



FIGURA DE PLANEAMIENTO GENERAL

MP-33

FIGURA DE PLANEAMIENTO

- Modificación Puntual de las NN.SS.

DESCRIPCIÓN

- Modificación Puntual de las NN.SS., en el ámbito de La Parata.
Promotor: Danielle González.

EMPLAZAMIENTO

- La Parata, Mojácar playa, Mojácar.

TRAMITACIÓN

- Aprobación Definitiva: 30/08/2007 - Pleno - Ayuntamiento
- Publicación: B.O.P. 03/01/2008

OBJETO - RESUMEN

- Modificar la ordenanza de aplicación a la parcela de referencia permitiendo que el retranqueo en planta baja frente a viales sea de 2 metros, continuando el retranqueo de 5 metros respecto de la planta alta e inalterados los restantes parámetros de ordenación.

CONTENIDO

- Publicación B.O.P. nº 2, fecha 3/01/2008
- Copia certificación del acuerdo de Pleno, fecha 30/08/2007
- Copia del informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, de fecha 05/05/2005.
- Copia de las ordenanzas.
- Plano de Emplazamiento.
- Copia del Informe Técnico, registro de salida nº 4.903, de fecha 09/06/2006.
- Copia del Informe Jurídico, registro de salida nº 6.669, de fecha 24/08/2007.

OBSERVACIONES

Según la tramitación prevista en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Y ante la problemática urbanística que suscita que un inmueble ya construido con fachadas hacia calle Sala y hacia el sur donde el planeamiento actual no contempla viario alguno, es por lo que se solicita la tramitación y aprobación del presente documento.

8.- JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO, DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN.

El presente estudio de detalle se ha realizado teniendo en cuenta las determinaciones establecidas en el art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el art. 65 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978) de 23 de junio).

El art. 15 de la LOUA, establece que los estudios de detalle tienen por objeto:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local de viario secundario y la localización del suelo rotacional público.

b) Fijar alineaciones y rasante de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichas instrumentos de planeamiento.

En ningún caso un estudio de detalle podrá:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites de apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo rotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por su disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

La documentación de que consta el presente estudio de detalle, se ha redactado conforme a lo dispuesto en el art. 19 de la LOUA y el art. 66 del R., de Planeamiento y se compone de la siguiente; memoria justificativa de la conveniencia y procedencia de la solución adoptada y de los planos necesarios para el establecimiento de las nuevas alineaciones respecto de las anteriores.

Lo que se publica para general conocimiento y efectos.

En María, a 22 de noviembre de 2007.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Rafael García Jódar.

10889/07

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 Paratá

promovida por Danielle González, al objeto de modificar la ordenanza de aplicación U-3 en el parámetro de retranqueos a viales en la parcela de referencia, 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, continuando inalterados los restantes parámetros de ordenación, según documentación técnica redactada por los arquitectos Norma Silva Lutteral y Luis M. de Luccia Etxebarne, 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 06 y en el folio 27, 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.

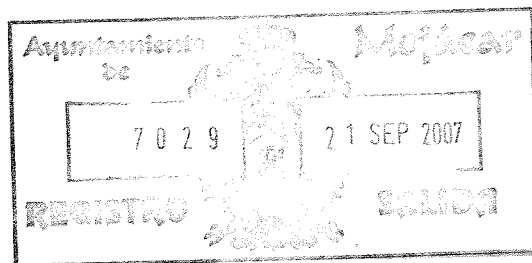
En Mojácar (Almería), a 15 de Noviembre de 2007.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA, Rosa María Cano Montoya.



Ayuntamiento de
Mojácar

SECRETARÍA
REF. I.M.C/Reg.



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:

"4.-APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NN.SS. EN EL ÁMBITO DE LA PARATÁ PROMOVIDO POR DANIELLE GONZALVEZ.

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.

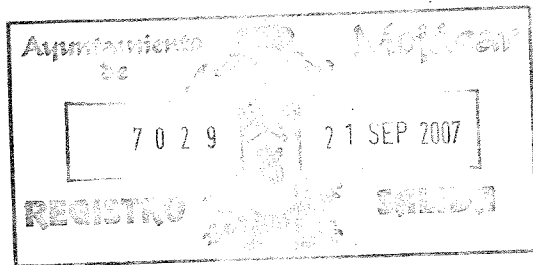
ASUNTO: APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE MOJÁCAR EN EL ÁMBITO DE LA PARATÁ.

MUNICIPIO: MOJÁCAR.

PROMOTOR: DANIELLE GONZALVEZ.

ARQUITECTOS: NORMA SILVA LUTTERAL y LUIS M. DE LUCCIA ETXEBARNE.

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 Paratá según plano de emplazamiento presentado, al objeto de modificar la ordenanza de aplicación U-3 en el parámetro de retranqueos a viales en la parcela de referencia, permitiendo que el retranqueo en planta baja frente a viales pase de 5 a 2 metros, continuando el retranqueo de 5 m respecto de la planta alta y los restantes parámetros de ordenación, según documentación técnica redactada por los arquitectos Doña Norma Silva Lutteral y D. Luis M. de Luccia Etxebarne.



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 069 del Lunes 12 de Abril de 2.004 con el número 2370/04 y en el periódico La Voz de Almería de fecha 06/04/04 en su página 10.

Visto el certificado de alegaciones de fecha 07 de Julio de 2.004 y nº de Registro de Salida 5.514, en el que consta que no se han presentado alegaciones dentro del plazo legalmente establecido.

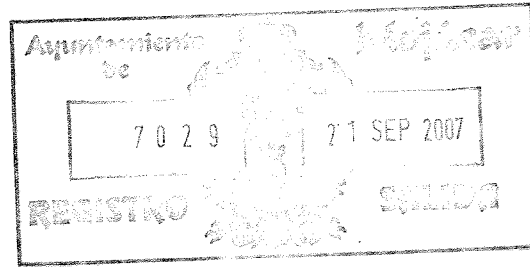
Remitido el expediente completo a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en cumplimiento de lo preceptuado en el art. 31.2.C) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para la evacuación del informe previo preceptivo a la aprobación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

Habiéndose recibido el referido informe preceptivo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha de Registro de Salida 12 de mayo de 2.005, el día 26 de mayo de 2.005, registro de entrada nº 5.022, emitido en sentido **DESFAVORABLE**, con fecha 09/06/2.006 y registro nº 4.903 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 8.388 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:

-Se pretende la corrección de retranqueos de 5 metros a viales a 2 metros siempre que se edifique en planta baja, debiendo quedar la planta alta a 5 metros como mínimo del vial quedando inalterados el resto de los parámetros de la ordenanza de aplicación.

-La modificación se justifica por la topografía del terreno que presenta grandes desniveles que suponen la imposibilidad de acceder a la edificación sin una transformación del terreno con grave impacto ambiental.

-Se mejora el impacto ambiental no alterando ampliación de viales por no venir contemplada esta determinación en el planeamiento aplicable con escasa o nula posibilidad de ensanche futuro.

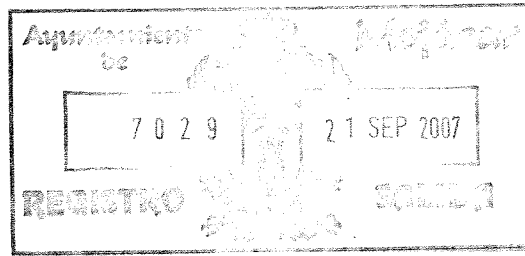
4.- Respecto al aumento de edificabilidad en la parcela de referencia con motivo de la modificación propuesta hemos de reiterar los siguientes aspectos:

- 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
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) La edificabilidad permitida tiene libertad de ubicarse dentro de la parcela en la superficie permitida por los retranqueos. Al



Ayuntamiento de
Mojácar

SECRETARÍA
REF: I.M.C/Reg.



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.

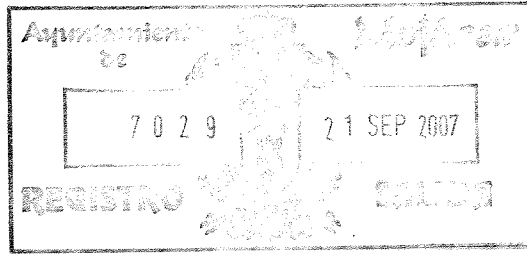
Por todo lo anterior **no se puede compartir el criterio de que la Modificación Puntual de los retranqueos propuesta implique un aumento de la edificabilidad.**

5.- 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 retranqueada en planta baja 2 metros a vial y 5 metros respecto de la planta alta) 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.**

6.- 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 irrita al principio de buena fe y particularmente a la exigencia de observar dentro del tráfico jurídico un comportamiento coherente**".



7.- Se recuerda que en informe emitido por esta letrada el 09/03/2.004 al objeto de la aprobación inicial se hacía la siguiente recomendación a la Corporación Municipal que literalmente se transcribe **al objeto de que pueda ser tenida en cuenta en la aprobación definitiva:**

“Como quiera que las circunstancias que motivan la iniciación de este expediente concurren en la realidad física de los terrenos **en todo el ámbito de suelo urbano de La Paratá**, el objeto de la modificación puntual de NN.SS debería ampliarse a **todo el núcleo de SUELO URBANO de LA PARATÁ y no a una única parcela (la de propiedad de D^a Danielle Gonzalvez)** con el fin de adoptar una nueva previsión urbanística que de **respuesta a los problemas que presenta todo ese ámbito físico urbano** en el que la difícil topografía de los terrenos a consecuencia de grandes desniveles suponen la imposibilidad de edificar las parcelas de suelo urbano sin incumplir la ordenanza U-3 en lo referente al parámetro de retranqueos a viales. En este caso, es decir, modificando puntualmente las NN.SS de planeamiento urbanístico de Mojácar Ordenanza U-3, de Suelo Urbano, art. 34.3 de las NN.SS, introduciendo este nuevo apartado que sería aplicable en el ámbito de la totalidad del SUELO URBANO de LA PARATÁ, se podría considerar **conveniente para adaptar al interés público el planeamiento existente** en el municipio de Mojácar, y sólo en ese caso, a juicio de esta Letrada **resultaría procedente la APROBACIÓN INICIAL, en uso de las facultades de ius variandi**. Hemos de recordar que la potestad discrecional del ius variando que posee la Administración es algo inherente a la potestad de planificación urbanística, y su fundamento se encuentra en la necesidad de modificar las previsiones urbanísticas del planeamiento general para dar las respuestas que demandan los nuevos requerimientos del espacio físico urbano adaptándolos a las exigencias de la realidad urbanística del municipio por **razones de interés “público”**.”

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:

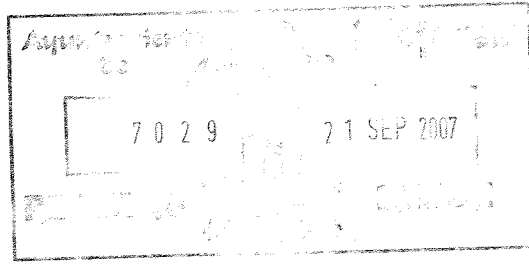
PRIMERO: Aprobar **DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual de las NN.SS. de Mojácar en el ámbito de La Paratá según plano de emplazamiento presentado, al objeto de modificar la ordenanza de aplicación U-3 en el parámetro de retranqueos a viales en la parcela de referencia, permitiendo que el retranqueo en planta baja frente a viales pase de 5 a 2 metros, continuando el retranqueo de 5 m respecto de la planta alta y 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.



Ayuntamiento de
Mojácar

SECRETARÍA
REF: I.M.C/eg.

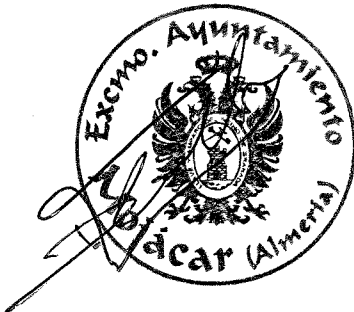


TERCERO: Ordenar la remisión del documento completo de la Modificación Puntual de las NN.SS. a la Consejería de Obras Públicas en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40 de la LOUA.”

Se somete a votación el acuerdo, siendo aprobado por **MAYORÍA ABSOLUTA** de los Sres. Concejales asistentes con siete votos a favor (de los cuales; cuatro votos son del grupo PP, uno del grupo A-IZ, uno del grupo CEM, y uno del grupo GIAL), un voto en contra del grupo PdAL y una abstención del grupo PA.

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

AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR REGISTRO DE ENTRADAS 26 MAYO 2005 RESOLUCIÓN Registro n.º 5022	PTO-75/04
--	-----------

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-75/04 sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias (La Paratá) 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 2,00 metros para permitir llegar a una ocupación del 30% que es la máxima permitida por el planeamiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

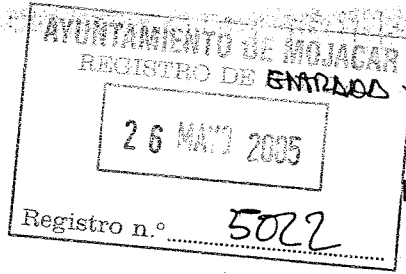
I.- El artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía cohesionado con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, 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 7/2.002, 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.





Ayuntamiento de
Mojácar
I. VALORACIÓN.



PTO-75/04

La parcela objeto de modificación dispone de unas condiciones de ocupación y retranqueos en base a la ordenanza de aplicación. La forma de la parcela, rodeada de viales en tres de sus lados y sus dimensiones hace que la superficie ocupable por la edificación sea mínima. 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.

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 (La Paratá) 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 C^a de Obras Públicas y Transportes.

Almería, 5 de mayo de 2005

Vº Bº EL VICEPRESIDENTE

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN



Luis Caparrós Miron

Carlos Fernández Puertas



DILIGENCIA: La porción y, el secretario para para el 30 de junio de 2004 que la presente se ha sido aprobada definitivamente el 30 de agosto de 2007.

Mojácar, a _____ de _____ de _____

manteniendo inalterables el resto de los parámetros definidos en la mencionada ordenanza.



AYUNTAMIENTO DE MOJACAR
REGISTRO DE ENTRADA

30 JUN. 2004

Registro nº 6.505

3. - JUSTIFICACION LEGAL

La Ley 7/2002, en sus art. 37 y 38, contempla la revisión del planeamiento general, considerando que se trata de una modificación cuando no contemple la alteración integral o sustancial de la ordenación estructural del planeamiento general.

Asimismo, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en su art. 154, 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 distado 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.

Tampoco se origina aumento de ocupación del suelo, ni alturas máximas de los previstos en NN.SS de Mojácar.

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.

4. - MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCION ADOPTADA

Dada la topografía característica de la zona con anterioridad mencionada, marcada por grandes desniveles de los terrenos dedicados a la edificación, y con el fin de no dejar grandes cortes en los mismos, con su enorme impacto visual y medio-ambiental, se propone la solución descrita con anterioridad, con el fin de incluirlo en el marco legal de la normativa y así solucionar de una vez por todas un problema general en algunas zonas de Mojácar.

Esta solución no es nueva, ya que la realidad física y constructiva, en dicha zona es la que se propone en este documento, evitando que se puedan elevar dos alturas sobre el propio borde de los viales, produciendo un efecto de encajonamiento, que queda subsanado en esta propuesta.

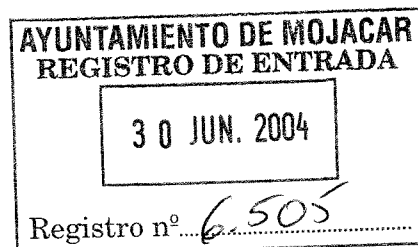
5. - ORDENANZA APLICABLE

Por lo tanto, solicitamos un nuevo apartado en la Ordenanza 3, que la denominaríamos ORDENANZA Nº 3-1, PARA ESTA PARCELA, al igual que la Modificación Puntual realizada para la zona denominada UA.2-1 "La Paratá".

6.- PROCEDIMIENTO

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

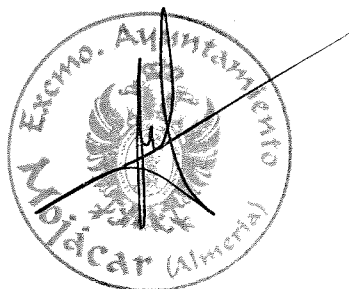
Mojácar, febrero de 2004



Norma Beatriz Silva Lutteral
Luis Maria De Luccia Etxebarne
Arquitectos

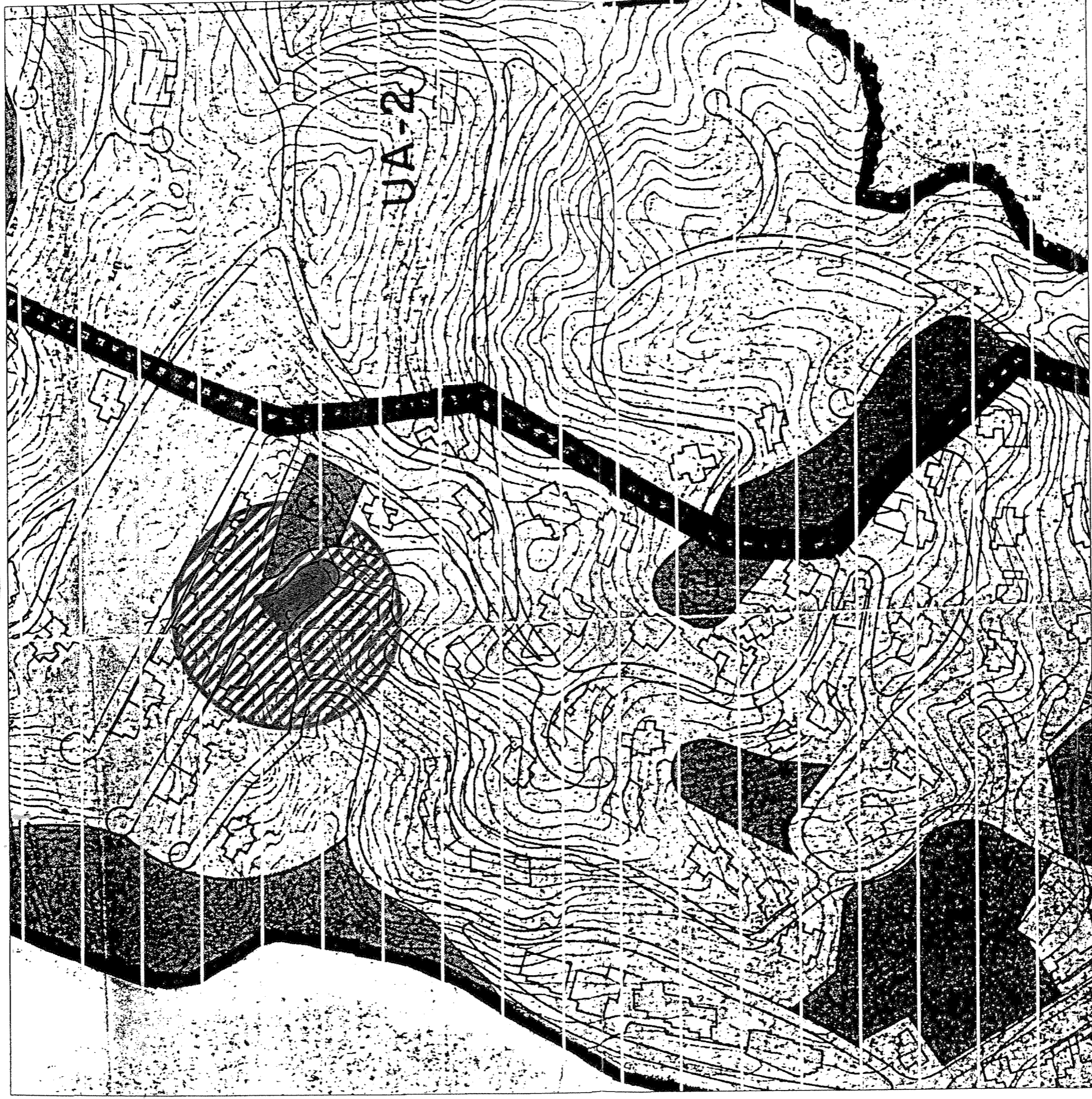
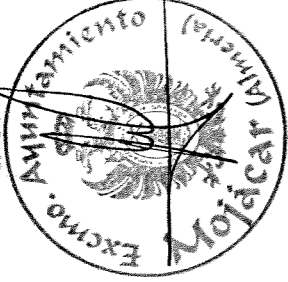
DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario para hacer constar que
la presente escritura pública de modificación de
aprobación **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de Mojácar, a
to Pleno, en sesión de fecha **30 AGO 2007**
Mojácar, a _____ de _____ de _____

El Secretario,



DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario, para hacer constar que la presente documentación planimétrica, ha sido aprobada **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento de Mojácar, a las 9 de la mañana de fecha **30 AGO 2007**.

de **El Secretario**.



EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA

AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR
REGISTRO DE ENTRADA
30 JUN. 2004
Registro nº 6.505

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA
MODIFICACION PUNTUAL NN.SS. DE MOJÁCAR
D. DANIELE GONZALEZ
D. DANIELE GONZALEZ
D. DANIELE GONZALEZ
D. DANIELE GONZALEZ
D. DANIELE GONZALEZ

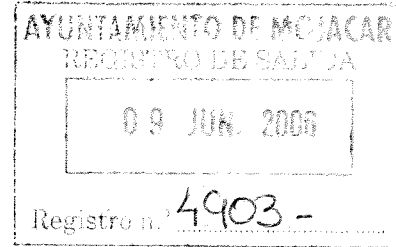
Daniele Gonzalez
arte arquitectos c.b.
Norma B. Silva Lutteral
Luis M. De Luccia Etxebarria
Estudio de Arquitectura y Urbanismo
Calle La Mata s/nº - 04638 - Mojácar - Almería - Tel-Fax 950.478481 E-Mail hablaci@artemata.es

Escala	sin escala	1.1
Fecha	febrero 2004	
Referencia		
2003\LaParata\ModifPuntual2		

Plano Emplazamiento segun NN.SS. de Mojácar
NOTA:
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTORIZADO SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, COMO AUTORIZACION REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUIERE PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



**Ayuntamiento de
Mojácar**



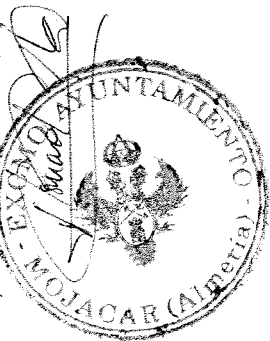
Expediente: **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NN.SS.**
 Promotor: **DANIELLE GONZALVEZ.**
 Situación: **LA PARATÁ.**
 Técnico Redactor: **NORMA B. SILVA LUTTERAL**
LUIS M. DE LUCCIA ETXEBARNE.

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 5.022), en relación con el expediente de referencia, se informa lo siguiente:

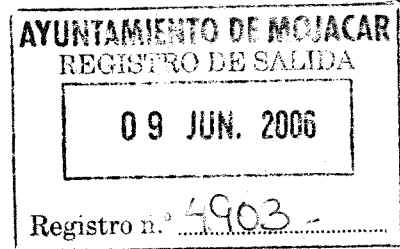
1. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 5 de mayo de 2005 acordó denegar la aprobación definitiva de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias (La Paratá) del municipio de Mojácar, recibido en el Registro de entrada de este Ayuntamiento en fecha 26 de mayo de 2005 (nº registro 5.022).
2. En fecha 14 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 6.942) indicando la reiteración de solicitar INFORME PRECEPTIVO dado que se trata de un supuesto cuya aprobación definitiva corresponde al municipio dado que:

Efectivamente en fecha 26 de abril de 2002, en sesión extraordinaria de pleno del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar, se aprobó definitivamente modificación puntual de NN.SS. 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, que además de establecer esta tipología edificatoria en gran parte del ámbito de la Paratá, se tramitó con aprobación definitiva de la entidad municipal, emitiéndose únicamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo informe previsto en el artículo 24 del Decreto 77/1994 de 5 de abril, de fecha 19 de mayo de 1999, donde se indica:





Ayuntamiento de
Mojácar



“la entidad de la modificación (únicamente el retranqueo en planta baja) es muy reducida, QUEDANDO EN EL ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA LOCAL por lo que cabe aceptar el criterio municipal al respecto.”

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 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 idénticas, 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 75/04) 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.

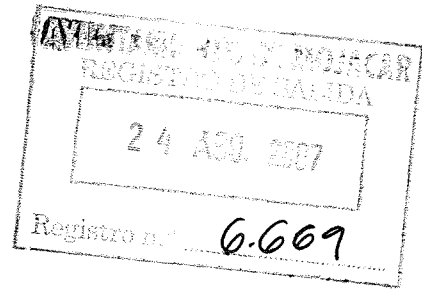
En Mojácar, a 9 de junio de 2006
El Arquitecto Municipal.



Fdo. Ismael Rodríguez Pedrosa



Ayuntamiento de
Mojácar



SERVICIOS JURÍDICOS.

EXPEDIENTE: APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NN.SS EN EL AMBITO DE LA PARATÁ.

MUNICIPIO: MOJÁCAR.

PROMOTOR: DANIELLE GONZALVEZ.

ARQUITECTO: NORMA SILVA LUTTERAL.

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 26 de abril de 2002, en sesión extraordinaria de pleno del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar, se aprobó definitivamente modificación puntual de NN.SS. 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 permitiendo que el retranqueo en planta baja frente a viales pase de 5 a 2 metros.

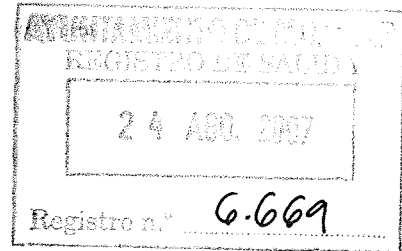
SEGUNDO: En fecha 2 de abril de 2003, en Sesión extraordinaria de la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Mojácar, se **aprobó inicialmente el Estudio de Detalle** para la modificación de los retranqueos a viales, pasando de 5 a 3 metros, respecto de la parcela Calle Jade esquina Avenida de La Paratá, promovido por David Turner, según documentación técnica redactada por la arquitecta D^a Norma Silva Lutteral y Luís M. de Luccia Etxbarne.

TERCERO: En fecha 5 de mayo de 2003 se recibe en el Registro de este Ayuntamiento (nº registro 4.549) escrito de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con el objeto de ajustar las actuaciones de este Ayuntamiento a derecho, respecto al Estudio de Detalle aprobado inicialmente y en base a:

"la modificación de los retranqueos a viales que se pretende, no podrá llevarse a cabo, en ningún caso, a través de un instrumento de planeamiento de desarrollo, sino que debe realizarse a través de una modificación del planeamiento general."



Ayuntamiento de
Mojácar



Página 2 de 10

El Ayuntamiento de Mojácar estima conveniente desistir de la tramitación del Estudio de Detalle y promover, a indicación de la Delegación Provincial de Almería, la referida Modificación Puntual de NN.SS., siendo éste el objeto del presente informe.

CUARTO: Con fecha 04/02/2.004, y nº de registro de entrada en este Ayuntamiento 1.261 se presenta por el interesado D. DANIELLE GONZALVEZ propuesta de modificación puntual de NN.SS de planeamiento aprobadas definitivamente en 1.987, en el ámbito de la parcela de su propiedad.

QUINTO: Con fecha 23/02/2.004, y registro de salida nº 1.525 se emite informe técnico por el Arquitecto Municipal en cuyas conclusiones se informa en sentido **FAVORABLE**, haciendo constar que *"sería aconsejable que el presente expediente fuese informado por el Equipo Redactor del citado documento"*.

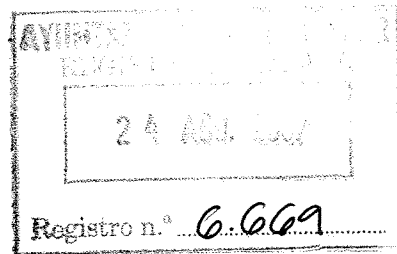
SEXTO: Con fecha En fecha 09/03/2.004, y registro de salida nº 2.008 se emite informe jurídico por esta Letrada en el que se hacen constar los siguientes extremos:

*"Como quiera que las circunstancias que motivan la iniciación de este expediente concurren en la realidad física de los terrenos en todo el ámbito de suelo urbano de La Paratá, el objeto de la modificación puntual de NN.SS debería ampliarse a todo el núcleo de SUELO URBANO de LA PARATÁ y nó a una única parcela (la de propiedad de D^a. Danielle Gonzalvez) con el fin de adoptar una nueva previsión urbanística que dé respuesta a los problemas que presenta todo ese ámbito físico urbano en el que la difícil topografía de los terrenos a consecuencia de grandes desniveles suponen la imposibilidad de edificar las parcelas de suelo urbano sin incumplir la ordenanza U-3 en lo referente al parámetro de retranqueos a viales. En ese caso, es decir, modificando puntualmente las NN.SS de planeamiento urbanístico de Mojácar Ordenanza U-3, de Suelo Urbano, art. 34.3 de las NN.SS, introduciendo este nuevo apartado que sería aplicable en el ámbito de la totalidad del SUELO URBANO de LA PARATÁ, se podría considerar **conveniente para adaptar al interés público el planeamiento existente en el municipio de Mojácar., y sólo en ese caso, a juicio de esta Letrada resultaría procedente la APROBACIÓN INICIAL, en uso de las facultades de ius variandi. Hemos de recordar que la potestad discrecional del ius variandi que posee la Administración es algo inherente a la potestad de planificación urbanística, y su fundamento se encuentra en la necesidad de modificar las previsiones urbanísticas del planeamiento general para dar las respuestas que demandan los nuevos requerimientos del espacio físico urbano adaptándolos a las exigencias de la realidad urbanística del municipio por razones de interés "público"**.*

SEPTIMO: Con fecha 25/03/2.004 por el se aprueba inicialmente por el Pleno Corporativo la Modificación Puntual de NN.SS instada por D^a. Danielle Gonzalvez.

OCTAVO: Con fecha 06/04/2.004 se publica en "LA VOZ DE ALMERÍA " 12/04/2.004 se publica en el B.O.P de Almería nº 69 anuncio de exposición pública del expediente aprobado inicialmente.

NOVENO: Con fecha 07/07/2.004 y registro nº 5.514 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.

DECIMO: Con fecha 07/07/2.004 y registro nº 5.525 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.

UNDECIMO: Con fecha 26/05/2.005 y registro nº 5.022 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.

DECIMOSEGUNDO: Con fecha 09/06/2.006 y registro nº 4.903 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 8.388 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:

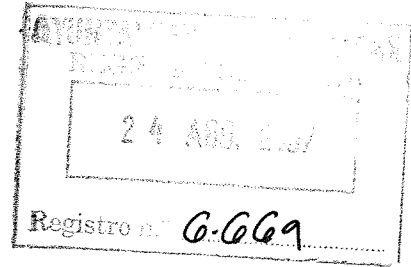
1º.- Justificación de la modificación Puntual de NN.SS.

Se considera justificada la propuesta, de acuerdo con la valoración técnica reflejada en los informes emitidos por el Arquitecto Municipal en fecha 23/02/2.004 nº 1.525 y 01/10/2.004, Y 09/06/2.006 considerando que:

-Se pretende la corrección de retranqueos de 5 metros a viales a 2 metros siempre que se edifique en planta baja, debiendo quedar la planta alta a 5 metros como mínimo del vial quedando inalterados el resto de los parámetros de la ordenanza de aplicación.

-La modificación se justifica por la topografía del terreno que presenta grandes desniveles que suponen la imposibilidad de acceder a la edificación sin una transformación del terreno con grave impacto ambiental.

-Se mejora el impacto ambiental no alterando ampliación de viales por no venir contemplada esta determinación en el planeamiento aplicable con escasa o nula posibilidad de ensanche futuro.



-La modificación puntual propuesta coincide con otras realizadas ya en ámbitos de suelo urbano con ordenanza de aplicación U-3 de las NN.SS en zonas con las mismas dificultades topográficas.

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 5.022) 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 forma de la parcela, rodeada de viales en tres de sus lados y sus dimensiones hace que la superficie ocupable por la edificación sea mínima. 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.

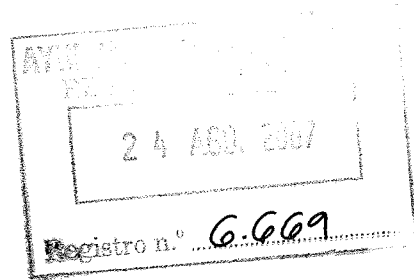
Asimismo no se justifica las mejoras para el bienestar de la población según establece el art. 36 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la presente modificación, por lo que se informa desfavorablemente.”

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 2 metros quedando suficientemente justificado el ejercicio del *ius variandi* de la Corporación Municipal en los siguientes aspectos:

-Se pretende la corrección de retranqueos de 5 metros a viales a 2 metros siempre que se edifique en planta baja, debiendo quedar la planta alta a 5 metros como mínimo del vial quedando inalterados el resto de los parámetros de la ordenanza de aplicación.



-La modificación se justifica por la topografía del terreno que presenta grandes desniveles que suponen la imposibilidad de acceder a la edificación sin una transformación del terreno con grave impacto ambiental.

-Se mejora el impacto ambiental no alterando ampliación de viales por no venir contemplada esta determinación en el planeamiento aplicable con escasa o nula posibilidad de ensanche futuro.

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.

b) 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.

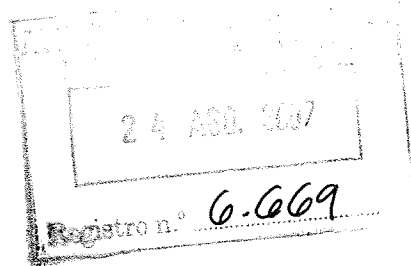
c) La ordenanza U-3 de aplicación al ámbito de referencia distingue en los mismos términos:

- 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.

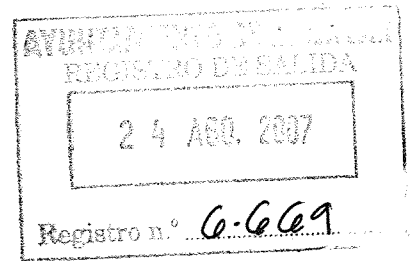
Por todo lo anterior **no se puede compartir el criterio de que la Modificación Puntual de los retranqueos propuesta implique un aumento de la edificabilidad.**



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 retranqueada en planta baja 2 metros a vial y 5 metros respecto de la planta alta)** 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 Mójacar** 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:

-Se pretende la corrección de retranqueos de 5 metros a viales a 2 metros siempre que se edifique en planta baja, debiendo quedar la planta alta a 5 metros como mínimo del vial quedando inalterados el resto de los parámetros de la ordenanza de aplicación.

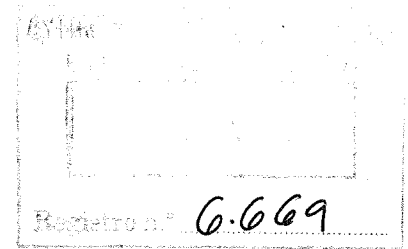
-La modificación se justifica por la topografía del terreno que presenta grandes desniveles que suponen la imposibilidad de acceder a la edificación sin una transformación del terreno con grave impacto ambiental.

-Se mejora el impacto ambiental no alterando ampliación de viales por no venir contemplada esta determinación en el planeamiento aplicable con escasa o nula posibilidad de ensanche futuro.

4.- 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.

b) 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.

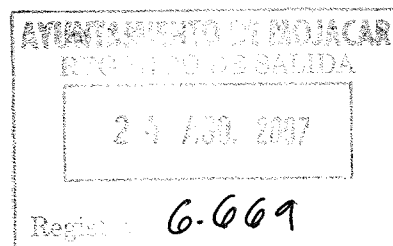
Por todo lo anterior **no se puede compartir el criterio de que la Modificación Puntual de los retranqueos propuesta implique un aumento de la edificabilidad.**

5.- 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 retranqueada en planta baja 2 metros a vial y 5 metros respecto de la planta alta)** 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.

6.- 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.

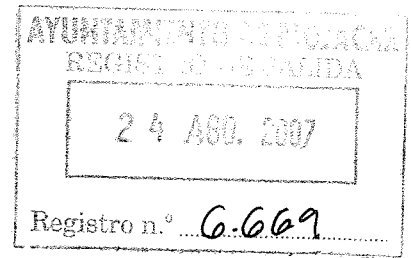
Por lo que no cabe entenderse que el mismo órgano urbanístico, para modificaciones puntuales idénticas y en el mismo municipio pueda establecer consideraciones diferentes. Olvida la Administración autora del informe el principio general de inadmisibilidad del **“venire contra factum”** es decir que en 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 irrita al principio de buena fe y particularmente a la exigencia de observar dentro del tráfico jurídico un comportamiento coherente.”**

7.- Se recuerda que en informe emitido por esta letrada el 09/03/2.004 al objeto de la aprobación inicial se hacía la siguiente recomendación a la Corporación Municipal que literalmente se transcribe **al objeto de que pueda ser tenida en cuenta en la aprobación definitiva:**

*“Como quiera que las circunstancias que motivan la iniciación de este expediente concurren en la realidad física de los terrenos **en todo el ámbito de suelo urbano de La Paratá**, el objeto de la modificación puntual de NN.SS debería ampliarse a **todo el núcleo de SUELO URBANO de LA PARATÁ** y **nó a una única parcela (la de propiedad de D^a. Danielle Gonzalvez)** con el fin de adoptar una nueva previsión urbanística que **dé respuesta a los problemas que presenta todo ese ámbito físico urbano** en el que la difícil topografía de los terrenos a consecuencia de grandes desniveles suponen la imposibilidad de edificar las parcelas de suelo urbano sin incumplir la ordenanza U-3 en lo referente al parámetro de retranqueos a viales. En ese caso, es decir, modificando puntualmente las NN.SS de planeamiento urbanístico de Mojácar Ordenanza U-3, de Suelo Urbano, art. 34.3 de las NN.SS, introduciendo este nuevo apartado que sería aplicable en el ámbito de la totalidad del SUELO URBANO de LA PARATÁ, se podría considerar **conveniente para adaptar al interés público el planeamiento** existente en el municipio de Mojácar., y sólo en ese caso, a juicio de esta Letrada **resultaría procedente la APROBACIÓN INICIAL, en uso de las facultades de ius variandi**. Hemos de recordar que la potestad discrecional del ius variandi que posee la Administración es algo inherente a la potestad de planificación urbanística, y su fundamento se encuentra en la necesidad de modificar las previsiones urbanísticas del planeamiento general para dar las respuestas que demandan los nuevos requerimientos del espacio físico urbano adaptándolos a las exigencias de la realidad urbanística del municipio por **razones de interés “público”**.”*



Ayuntamiento de
Mojácar



Página 10 de 10

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.