



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 la Junta de Gobierno Local el veinticinco de abril de dos mil ocho figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

8/1.- MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.E. L-29 "ARROYO REAL".

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 91.4 del Real Decreto 2568/86, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, con antelación a su debate, la Junta de Gobierno Local acordó, por **unanimidad de todos los miembros presentes**, obteniéndose la mayoría que establece el artículo 47 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, es decir, mayoría absoluta del número legal de miembros de la Junta de Gobierno Local, tal y como prescribe el artículo 83 del Real Decreto 2568/86, previa justificación y estimación de su urgencia, la procedencia de su debate.

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^a. Ana Mesa Lara, de fecha 26 de octubre de 2007, cuyo tenor literal es como sigue:



ASUNTO: Gestión Urbanística

Nº EXPTE: 35.884-07 y 39.554-07

MOTIVACION DEL INFORME: Modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución L29 "Arroyo Real"

SOLICITANTE: D. Ildefonso Díaz Tejada en representación de SOFIPAR S.A.

Esta Unidad de Ejecución cuenta con instrumentos de ordenación y gestión definitivamente aprobados: El Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente el 26/3/04, el Proyecto de Reparcelación fue aprobado el 14/1/05 y el Proyecto de Urbanización el 4/2/05.

Durante la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad se han realizado modificaciones y ajustes en el trazado y anchura del viario siguiendo instrucciones de esta Oficina Técnica, lo que conllevó tramitar una Modificación del Estudio de Detalle que fue aprobado inicialmente en Junta de Gobierno Local de fecha 13/7/07.

Se presenta ahora por el interesado una Modificación del Proyecto de Reparcelación, para su aprobación, ajustándose a la citada Modificación del Estudio de Detalle.

Analizado el citado Proyecto se comprueba que:

- 1º.- El Proyecto contiene las determinaciones del Artº 172 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 2º.- Los terrenos afectados por este Proyecto pertenecen a un solo titular, y éste asume la condición de urbanizador.
- 3º.- El Proyecto se adapta al Estudio de Detalle de la Unidad aprobado inicialmente con fecha 13/7/07 y el aprovechamiento urbanístico se localiza sobre suelo apto para la edificación.
- 4º.- El Proyecto localiza todos los terrenos de cesión gratuita y obligatoria destinados a reservas y dotaciones, así como la parcela de cesión en concepto de 10% del aprovechamiento medio y excedente de aprovechamiento, todas ellas libre de cargas urbanísticas.

Las cesiones gratuitas correspondientes a Reservas y Dotaciones, así como las correspondientes al 10% del aprovechamiento medio y excedente de aprovechamiento son:

PARCELA	CALIFICACION	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²t)	CARGAS (€)
ZV-1	Zona Libre Pública	229,27	-	-
ZV-2	Zona Libre Pública	9.144,89	-	-
ZV-3	Zona Libre Pública	30.342,71	-	-
ZV-4	Zona Libre Pública	39,91	-	-
ZV-5	Zona Libre Pública	19,03	-	-
ZV-6	Zona Libre Pública	512,65	-	-
	Red Viaria	8.009,54	-	-
R-2b	10% Aprovechamiento Medio	3.050,42	3.152,00	-
R-2c	Excedente A.M.	600,00	551,60	-

La aprobación de este Proyecto de Reparcelación modificado debe quedar supeditada a la aprobación definitiva de la Modificación del Estudio de Detalle.

Mijas, a 26 de octubre 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^a. María de la Peña Ortiz Alarcón, de fecha 05 de noviembre de 2008, cuyo tenor literal es como sigue:



INFORME DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO EN RELACIÓN CON LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.E. L-29 "ARROYO REAL", PROMOVIDO POR SOFIPAR, S.A.

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 resulta lo siguiente:

El Ayuntamiento Pleno, con fecha 26.03.04, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle, publicándose en el B.O.P. núm. 95, de fecha 18.05.04.

La Junta de Gobierno Local, con fecha 14.01.05, aprobó el Proyecto de Reparcelación, publicándose en el B.O.P. núm. 48, de fecha 11.03.05.

El Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente por la Junta de Gobierno Local con fecha 04.02.05, publicándose en el B.O.P. núm. 109, de fecha 09.06.05.

Con fecha 20.01.06, la Junta de Gobierno Local aprobó definitivamente los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, publicándose en el B.O.P. núm. 46, de fecha 09.03.06. Asimismo, con fecha 09.03.07 se aprueba la escritura de constitución de la citada E.U.C., inscribiéndose con fecha 11.06.07 en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Andalucía.

La Junta de Gobierno Local, con fecha 13.07.07, acordó la aprobación inicial de la Modificación del Estudio de Detalle, que se está tramitando para poder reflejar las modificaciones introducidas con objeto de la realización de las obras de urbanización, estando aún pendiente de su aprobación definitiva.

Por D. Manuel Santiago Leiva, provisto de D.N.I. núm. 27.377.530-D, actuando en nombre y representación de Sofipar, S.A., con C.I.F. núm. A.29.254.778, lo cual consta acreditado en el expediente, se solicita aprobación del citado Proyecto de Reparcelación, mediante escrito con Registro de Entrada núm. 35.884, de fecha 20.09.07, a fin de ajustarse a la Modificación del Estudio de Detalle aprobada inicialmente.

Por el Sr. Arquitecto Técnico Responsable del Área de Planeamiento y Gestión, con el Vº Bº de la Sra. Arquitecta Municipal, con fecha 26.10.07, se ha emitido informe del que se desprende lo siguiente:

1º.- El Proyecto contiene las determinaciones del Artº 172 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2º.- Los terrenos afectados por este Proyecto pertenecen a un solo titular, y éste asume la condición de urbanizador.

3º.- El Proyecto se adapta al Estudio de Detalle de la Unidad aprobado inicialmente con fecha 13/7/07 y el aprovechamiento urbanístico se localiza sobre suelo apto para la edificación.

4º.- El Proyecto localiza todos los terrenos de cesión gratuita y obligatoria destinados a reservas y dotaciones, así como la parcela de cesión en concepto de 10% del aprovechamiento medio y excedente de aprovechamiento, todas ellas libres de cargas urbanísticas.

Visto lo dispuesto en el artículo 101.1.c) de la LOUA, deberá someterse a información pública por plazo mínimo de veinte días, mediante anuncios a insertar en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de los de mayor difusión de la misma y en el Tablón de Anuncios de la Corporación.

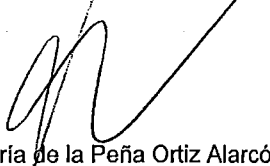
A la vista de lo expuesto, procedería:

Primero.- Someter la modificación del Proyecto de Reparcelación de la U.E. L.29 "Arroyo Real" al trámite de información pública, por plazo de veinte días hábiles y notificación individual a los titulares de bienes y derechos incluidos en la Unidad de Ejecución, así como a los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos.

Segundo.- Previo a la aprobación de la modificación del Proyecto de Reparcelación deberá estar aprobada definitivamente la modificación del Estudio de Detalle de la U.E. L-29.

No obstante, la Asesoría Jurídica estimará lo más conveniente.

Mijas a 5 de noviembre de 2.007
La Jefa de Servicio



Fdo.: María de la Peña Ortiz Alarcón

Visto el informe emitido por el Jefe de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Mijas, D. José Almenara Caro, de fecha 09 de noviembre de 2007, cuyo tenor literal es como sigue

Recibido en Urbanismo

12 NOV 2007

Asunto:

Modificación Proyecto de Reparcelación de la UE L-29 Arroyo Real, solicitada por D. Ildefonso Díaz Tejada en nombre y representación de SOFIPAR, S.A.

Informe:

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad fue aprobado definitivamente en fecha 14/01/2005, siendo objeto de publicación en el BOP número 48 de fecha 11/03/05. El Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente en fecha 26/03/2004 y objeto de publicación en el BOP núm. 95 de fecha 18/05/04.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 137.1 de la LOUA, con la aprobación del Proyecto de Reparcelación tuvo lugar la transmisión de terrenos de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento, incluidos los correspondientes al 10% de aprovechamiento medio y a los excesos de aprovechamiento, además, en este caso.

Ello supone, al menos, que al día de la fecha, no se trata de un supuesto de propietario único, si bien, dado que no se constituyó en su día la Junta de Compensación por no ser necesario, en el caso de que exista acuerdo de voluntades de todos los propietarios actuales para la aprobación de la Modificación del Proyecto de Reparcelación, se considera no sería necesario, en estos momentos, constituir una Junta de Compensación.

Durante las obras de Urbanización se han llevado a cabo modificaciones y ajustes en el trazado y anchura del viario que afectan al suelo dotacional público que han hecho precisa la modificación tanto del Estudio de Detalle aprobado en su día como del Proyecto de Reparcelación. A tal efecto está en tramitación un Estudio de Detalle que fue aprobado inicialmente en fecha 13/07/07.

Según informes técnicos obrantes en el expediente el Proyecto de Reparcelación se ajusta al Estudio de Detalle en tramitación y localiza los terrenos de cesión gratuita y obligatoria, así como las parcelas de cesión en concepto de 10 por ciento del aprovechamiento medio y excedente de aprovechamiento libre de cargas urbanísticas.

Examinada la documentación presentada a efectos de la Modificación del Proyecto de Reparcelación se observa lo siguiente:

- Dicha documentación, con la que se pretende sustentar la modificación del Proyecto de Reparcelación aprobado



definitivamente, salvo error u omisión, carece de la necesaria identificación del autor o autores, no habiéndose ni siquiera suscrito la documentación gráfica incorporada, además de carecer del correspondiente visado. Cuestión relevante jurídicamente con el objeto de ponderar la aptitud legal del redactor del mismo

- La documentación presentada no manifiesta en ningún momento que se trate de una modificación y por tanto no parte del Proyecto de Reparcelación aprobado y por consiguiente no indica ni qué se pretende modificar ni en que afecta la modificación al Proyecto de Reparcelación aprobado en su día, no pudiéndose, por sí mismo, determinar el grado de modificación particular de que se trata y, por tanto en qué afecta a cada parcela.
- De la documentación registral que se incorpora al expediente se desprende la existencia de obras nuevas en algunas de las parcelas que integran la Unidad; sin embargo, dicha circunstancia no se recoge en la documentación presentada, en contra de lo dispuesto en el artículo 7 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.
- En cuanto a la distribución de responsabilidad hipotecaria de las parcelas resultantes, ésta no se expresa de manera coincidente con lo inscrito en el Registro de la Propiedad para cada una de las parcelas afectadas lo que impediría su inscripción registral salvo que se actuase conforme se establece en el artículo 216 del Reglamento Hipotecario, y constase debidamente acreditado en el expediente, en cualquier caso, la distribución de responsabilidad hipotecaria de diferir con lo inscrito en el Registro de la Propiedad debe venir expresamente aseverada (con carácter previo o durante la exposición pública) por el acreedor hipotecario.

Asimismo, caso de existir otros propietarios en la actualidad, circunstancia que en este momento se desconoce pues no se sabe el resultado de la obra nueva inscrita en algunas parcelas, deberán ser tenido en cuenta para la aprobación correspondiente según corresponda.

Por todo lo expuesto se informa desfavorable a la aprobación inicial de la Modificación del Proyecto de Reparcelación.

Salvo mejor parecer.

Mijas a 9 de noviembre de 2007.
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, D^a. Ana Mesa Lara, de fecha 12 de febrero de 2008, cuyo tenor literal es como sigue:

ASUNTO: Gestión Urbanística

Nº EXPTE: 4.481-08

MOTIVACION DEL INFORME: Modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución L29 "Arroyo Real"

SOLICITANTE: D. Abilio San Martín Ortega en representación de TORRESUEL S.L.

Esta Unidad de Ejecución cuenta con instrumentos de ordenación y gestión definitivamente aprobados: El Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente el 26/3/04, el Proyecto de Reparcelación fue aprobado el 14/1/05 y el Proyecto de Urbanización el 4/2/05.

Durante la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad se han realizado modificaciones y ajustes en el trazado y anchura del viario siguiendo instrucciones de esta Oficina Técnica, lo que conllevó tramitar una Modificación del Estudio de Detalle que fue aprobada definitivamente con fecha 29/11/07.

Se presenta ahora por el interesado la Modificación del Proyecto de Reparcelación para su aprobación, ajustándose el mismo a la citada Modificación del Estudio de Detalle.

Analizado el citado Proyecto se comprueba que:

1º.- El Proyecto contiene las determinaciones del Artº 172 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2º.- El Proyecto se adapta al Estudio de Detalle de la Unidad aprobado definitivamente con fecha 29/11/07 y el aprovechamiento urbanístico se localiza sobre suelo apto para la edificación.

3º.- El Proyecto localiza todos los terrenos de cesión gratuita y obligatoria destinados a reservas y dotaciones, así como la parcela de cesión en concepto de 10% del aprovechamiento medio y excedente de aprovechamiento, todas ellas libres de cargas urbanísticas.

Las cesiones gratuitas correspondientes a Reservas y Dotaciones, así como las correspondientes al 10% del aprovechamiento medio y excedente de aprovechamiento son:

PARCELA	CALIFICACION	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)	CARGAS (€)
ZV-1	Zona Libre Pública	229,27	-	-
ZV-2	Zona Libre Pública	9.144,89	-	-
ZV-3	Zona Libre Pública	30.342,71	-	-
ZV-4	Zona Libre Pública	39,91	-	-
ZV-5	Zona Libre Pública	19,03	-	-
ZV-6	Zona Libre Pública	512,65	-	-
	Red Viaria	8.009,54	-	-
R-2b	10% Aprovechamiento Medio	3.050,42	3.152,00	-
R-2c	Excedente A.M.	600,00	551,60	-

Mijas, a 12 de febrero de 2008

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 Arquitecta Municipal, D^a. Ana Mesa Lara, de fecha 19 de febrero de 2008, cuyo tenor literal es como sigue:



OFICINA TECNICA

Recibido en Urbanismo

20 FEB 2008

ASUNTO: Planeamiento.

Nº EXPTE: 4.481/08

MOTIVACION DEL INFORME: Modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución L-29, Arroyo Real. D. Abilio San Martín Ortega en rep. de Torresuel, S.L.

Procede la aprobación de la Modificación del Proyecto de Reparcelación.

Mijas, 19 Febrero 2.008
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Ana Mesa Lara.

Visto el informe emitido por el Jefe de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Mijas, D. José Almenara Caro, de fecha 26 de febrero de 2008, cuyo tenor literal es como sigue:



Recibido en Urbanismo

27 FEB 2008

Asunto:

Modificación Proyecto de Reparcelación de la UE L-29 Arroyo Real, solicitada por D. Ildefonso Díaz Tejada en nombre y representación de SOFIPAR, S.A. y por D. Abilio San Martín, en nombre y representación de TORRESUEL, S.L.

Informe:

El Proyecto de Reparcelación de la UE L-29 Arroyo Real fue aprobado definitivamente en fecha 14 de enero de 2005.

Posteriormente se ha tramitado y aprobado definitivamente, en fecha 29/11/2007 un Estudio de Detalle tramitado para regularizar ciertos ajustes como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización, que supusieron que las obras ejecutadas finalmente no se adaptasen al Proyecto de Urbanización aprobado; suponiendo en particular un aumento de la red viaria de 873.54 m² (sin modificación del total de Áreas Libres) y la corrección de un pequeño desajuste en el replanteo de los viales de la urbanización.

En consecuencia la modificación del Proyecto de Reparcelación pretende adaptarse a la situación resultante después de la ejecución de las obras de urbanización y de la aprobación del Estudio de Detalle.

Debe resaltarse que las parcelas con aprovechamiento lucrativo (tanto las que se adjudicaron en su día a los promotores como al propio Ayuntamiento), no experimentan modificación alguna en cuanto a su extensión superficial, condiciones urbanísticas o cargas de todo tipo, suponiendo básicamente un reajuste de sus linderos conforme al contenido del Estudio de Detalle ya citado.

Por otro lado, se procede a la agrupación de dos parcelas originales y a su posterior división en tres nuevas fincas, con nuevas cargas proporcionales a su superficie. Los aprovechamientos urbanísticos se adjudican conforme al citado Estudio de Detalle.

Consta en el expediente informe de la Oficina Técnica Municipal informándose favorablemente la presente modificación.

Salvo los reajustes de linderos ya referidos, en las parcelas afectadas (resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente) no se produce ningún otro tipo de incidencia, salvo la división horizontal en alguna de ellas (parcelas R-1 y R-2-a1). El Proyecto de Reparcelación se tramitó en su

6



día como de propietario único por lo que no existe constituida Junta de Compensación.

Consecuente con lo expuesto se considera procede aprobar la modificación del Proyecto de Reparcelación conforme a la documentación técnica elaborada en enero de 2008 por D. Abilio San Martín Ortega (Abogado de ICAM) y D. Javier Martín Malo (Arquitecto del Colegio de Arquitectos de Málaga) por el procedimiento establecido en el artículo 101 de la LOUA con audiencia a los interesados que aparecen en dicha documentación (titulares de derechos reales, etc.).

Salvo mejor parecer.

Mijas a 26 de febrero de 2008.
El Jefe de la Asesoría Jurídica.

Fdo. José Almenara Caro.

Visto el informe emitido por la Jefa del Departamento de Urbanismo, D^a. María de la Peña Ortiz Alarcón, con la conformidad del Jefe de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Mijas, D. José Almenara Caro, de fecha 21 de abril de 2008, cuyo tenor literal es como sigue:



(MALAGA)

INFORME DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.E. L-29 "ARROYO REAL", PROMOVIDO POR SOFIPAR, S.A.

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 resulta lo siguiente:

Mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno con fecha 29.11.07, se aprobó definitivamente la Modificación del Estudio de Detalle de la U.E. L-29 (publicado en el B.O.P. núm. 17, de 24.01.08)

Tras el informe emitido por el Sr. Jefe de la Asesoría Jurídica con fecha 09.11.07, el promotor presentó a trámite, mediante escrito con Registro de Entrada núm. 4.481, de fecha 07.02.08, la Modificación del Proyecto de Reparcelación de la U.E. L-29 (Enero 2.008), la cual es informada por el Sr. Arquitecto Técnico Responsable del Área de Planeamiento y Gestión, con fecha 12.02.08, desprendiéndose del mismo que se ajusta a la Modificación del Estudio de Detalle aprobada definitivamente, conteniendo las determinaciones del Art. 172 del Reglamento de Gestión Urbanística. Además, el aprovechamiento urbanístico se localiza sobre suelo apto para la edificación y el Proyecto localiza todos los terrenos de cesión gratuita y obligatoria destinados a reservas y dotaciones, así como la parcela de cesión en concepto de 10% del aprovechamiento medio y excedente de aprovechamiento, todas ellas libres de cargas urbanísticas.

La Sra. Arquitecta Municipal, con fecha 19.02.08, emitió informe proponiendo la aprobación de la presente Modificación del Proyecto de Reparcelación.

El Sr. Jefe de la Asesoría Jurídica Municipal, con fecha 26.02.08, emitió nuevo informe a la vista de la documentación presentada con fecha 07.02.08 (R.E. núm. 4.481/08) proponiendo la aprobación de la modificación del Proyecto de Reparcelación por el procedimiento establecido en el art. 101 de la LOUA, con audiencia a los interesados que aparezcan en dicha documentación.

El edicto sobre la exposición pública de la Modificación del Proyecto de Reparcelación ha salido publicado en el B.O.P. núm. 53, de 17.03.08, así como en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento y en el diario Sur de fecha 14.03.08, sin que se hayan formulado alegaciones durante el período de información pública, según se acredita en certificación de fecha 17.04.08 unida al expediente.



Mediante escrito con Registro de Entrada núm. 12.716, de fecha 21.04.08, el promotor aporta las escrituras de consentimiento y autorización de los propietarios afectados (con núm. de protocolo 643, 654, 667, 697, 718, 727, 750, 753, 787, 811, 831 y 866 de 2008), tanto a la Modificación del Estudio de Detalle (aprobado definitivamente) como a la Modificación del Proyecto de Reparcelación presentada el día 07.02.08.

Visto el artículo 21.j) de la Ley 57/2.003, de 16 de Diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, la competencia para la aprobación inicial corresponde a la Alcaldía y, por Delegación, a la Junta de Gobierno Local.

A la vista de lo expuesto, procedería:

Primero.- Aprobar la Modificación del Proyecto de Reparcelación de la U.E. L-29 "Arroyo Real".

Segundo.- El acuerdo de aprobación deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 41 y 101.1.c) 5ª de la LOUA.

Tercero.- Remitir copia autenticada de la Modificación del Proyecto de Reparcelación al Registro de la Propiedad de Mijas para su correspondiente inscripción, con la obligación del promotor de aportar a esta Administración copia inscrita del mismo.

No obstante, la Asesoría Jurídica estimará lo más conveniente.

Mijas a 21 de abril de 2.008
La Jefa de Servicio

Fdo. María de la Peña Ortiz Alarcón

El Secretario General toma la palabra para señalar que se reitera en su informe de fecha 26 de noviembre de 2007, cuyo tenor literal es el siguiente:



INFORME DE SECRETARÍA

Es objeto del presente informe la modificación del Estudio de Detalle de la U.E L-29 "Arroyo Real".

Como se pone de manifiesto en el expediente, durante la ejecución de las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización, se llevaron a cabo modificaciones en el trazado y anchura del viario, en concreto ensanchando los viales, lo cual supuso una reducción de las zonas verdes, y supongo que también modificaciones en las dimensiones de las parcelas lucrativas.

Así pues, se ejecuta un Proyecto de Urbanización sin ajustarse a sus determinaciones, en los términos que acabamos de exponer.

La cobertura de las modificaciones citadas se pretende amparar mediante la modificación del Estudio de Detalle.

El artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía regula el objeto, naturaleza y límites de los Estudios de Detalles, instrumento de planeamiento al que entiendo que le está vedado lo que se pretende con la presente modificación del Estudio de Detalle.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo considera al Estudio de Detalle como "el último eslabón o nivel de planeamiento urbano" en una concepción superadora del urbanismo aislado y fragmentario, representando, pues, una pieza intermedia entre los Planes de Ordenación y las licencias de edificación, no existiendo la posibilidad de interpretaciones extensivas (STS de 9 de julio de 1985), hasta el punto de ser calificado por la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de abril de 1984 como de "humilde pieza complementaria".

Sobre esta base, el Tribunal Supremo viene a declarar en las Sentencias, entre otras, de 9 de junio de 1988, de 20 de febrero de 1990 y de 6 de junio de 1990, que dada la posición eventual, derivada y complementaria de los Estudios de Detalle, estos no constituyen un medio apto para establecer determinaciones normativas originarias o de alcance innovativo respecto de las contenidas en el planeamiento de mayor rango, ni, por lo tanto, pueden asumir la función ordenadora propia de los instrumentos urbanísticos que desarrollan, debiéndose



delimitar a la especificación, completándolas y adoptándolas, de las determinaciones que ya vengan establecidas previamente por el Plan General. Conforme a la naturaleza y finalidad expresadas, los Estudios de Detalle necesariamente, bajo condición de nulidad de caso contrario, tienen que atenerse estrictamente a las determinaciones del Plan que complementan, con prohibición total de establecer cualquier determinación propia del Plan General, o Plan Parcial en su caso.

En la Sentencia de 10 de noviembre de 2000, el Tribunal Supremo dice que el Estudio de Detalle no puede alterar la calificación de los terrenos ni de las zonas verdes establecidas en el Plan General, incurriendo así en ilegalidad al contradecir o excederse de su finalidad subordinada y complementaria.

La Sentencia de 7 de diciembre de 2000 dice que el Estudio de Detalle no puede modificar el trazado de una calle prevista en el Plan General, desviarla 90 centímetros a fin de ponerla a caballo entre las dos fincas enfrentadas, pues ésta es una operación distinta a la de reajustar o adaptar las alineaciones que es lo que permite.

La Sentencia de 4 de mayo de 1999 establece que es Estudio de Detalle no puede en ningún caso reducir la anchura del espacio destinado a viales ni superficies destinadas a espacios libres.

Por todo lo expuesto, entiendo que no cabe la modificación del Estudio de Detalle, sino que sería necesario una modificación del Plan General.

La siguiente cuestión que se plantea es si tal modificación del Plan General ha de ser calificada como modificación cualificada en los términos del artículo 36.2 c) 2ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, al conllevar una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, lo que exigiría el requisito del dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, entendiéndose el que suscribe que efectivamente se trata de una modificación cualificada, ya que es doctrina reiterada que no debe permitirse ninguna modificación, por mínima que sea, aunque suponga permuta de superficie, pudiendo citarse a título ejemplificativo las Sentencias del Tribunal Supremo de fecha 9 de julio de 1980, 17 de marzo de 1981 y 12 de abril de 1991.

Por todo lo expuesto, a juicio de quien suscribe, procede informar desfavorablemente la modificación del Estudio de Detalle que se pretende, puesto que el procedimiento a seguir sería:



- Modificación cualificada del Plan General.
- Modificación del instrumento equidistributivo.
- Modificación del Proyecto de Urbanización;

Mijas, a 26 de noviembre de 2007.

El Secretario General

Fdo.- José Manuel Páez López.

Recibi: Juan Jesús Cruz Cordero

La Junta de Gobierno Local adopta, por unanimidad de todos los miembros presentes, el siguiente acuerdo:

PRIMERO: Aprobar la Modificación del Proyecto de Reparcelación de la U.E. L-29 "Arroyo Real".

SEGUNDO: El acuerdo de aprobación deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 41 y 101.1.c) 5ª de la LOUA.



TERCERO: Remitir copia autenticada de la Modificación del Proyecto de Reparcelación al Registro de la Propiedad de Mijas para su correspondiente inscripción, con la obligación del promotor de aportar a esta Administración copia inscrita del mismo.

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 doce de mayo de dos mil ocho.

Vº Bº
EL ALCALDE,
(P.D. Decreto 23-07-07)



EL SECRETARIO GENERAL,

