



13/05

**ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO PLENO
CELEBRADA EN PRIMERA CONVOCATORIA EL DIA 13 DE
SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CINCO.**

ALCALDE – PRESIDENTE

D. Francisco Muñoz Rico. PSOE

CONCEJALES

D^a M^a Estrella Tomé Rico. PSOE
D. Luis Miguel Palma Luque. PSOE
D. Francisco Olalla Martín. PSOE
D. Manuel Guerra Torres PSOE
D^a Purificación Guerra Atencia. PSOE
D^a Rocío Ariza Romero. PSOE
D. Miguel Rico Rivas. IULVCA
D. Rafael Broncano Pérez IULVCA
D. José Luis Pérez Moreno IULVCA
D^a Antonia Claros Atencia IULVCA
D^a Nieves Jiménez Mira PP
D. Manuel Martín Godoy. PP
D. Francisco A. Castro Azuaga. PA
D. José Cortes Bueno. PA
D. Manuel Palomas Jurado. PIU
D. Alfonso A. Márquez Soto. PIU

SECRETARIO GENERAL.

D. Francisco Moreno Santos.

En la Villa de Torrox, Provincia de Málaga, a trece de septiembre del año dos mil cinco, en el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial, previa convocatoria al efecto se reunieron los Sres. Concejales que anteriormente se expresan, que forman el Ayuntamiento Pleno, al objeto de celebrar la sesión extraordinaria en primera convocatoria.

Siendo las 12.00 horas por el Sr. Alcalde-Presidente se declaró abierta la sesión y, seguidamente, se pasó a examinar los puntos que constituyen el Orden del Día.

PUNTO PRIMERO.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, ACTA SESIÓN ANTERIOR



Ayuntamiento
de
Torrox (Málaga)

Dada cuenta del acta de la sesión ordinaria 2 de agosto de 2005, es aprobada por unanimidad de los Sres. Concejales asistentes a la misma.

PUNTO SEGUNDO.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, PROPUESTA ALEGACIONES AL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA AXARQUÍA.-

Interviene en primer lugar el Sr. Alcalde para dar cuenta de la propuesta de alegaciones formulada cuyo tenor literal es el siguiente:

“Formulado el Plan de Ordenación Territorial del Litoral Oriental Axarquía de Málaga mediante Decreto 9/2004, de 20 de enero y publicada dicha aprobación en BOJA Nº 115, de 15/6/05, así como recibida notificación de lo mismo, dentro del plazo conferido al efecto en el tramite de audiencia, el que suscribe, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Torrox, eleva propuesta al Pleno Municipal, para su aprobación, si procede, de la formulación de las siguientes:

ALEGACIONES:

PRIMERA.- *En relación con el Título Primero, Capítulo primero, Sistemas de Asentamientos, el sistema que se establece en los artículos 17 y siguientes de la normativa del Plan, para la determinación de las necesidades de suelo urbanizable ordenado y/o sectorizado, así como los criterios para el desarrollo de las dos zonas de territorio que define el artículo 19, a efectos del cumplimiento de los condicionantes aplicables a los suelos urbanizables, excede de los objetivos regulados por la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que regula la competencia que en materia de Ordenación del Territorio tiene atribuida el Gobierno Regional, por cuanto que el modelo que se propone, en orden a determinar en que zonas, o bajo que criterios, de obligado cumplimiento, puede clasificar, el instrumento de planeamiento general, los suelos urbanizables, contraviene la estructura jerárquica normativa actual, que establece, tanto en la Ley Urbanística Estatal, como norma básica, como en la LOUA, qué tipos de suelo se podrán clasificar como urbanizables ordenados o sectorizados.*

Si bien, nos parece adecuada las consideraciones que se vierten en este capítulo en relación, a la definición de conceptos como son los sistemas de asentamientos, y los objetivos que persigue, que obviamente compartimos, así como la división en zonas (zona interior y zona litoral) y en general el esquema que se plantea, de ninguna manera podemos compartir, determinados parámetros que son los que en definitiva posibilitan clasificar el suelo como tal, y tampoco el hecho de que tales determinaciones tengan carácter vinculante para la Administración actuante.



**Ayuntamiento
de
Torrox (Málaga)**

Los Planes de Ordenación Territorial son un instrumento para la cooperación y el desarrollo territorial, como en innumerables ocasiones se repite en la propia Memoria del Plan, es por ello, que entendemos que mantener el sistema propuesto rompería con este común objetivo de cooperación a fin de poder alcanzar el compromiso de un desarrollo territorial sostenible, proyecto que además no puede tener éxito sin un auténtico marco de cooperación entre los diferentes agentes institucionales implicados.

El capítulo objeto de esta alegación, limita la autonomía municipal, tanto en cuanto al desarrollo urbanístico que cada municipio desea para sí, como principal conocedor de la realidad local conjugable con el interés general, como al hecho de que la admisión del modelo propuesto, situaría al Ayuntamiento en un papel de mero receptor de obligaciones para integrarlas a su Planeamiento urbanístico, cumpliéndolas y haciéndolas cumplir, obviando las competencias locales amparadas en la Ley.

Por los motivos expuestos, proponemos mantener el sistema regulado en el reiterado capítulo primero, como indicaciones orientativas que el Ayuntamiento adaptará a la realidad del municipio, integrándolas en su normativa, en función de las necesidades que lo requieran, ejerciéndose así la competencia municipal para decidir la estrategia del desarrollo urbanístico local.

SEGUNDA.- *Establece el art. 68 del Plan de Ordenación Territorial de la Axarquía (en adelante POTA) cuales son las edificaciones vinculadas a explotación agraria, exigiendo la tramitación para autorización de viviendas y edificaciones agrarias, por tanto, todas las comprendidas en el apartado 1 del citado precepto, no solo la presentación de Proyecto de Actuación, sino también la prestación de garantía y compensatoria a que hacen referencia los apartados 4 y 5 del art. 52 de la Ley 7/02, de Ordenación urbanística de Andalucía.*

Por otra parte, el referido precepto en su apartado 2 establece cuando se entiende que las viviendas están vinculadas a una explotación agraria, y en su apartado 7, exige, a efectos de justificación de la viabilidad económico-financiera a que hace referencia el art. 42, apartado 5.c), b) de la Ley 7/02, la presentación de las cuentas de los últimos tres años de la explotación agraria de la que forma parte la parcela.

A tal respecto se ha de tener en cuenta lo siguiente:

A) El apartado 8 del art. 68 debe refutarse nulo de pleno derecho por vulnerar lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de conformidad con lo que preceptúa el art. 62.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, pues el POTA, como instrumento de planeamiento general, no puede, no solo contravenir la Ley, sino tampoco desarrollarla, función esta que en todo caso



**Ayuntamiento
de
Torrox (Málaga)**

corresponde a una norma general, el Reglamento, con ámbito territorial para toda la Comunidad Autónoma, y esto es así por cuanto la Ley Andaluza ha exigido los proyectos de actuación o, en su caso, Planes Especiales, para las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, art. 42.3; para las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a fines agrícolas, forestales o ganaderas, art. 52.B y para actos de edificación, construcción, obras o instalaciones en suelo no urbanizable, que no estando vinculadas a explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, vengan posibilitadas por la ordenación urbanística, cuya duración además es limitada, art. 52.4, pero no para aquellas obras e instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el art. 50 B.a), que no estén prohibidas por la legislación aplicable o planes especiales, por cuanto se trata de actuaciones propias de la naturaleza del suelo.

Así mismo y en relación a la exigencia de prestación compensatoria y prestación de garantía la Ley Andaluza las ha configurado como requisitos exigidos respecto a las actuaciones del art. 42, cuyo régimen es excepcional por tratarse de actuaciones no concordantes con la naturaleza de suelo no urbanizable y respecto a las comprendidas en el art. 52.4 de la LOUA por idéntica razón aludida y dado su carácter temporal, pero no son requisitos exigibles para las actuaciones permitidas por el art. 52.1.A, en relación con el 50.B, ni para las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la explotación agrícola por ser los usos conformes a la naturaleza del suelo de que se trata.

B) Por idénticos motivos ya expuestos el POTA no puede regular, dada su naturaleza, los supuestos en que debe entenderse la existencia de vinculación de una vivienda unifamiliar aislada con el destino agrícola de una finca, clasificada como suelo no urbanizable, así como tampoco exigir como único medio para justificar la viabilidad económico-financiera del art. 42.5 c).b) de la LOUA, las cuentas de los tres últimos años de la explotación agrícola de la que forma parte la parcela donde se pretende construir una vivienda unifamiliar aislada; y esto es así, porque tales requisitos y conceptos deben de ser unitarios para el ámbito de aplicación de la Ley Andaluza y no diferentes para cada Comarca, pues siguiendo la filosofía del que nos atañe, cada POT de diferentes áreas en la Comunidad podría contener criterios "Ad hoc", de modo que se conculcarían los principios de igualdad y unidad, y se podría caer en desigualdades normativas que solo favorecen la inseguridad jurídica de los Administrados y de las Administraciones locales.

C) Otra cosa es que la vinculación de la vivienda en suelo no urbanizable, a una actividad conforme con la naturaleza del suelo, en nuestro caso la agrícola, ganadera o forestal, pueda acreditarse mediante los requisitos exigidos por el apartado 2 del art. 68 del POTA, pero no constituyendo un "numerus clausus", sino un "numerus apertus", al que habría que añadirle el supuesto que toda la Comarca viene reivindicando en los últimos tiempos.

A tal respecto se insiste en que el municipio de Torrox, como todos los municipios del ámbito territorial del POTA, en definitiva la Comarca de la



**Ayuntamiento
de
Torrox (Málaga)**

Axarquía, tiene una estructura de la propiedad totalmente fragmentada (baste ver el catastro de Rústica de la zona) y un tipo tradicional de cultivo que en absoluto puede hoy servir como pilar de la economía familiar. Es por esto y los pocos incentivos al respecto, por lo que las nuevas generaciones van abandonando paulatinamente las actividades agrícolas, salvo aquellas zonas donde es posible el cultivo en invernadero, o cuando el suelo permite la introducción de los denominados productos tropicales en superficie suficiente para que la explotación sea rentable. Las consecuencias no son sino un continuo y paulatino abandono, deforestación y degeneración del entorno rústico y natural que incide en los peligros inherentes del verano, incendios, y de las épocas más húmedas, arrastres, pérdidas de capas útiles, etc.

Es por eso y con el objetivo de recuperación del suelo y puesta en valor conforme a su propia naturaleza por lo que se debe permite no solo la construcción de viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a explotación agrícola, cuando esta es ya una realidad, sino también cuando exista un proyecto serio que trate de materializar en un determinado periodo de tiempo la explotación agraria. En consecuencia deben de ser los Proyectos de Actuación o, en su caso, los Planes Especiales, los instrumentos que posibiliten la construcción de una vivienda unifamiliar, con unas determinaciones urbanísticas y características propias de la naturaleza del suelo en el que se enclaven, siempre que vayan incluidas en un proyecto serio de puesta en marcha de una explotación, que venga a reforestar el entorno, posibilitar nuevos cultivos o recuperar los tradicionales, en una superficie de un tanto por ciento adecuado de la superficie de la parcela de que se trate (60 %) y con garantías suficientes temporales y de duración, como medio para que nuestros suelos no urbanizables vuelvan a ser recuperados y con independencia de que el interesado sea o no agricultor a título principal, por la tendencia que curiosamente sí que va en aumento, bien por apoyo económico a la economía familiar, por amor hacia lo propio y su tradición, o por simple hobby, de destinar el tiempo que sobra de la profesión habitual, a estas otras actividades agrarias en contacto con la naturaleza.

A mayor abundamiento sería precio que el abanico de la actividad agrícola, ganadera, forestal o de explotación de los recursos naturales como actividades propias del suelo no urbanizable, fuese abierta a actividades paisajísticas o de recuperación del medio ambiente, por cuanto baste ver en nuestra comarca aquellas zonas donde existen viviendas unifamiliares, máximo si se les vincula a la puesta en valor del entorno natural, paisajístico o agrícola del terreno, frente a aquellas otras zonas donde solo existe abandono de toda la actividad.

En definitiva lo que se pretende es que el POTA sea el instrumento adecuado y recoja los parámetros mínimos que permitan las construcciones de viviendas unifamiliares vinculadas a

- *actividades tradicionales agrícolas o ganaderas.*



**Ayuntamiento
de
Torrox (Málaga)**

- actividades paisajísticas y de regeneración del entorno o medio natural en unas parcelas de 5000 m², como medio para recuperación del entorno tradicional, vinculados a proyectos de futuro, con los requisitos y garantías necesarios, dentro del marco de la Ley, que constituya un nuevo medio para vertebrar las economías de los municipios de la zona concorde con la legítima búsqueda de una mayor calidad de vida como medio de satisfacción de las aspiraciones de nuestros vecinos.

En este orden de cosas sería preciso, como ya se ha expuesto, contar en el POTA con una normativa mínima y básica a desarrollar a posteriori, pero que, en todo caso pueda ir referida a:

- Parcela mínima
- tipologías, alturas, número de plantas.
- Proyectos de puesta en marcha de actividades agrícolas mediante el proyecto de actuación.
- Garantías y espacios temporales
- Obligatoriedad de desubicación de las instalaciones en los lugares más elevados de modo que se minimicen los posibles impactos visuales
- Obligatoriedad de recuperación del terreno, mediante su devolución con las tareas técnicas precisas, a la configuración del tradicional cultivo en abancamiento que evite la degeneración del terreno etc, etc.

Tampoco puede tenerse en cuenta y debe anularse el aspecto relativo a las pendientes del 35%, ya que las circunstancias orográficas especiales del territorio comarcal, supera incluso esta pendiente, lo que haría inviable cualquier tipo de actuación.

TERCERA.- Dentro del esquema de infraestructuras básicas el Plan de Ordenación Territorial del Litoral Oriental-Axarquía de Málaga se prevé el trazado del enlace ferroviario Málaga-Nerja, que en su transcurso por el Término municipal de Torrox se proyecta en superficie, con excepción del trazado que afecta al área de oportunidad de Torrox,-Carlaja, donde se prevé subterráneo, conforme dispone el art. 33.3 de la Normativa del POTA.

Enlazando con el criterio por demás ya sostenido por este Ayuntamiento mediante diversos acuerdos plenarios adoptados por unanimidad, debe recogerse un trazado subterráneo en la totalidad del término, y esto es así por cuanto el trazado propuesto coincide en algunos sectores con núcleos urbanos ya consolidados del PGOU de Torrox, (Vr.gr. UUEE 12, 13 y 14), de un lado, y de otro, en los sectores de la zona oriental URP 3 , URP 5, URP-6 UNP-2 y UNP-3, actualmente en desarrollo mediante la aprobación de los oportunos Planes Parciales o Planes de Sectorización, va a suponer el trazado en superficie una importante barrera urbanística, visual, paisajística, para la consecución de los objetivos que marca el propio POTA y va a imposibilitar o dificultar el propio desarrollo de estos sectores.



Además el trazado esta en contradicción con el propio art. 33 del POTA, pues no garantiza la accesibilidad a las redes viarias existentes, con el añadido de que ante la amplia red de caminos del Término, si va en superficie, deberá garantizar el acceso a los mismos para las distintas fincas afectadas, lo que supondrá un considerable y sustancial incremento de costes.

CUARTA.- *Contenido en el plano de infraestructuras la ubicación de la Depuradora de Torrox en el núcleo tradicional de la localidad y aunque se trate de un mero error, este deberá corregirse por no corresponder con la realidad, ni existir previsiones al respecto, debiendo ubicarse las instalaciones donde realmente se encuentran, esto es la margen izquierda del Río de Torrox, con previsiones para la ampliación de la misma, y comprender la nueva depuradora proyectada en la margen izquierda del Arroyo Manzano.*

QUINTA.- *Si bien nada se obsta a la creación de los denominados "Polos de Dinamización turística", sino que muy al contrario, se podrá alabar la conveniencia por diversos motivos, la proporcionalidad que se estima en el art. 53.2 del POT de una plaza residencial por cada plaza hotelera para este municipio no puede ser aceptada, proponiéndose la de dos plazas residenciales por cada plaza hotelera, o en todo caso, se podrían aceptar las disposiciones del POTA al respecto, en su actual redacción, pero con la naturaleza del art. 53 de Recomendación y no de Directriz, con objeto de flexibilizar más las distintas oportunidades que fluyan para cada municipio y su desarrollo.*

SEXTA.- *Se solicita una mejor definición en planimetría del deslinde del Río de Torrox, tramo de Barranco Plano hasta su desembocadura, ya que en la margen izquierda, tal deslinde, afecta al área señalada para Torrox como Polo de Dinamización Turística, zona esta que en ningún caso puede catalogarse como inundable por la simple orografía del terreno; y en la margen derecha se deberá dejar un espacio suficiente para futuras conexiones viarias de los núcleos de Torrox."*

Seguidamente interviene el Portavoz del PIU Sr. Palomas, para aclarar que su grupo también ha presentado un escrito de alegaciones, de las que unas se han incluido en la propuesta anterior, pero no otras, por lo que con independencia de las que se someten a votación también presentará directamente alegación ante la Delegación Provincial, que recoja, por ejemplo, la oposición a la propuesta de distancia mínima de las urbanizaciones blandas a los núcleos, contenido del art. 68 sobre viviendas y edificaciones vinculadas a la explotación agraria, así como otros extremos sobre los que su grupo desea ahondar y poner un especial acento, como por ejemplo la necesidad de que el Corredor Ferroviario sea subterráneo, como en otros municipios donde se ha admitido este tipo de trayecto, posibilidad de reducir la superficie para urbanizaciones de baja densidad, pues en Torrox, por la fragmentación de la propiedad, es difícil llegar a las 10 hectáreas, y termina el Sr. Portavoz manifestando que no termina de creerse el porvenir del POTA, pues va contra



**Ayuntamiento
de
Torrox (Málaga)**

la Ley andaluza en algunos puntos y lo que realmente se debe de hacer es pedir abiertamente la modificación de la Ley Andaluza.

Tras esto interviene el Portavoz de IULVCA Sr. Rico para aclarar que su grupo ha consensuado las alegaciones, por lo que votará a favor de la propuesta presentada, si bien realizando la reflexión de que cada vez que vuelve a examinar el texto del POTA con mas profundidad, parece que este es una caja de fuegos artificiales, pues a su juicio no está definido bien la Entidad para la gestión y ejecución del plan que es fundamental para el desarrollo del POTA y además parece que ha pretendido que el debate se centre en el suelo no urbanizable de un modo intencionado. Así mismo señala el Sr. Portavoz que el Area de Comercio y Ocio parece casi inviable por la necesidad de fuertes inversiones, considerando, en definitiva, que el POTA condiciona la autonomía municipal y cuando desarrolla la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, lo hace mal, mostrándose de acuerdo con la idea general del POTA, pero estando seguro de que va a condicionar el desarrollo del PGOU.

A continuación interviene la Portavoz del Grupo Popular Sra. Jiménez y dice que hoy no se va a aprobar el POTA, pues si fuera así, su grupo votaría en contra, ya que lo que debe hacer la Junta es dictar la norma que desarrolle la Ley Andaluza y no instrumentos parciales para las diferentes Comarcas, por lo que sí apoyará su grupo las alegaciones propuestas, destacando que el POTA da unos criterios y unas directrices pero no determina quien actuará y la desarrollará, ni como se hará esto ni cuando y tampoco da la salida a las construcciones en suelo no urbanizable, ni a la propio agricultura. Respecto a los polos de dinamización turística, está de acuerdo con la alegación planteada, y en relación con la zona comercial y de ocio discutiría si el lugar es el más apropiado o no, ya que es una importante zona de expansión y desarrollo de la localidad, manifestando también su apoyo a que el corredor ferroviario sea subterráneo, por lo que destaca que apoyará las alegaciones y espera también que la revisión del PGOU no venga a verse limitada por el POTA.

Así mismo interviene el Portavoz del grupo Andalucista Sr. Castro para exponer que su grupo aprobará las alegaciones consensuadas, si bien hace la reflexión de que el POTA menoscaba las competencias de los municipios en el desarrollo de los Planes Generales, aunque aquel instrumento pueda tener algunas cosas buenas, como la diferenciación, por demás conocida por todos, entre la zona litoral y la zona interior de nuestra comarca, el tratamiento a los frentes de las costas, las zonas de dinamización turística, si bien existen otras partes que no pueden ser aceptadas, como por ejemplo los referidos al suelo no urbanizable, en el que si la LOUA ya limitaba las posibilidades de desarrollo, el POTA ya los atornilla totalmente al exigir más requisitos de los contemplados en la LOUA, pues es del todo punto descabellado e inverosímil que se tenga que presentar un proyecto de actuación para la construcción de un invernadero. Respecto al corredor ferroviario aclara que como el POTA es un documento que vincula a todos los planes generales, serán estos los que con más concreción definirán el trazado del corredor ferroviario, que en superficie constituirá una importante barrera para el desarrollo de los sectores por los que



**Ayuntamiento
de
Torrox (Málaga)**

transcurra, por lo que necesariamente deberá ser subterráneo. Así mismo sobre el aspecto de la proporcionalidad, en el polo de desarrollo turístico, entre las plazas residenciales y hoteleras, entiende debe ser algo que se contemple y se regule en los planes generales de forma ponderada en sus diferentes sectores, ya que hacerlo en una sola zona, supone establecer condicionantes al propio mercado, y termina el Sr. Portavoz señalando que también su grupo presentará alegaciones a nivel comarcal.

Finalmente interviene el Sr. Alcalde y manifiesta la enhorabuena a todos los grupos políticos por el acuerdo alcanzado en líneas generales en las alegaciones propuestas, recogiendo la sensibilidad de todo el Municipio y, aunque entiende que el POTA es manifiestamente mejorable, también hay que admitir que es un buen instrumento para corregir errores de desarrollismo ya cometidos en otras zonas, y todo ello sin renunciar al derecho de que sean los propios municipios los que marquen su propio desarrollo, destacando que ante la revisión el PGOU del año 96, que respondió a unas circunstancias concretas, se tiene la gran oportunidad de planificar el futuro del municipio, sin dar la espalda al referente que constituye nuestro litoral, y creando las infraestructuras necesarias, aunque no esta totalmente de acuerdo que solo sean el mercado el que marque el proceso, si no que deben de ser los representantes del pueblo, debidamente asesorados, los que propongan el modelo de desarrollo, manifestándose también de acuerdo con la necesidad de ser exigente para agilizar todos los procesos de modo que el del POTA no venga a constreñir al de revisión de nuestro Plan General.

El Portavoz del PIU Sr. Palomas pregunta si el corredor ferroviario señalado en el POTA, esta reflejado también en el proyecto de revisión del PGOU; contestándole el Sr. Alcalde que en este último se plasmará según el criterio de la propia Corporación, añadiendo que , por los distintos contactos que ha tenido en la Consejería de Obras Públicas, le da la impresión de que esta dejará en manos de los Municipios la ubicación del trazado.

Tras esto y sometido el asunto a votación, visto el dictamen favorable de la Junta de Portavoces, el pleno municipal acuerda por unanimidad aprobar las alegaciones al Plan de Ordenación del Territorio del litoral oriental - Axarquía de Málaga, tal y como han sido recogidas anteriormente, facultando al Sr. Alcalde para que proceda, en nombre y representación del Ayuntamiento, a su remisión y presentación, dentro del plazo otorgado, ante la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de Málaga.

PUNTO TERCERO.- RATIFICACIÓN, SI PROCEDE, INFORME SOBRE PROYECTO MODIFICACIÓN ACTUAL DEMARCACIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORROX.-

Interviene el Sr. Alcalde y explica que el plazo otorgado para que por la Alcaldía se informara el proyecto de modificación de la Demarcación registral de Torrox ha expirado el día 12 de septiembre y el informe, de carácter negativo, ha sido remitido a través de la Excma. Diputación Provincial, no



obstante ha preferido someterlo a la ratificación del pleno si este lo considera, de acuerdo con lo aprobado en la Junta de Portavoces del pasado día 8 del presente.

Seguidamente se da cuenta del informe cuyo tenor literal es el que sigue:

INFORME:

*De carácter **negativo** a la referida modificación, en base a los siguientes fundamentos:*

Primero.- *Existen razones históricas y de tradición para la permanencia de la actual demarcación del Registro de la Propiedad de Torrox, por tener una antigüedad de 160 años de perfecto funcionamiento, sin existencia, que se conozca al menos desde la Administración que presido, de queja alguna sobre el funcionamiento del servicio, lo que avala la innecesariedad de la modificación proyectada, ya que el uso y la costumbre, en determinadas ocasiones, frente a la innovación propuesta, ira, sin duda, en contra de los propios fines de mejora que se pretenden para los usuarios de la actual demarcación, pues no existe ninguna necesidad objetiva de segregar o dividir el actual Registro, lo que supondría un error con incidencia en el progreso de esta zona costera.*

Segundo.- *Así mismo, es necesario aludir a razones económicas del propio registro en su configuración actual, que, con un considerable esfuerzo, ha sido dotado de un importante inmueble, perfectamente apto e idóneo para la atención al público y para el desarrollo del trabajo por parte de los empleados, así como de las instalaciones y equipos informáticos que actualizan y modernizan el servicio, atendiéndolo sin ningún tipo de retraso o problemas que vengan a justificar la segregación propuesta.*

Tercero.- *Razones prácticas además aconsejan el mantenimiento de la actual demarcación al ser la localidad de Torrox, como Cabeza del Partido Judicial, la sede también de los Juzgados de la misma y dada la íntima conexión que existe entre la Administración de Justicia y el servicio del Registro, lo que redundaría en beneficio del interés general del ciudadano, principio que debe regir la actuación propuesta y que en nuestro caso sería contraria al mismo.*

A tal efecto se ha de señalar los importantes esfuerzos en aras de ese mejor servicio y comodidad para el ciudadano, que este Ayuntamiento esta efectuando para la construcción de la nueva sede de los Juzgados y su posible ampliación a un tercero, al punto que ya se ha tramitado el oportuno expediente, aprobado definitivamente, de cesión de una significativa y céntrica parcela, de modo gratuito, a favor de la Consejería de Justicia de la Junta de Andalucía para ubicación y construcción de la nueva sede de los Juzgados o Palacio de Justicia.



La centralidad de ambos servicios es lo que redunda en el acercamiento del servicio al ciudadano de modo más adecuado.

Cuarto.- *Finalmente entendemos que la mayor razón para proceder a la modificación de una demarcación registral debe venir aconsejada por el incremento del volumen y movimiento de titulación sobre los bienes inmuebles y derechos reales, y aunque en algún periodo de tiempo (años 2001 a 2004) haya parecido que este volumen recomienda la segregación, tales hechos tienen un carácter meramente coyuntural y no estructural, pero es que aún más el futuro previsto incide en este descenso por las siguientes causas:*

a) Ha sido tradicional en la Demarcación y en toda la comarca de la Axarquía que ciudadanos de Centro-Europa elijan esta zona para residencia, edificando sus viviendas, previa adquisición de parcelas, en el medio rural. El volumen de operaciones derivadas de esta situación ha sido importante, especialmente en Municipios como Nerja, Torrox, Frigiliana, Competa, etc. Tales hechos estaban amparados y tenían cobertura legal por permitir la legislación urbanística estatal, Ley del Suelo de 1992, la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en el suelo no urbanizable (Medio rural).

Esta legislación ha sido sustituida en la actualidad por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que prohíbe el uso referido en el medio rural, permitiendo solo la vivienda unifamiliar aislada vinculada a explotación agrícola, vinculación que debe ser geográfica, funcional y económica, lo que ha supuesto, y es un dato de resaltar, que desde la entrada en vigor de esta Ley, año 2003, en la zona de la Axarquía y, por ende, en esta demarcación, no ha sido informada favorablemente, como trámite preceptivo, ninguna vivienda en suelo no urbanizable por el órgano urbanístico competente de la Junta de Andalucía.

b) En ningún caso puede compararse la Costa Occidental de Málaga con la Costa oriental, al punto que son las propias administraciones intervinientes las que tratan de evitar que esta zona costera tenga un desarrollo similar a la primera, pues como ya ha quedado de manifiesto hoy esta en tramitación el Plan de Ordenación Territorial de la Axarquía que viene a servir de directriz de los Planes Generales de Ordenación Urbana de los Municipios, actualmente en revisión en todos los que cuentan con este instrumento de planeamiento, por mor de su adaptación a la Ley Andaluza de Ordenación Urbanística, cuyos principios y normas van a suponer un obstáculo y retroceso de las operaciones registrales, pues lo previsto es una ordenación de bastante menor densidad de lo que tradicionalmente se ha ido permitiendo, lo que ahonda en el descenso de operaciones, que recomiendan el mantenimiento de la actual Demarcación.

*En cuya consecuencia y de conformidad con todo lo expuesto, vengo a informar **Negativamente** el Proyecto de modificación de la actual demarcación del Registro de Torrox, solicitando sean admitidas las alegaciones expuestas y dejado sin efecto tal proyecto, por entender que ni el volumen de operaciones*



**Ayuntamiento
de
Torrox (Málaga)**

y sus previsiones, recomiendan lo mismo, ni tampoco supone una mejora para el ciudadano de la demarcación

El Portavoz del PIU Sr. Palomas insiste en la existencia de razones históricas y geográficas para que no se realice la segregación propuesta, y de ser así, el nuevo Registro debería de ubicarse también en Torrox, aunque entienda sería preciso que se hicieran cuantas gestiones sean oportunas de carácter político, por lo que pide al Sr. Alcalde realice todo lo necesario en defensa de los intereses de Torrox, tanto ante la Junta de Andalucía como el Gobierno Central.

A continuación interviene el Concejal D. Rafael Broncano y explica que ya en el año 1984 hubo intentos de llevar el Registro a Torrox-Costa y la fuerte presión y lucha de un reducido grupo motivo su permanencia en Torrox, por lo que pide lo ya indicado por el Sr. Palomas ofreciendo contar con su grupo caso de que sea necesaria alguna movilización, pues el día que Torrox deje de contar con los Juzgados y el Registro, se convertirá en un pueblo fantasma.

El SR. Alcalde puntualiza que el Registro de Torrox no desaparece, sino que lo que se hace es segregarlo al municipio de Nerja de la actual demarcación registral, creando una nueva y, en relación con los Juzgados, cree que se puede estar tranquilo pues no ha percibido sino la apuesta clara de construcción de la nueva sede en nuestro municipio.

Insiste el Concejal D. Rafael Broncano en que los hechos que pueden producirse son una gotera que puede acabar tirando toda la casa.

Finalmente el Portavoz del PIU Sr. Palomas pide que se realice una mejor gestión del empadronamiento, pues le parece imposible que Nerja haya superado los 20.000 habitantes y Torrox se mantenga en algo más de 10.000.

Tras esto y sometido el asunto a votación, el pleno municipal por unanimidad acuerda ratificar el informe negativo presentado por el Sr. Alcalde en relación con el proyecto de modificación de la actual demarcación del Registro de la Propiedad de Torrox

Y no habiendo más asuntos de que tratar por el Sr. Alcalde se da por finalizada la sesión, siendo las 13.25 horas de la que se extiende la presente Acta que firma conmigo, el Secretario de que certifico.

**Vº Bº
EL ALCALDE**