

**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 **veintinueve de enero de dos mil ocho** figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

**PUNTO 2º.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARCELA EN U.E. S-19 "PARAJE CRUZ DE LA PIZARRA".**

**Visto** el informe emitido por el Arquitecto Técnico Responsable del Área de Planeamiento y Gestión, D. Antonio J. Rojas Pinteño, con el visto bueno del Arquitecto Municipal, D<sup>a</sup>. Ana Mesa Lara, de fecha 24 de septiembre de 2007, cuyo tenor literal es como sigue:



01 OCT 2007

**OFICINA TECNICA**  
PLANEAMIENTO Y GESTION

**ASUNTO:** Planeamiento

**Nº EXPTE:** 29.321/07

**MOTIVACION DEL INFORME:** Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de parcela en la UE-S19 "Huerta Alta".

**SOLICITANTE:** D. Francisco Javier Gómez Espinar.

Se presenta por el interesado Texto Refundido del Estudio de Detalle de parcela en la UE-S19 "Huerta Alta". Analizado dicho Texto Refundido se comprueba que el mismo recoge la documentación complementaria que se ha ido incorporando al expediente con motivo de los informes técnicos emitidos con anterioridad.

Este Estudio de Detalle fue aprobado inicialmente en Junta de Gobierno Local de fecha 27/4/07 y según consta en el Certificado de la Secretaria General Accidental del Ayuntamiento de fecha 13/9/07, no se han producido alegaciones al mismo durante el periodo de exposición pública.

En este Estudio de Detalle se prevé la cesión de 184,46 m<sup>2</sup> destinada a zona verde pública según el expediente de alineaciones tramitado. No se han de realizar cesiones para viales públicos, ni parcela de cesión de aprovechamiento.


Mijas, a 24 de septiembre de 2007

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 el Arquitecto Municipal, D<sup>a</sup>. Ana Mesa Lara, de fecha 27 de septiembre de 2007, cuyo tenor literal es como sigue:



Recibido en Urbanismo

01 OCT 2007

**ASUNTO:** Planeamiento

**Nº EXPTE:** 29.321/07

**MOTIVACION DEL INFORME:** Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de parcela en la UE-S19 "Huerta Alta".

**SOLICITANTE:** D. Francisco Javier Gómez Espinar.

Se trata del Estudio de Detalle para ordenación de volumen de una parcela situada en una Unidad de Ejecución tipo 5.

Visto el informe del Aparejador Municipal de fecha 24 de Septiembre de 2.007, procede la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Previamente se deberá realizar la cesión de 184,46 m2 destinada a zona verde pública, según el expediente de alineaciones tramitado.

Mijas, a 27 de Septiembre de 2.007.  
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. Ana Mesa Lara.

**Visto** el informe de fecha 05 de octubre de 2007 emitido por la Jefa del Departamento de Urbanismo, D<sup>a</sup>. María de la Peña Ortíz Alarcón, con la conformidad del Jefe de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Mijas, D. José Almenara Caro, con fecha 22 de octubre de 2007, cuyo tenor literal es como sigue:



(MÁLAGA)

INFORME DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN LA U.E. S-19 "HUERTA ALTA", PARAJE CRUZ DE LA PIZARRA, PROMOVIDO POR LA SOCIEDAD PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES DANCON, S.L.

En cumplimiento de lo preceptuado en la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía 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:

1.- El presente Estudio de Detalle fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local con fecha 27 de abril de 2.007, sometiéndose al trámite de información pública mediante anuncios insertos en el B.O.P. núm. 101, de 25.05.07 y Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento, así como en el diario Sur de fecha 19.05.07, no habiéndose formulado alegaciones durante el período de información pública, según se acredita con certificación expedida por la Secretaría General unida al expediente.

2.- Mediante escrito con Registro de Entrada núm. 29.321, de fecha 18.07.07, el promotor presenta el Texto Refundido del Estudio de Detalle, según lo requerido en el primer punto del acuerdo sobre la aprobación inicial.

3.- Por el Sr. Arquitecto Técnico Responsable del Área de Planeamiento y Gestión, con fecha 24.09.07, se ha emitido informe favorable para la aprobación definitiva, indicando que no se han de realizar cesiones para viales públicos, ni parcela de cesión de aprovechamiento.

4.- Por la Sra. Arquitecta Municipal, con fecha 27.09.07, se ha emitido informe proponiendo la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, debiendo previamente ceder los 184,46 m<sup>2</sup> a zona verde pública.

Visto que con fecha 14.06.07 (Registro de Salida núm. 12.760, de 13.06.07) se remitió copia del expediente a la Unidad de Carretera de Málaga para la emisión de informe en relación con las actuaciones previstas en la zona de afección de la carretera A-368, y aún no se ha emitido el correspondiente informe, habiéndose cumplido con creces lo previsto en el artículo 31.2.C) de la LOUA, que es de un mes, podría aprobarse definitivamente el citado Estudio de Detalle.

Visto que a tenor de lo establecido en el artículo 22.c) de la Ley 57/2.003, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, corresponde al Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva, procedería:



(MALAGA)

Primero.- Aprobar Definitivamente el Estudio de Detalle de Parcela en la U.E. S-19 "Huerta Alta", Paraje Cruz de la Pizarra, promovido por D. Per Sandager Holm, en representación de Promociones y Construcciones Dancon, S.L.

Segundo.- Antes de la concesión de licencias de obras, el promotor deberá ceder los 184,46 m<sup>2</sup> destinados a zona verde pública.

Tercero.- El acuerdo de aprobación definitiva deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 41 de la LOUA, haciéndose constar que el citado Estudio de Detalle figura en el Registro correspondiente con el número 480.

No obstante, la Asesoría Jurídica estimará lo más conveniente.

Mijas a 5 de octubre de 2.007  
La Jefa de Servicio

*Colaborar  
22-10-2007  
Jefe*

Fdo.: María de la Peña Ortiz Alarcón

**Visto** el informe emitido por el Sr. Secretario General, D. José Manuel Páez López, de fecha 24 de octubre de 2007, cuyo tenor literal es como sigue:



### Informe de Secretaría

Es objeto del presente informe el Estudio de Detalle de la U.E S-19. El citado Estudio de Detalle, se refiere a una parcela dentro de la Unidad de Ejecución UE S-19.

Según el Plan General de Mijas del año 1999, actualmente vigente, la U.E S-19, denominada "Huerta Alta", es una unidad de ejecución de suelo urbano, de tipo 5, con una superficie de 96.200 m<sup>2</sup>, edificabilidad de 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, con Ordenanzas AIS-3 y AIS-4, sin obligación de cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento medio, y con cesiones obligatorias y gratuitas de 8.850 m<sup>2</sup> de zona verde y 7.700 m<sup>2</sup> de viario.

**Nota: Los datos expuestos se extraen de la ficha que consta en la Secretaría General, carentes del sello de aprobación definitiva del Plan General. Por ello, aprovechando la ocasión, insto la entrega a la Secretaría General de un Texto Refundido del vigente Plan General, donde conste de forma inequívoca el texto del Plan General aprobado en el año 1999, con las fichas de los diferentes sectores y unidades de ejecución, así como las posteriores modificaciones de las que ha sido objeto el mismo, aprobadas por el propio Ayuntamiento o por la Junta de Andalucía.**

La unidad de ejecución U.E S-19, como indica el artículo 23 del Plan General, es una unidad de ejecución en suelo urbano. Por ello, o bien la ordenación del suelo está lo suficientemente detallada como para no precisar de un trámite ordenador previo, siendo suficiente el Plan General, o en caso contrario, se precisaría la aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle (con la vigente legislación urbanística, la figura de planeamiento precisa sería la de Plan Parcial).

Por tanto, el presupuesto previo para el desarrollo de la unidad de ejecución U.E S-19 es la existencia de un instrumento de planeamiento que la ordene suficientemente, incluyendo dentro de esa ordenación detallada la fijación de las parcelas lucrativas y la edificabilidad correspondiente a cada una de ellas, de forma tal, que la suma total no rebase la edificabilidad permitida por el Plan General para la unidad de ejecución UE S-19 (38.480 metros cuadrados de techo), sin que esta obligación se vea enervada por tratarse de unidades de ejecución de tipo 5.

En los informes obrantes en el presente expediente no se indica si el Plan General ha descendido a la ordenación pormenorizada de esta unidad de ejecución



o por el contrario se ha aprobado un instrumento de planeamiento de desarrollo en el que se efectúe dicha ordenación pormenorizada.

Por otro lado, además de la ordenación de esta unidad de ejecución, se precisa la aprobación del correspondiente instrumento equidistributivo, en cuya virtud se proceda a la justa y equitativa distribución de beneficios y cargas, sirviendo igualmente el Proyecto de Reparcelación como instrumento para la inscripción en el Registro de la Propiedad, a nombre del Ayuntamiento, de las zonas verdes y viales de cesión obligatoria y gratuita, sin que esta obligación se vea enervada por tratarse de una unidad de ejecución de tipo 5. En los informes obrantes en el expediente no se indica que haya acaecido la aprobación del instrumento equidistributivo.

Por todo lo expuesto, a juicio de quien suscribe, no procede la aprobación del citado Estudio de Detalle. No obstante, la Corporación decidirá con su superior criterio.

Mijas, a 24 de octubre de 2007.

El Secretario General

Fdo. José Manuel Páez López



**Visto** el informe emitido por el Jefe de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Mijas, D. José Almenara Caro, de fecha 21 de enero de 2008, cuyo tenor literal es como sigue:

Recibido en Urbanismo

22 ENE 2008

**Asunto:**

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la parcela U.E. S-19 "Huerta Alta", Paraje Cruz de la Pizarra, promovido por D. Per Sandager Holm, en representación de Dancon, S.L.

**Informe:**

Se solicita de esta Asesoría Jurídica por el Sr. Teniente de Alcalde, Concejal de Urbanismo, informe aclaratorio del conforme de esta Asesoría Jurídica de fecha 22/10/2007, al informe del Departamento de Urbanismo de fecha 05/10/2007.

En el citado informe, por el Departamento de Urbanismo, a la vista de los informes favorables de la Oficina Técnica Municipal, básicamente, se proponía la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de Parcela en la UE S-19 "Huerta Alta", Paraje Cruz de la Pizarra, (aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local el 27 de abril de 2007, y respecto del cual no se habían formulado alegaciones tras haber sido sometido a información pública) y se indicaba que con carácter previo a la concesión de licencias de obras deberán cederse los 184,46 m2 destinados a zona verde pública.

Esta Asesoría Jurídica conformó, en aras del principio de economía procedimental, el citado informe por considerarlo básica y generalmente ajustado a derecho, y, particularmente, por las siguientes razones:

El Estudio de Detalle informado pretende la ordenación pormenorizada de dos parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución U.E. S-19, calificada por el PGOU vigente, de tipo 5.

Dicha Unidad de Ejecución tiene prevista su ordenación en el PGOU, estableciendo una tipología de AIS-3 por lo que será de aplicación la Ordenanza correspondiente a la misma, y en particular los artículos 227 y siguientes del PGOU.

En este orden de cosas, como se recoge en el Estudio de Detalle se pretende ordenar el ámbito afectado por el mismo (que no abarca a la totalidad de la UE) de manera que se puedan desarrollar viviendas unifamiliares adosadas, tipología compatible con la primera; siendo para ello preciso la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, tal y como establece el artículo 229.4.b) del PGOU vigente. Consecuente con lo expuesto se ha

g

considerado procedente el Estudio de Detalle como instrumento de Planeamiento idóneo, en virtud de lo establecido en el artículo del PGOU anteriormente citado, así como en el artículo 15 de la LOUA, al establecer la idoneidad del Estudio de Detalle en Suelo Urbano para la regulación de ámbitos reducidos de éste.

Del mismo modo, al tratarse de una Unidad de Actuación de tipo 5, se ha considerado de aplicación lo dispuesto en el artículo 23 del PGOU, que no exige la equidistribución previa para la edificación, salvo las dotaciones previstas en el planeamiento, (en este caso las zonas verdes grafiadas) considerándose que éstas pueden ser cedidas con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia de edificación, al ser ello un presupuesto de ejecución tal y como establece la LOUA.

Es más, el PGOU vigente, en el artículo 23.2.c) manifiesta que las Unidades de Ejecución de tipo 5 es posible otorgar licencia de edificación cuando la finca en cuestión disponga de los servicios urbanísticos, incluso su conexión con los servicios generales de infraestructuras, o garantice su ejecución simultánea.

Por las razones expuestas, se prestó conformidad al informe propuesta del Departamento de Urbanismo y en aras de una agilidad procedimental.

Mijas a 21 de enero de 2008.  
El Jefe de la Asesoría Jurídica.



Fdo. José Almenara Caro.

**Visto** el dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa Permanente General, de fecha 24 de enero de 2008, **con cuatro votos a favor (del PSOE) y tres abstenciones (del PP).**

El Ayuntamiento Pleno adoptó, **con catorce votos a favor (del PSOE) y once votos en contra (del PP),** el siguiente acuerdo:

**PRIMERO:** Aprobar Definitivamente el Estudio de Detalle de Parcela en la U.E. S-19 "Huerta Alta", Paraje de la Cruz de la Pizarra, promovido por D. Per Sandager Holm, en representación de Promociones y Construcciones Dancon, S.L.



**SEGUNDO:** Antes de la concesión de licencias de obras, el promotor deberá ceder los 184, 46 m2 destinados a zona verde pública.

**TERCERO:** El acuerdo de aprobación definitiva deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 41 de la LOUA, haciéndose constar que el citado Estudio de Detalle figura en el Registro correspondiente con el número 480.

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 seis de enero de dos mil ocho.

Vº Bº

**EL ALCALDE,**

(P.D. Decreto 23-07-07)



Fdo.: Juan Jesús Cruz Criado  
Teniente de Alcalde.

**EL SECRETARIO GENERAL,**



Fdo.: José Manuel Páez López