SECRETARÍA  
REF: I.M.C/ing.



**su mayoría la Ordenanza U-3 que establece un retranqueo de 5 metros a viales.**

Inicialmente contaban con un retranqueo de 5 metros pero cedieron parte de la parcela para conseguir el ancho de 8 metros establecido para la calle Vista de los Ángeles, con lo cual en la actualidad incumplen retranqueo a viales estando ahora las edificaciones a 3 metros del vial por el hecho de haber cedido parte de su parcela gratuitamente al Ayuntamiento sin contraprestación alguna.

- b) Se corrige la situación de fuera de ordenación de aquellas edificaciones que no cumplen el retranqueo actual de 5 metros.
- c) Se logra una homogeneización en la alineación de las edificaciones.
- d) Se igualan derechos edificatorios ( en cuanto a ubicación de la construcción dentro de la parcela ) entre las edificaciones existentes y los solares aún por edificar.
- e) Se justifican las mejoras para el bienestar de la población del art. 36.2 de la L.O.U.A. se considera que la propuesta responde a la realidad física edificatoria y se funda en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística desarrollados en el artículo 3 de la L.O.U.A., **manteniendose inalterables el resto de parámetros urbanísticos** ( las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, conforme lo establecido en el artículo 9 de la L.O.U.A. dentro del marco del citado artículo 3.
- f) En situaciones idénticas la CPOTU emitió informes **FAVORABLES** a las modificaciones puntuales del planeamiento municipal que seguidamente se relacionan:
  - En fecha 19 de mayo de 1999 ( Expte: 3913-DC ) recibido en el Ayuntamiento el 24 de mayo de 1999 con registro nº 4.751 en el ámbito de la UA-2-1 (La Paratá) de Mojácar, promovido por DANAIDE, S.A Y COSTA CÁLIDA, S.A. para la modificación de la ordenanza de aplicación U-3 del P.E.R.I. de la UA-2-1 "La Paratá" permitiendo que el retranqueo en planta baja frente a viales pase de 5 a 2 metros.
  - En fecha 11 de junio de 2001 ( Expte: 4749-DC ) recibido en el Ayuntamiento el 13 de junio de 2.001 registro nº 5.805 en el ámbito de la UA-11 (Montaña Indalo) de Mojácar, promovido por SCHNELLER MOJACAR, S.L. para la modificación de la ordenanza de aplicación U-3 permitiendo que el retranqueo en planta baja frente a viales pase de 5 a 2 metros.

Por lo que no se entiende que el mismo órgano urbanístico, para modificaciones puntuales idénticas y en el mismo municipio pueda establecer consideraciones diferentes. Olvida la Administración autora del informe el principio general de inadmisibilidad del "**venire contra factum**" es decir que en ningún caso la Administración puede ir contra



Ayuntamiento de  
**Mojácar**

SECRETARÍA  
REF: I.M.C/Reg.



*sus propios actos en supuestos iguales. Sustancialmente este principio se resume por la doctrina administrativa en el sentido de que **va contra sus propios actos quien ejerce un derecho en forma objetivamente incompatible con su conducta anterior y que semejante pretensión resulta irrita al principio de buena fe y particularmente a la exigencia de observar dentro del tráfico jurídico un comportamiento coherente.***

Como quiera que a este Ayuntamiento corresponde la aprobación definitiva de la presente modificación puntual en virtud de lo dispuesto en el artículo 31.1 de la LOUA.

Por todo cuanto antecede se propone al Pleno Corporativo la adopción del siguiente acuerdo:

**PRIMERO:** Aprobar **DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual de las NN.SS. de Mojácar en el ámbito de suelo urbano de C/ Vista de los Ángeles, al objeto de modificar la ordenanza de aplicación U-3 en el parámetro de retranqueos a viales, permitiendo que el retranqueo a la referenciada Calle Vista de los Ángeles pase de 5 a 3 metros, continuando inalterados los restantes parámetros de ordenación.

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

**TERCERO:** Ordenar la remisión del documento completo de la Modificación Puntual de las NN.SS. a la Consejería de Obras Públicas en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40 de la LOUA."

*Se somete a votación el acuerdo, siendo aprobado por **UNANIMIDAD** de los Sres. Concejales asistentes con nueve votos a favor (de los cuales; cinco votos son del grupo PP, uno del grupo A-IZ, uno del grupo CEM, uno del grupo PdAL y uno del grupo GIAL).*

Y para que conste y surtan sus efectos oportunos, con la advertencia del art. 206 del Reglamento de Organización y Funcionamiento expido la presente de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa Presidenta, D<sup>a</sup>. Rosa María Cano Montoya, en Mojácar a siete de agosto de 2.007.

Vº Bº  
LA ALCALDESA



PTO 57/07

4283

**INFORME**

Ha tenido entrada en esta Delegación el expediente correspondiente a la Modificación de Normas Subsidiarias de Mojácar en el ámbito de la calle Vista de los Ángeles, promovido por el Ayuntamiento para que se emita el informe previsto en el art.31,2.C de la Ley 7/2.002 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (publicada el 31.12.02 en el BOJA nº154.4).

**I. OBJETO Y DESCRIPCIÓN**

El objeto del expediente que se analiza es modificar los retranqueos que establece la ordenanza de aplicación en la C/ Vista de los Ángeles, pasando de 5,00 m. a 3,00 m.

**II. VALORACIÓN**

No se justifica las mejoras para el bienestar de la población según establece el art. 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Según planimetría consultada, sólo quedan por edificar dos solares, estando la mayor parte de los solares edificados desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias cumpliendo el retranqueo obligatorio de 5,00 m. Por tanto, no se entiende que se modifique el planeamiento general para legalizar alguna actuación ilegal puntual, ya que, para los solares edificados cumpliendo estrictamente la normativa supondría un agravio comparativo.

La modificación planteada no afecta a la ordenación estructural, por lo que la competencia para su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo (art.31,2.C en relación con el 36.2. c 1º de la Ley 7/2.002 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, publicada el 31.12.02 en el BOJA Nº 154.4)

Corresponde al titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en el ámbito provincial de su competencia informar, tras la aprobación provisional o acuerdo municipal que proceda tras la información pública y la emisión de informes y dictámenes preceptivos, los instrumentos de Planeamiento Urbanístico y sus innovaciones cuya aprobación definitiva sea de competencia municipal en desarrollo del art. 31.2.C y 32.1 3º de la LOUA (art. 14. 2.b. del Decreto 220/2.006 de 19 de diciembre publicado en el BOJA nº 10 de 15 de enero de 2.007).

En base a lo anteriormente expuesto y por la competencia atribuida en el citado art. 14. 2.b. del Decreto 220/2.006 se **informa desfavorablemente** la presente Modificación de las NN.SS. de Mojácar

Almería, 25 de abril de 2007



DELEGADO PROVINCIAL

Luis Caparrós Mirón



DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario para hacer constar que la presente documentación plene... ha sido aprobada **INICIALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26/01/2007

Mojácar, a 6 de Febrero de 2007

El Secretario,



<b>AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR</b> <b>REGISTRO DE ENTRADA</b>
24 AGO. 2006
Registro nº <u>7777</u>

DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario para hacer constar que la presente documentación plene... ha sido aprobada **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26 JUL 2007

Mojácar, a 19 de Agosto de 2007

El Secretario,



## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE MOJÁCAR CALLE VISTA DE LOS ÁNGELES. SUELO URBANO

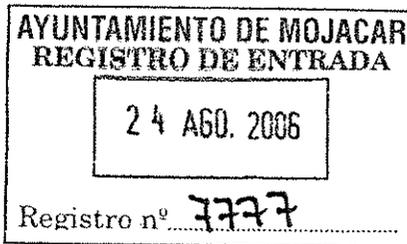
Situación: CALLE VISTA DE LOS ÁNGELES, MOJÁCAR - (ALMERÍA)

Promotor: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR

Arquitecto: DAMIÁN FLORES FUENTES

agosto 2006

DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada **INICIALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26/01/2007 Mojácar, a 6 de Febrero de 2007  
El Secretario.



## Contenido

### Memoria

Antecedentes	2
Objeto de la Modificación de las NN.SS. de Mojácar	3
Justificación Legal	3
Memoria Justificativa de las Solución adoptada	4
Ordenanza aplicable	4
Procedimiento	4

### Planos

DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26 JUL 2007 Mojácar, a 19 de AGOSTO de 2007  
El Secretario.



24 AGO. 2006

Registro nº 7777

**Antecedentes**

**PROMOTOR**

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mojácar, se redacta a instancias del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar.

**PLANEAMIENTO VIGENTE**

El planeamiento vigente en el momento de la redacción de este documento son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal de Mojácar, con Aprobación Definitiva el 29 de mayo de 1987 y 23 de diciembre de 1987.

**NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE**

La redacción, tramitación y desarrollo de la presente Modificación Puntual de las NN.SS. de Mojácar, se ajustará en lo especificado en las Normas, Leyes y Reglamentos siguientes:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mojácar.
- Ley 6/98, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 7/2002, de 7 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico R.D. 3.159/1978, de 25 de agosto.
- Reglamento de Gestión Urbanística R.D. 2.187/1978, de 23 de junio.

DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario para hacer constar que la presente documentación planimétrica, ha sido aprobada **INICIALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26/01/2007 Mojácar, a 26 de Febrero de 2007

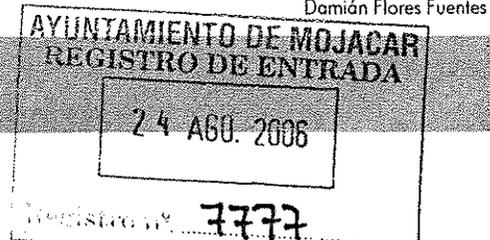
El Secretario.

DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario para hacer constar que la presente documentación planimétrica, ha sido aprobada **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26 JUL 2007 Mojácar, a 29 de AGOSTO de 2007

El Secretario.



**Objeto de la modificación Puntual de las NN.SS. de Mojácar**



Los terrenos objeto de la Modificación Puntual que nos ocupa, están clasificados como Suelo Urbano.

El ámbito de la modificación comprende la totalidad de las propiedades con alineación a la calle Vista de los Ángeles, según las condiciones descritas en el párrafo siguiente. Tiene por objeto modificar la **Ordenanza 3** (punto 34.3 de las NN.SS) Norma particular de la **Zona U-3 Ensanche Semiextensivo** y más concretamente el **Apartado 34.3.5**, correspondiente a las condiciones de Edificabilidad en lo relativo los retranqueos de 5 metros a viales.

Se pretende la modificación de los parámetros de retranqueo a viales, pasando la distancia actual de 5,00 metros a 3,00 metros, manteniendo inalterables el resto de parámetros definidos en la citada ordenanza.

DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario para hacer constar que la presente documentación planimétrica, ha sido aprobada **INICIALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26/01/2003 Mojácar, a 6 de Febrero de 2003

**Justificación Legal**

La Ley 7/2002, en sus artículos 37 y 38, contempla la revisión de planes de ordenamiento general, considerando que se trata de una modificación cuando no se pretenda la alteración sustancial de la ordenación estructural del planeamiento general.



Asimismo, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en su artículo 156 apartado 4, contempla la revisión del planeamiento general, considerando que se trata de una modificación, cuando dicha alteración conlleve cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

La presente modificación se ajusta a lo dictado en los artículos citados, no suponiendo la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, ni alteración del modelo territorial de las vigentes Normas que afecte a circunstancias de carácter económico o demográfico de relevancia.

DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario para hacer constar que la presente documentación planimétrica, ha sido aprobada **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26 JUL 2007 Mojácar, a 19 de AGOSTO de 2007

No se ocasionan perjuicios, ni se alteran las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes que no cumplan con lo mencionado en el apartado anterior.



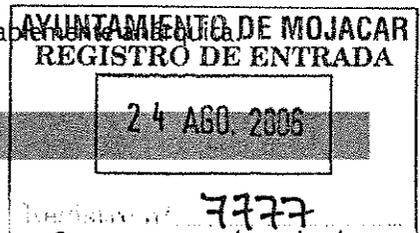
## Memoria Justificativa de la Solución Adoptada

El vial que centra este documento, presenta un desarrollo irregular en el tiempo, con inmuebles contruidos a lo largo de un intervalo de más de 25 años.

A lo largo de este periodo de tiempo se ha adecuado el ancho de la calle a los 8,00 metros dispuesto de las NN.SS. de Mojácar ganado hasta 2 metros a lo largo de cada lado, cedidos de las parcelas con alineación a este vial, por lo que parece lógico disminuir los 5,00 metros de retranqueo a vial a los 3,00 metros propuestos.

Por otro lado, muchas de las viviendas existentes normalizarían su situación urbanística, lo que posibilitará que cualquier actuación posible sobre las mismas se realice dentro de la legalidad.

Por último, la solución que se propone conseguirá en gran medida la homogenización las "fachadas" de la calle Vista de los Ángeles, que en la actualidad se muestra notablemente irregular.



## Ordenanza Aplicable

Por todo lo anterior, se solicita un nuevo apartado en la Ordenanza 3 que contemple todas las parcelas con alineación a la Calle Vista de los Ángeles, en el que se fije como retranqueo a este vial 3,00 metros.

DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26 JUL 2007

## Procedimiento

Mojácar, a 20 de Agosto de 2007

El Secretario,

Para la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mojácar, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 36 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los artículos 91 y siguientes del Reglamento de Planeamiento

DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada **INICIALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26/01/2007

Mojácar, a 6 de Febrero de 2007

El Secretario,



Mojácar, 23 de Agosto de 2006

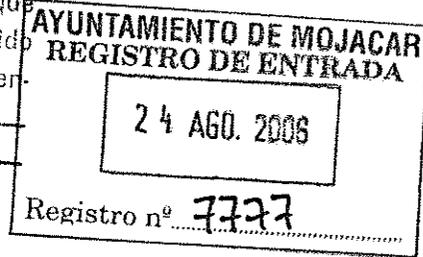
Damián Flores Fuentes



# Relación de Planos

Denominación	Plano	Escala
Plano 01	Situación y Emplazamiento	1:1000
Plano 02	Alineaciones actuales. RETRANQUEO A VIAL DE 3 m	1:500

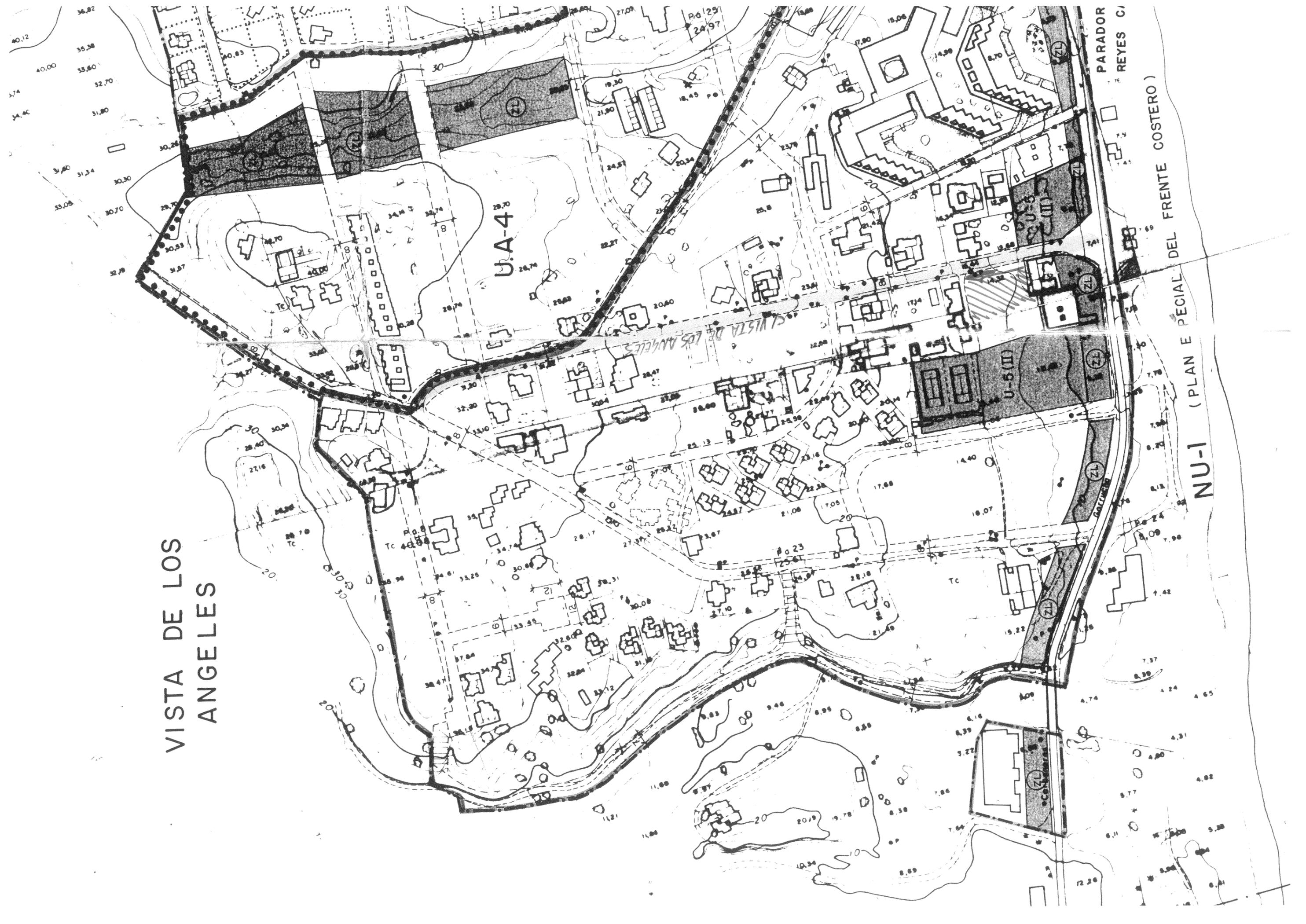
DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario para hacer constar que la presente documentación planimétrica, ha sido aprobada **INICIALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26/01/2007 de 2007 Mojácar, a 6 de Febrero  
El Secretario,



DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario para hacer constar que la presente documentación planimétrica, ha sido aprobada **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26 JUL 2007 de 2007 Mojácar, a 20 de AGOSTO  
El Secretario,



VISTA DE LOS ANGELES



PARADOR REYES C/

DEL FRONTE COSTERO)

NU-1

U-A-4

U-5 (II)

40.12  
36.82  
35.38  
33.60  
32.70  
31.80  
31.34  
30.30  
30.28  
30.26  
29.70  
30.53  
31.57  
32.78

30  
30.34  
28.40  
27.16  
26.26  
26.70  
TC

TC

TC

4.74

4.24

4.65

6.16

5.22

4.31

4.80

4.82

5.38

7.20

8.41

8.77

9.38

10.34

11.84

12.21

13.21

14.34

15.00

16.00

17.00

18.00

19.00

20.00

21.00

22.00

23.00

24.00

25.00

26.00

27.00

28.00

29.00

30.00

31.00

32.00

33.00

34.00

35.00

36.00

37.00

38.00

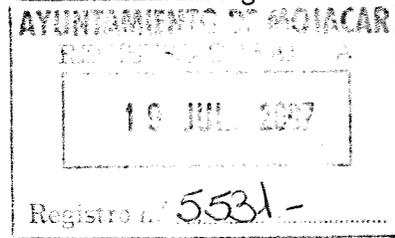
39.00

40.00



Ayuntamiento de  
**Mojácar**

Página 1 de 6



## SERVICIOS JURÍDICOS.

**EXPEDIENTE: APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NN.SS EN EL AMBITO DE SUELO URBANO DE C/ VISTA DE LOS ANGELES.**

**MUNICIPIO: MOJÁCAR.**

**PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE MOJACAR.**

**ARQUITECTO: DAMIÁN FLORES FUENTES.**

Informe que se emite por esta letrada en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 4 del R.D.U y 172 del R.O.F, con base en los siguientes.

### INFORME DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Examinado el informe de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, recibido en este Ayuntamiento el 09-05-2.007 y registrado de entrada con fecha 99 de mayo de 2.007 y nº 4.283, en relación con el expediente de referencia, se informa lo siguiente:

#### 1.- Antecedentes.

En fecha 26 de enero de 2007 se aprueba inicialmente por el Pleno Corporativo de este Ayuntamiento la Modificación Puntual de NN.SS. de referencia, publicándose en el B.O.P. de Almería nº 31 de fecha 13 de febrero de 2007 y en el periódico "La voz de Almería" de 19 de febrero de 2.007 .

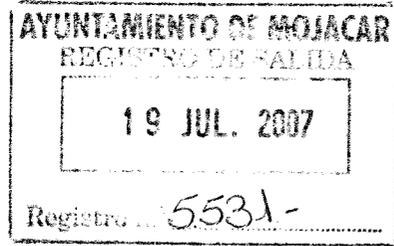
En fecha 20 de marzo de 2.007 ( nº 1.775 ) se emite certificado por la Secretaría General del Ayuntamiento sobre el resultado de la exposición pública en el que se hace constar que no se han formulado alegaciones.

En fecha 09 de mayo de 2007 (nº registro 4.283) informe de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, indicando que:

*"1.- No se justifica las mejoras para el bienestar de la población según establece el art. 36 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.*



Ayuntamiento de  
**Mojácar**



2.- Según planimetría consultada, solo quedan por edificar dos solares, estando la mayor parte de los solares edificados desde la entrada en vigor de las NN.SS cumpliendo el retranqueo obligatorio de 5,00 m. Por tanto no se entiende que se modifique el planeamiento general para legalizar alguna actuación ilegal puntual, ya que, para los solares edificados cumpliendo estrictamente la normativa supondría un agravio comparativo”.

## 2.- Justificación de la modificación Puntual de NN.SS.

Se considera justificada la propuesta, de acuerdo con la valoración técnica reflejada en el informe emitido por el Arquitecto Municipal en fecha 06/09/2.006 nº 7.183 considerando que:

- El vial que centra el objeto de la modificación presenta un desarrollo irregular en el tiempo con inmuebles contruidos a lo largo de un intervalo de más de 25 años.

- Gran parte de las edificaciones existentes en esa calle tienen un retranqueo a viales de **3 metros**.

Estas edificaciones situadas a ambos lados del vial Inicialmente contaban con un retranqueo de 5 metros pero cedieron parte de la parcela para conseguir el ancho de 8 metros establecido para la calle Vista de los Ángeles, con lo cual en la actualidad incumplen retranqueo a viales estando ahora las edificaciones a 3 metros del vial por el hecho de haber cedido parte de su parcela gratuitamente al Ayuntamiento sin contraprestación alguna.

- Se corrige la situación de fuera de ordenación de aquellas edificaciones que no cumplen el retranqueo actual de 5 metros.

- Se logra una homogeneización en la alineación de las edificaciones.

- Se igualan derechos edificatorios ( en cuanto a ubicación de la construcción dentro de la parcela ) entre las edificaciones existentes y los solares aún por edificar.

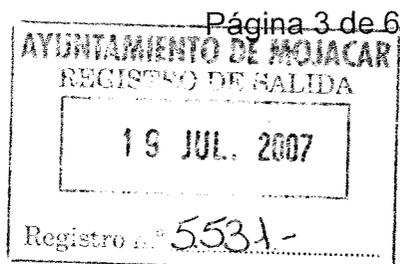
## 3.- Informe.

A la vista del informe emitido por el Delegado Provincial de Obras Públicas el 25 de abril de 2.007 ( recibido el 09/05/2.007 nº 4.283 ) se informa lo siguiente:





Ayuntamiento de  
**Mojácar**



1. La figura de planeamiento aplicable son las NN.SS. de ámbito Municipal, aprobadas definitivamente en C.P.U. de fecha 29 de mayo y 23 de diciembre de 1987.
2. Se pretende la modificación de la Ordenanza U-3 de aplicación en la parcela de suelo urbano según clasificación establecida en la aprobación definitiva de las NN.SS. de Mojácar de 1.987 **en su apartado de retranqueos a viales**, pasando de 5 a 3 metros quedando suficientemente justificado el ejercicio del *ius variandi* de la Corporación Municipal en los siguientes aspectos:

a) Gran parte de las edificaciones existentes en esa calle tienen un retranqueo a viales de **3 metros**. Inicialmente contaban con un retranqueo de 5 metros pero cedieron parte de la parcela para conseguir el ancho de 8 metros establecido para la calle Vista de los Ángeles, con lo cual en la actualidad incumplen retranqueo a viales estando ahora las edificaciones a 3 metros del vial por el hecho de haber cedido parte de su parcela gratuitamente al Ayuntamiento sin contraprestación alguna.

b) Se corrige la situación de fuera de ordenación de aquellas edificaciones que no cumplen el retranqueo actual de 5 metros.

c) Se logra una homogeneización en la alineación de las edificaciones.

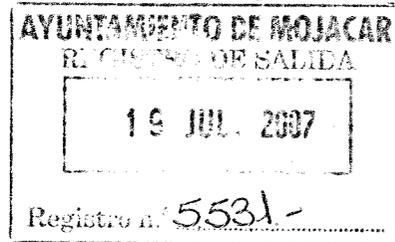
d) Se igualan derechos edificatorios ( en cuanto a ubicación de la construcción dentro de la parcela ) entre las edificaciones existentes y los solares aún por edificar.

3. En cuanto a que no se justifican las mejoras para el bienestar de la población del art. 36.2 de la L.O.U.A. se considera que la propuesta responde a la realidad física edificatoria y se funda en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística desarrollados en el artículo 3 de la L.O.U.A., **manteniendose inalterables el resto de parámetros urbanísticos** ( las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, conforme lo establecido en el artículo 9 de la L.O.U.A dentro del marco del citado artículo 3.
4. No podemos olvidar que en situaciones idénticas la CPOTU emitió informes **FAVORABLES** a las modificaciones puntuales del planeamiento municipal que seguidamente se relacionan:





Ayuntamiento de  
**Mojácar**



- En fecha 19 de mayo de 1999 ( Expte: 3913-DC ) en el ámbito de la UA-2-1 (La Paratá) de Mojácar, promovido por DANAIDE, S.A.y COSTA CALIDA, S.A. para la modificación de la ordenanza de aplicación U-3 del P.E.R.I. de la UA-2-1 "La Paratá" permitiendo que el retranqueo en planta baja frente a viales pase de 5 a 2 metros.
- En fecha 13 de junio de 2001 ( Expte: 4749-DC ) en el ámbito de la UA-11 (Montaña Indalo) de Mojácar, promovido por SCHNELLER MOJACAR, S.L para la modificación de la ordenanza de aplicación U-3 permitiendo que el retranqueo en planta baja frente a viales pase de 5 a 2 metros.

Por lo que no se entiende que el mismo órgano urbanístico, para modificaciones puntuales idénticas y en el mismo municipio pueda establecer consideraciones diferentes. Olvida la Administración autora del informe el principio general de inadmisibilidad del **"venire contra factum"** es decir que en ningún caso la Administración puede ir contra sus propios actos en supuestos iguales. Sustancialmente este principio se resume por la doctrina administrativista como que **"va contra sus propios actos quien ejerce un derecho en forma objetivamente incompatible con su conducta anterior y que semejante pretensión resulta irrita al principio de buena fe y particularmente a la exigencia de observar dentro del tráfico jurídico un comportamiento coherente."**

### CONCLUSIONES.

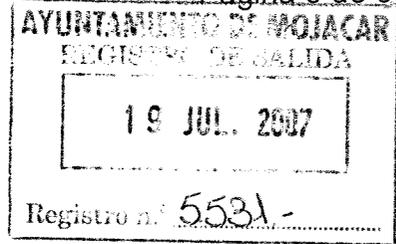
1.- La aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual de NN.SS es competencia del Ayuntamiento de Mojácar de acuerdo con lo establecido en los artículos 31.2,c) y 36.2,c) 1º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía una vez ha sido emitido el informe preceptivo del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

2.- El informe recibido el 09 de mayo de 2.007 ( nº 4.283 ) es preceptivo pero **no vinculante** para el Ayuntamiento si bien la resolución que adopte el Pleno Corporativo ha de motivarse.



Ayuntamiento de  
**Mojácar**

Página 5 de 6



3.- En cuanto a la motivación que el Ayuntamiento encuentra para apartarse del informe del Delegado de Obras Públicas se encontrarían entre otras las siguientes:

a) Gran parte de las edificaciones existentes situadas a ambos lados de la calle que se han ido construyendo a lo largo de los últimos 25 años tienen un retranqueo a viales de **3 metros, por tanto incumplen en su mayoría la Ordenanza U-3 que establece un retranqueo de 5 metros a viales.**

Inicialmente contaban con un retranqueo de 5 metros pero cedieron parte de la parcela para conseguir el ancho de 8 metros establecido para la calle Vista de los Ángeles, con lo cual en la actualidad incumplen retranqueo a viales estando ahora las edificaciones a 3 metros del vial por el hecho de haber cedido parte de su parcela gratuitamente al Ayuntamiento sin contraprestación alguna.

b) Se corrige la situación de fuera de ordenación de aquellas edificaciones que no cumplen el retranqueo actual de 5 metros.

c) Se logra una homogeneización en la alineación de las edificaciones.

d) Se igualan derechos edificatorios ( en cuanto a ubicación de la construcción dentro de la parcela ) entre las edificaciones existentes y los solares aún por edificar.

e) Se justifican las mejoras para el bienestar de la población del art. 36.2 de la L.O.U.A. se considera que la propuesta responde a la realidad física edificatoria y se funda en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística desarrollados en el artículo 3 de la L.O.U.A., **manteniendose inalterables el resto de parámetros urbanísticos** ( las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, conforme lo establecido en el artículo 9 de la L.O.U.A dentro del marco del citado artículo 3.

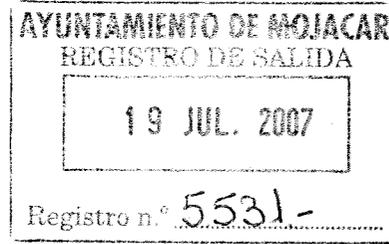
f) En situaciones idénticas la CPOTU emitió informes **FAVORABLES** a las modificaciones puntuales del planeamiento municipal que seguidamente se relacionan:

- En fecha 19 de mayo de 1999 ( Expte: 3913-DC ) recibido en el Ayuntamiento el 24 de mayo de 1999 con registro nº 4.751 en el





Ayuntamiento de  
**Mojácar**



ámbito de la UA-2-1 (La Paratá) de Mojácar, promovido por DANAIDE, S.A y COSTA CALIDA, S.A. para la modificación de la ordenanza de aplicación U-3 del P.E.R.I. de la UA-2-1 "La Paratá" permitiendo que el retranqueo en planta baja frente a viales pase de 5 a 2 metros.

- En fecha 11 de junio de 2001 ( Expte: 4749-DC ) recibido en el Ayuntamiento el 13 de junio de 2.001 registro nº 5.805 en el ámbito de la UA-11 (Montaña Indálo) de Mojácar, promovido por SCHNELLER MOJACAR, S.L para la modificación de la ordenanza de aplicación U-3 permitiendo que el retranqueo en planta baja frente a viales pase de 5 a 2 metros.

Por lo que no se entiende que el mismo órgano urbanístico, para modificaciones puntuales idénticas y en el mismo municipio pueda establecer consideraciones diferentes. Olvida la Administración autora del informe el principio general de inadmisibilidad del **"venire contra factum"** es decir que en ningún caso la Administración puede ir contra sus propios actos en supuestos iguales. Sustancialmente este principio se resume por la doctrina administrativista en el sentido de que **va contra sus propios actos quien ejerce un derecho en forma objetivamente incompatible con su conducta anterior y que semejante pretensión resulta irrita al principio de buena fe y particularmente a la exigencia de observar dentro del tráfico jurídico un comportamiento coherente.**

Este es el dictamen jurídico que se emite por esta letrada y que se somete a otra opinión jurídica mejor fundada en derecho.

En Mojácar a 18 de julio de 2007.

La Letrada

Fdo: Paloma Martín Martín.