



MARIA DE LA PEÑA ORTÍZ ALARCÓN, SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL DEL EXMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS, MALAGA

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

PUNTO 12º.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN R-2-3-4.

Visto el acuerdo de aprobación inicial, adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de marzo de 2006.

Visto el acuerdo de aprobación provisional, adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de octubre de 2006.

Visto el informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, con el siguiente tenor literal:

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Delegación Provincial de Málaga

Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fecha: 15/01/07

Su referencia: PE de la UE-R-2-3-4

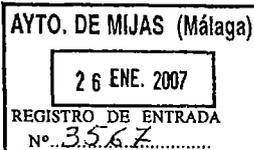
"Parque Las Lagunillas II".

Nuestra referencia: S°PU/SFP/JFC

Asunto: MI-186. Completar expediente.

Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de

MIJAS



Recibido el expediente de referencia al margen, y a la vista de la valoración realizada por el técnico del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de esta Delegación Provincial, de conformidad con lo previsto en el art. 76 de la Ley 30/1.992, de 26 de Noviembre, se le requiere a fin de aportar la siguiente documentación y completar el expediente, previamente a que se emita informe técnico:

- El Plan Especial presentado no se ajusta a las determinaciones sobre ordenación que prescribe la LOUA en su artículo 17.
- Excede edificabilidad máxima
- No indica número de viviendas
- Incumple con las reservas para dotaciones
- Indica el número de plazas públicas de aparcamiento pero no el número de plazas de aparcamiento privado para completar las reservas para dotaciones de forma que la asignación de éstos no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2t.

Se le significa que hasta tanto no se aporte la citada documentación y se complete el expediente, no procede evacuar informe preceptivo por esta Delegación. Todo ello, a tenor de lo previsto en el art. 31.2.C de la Ley 7/2002 de 11 de diciembre de 2002 de la Comunidad Autónoma de Andalucía

EL DELEGADO PROVINCIAL
P.E (D/21/85 de 5 de febrero)
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Manuél Díaz Villena.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Responsable del Área de Planeamiento y Gestión, D. Antonio J. Rojas Pinteño, con la conformidad de la Arquitecta Municipal, D^a Ana Mesa Lara, de fecha 6 de febrero de 2007, con el siguiente tenor literal:

ASUNTO: Planeamiento

Nº EXPTE: 3.567

MOTIVACION DEL INFORME: Texto Refundido del Plan Especial de la Unidad de Ejecución R2-3-4 "Parque de Las Lagunas II". Las Lagunas.

SOLICITANTE: D. Rafael Escassi Gil

Los parámetros urbanísticos y los criterios de ordenación de este Plan Especial cumplen con las determinaciones de la Modificación de Elementos del P.G.O.U. en las Unidades de Ejecución R-1, R-2, R-3 y R4, aprobada definitivamente en la C.P.O.T.U. con fecha 14/12/04.

Por cumplimiento de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta Modificación de Elementos continuó su tramitación hasta su aprobación definitiva. En ella se especifican tanto la edificabilidad máxima, la ordenación como las superficies mínimas de equipamiento y zonas verdes, que no cumplen con el Artº 17 de la LOUA.

Ahora, en la comunicación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía se requiere para que se justifique el cumplimiento del Artº 17 de la LOUA en el antes citado Plan Especial.

Mijas, a 06 de febrero de 2007

El Arquitecto Técnico Responsable del
Area de Planeamiento y Gestión



Fdo.: Antonio J. Rojas Pinteño



Visto el informe de fecha 5 de marzo de 2007, emitido por el Jefe de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Mijas, D. José Almenara Caro, con el siguiente tenor literal:

Asunto:

PLAN ESPECIAL DE LA U.E. R-2-3-4 DE LAS LAGUNAS. Escrito de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, R.E. 3.567 de 26-01-2007.

Informe:

ANTECEDENTES:

I.- Por el Ayuntamiento de Mijas se inició tramitación de expediente para Modificación Puntual de Elementos del PGOU, zona de Las Lagunas UE R-2, UE R-3 y UE R-4.

Remitido el Expediente en el momento procedimental oportuno a la Delegación Provincial de la COPT de la Junta de Andalucía en Málaga, se realizaron por este Organismo diversas observaciones, lo que dio lugar a la elaboración de un Texto Refundido comprensivo de la Modificación pretendida y de la subsanación de los extremos manifestados por el Organismo Autónómico; documentación técnica elaborada por Narval y Tales-Ur S.C. en fecha 17-12-2002, que fue objeto de Aprobación Provisional por el Ayuntamiento en fecha 30-09-2002 y la Aprobación Definitiva por la CPOTU en fecha 14-12-04, aprobación que fue objeto de publicación en el BOP de Málaga nº 27 de fecha 9-02-2005.

II.- En la Memoria de la Modificación de Elementos citada, se dice:

"El largo periodo de tramitación que sufrió el Plan General de Ordenación Urbana de Mijas y el hecho de que sus determinaciones gráficas fueron establecidas sobre una cartografía realizada hace más de trece años ha generado enormes dificultades para el control de su desarrollo por el Ayuntamiento.

Estas dificultades han sido especialmente graves en la zona de Las Lagunas por lo que el Ayuntamiento solicitó la colaboración de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía para encauzar el desarrollo del PGOU en esta zona del municipio con garantías de eficacia.

En respuesta a dicha solicitud, la EPSA contrató en julio de 2000 la redacción de un Estudio de Viabilidad para el desarrollo urbanístico de 14 ámbitos de planeamiento delimitados por el PGOU en la zona de Las Lagunas con el objetivo de contrastar sus posibilidades de desarrollo. Los ámbitos estudiados fueron siete Sectores de suelo urbanizable programado (SUP L-1, SUP L-2, SUP L-3, SUP L-6, SUP L-7, SUP L-13 y SUP R-7) y siete Unidades de Ejecución en suelo urbano (UE L-2, UE L-12, UE L-15, UE L-18, UE R-2, UE R-3 y UE R-4) que abarcaban unas 165 Ha. de superficie.

6



Descartada la conveniencia de actuar sobre las Unidades de Ejecución UE L-2 y UE L-12 por el grado de consolidación que presentaban, entre enero y marzo de 2001 se produjeron otros tres documentos en los que se planteaban distintas propuestas de ordenación de los doce ámbitos restantes con el objetivo de profundizar en el análisis de las posibilidades de su desarrollo.

Como resultado de esos trabajos el Ayuntamiento de Mijas y la EPSA alcanzaron un Acuerdo de colaboración para el desarrollo del PGOU en la zona de Las Lagunas en el que el Ayuntamiento de Mijas se comprometió a promover las necesarias modificaciones del PGOU que, de acuerdo con las conclusiones de los estudios previos realizados, aseguren la coherencia y viabilidad de su desarrollo.

El Ayuntamiento Pleno aprobó inicialmente esta "Modificación de elementos del PGOU de Mijas en la zona de Las Lagunas", en sesión de 10 de agosto de 2001 y la aprobó provisionalmente en sesión de 11 de enero de 2002".

III.- También, en el subapartado 1.2, rúbrica "Descripción de las modificaciones ", punto 2 del apartado 1, rúbrica "Memoria Informativa" de la documentación citada se contiene, en relación con las modificaciones pretendidas, que una de ellas es la de

"Establecer una ordenación indicativa para el ámbito de la UE R-2-3-4 cuyo desarrollo deberá producirse mediante un Plan Especial (y no mediante Estudio de Detalle como permite el PGOU vigente), para ampliar las posibilidades de localización de equipamientos y zonas verdes sin necesidad de nuevas modificaciones del PGOU".

(Lo resaltado corresponde al informante).

A su vez, en el apartado 2.2. de la "Memoria Justificativa", se contiene que la modificación supone una ordenación del nuevo sector que a su vez puede ser modificada por Plan Especial siempre que facilite una disposición más coherente y funcional de la cesión en las dotaciones.

Finalmente, en la Ficha de Características del nuevo Sector se dice que el Suelo tiene la clasificación de URBANO, estableciéndose como Instrumento de Desarrollo, un Plan Especial que...

"... podrá variar la localización de las zonas verdes, equipamientos y suelo con aprovechamientos lucrativo, así como reajustar, las condiciones de las ordenanzas aplicables (altura, ocupación, edificabilidad, etc.) sin que ello implique modificación del PGOU. Asimismo el Plan Especial podrá

↳



subdividir el ámbito en Unidades de Ejecución a los efectos de su desarrollo”.

De lo expuesto, hasta ahora se deduce que la Modificación de Elementos se aprobó:

- Conteniendo una Ordenación detallada y pormenorizada del ámbito, clasificando además a este como Suelo Urbano en fecha 10 de Agosto de 2001, en la que tuvo lugar su Aprobación Inicial.
- Que, no obstante, preveía la posibilidad de que un Plan Especial modificase esta ordenación si así resultaba más conveniente, coherente y funcional con la cesión de las dotaciones, pudiendo variar la **localización** de las mismas pero no modificarlas en alcance y profundidad (número y extensión).

IV.- En este orden de cosas, por el Ayuntamiento de Mijas se ha tramitado el referido Plan Especial sobre el cual ha recaído Aprobación Provisional en fecha 20-10-2006, conforme a documentación Técnica (Texto Refundido) elaborada por el Arquitecto Técnico D. Rafael Escassi Gil, de Octubre de 2006 y visada en Noviembre de dicho año.

Remitido el expediente para informe preceptivo, se recibe escrito de la Delegación de Obras Públicas de la Junta de Andalucía de Málaga R.E. 3.567 de 26-I-2007 cuyo contenido se transcribe a continuación:

“Recibido el expediente de referencia al margen, y a la vista de la valoración realizada por el técnico del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de esta Delegación Provincial, de conformidad con lo previsto en el art. 76 de la Ley 30/1.992, de 26 de Noviembre, se le requiere a fin de aportar la siguiente documentación y completar el expediente, previamente a que se emita informe técnico:

- El Plan Especial presentado no se ajusta a las determinaciones sobre ordenación que prescribe la LOUA en su artículo 17.
- Excede edificabilidad máxima.
- No indica número de viviendas.
- Incumple con las reservas para dotaciones.
- Indica el número de plazas pública de aparcamiento pero no el número de plazas de aparcamiento privado para completar las reservas para dotaciones de forma que la asignación de éstos no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2”.

3



Por la Oficina Técnica Municipal se ha elaborado informe al respecto cuyo tenor se transcribe a continuación:

" Los parámetros urbanísticos y los criterios de ordenación de este Plan Especial cumplen con las determinaciones de la Modificación de Elementos del PGOU en las Unidades de Ejecución R-1, R-2, R-3 y R-4, aprobada definitivamente en la CPOTU, con fecha 14/12/04.

Por cumplimiento de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta Modificación de Elementos continuó su tramitación hasta su aprobación definitiva. En ella se especifican tanto la edificabilidad máxima, la ordenación como las superficies mínimas de equipamiento y zonas verdes, que no cumplen con el Artº. 17 de la LOUA.

Ahora, en la comunicación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía se requiere para que se justifique el cumplimiento del Artº de la LOUA en el antes citado Plan Especial".

VI.- En la documentación referida en el antecedente IV, se dice que el Sector tiene la consideración de Suelo Urbano No Consolidado (por la consecuencia de la entrada en vigor de la LOUA), así como que se ha ajustado estrictamente a la ordenación predeterminada por el Planeamiento Superior (Modificación de Elementos ya aprobada) salvo una mínima rectificación en uno de sus puntos de conexión con el Camino de Coín para concertarlo con la directriz real del vial de acceso en dicho punto.

VII.- Finalmente, como antecedente, debe hacerse referencia al hecho de la entrada en vigor el 20 de enero de 2003 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, circunstancia de la que se derivarán efectos relativos al expediente de Modificación de Elementos del PGOU correspondiente a la zona de Las Lagunas, UE R-2, EU R-3 y UE R-4, a tenor del Derecho Transitorio contenido en el citado cuerpo legal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- Se requiere por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, según escrito referido en el antecedente IV, la adaptación del expediente correspondiente al Plan Especial referido en el asunto a las determinaciones del Art. 17 de la LOUA y ello bajo la condición de que, de no cumplimentarse no se evacuaría por la Delegación de Obras Públicas el informe preceptivo al que se refiere el art. 31.2.c) de la LOUA.

Por ello, en estos momentos, se considera que la cuestión principal es la de ponderarse si efectivamente el Plan Especial debe adecuarse a los parámetros

↳



contenidos en el citado art. 17 o si por el contrario, este no sería de aplicación para el presente caso sobre la consideración de que el expediente de Modificación de Elementos del PGOU de Mijas, aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la LOUA, conteniendo una ordenación detallada y pormenorizada del sector (sólo que indicativa, existiendo la posibilidad de una nueva localización de dotaciones a través de un Plan Especial clasificando al Sector como Suelo URBANO) impide, a tenor del Derecho Transitorio incorporado a la LOUA llevar a cabo tal exigencia.

SEGUNDO.- La Disposición Transitoria Primera de la LOUA establece, desde su entrada en vigor, la aplicación íntegra, inmediata y directa de los Títulos II, III, VI y VII, estando entre esta normativa la correspondiente al régimen urbanístico del suelo.

A su vez, según la Disposición Transitoria Cuarta, apartados 1 y 2 al expediente de Modificación de Elementos del PGOU de Mijas relativa a la zona UR R-2; UR R-3 y UR R-4 se le aplicarán únicamente las normas correspondientes al régimen urbanístico del suelo y a la actividad de ejecución prevista a tal fin en la LOUA.

Coherente con lo expuesto, el suelo del citado Sector desde la aprobación definitiva del referido expediente de Modificación de Elementos tiene la clasificación urbanística de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, con Ordenación Detallada, sólo con la posibilidad de tramitar un Plan Especial con carácter potestativo, por si se considera cambiar la localización de las dotaciones por encontrarse una solución más funcional, conveniente y coherente con el destino de las mismas.

TERCERO.- Así las cosas, la aplicación del art. 17 de la LOUA supondría que el Plan Especial en tramitación, más que desarrollar al PGOU, innovaría la ordenación pormenorizada contenida en este en la que se contiene el diseño, zonificación, localización y cuantificación del suelo dotacional y lucrativo; circunstancia, que a su vez, estaría prohibida por lo dispuesto en el art. 36.1 de la LOUA dado que dicha innovación no vendría realizada por la misma clase de planeamiento que la configuró. Recuérdese que el art. 17 de la LOUA exige una serie de parámetros de mayor contenido en cuantía de dotaciones por lo que necesariamente estaríamos ante un supuesto de cambio de ordenación de un PGOU por un Instrumento de Desarrollo, subordinado jerárquicamente, solución vedada por el ordenamiento jurídico citado.

Más bien, lo que ha ocurrido es que, la aplicación de la LOUA al expediente de Modificación de Elementos del PGOU de Mijas, zona de Las Lagunas UR R-2, UR R-3 y UR R-4, ha podido suponer la exclusión de la necesidad de tramitar un Plan Parcial por tratarse de un Sector en el que el Suelo por mor de las normas de aplicación directas ha pasado a configurarse como URBANO NO CONSOLIDADO con ordenación pormenorizada lo que unido al régimen urbanístico de este tipo de suelo hace innecesario la tramitación de ningún Instrumento de Planeamiento de desarrollo, ex art. 55.1 de la LOUA.

13



Piénsese que de mantenerse, como ha ocurrido salvo una ligera variación de una de los viales, la ordenación contenida en el PGOU, hoy día no haría falta la tramitación de ningún otro instrumento de desarrollo para comenzar la actividad de ejecución. Por consiguiente, el Plan Especial que, no obstante se ha tramitado, recogiendo íntegramente la ordenación pormenorizada de un instrumento de rango normativo superior salvo el ínfimo ajuste del vial citado y las correspondientes alineaciones y rasantes (todo lo cual puede articularse hoy día mediante Estudio de Detalle, conforme al art. 15 de la LOUA), no puede verse obligado a su adaptación a la LOUA ya que en este supuesto no es de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta de la misma.

Sirva de apoyo a lo dicho, la reflexión de qué pasaría si se revoca la tramitación del Plan Especial por no ser necesario hoy día conforme al régimen urbanístico del suelo, y se procede a tramitar un Estudio de Detalle única y exclusivamente en lo que a alineaciones y rasantes se refiere, o el pequeño ajuste del vial solicitado (o sin esto último).

¿Sería necesario que el Estudio de Detalle se adaptase al art. 17 de la LOUA, sólo por ello, cuando este precepto, además, sólo vincula a los Planes Parciales de Ordenación y Plan Especiales?

La respuesta debe ser evidentemente negativa.

CONCLUSIÓN.

PRIMERO.- A la vista de lo expuesto se considera que el Plan Especial de la UR R-2; UR R-3 y UR R-4, por las razones expuestas, no debe adaptarse al contenido del art. 17 de la LOUA.

SEGUNDO.- En cualquier caso, la entrada en vigor de la LOUA ha supuesto que la Clasificación del Suelo del Sector sobre a cuyo ámbito se extiende el Plan Especial sea el de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada lo que, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 55.1 de la LOUA, excluye la necesidad de tramitación de ningún instrumento de desarrollo.

TERCERO.- La tramitación, no obstante del Plan Especial, ha sido debida dado el carácter indicativo del PGOU, a la fijación de alineaciones y rasantes y a un pequeño ajuste de uno de los viarios previstos, sin que haya supuesto ninguna otra modificación respecto a la ordenación pormenorizada contenida en el Planeamiento Superior.

CUARTO.- De considerarse, a pesar de lo expuesto, que no procede continuar con la tramitación del Plan Especial, podrían ser revocados los acuerdos de Aprobación Inicial y Provisional del mismo y procederse a la tramitación de un Estudio de Detalle a los solos efectos de fijación de alineación y rasantes, dejando inalterada evidentemente el resto de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU.

6



QUINTO.- No obstante, dado el principio de economía procedimental y de conservación de actos, se considera no existe inconveniente en que se continúe la tramitación del Plan Especial aprobándose en cuanto a alineaciones y rasantes, de un lado, y al ajuste de la conexión, en uno de sus puntos, con el Camino de Coín, de otro, se refiere y todo ello sin necesidad de que el contenido de dicho Plan Especial se adapte al art. 17 de la LOUA.

Mijas a 5 de marzo de 2007.
El Asesor Jurídico.

Fdo. José Almenara Caro.

Visto el dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa Municipal de Servicios Generales, Urbanismo y Control de Órganos de Gobierno, de fecha 24 de abril de 2007, **con cinco votos a favor (del PSOE) y una abstención (del PP):**

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan Especial de las Unidades de Ejecución R-2-3-4, en cuanto a alineaciones y rasantes, de un lado, y al ajuste de la conexión, en uno de sus puntos, con el Camino de Coín, de otro.

SEGUNDO.- Proceder a su publicación en los términos del artículo 70.2 de la LRBRL.

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 nueve de mayo de dos mil siete.



Fdo.: Juan Jesús Cruz Criado
Teniente de Alcalde.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL,
(P.D. Decreto 27-09-05)



Fdo.: María de la Peña Ortiz Alarcón