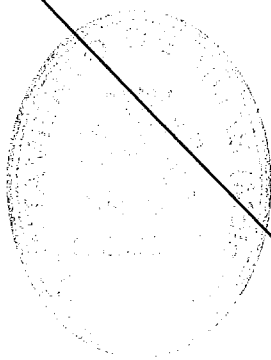


**D. JOSÉ MANUEL PÁEZ LÓPEZ, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS, MALAGA.**

**CERTIFICA.-** Que en el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada por el **Ayuntamiento Pleno** el treinta de octubre de dos mil ocho figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

**PUNTO 10º.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E. C-13 "PRADO MARINA I".**

**Visto** el informe emitido por el Arquitecto Técnico Responsable del Área de Planeamiento y Gestión, D. Antonio J. Rojas Pinteño, con el visto bueno de la Arquitecta Municipal, D<sup>a</sup>. Ana Mesa Lara, de fecha 26 de junio de 2006, con el siguiente tenor literal:



28 JUN 2006

**ASUNTO:** Planeamiento

**Nº EXPTE:** 20.838/06

**MOTIVACION DEL INFORME:** Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la U.E. C-13 "Pradomarina I" y estudio de la alegación presentada por D. Salvador Jaime Guerrero.

**SOLICITANTE:** D. Miguel Angel García Morilla.

Este Estudio de Detalle fue aprobado inicialmente en J.G.L. de fecha 17/2/06 y durante el periodo de exposición pública se ha presentado con R.E. nº 15.762/06 una alegación de D. Salvador Jaime Guerrero.

Esta alegación está fundamentada en que no se han reconocido terrenos de su propiedad dentro del ámbito de la citada Unidad de Ejecución, aportándose para ello fotocopia de la escritura de propiedad y fotocopia de contrato privado.

Analizada la alegación presentada y las manifestaciones realizadas por el promotor del citado Estudio de Detalle, y ante la indefinición de una y otra, previo a la emisión del preceptivo informe técnico se deberá solicitar:

- Al Promotor del Estudio de Detalle: Plano descriptivo, a escala 1/200, de las fincas registrales que se dice son de su propiedad, diferenciando linderos de cada una de ellas y su correspondiente superficie.
- Al Alegante: Nota Registral de la finca de su propiedad y plano descriptivo, a escala 1/200, de la finca indicando linderos y superficie.

Por otro lado, esta Oficina Técnica ha tenido constancia, a través de la tramitación de la segregación nº 26/05, de la posible existencia de otro propietario dentro de la Unidad de Ejecución, al cual no se le ha dado traslado del acuerdo de aprobación inicial.

Mijas, a 26 de junio de 2006

El Arquitecto Técnico Responsable del  
Area de Planeamiento y Gestión



Fdo.: Antonio J. Rojas Pinteño



**Visto** el informe emitido por el Arquitecto Técnico Responsable del Área de Planeamiento y Gestión, D. Antonio J. Rojas Pinteño, de fecha 4 de septiembre de 2006, con el siguiente tenor literal:

11 OCT 2006

**ASUNTO:** Planeamiento

**Nº EXPTE:** 32.642/06, 32.986/06, 33.273/06

**MOTIVACION DEL INFORME:** Propiedades en el Estudio de Detalle de la U.E. C-13 "Pradomarina I".

**SOLICITANTE:** D. Salvador Jaime Guerrero y D. Miguel Angel García Morilla en representación de Andalucía Este Residencial S.L.

Este Estudio de Detalle fue aprobado inicialmente en J.G.L. de fecha 17/2/06 y durante el periodo de exposición pública se ha presentado con R.E. nº 15.762/06 una alegación de D. Salvador Jaime Guerrero.

Esta alegación está fundamentada en que no se han reconocido terrenos de su propiedad dentro del ámbito de la citada Unidad de Ejecución.

Esta Oficina Técnica, en informe emitido el 26/6/06 solicitaba al alegante y al promotor del expediente que aportasen planos en los que se identificaran las propiedades y documentación registral de las mismas.


De los planos presentados se deduce que ambos dicen ser propietarios de los mismos terrenos.

Por otro lado, esta Oficina Técnica tuvo constancia, a través de la tramitación de la segregación nº 26/05, de la existencia de otro propietario dentro de la Unidad de Ejecución. Según la documentación obrante en dicho expediente de segregación existirían también dudas sobre la propiedad de dichos terrenos, por lo que se estima debería de notificarse esta circunstancia al solicitante del expediente de segregación.

Mijas, a 04 de septiembre de 2006

**SIGUE AL DORSO**

El Arquitecto Técnico Responsable del  
Área de Planeamiento y Gestión



Fdo.: Antonio J. Rojas Pinteño



**Visto** el informe emitido por la Arquitecta Municipal, D<sup>a</sup>. Ana Mesa Lara, con fecha 21 de septiembre de 2008, con el siguiente tenor literal:



Recibido en Urbanismo

**OFICINA TECNICA**

11 OCT 2006

**INFORME RESUMEN PROPUESTA TECNICA**

Visto el informe del Aparejador Municipal de fecha 4 de Septiembre de 2.006, se deberá paralizar la tramitación del expediente hasta que se aclare la propiedad de los terrenos de la Unidad de Actuación.

Mijas, a 21 de Septiembre de 2.006.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. Ana Mesa Lara.

**Visto** el informe emitido por la Asesora Jurídica. D<sup>a</sup> Aurora Cañaveras Fernández, con fecha 29 de noviembre de 2006, con el siguiente tenor literal:



**Asunto:**

Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle de la U.E. C-13 Prado Marina I, promovido por D. Miguel Ángel García Morilla, en representación de Andalucía Este Residencial S.L..

**Informe:**

El referido Estudio de Detalle fue objeto de aprobación inicial mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de febrero de 2006. La información pública del mismo se llevó a cabo mediante la inserción en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 15/03/2006 del correspondiente edicto y con notificación a cuantos propietarios aparecían como afectados en el expediente, incluidos el Sr. Salvador Jaime Guerrero y el Sr. Leopoldo Werner Bolín..

Que durante el período de exposición pública y como consecuencia de las alegaciones efectuadas por D. Salvador Jaime Guerrero, se ha emitido informe por la Oficina Técnica en fecha 4 de septiembre de 2006 en el que se indica la posibilidad de existencia, dentro de la Unidad de Ejecución, de diversos propietarios solicitantes en su día de licencia de segregación (expediente ES 26/05), a los cuales no se les habría notificado individualmente el acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle a efectos de alegaciones.

Que con carácter previo a que por esta Asesoría Jurídica se informen las alegaciones deducidas por el Sr. Jaime Guerrero, y a fin de informar de forma conjunta cuantas alegaciones pudieran formularse, de conformidad con lo previsto en el artículo 32.1.2ª de la Ley 7/2002, procederá conceder mediante notificación personal a los solicitantes de licencia de segregación 26/05, el preceptivo período de información pública por plazo de veinte días.

Salvo mejor parecer.

Mijas a 29 de noviembre de 2006.  
La Asesora Jurídica.

  
Fdo. Aurora Cañaveras Fernández.

**Visto** el informe emitido por el Arquitecto Técnico Responsable del Área de Planeamiento y Gestión, D. Antonio J. Rojas Pinteño, con el visto bueno de la Arquitecta Municipal, D<sup>a</sup>. Ana Mesa Lara, de fecha 28 de junio de 2007, con el siguiente tenor literal:

Recibido en Urbanismo



0 3 JUL 2007

OFICINA TECNICA  
PLANEAMIENTO Y GESTION

**ASUNTO:** Planeamiento

**Nº EXPTE:** 21.073/07

**MOTIVACION DEL INFORME:** Contestación de ANDALUCIA ESTE RESIDENCIAL S.L. a las alegaciones realizadas a la aprobación inicial del Estudio de Detalle de la U.E. C-13 "Pradomarina I".

**SOLICITANTE:** D. Miguel Ángel García Morilla de ANDALUCÍA ESTE RESIDENCIAL S.L.

Este Estudio de Detalle fue aprobado inicialmente en J.G.L. de fecha 17/2/06. Durante el periodo de Información pública se han formulado varias alegaciones: Una por parte de D. Salvador Jaime Guerrero y otras por los Sres. Werner Benjumea y los Sres. Werner Heredia.

Tanto en una como en las otras se viene a alegar sobre las propiedades que el Estudio de Detalle reconoce a cada uno de ellos en el ámbito de la Unidad de Ejecución, es decir, sobre el plano de estructura de propiedad y las superficies aportadas.

El promotor del expediente del Estudio de Detalle, en su contestación a las alegaciones formuladas también dice ser propietario de los mismos terrenos. Solicita en ella la continuación de la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva, posponiendo la resolución de los conflictos de propiedades hasta la tramitación del correspondiente Instrumento de equidistribución.

Analizado el expediente del Estudio de Detalle se comprueba que la sociedad promotora del citado Estudio es propietaria, aún teniendo en cuenta las alegaciones presentadas, de mas de un 50% de la propiedad de la Unidad de Ejecución. Por ello, y teniendo en cuenta lo dispuesto por el Artº 103.4 del Reglamento de Gestión y por el Artº 10 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se estima que podría continuar la tramitación del expediente.

Para ello se tendrán como parte interesada en el mismo todos los alegantes, se presentará un Texto Refundido del Expediente, en el que se incluya como plano de propiedades aportadas, al menos las fincas catastrales y como titulares, al menos los alegantes, con las salvedades que se estimen.

El Estudio de Detalle deberá contar además con Informe de la Administración competente sobre la Autovía A7.

Mijas, a 28 de junio de 2007

Vº Bº El Arquitecto Municipal



Fdo. Ana Mesa Lara

El Arquitecto Técnico Responsable del  
Area de Planeamiento y Gestión



Fdo. Antonio J. Rojas Pinteño

**Visto** el informe emitido por la Jefa del Departamento de Urbanismo, D<sup>a</sup>. María de la Peña Ortiz Alarcón, con fecha 6 de julio de 2007, con el siguiente tenor literal:

**INFORME DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO EN RELACIÓN CON LA  
PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE  
DE LA U.E. C-13 (PRADOMARINA)**

En cumplimiento de lo preceptuado en la Ley 7/2.002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, y Decreto de Alcaldía de fecha 26 de junio de 2.007, tengo el deber de emitir el siguiente informe:

Del examen del expediente que se tramita en este Departamento para la aprobación definitiva, resulta lo siguiente:

El presente Estudio de Detalle fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local con fecha 17 de febrero de 2.006, sometiéndose al trámite de información pública mediante anuncios insertos en el B.O.P. núm. 50, de 15.03.06 y Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento, así como en el diario Sur de fecha 09.03.06, habiéndose formulado durante el plazo de exposición públicas la siguiente alegación, según se acredita con certificación expedida por la Secretaría General con fecha 30.05.06, unida al expediente:

- R.E. núm. 15.762, de fecha 12.04.06, presentada por D. Salvador Jaime Guerrero.

Por el Arquitecto Técnico Responsable del Área de Planeamiento y Gestión, con fecha 26.06.06, se emite informe en relación con la alegación presentada, requiriendo, fundamentada en que no se han recogido terrenos de su propiedad dentro del ámbito de la citada Unidad de Ejecución, requiriendo tanto al promotor del Estudio de Detalle como al alegante plano descriptivo de las fincas registrales de su propiedad diferenciando los linderos de cada una de ellas y su correspondiente superficie.

Mediante escrito con Registro de Entrada núm. 32.642, de fecha 28.07.06, D. Salvador Jaime Guerrero aporta las notas registrales de las fincas de su propiedad, así como plano descriptivo.

El promotor, con fechas 03.08.06 y 12.09.06 (Registros de Entrada núm. 33.273 y 37.239 respectivamente) también aporta la documentación requerida en el informe emitido por el Arquitecto Técnico con fecha 26.06.06.

Tras la presentación de ambas documentaciones, se emite nuevo informe técnico con fecha 04.09.06, del que se desprende que tras analizar los planos presentados se deduce que ambos dicen ser propietarios del sector. Además, del expediente de segregación 26/05 se desprende que existirían varios propietarios dentro de la misma Unidad de Ejecución.

La Asesoría Jurídica Municipal, con fecha 29.11.06, informa al respecto, indicando que procedería la notificación personal de la aprobación inicial del

(MÁLAGA)

Estudio de Detalle a los solicitantes de la licencia de segregación antes mencionada.

Tras dicha notificación, y terminado el plazo de exposición pública, se han presentado las siguientes alegaciones:

- R.E. núm. 7.518, de fecha 27.02.07, presentada por D. Ricardo Werner Benjumea, en nombre propio y en representación de los Sres. Werner Benjumea y D<sup>a</sup>. Francisca Benjumea Du Bois.
- R.E. núm. 9.885, de fecha 12.03.07, presentada por D<sup>a</sup>. Rosa Werner Heredia, en nombre propio y en representación de D<sup>a</sup>. Teresa y D<sup>a</sup>. Carmen Werner Heredia.

Por el Arquitecto Técnico Responsable del Área de Planeamiento y Gestión, con el VºBº de la Sra. Arquitecta Municipal, con fecha 28.06.07, se emite informe del que se desprende que el promotor del Estudio de Detalle es propietario de más del 50% de la estructura de la propiedad, por lo que, teniendo en cuenta lo establecido en el art. 103.4 del Reglamento de Gestión y en el art. 10 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, procedería continuar con la tramitación del expediente, debiendo aportar un Texto Refundido en el que se incluyan todos los propietarios de la Unidad de Ejecución. Asimismo, deberá contar con informe de la Administración competente sobre la Autovía A7.

Visto lo expuesto, y previo a la aprobación definitiva, procedería:

Primero.- Requerir al promotor para que aporte el Texto Refundido del Estudio de Detalle.

Segundo.- Remitir copia del expediente a la Unidad de Carreteras del Estado en Málaga del Ministerio de Fomento, para la emisión de informe sobre la Autovía A7.

No obstante, la Asesoría Jurídica estimará lo más conveniente.

Mijas a 6 de julio de 2.007  
La Jefa de Servicio



Fdo.: María de la Peña Ortiz Alarcón





**Visto** el informe emitido por la Asesora Jurídica. D<sup>a</sup> Aurora Cañaveras Fernández, con fecha 24 de julio de 2007, con el visto bueno del Jefe de la Asesoría Jurídica Municipal, D. José Almenara Caro, con el siguiente tenor literal:



**Asunto:**

Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle de la U.E. C-13 Prado Marina I, promovido por D. Miguel Ángel García Morilla, en representación de Andalucía Este Residencial S.L..

**Antecedentes:**

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de febrero de 2006 se aprobó inicialmente el referido Estudio de Detalle.

Una vez sometido el referido expediente a información pública mediante edicto en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 15/03/2006 y notificación a cuantos propietarios aparecían como afectados en el expediente, como consecuencia de un informe de la Oficina Técnica de fecha 4 de septiembre de 2006 en el que se indicaba la posibilidad de existencia, dentro de la Unidad de Ejecución, de algunos propietarios (solicitantes de licencia de segregación, expediente ES 26/05), a los cuales no se les habría notificado individualmente el acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle a efectos de alegaciones, por esta Asesoría Jurídica con carácter previo a resolver las alegaciones formuladas hasta el momento se indicó, en informe de fecha 29 de noviembre de 2006, procedía conceder mediante notificación personal a los solicitantes de licencia de segregación 26/05, el preceptivo período de información pública por plazo de veinte días.

Ultimado, según informe del Departamento de Urbanismo de fecha 6 de Julio de 2007 el referido trámite de información pública con cuantos pudieran resultar propietarios afectados, se han formulado alegaciones al referido Estudio de Detalle por D. Salvador Jaime Guerrero (escrito RE 15.762, de fecha 12.04.06, D. Ricardo Werner Benjumea en nombre propio y en representación de los Sres. Werner Benjumea y D<sup>a</sup> Francisca Benjumea Du Bois (RE 7.518 de fecha 27.02.07) y D<sup>a</sup> Rosa Werner Heredia en nombre propio y en representación de D<sup>a</sup> Teresa y D<sup>a</sup> Carmen Werner Heredia (RE 9.885 de fecha 12.03.07).

Consta en el Expediente informe de la Oficina Técnica Municipal de fecha 28 de junio de 2007 en el que se indica que examinadas las alegaciones formuladas se comprueba que la sociedad promotora es propietaria, aún teniendo en cuenta las alegaciones formuladas, de más de un 50% de la propiedad de la Unidad de Ejecución, por lo que se podría continuar con la tramitación del expediente teniendo como partes interesadas en el mismo a

6  
f



todos los alegantes. En este orden de cosas, se considera por la Oficina Técnica se ha de presentar un Texto Refundido del Expediente en el que se incluyan como planos de propiedades aportadas al menos las fincas catastrales, y como titulares al menos a los alegantes con las salvedades que se estimen. Indica asimismo la Oficina Técnica en su informe que el Estudio de Detalle deberá contar con informe de la Administración competente sobre la Autovía A7.

Consta finalmente en el Expediente Informe del Departamento de Urbanismo de fecha 6 de julio de 2007 en el que se propone que con carácter previo a la aprobación definitiva se deberá aportar Texto Refundido del Estudio de Detalle, así como remitirse copia del Expediente a la Unidad de Carreteras para la emisión de informe sobre la Autovía A7.

#### Informe.-

Los Estudios de Detalle, ex art 7.1.b y 15 LOUA tienen naturaleza de instrumentos de Planeamiento de Desarrollo y su objeto es completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento con carácter de presupuesto de la actividad de ejecución (96.1.b LOUA), la cual habrá de desarrollarse a través de alguno de los sistemas de actuación públicos o privados previstos en la LOUA, Será en el seno del sistema de actuación de compensación en el que se incardinará la constitución de la Junta de Compensación y la consiguiente Reparcelación en orden a la equidistribución de beneficios y cargas, cuya constitución será obvia en los supuestos de propietario único, y en otros previstos legalmente.

Las distintas alegaciones formuladas tienen por objeto, no ya impugnar el contenido normativo del Estudio de Detalle sometido a información pública, sino poner de manifiesto que el mismo no puede ser promovido bajo la fórmula del propietario único, ya que según afirman y tratan de acreditar mediante distintos títulos de propiedad, los alegantes serían, asimismo, propietarios de terrenos en la referida Unidad de Ejecución, por lo que entiende el Sr. Jaime Guerrero que se hace precisa la previa constitución de Junta de Compensación y correspondiente reparcelación, debiéndose llevar a cabo modificaciones del Estudio de Detalle a fin encaminadas a la realización de una propuesta de ordenación de volúmenes en la que tengan cabida los distintos propietarios de la UE y en la que cada uno participe con sus respectivos aprovechamientos urbanísticos.

f. g.



En este orden de cosas, se hace preciso indicar que las cuestiones atinentes al derecho de propiedad no son residenciables en fase de planeamiento sino todo lo más en fase de ejecución del mismo con ocasión del Proyecto de Reparcelación, debiéndose significar que en todo caso incluso en esta última fase no corresponde a la administración actuante, ni aún a los tribunales del orden contencioso administrativo, resolver las mismas, sino que han de ser resueltas por los tribunales del orden civil. Una vez deducida la oportuna demanda con respecto de una concreta finca, e inscrita en el Registro de la Propiedad la pertinente anotación preventiva de demanda, la administración podrá considerar ésta como litigiosa a efectos de la adjudicación definitiva de la finca resultante que de aquella trajera causa en función del fallo judicial que finalmente se produzca de conformidad con lo previsto en el artículo 103.4 del R.D: 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, y del artículo 10 del R.D. 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción de actos de Naturaleza Urbanística.

Atendiendo pues a la propia naturaleza de instrumento de planeamiento del Estudio de Detalle, a la legitimación de los particulares para promoverlo sin que sea exigible a tal efecto porcentaje alguno de propiedad respecto de los terrenos afectados, al contenido documental mínimo que han de contener los instrumentos de planeamiento, ex artículo 19 LOUA, y a la incompetencia de la administración actuante de pronunciarse sobre cuestiones atinentes al derecho de propiedad, esta Asesoría Jurídica considera que no es preciso, en esta fase de planeamiento la presentación de un texto refundido con el único objeto de incorporar planos de propiedades aportadas con reflejo de las salvedades que se estimen por conveniente, debiendo residenciarse ello, en todo caso, en fase de ejecución del planeamiento con acreditación de las anotaciones preventivas de demanda que en su caso se sustancien, a los efectos anteriormente indicados.

En consecuencia, procede:

f. 1º.- Desestimar las alegaciones formuladas D. Salvador Jaime Guerrero, D. Ricardo Werner Benjumea, en nombre propio y en representación de los Sres. Werner Benjumea y Dª Francisca Benjumea Du Bois, por y Dª Rosa Werner Heredia en nombre propio y en representación de Dª Teresa y Dª Carmen Werner Heredia por las razones contenidas en el presente informe, sin perjuicio de que por los mismos se puedan hacer valer sus derechos por los

g.



procedimientos legalmente establecidos en fase de ejecución del planeamiento con ocasión del correspondiente instrumento de equidistribución.

2º.- Teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 32.1.2ª LOUA en cuanto a la procedencia de requerir informe sectorial, dar traslado del presente expediente al Ministerio de Fomento - Unidad de Carreteras- para la emisión del preceptivo informe sectorial.

3º.- Informar favorablemente la aprobación definitiva del Estudio de Detalle para el momento en que conste en el expediente el antedicho informe y para el caso que éste fuese favorable, no siendo preciso en ese supuesto remitir nuevamente para informe de esta Asesoría Jurídica el expediente.

Salvo mejor parecer.

Mijas a 24 de julio de 2007.  
La Asesora Jurídica

Fdo. Aurora Cañaveras Fernández.

Vº Bº  
El Jefe de la Asesoría Jurídica

Fdo.: José Almenara Caro.

**Visto** el informe emitido por el Arquitecto Técnico Responsable del Área de Planeamiento y Gestión, D. Antonio J. Rojas Pinteño, con el visto bueno de la Arquitecta Municipal, Dª. Ana Mesa Lara, de fecha 31 de marzo de 2008, con el siguiente tenor literal:

Recibido en Urbanismo

03 ABR 2008

OFICINA TECNICA  
PLANEAMIENTO Y GESTION

**ASUNTO:** Planeamiento

**Nº EXPTE:** 7.241/08 y 8.289/08

**MOTIVACION DEL INFORME:** Texto Refundido y copia en soporte informático del Estudio de Detalle de la UE-C13 "Pradomarina I".

**SOLICITANTE:** D. Miguel Ángel García Morilla de ANDALUCÍA ESTE RESIDENCIAL S.L.

Este Estudio de Detalle fue aprobado inicialmente en J.G.L. de fecha 17/2/06. Durante el periodo de información pública se han formulado varias alegaciones: Una por parte de D. Salvador Jaime Guerrero y otras por los Sres. Werner Benjumea y los Sres. Werner Heredia.

Con fecha 28/06/07, el técnico que suscribe emitió Informe sobre las citadas alegaciones y se requería la presentación de un Texto Refundido en el que se reflejaran como propiedades aportadas al menos las catastrales, con las salvedades que se estimaran convenientes.

Se presenta ahora ejemplar del Texto Refundido del Estudio de Detalle, que no recoge esta circunstancia. Si se incluye en el Expediente el reconocimiento de una pequeña franja de Dominio Público de la N-340, que según se expone en el escrito de presentación ha sido comprobada en la Demarcación de Carreteras, no habiéndose recibido aún Informe del citado organismo respecto al Estudio de Detalle.


Mijas, a 31 de marzo de 2008

Vº Bº El Arquitecto Municipal



Fdo. Arja Mesa Lara

El Arquitecto Técnico Responsable del Area de  
Planeamiento y Gestión



Fdo. Antonio M. Rojas Pinteño

**Visto** el informe de fecha 25 de abril de 2008, emitido por el Jefe de la Asesoría Jurídica Municipal, D. José Almenara Caro, con el siguiente tenor literal:



**Asunto:**

Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle de la U.E. C-13 Prado Marina I, promovido por D. Miguel Ángel García Morilla, en representación de Andalucía Este Residencial S.L.

**Informe:**

Se remite por el Departamento de Urbanismo expediente completo relativo al Estudio de Detalle aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en fecha 17 de febrero de 2006, conforme a documentación técnica elaborada por D. Roberto Barrios Pérez y D<sup>a</sup> Elisa M. Pilar Cepedano Beteta y visada el 26 y 31 de mayo de 2005, habiendo sido remitido el citado expediente en fecha 06/08/2007 a la Dirección General de Carreteras, para su informe, sin que hasta la fecha conste haya sido producido el mismo.

Se adjunta asimismo al expediente escrito R.E. 7.241 presentado por Andalucía Este Residencial, S.L., en fecha 4 de marzo de 2008, por el cual se incorporaba al expediente un Texto Refundido del Estudio de Detalle elaborada por los facultativos referidos en fecha 25/02/2008. Con posterioridad, al poco tiempo, mediante escrito R.E. 13.024, de fecha 23 de abril de 2008, desiste de la tramitación del Texto Refundido presentado, volviendo a solicitar la aprobación definitiva del Estudio de Detalle aprobado inicialmente.

Examinado el expediente se constata que:

1º.-, según informe del Departamento de Urbanismo de fecha 6 de Julio de 2007, se ha ultimado, respecto del Estudio de Detalle aprobado inicialmente en fecha 16 de febrero de 2006, el trámite de información pública con cuantos pudieran resultar propietarios afectados, habiéndose informado por esta Asesoría Jurídica en fecha 24 de julio de 2007, desfavorablemente las alegaciones presentadas al Estudio de Detalle expuesto al público. El contenido de dicho informe se da en estos momentos por reproducido a efectos de no ser reiterativo.

2º.- Remitida la documentación objeto de exposición pública en fecha 06/08/2007, a la Unidad de Carreteras del Estado en Málaga del Ministerio de Fomento, hasta la fecha no se ha producido el informe correspondiente.

En este orden de cosas, solicitado el desistimiento de la tramitación del Texto Refundido, solicitándose por el interesado la continuación del expediente y la aprobación definitiva del mismo, procede, aceptando el desistimiento continuar con la tramitación del Estudio de Detalle aprobado inicialmente, desestimando las alegaciones formuladas al mismo durante su información pública, por las razones contenidas en el informe de esta Asesoría Jurídica de fecha 24 de julio de 2007, cuyo contenido se da por reproducido a efectos de no ser reiterativos.

6



Finalmente, por afectar a la CN-340, se ha de tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, en cuya virtud si transcurrido el plazo previsto para la emisión del informe por la Unidad de Carreteras del Estado en Málaga del Ministerio de Fomento (que es de un mes desde la recepción del Instrumento de Planeamiento), y un mes más, éste no hubiese sido evacuado en tiempo y forma, podrá entenderse que existe conformidad con el Proyecto remitido en su día.

Coherente con lo expuesto, es posible, si así se considera oportuno, desde el punto de vista legal, proceder a la aprobación definitiva del Estudio De Detalle, correspondiendo, en caso de así considerarse, su aprobación al Ayuntamiento Pleno por mayoría simple de los presentes, conforme a lo dispuesto en los artículos 22.2.c) y 47.1 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, pudiéndose adoptar el siguiente **ACUERDO**:

1º.- Aceptar el desistimiento presentado por Andalucía Este Residencial, S.L. a la tramitación del Texto Refundido de Estudio de Detalle de la UE C-13 Pradomarina I del PGOU de Mijas, conforme a documentación técnica elaborada por D. Roberto Barrios Pérez y Dª Elisa M. Pilar Cepedano Beteta y visada el 25/02/2008.

2º.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la UE C-13 Pradomarina I del PGOU de Mijas formulado por Andalucía Este Residencial, S.L., aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de febrero de 2006 conforme a documentación técnica y complementaria elaborada por D. Roberto Barrios Pérez y Dª Elisa M. Pilar Cepedano Beteta y visada el 26 y 31 de mayo de 2005, con desestimación de las alegaciones formuladas al mismo durante su información pública.

3º.- Notificar el presente acuerdo a cuantos aparecen como interesados en el expediente y dar traslado del mismo a la Unidad de Carreteras.

Salvo mejor parecer.

Mijas a 25 de abril de 2008.

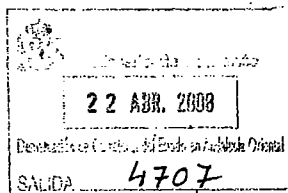
El Asesor Jurídico

Fdo. José Almenara Caro.

**Visto** el escrito emitido por la Dirección General de Carreteras, por el Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, recibido con fecha 29 de abril de 2008, bajo el número 137945 de registro de entrada, con el siguiente tenor literal:



MINISTERIO  
DE FOMENTO



DIRECCIÓN GENERAL  
DE CARRETERAS  
  
DEMARCACIÓN  
DE CARRETERAS  
DEL ESTADO  
EN ANDALUCÍA ORIENTAL

O F I C I O

§REF. Expte. 172

NºREF. LS/aa. MA-AU-04-08.1

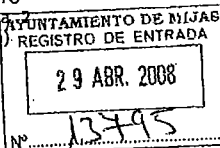
FECHA 21 de abril de 2008

ASUNTO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD  
DE EJECUCIÓN C-13 "PRADO MARINA I"  
"Autovía del Mediterráneo, A-7". Pk.  
206,500. Margen derecha. Término  
municipal de MIJAS. Provincia de  
Málaga. Interesado: ANDALUCÍA ESTE  
RESIDENCIAL, S.L.

EXCMO. AYUNTAMIENTO

Plaza Virgen de la Peña, 7  
29650 MIJAS (Málaga)

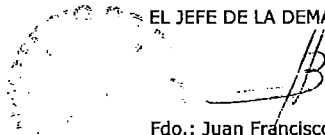


En contestación al escrito de esa Alcaldía remitido a la Unidad de Carreteras de Málaga, al que adjunta ejemplar del Estudio de Detalle referenciado en el asunto, para informe de esta Demarcación, se le comunica que en los planos presentados no se detallan las conexiones de aguas fecales y pluviales que se proyectan realizar dentro de la zona de dominio público expropiado por la carretera, motivo por el cual habrá que definir en el presente Estudio qué afecciones producirán dichos servicios urbanísticos sobre el mencionado dominio público.

A la vista de lo anterior, esta Jefatura informa desfavorablemente el presente Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución C-13 "Prado Marina I" de ese término municipal.

Lo que se le comunica para su conocimiento y efectos.

EL JEFE DE LA DEMARCACIÓN



Fdo.: Juan Francisco Martín Enciso



**Visto** el informe emitido por el Arquitecto Técnico Responsable del Área de Planeamiento y Gestión, D. Antonio J. Rojas Pinteño, con el visto bueno de la Arquitecta Municipal, D<sup>a</sup>. Ana Mesa Lara, de fecha 22 de julio de 2008, con el siguiente tenor literal:



Recibido en Urbanismo

28 JUL 2008

**OFICINA TECNICA**  
PLANEAMIENTO Y GESTION

**ASUNTO:** Planeamiento

**Nº EXPTE:** 13.795/08 y 19.562/08

**MOTIVACION DEL INFORME:** Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado y Texto Refundido del Estudio de Detalle de la UE-C13 "Pradomarina I".

**SOLICITANTE:** D. Miguel Ángel García Morilla de ANDALUCÍA ESTE RESIDENCIAL S.L.

Con Registro de Entrada 7.241/08 se aportó Texto Refundido del Estudio de Detalle en el que se incluía el reconocimiento de una pequeña franja de dominio público de la A7 (N-340), que según se exponía en el escrito de presentación había sido comprobada en la Demarcación de Carreteras aunque no existía informe al respecto.

Con Registro de Entrada 13.795/08 se recibe informe de la Demarcación de Carreteras en el que no se hace referencia al dominio público, aunque sí a las conexiones de saneamiento, que según consta en el informe se proyectan realizar dentro del citado dominio.

Con Registro de Entrada 19.562/08 se aporta por el interesado un nuevo Texto Refundido en el que se elimina la franja del dominio público que se graficaba en el refundido anterior, argumentándose que la definición de las conexiones a las que hace referencia el informe de la Demarcación se definirán en el proyecto de urbanización, solicitándose autorización al citado organismo, en el caso de que se realicen en el lugar previsto. Se argumenta también la carencia de valor del informe de la Demarcación por extemporáneo.

Se estima por lo todo lo expuesto, que si bien el informe de la Demarcación de Carreteras pudiera ser extemporáneo, lo que sí es cierto es que en el ámbito de la Unidad existe un dominio público, el cual deberá reflejarse en la documentación y contar con informe favorable del organismo del que depende.

Mijas, a 22 de julio de 2008

Vº Bº El Arquitecto Municipal



Fdo. Ana Mesa Lara

El Arquitecto Técnico Responsable del Área de  
Planeamiento y Gestión



Fdo. Antonio J. Rojas Pinteño

**Visto** el informe emitido por la Jefa del Departamento de Urbanismo, D<sup>a</sup>. María de la Peña Ortiz Alarcón, con fecha 7 de agosto de 2008, con el siguiente tenor literal:

(MÁLAGA)

**INFORME DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO EN RELACIÓN CON LA  
PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE  
DE LA U.E. C-13 "PRADO MARINA I"**

En cumplimiento de lo preceptuado en la Ley 7/2.002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, y Decreto de Alcaldía de fecha 23 de julio de 2.007, tengo el deber de emitir el siguiente informe:

Del examen del expediente que se tramita en este Departamento para la aprobación definitiva, resulta lo siguiente:

El presente Estudio de Detalle fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local con fecha 17 de febrero de 2.006, sometiéndose al trámite de información pública mediante anuncios insertos en el B.O.P. núm. 50, de 15.03.06 y Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento, así como en el diario Sur de fecha 09.03.06, habiéndose formulado durante el plazo de exposición pública las siguientes alegaciones, según se acredita con certificación expedida por la Secretaría General con fecha 28.06.07, unida al expediente:

- R.E. núm. 15.762, de fecha 12.04.06, presentada por D. Salvador Jaime Guerrero.
- R.E. núm. 7.518, de fecha 27.02.07, presentada por D. Ricardo Werner Benjumea, en nombre propio y en representación de los Sres. Werner Benjumea y D<sup>a</sup>. Francisca Benjumea Du Bois.
- R.E. núm. 9.885, de fecha 12.03.07, presentada por D<sup>a</sup>. Rosa Werner Heredia, en nombre propio y en representación de D<sup>a</sup>. Teresa y D<sup>a</sup>. Carmen Werner Heredia.

Por el Sr. Arquitecto Técnico Responsable del Área de Planeamiento y Gestión, con el V<sup>o</sup>B<sup>o</sup> de la Sra. Arquitecta Municipal, con fecha 28.06.07, se emitió informe del que se desprendía que el promotor del Estudio de Detalle es propietario de más del 50% de la estructura de la propiedad, por lo que, teniendo en cuenta lo establecido en el art. 103.4 del Reglamento de Gestión y en el art. 10 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, procedería continuar con la tramitación del expediente, debiendo aportar un Texto Refundido en el que se incluyeran todos los propietarios de la Unidad de Ejecución. Asimismo, debería contar con informe de la Administración competente sobre la Autovía A7.

Por la Asesoría Jurídica Municipal, con fecha 24.07.07, se emitió informe proponiendo la desestimación de las alegaciones formuladas durante el período de información pública, la remisión del Estudio de Detalle a la Unidad de Carreteras del Estado en Málaga del Ministerio de Fomento para informe sectorial y la aprobación definitiva del mismo para el caso de que el informe de la Unidad de Carreteras fuese favorable.

Mediante oficio con Registro de Salida núm. 17.025, de fecha 03.08.07, se remitió el expediente al Ilmo. Sr. Ingeniero Jefe de la Unidad de Carreteras del Estado en Málaga a fin de obtener el informe sectorial en relación con las actuaciones proyectadas en la zona de afección de la Autovía A-7.

D. Miguel Ángel García Morilla, actuando en representación de Andalucía Este Residencial, S.L., con fecha 04.03.08, presentó a trámite el Texto Refundido del Estudio de Detalle (Registro de Entrada núm. 7.241/08), visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con fecha 25.02.08.

Éste fue informado con fecha 31.03.08 por el Sr. Arquitecto Técnico Responsable del Área de Planeamiento y Gestión, con el VºBº de la Sra. Arquitecta Municipal, desprendiéndose del mismo que el Texto Refundido no recogía las propiedades aportadas, al menos las catastrales, pero sí una pequeña franja de dominio público de la Ctra. N-340.

No obstante, mediante escrito con Registro de Entrada núm. 13.024, de fecha 23.04.08, el promotor solicitó desistir a la tramitación de este Texto Refundido y proceder a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle por no haber informado la Unidad de Carreteras del Estado en Málaga del Ministerio de Fomento.

A tal efecto, el Asesor Jurídico Municipal, con fecha 25.04.08, emitió informe proponiendo la aceptación del desistimiento a la tramitación del Texto Refundido del Estudio de Detalle y la aprobación definitiva del Estudio de Detalle aprobado inicialmente al no haber informado la Unidad de Carreteras del Estado en Málaga del Ministerio de Fomento en el plazo previsto (un mes desde la recepción del Instrumento de Planeamiento y un mes más).

4 días después al informe emitido por la Asesoría Jurídica Municipal tuvo entrada en este Ayuntamiento el informe desfavorable al Estudio de Detalle emitido el día 21.04.08 por el Sr. Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental (Registro de Entrada núm. 13.795/08).

Visto este informe desfavorable de la Demarcación de Carreteras, el promotor presentó a trámite otro Texto Refundido del Estudio de Detalle, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con fecha 09.06.08, argumentando que las conexiones a las que hace referencia el informe de la Demarcación de Carreteras se definirían en el Proyecto de Urbanización, solicitándose autorización al citado organismo, en el caso de que se realizasen en el lugar previsto. Además, argumentaba la carencia de valor del informe de la Demarcación de Carreteras por extemporáneo.

Por el Sr. Arquitecto Técnico Responsable del Área de Planeamiento y Gestión, con el VºBº de la Sra. Arquitecta Municipal, con fecha 22.07.08, se emitió informe en relación tanto con el informe desfavorable emitido por la Demarcación de Carreteras como con el último Texto Refundido presentado a



(MALAGA)

trámite, desprendiéndose del mismo que este nuevo Texto Refundido elimina la franja del dominio público que se reflejaba en el refundido anterior, pero debe reflejarse tal dominio público y contar con el informe favorable de la Demarcación de Carreteras.

Visto lo expuesto, procedería:

Remitir copia del último Texto Refundido del Estudio de Detalle de la U.E. C-13, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con fecha 09.06.08, a la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, a fin de obtener el correspondiente informe.

No obstante, la Asesoría Jurídica estimará lo más conveniente.

Mijas a 7 de agosto de 2.008  
La Jefa de Servicio

Fdo.: María de la Peña Ortiz Alarcón

**Visto** el informe emitido por el Jefe de la Asesoría Jurídica Municipal, D. José Almenara Caro, con fecha 21 de agosto de 2008, con el siguiente tenor literal:



Recibido en Urbanismo

25 AGO 2008

**Asunto:**

Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle de la U.E. C-13 Prado Marina I, promovido por D. Miguel Ángel García Morilla, en representación de Andalucía Este Residencial S.L.

**Informe:**

**Antecedentes:**

I.- El Estudio de Detalle del indicado Sector fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en fecha 17 de febrero de 2006, conforme a documentación técnica elaborada por D. Roberto Barrios Pérez y D<sup>a</sup> Elisa M. Pilar Cepedano Beteta y visada el 26 y 31 de mayo de 2005 (memoria y documentación complementaria de infraestructuras, respectivamente), y expuesto al público a través del BOP de Málaga número 50, de fecha 15 de marzo de 2006, así como notificado a cuantos aparecieron como interesados en el mismo.

II.- Durante el trámite de información pública se formularon alegaciones al referido Estudio de Detalle por D. Salvador Jaime Guerrero (escrito RE 15.762, de fecha 12.04.06, D. Ricardo Werner Benjumea en nombre propio y en representación de los Sres. Werner Benjumea y D<sup>a</sup> Francisca Benjumea Du Bois (RE 7.518 de fecha 27.02.07) y D<sup>a</sup> Rosa Werner Heredia en nombre propio y en representación de D<sup>a</sup> Teresa y D<sup>a</sup> Carmen Werner Heredia (RE 9.885 de fecha 12.03.07).

Las referidas alegaciones fueron informadas por:

1º.- La Oficina Técnica Municipal en fecha 28/06/2007, según consta en el expediente, la cual indicó básicamente en su informe que se comprueba que la sociedad promotora es propietaria, aún teniendo en cuenta las alegaciones formuladas, de más de un 50% de la propiedad de la Unidad de Ejecución, por lo que se podría continuar con la tramitación del expediente teniendo como partes interesadas en el mismo a todos los alegantes. A tales efectos la Oficina Técnica consideró necesaria la presentación de un Texto Refundido del Expediente en el que se incluyeran como planos de propiedades aportadas al menos las fincas catastrales, y como titulares al menos a los alegantes con las salvedades que se estimasen. Indica asimismo la Oficina Técnica en su informe que el Estudio de Detalle deberá contar con informe de la Administración competente sobre la Autovía A7.

2º.- El Departamento de Urbanismo, en fecha 6 de julio de 2007, propone que con carácter previo a la aprobación definitiva se deberá aportar Texto Refundido del Estudio de Detalle, así como remitirse copia del Expediente a la Unidad de Carreteras para la emisión de informe sobre la Autovía A7.

6



3º.- Por esta Asesoría Jurídica en fecha 24 de julio de 2007, se emitió informe que en esencia se transcribe:

**"Informe.-**

Los Estudios de Detalle, ex art 7.1.b y 15 LOUA tienen naturaleza de instrumentos de Planeamiento de Desarrollo y su objeto es completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento con carácter de presupuesto de la actividad de ejecución (96.1.b LOUA), la cual habrá de desarrollarse a través de alguno de los sistemas de actuación públicos o privados previstos en la LOUA, Será en el seno del sistema de actuación de compensación en el que se incardinará la constitución de la Junta de Compensación y la consiguiente Reparcelación en orden a la equidistribución de beneficios y cargas, cuya constitución será obvia en los supuestos de propietario único, y en otros previstos legalmente.

Las distintas alegaciones formuladas tienen por objeto, no ya impugnar el contenido normativo del Estudio de Detalle sometido a información pública, sino poner de manifiesto que el mismo no puede ser promovido bajo la fórmula del propietario único, ya que según afirman y tratan de acreditar mediante distintos títulos de propiedad, los alegantes serían, asimismo, propietarios de terrenos en la referida Unidad de Ejecución, por lo que entiende el Sr. Jaime Guerrero que se hace precisa la previa constitución de Junta de Compensación y correspondiente reparcelación, debiéndose llevar a cabo modificaciones del Estudio de Detalle a fin encaminadas a la realización de una propuesta de ordenación de volúmenes en la que tengan cabida los distintos propietarios de la UE y en la que cada uno participe con sus respectivos aprovechamientos urbanísticos.

En este orden de cosas, se hace preciso indicar que las cuestiones atinentes al derecho de propiedad no son residenciables en fase de planeamiento sino todo lo más en fase de ejecución del mismo con ocasión del Proyecto de Reparcelación, debiéndose significar que en todo caso incluso en esta última fase no corresponde a la administración actuante, ni aún a los tribunales del orden contencioso administrativo, resolver las mismas, sino que han de ser resueltas por los tribunales del orden civil. Una vez deducida la oportuna demanda con respecto de una concreta finca, e inscrita en el Registro de la Propiedad la pertinente anotación preventiva de demanda, la administración podrá considerar ésta como litigiosa a efectos de la adjudicación definitiva de la finca resultante que de aquella trajera causa en función del fallo judicial que finalmente se produzca de conformidad con lo previsto en el artículo 103.4 del R.D: 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión

*[Handwritten signature]*



Urbanística, y del artículo 10 del R.D. 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción de actos de Naturaleza Urbanística.

Atendiendo pues a la propia naturaleza de instrumento de planeamiento del Estudio de Detalle, a la legitimación de los particulares para promoverlo sin que sea exigible a tal efecto porcentaje alguno de propiedad respecto de los terrenos afectados, al contenido documental mínimo que han de contener los instrumentos de planeamiento, ex artículo 19 LOUA, y a la incompetencia de la administración actuante de pronunciarse sobre cuestiones atinentes al derecho de propiedad, esta Asesoría Jurídica considera que no es preciso, en esta fase de planeamiento la presentación de un texto refundido con el único objeto de incorporar planos de propiedades aportadas con reflejo de las salvedades que se estimen por conveniente, debiendo residenciarse ello, en todo caso, en fase de ejecución del planeamiento con acreditación de las anotaciones preventivas de demanda que en su caso se sustancien, a los efectos anteriormente indicados.

En consecuencia, procede:

1º.- Desestimar las alegaciones formuladas D. Salvador Jaime Guerrero, D. Ricardo Werner Benjumea, en nombre propio y en representación de los Sres. Werner Benjumea y Dª Francisca Benjumea Du Bois, por y Dª Rosa Werner Heredia en nombre propio y en representación de Dª Teresa y Dª Carmen Werner Heredia por las razones contenidas en el presente informe, sin perjuicio de que por los mismos se puedan hacer valer sus derechos por los procedimientos legalmente establecidos en fase de ejecución del planeamiento con ocasión del correspondiente instrumento de equidistribución.

2º.- Teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 32.1.2ª LOUA en cuanto a la procedencia de requerir informe sectorial, dar traslado del presente expediente al Ministerio de Fomento - Unidad de Carreteras- para la emisión del preceptivo informe sectorial.

3º.- Informar favorablemente la aprobación definitiva del Estudio de Detalle para el momento en que conste en el expediente el antedicho informe y para el caso que éste fuese favorable, no siendo preciso en ese supuesto remitir nuevamente para informe de esta Asesoría Jurídica el expediente.

Salvo mejor parecer".

6

III.- Consta en el expediente que en fecha 6 de agosto de 2007 y bajo el número de Registro de Entrada 3.835 se presentó en la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental Unidad de Carreteras de Málaga copia diligenciada del Expediente aprobado inicialmente, así como del acuerdo de aprobación inicial de la Junta de Gobierno Local

IV.- En fecha 4 de marzo de 2008, mediante escrito R.E. 7.241/08, el interesado presenta un Texto Refundido del Estudio de Detalle, visado el 25/02/2008, en el que se manifestaba recoger distintos ajustes tras diversas gestiones realizadas en la Demarcación de Carreteras.

Dicho Texto Refundido fue informado por la Oficina Técnica Municipal en fecha 31 de marzo de 2008. En dicho informe se indicaba que el mismo reconocía *"...una pequeña franja de dominio público de la N-340 que según se exponía en el escrito de presentación había sido comprobada en la Demarcación de Carreteras, no habiéndose recibido aún informe del citado organismo respecto del Estudio de Detalle"*

V.- Mediante escrito R.E. 13.024, en fecha 23 de abril de 2008, por Andalucía Este Residencial, S.A: se desiste de la tramitación de dicho Texto Refundido y se solicita la aprobación definitiva de la documentación originariamente presentada y aprobada inicialmente, por la Junta de Gobierno Local en fecha 17/02/2006. Hasta el momento, no constaba en el expediente informe alguno de la Demarcación de Carreteras.

Por esta Asesoría Jurídica en fecha 25 de abril de 2008 se emitió informe del siguiente tenor literal:

**"Informe:**

*Se remite por el Departamento de Urbanismo expediente completo relativo al Estudio de Detalle aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en fecha 17 de febrero de 2006, conforme a documentación técnica elaborada por D. Roberto Barrios Pérez y D<sup>a</sup> Elisa M. Pilar Cepedano Beteta y visada el 26 y 31 de mayo de 2005, habiendo sido remitido el citado expediente en fecha 06/08/2007 a la Dirección General de Carreteras, para su informe, sin que hasta la fecha conste haya sido producido el mismo.*

*Se adjunta asimismo al expediente escrito R.E. 7.241 presentado por Andalucía Este Residencial, S.L., en fecha 4 de marzo de 2008, por el cual se incorporaba al expediente un Texto Refundido del Estudio de Detalle elaborada por los facultativos referidos en fecha 25/02/2008. Con posterioridad, al poco tiempo, mediante escrito R.E. 13.024, de fecha 23 de abril de 2008, desiste de la tramitación del Texto*





*Refundido presentado, volviendo a solicitar la aprobación definitiva del Estudio de Detalle aprobado inicialmente.*

*Examinado el expediente se constata que:*

*1º.-, según informe del Departamento de Urbanismo de fecha 6 de Julio de 2007, se ha ultimado, respecto del Estudio de Detalle aprobado inicialmente en fecha 16 de febrero de 2006, el trámite de información pública con cuantos pudieran resultar propietarios afectados, habiéndose informado por esta Asesoría Jurídica en fecha 24 de julio de 2007, desfavorablemente las alegaciones presentadas al Estudio de Detalle expuesto al público. El contenido de dicho informe se da en estos momentos por reproducido a efectos de no ser reiterativo.*

*2º.- Remitida la documentación objeto de exposición pública en fecha 06/08/2007, a la Unidad de Carreteras del Estado en Málaga del Ministerio de Fomento, hasta la fecha no se ha producido el informe correspondiente.*

*En este orden de cosas, solicitado el desistimiento de la tramitación del Texto Refundido, solicitándose por el interesado la continuación del expediente y la aprobación definitiva del mismo, procede, aceptando el desistimiento continuar con la tramitación del Estudio de Detalle aprobado inicialmente, desestimando las alegaciones formuladas al mismo durante su información pública, por las razones contenidas en el informe de esta Asesoría Jurídica de fecha 24 de julio de 2007, cuyo contenido se da por reproducido a efectos de no ser reiterativos.*

*Finalmente, por afectar a la CN-340, se ha de tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, en cuya virtud si transcurrido el plazo previsto para la emisión del informe por la Unidad de Carreteras del Estado en Málaga del Ministerio de Fomento (que es de un mes desde la recepción del Instrumento de Planeamiento), y un mes más, éste no hubiese sido evacuado en tiempo y forma, podrá entenderse que existe conformidad con el Proyecto remitido en su día.*

*Coherente con lo expuesto, es posible, si así se considera oportuno, desde el punto de vista legal, proceder a la aprobación definitiva del Estudio De Detalle, correspondiendo, en caso de así considerarse, su aprobación al Ayuntamiento Pleno por mayoría simple de los presentes, conforme a lo dispuesto en los artículos 22.2.c) y 47.1 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, pudiéndose adoptar el siguiente ACUERDO:*



1º.- Aceptar el desistimiento presentado por Andalucía Este Residencial, S.L. a la tramitación del Texto Refundido de Estudio de Detalle de la UE C-13 Pradomarina I del PGOU de Mijas, conforme a documentación técnica elaborada por D. Roberto Barrios Pérez y Dª Elisa M. Pilar Cepedano Beteta y visada el 25/02/2008.

2º.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la UE C-13 Pradomarina I del PGOU de Mijas formulado por Andalucía Este Residencial, S.L., aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de febrero de 2006 conforme a documentación técnica y complementaria elaborada por D. Roberto Barrios Pérez y Dª Elisa M. Pilar Cepedano Beteta y visada el 26 y 31 de mayo de 2005, con desestimación de las alegaciones formuladas al mismo durante su información pública.

3º.- Notificar el presente acuerdo a cuantos aparecen como interesados en el expediente y dar traslado del mismo a la Unidad de Carreteras.

Salvo mejor parecer."

VI.- Con posterioridad a dicho informe y con anterioridad a que por el Ayuntamiento Pleno se adoptase la resolución que se considerase procedente, se ha incorporado al expediente informe de la Unidad de Carreteras del Estado de fecha 21 de abril de 2008, registrado de entrada en este Ayuntamiento el 29/04/2008 bajo el número R.E. 13.795, en el que se manifiesta básicamente lo siguiente:

"... en los planos presentados no se detallan las conexiones de aguas fecales pluviales que se proyectan realizar dentro de la zona de dominio público expropiado por la carretera, motivo por el cual habrá que definir en el presente Estudio qué afecciones producirán dichos servicios urbanísticos sobre el mencionado dominio público.

A la vista de lo anterior, ésta jefatura informa desfavorablemente el presente Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución C-13 "Prado Marina" de este término municipal"

VII.- En relación con el citado informe, por el interesado en fecha 11 de junio de 2008, se presenta escrito R.E. 19562, en el que se manifiesta que la cuestión relativa a las conexiones de saneamiento constituye una observación sobre una posible alternativa apuntada en el Estudio de Detalle, pero que en todo caso cualquier cuestión atinente al mismo habrá de suscitarse en momento posterior a la tramitación del Estudio de Detalle. A dicho escrito se acompaña Texto Refundido sin visar que según manifiesta el promotor refunde toda la documentación aprobada inicialmente en fecha 17 de febrero de 2006.

6



VIII.- En relación con el informe de la Demarcación de Carreteras y con el nuevo Texto Refundido presentado por el interesado en escrito R.E. 19.562, por la Oficina Técnica se emite nuevo informe en fecha 22 de julio de 2008 en el que tras indicar que (se ha eliminado en el presente texto refundido la franja de dominio público que se grafiaba en el anterior refundido,) y que, aún cuando el informe de la Demarcación de Carreteras, que pudiera ser extemporáneo, no hace referencia al dominio público aunque sí a las conexiones de saneamiento que se proyectan realizar dentro del citado dominio, lo cierto es que en el ámbito de la Unidad existe un dominio público el cual deberá reflejarse en la documentación y contar con informe favorable del organismo de que depende.


Más allá de las anteriores previsiones, el informe de la Oficina Técnica Municipal no contiene pronunciamiento alguno respecto de las previsiones de ordenación contenidas en el nuevo Texto Refundido presentado, desconociéndose en estos momentos, si este refundido coincide con la documentación expuesta al público, la cual fue informada favorablemente.

En la misma línea, el informe del Departamento de Urbanismo de fecha 7 de agosto de 2008, propone remitir el último Texto Refundido del Estudio de Detalle visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con fecha 09/06/2008, a la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Orienta, a fin de obtener el correspondiente informe.

#### **Consideraciones Jurídicas**

**Primera.-** Conforme al artículo 7.1.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), los Estudios de Detalle son instrumentos de planeamiento de desarrollo, que tienen por objeto, ex artículo 15 de la LOUA, completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido. El procedimiento para su aprobación se regula en el artículo 32 de la LOUA el cual exige, en la regla segunda de su apartado 1, el requerimiento de informes dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, y establece que éstos deberán ser emitidos en los plazos que establezca su regulación específica.

**Segunda.-** El artículo 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y Caminos del Estado, establece que los instrumentos de planeamiento después de su aprobación inicial y que afectan a carreteras estatales deberán remitirse al Ministerio correspondiente para que emita en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime convenientes; así como que, si transcurrido dicho plazo y un mes más, no se hubiere evacuado el informe citado por el referido departamento, se entenderá su conformidad con el mismo.





VIII.- En relación con el informe de la Demarcación de Carreteras y con el nuevo Texto Refundido presentado por el interesado en escrito R.E. 19.562, por la Oficina Técnica se emite nuevo informe en fecha 22 de julio de 2008 en el que tras indicar que (se ha eliminado en el presente texto refundido la franja de dominio público que se grafiaba en el anterior refundido,) y que, aún cuando el informe de la Demarcación de Carreteras, que pudiera ser extemporáneo, no hace referencia al dominio público aunque sí a las conexiones de saneamiento que se proyectan realizar dentro del citado dominio, lo cierto es que en el ámbito de la Unidad existe un dominio público el cual deberá reflejarse en la documentación y contar con informe favorable del organismo de que depende.

Más allá de las anteriores previsiones, el informe de la Oficina Técnica Municipal no contiene pronunciamiento alguno respecto de las previsiones de ordenación contenidas en el nuevo Texto Refundido presentado, desconociéndose en estos momentos, si este refundido coincide con la documentación expuesta al público, la cual fue informada favorablemente.

En la misma línea, el informe del Departamento de Urbanismo de fecha 7 de agosto de 2008, propone remitir el último Texto Refundido del Estudio de Detalle visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con fecha 09/06/2008, a la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Orienta, a fin de obtener el correspondiente informe.

#### Consideraciones Jurídicas

**Primera.-** Conforme al artículo 7.1.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), los Estudios de Detalle son instrumentos de planeamiento de desarrollo, que tienen por objeto, ex artículo 15 de la LOUA, completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido. El procedimiento para su aprobación se regula en el artículo 32 de la LOUA el cual exige, en la regla segunda de su apartado 1, el requerimiento de informes dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, y establece que éstos deberán ser emitidos en los plazos que establezca su regulación específica.

**Segunda.-** El artículo 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y Caminos del Estado, establece que los instrumentos de planeamiento después de su aprobación inicial y que afectan a carreteras estatales deberán remitirse al Ministerio correspondiente para que emita en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime convenientes; así como que, si transcurrido dicho plazo y un mes más, no se hubiere evacuado el informe citado por el referido departamento, se entenderá su conformidad con el mismo.



A su vez, el artículo 83.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común, en relación con la evacuación de informes en el seno del procedimiento administrativo, establece:

*"Si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas, y transcurriera el plazo sin que aquél se hubiera evacuado, se podrán proseguir las actuaciones.*

***El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución".***

Este último precepto fue introducido según se recoge en la propia Exposición de Motivos de la Ley a fin de dar un tratamiento específico al supuesto cada vez más frecuente de emisión de informes por una Administración distinta de la que tramita el procedimiento, previendo que su no evacuación no paralizará necesariamente el procedimiento, a fin de evitar que la inactividad de una administración redunde en perjuicio de los interesados. Dicha previsión es además coherente con los principios generales de cooperación y colaboración que han de regir las relaciones de las Administraciones públicas, y especialmente con los criterios de eficiencia y servicio al ciudadano que ha de regir la actuación de éstas, y que se consagra en el artículo 3 de la propia Ley 30/92.

**Tercera.-** Por otro lado, el artículo 4 de la Ley 30/92, al regular las relaciones de las administraciones públicas establece que éstas deben actuar y relacionarse de acuerdo con el principio de lealtad institucional, y en consecuencia deberán:

- a) respetar el ejercicio legítimo por las otras administraciones de sus competencias; y
- b) ponderar, en el ejercicio de las competencias propias, la totalidad de los intereses públicos implicados y, en concreto, aquellos cuya gestión encomendada a las otras Administraciones.

**Cuarta.-** Ordenando lo expuesto anteriormente, habida cuenta que en el presente caso, la solicitud del informe correspondiente tuvo lugar en fecha 6 de agosto de 2007, y una vez evacuado, se recibe en este Ayuntamiento en fecha 29 de abril de 2008, según consta en el expediente, y se manifiesta en los antecedentes tercero y sexto de este escrito, resulta evidente que el mismo fue emitido transcurrido en exceso el plazo legalmente previsto incorporándose al expediente con posterioridad a la emisión de los informes de esta Asesoría Jurídica emitidos en fechas 24/07/2007 y 25/04/2008, en los que ya se proponía la aprobación definitiva del Estudio de Detalle aprobado inicialmente.

6



Es por ello que el mismo, conforme al artículo 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y Caminos del Estado, ha debido ser entendido de conformidad y, en todo caso, que incluso una vez emitido fuera de plazo, puede no ser tenido en cuenta a la hora de adoptarse la resolución definitiva, conforme a lo manifestado en el citado artículo 83.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

**Quinta.-** No obstante lo anterior, se ha de llevar a cabo asimismo una ponderación de los intereses públicos tutelados por la Administración Estatal de Carreteras y por este Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, debiéndose procurar la adopción de un acuerdo que con pleno respeto a las previsiones legales salvaguarde, en la medida de lo posible, dichos intereses conjugando la salvaguarda de los mismos con los de los particulares.

En este orden de cosas, a juicio de esta Asesoría Jurídica se plantean dos posibles soluciones alternativas al expediente:

**I.- Dejar sin efecto lo actuado y en consecuencia:**

Requerir la presentación de un nuevo documento (Texto Refundido) donde se contemple el dominio público así como las afecciones que de las eventuales conexiones de aguas fecales y pluviales pudieran tener sobre el mismo siendo remitido a la Administración tutelante para informe sectorial, tal y como se indica en los informes técnicos y del Departamento de Urbanismo que obra en el expediente, salvo que se considere suficiente, a tal efecto, el Texto Refundido obrante en el expediente, visado el 25/02/2008 y elaborado conforme a documentación técnica de D. Roberto Barrios Pérez y D<sup>a</sup> Elisa M. Pilar Cepedano Beteta, continuando posteriormente, como proceda, la tramitación del expediente.

**II.-** Concluir definitivamente el expediente salvaguardando todos los intereses implicados, y a tal efecto adoptando acuerdo del siguiente tenor:

1º.- Aceptar el desistimiento presentado por Andalucía Este Residencial, S.L. a la tramitación del Texto Refundido de Estudio de Detalle de la UE C-13 Pradomarina I del PGOU de Mijas, conforme a documentación técnica elaborada por D. Roberto Barrios Pérez y D<sup>a</sup> Elisa M. Pilar Cepedano Beteta y visada el 25/02/2008, en base a las manifestaciones contenidas en el informe de esta Asesoría Jurídica de fecha 25/04/2008 que han sido transcritas al antecedente quinto del presente informe.

2º.- Desestimar las alegaciones formuladas al mismo durante su información pública por D. Salvador Jaime Guerrero (escrito RE 15.762, de fecha 12.04.06, D. Ricardo Werner Benjumea en nombre propio y en representación de los Sres. Werner Benjumea y D<sup>a</sup> Francisca Benjumea Du Bois (RE 7.518 de fecha 27.02.07) y D<sup>a</sup> Rosa Werner Heredia en nombre propio y en representación de D<sup>a</sup> Teresa y D<sup>a</sup> Carmen Werner Heredia (RE 9.885 de fecha 12.03.07), por las razones contenidas en anterior informe de esta Asesoría Jurídica de fecha

16



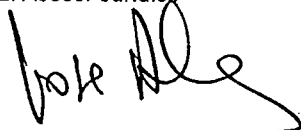
24/07/2007, y que ha sido objeto de transcripción al antecedente segundo apartado tercero del presente informe, sin perjuicio de que por los mismos se puedan hacer valer sus derechos por los procedimientos legalmente establecidos en fase de ejecución del planeamiento con ocasión del correspondiente instrumento de equidistribución

3º.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la UE C-13 Pradomarina I del PGOU de Mijas formulado por Andalucía Este Residencial, S.L., conforme a la documentación técnica y complementaria elaborada en su día por D. Roberto Barrios Pérez y Dª Elisa M. Pilar Cepedano Beteta y visada el 26 y 31 de mayo de 2005 y que fue objeto de aprobación inicial por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de febrero de 2006, con indicación expresa de que tanto el dominio público afectado, como las conexiones definitivas de cuantos servicios urbanísticos se prevean realizar, en su caso, sobre éste deberán reflejarse específicamente en los correspondientes instrumentos de ejecución (Proyecto de Reparcelación y de Urbanización) y los cuales deberán ser informados por la Demarcación de Carreteras del Estado, así como que, en todo caso, la edificabilidad que pudiera corresponder al dominio público ni podrá ser atribuida a los particulares, ni la superficie correspondiente a dicho dominio público podrá ser tenida en cuenta para la determinación de la edificabilidad global de la Unidad.

Todo ello, sin perjuicio de que la documentación técnica redactada por D. Roberto Barrios Pérez y Dª Elisa M. Pilar Cepedano Beteta y visada el 09/06/2008 y que fue presentada por la mercantil Andalucía Este Residencial, S.L., como nuevo Texto Refundido, bajo escrito R.E. 19.562/08 en fecha 11/06/2008 pueda servir, en su caso y como proceda, como Texto Refundido de la aprobada definitivamente.

5º.- Notificar el presente acuerdo a cuantos aparecen como interesados en el expediente y dar traslado del mismo a la Unidad de Carreteras.

Salvo mejor parecer.  
Mijas a 21 de agosto de 2008.  
El Asesor Jurídico



Fdo.: José Almenara Caro.

**Visto** el dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa Permanente General, de fecha 22 de septiembre de 2008, **con cuatro votos a favor (del PSOE) y cuatro abstenciones (tres del PP y una del Sr. Sánchez Peña):**


El Ayuntamiento Pleno adoptó, **por unanimidad, con veinticuatro votos a favor (trece del PSOE, diez del PP y uno del Sr. Sánchez Peña),** el siguiente acuerdo:

**PRIMERO:** Aceptar el desistimiento presentado por Andalucía Este Residencial, S.L., a la tramitación del Texto Refundido de Estudio de Detalle de la UE C-13 Pradomarina I del PGOU de Mijas, conforme a documentación técnica elaborada por D. Roberto Barrios Pérez y D<sup>a</sup> Elisa M. Pilar Cepedano Beteta y visada el 25/02/2008, en base a las manifestaciones contenidas en el informe de la Asesoría Jurídica de fecha 25/04/2008 que han sido transcritas al antecedente quinto del mencionado informe.

**SEGUNDO:** Desestimar las alegaciones formuladas al mismo durante su información pública por D. Salvador Jaime Guerrero (escrito RE 15.762, de fecha 12.04.06, D. Ricardo Werner Benjumea Du Bois (RE 7.518 de fecha 27.02.07) y D<sup>a</sup> Rosa Werner Heredia en nombre propio y en representación de D<sup>a</sup> Teresa y D<sup>a</sup> Carmen Werner Heredia (RE 9.885 de fecha 12.03.07), por las razones contenidas en el informe de la Asesoría Jurídica de fecha 24/07/2007. y que ha sido objeto de transcripción al antecedente segundo apartado tercero de mencionado informe, sin perjuicio de que por los mismos se puedan hacer valer sus derechos por los procedimientos legalmente establecidos en fase de ejecución del planeamiento con ocasión del correspondiente instrumento de equidistribución.


**TERCERO:** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la UE C-13 Pradomarina I del PGOU de Mijas formulado por Andalucía Este Residencial, S.L., conforme a la documentación técnica y complementaria elaborada en su día por D. Roberto Barrios Pérez y D<sup>a</sup> Elisa M. Pilar Cepedano Beteta y visada el 26 y 31 de mayo de 2005 y que fue objeto de aprobación inicial por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de febrero de 2006, con indicación expresa de que tanto el dominio público afectado, como las conexiones definitivas de cuantos servicios urbanísticos se prevean realizar, en su caso, sobre éste deberán reflejarse específicamente en los correspondientes instrumentos de ejecución (Proyecto de reparcelación y de Urbanización) y los cuales deberán ser informados por la Demarcación de Carreteras del Estado, así como que, en todo caso, la edificabilidad que pudiera corresponder al dominio público ni podrá ser atribuida a los particulares, ni la superficie correspondiente a dicho dominio público podrá ser tenida en cuenta para la determinación de la edificabilidad global de la Unidad.

Y para que así conste en el expediente de su razón, con la salvedad que determina el artículo 206 del Real Decreto 2.568/86, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, expido la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde de este Ayuntamiento, en Mijas, a siete de noviembre de dos mil ocho.



Vº Bº  
EL ALCALDE

Fdo.: Antonio Sánchez Pacheco



EL SECRETARIO GENERAL,  
SECRETARIA

Fdo.: José Manuel Páez López