D. JOSÉ MANUEL PÁEZ LÓPEZ, SECRETARIO GENERAL DEL PLENO, DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS, MÁLAGA.

CERTIFICA.- Que en el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada por el **Ayuntamiento Pleno** el día **veinticinco de febrero de dos mil veintidós** figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO 15º.- CORRECCIÓN DE ERROR DEL PLAN GENERAL DE MIJAS EN ZONA DE ORDENANZA EN LA URBANIZACIÓN PLAYA SOL, EN LA AVENIDA DE LOS DESCUBRIMIENTOS DE LA CALA DE MIJAS.

Visto el Informe emitido por el Jefe de la Sección de Planeamientos, D. Eduardo Sacconi Parras, de fecha 11 de agosto de 2021, con el siguiente tenor literal:

Código seguro de Verificación : **141625400011171654 60**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.

Código seguro de Verificación : 141625400011171654 60. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

AYUNTAMIENTO de MIJAS

URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº 2022002218 24/01/2022 09:30:41 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº 141623343027650070 31

ASUNTO: CONSULTA URBANÍSTICA
EXPTE: RE 2020047739 de 28/12/2021
MOTIVACION DEL INFORME: Solicitud aclaración de error de grafismo en el PGOU sobre condiciones de ordenación de suelo en la zona de la Urb. Playa Sol, en parcela sita en el nº 12 de la Avda. de Los Descubrimientos.
SOLICITANTE: Dña. Graciela Montagnoli e/r Dña. Carla Marie Mann

Vista la solicitud en relación con el escrito arriba referenciado en el cual se alega la existencia de un error de grafismo en el PGOU, provocando la confusión en la zonificación a efectos de la aplicación de la normativa específica de subzona de una parcela calificada residencial en zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, solicitando que se aclare dicho supuesto error en las determinaciones de ordenación de ese suelo que se ubica en la zona del conjunto denominado Urb. Playa Sol, en parcela sita en el nº 12 de la Avda. de los Descubrimientos, por éste técnico se puede informar:

El error de grafismo aludido se refiere concretamente a la calificación de la subzona de tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada establecida por el PGOU vigente del año 1.999 para la parcela en cuestión, disponiéndose en la planimetría del PGOU vigente como zona AIS-2, que el interesado considera debería corresponder con la subzona AIS-1 en consonancia con los parámetros de ordenación en base a los que se desarrolló la Urbanización Playa Sol, de la que trae origen dicho suelo; tal y como sucede en la zonificación del resto del complejo. Ampara su solicitud en las actuaciones urbanísticas previas y anteriores a la aprobación del PGOU vigente.

1. ANTECEDENTES AL PGOU VIGENTE.

Los suelos de referencia provienen del desarrollo de la original urbanización mediante Licencia de Obras concedida por la Comisión Municipal Permanente con fecha 31 de julio de 1.985, bajo el expediente LO 65/85, para 15 viviendas y locales en la Urb. La Butibamba. Todo ello al amparo del Convenio Urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Mijas con el original propietario de los suelos, y posterior promotor de las obras de urbanización y edificación de dicho ámbito, con fecha 9 de noviembre de 1984.

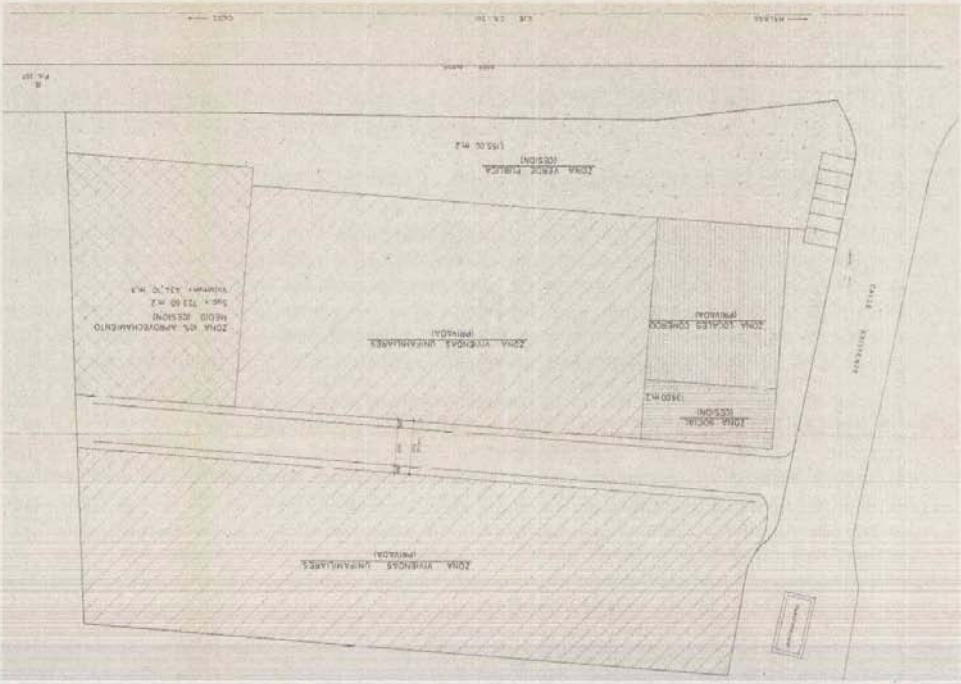
Dicho Convenio, aprobado el Ayuntamiento Pleno en Sesión celebrada el día 15 de diciembre de 1.984, tenía por objeto la ordenación urbanística de los terrenos de referencia, con una superficie de unos 7.236 m2. En base al mismo, y a los objetivos del planeamiento general en redacción en dicho momento, los suelos resultarían calificados como Suelo Urbano Residencial Turístico para **vivienda unifamiliar aislada/agrupada**, con unas condiciones de ordenación y edificación homogéneas para el conjunto correspondientes a un volumen edificable de 4.341 m3., con una densidad máxima de 15 viviendas y la reserva de una zona de locales comerciales; y por el cual, en contraprestación y cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, se cedía al Ayuntamiento el 10% del volumen edificable y de las viviendas correspondientes, así como una porción de suelos dotacionales públicos, conforme a la ordenación recogida en el Plano Anexo al Convenio. Condicionando todo ello a la presentación del correspondiente proyecto ajustado a dichas estipulaciones y la formalización previa de las cesiones estipuladas.

Código Seguro de Verificación: 135236112657175677 53. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 14162540001117165460. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código Seguro de Verificación: 13523611265717567753. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº 2022002218 24/01/2022 09:30:41 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº 14162334302765007031



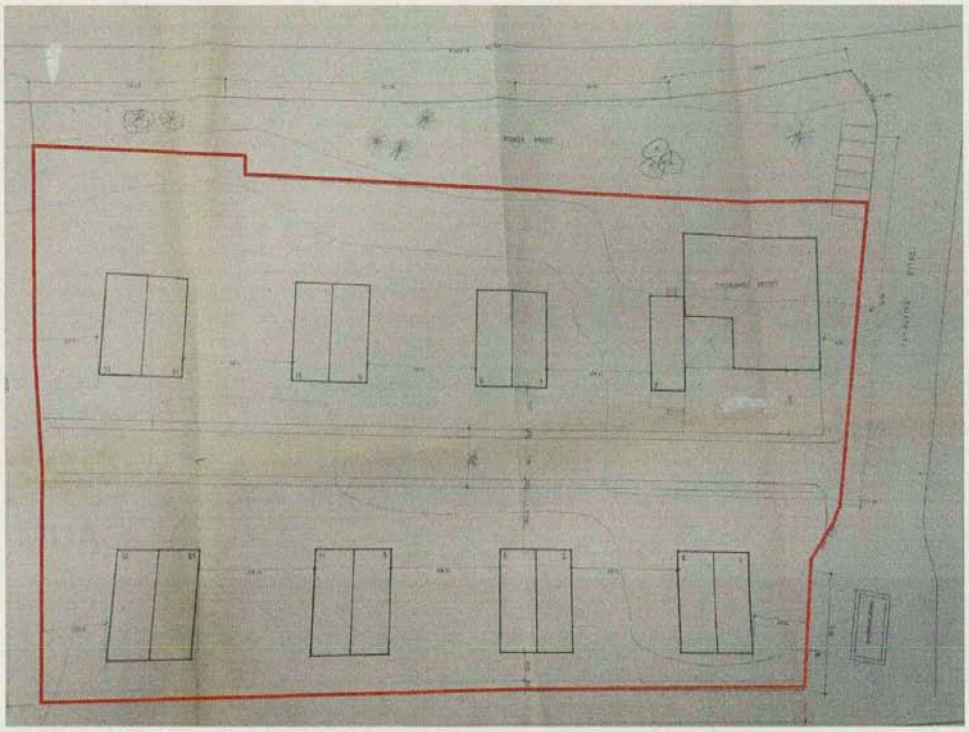
Plano Ordenación. Anexo Convenio 1984.

En este orden, y como se ha referido, se concedió la Licencia de Obras nº 65/85 para la construcción de 15 viviendas, entre la que se encuentra el suelo objeto de la presente consulta. De la cual se comprueba como el proyecto aprobado se ajusta a la ordenación establecida en el convenio. En relación con la misma, y con la calificación urbanística de los terrenos, se comprueba como ya en los propios informes con motivo del trámite de la Licencia de Obras se apuntaba la existencia de un **error material** al no quedar recogidas las determinaciones urbanísticas del convenio en los planos del PGOU aprobado de forma casi contemporánea (con fecha 22 de marzo de 1.985), tal y como se recoge en el informe técnico de fecha 16 de abril de 1.985. Justificándose urbanísticamente el proyecto en base al antedicho convenio aprobado.

Se comprueba de esta manera, en base a la ordenación fijada en el convenio aprobado y a la licencia concedida, como la totalidad de las viviendas se desarrollan bajo idéntica zonificación tipológica y conforme a las mismas condiciones de ordenación y edificación establecidas para la misma, aplicadas de forma homogénea al conjunto edificado que constituye la parcela residencial objeto de la ordenación y calificación, que se constituye como un **único ámbito o zona a efectos de ordenación urbanística**.

Código seguro de Verificación : 141625400011171654 60. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº **2022002218** 24/01/2022 09:30:41 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141623343027650070 31**



Plano Emplazamiento. LO 65/85

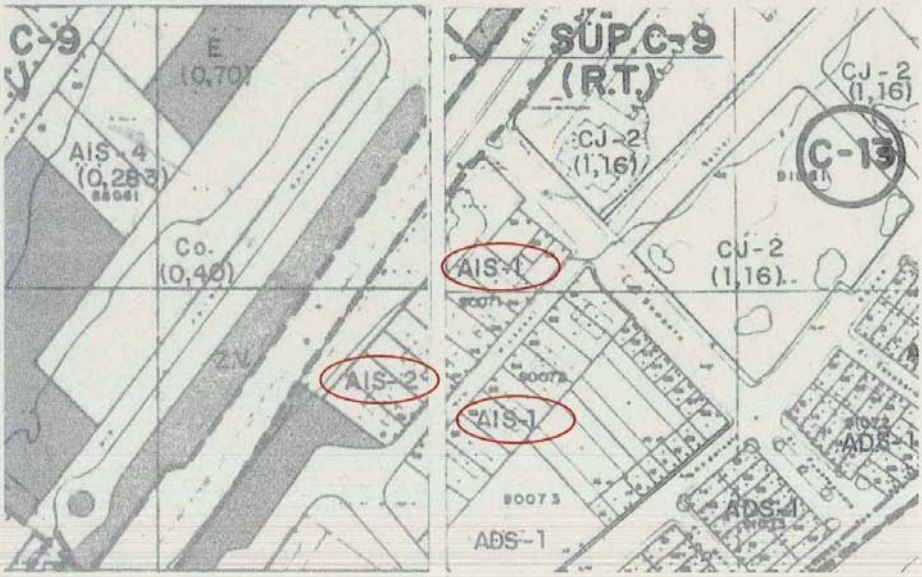
2. SOBRE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA EN EL PGOU VIGENTE.

Con fecha 16/12/1999 fue aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas (BOP nº 20 de 31/01/00). Conforme al mismo los suelos correspondientes al conjunto fueron clasificados como **Suelo Urbano**, incluidos dentro sector de planeamiento C-13, cuyo régimen urbanístico era el que hoy viene a recogerse en el artículo 56 de la LOUA, estableciendo así mismo la preceptiva ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana.

Sin embargo, a la vista del plano de calificación, y dada la falta de precisión y claridad de la documentación gráfica en papel en la que se encuentra redactado el PGOU debido a su antigüedad; podrían albergarse dudas sobre la calificación concreta, como residencial en tipología unifamiliar asilada, de parte del conjunto residencial de referencia, identificando ahora la calificación de una pequeña parte como AIS-2, coincidente con el solape de hojas papel (hoja 30-H), de forma contradictoria con respecto al resto del conjunto, como AIS-1, que queda definido en la otra hoja (hoja 30-I), como puede observarse.

Código Seguro de Verificación: **135236112657175677 53**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Código seguro de Verificación : 141625400011171165460. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.



Hoja 30-H Hoja 30-I
Plano Calificación y Gestion PGOU-99

Así, aunque el conjunto edificado cuentan con su correspondiente licencia, el PGOU-99 identifica, en los planos de ordenación pormenorizada, de forma distinta parte del mismo, grafiando contradictoriamente diferentes subzonas tipológicas a efectos de aplicación de normativa; pudiendo así albergarse dudas sobre la ordenanza de aplicación. La consecuencia de todo ello sería que parte de las edificaciones del conjunto existente se encontrarían calificadas de forma distinta, estableciéndosele, de forma inverosímil, condiciones de ordenación y edificación diferentes, cuando forman parte de un mismo desarrollo homogéneo.

Al respecto cabe informar que la problemática que genera la calidad de la cartografía en formato papel en la que se encuentra redactado el planeamiento general, que data del año 1.989, no es una cuestión desconocida, habiéndose puesto ya de manifiesto durante el periodo de vigencia del PGOU numerosas situaciones similares a la expuesta, y en concreto a las urbanizaciones, teniendo en cuenta la diferente casuística expuesta habida con motivo del desarrollo y ejecución en el tiempo del suelo así como la dificultad técnica, por falta de suficiente precisión, en la aplicación de algunas determinaciones. Lo que supone, dada las limitaciones de calidad de dicha cartografía, tener que realizar esfuerzos para poder definir exactamente las determinaciones y previsiones del planeamiento en actuaciones posteriores. En este orden de cosas, transcurridos más de 40 años desde el desarrollo primitivo, es de prever la cantidad de desajustes o errores que pueden observarse actualmente respecto a la cartografía del vigente PGOU.

De esta forma, incluso en los informes técnicos con ocasión de la Licencia de Obras primitiva se admitía ya la existencia de un error material en los planos del Plan General previo de 1985, al no incluir las determinaciones de ordenación del convenio referido para el desarrollo integrado de dichos suelos.

En este punto, para poder aclarar esta supuesta falta de precisión o inexactitud en la representación se debe partir de la intención del planificador, remitiéndonos a las previsiones y motivaciones del Plan.

Código Seguro de Verificación: 135236112657175677753. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº 2022002218 24/01/2022 09:30:41 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº 141623343027650 0031

AYUNTAMIENTO de MIJAS

Ello supone, dada las limitaciones de calidad del vigente PGOU, tener que analizar la norma para definir exactamente sus determinaciones en razón de su contenido y con sujeción a la motivación y criterios de ordenación expuestos en la Memoria del Plan, donde se expresa la intención del planificador. Todo ello, de conformidad al art. 7 de la Normativa Urbanística (NU), **según el sentido propio en relación al contexto y antecedentes históricos**, atendiendo al espíritu y finalidad de aquella. Concediendo, de igual forma, de existir discrepancia entre los diferentes documentos del PGOU, mayor validez a los documentos escritos sobre los planos.

En este sentido, según lo dispuesto en el art. 178 de la NU (art. 215 del Texto Refundido del PGOU), el PGOU vigente para el Suelo Urbano pretende recoger la zonificación actual procedente de las ordenaciones anteriores. Implícitamente viene a dar prevalencia de los documentos aprobados con anterioridad que puedan definir su ordenación; sin perjuicio de adaptarlos a las condiciones específicas de las ordenanzas edificatorias, y desde ese momento convertirlos en parte del mismo, incorporando sus determinaciones fundamentales, siempre que no resultasen contradictorias con la de aquel.

Por otro lado, a mayor abundamiento, el apartado 3.1 del Capítulo 3 "Criterios y Objetivos de la Revisión del PGOU de Mijas" de la Memoria del PGOU, en relación al suelo urbano de las urbanizaciones costeras hace hincapié en la clasificación del suelo que es de hecho y derecho, incorporando así la realidad urbanística consolidada y ejecutada.

Tal es así que analizada la planimetría del PGOU se comprueba que el ámbito de Suelo Urbano Consolidado, sector "C-13" del planeamiento vigente, viene a reconocer en su ordenación actual de forma general la ordenación pretendida recogida en la licencia de obras aprobada, si bien se aprecia que ahora el PGOU vigente grafía en sus planos de ordenación pormenorizada parte de la parcela correspondiente al desarrollo original con una tipología (en subzona AIS-2) diferente a la recogida para el resto del conjunto, calificada ahora como AIS-1, conforme a la situación precedente conforme a la cual se concedió la licencia. Por todo ello, se observa que, ciertamente y de manera manifiesta, existe un desajuste entre la actual zonificación del suelo urbano consolidado y la original ordenación prevista y consolidada por la edificación con licencia de obras, que daría lugar a la distinta zonificación expresada; de tal forma que en la definición gráfica deducida del Planeamiento vigente no se refleja con total fidelidad lo que se define desde la propia normativa.

En el caso que nos ocupa, en el contexto anteriormente expuesto y aún cuando expresamente no se refiera, se aprecia de manera directa que el Plan viene a reconocer de alguna manera para estos suelos la ordenación resultante de la licencia de obra previa, otorgada en base al precitado convenio aprobado para la ordenación urbanística de los terrenos y conforme a la que se materializaron las edificaciones existentes, así como pretender reconocer la ordenación detallada resultante de dichas actuaciones previas en la que, como se ha expuesto, dicho desarrollo tenía un carácter conjunto bajo la misma tipología de edificación. Todo ello sin perjuicio de los ajustes propios de la ordenación pormenorizada con ocasión del nuevo Plan. Ordenación, como insistimos, que ya se recalcaba en los informes de la referida licencia debía incorporarse al planeamiento general en dichos términos.

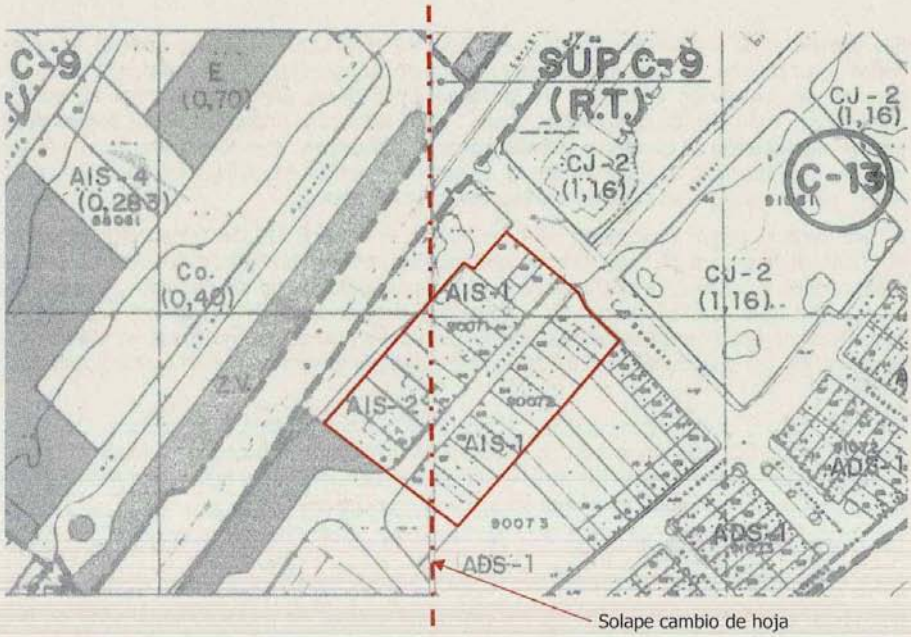
En este orden, la falta de precisión o claridad en el grafismo del PGOU pudo haber contribuido a identificar indebidamente la calificación de dichos suelos, coincidente dicha diferenciación con el solape o cambio de hojas de los planos en formato papel. Es más que plausible que la intención del planificador fuese, en ese sentido y en continuidad, dar el mismo tratamiento de zona vivienda unifamiliar a la manzana residencial, pero que por el cambio de hoja las confundiese y no delimitara y zonificara claramente.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº **2022002218** 24/01/2022 09:30:41 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141623343027650070 31**

Código Seguro de Verificación: **135236112657175677 53**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.

Código seguro de Verificación : **141625400011171654 60**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.

AYUNTAMIENTO de MIJAS



Así, en atención a la motivación y criterios de ordenación del PGOU vigente, y a la vista de los antecedentes expuestos, no se puede aseverar que la intención del planificador fuese el zonificar dichos suelos de forma diversa, con distintas subzonas tipológicas, sino que -por el contrario- más bien corresponderá a una imprecisión en la representación de los planos a la hora de grafiar con exactitud en la calificación la porción de manzana que cae en la hoja 30-H, correspondiente a la parcela de referencia, como zona **AIS-1**. En lo que correspondería con una simple **deficiencia gráfica consecuencia de la carencia de precisión en la representación** comentada. En este contexto, conforme a las determinaciones expuestas, a juicio de este técnico parece razonable y debe considerarse que dichos suelos, desarrollados de manera integrada en conjunto bajo una misma tipología, forman parte de la manzana residencial calificada en tipología AIS-1.

3. CONCLUSIÓN

En definitiva, a juicio de quien suscribe, a tenor del contenido del Plan y a la vista de los antecedentes expuestos, no puede afirmarse, ni parece razonable en este momento, que la intención del planificador hubiera sido modificar la zonificación de dichos suelos asignándoles distintas tipologías dentro de la misma manzana residencial de vivienda unifamiliar, desarrollada de forma conjunta; sino que más bien pudiera corresponder a una simple falta de precisión en el grafismo de los propios planos, coincidente con el cambio de hojas. Por lo que ha de considerarse que dichos suelos -correspondientes con lo que viene a identificarse con las parcelas 10, 12 y 14 de la Urb. Playa Sol-, desarrollados de forma conjunta bajo una actuación única con tratamiento homogéneo, y reconociéndose la zonificación actual procedente de la actuación previa, forman parte de la misma manzana residencial calificada en tipología AIS-1.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº **2022002218** 24/01/2022 09:30:41 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141623343027850070 31**

Código Seguro de Verificación: **135236112657175677 53**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.

Código seguro de Verificación : **141625400011171654 60**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.

Código seguro de Verificación : **141625400011171654 60**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.

De esta forma, debe ejecutarse el planeamiento conforme a las determinaciones vigentes expresadas, puesto que debe entenderse que éste no se ve desplazado por posibles deficiencias de grafismo, debiendo prevalecer las determinaciones sustanciales.

Lo que se informa, desde el punto de vista técnico, salvo criterio mejor fundado y que en cualquier caso someto a las consideraciones jurídicas que sobre el mismo se realicen, a los efectos oportunos.

El jefe de la Sección de Planeamiento

Eduardo
Sacconi Parras
11/08/2021
13:34:59

(documento firmado electrónicamente)

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº **2022002218** 24/01/2022 09:30:41 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141623343027650070 31**

Código Seguro de Verificación: **135236112657175677 53**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.

Visto el Informe Jurídico emitido por el Técnico de Administración General de Urbanismo, D. Ricardo Espin Cañabate, de fecha 03 de diciembre de 2021, con el siguiente tenor literal:

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº **2022002218** 24/01/2022 09:30:41 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141623343027650703 1**

Código Seguro d Verificación: **135236120647162020 51**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Código seguro de Verificación : **141625400011171654 60**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.

DEPARTAMENTO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

INFORME JURÍDICO

Asunto: SOLICITUD DE CORRECCIÓN SOBRE CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE SUELO EN PARCELA SITA EN LA AVDA. DE LOS DESCRUBRIMIENTOS Nº 12, URBANIZACIÓN PLAYA SOL DEL T.M. DE MIJAS (R.E. 2020047739 de fecha 28/12/2020).

ANTECEDENTES

I. Con fecha de 28/12/2020 (R.E. 2020047739) se presenta por Doña Graciela Montagnoli Caputo y Doña Carla Marie Mann, escrito manifestando la existencia de discrepancia en la planos de calificación y gestión del PGOU en la que se asigna la calificación de AIS-2 sobre la parcela nº 12 sita en Avda. de los Descubrimientos en lugar de AIS-1 como el resto de la manzana residencial en la que se ubican las parcelas nº 10 y nº 14 de la Urb. Playa Sol.

II. Por el Sr. Jefe de la Sección de Planeamiento se ha emitido informe técnico con fecha 11/08/2021.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

I.- Como punto de partida, resulta conveniente recordar que por este Ayuntamiento y D. José Peña Villalba fue suscrito un convenio urbanístico con fecha de 9 de noviembre de 1984, que fue aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión celebrada con fecha de 15 de diciembre de 1984 y en el que se establecía la ordenación urbanística de los terrenos que a continuación se detalla:

AYUNTAMIENTO DE MIJAS

CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO

(MALAGA)

-2-

Calificación: Suelo Urbano Residencial Turistico.
Volumen Edificable: 4.341 m3- Neto: 3.907 m3.
Superficie de los terrenos: 7.236 m2.
Número máximo de viviendas: 15- Neto: 13,5 unidades.
Volumen restante: en locales comerciales.
Número máximo de plantas: 2.
Tipos de edificación: aislada o agrupada.
Debiendo presentarse el correspondiente proyecto ajustado a dicha calificación urbanistica, para la posterior licencia de obras.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº 2022002218 24/01/2022 09:30:41 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº 141623343027650703 1

Código Seguro d Verificación: 135236120647162020 51. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 141625400011171654 60. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Así mismo, en cumplimiento del referido convenio urbanístico suscrito y de los parámetros urbanísticos arriba señalados, con fecha de 31 de julio de 1985 fue otorgada por la Comisión Municipal Permanente la preceptiva licencia municipal de obras para la construcción de 15 viviendas y locales comerciales en Urb. La Butibamba.

Por otra parte, el actual PGOU de 1999 clasifica los suelos objeto de informe como suelo urbano incluidos dentro del sector de planeamiento C-13.

Pues bien, procede aludir al contenido del informe técnico emitido con fecha 11/08/2021 del que extraemos que:

"Así, aunque el conjunto edificado cuenta con su correspondiente licencia, el PGOU-99 identifica en los planos de ordenación pormenorizada, de forma distinta parte del mismo, grafiando contradictoriamente diferentes subzonas tipológicas a efectos de aplicación de normativa; pudiendo así albergarse dudas sobre la ordenanza de aplicación. La consecuencia de todo ello sería que parte de las edificaciones del conjunto existente se encontrarían calificadas de forma distinta, estableciéndose, de forma inverosímil, condiciones de ordenación y edificación diferentes, cuando forman parte de un mismo desarrollo homogéneo.

Al respecto cabe informar que la problemática que genera la calidad de la cartografía en formato papel en la que se encuentra redactado el planeamiento general, que data del año 1.989, no es una cuestión desconocida, habiéndose puesto ya de manifiesto durante le periodo de vigencia del PGOU numerosas situaciones similares a ala expuesta, y en concreto a las urbanizaciones, teniendo en cuenta la diferente causística expuesta habida con motivo del desarrollo y ejecución en el tiempo del suelo así como la dificultad técnica, por falta de suficiente precisión, en la aplicación de algunas determinaciones. Lo que supone, dadas las limitaciones de calidad de dicha cartografía, tener que realizar esfuerzos para poder definir exactamente las determinaciones y previsiones del planeamiento en actuaciones posteriores. En este orden de cosas, transcurridos más de 40 años desde el desarrollo primitivo, es de prever la cantidad de desajustes o errores que puedan observarse actualmente respecto a la cartografía del vigente PGOU".

Es por ello, que pudiera entenderse que aparezca ahora identificada la calificación de una porción pequeña de la parcela nº 12 como AIS-2, de forma contradictoria al resto del conjunto edificatorio calificado como AIS-1 con el consiguiente perjuicio que ello pudiera generar a su titular a los efectos de iniciar algún proceso edificatorio por la merma de edificabilidad que ello puede ocasionar.

En este sentido, nos remitimos también como señala el informe técnico a lo establecido en el artículo 215 del TRPGOU que dispone que en los sectores clasificados por el PGOU como Suelo Urbano se reconoce su zonificación actual procedente de las ordenaciones anteriores.

Además, como señala el informe técnico, el apartado 3.1 del Capítulo 3 de la Memoria del PGOU relativo a "Criterios y Objetivos de la Revisión del PGOU de Mijas" en relación al suelo urbano de las urbanizaciones costeras hace hincapié en la clasificación del suelo que es de hecho y derecho, incorporando así la realidad urbanística consolidada y ejecutada.

II. Dicho lo anterior, informar que el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, posibilita que las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos

En relación con la corrección de errores, reiterada Jurisprudencia del Tribunal Supremo ha delimitado su aplicación conforme al referido artículo 109.2 que establece que se considera error material de hecho o aritmético aquel cuya corrección no implica un juicio valorativo ni exige operaciones de calificación jurídica, por evidenciarse el error directamente, al deducirse con certeza del propio texto de la resolución, sin necesidad de hipótesis o deducciones.

Tales errores materiales aluden, a meras equivocaciones elementales, que se aprecian de forma clara, patente, manifiesta y ostensible, evidenciándose por sí solos, sin que sea preciso acudir a ulteriores razonamientos sobre normas jurídicas, ya que afectan a un determinado suceso de manera independiente de toda opinión o criterio, al margen, pues de cualquier interpretación jurídica.

El Tribunal Supremo, entre otras, en Sentencia de 1 de diciembre de 2011 (recurso 2/2011), con cita de las sentencias del Tribunal Constitucional de 29 de noviembre de 1999 y de 13 de marzo de 2000 y del Tribunal supremos de 19 de septiembre de 2004 (recurso 4174/2000), 4 de febrero de 2008 (recurso 2160/2003) y 16 de febrero de 2009 (recurso 6092/2005) concluye que *"Los simples errores materiales, de hecho o aritméticos, son aquellos cuya corrección no implica un juicio valorativo, ni exige operaciones de calificación jurídica, por evidenciarse el error directamente, al deducirse con plena certeza del propio texto de la resolución, sin necesidad de hipótesis o deducciones".*

En la misma línea, la STS de 22 enero 2014 (RJ 2014\999), califica al error material o de hecho como: *"aquel que se caracteriza por ser ostensible, manifiesto, indiscutible y evidente por sí mismo por poder ser advertido por los propios datos que obran en el expediente sin necesidad alguna de la interpretación de las normas aplicables".*

Los requisitos que viene exigiendo la Jurisprudencia se recogen en el Fundamento de Derecho Octavo de la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de junio de 2001 (recurso 2947/1993), que razona que para que aplicar el mecanismo procedimental de la rectificación de errores materiales o de hecho se requiere que concurran, en esencia, las siguientes circunstancias:

1) *Que se trate de simples equivocaciones elementales de nombres, fechas, operaciones aritméticas o transcripciones de documentos.*

Código Seguro d Verificación: **135236120647162020 51**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº **2022002218** 24/01/2022 09:30:41 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141623343027650070 31**

Código seguro de Verificación : **141625400011171654 60**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

En el supuesto aquí analizado, consideramos el informe técnico emitido por el Sr. Jefe de la Sección de Planeamiento en el que se alude a una imprecisión en la representación de los planos a la hora de grafiar con exactitud en la calificación la porción de manzana que cae en la hoja 30-H, correspondiente a la parcela de referencia como zona AIS-1.

2) *Que el error se aprecie teniendo en cuenta exclusivamente los datos del expediente administrativo donde se advierte.*

En este caso, entendemos que no cabe duda de que dicho requisito concurre en el supuesto aquí analizado por cuanto no se acude a factores externos para apreciar la existencia del error material.

3) *Que el error sea patente y claro, sin necesidad de acudir a interpretaciones de normas jurídicas aplicables.*

A este respecto, el técnico municipal refiere a una simple deficiencia gráfica consecuencia de la carencia de la representación comentada, debiendo considerarse que dichos suelos, que han sido desarrollados de manera integrada en conjunto bajo una misma tipología, forman parte de la manzana residencial calificada en tipología AIS-1.

4) *Que no se proceda a la revisión de actos firmes y consentidos.*

A criterio de quien suscribe no nos encontramos ante una revisión de un acto sino ante la revisión de una disposición general, de modo que puede entenderse que dicho requisito no resulta aplicable.

5) *Que no se produzca una alteración fundamental en el sentido del acto.*

No existe error material cuando su apreciación implique un juicio valorativo o exija una operación de calificación jurídica. En el supuesto analizado la rectificación del error material no conlleva una calificación o interpretación jurídica.

6) *Que no padezca la subsistencia del acto administrativo (es decir, que no se genere la anulación o revocación del mismo, en cuanto creador de derechos subjetivos, produciéndose uno nuevo sobre bases diferentes y sin las debidas garantías para el afectado,, pues el acto administrativo rectificador ha de mostrar idéntico contenido dispositivo, sustantivo y resolutorio que el acto rectificado, sin que pueda la administración, so pretexto de su potestad rectificatoria de oficio, encubrir una auténtica revisión., por que ello entrañaría un "fraude legis" constitutivo de desviación de poder).*

Consideramos que con la simple rectificación la subsistencia de la disposición general está fuera de toda duda. La finalidad de la doctrina jurisprudencial es evitar que mediante la rectificación de un error material se modifique un acto declarativo de derechos, lo que no puede entenderse en el presente supuesto.

Código Seguro d Verificación: **135236120647162020 51**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº **2022002218** 24/01/2022 09:30:41 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141623343027650070 31**

*Código seguro de Verificación : **141625400011171654 60**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº 2022002218 24/01/2022 09:30:41 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº 141623343027650070 31

Código Seguro d Verificación: 135236120647162020 51. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

7) Que se aplique con un hondo criterio restrictivo.

El hecho de que la deficiencia detectada deba aplicarse restrictivamente, no quiere decir que no se pueda recurrir a la rectificación cuando como sucede, en el supuesto aquí analizado, concurran los requisitos legalmente exigibles.

III. Llegados a este punto, en atención a la motivación y criterios del PGOU vigente, a la vista de los antecedentes que han sido expuestos y del informe técnico emitido al efecto, a juicio del técnico que suscribe, podemos concluir que nos encontramos con una errónea plasmación en la transcripción numérica y tipográfica de la calificación urbanística que le corresponde a la parcela nº 12 como AIS-1 y no como AIS-2, dándose así un tratamiento uniforme y equiparado al resto de parcelas colindantes que fueron desarrolladas, todo ello sobre la base de que *el planeamiento debe ser ejecutado conforme a las determinaciones vigentes expresadas puesto que debe entenderse que éste no se ve desplazado por posibles deficiencias de grafismo, debiendo prevalecer las determinaciones* como expresa el informe técnico obrante en el expediente.

Incluso, más que de un error pudiera corresponder a una simple falta de precisión o claridad en el grafismo de los propios planos que deberá, en su caso, corregirse por cuanto puede apreciarse de manera manifiesta con el simple cotejo de los planos contenidos en dichos documentos, sin necesidad de acudir a otras interpretaciones planimétricas.

En este orden de cosas, este Ayuntamiento, en lugar de posponer la subsanación del error a la aprobación del nuevo planeamiento general vía revisión o modificación, puede acudir a la posibilidad que se contempla en el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que permite como decimos que las Administraciones Públicas puedan rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.

Como éste parece ser el caso, resulta indicado proceder a la subsanación de la deficiencia detectada, sin perjuicio de darle conocimiento público a la actuación municipal en tal sentido, de la misma forma en que, en su día, se dio público conocimiento al Planeamiento aprobado conteniendo la anterior situación.

IV.- En **conclusión**, reflejado todo lo anterior, es evidente que en la aprobación del PGOU de Mijas las parcela nº 10, nº 12 y nº 14 se grafian de manera diferente al resto del conjunto edificatorio que fue ejecutado, con el consiguiente menoscabo en la continuidad de la trama urbana por lo que resulta del todo racional y coherente estimar la falta de una correcta y adecuada definición gráfica de la planimetría, apreciándose dicha alteración con el cotejo de la misma.

Código seguro de Verificación : 141625400011171654 60. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Con todo, podemos concluir que de los antecedentes obrantes en el expediente y del informe técnico de fecha 11/08/2021, se deduce que la existencia de la referida deficiencia gráfica está perfectamente documentada y acreditada, definiéndose una solución que lo que pretende es dotar a la ordenación del ámbito de homogeneidad y coherencia a su desarrollo primitivo y conjunto.

V.- En relación al **órgano competente** y al **procedimiento** a seguir, informar que corresponde al Pleno de la Corporación Municipal la adopción de acuerdo sobre la aprobación, si procede, de la corrección del referido error material sobre la calificación de AIS-2 que figura en la planimetría, cuando debiera considerarse, conforme al ámbito grafiado en el informe técnico obrante en el expediente, como AIS-1, Hoja 30-H de los Planos de Calificación y Gestión del PGOU, que viene a coincidir con las parcelas nº 10, nº 12 y nº 14 sitas en la Avda. de los Descubrimientos, Urb. Playa Sol de T.M. de Mijas, de conformidad con lo establecido en el artículo 122 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Tras la aprobación, se ha de proceder a su inscripción en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Una vez depositado e inscrito en el Registro Autonómico, proceder a su publicación en el Boletín de la Provincia en cumplimiento de lo previsto en los artículos 40.3 y 41 de la LOUA y notificar a los interesados con indicación de los recursos que procedan.

Es cuanto he de informar sometiendo el presente informe a cualquier otro mejor fundado en derecho y salvo mejor parecer.

En Mijas, a fecha de firma electrónica.

Técnico de Administración General de Urbanismo
(documento firmado electrónicamente)

Firmado electrónicamente por
RICARDO ESPIN CAÑABATE
AYUNTAMIENTO DE MIJAS
03/12/2021 12:56:27

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº **2022002218** 24/01/2022 09:30:41 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141623343027650070 31**

Código Seguro d Verificación: **135236120647162020 51.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **141625400011171654 60**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.*

Visto el Informe emitido por el Jefe de la Sección de Planeamientos, D. Eduardo Sacconi Parras, de fecha 11 de enero de 2022, con el siguiente tenor literal:

AYUNTAMIENTO DE MIJAS

URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

ASUNTO: RE 2020047739 de 28/12/2021
EXPTE: Corrección de error
MOTIVACION DEL INFORME: Corrección de error del PGOU sobre zona de ordenanza en la Urb. Playa Sol, en la Avda. de Los Descubrimientos de La Cala de Mijas.
PROMOTOR: Sr. Concejal de Urbanismo a instancias de Dña. Graciela Montagnoli e/r Dña. Carla Marie Mann

Con motivo de la solicitud de Dña. Graciela Montagnoli, en representación de Dña. Carla Marie Mann, mediante escrito presentado con registro núm. 2020047739 de fecha 28/12/2020, por esta Sección de Planeamiento se emitió informe técnico con fecha 11/08/2021 en el cual se ponía de manifiesto la indebida calificación residencial respecto a la definición de zona tipológica de una porción de suelo en el ámbito del conjunto residencial Playa Sol, la cual vendría a corresponder con una deficiencia en la definición gráfica de las determinaciones de ordenación para dicha zona, derivado de la falta de la adecuada representación de los planos del Plan General, provocando así la confusión en la calificación como AIS-2 de esa porción del Suelo Urbano Consolidado.

Así mismo, se emitió informe por el Sr. Técnico de la Administración General, de fecha 1/12/2021, poniendo de manifiesto que dicha deficiencia de representación puede identificarse con un error material susceptible de corrección en virtud de la posibilidad contemplada en el art. 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), concluyendo que resulta evidente que el PGOU vigente incurrió en el error material descrito, correspondiendo con la indebida representación de las parcelas de referencia como AIS-2, cuando en realidad debía resultar calificada como AIS-1. Con el consiguiente menoscabo para los intereses patrimoniales de los propietarios ante a falta de la adecuada y correcta definición gráfica.

Con fecha 30/05/2019 se dicta Providencia por el Sr. Concejal de Urbanismo en la que, a la vista de los datos obrantes en los expedientes municipales y de los precitados informes del Arquitecto Municipal Jefe de la Sección de Planeamiento y del Sr. Técnico de la Administración General, se dispone que se proceda a corregir dicho error existente en la calificación urbanística de esa porción de suelo, sita en el sector C-13 del suelo urbano consolidado del núcleo de La Cala de Mijas.

Como se ha referido, en relación con el asunto ya se han emitido informes técnicos en los que se ponía de manifiesto las especiales circunstancias que se producen sobre estos terrenos, y a los cuales nos remitimos. Ratificándonos en el último referido, emitido con fecha 11/08/2021.

Los suelos de referencia provienen del desarrollo de la original urbanización Playa Sol al amparo del Convenio Urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Mijas con el original propietario de los suelos, y posterior promotor de las obras de urbanización y edificación de dicho ámbito, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión celebrada el día 15 de diciembre de 1.984.

Reiterándonos en los referidos informes, dicho Convenio tenía por objeto la ordenación urbanística de los terrenos de referencia, y en base al mismo los suelos resultarían calificados como Suelo Urbano Residencial Turístico para vivienda unifamiliar aislada/agrupada en el Plan General en redacción en dicho momento, con unas **condiciones de ordenación y edificación homogéneas para el conjunto**, conforme a la ordenación recogida en el Plano Anexo al Convenio. Y al amparo de dicha ordenación primigenia el Ayuntamiento **otorgó licencia de obras** para la construcción de un conjunto residencial con fecha 31/07/1985, bajo el expediente número 65/85; amparando esta licencia la construcción de 15 viviendas y locales, que se constituía como un **único ámbito o zona a efectos de ordenación urbanística**.

Código Seguro d Verificación: **141577712402731500 62.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

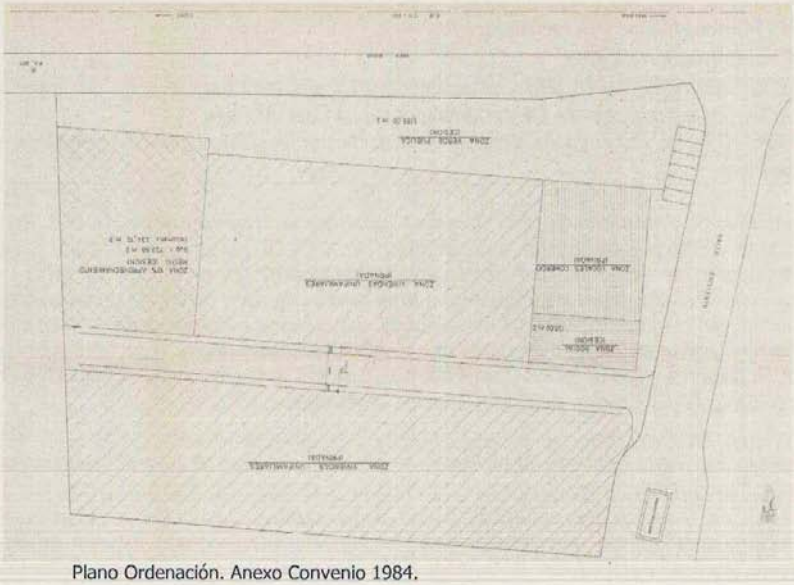
Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida **Nº 2022002218** 24/01/2022 09:30:41 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141623343027650070 31**

Código seguro de Verificación : **141625400011171654 60**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.

Código seguro de Verificación : 1416254000111716546 0. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº 2022002218 24/01/2022 09:30:41 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº 141623343027650070 31

Código Seguro d Verificación: 141577712402731500 62. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.



Plano Ordenación. Anexo Convenio 1984.

En relación con la misma, y con la calificación urbanística de los terrenos, se comprueba como ya en los propios informes con motivo del trámite de la Licencia de Obras se apuntaba la existencia de un **error material** al no quedar recogidas las determinaciones urbanísticas del convenio en los planos del PGOU aprobado de forma casi contemporánea (con fecha 22 de marzo de 1.985), tal y como se recoge en el informe técnico de fecha 16 de abril de 1.985.

No obstante, aunque la Urb. Playa Sol cuenta con su correspondiente licencia al amparo de la cual se desarrolló la totalidad del conjunto, bajo idéntica zonificación tipológica y condiciones de ordenación urbanísticas, el PGOU-99 parece grafíar contradictoriamente en los planos de ordenación pormenorizada dos subzonas tipológicas diferenciadas dentro del original conjunto, a efectos de aplicación de normativa, identificando ahora de forma distinta parte del mismo; pudiendo así albergarse dudas sobre la ordenanza de aplicación. La consecuencia de todo ello sería que parte de las edificaciones del conjunto existente se encontrarían calificadas de forma distinta, estableciéndosele, de forma inverosímil, condiciones de ordenación y edificación diferentes, cuando forman parte de un mismo desarrollo homogéneo.

Así, ratificando lo expuesto en esos informes, a la vista de los antecedentes y con los datos de los que se dispone en este Servicio, no se puede aseverar que la intención del planificador fuese el diferenciar dichas zonas tipológicas dentro del mismo ámbito, coincidente con el solape de hojas papel (hoja 30-H), sino que -por el contrario- puede tratarse de lo que parece un simple error en la representación a la hora de grafiar con exactitud la calificación como residencial en tipología unifamiliar asilada de la totalidad del conjunto, como zona **AIS-1**.

En atención a la inexistencia fáctica de dicha diferente zonificación tipológica en la ordenación urbanística, y por el simple contraste de las determinaciones del PGOU con la ordenación previa del que trae origen y los actos propios municipales, como se viene reiterando en los sucesivos informes, pudiera presumirse la existencia de **un error manifiesto conforme a lo estipulado en el art. 109.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común**, derivado de la falta de la adecuada precisión o detalle de la documentación gráfica en papel en la que se encuentra redactado el PGOU. O ni tan siquiera considerse como error del Plan, sino de una simple **deficiencia gráfica consecuencia de la carencia de precisión en la representación** comentada, como se expondrá a continuación.

AYUNTAMIENTO de MIJAS

Al respecto nos remitimos a lo expuesto en los informes previos en relación a la problemática que genera la calidad de la cartografía en formato papel en la que se encuentra redactado el planeamiento general, que data del año 1.989. Todo lo que viene suponiendo en numerosas ocasiones, dada las limitaciones de calidad de dicha cartografía, tener que realizar esfuerzos para poder definir exactamente las determinaciones y previsiones del planeamiento en actuaciones posteriores. Es de prever así, transcurridos más de 40 años desde el desarrollo primitivo los desajustes o errores que pueden observarse actualmente respecto a la cartografía del vigente PGOU. De tal forma que incluso en los informes técnicos con ocasión de la Licencia de Obras primitiva se admitía ya la existencia de un error material en los planos del Plan General previo de 1985, al no incluir las determinaciones de ordenación del convenio referido para el desarrollo integrado de dichos suelos.

Como ya se informó, para poder aclarar esta supuesta falta de precisión o inexactitud en la representación se debe partir de la intención del planificador, remitiéndonos a las previsiones y motivaciones del Plan. Ello supone analizar la norma para definir exactamente sus determinaciones en razón de su contenido y con sujeción a la motivación y criterios de ordenación expuestos en la Memoria del Plan, donde se expresa la intención del planificador. Todo ello, de conformidad al art. 7 de la Normativa Urbanística (NU), **según el sentido propio en relación al contexto y antecedentes históricos**, atendiendo al espíritu y finalidad de aquella. Concediendo, de igual forma, de existir discrepancia entre los diferentes documentos del PGOU, mayor validez a los documentos escritos sobre los planos.

Así, como se ha anticipado en los informes previos, el PGOU vigente vino a asumir explícitamente para el Suelo Urbano las ordenaciones precedentes, sin perjuicio de adaptarlos a las condiciones específicas de las ordenanzas edificatorias, y desde ese momento convertirlos en parte del mismo, incorporando sus determinaciones fundamentales, siempre que no resultasen contradictorias con la de aquel. Tal y como se recoge en el art. 178 de la NU (art. 215 del Texto Refundido del PGOU). Dando prevalencia, así, a las actuaciones aprobadas con anterioridad que definen la ordenación con más detalle.

Art. 178.—Zonas.

En los sectores clasificados por este Plan General como Suelo Urbanizable Programado en Régimen Transitorio, así como los clasificados de Suelo URBANO por proceder de un Plan Parcial o un Expediente de Regularización del Plan General anterior se reconoce su actual zonificación a efectos de aplicación de las ordenanzas reguladoras de la edificación, que seguirán siendo las propias de cada una de las respectivas unidades de planeamiento.

A mayor abundamiento, el apartado 3.1 del Capítulo 3 "Criterios y Objetivos de la Revisión del PGOU de Mijas" de la Memoria del PGOU, en relación al suelo urbano de las urbanizaciones costeras hace hincapié en la clasificación del suelo que es de hecho y derecho, incorporando así la realidad urbanística consolidada y ejecutada.

Analizada la planimetría del PGOU se comprueba que el ámbito de Suelo Urbano Consolidado, sector "C-13" del planeamiento vigente, viene a reconocer en su ordenación actual de forma general la ordenación pretendida recogida en el Convenio suscrito y la licencia de obras aprobada, si bien se aprecia que ahora el PGOU vigente grafía en sus planos de ordenación pormenorizada parte de la parcela correspondiente al desarrollo original con una tipología (en subzona AIS-2) diferente a la recogida para el resto del conjunto, calificada ahora como AIS-1, conforme a la situación precedente conforme a la cual se concedió la licencia. Por todo ello, se observa que, ciertamente y de manera manifiesta, existe un desajuste entre la actual zonificación del suelo urbano consolidado y la original ordenación prevista y consolidada por la edificación con licencia de obras, que daría lugar a la distinta zonificación expresada; de tal forma que en la definición gráfica deducida del Planeamiento vigente no se refleja con total fidelidad lo que se define desde la propia normativa.

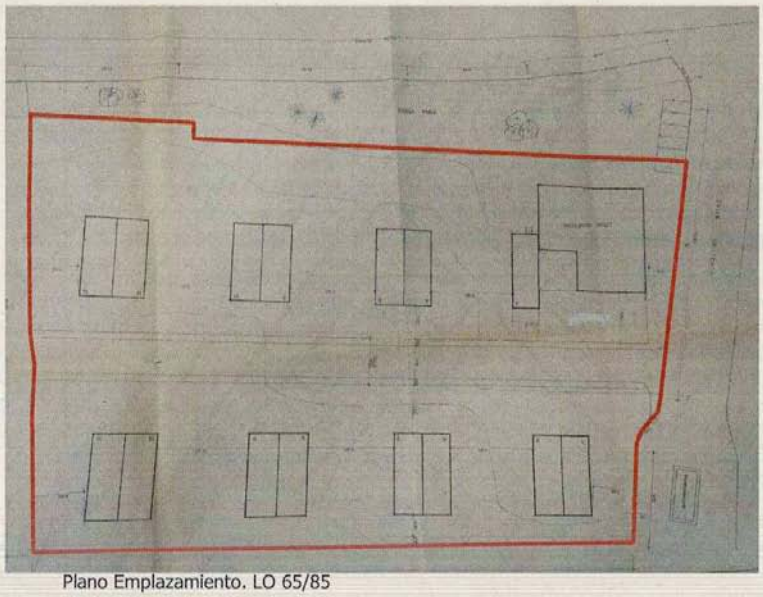
Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº **2022002218** 24/01/2022 09:30:41 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141623343027765007031**

Código Seguro d Verificación: **141577712402731500 62**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Código seguro de Verificación : **141625400011171654 60**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

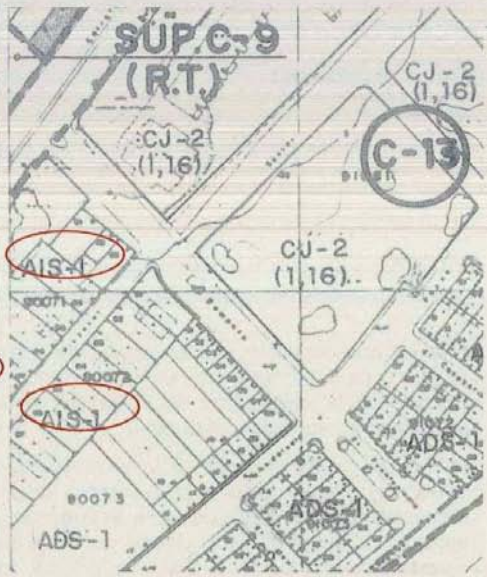
Código Seguro d Verificación: **141577712402273150062**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº **2022002218** 24/01/2022 09:30:41 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141623343027650070 31**



Plano Emplazamiento. LO 65/85

Hoja 30-H
Plano Calificación y Gestion PGOU-99



Hoja 30-I

En este orden, como se ha dicho, dicho suelo ya fue desarrollado con carácter previo al propio PGOU del año 1.985, donde ya se ponía de manifiesto la existencia de un error, al no quedar recogidas la

Código seguro de Verificación : **141625400011171654 60**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.

Código Seguro d Verificación: **141577712402731500 62**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº **2022002218** 24/01/2022 09:30:41 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141623343027765007031**

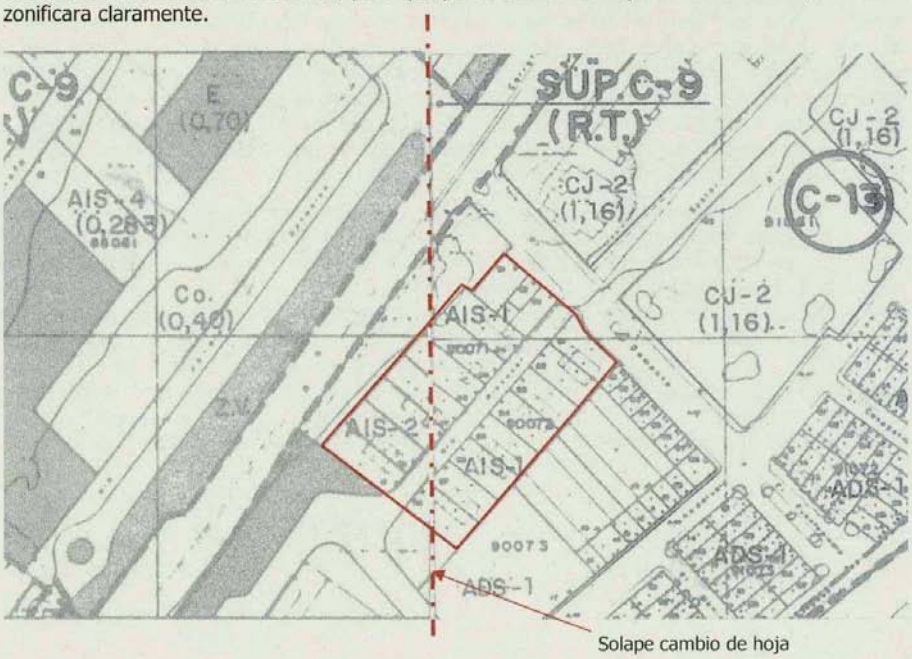
propia ordenación establecida en el convenio y en base a la que se autorizó y ejecutó la urbanización, bajo **la misma ordenación y zonificación**.

En el caso que nos ocupa, en el contexto anteriormente expuesto y aún cuando expresamente no se refiera, se aprecia de manera directa que el Plan viene a reconocer para estos suelos la ordenación resultante de la licencia de obra previa, otorgada en base al precitado convenio aprobado para la ordenación urbanística de los terrenos y conforme a la que se materializaron las edificaciones existentes, así como pretender reconocer la ordenación detallada resultante de dichas actuaciones previas en las que, como se ha expuesto, dicho desarrollo tenía un carácter conjunto bajo la misma tipología de edificación. Todo ello sin perjuicio de los ajustes propios de la ordenación pormenorizada con ocasión del nuevo Plan y de la referida calidad de representación.

Analizado el planeamiento vigente y a la vista de lo expuesto a lo largo del presente informe, se comprueba que efectivamente dicho suelo ha venido considerándose incluido como parte de la totalidad del ámbito residencial en base a los propios actos de esta administración, por lo que su consideración de forma diferenciada con distintas zonas tipológicas en PGOU debe corresponder a un error.

Por lo que resulta plausible considerar que dichos suelos, edificados conjuntamente en el año 1.985, forman parte de un único ámbito tipológico y, en concordancia con ello, así se ha venido considerando por este Ayuntamiento, autorizando licencias de construcción y primera ocupación para el desarrollo del conjunto residencial existente. Máxime cuando en ningún momento esos suelos han formado parte de desarrollos independientes.

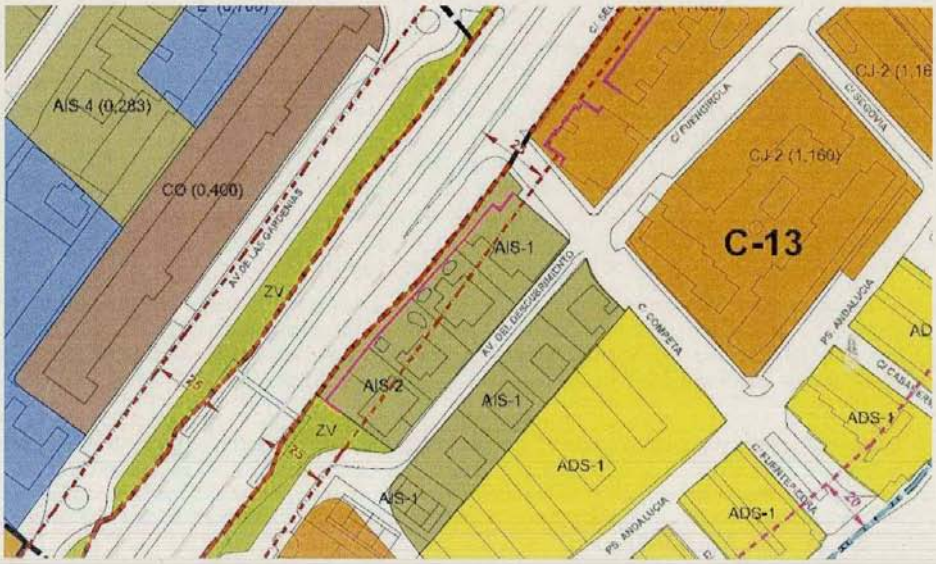
En este orden, la falta de precisión o claridad en el grafismo del PGOU pudo haber contribuido a identificar indebidamente la calificación de dichos suelos, coincidente dicha diferenciación con el solape o cambio de hojas de los planos en formato papel. Es más que plausible que la intención del planificador fuese, en ese sentido y en continuidad, dar el mismo tratamiento de zona vivienda unifamiliar a la manzana residencial, pero que por el cambio de hoja las confundiese y no delimitara y zonificara claramente.



Código seguro de Verificación : **141625400011171165460**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.

Código seguro de Verificación : 141625400011171654 60. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº **2022002218** 24/01/2022 09:30:41 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141623343027650070 31**



Ordenación Pormenorizada del PGOU vigente.

Por lo que, en atención a la motivación y criterios de ordenación del PGOU vigente, y a la vista de los antecedentes expuestos, se reitera que no puede afirmarse, ni parece razonable, en este momento, que la intención del planificador hubiera sido modificar la zonificación dichos suelos de forma diversa, con la asignación de distintas subzonas tipológicas, dentro de la misma manzana residencial de vivienda unifamiliar, desarrollada de forma conjunta; sino que -por el contrario- puede deducirse que se trataría de un error material de hecho correspondiente a una imprecisión en la adecuada representación de los propios planos a la hora de grafiar con exactitud, en la calificación, la porción de manzana que cae en la hoja 30-H, correspondiente a la parcela de referencia, como zona **AIS-1.** O incluso, por lo puesto manifiesto en el informe previo y del estudio detallado de todos los antecedentes, podría afirmarse que más bien pudiera corresponder a una simple deficiencia de precisión en el grafismo de los propios planos; sin considerarlo ni tan siquiera como un error del Plan.

De esta forma, debe ejecutarse el planeamiento conforme a las determinaciones vigentes expresadas, puesto que debe entenderse que éste no se ve desplazado por posibles errores de grafismo, debiendo prevalecer las determinaciones sustanciales. En este orden de cosas, en relación a las referidas parcelas de la Urb. Playa Sol, correspondientes con las nº 10, 12 y 14 de la Avd. Los Descubrimientos, la zonificación debería ajustarse de forma similar a la del resto del conjunto existente en el cual se integran, atendiendo a la realidad de la que traen origen bajo una actuación única con un tratamiento homogéneo, reconociendo la zonificación actual procedente de la actuación previa, la subzona tipológica AIS-1 en la que se enclava. Todo ello, igualmente, en aras del mejor cumplimiento de la actividad urbanística a fin de no cambiar el sentido de la ordenación evitando situaciones incoherentes, a la par de facilitar la ejecución urbanística del planeamiento de forma congruente.

Código Seguro d Verificación: **141577712402731500 62**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Código seguro de Verificación : 141625400011171654 60. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº **2022002218** 24/01/2022 09:30:41 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº **141623343027650 07031**

Ordenación Pormenorizada del PGOU vigente corregida.

Por todo lo expuesto, a juicio del técnico que suscribe, debe entenderse que se trata de un error material patente y claro de la transcripción de la zonificación en suelo urbano. Si bien, como se incide, en términos dialécticos, más que de un error pudiera corresponder a una simple falta de precisión o claridad en el grafismo de los propios planos que deberá, en su caso, corregirse, de tal manera que su corrección no tiene otras implicaciones. Todo ello al apreciarse de manera manifiesta con el simple cotejo de los planos contenidos en dichos documentos, sin necesidad de acudir a otras interpretaciones planimétricas.

Lo que se informa, desde el punto de vista técnico, a los efectos oportunos, y que en cualquier caso someto opinión mejor fundada.

El jefe de la Sección de Planeamiento

Eduardo
Sacconi Parras
11/01/2022
13:18:27

(documento firmado electrónicamente)

Código Seguro d Verificación: **141577712402731500 62**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Vista la Nota de Conformidad emitida por el Sr. Secretario General del Pleno, D, José Manuel Páez López, de fecha 27 de enero de 2022, con el siguiente tenor literal:

Nota de conformidad de la Secretaría General del Pleno

En relación con la corrección de error del Plan General de Mijas sobre zona de Ordenanza en la Urbanización Playa Sol, en la Avenida de los Descubrimientos de la Cala de Mijas, se emite nota de conformidad al informe del Técnico de Administración General, D. Ricardo Espín Cañabate, de fecha 3 de diciembre de 2021 (código seguro de verificación 13523612064716202051), en los términos previstos en el artículo 3.4 del Real Decreto 128/2018, de 13 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Mijas, a 27 de enero de 2022.

El Secretario General del Pleno

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
Firmado electrónicamente : AYUNTAMIENTO DE MIJAS JOSE MANUEL PAEZ LOPEZ 27/01/2022 11:17:19

Fdo.: José Manuel Páez López

Fdo.- José Manuel Páez López

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº 2022002822 27/01/2022 11:19:52 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº 141624077731776464 40

Código seguro de Verificación : 141625400011171654 60. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 141625377366421773 25. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Visto el Informe emitido por el Jefe de la Sección de Planeamientos, D. Eduardo Sacconi Parras, de fecha 31 de enero de 2022, con el siguiente tenor literal:

AYUNTAMIENTO DE MIJAS

URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

ASUNTO: RE 2020047739 de 28/12/2020
EXPTE: Corrección de errores
MOTIVACION DEL INFORME: Aprobación de corrección de error del PGOU sobre zona de ordenanza en la Urb. Playa Sol, en la Avda. de Los Descubrimientos de La Cala de Mijas.
PROMOTOR: Sr. Concejal de Urbanismo a instancias de Dña. Graciela Montagnoli e/r Dña. Carla Marie Mann

ANTECEDENTES

Con motivo de la solicitud de Dña. Graciela Montagnoli, en representación de Dña. Carla Marie Mann, mediante escrito presentado con registro núm. 2020047739 de fecha 28/12/2020, por esta Sección de Planeamiento se emitió informe técnico con fecha 11/08/2021 en el cual se ponía de manifiesto la indebida calificación residencial en cuanto a la definición de zona tipológica de una porción de suelo en el ámbito del conjunto residencial Playa Sol, la cual vendría a corresponder con una deficiencia en la definición gráfica de las determinaciones de ordenación para dicha zona, derivado de la falta de la adecuada representación de los planos del Plan General, provocando así la confusión en la calificación como AIS-2 de esa porción del Suelo Urbano Consolidado (CVS 13523611265717567753).

En el mismo sentido, se ha emitido informe por el Sr. Técnico de la Administración General, de fecha 3/12/2021, poniendo de manifiesto que dicha deficiencia de representación puede identificarse con un error material susceptible de corrección en virtud de la posibilidad contemplada en el art. 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), concluyendo que resulta evidente que el PGOU vigente incurrió en el error material descrito, correspondiendo con la indebida representación de las parcelas de referencia como AIS-2, cuando en realidad debía resultar calificada como AIS-1. Con el consiguiente menoscabo para los intereses patrimoniales de los propietarios ante a falta de la adecuada y correcta definición gráfica (CVS 13523612064716202051).

Con fecha 7/12/2021 se dicta Providencia por el Sr. Concejal de Urbanismo en la que, a la vista de los datos obrantes en los expedientes municipales y de los precitados informes del Arquitecto Municipal Jefe de la Sección de Planeamiento y del Sr. Técnico de la Administración General, se dispone que se proceda a corregir dicho error existente en la calificación urbanística de esa porción de suelo, sita en el sector C-13 del suelo urbano consolidado del núcleo de La Cala de Mijas (CVS 13523612327200321370).

Conforme a lo anterior, se ha emitido nuevo informe técnico de fecha 11/01/2022 del Arquitecto Municipal, Jefe de la Sección de Planeamiento, en sentido favorable a la corrección del error material (CVS 4157771240273150062). En el mismo se pone de manifiesto que el vigente PGOU para estos sectores de Suelo Urbano viene a reconocer la zonificación procedente de la ordenación previa de los que trae origen el ámbito, tal y como se puso de manifiesto en los informes emitidos con motivo de la propia Licencia de Obras en base a la que se desarrolló el ámbito, dando prevalencia a la misma; desprendiéndose, así mismo, que no se puede aseverar que la intención del planificador fuese la de definir dicha zona como residencial en tipología AIS-2, sino que por el contrario puede corresponder a un error del planificador; resultando acreditado el carácter de ámbito o zona única de dicho conjunto a efectos de ordenación urbanística, a la luz de los propios actos municipales, desarrollándose bajo idéntica zonificación tipológica y conforme a las mismas condiciones de ordenación y edificación establecidas para el mismo, que con posterioridad se identifica indebidamente de forma diferenciada, grafiando contradictoriamente distintas subzonas tipológicas a efectos de aplicación de normativa. Concluyendo que el desajuste de referencia debe entenderse que corresponde a un error material manifiesto de la transcripción de tipología de aplicación en el suelo urbano entre las correlativas hojas de planos del PGOU, derivado de la falta de la adecuada precisión o de la inexactitud de la representación en la documentación gráfica en papel en la que se encuentra redactado el Plan General. E incluso que más que un error pudiera encajar, más propiamente, con una simple deficiencia gráfica consecuencia de la carencia de precisión en el grafismo comentada. Todo ello al apreciarse de manera manifiesta con el simple cotejo de los planos contenidos en dichos documentos, sin necesidad de acudir a otras interpretaciones planimétricas.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº 2022003597 02/02/2022 08:55:02. Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº 141623350376456603 44

Código Seguro d Verificación: 14157771232032314103. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 141625400011171654 60. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Así mismo, consta en el expediente nota de conformidad al informe del Técnico de la Administración General, de fecha 27/01/2022, del Secretario General del Pleno (CVS 14162537736642177325).

MARCO LEGAL Y NORMATIVO

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad en el territorio de Andalucía.

- Con carácter supletorio, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

- Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 16/12/1999 (BOP nº 20 de 31 de enero de 2000), cuya Adaptación Parcial a la LOUA fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26/03/2010 (BOP nº 18 d e 27/01/2011) y el Texto Refundido aprobado el 28/11/2.013 (BOP nº 91 de 15/05/2014).

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

En conclusión, a la vista de todo lo anterior, de los antecedentes y de dichos informe, procedería realizar al Ayuntamiento Pleno la siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**:

1º.- Proceder a la corrección del error material existente en la calificación residencial como zona AIS-2 de las parcelas sitas en la Avda. de los Descubrimientos, Urb. Playasol, ubicadas en el sector de suelo urbano C-13 de La Cala, conforme a la documentación gráfica que se incorpora en el informe técnico del Arquitecto Municipal, de fecha 11/01/2022.

2º.- Proceder a su inscripción en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, así como a su depósito e inscripción en el Registro de Planeamiento Municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad en el territorio de Andalucía.

3º.- Proceder a su publicación, junto con la resolución de aprobación definitiva, en la Sede Electrónica y a la publicación del mismo en la página web, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad en el territorio de Andalucía.

4º.- Una vez inscrita la corrección de errores del instrumento de planeamiento, proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad a las determinaciones del artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad en el territorio de Andalucía, con la indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro Municipal y en el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conforme a lo estipulado en el apdo. 3 del referido artículo.

5º.- Notificar a las partes interesadas, con indicación de los recursos que procedan.

No obstante, el Ayuntamiento Pleno adoptará el acuerdo que estime más oportuno.

El jefe de la Sección de Planeamiento

Eduardo
Sacconi Parras
31/01/2022
15:22:25

(documento firmado electrónicamente)

Código Seguro d Verificación: 141577712320323141 03. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 141625400011171654 60. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº 2022003597 02/02/2022 08:55:02 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº 141623350376456603 44

Vista la Propuesta de Acuerdo emitida por el Concejal de Urbanismo, D. Andrés Ruiz León, de fecha 01 de febrero de 2022, con el siguiente tenor literal:

PROPUESTA DEL CONCEJAL DE URBANISMO

Visto el escrito presentado el día 28 de diciembre de 2020 por Dª. Graciela Montagnoli Caputo, actuando en representación de Dª. Carla Marie Mann, solicitando la subsanación de error de grafismo en el PGOU sobre condiciones de ordenación de suelo en la zona de la Urbanización Playasol, en parcela sita en el nº 12 de la Avda. de Los Descubrimientos.

Visto el informe emitido con fecha 11 de agosto de 2021 por el Sr. Jefe de la Sección de Planeamiento.

Visto el informe jurídico emitido con fecha 3 de diciembre de 2021 por el Sr. Técnico de Administración General.

Vista la Providencia de fecha 7 de diciembre de 2021 para iniciar la corrección del error material sobre calificación de AIS-2 que figura en la planimetría del PGOU, cuando debería considerarse como AIS-1 (Hoja 30-H de los Planos de Calificación y Gestión del PGOU), que viene a coincidir con las parcelas nº 10, 12 y 14 sitas en la Avda. de Los Descubrimientos, Urbanización Playasol.

Visto el informe emitido con fecha 11 de enero de 2022 por el Sr. Jefe de la Sección de Planeamiento, en sentido favorable a la corrección del error material del PGOU.

Vista la nota de conformidad al informe jurídico de fecha 3 de diciembre de 2021 emitida con fecha 27 de enero de 2022 por el Sr. Secretario General del Pleno.

Visto el informe emitido con fecha 31 de enero de 2022 por el Sr. Jefe de la Sección de Planeamiento, incluyendo la siguiente Propuesta de Resolución:

> 1º.- Proceder a la corrección del error material existente en la calificación residencial como zona AIS-2 de las parcelas sitas en la Avda. de los Descubrimientos, Urb. Playasol, ubicadas en el sector de suelo urbano C-13 de La Cala, conforme a la documentación gráfica que se incorpora en el informe técnico del Arquitecto Municipal, de fecha 11/01/2022.
>
> 2º.- Proceder a su inscripción en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, así como a su depósito e inscripción en el Registro de Planeamiento Municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82.1 de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad en el territorio de Andalucía.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº 2022003597 02/02/2022 08:55:02 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº 141623350378456 0344

Código Seguro d Verificación: 141577712470161600175. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 141625400011171654 60. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº 2022003597 02/02/2022 08:55:02 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº 141623350376456603 44

Código Seguro d Verificación: 141577712470161601 75. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

3º.- Proceder a su publicación, junto con la resolución de aprobación definitiva, en la Sede Electrónica y a la publicación del mismo en la página web, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad en el territorio de Andalucía.

4º.- Una vez inscrita la corrección de errores del instrumento de planeamiento, proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad a las determinaciones del artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad en el territorio de Andalucía, con la indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro Municipal y en el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conforme a lo estipulado en el apdo. 3 del referido artículo.

5º.- Notificar a las partes interesadas, con indicación de los recursos que procedan.

Visto todo lo expuesto, tengo a bien proponer la adopción del siguiente acuerdo:

Único.- Elevar a definitiva la propuesta de resolución incluida en el informe emitido con fecha 31 de enero de 2022 por el Sr. Jefe de la Sección de Planeamiento.

No obstante, el Ayuntamiento Pleno, con su superior criterio, estimará lo más conveniente.

El Concejal de Urbanismo

Firmado electrónicamente AYUNTAMIENTO DE MIJAS ANDRES RUIZ LEON 01/02/2022 12:16:32

Fdo: D. Andrés Ruiz León

Código seguro de Verificación : 141625400011171654 60. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Visto el dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa Permanente General, de fecha 18 de febrero del 2022, **con siete votos a favor (cuatro del PSOE y tres de Cs) y seis abstenciones (cuatro del PP, una de la Sra. Jiménez Cabello, Concejala no adscrita y una del Sr. Rivero Bernal, Concejal no adscrito).**

El Ayuntamiento Pleno adoptó, **con trece votos a favor (ocho del PSOE, cinco de Cs) y ocho abstenciones (seis del PP, una del Sr. Maldonado Estévez, Concejal no adscrito y una de la Sra. Jiménez Cabello, Concejala no adscrita),** el siguiente acuerdo:

ÚNICO: Aprobar la Propuesta de Acuerdo en los términos expuestos.

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.

Vº Bº

El Alcalde

Firmado electrónicamente por JOSE ANTONIO GONZALEZ PEREZ

09/03/2022 15:53:28

Fdo: José Antonio González Pérez

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO.

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Firmado electrónicamente : AYUNTAMIENTO DE MIJAS JOSE MANUEL PAEZ LOPEZ 08/03/2022 12:51:55

Fdo.: José Manuel Páez López

Código seguro de Verificación : **141625400011171654 60**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.