



FIGURA DE PLANEAMIENTO GENERAL

MP-32

FIGURA DE PLANEAMIENTO

- Modificación Puntual de las NN.SS.

DESCRIPCIÓN

- Modificación Puntual de las NN.SS., en el ámbito de la c/ Romance.
Promotor: Emmanuel Agüero Leclerc.

EMPLAZAMIENTO

- Calle Romance, Paraje "Torre Bahía", playa de Mojácar, Mojácar.

TRAMITACIÓN

- Aprobación Definitiva: 30/08/2007 - Pleno - Ayuntamiento
- Publicación: B.O.P. 17/12/2007

OBJETO - RESUMEN

- Consiste en modificar la ordenanza de aplicación a la parcela permitiendo que el retranqueo a la calle Romance pase de 5 a 3 metros, continuando inalterados los rasantes parámetros de ordenación.

CONTENIDO

- Publicación B.O.P. nº 243, fecha 17/12/2007.
- Copia certificación del acuerdo de Pleno, fecha nº 30/08/2007
- Copia del informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, de fecha 5/05/2005.
- Copia de las ordenanzas.
- Copia del plano de la parcela.
- Copia del informe técnico, registro de salida nº 4.930, de fecha 09/06/2006.
- Copia del informe jurídico, registro de salida nº 6.667, de fecha 24/08/2007.

OBSERVACIONES

de fecha 28 de noviembre de 2007 de conformidad con lo dispuesto en artículo 8.1. del R.D. 1093/1997, de 4 de Julio y el art. 101 de la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se expone al público en el Área de Urbanismo, Sección de Planeamiento y Patrimonio Inmueble de este Ayuntamiento el procedimiento seguido al efecto por plazo de 20 días que se contarán a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del presente Edicto, durante el cual podrá ser examinado por cuantas personas se consideren afectadas a fin de efectuar cuantas alegaciones estimen pertinentes con los documentos que las justifiquen.

Dado en El Ejido, a 28 de noviembre de 2007.

LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO, Adela Cantón Suárez

10886/07

AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR

ANUNCIO

D^a Rosa María Cano Montoya, Alcaldesa Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar (Almería),

HAGO SABER: Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de carácter ordinaria celebrada el día 30 de Agosto de 2.007, aprobó DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de las NN.SS. de Mojácar en el ámbito de la C/ Romance promovida por Emmanuel Agüero, 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 Romance pase de 5 a 3 metros, continuando inalterados los restantes parámetros de ordenación, según documentación técnica redactada por el arquitecto Don Alfonso Guil Guerrero, 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 m². 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, en el ámbito de la Calle Vista de Los Ángeles y en el ámbito de la Calle Romance, en los que se permite que el retranqueo a viales sea de 3 metros en las dos plantas de altura permitida y excepto en el ámbito de La Paratá permitiendo que el retranqueo en planta baja frente a viales pase de 5 a 2 metros, continuando el retranqueo de 5 metros respecto de la planta alta”

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 07 y en el folio 28, 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.

Contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de reposición ante el Pleno Corporativo en el plazo de UN MES, contado a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la publicación del presente acuerdo en el B.O.P., o interponer directamente recurso contencioso administrativo, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el plazo de DOS MESES, contados desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo, todo ello, de conformidad con lo establecido en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y, el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

En Mojácar (Almería), a 14 de Noviembre de 2.007.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA, Rosa María Cano Montoya.

11331/07

AYUNTAMIENTO DE PECHINA

EDICTO

Don José Manuel Moreno Díaz, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pechina (Almería).

HACE SABER: Que por Resolución de la Alcaldía de fecha 07/12/2007, se ha aprobado inicialmente el proyecto de Reparcelación del Polígono 2 de la UA-1 de las NN.SS., de Pechina, promovido por la totalidad de los propietarios del citado Polígono.

Lo que se somete a información pública por plazo de 20 días hábiles, contados a partir de la inserción de este Edicto en el BOP, para que pueda ser examinado y formularse las alegaciones que procedan, con la documentación que la justifique, en la Secretaría de este Ayuntamiento, en horas y días hábiles de oficina. Todo ello de conformidad con lo establecido en el art. 101 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Pechina, a 7 de diciembre de 2007.

EL ALCALDE, José Manuel Moreno Díaz.

11121/07

AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-RUBIO

EDICTO

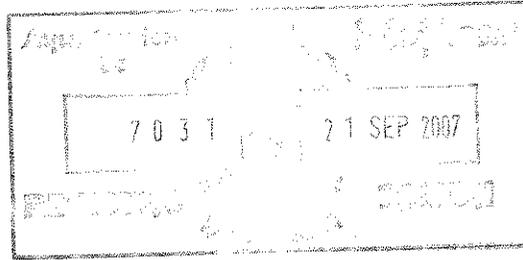
Por D. José Luis Cruz Amario, Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Vélez-Rubio (Almería), se

HACE SABER: Que mediante las correspondientes Resoluciones de Alcaldía, de conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, se ha declarado la caducidad y acordado la baja en el Padrón Municipal de Habitantes de los extranjeros no comunitarios sin autorización de residencia permanente que



Ayuntamiento de
Mojácar

SECRETARÍA
REF: LM.C/09.



DOÑA MARÍA DEL MAR MARTINEZ 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 30/08/2.007, se adoptaron entre otros el siguiente acuerdo cuya parte dispositiva literalmente se transcribe:

5.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NN.SS. EN EL ÁMBITO DE LA C/ ROMANCE PROMOVIDO POR ENMANUEL AGÜERO LECLERC.

La Alcaldesa Presidenta, Sra. Cano, procede a explicar la propuesta que se trae a Pleno previamente dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa de Urbanismo, con una reserva de voto del grupo PdAL, 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 LA C/ ROMANCE.

MUNICIPIO: MOJÁCAR.

PROMOTOR: ENMANUEL AGÜERO LECREC.

ARQUITECTO: ALFONSO GUIL GUERRERO.

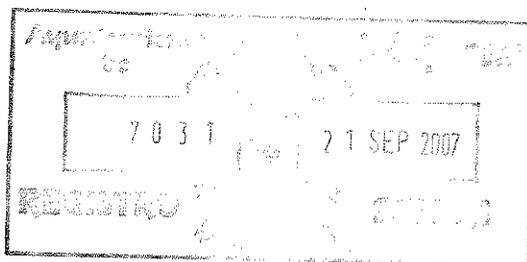
Visto el expediente tramitado por este Ayuntamiento con la finalidad de aprobar la modificación puntual de las NN.SS. de Mojácar en el ámbito de la C/ Romance, al objeto de modificar la ordenanza de aplicación U-3 en el parámetro de retranqueos a viales, pasando de 5 a 3 metros, quedando inalterados los restantes parámetros de ordenación, según documentación técnica redactada por el arquitecto Don Alfonso Guil Guerrero.

Visto que mediante acuerdo del Pleno Corporativo en sesión de carácter ordinaria de fecha 25 de Marzo de 2.004, se aprobó **INICIALMENTE** la referida Modificación Puntual de las NN.SS de Mojácar, publicada en el B.O.P número 067 del Martes 06 de Abril de 2.004 con el número 2350/04 y en el periódico



Ayuntamiento de
Mojácar

SECRETARÍA
REF:LM.C109



La Voz de Almería de fecha 06/04/04 en su página 10, así como el anuncio publicado en el B.O.P nº 15 del Lunes 24 de Enero de 2.005 con el número 331/05 de notificación a interesados no localizados.

Visto el certificado de alegaciones de fecha 27 de Mayo de 2.004 y nº de Registro de Salida 4.621 y de fecha 17 de Marzo de 2.005 y nº 2.296, en los 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.

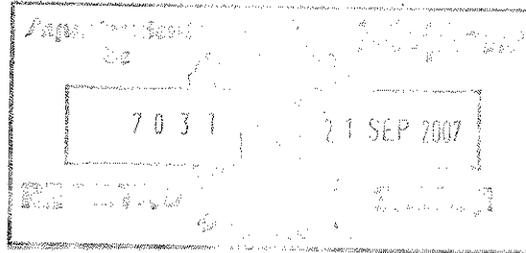
Habiéndose recibido el referido informe preceptivo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha de Registro de Salida 12 de mayo de 2.005, el día 26 de mayo de 2.005, registro de entrada nº 5.021, emitido en sentido **DESFAVORABLE**, con fecha 09/06/2.006 y registro nº 4.930 se emite informe por el Arquitecto Municipal en relación a las competencias asignadas a la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía y al Ayuntamiento para la aprobación definitiva del expediente de referencia en el ámbito de sus competencias exclusivas enviándose copia de dicho informe técnico con fecha 26/10/2.006 y registro nº 8.387 a la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía solicitando la revisión de la resolución adoptada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 05 de mayo de 2.006.

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 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

*2.- El informe recibido el 26 de mayo de 2.005 (nº 5.021) 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 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía se encontrarían entre otras las siguientes:



- a) La realidad física edificatoria en C/ Romance refleja la circunstancia de encontrarse las viviendas existentes retranqueadas a **3 metros de viales** por lo que con esta actuación se **corrige la situación legal de fuera de ordenación de todas las edificaciones** en dicha calle que no cumplen el retranqueo fijado por la ordenanza U-3 en 5 metros a viales
- b) Se logra una **homogeneización** en la alineación de las edificaciones.

c) 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 de modo que se posibilita poder consumir toda la edificabilidad asignada a la parcela de acuerdo con el criterio establecido por la Corporación Municipal de cesión gratuita, libre de cargas y gravámenes y totalmente urbanizada de la parte de la parcela grafiada en los correspondientes planos de las NN.SS de Mojácar como Espacio Libre (franja que llega hasta una línea paralela al eje de la carretera hasta una distancia de 21 m. de dicho eje) computar edificabilidad y ocupación en relación a la parcela primitiva, antes de las cesiones, a cambio de poder alinear la edificación a esta línea situada a 21 m del eje de la carretera.

d) La modificación puntual de NN.SS propuesta **corrige los retranqueos** a 5 metros al vial lateral, C/ Romance pasándolo a 3 metros **quedando inalterados el resto de parámetros de la Ordenanza U-3 de aplicación.**

e) La modificación propuesta no supone un aumento de edificabilidad en la parcela de referencia en base a los siguientes motivos:

-El art. 54.6 de las NN.SS establece que "en las zonas donde se establezcan retranqueos obligatorios **no podrá ocuparse** el área de retranqueo, desde la alineación oficial hasta la de fachada, con ninguna construcción sobre o bajo rasante, aunque ésta se destine a estacionamientos. **Los retranqueos no determinan edificabilidad** sino superficie que no podrá ser ocupada de la parcela.

-Cuando el artículo 54.13 de las Normas Subsidiarias define el concepto de Edificabilidad, (es la relación entre la superficie



construida y la superficie de suelo medida en m²/m²), **no lo condiciona ni proporciona al lugar donde se ubique la construcción: retranqueada o alineada a fachada.**

- La ordenanza U-3 de aplicación al ámbito de referencia distingue en los mismos términos:

-Aprovechamiento máximo (edificabilidad): el definido por la ocupación máxima y la altura máxima permitida: (30% de ocupación en planta baja y el 75% de construido en planta baja para la planta alta).

- Retranqueos: 3 metros a linderos y 5 metros a viales.

- La edificabilidad permitida tiene libertad de ubicarse dentro de la parcela en la superficie permitida por los retranqueos. **Al modificar los retranqueos se permite mayor o menor libertad para localizar el aprovechamiento dentro de la parcela, pero no se modifica el volumen máximo edificable.**

Por todo lo anterior no se puede compartir el criterio de que la Modificación Puntual de los retranqueos de la parcela en C/ Romance implique un aumento de la edificabilidad.

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

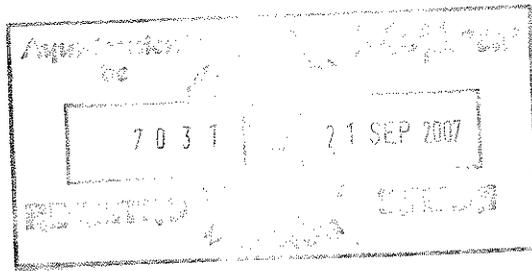
- En fecha 19 de mayo de 1999 (Expte: 3913-DC) en el ámbito de la UA-2-1 (La Paratá) de Mojácar, promovido por DANAIDE, S.A.y COSTA CALIDA, S.A. para la modificación de la ordenanza de aplicación U-3 del P.E.R.I. de la UA-2-1 "La Paratá" permitiendo que el retranqueo en planta baja frente a viales pase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



Ayuntamiento de
Mojácar

SECRETARÍA
REF. I.M.C.H.P.



CERTIFICACIÓN
Acuerdo Pleno del Ayuntamiento
30/08/2.007
Página 5 de 6

que el retranqueo en planta baja frente a viales pase de 5 a 2 metros.

Por lo que no cabe entenderse 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 írrita 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 la C/ Romance, al objeto de modificar la ordenanza de aplicación U-3 en el parámetro de retranqueos a viales, pasando de 5 a 3 metros, quedando inalterados los restantes parámetros de ordenación.

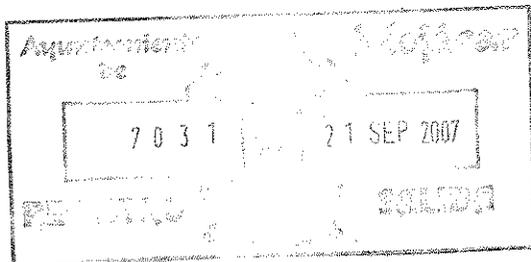
SEGUNDO: Ordenar la publicación en el B.O.P del texto íntegro de la Modificación Puntual de NN.SS. para su entrada en vigor en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.

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."



**Ayuntamiento de
Mojácar**

SECRETARÍA
REF: I.M.C/reg.



*Se somete a votación el acuerdo, siendo aprobado por **UNANIMIDAD** de los Sres. Concejales asistentes con nueve votos a favor (de los cuales; cuatro votos son del grupo PP, uno del grupo A-IZ, uno del grupo CEM, uno del grupo PA, 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 del Sr. Alcalde en Funciones, D. Diego Carrillo González, en Mojácar a diecinueve de Septiembre de 2.007.

Vº Bº
EL ALCALDE
EN FUNCIONES



AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR REGISTRO DE ENTRADA 26 MAYO 2005 Registro n.º 5021

PTO-66/04

RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 5 de mayo de 2005, ha examinado el expediente nº PTO-66/04 sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias (Paseo Mediterráneo) del municipio de MOJÁCAR (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

HECHOS**OBJETO Y DESCRIPCIÓN.**

El objeto del expediente que se analiza es modificar el parámetro de la distancia del retranqueo a viales de la ordenanza U-3 en una parcela privada, reduciendo de 5,00 a 3,00 metros para permitir llegar a una ocupación del 30% que es la máxima permitida por el planeamiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**I. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.**

I.- El artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía coherente con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a del Decreto 193/20003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «Corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo: aprobar los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones, así como las modificaciones cuando afecten a ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones del referido alcance».

II.- La Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.





PTO-66/04

II. VALORACIÓN.

La parcela objeto de modificación dispone de unas condiciones de ocupación y retranqueos en base a la ordenanza de aplicación. La proximidad a la carretera hace que el retranqueo a este vial principal sea mayor que el de la ordenanza. Las Normas Subsidiarias establecen para esta zona una calificación de zona verde que no aparece en esta modificación. Igualmente, tampoco queda claro si el lindero sobre el que se aplica el retranqueo es el límite de esta zona verde o la propia carretera provincial.

Las condiciones de edificabilidad de la parcela, establecidas en base a las condiciones de ocupación, altura y retranqueos se aumentan con la presente modificación puntual.

Asimismo, no se justifica la mejora para el bienestar de la población, según indica el art. 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la presente modificación, por lo que se informa desfavorablemente.

En su virtud,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: **DENEGAR** la Aprobación Definitiva, de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias (Paseo Mediterráneo) del municipio de MOJÁCAR (Almería).

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponer **Recurso de Alzada**, bien directamente o a través de esta Delegación Provincial, ante la Titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, según se prevé en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única del Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Cª de Obras Públicas y Transportes.

Almería, 5 de mayo de 2005

Vº Bº EL VICEPRESIDENTE

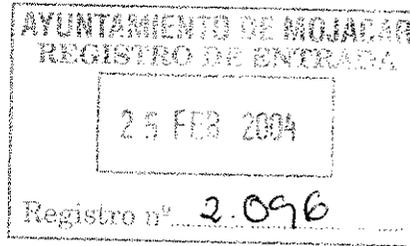


Luis Caparrós Mirón



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Carlos Fernández Puertas



DILIGENCIA: La pongo yo, la secretaria interventora, para hacer constar que el presente documento, ha sido aprobado Finalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 01 Mayo 2004.

En Mojácar, a 31 de Mayo de 2007
La Secretaria Interventora,

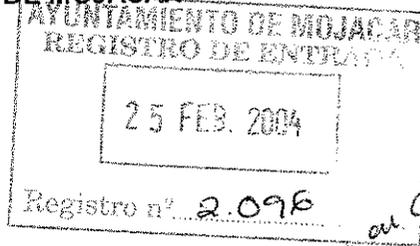


MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOJACAR

DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario para hacer constar que la presente documentación planteada, ha sido aprobada **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 30 AGO 2007.
Mojácar, a _____ de _____ de _____
El Secretario.



MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOJACAR



1.- ANTECEDENTES

1.1. OBJETO DE ESTA MODIFICACION.

El objeto de la presente Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Mojácar, es solicitar que el retranqueo de la línea de fachada sea de 3 m. ya que las edificaciones existentes en esa calle tienen un retranqueo de 3 m., y con este retranqueo podemos aprovechar la ocupación que nos permite las Normas, mientras que con el retranqueo de 5 m. no se podría aprovechar toda la ocupación que permite las Normas.

1.2. PROMOTOR

El promotor de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mojácar es D. EMMANUEL AGÜERO LECLERC con DNI: 75.229.062-H, y con domicilio en c/ Turquesa, 5. 04638. Mojácar. (Almería.)

2.- DESCRIPCION DEL SOLAR

2.1. SITUACION

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 **30 ABR 2007**

Mojácar, a _____ de _____ de _____

La zona objeto de esta Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Mojácar comprende un solar, con una superficie de 1.033,00 m², en La Playa de Mojácar.



3.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

3.1. SOLUCION ADOPTADA

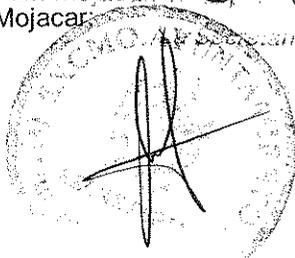
Se pretende con esta Modificación Puntual de las NN SS de Mojácar, que el retranqueo de la línea de fachada sea de 3 m. ya que las edificaciones existentes en esa calle tienen un retranqueo de 3 m., y con este retranqueo podemos aprovechar la ocupación que nos permite las Normas, mientras que con el retranqueo de 5 m. no se podría aprovechar toda la ocupación que permite las Normas.

La modificación propuesta no supone aumento alguno del número máximo de viviendas construibles, ni del volumen máximo edificable, ya que se deduce que:

- Retranquear la edificación 3 m. desde la línea de fachada, en lugar de 5 m.
- DILIGENCIA: En pongo yo, el secretario para hacer constar que la presente documentación planimétrica, ha sido aprobada **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha **25 Mayo 2004**

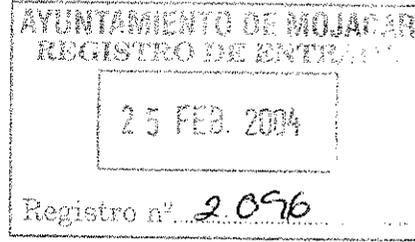
3.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION:

La zona U-3 se encuentra dentro de las N.N.S.S. de Mojácar. En Mojácar, a **31 Mayo** de **2004**



Las condiciones de edificación son las siguientes:

ZONA U-3
Altura máxima
plantas 2
Parcela mínima 500 m2
Ocupación
planta baja 30%
Resto plantas 75%
Retranqueos a Calle principal 5 m.
Retranqueos a Calle lateral 3 m.



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 **30 AGO 2007** Mojácar, a _____ de _____ de _____



3.3.- JUSTIFICACION LEGAL

Para la redacción y posterior tramitación de la presente Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Mojácar, se ha tenido en cuenta, con carácter general, las disposiciones contenidas en la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Artículos 65.4, 77, 85.a, 104, 111, 117, 128), Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la anterior Ley, y los Reglamentos de Gestión Urbanística y Disciplina Urbanística y con carácter específico, las disposiciones que le afectan de las vigentes Normas Subsidiarias de Mojácar.

Mojácar, a 10 de Febrero de 2004

EL ARQUITECTO

Fdo.: F. Alfonso Guil Guerrero

DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario de Intervención, para hacer constar que la presente documentación planimétrica, ha sido aprobada **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha **30 de Agosto 2007**

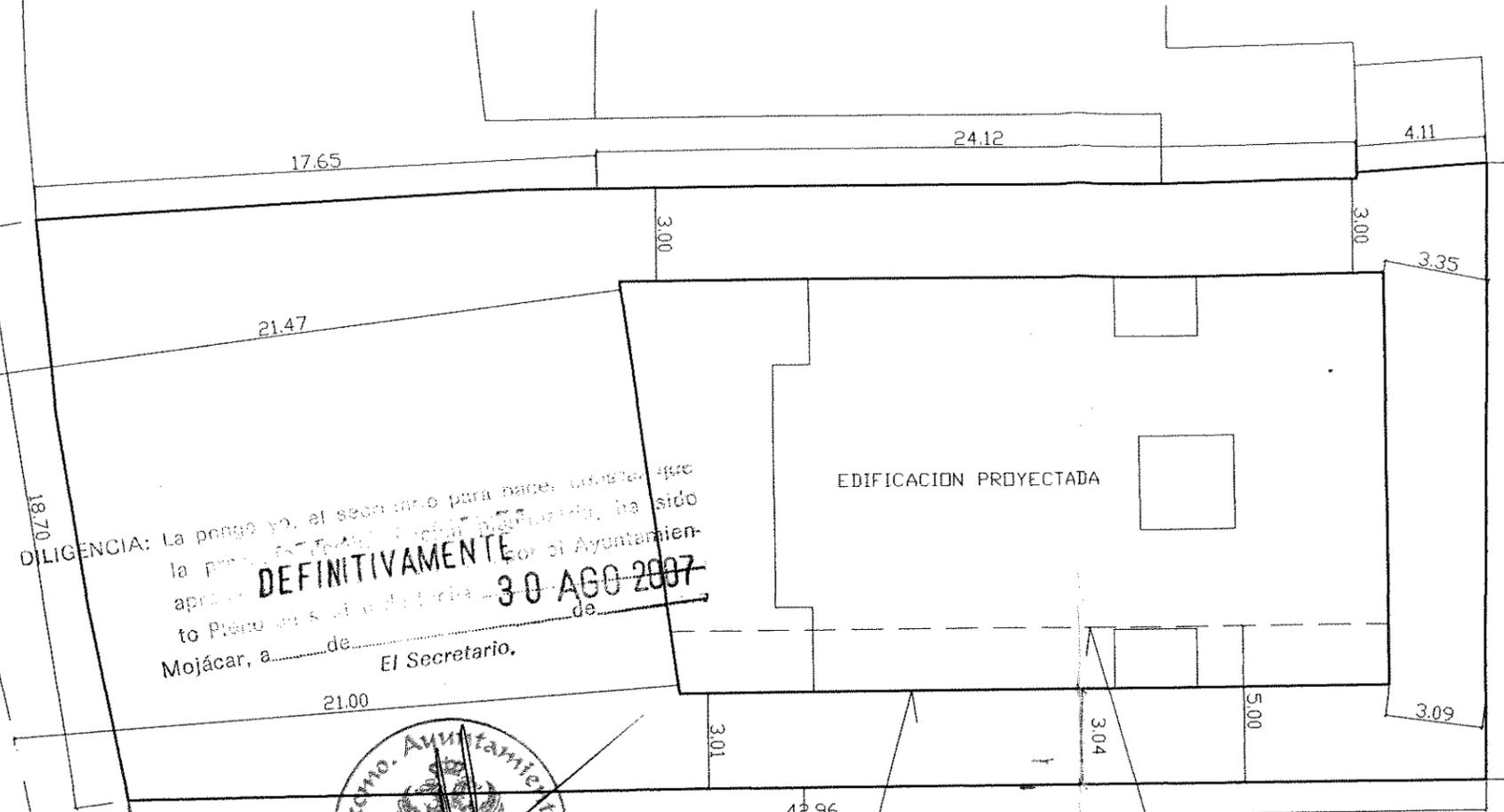
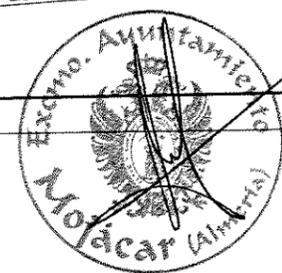
En Mojácar, a **30** de **Agosto** de **2007**

La Secretaria de Intervención,



EJE DE CTRA.
CARRETERA DE CARBONERAS A GARRUCHA

DILIGENCIA: La ponga yo, el secretario para hacer constar que la propuesta de modificación de NN.SS. ha sido aprobada por el Ayuntamiento de Mojácar, a... de... de...
DEFINITIVAMENTE
30 AGO 2007
El Secretario.



CON RETRANQUEO A CALLE DE 3.00 m
SUPERFICIE DEL SOLAR: 1033.00 m²
OCUPACION PROYECTADA: 308.50 m²
% OCUPACION PROYECTADA: 29.87 %
OCUPACION MAXIMA SEGUN NN.SS.: 309.90 m²
% OCUPACION SEGUN NORMAS: 30.00 %

CON RETRANQUEO A CALLE DE 5.00 m
(SEGUN NN.SS.)
SUPERFICIE DEL SOLAR: 1033.00 m²
OCUPACION: 263.10 m²
% OCUPACION: 25.47 %
OCUPACION MAXIMA SEGUN NN.SS.: 309.90 m²
% OCUPACION SEGUN NORMAS: 30.00 %

DILIGENCIA: La ponga yo, el secretario para hacer constar que la propuesta de modificación de NN.SS. ha sido aprobada por el Ayuntamiento de Mojácar, a... de... de...
En Mojácar, a 31 de Mayo de 2007.
Secretaría Interventora,

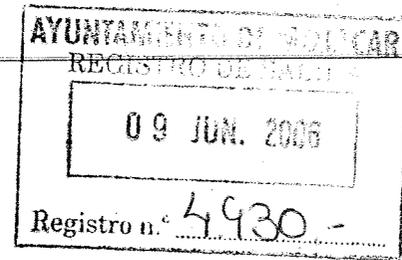


AYUNTAMIENTO DE MOJACAR
REGISTRO DE ENTRADAS
25 FEB. 2004
Registro nº 2.096

PROMOTOR: D.EMMANUEL AGUERO LECLERC	
GUIL ARQUITECTURA S.L. F. ALFONSO GUIL GUERRERO ARQUITECTO	MODIFICACION PUNTUAL DE NN.SS. DE MOJACAR. (ALMERIA)
ESCALA 1/200 HOJA Nº 1	PLANO DE: PARCELA
FECHA OCTUBRE-2003	



Ayuntamiento de
Mojácar



Expediente: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NN.SS.
 Promotor: ENMANUEL AGÜERO LECLERC.
 Situación: PASEO DEL MEDITERRÁNEO ESQUINA CON
 CALLE ROMANCE.
 Técnico Redactor: F. ALFONSO GUIL GUERRERO

INFORME DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Examinado el informe de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, con fecha de entrada en el Registro de entrada de este Ayuntamiento 26 de mayo de 2005 (nº registro 5.021), en relación con el expediente de referencia, se informa lo siguiente:

1. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 5 de mayo de 2005 acordó **denegar la aprobación definitiva** de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias (Paseo Mediterráneo) del municipio de Mojácar, según copia recibida en el Registro de entrada de este Ayuntamiento en fecha 26 de mayo de 2005 (nº registro 5.021).
2. En fecha 21 de marzo de 2005 se había remitido desde este Ayuntamiento copia de informe del técnico que suscribe de fecha 1 de octubre de 2004 (nº registro de salida 6.948) indicando la reiteración de solicitar **INFORME PRECEPTIVO** dado que se trata de un supuesto cuya aprobación definitiva corresponde al municipio dado que no lleva consigo la alteración de la ordenación estructural de acuerdo con lo establecido en los artículos 37 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
3. En fecha 21 de abril de 2006 se recibe en el Registro de entrada de este Ayuntamiento (nº registro 3.473) informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre la modificación puntual de NN.SS. de c/ Jade y Avda La Paratá, cuyo objeto es también cambiar la distancia de retranqueos a viales, indicando igualmente:

"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





Ayuntamiento de
Mojácar



relación con el 36.2. c 1º de la Ley 7/2002 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, publicada el 31.12.02 en el BOJA Nº 154.4).”

4. No se entiende que el mismo órgano urbanístico, para dos modificaciones puntuales similares, pueda establecer consideraciones diferentes.

Conclusiones.

A la vista de lo anteriormente expuesto se deberá solicitar a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes revise el acuerdo adoptado de fecha 5 de mayo de 2005 (PTO 66/04) y proceda a la rectificación en el sentido recogido en el informe anteriormente expuesto en el apartado 3, por tratarse de una modificación que NO afecta a la ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

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

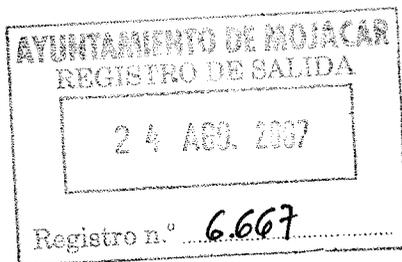
En Mojácar, a 9 de junio de 2006
El Arquitecto Municipal.



Fdo.: Ismael Rodríguez Pedrosa



Ayuntamiento de
Mojácar



Página 1 de 9

SERVICIOS JURÍDICOS.

EXPEDIENTE: APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NN.SS EN EL AMBITO DE LA C/ ROMANCE.

MUNICIPIO: MOJÁCAR.

PROMOTOR: ENMANUEL AGUERO LECLERC.

ARQUITECTO: ALFONSO GUIL GUERRERO.

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

ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO: En fecha 20/11/2.003 y registro de entrada nº 11.649 se presenta D. ENMANUEL AGÜERO LECLERC, proyecto técnico básico y de ejecución redactado por el Arquitecto D. ALFONSO GUIL GUERRERO y visado por colegio profesional competente, así como solicitud de licencia municipal de obras para la ejecución de dos viviendas, sótano y local en C/ Paseo del Mediterráneo, esquina C/ Romance, expediente que se tramita bajo el nº : 317/03.

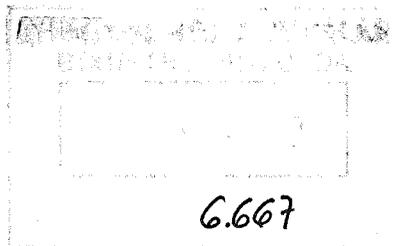
SEGUNDO: En fecha 08/01/2.004, y registro de salida nº 52, se emite informe técnico por el Arquitecto Municipal en relación a dicho expediente nº 317/03, en el que se hacen constar los siguientes extremos:

“Ante la imposibilidad física de ocupar el 30% de la parcela primitiva con los retranqueos de las ordenanzas respectivas y la línea paralela a 21 metros desde el eje de la carretera, y considerando que la mayoría de las edificaciones con fachada a la calle Romance tienen un retranqueo a vial aproximadamente de 3 metros, se considera dejar esta misma separación en esta alineación para poder agotar la edificabilidad correspondiente”.

TERCERO: En fecha 15/01/2.004, y registro de salida nº 247 se emite informe jurídico por esta Letrada en el que se hacen constar los siguientes extremos:

“1.- Con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal de obras, deberá tramitarse un expediente de Modificación Puntual de NN.SS al objeto de fijar en la C/ Romance el retranqueo a viales en 3 metros, acorde con la realidad física edificatoria en dicha zona”.





CUARTO: Con fecha 25/02/2.004, y nº de registro de entrada en este Ayuntamiento 1.744 se presenta por el interesado D. ENMANUEL AGÜERO LECLERC propuesta de modificación puntual de NN.SS de planeamiento aprobadas definitivamente en 1.987, en concreto Ordenanza U-3 en el parámetro de **retranqueos a viales** pasando de 5 m a 3 m quedando inalterados el resto de parámetros de la ordenanza en el ámbito de la **C/ ROMANCE**.

QUINTO: Con fecha 27/02/2.004, y registro de salida nº 1.744 se emite informe técnico por el Arquitecto Municipal en cuyas conclusiones se informa en sentido **FAVORABLE**, haciendo constar que "se considera justificada la propuesta considerando que las edificaciones existentes en esa calle tienen un retranqueo de 3 metros, permitiendo este ajuste consumir el aprovechamiento asignado a la parcela por las NN.SS. Dado que se está llevando a cabo la redacción del PGOU de Mojácar, sería aconsejable que el presente expediente fuese informado por el Equipo Redactor del citado documento".

SEXTO: Con fecha 24/01/2.005 se publica en el B.O.P de Almería nº 15 anuncio de exposición pública del expediente aprobado inicialmente.

SEPTIMO: Con fecha 17/03/2.005 y registro nº 2.296 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.

OCTAVO: Con fecha 21/03/2.005 y registro nº 2.400 se remite copia íntegra del expediente a la Delegación Provincial de Obras Públicas de Almería instando la emisión del informe preceptivo regulado en el art. 31.2,c) LOUA.

NOVENO: Con fecha 26/05/2.005 y registro nº 5.021 se recibe resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptada el 05/05/2.005 por la que se emite informe en sentido desfavorable.

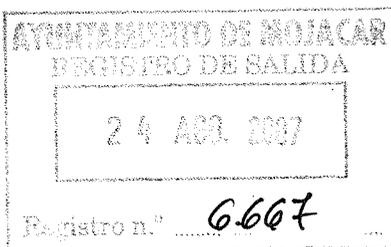
DECIMO: Con fecha 09/06/2.006 y registro nº 4.930 se emite informe por el Arquitecto Municipal en relación a las competencias asignadas a la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía y al Ayuntamiento para la aprobación definitiva del expediente de referencia en el ámbito de sus competencias exclusivas.

UNDECIMO: Con fecha 26/10/2.006 y registro nº 8.387 se remite copia del informe técnico de fecha 09/06/2.006 a la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y se solicita la revisión de la resolución adoptada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 05 de mayo de 2.006.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Examinado el informe de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, recibido en este Ayuntamiento el 26-05-2.005 y registrado de entrada nº 5.021 en relación con el expediente de referencia, se informa lo siguiente:





1º.- Justificación de la modificación Puntual de NN.SS.

Se considera justificada la propuesta, de acuerdo con la valoración técnica reflejada en los informes emitidos por el Arquitecto Municipal en fecha 27/02/2.004 nº 1.744 y 01/10/2.004 considerando que:

-La realidad física edificatoria en C/ Romance refleja la circunstancia de encontrarse las viviendas existentes retranqueadas a **3 metros de viales**.

-Se **corrige la situación legal de fuera de ordenación de todas las edificaciones** que no cumplen el retranqueo fijado por la ordenanza U-3 en 5 metros a viales

-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 de modo que se posibilite poder consumir toda la edificabilidad asignada a la parcela de acuerdo con el criterio establecido por la Corporación Municipal de cesión gratuita, libre de cargas y gravámenes y totalmente urbanizada de la parte de la parcela grafiada en los correspondientes planos de las NN.SS de Mojácar como Espacio Libre (franja que llega hasta una línea paralela al eje de la carretera hasta una distancia de 21 m. de dicho eje) computar edificabilidad y ocupación en relación a la parcela primitiva, antes de las cesiones, a cambio de poder alinear la edificación a esta línea situada a 21 m del eje de la carretera.

-La modificación puntual de NN.SS propuesta **corrige los retranqueos** a 5 metros al vial lateral, C/ Romance pasándolo a 3 metros **quedando inalterados el resto de parámetros de la Ordenanza U-3 de aplicación.**

2º.- Informe de valoración de la propuesta de modificación puntual de NN.SS emitido por la CPOTU por resolución de 05-05-2.005.

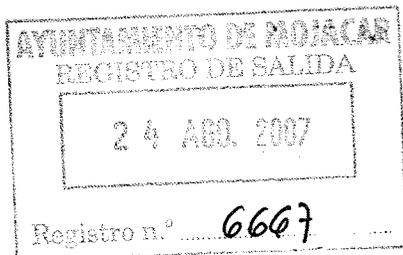
En fecha 26 de mayo de 2005 (nº registro 5.021) se recibe informe de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el que se reflejan las siguientes valoraciones:

"La parcela objeto de modificación dispone de unas condiciones de ocupación y retranqueos en base a la ordenanza de aplicación. La proximidad a la carretera hace que el retranqueo a este vial principal sea mayor que el de la ordenanza. Las Normas Subsidiarias establecen para esta zona una calificación de zona verde que no aparece en esta modificación. Igualmente tampoco queda claro si el lindero





Ayuntamiento de
Mojácar



Página 4 de 9

sobre el que se aplica el retranqueo es el límite de la zona verde o la propia carretera provincial.

Las condiciones de edificabilidad de la parcela, establecidas en base a las condiciones de ocupación, altura y retranqueos se aumentan con la presente modificación puntual.

Asimismo 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, de la presente modificación, por lo que se informa desfavorablemente."

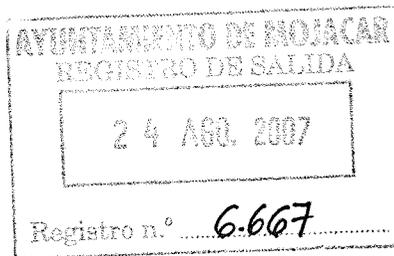
3º.- Informe.

A la vista del informe-resolución emitido por la CPOTU el 05-05-2.005 se informan los siguientes extremos:

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. 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) La realidad física edificatoria en C/ Romance refleja la circunstancia de encontrarse las viviendas existentes retranqueadas a **3 metros de viales** por lo que con esta actuación se **corrige la situación legal de fuera de ordenación de todas las edificaciones** en dicha calle que no cumplen el retranqueo fijado por la ordenanza U-3 en 5 metros a viales
- b) Se logra una **homogeneización** en la alineación de las edificaciones.
- c) 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 de modo que se posibilita poder consumir toda la edificabilidad asignada a la parcela de acuerdo con el criterio establecido por la Corporación Municipal de cesión gratuita, libre de cargas y gravámenes y totalmente urbanizada de la parte de la parcela grafiada en los correspondientes planos de las NN.SS de Mojácar como Espacio Libre (franja que llega hasta una línea paralela al eje de la carretera hasta una distancia de 21 m. de dicho eje) computar edificabilidad y ocupación en relación a la parcela primitiva, antes de las cesiones, a cambio de poder alinear la edificación a esta línea situada a 21 m del eje de la carretera.





d) La modificación puntual de NN.SS propuesta **corrige los retranqueos** a 5 metros al vial lateral, C/ Romance pasándolo a 3 metros **quedando inalterados el resto de parámetros de la Ordenanza U-3 de aplicación.**

2. Respecto al aumento de edificabilidad en la parcela de referencia con motivo de la modificación propuesta hemos de reiterar los siguientes aspectos:

a) El art. 54.6 de las NN.SS establece que *“en las zonas donde se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el área de retranqueo, desde la alineación oficial hasta la de fachada, con ninguna construcción sobre o bajo rasante, aunque ésta se destine a estacionamientos. Los retranqueos no determinan edificabilidad sino superficie que no podrá ser ocupada de la parcela.*

Cuando el artículo 54.13 de las Normas Subsidiarias define el concepto de Edificabilidad, *(es la relación entre la superficie construida y la superficie de suelo medida en m²/m²), no lo condiciona ni proporciona al lugar donde se ubique la construcción: retranqueada o alineada a fachada.*

c) La ordenanza U-3 de aplicación al ámbito de referencia distingue en los mismos términos:

- Aprovechamiento máximo (edificabilidad): el definido por la ocupación máxima y la altura máxima permitida: (30% de ocupación en planta baja y el 75% de construido en planta baja para la planta alta).
- Retranqueos: 3 metros a linderos y 5 metros a viales.

d) La edificabilidad permitida tiene libertad de ubicarse dentro de la parcela en la superficie permitida por los retranqueos. Al modificar los retranqueos se permite mayor o menor libertad para localizar el aprovechamiento dentro de la parcela, pero no se modifica el volumen máximo edificable.

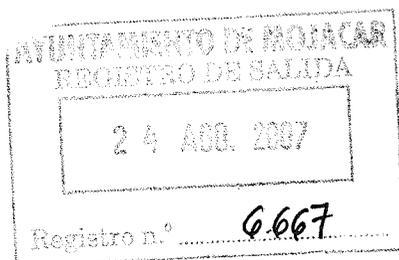
Por todo lo anterior **no se puede compartir el criterio de que la Modificación Puntual de los retranqueos de la parcela en C/ Romance implique un aumento de la edificabilidad.**

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., **manteniendo en lo sustancial las tipologías edificatorias (edificación aislada**





Ayuntamiento de
Mojácar



Página 6 de 9

retranqueada 3 metros a vial en esta calle) y permaneciendo **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. En situaciones idénticas la CPOTU emitió informes **FAVORABLES** a las modificaciones puntuales del planeamiento municipal que seguidamente se relacionan:

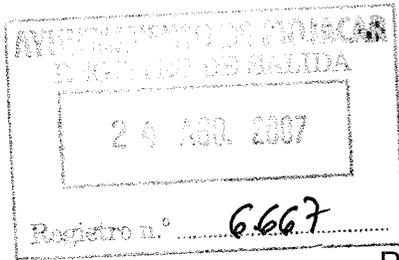
a. En fecha 19 de mayo de 1999 (Expte: 3913-DC) en el ámbito de la UA-2-1 (La Paratá) de Mojácar, promovido por DANAIDE, S.A.y COSTA CALIDA, S.A. para la modificación de la ordenanza de aplicación U-3 del P.E.R.I. de la UA-2-1 "La Paratá" permitiendo que el retranqueo en planta baja frente a viales pase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

b. 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 cabe entenderse 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.**"

5. En cuanto a la competencia para la aprobación definitiva ésta corresponde al Ayuntamiento de Mojácar previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo (art. 31.2,c en relación con el 36.2 c 1º LOUA por cuanto que se trata de una modificación puntual de NN.SS que **no afecta a la ordenación estructural.**





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 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

2.- El informe recibido el 26 de mayo de 2.005 (nº 5.021) 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 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía se encontrarían entre otras las siguientes:

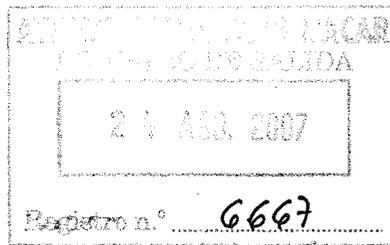
a) La realidad física edificatoria en C/ Romance refleja la circunstancia de encontrarse las viviendas existentes retranqueadas a **3 metros de viales** por lo que con esta actuación se **corrige la situación legal de fuera de ordenación de todas las edificaciones** en dicha calle que no cumplen el retranqueo fijado por la ordenanza U-3 en 5 metros a viales

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

c) 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 de modo que se posibilita poder consumir toda la edificabilidad asignada a la parcela de acuerdo con el criterio establecido por la Corporación Municipal de cesión gratuita, libre de cargas y gravámenes y totalmente urbanizada de la parte de la parcela grafiada en los correspondientes planos de las NN.SS de Mojácar como Espacio Libre (franja que llega hasta una línea paralela al eje de la carretera hasta una distancia de 21 m. de dicho eje) computar edificabilidad y ocupación en relación a la parcela primitiva, antes de las cesiones, a cambio de poder alinear la edificación a esta línea situada a 21 m del eje de la carretera.

d) La modificación puntual de NN.SS propuesta **corrige los retranqueos a 5 metros al vial lateral, C/ Romance pasándolo a 3 metros quedando inalterados el resto de parámetros de la Ordenanza U-3 de aplicación.**





e) La modificación propuesta no supone un aumento de edificabilidad en la parcela de referencia en base a los siguientes motivos:

-El art. 54.6 de las NN.SS establece que *“en las zonas donde se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el área de retranqueo, desde la alineación oficial hasta la de fachada, con ninguna construcción sobre o bajo rasante, aunque ésta se destine a estacionamientos. Los retranqueos no determinan edificabilidad sino superficie que no podrá ser ocupada de la parcela.*

-Cuando el artículo 54.13 de las Normas Subsidiarias define el concepto de Edificabilidad, *(es la relación entre la superficie construida y la superficie de suelo medida en m²/m²), no lo condiciona ni proporciona al lugar donde se ubique la construcción: retranqueada o alineada a fachada.*

La ordenanza U-3 de aplicación al ámbito de referencia distingue en los mismos términos:

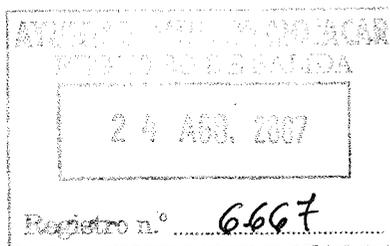
-Aprovechamiento máximo (edificabilidad): el definido por la ocupación máxima y la altura máxima permitida: (30% de ocupación en planta baja y el 75% de construido en planta baja para la planta alta).

- Retranqueos: 3 metros a linderos y 5 metros a viales.

- La edificabilidad permitida tiene libertad de ubicarse dentro de la parcela en la superficie permitida por los retranqueos. **Al modificar los retranqueos se permite mayor o menor libertad para localizar el aprovechamiento dentro de la parcela, pero no se modifica el volumen máximo edificable.**

Por todo lo anterior **no se puede compartir el criterio de que la Modificación Puntual de los retranqueos de la parcela en C/ Romance implique un aumento de la edificabilidad.**





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) 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 cabe entenderse 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 írrita 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 24 de agosto de 2007.

La Letrada

Fdo: Paloma Martín Martín.