D. ANDRÉS RUIZ LEÓN, CONCEJAL-SECRETARIO SUPLENTE DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS, MÁLAGA.

CERTIFICA.- Que en el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada por la **Junta de Gobierno Local** el **día veinte de julio de 2022,** figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

4/1.- PROPUESTA DEL SR. TTE. DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO (SECCIÓN DE PLANEAMIENTO) DE 17/06/2022 PARA APROBAR INICIALMENTE "PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PARA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN EL ENTORNO DE CALLE ENEBRO" PROMOVIDA POR LÓPEZ REAL INVERSIONES 2021, S.L

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

Visto el Informe emitido por el Jefe de la Sección de Planeamiento, D. Eduardo Sacconi Parras, de fecha 09 de junio de 2022, con el siguiente tenor literal:

Código seguro de Verificación : **141625372763270717776**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.

ASUNTO: RE 2022028742 de 8/06/2022
EXPTE: ATU 22-01
MOTIVACION DEL INFORME: PROPUESTA DE DELIMITACION PARA ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANISTICA SOBRE PARCELA EN C/ ENEBRO Nº 3 DE CALAHONDA.
SOLICITANTE: D. José Luis López Mariscal e/r LOPEZ REAL INVERSIONES 2021, S.L.

La presente Propuesta de Delimitación para actuación de transformación urbanística ha sido objeto de informe técnico con fecha 29/04/2022, en el que se realizaban diversas observaciones a la propuesta presentada, requiriéndose su subsanación.

Tras aportar una primera documentación, se presenta ahora por el interesado, con registro de entrada nº 2022028742 de fecha 8/06/2022, nuevo ejemplar de la Propuesta de Delimitación para actuación de transformación urbanística sobre parcela sita en calle Enebro nº 3 de "Calahonda", que sustituye a la documentación presentada con anterioridad, al objeto de resolver las observaciones realizadas en el informe técnico previo y proceder a su aprobación. Todo ello de conformidad al art. 25.3 de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (LISTA).

Conforme al citado art. 25 de la LISTA corresponde a los municipios la potestad para iniciación de cualquier propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística (ATU), así como a los particulares y propietarios la posibilidad de la formulación de propuestas y solicitudes de inicio.

MARCO NORMATIVO Y LEGAL

A la citada propuesta, le resulta de aplicación:

- 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 (TRLSyRU).

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

- Con carácter supletorio, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP) (Disposición Transitoria Séptima de la LISTA).

- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación (POTA).

- Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Málaga, aprobado por Resolución de 6 de marzo de 1.987, del Consejero de Obras Públicas y Transportes, BOJA nº 69, de 9 de abril de 2.007. (PEPMF).

- 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). Ratificación de la aprobación definitiva por la CPOTU una vez tramitados los correspondientes expedientes de cumplimiento: Expediente de Cumplimiento de la Resolución de la CPOTU de fecha 16 de diciembre de 1999, aprobado en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2000 (BOP nº 21, de 30/01/2001), y el Expediente de Cumplimiento aprobado en sesión celebrada el 12 de abril de 2002 (BOP nº 108, de 07/06/2002). PGOU cuya Adaptación Parcial a la LOUA fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26/03/2010 (BOP nº 18 de 27/01/2011) y el Texto Refundido aprobado el 28/11/2.013 (BOP nº 91 de 15/05/2014).

Código Seguro d Verificación: **141577712071036557736.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **141625372763270717776**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.*

Código Seguro d Verificación: **141577712071036557 36.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

ANTECEDENTES

El ámbito afectado por la propuesta de delimitación comprende diversos suelos en el sector de planeamiento C-3 del suelo urbano del PGOU de Mijas.

Estos suelos se encuentran actualmente clasificados según el vigente PGOU de Mijas y su Adaptación Parcial a la LOUA, como suelo urbano consolidado, presentando calificación residencial, red viaria y una pequeña parte como zona verde pública; correspondiéndose con la actual clasificación como **Suelo Urbano**, de conformidad al art. 13 y Disposición transitoria primera de la LISTA, cuyo régimen urbanístico es el que se recoge en los artículos 15 a 18 de la misma. Ámbito que actualmente se encuentra plenamente urbanizado; de tal forma que se hace posible la actividad de edificación directamente.

Sobre dicho ámbito de actuación, de carácter preliminar, se emplazan una serie de parcelas y construcciones que presentan desajustes con respecto a la ordenación urbanística grafiada. Ordenación descontextualizada, de esta forma, de la realidad construida, así como carente de la necesaria coherencia e integración con la zonificación urbanística del entorno; representando un viario de carácter aislado, sin conexión con el sistema viario local y sin continuidad, cuyo trazado se superpone a una construcción destinada a restauración en actividad (edificación amparada bajo la Licencia de Obras 811/99); presentando, igualmente, fragmentos de zonas verdes de carácter residual, actualmente dentro de terrenos ocupados por accesos privados; sin entidad ni funcionalidad alguna.



Situación. Calificación y Gestión TRPGOU.

Código seguro de Verificación : **141625372763270717 76.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Todo lo cual imposibilita que se pueda materializar de forma apta y coherente el uso para tal fin, a la par de la total falta de articulación e integración con el entorno urbanizado.

INFORME

Analizada la propuesta presentada se emite el siguiente informe sobre el carácter y alcance de la misma así como su viabilidad técnica, de conformidad a las determinaciones y previsiones de ordenación urbanística vigentes en relación a la actuación urbanística sobre los terrenos de referencia, al objeto de que se pueda valorar por parte del Equipo de Gobierno la procedencia de tramitar la correspondiente propuesta de delimitación de ATU en el PGOU de Mijas.

PRIMERO: (Propuesta, objeto y alcance)

La propuesta que se plantea pretende la delimitación de un ámbito para una actuación transformación urbanística sobre un conjunto de parcelas residenciales en **suelo urbano**, para el posibles cambio de uso de las mismas, en calle Enebro, que se proponen pasar a comercial; acompañada de la adecuada dotación del aprovechamiento urbanístico suficiente para posibilitar materializar la nueva dotación. Al mismo tiempo que se pretende reajustar la ordenación urbanística de forma precisa para adecuarla a la realidad existente del entorno urbano consolidado donde se enclava, sin necesidad de reforma o renovación de la urbanización, sin perjuicio de las actuaciones ordinarias de urbanización propias para dotar a las parcelas objeto de la actuación de la condición de solar.

La propuesta de delimitación presentada se refiere así, inicialmente, a una actuación de mejora urbana, potestativa en el suelo urbano del PGOU vigente.

Actuación de transformación de mejora urbana que posteriormente habrá de delimitarse mediante el preceptivo Estudio de Ordenación que, igualmente, deberá establecer la ordenación detallada y la programación de la misma en el ámbito de un área homogénea, en virtud de lo estipulado en los artículos 27 y 69 de la LISTA.

SEGUNDO: (Viabilidad, conveniencia y oportunidad de la actuación propuesta)

De conformidad al art. 25 de la LISTA, en la propuesta se justifica expresamente la necesidad, procedencia y conveniencia de la delimitación de la actuación de transformación de mejora urbana por el objeto que se persigue; determinando que las determinaciones que se proponen suponen una mejora para la ordenación, cumpliendo con mayor eficacia con los fines de la actividad urbanística.

La actuación urbanística cuya delimitación se propone tiene por objeto adecuar las previsiones de la ordenación urbanística del ámbito de suelo urbano donde se localiza, dotándolo de una mayor oferta comercial, así como adaptando el resto de la zonificación a la realidad existente.

Actuación propuesta a delimitar que justificaría su conveniencia en la mejora urbanística que puede representar, que no es otra que la adecuación de la ordenación mediante la mayor capacitación del tejido urbano existente, mediante la propuesta de una ordenación más coherente y funcional; y bajo la consideración de que el planeamiento debe adecuar la ordenación garantizando la disponibilidad de suelos para distintos usos urbanísticos. Así, dicha actuación sobre un suelo urbano debe entenderse que atiende a la puesta en valor de la ciudad

Código Seguro d Verificación: **141577712071036557 36.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **141625372763270717 76.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

existente, con la recualificación y reequipamiento de la zona, en un entorno consolidado y altamente densificado con usos predominantemente residenciales. La actuación de transformación urbanística propuesta optaría así por un modelo que fomenta los fines y objetivos definidos en la legislación urbanística, contribuyendo a la diversificación funcional y mixtificación de usos urbanos, así como a la remodelación de la ciudad y a la localización de usos y equipamiento comercial de cercanía. Eliminando, por otro lado, usos residenciales del entorno de la autovía, inadecuados desde el punto de vista de la correcta cualificación de la ordenación.

Las nuevas soluciones mejorarían así la capacidad de los suelos terciarios o de servicios del municipio, así como adecuarán la zonificación a la realidad de forma congruente, dotándola de mayor funcionalidad y logrando su mejor integración con su entorno inmediato; incardinándose dentro de lo que podría entenderse como un uso eficiente del recurso del suelo con la integración de la actuación en la ciudad consolidada evitando la dispersión, y dinamizando el ámbito, atendiendo a una necesidad de usos de interés público; así como contribuyendo a la mejora de la movilidad reduciendo sus necesidades.

TERCERO: (Adecuación a la normativa y planeamiento vigente)

Analizada la documentación presentada se comprueba que, de forma general, contiene las determinaciones mínimas requeridas en el art. 25 de la LISTA.

De este modo, la propuesta incorpora la delimitación preliminar del ámbito, debe entenderse de forma orientativa, a pormenorizar mediante el instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada. Como se ha referido, se corresponde con un ámbito urbano consolidado, con características urbanísticas homogéneas, considerando -en el mismo- los límites urbanísticos conforme al planeamiento vigente de forma coherente, que garantizarán una adecuada inserción del ámbito, incluyendo parte de los sistemas locales existentes aledaños. No obstante, dichos límites deberán ordenarse con ocasión del Estudio de Ordenación a redactar, adecuándose a los del sector de planeamiento SUP.C-3B colindante.

Igualmente, contiene las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación, que incluyen, entre otros, los criterios de ordenación para la ordenación urbanística y una estimación de los posibles costes de obras ordinarias de urbanización y de un plazo de ejecución de 12 meses; así como los criterios de asignación de las posibles cargas, a cargo del promotor de la actuación.

Se comprueba que la documentación que ahora se aporta viene a corregir las cuestiones planteadas en el informe previo de fecha 29/04/2022 en relación a las bases para el desarrollo:

- Consigna con detalle suficiente la estimación de costes de urbanización que posibilite calcular los posibles gastos imputables de la actuación.
- Recoge las previsiones de uso e incremento de edificabilidad comercial pretendidos base para el futuro desarrollo, que posibiliten la ordenación detallada para la materialización de la actuación pretendida, si bien deberán motivarse convenientemente con ocasión del establecimiento de la ordenación detallada.
- Se suprimen las referencias al establecimiento de una “unidad de ejecución” en virtud de lo estipulado en el art. 88.2.b) de la LISTA.

Código Seguro d Verificación: **141577712071036557 36.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **141625372763270717 76**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.*

- Completa la propuesta para las determinaciones correspondientes al posible cumplimiento de las cesiones o compensaciones de sistemas locales, en caso de que sean necesarias.
- Completa los criterios para la ordenación urbanística detallada que permita la adecuada y efectiva reordenación de la totalidad del ámbito propuesto a delimitar.

CONCLUSIÓN:

Como se ha referido, la actuación de mejora urbana cuya delimitación se propone se plantea en un ámbito concreto integrado en terrenos clasificados como suelo urbano para la adecuación de las previsiones del planeamiento general a las actuales necesidades de servicios, permitiendo de manera regulada y coherente la implantación de estos equipamientos que dan servicio a la colectividad. Todo ello a fin de lograr una ordenación más coherente y funcional, acorde al área consolidada donde se enclava, con la recualificación de estos espacios para la puesta en valor de la ciudad existente, mediante su reordenación.

Propuesta de actuación que, sin perjuicio del posterior estudio concreto del documento de ordenación urbanística detallada, se considera coherente desde el punto de vista técnico; justificándose en la mejora de la ordenación urbanística a fin de posibilitar el desarrollo adecuado mediante la recualificación del tejido urbano existente; todo ello en un mejor cumplimiento, de esta forma, de los principios y fines de la actividad urbanística.

Así mismo, analizada la nueva documentación, se comprueba que se subsanan las observaciones puestas de manifiesto en el informe previo, por lo que no existiría inconveniente en continuar la tramitación para su aprobación.

Lo que se informa, salvo criterio mejor fundado, a los efectos oportunos.

El jefe de la Sección de Planeamiento

Eduardo
Sacconi Parras
09/06/2022
13:17:57

(documento firmado electrónicamente)

Código Seguro d Verificación: **141577712071036557 36.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **141625372763270717 76.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

Visto el Informe emitido por el Técnico de Administración General, D. Ricardo Espín Cañabate, de fecha 13 de junio de 2022, con el siguiente tenor literal:

DEPARTAMENTO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

INFORME JURÍDICO

ASUNTO.- EXPTE. ATU 1/2022. PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PARA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA SOBRE PARCELA EN C/ ENEBRO Nº 3 DE CALAHONDA, T.M. DE MIJAS, PRESENTADA CONF ECHA 08/06/2022 (R.E. 2022028742) POR D. JOSÉ LUIS LÓPEZ MARISCAL, EN REPRESENTACIÓN DE LA ENTIDAD LÓPEZ REAL INVERSIONES 2021, S.L.

ANTECEDENTES

I. Con fecha de 18/03/2022 (R.E. 2022014223) fue presentada por D. José Luis López Mariscal, actuando en representación de la entidad López Real Inversiones 2021, S.L., solicitud acompañando Propuesta de Delimitación para Actuación de Transformación Urbanística sobre parcela sita en C/ Enebro, nº 3 de Calahonda, T.M. de Mijas, redactada por Buró4 Arquitectos, S.L.P.

II. A requerimiento de este Ayuntamiento se presenta por el interesado con fecha de 19/04/2022 (R.E. 2022019778) documentación acreditativa de la representación comprensiva de escritura pública de constitución de sociedad limitada de la mercantil solicitante otorgada con fecha de 16/04/2021 ante la Notario, Doña Raquel Moreno Moreno bajo el número 366 de su protocolo.

III. Por el Jefe de la Sección de Planeamiento fue emitido con fecha de 29/04/2022 informe técnico en el que se ponen de manifiesto una serie de observaciones que damos por reproducidas para su subsanación por el interesado a quien se efectúa requerimiento en tal sentido con fecha de 06/06/2022 (R.S. 2022016666).

IV. Con fechas de 18/05/2022 (R.E. 2022024891) y 08/06/2022 (R.E. 2022028742) se presenta por el interesado Propuesta de Delimitación para Actuación de Transformación Urbanística incorporando las consideraciones señaladas por el técnico municipal.

V. Consta informe técnico en sentido favorable de fecha 09/06/2022 emitido por el Jefe de la Sección de Planeamiento.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

I. Los suelos afectados por la Propuesta de Delimitación comprende diversos suelos en el sector de planeamiento C-3 del suelo urbano, clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano consolidado y calificados como residencial, viario y una pequeña parte como zona verde pública, correspondiéndose con la clasificación de suelo urbano contemplada en el artículo 13 y Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la

Código Seguro d Verificación: **141577714173464711 41.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.

*Código seguro de Verificación : **141625372763270717 76**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.*

Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), cuyo régimen urbanístico es el que se recoge en los artículos 15 a 18 de la misma.

II. El artículo 24 de la LISTA señala que las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística: "*a) En el suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior*".

III. Como señala el informe técnico emitido al efecto con la PD cuya tramitación se solicita, se pretende, de una parte, la delimitación de un ámbito para una actuación de transformación urbanística sobre un conjunto de parcelas residenciales en suelo urbano para el posible cambio de uso de las mismas en calle Enebro que se pretenden pasar a comercial, acompañada de la adecuada dotación del aprovechamiento urbanístico suficiente para posibilitar materializar la nueva dotación, y, de otra parte, reajustar la ordenación urbanística de forma precisa para adecuarla a la realidad existente del entorno urbano consolidado donde se enclava, sin necesidad de reforma o renovación de la urbanización, sin perjuicio de las actuaciones ordinarias de urbanización propias para dotar a las parcelas objeto de la actuación de la condición de solar.

La propuesta de delimitación presentada se refiere así, inicialmente, a una actuación de mejora urbana, potestativa en el suelo urbano del PGOU vigente, actuación de transformación de mejora urbana que posteriormente habrá de delimitarse mediante el preceptivo Estudio de Ordenación.

En definitiva, la actuación urbanística cuya delimitación se propone tiene por objeto adecuar las previsiones de la ordenación urbanística del ámbito de suelo urbano donde se localiza, dotándolo de una mayor oferta comercial así como adaptando el resto de la zonificación a la realidad existente, significándose que con la documentación presentada se comprueba que de forma general, contiene las determinaciones mínimas requeridas en el artículo 25 de la LISTA.

IV. En este sentido, el artículo 27 de la LISTA establece que;

"*1. Se consideran **actuaciones de mejora urbana**, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el **cambio de uso** o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.*

2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación. El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.

4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido."

Código Seguro d Verificación: **141577714173464711 41.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **141625372763270719 76.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

Código Seguro d Verificación: **141577714173464711 41.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Tal y como indica el informe técnico, la propuesta de actuación se considera coherente, desde el punto de vista técnico, justificándose en la mejora de la ordenación urbanística a fin de posibilitar el desarrollo adecuado mediante la recualificación del tejido urbano existente, todo ello en un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, habiendo quedado subsanadas, con la nueva documentación aportada, las deficiencias señaladas en el informe previo.

V. En cuanto al procedimiento y tramitación que ha de seguir la propuesta de delimitación nos remitimos al artículo 25.3 de la LISTA que establece:

"3. El procedimiento de aprobación de la propuesta de delimitación se desarrollará reglamentariamente conforme a las siguientes reglas:

a) El procedimiento se podrá iniciar de oficio o a solicitud de las personas propietarias. Se iniciará de oficio cuando así se haya acordado por la Administración Pública a iniciativa propia o en virtud de propuesta realizada por otra Administración o entidad pública adscrita o dependiente de esta, sin perjuicio del derecho de petición de cualquier persona física o jurídica.

b) La ***tramitación y aprobación corresponderá al Ayuntamiento****. Se requerirá informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo cuando su objeto sea una actuación de nueva urbanización que será emitido en el plazo de un mes.*

c) El procedimiento contemplará un ***periodo de información pública no inferior a un mes y el plazo máximo de resolución del mismo será de seis meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración competente para su tramitación*** *o, cuando la iniciativa sea pública, desde el acuerdo de inicio. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa determinará su caducidad, y en los iniciados a solicitud de las personas propietarias legitima a las mismas para entenderla desestimada por silencio.*

d) El instrumento de ordenación urbanística detallada que delimite el ámbito deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años a contar desde la resolución del procedimiento. El transcurso del plazo señalado determina la caducidad de la propuesta de delimitación."

Al tratarse de una actuación de mejora urbana en el suelo urbano no será preciso recabar informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Ordenación de Territorio y Urbanismo.

VI. El **órgano competente** para adoptar acuerdo de aprobación inicial de la propuesta de delimitación para actuación de transformación urbanística sobre parcela sita en calle Enebro nº 3 de Calahonda, es la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el artículo 127.1 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

En **conclusión**, se emite informe en sentido favorable a la aprobación inicial de la propuesta de delimitación para actuación de transformación urbanística en los términos expuestos.

*Código seguro de Verificación : **141625372763270717 76**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.*

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
13/06/2022 9:31:02

Código Seguro d Verificación: **141577714173464711 41.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **141625372763270717 76.** 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 Planeamiento, D. Eduardo Sacconi Parras, de fecha 13 de junio de 2022, con el siguiente tenor literal:

URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

EXPTE: ATU 22-01
MOTIVACION DEL INFORME: Aprobación Inicial de Propuesta de Delimitación para Actuación de Transformación Urbanística sobre parcelas en calle Enebro de Calahonda.
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SUP.C-6.C

ANTECEDENTES

Se presenta por la entidad LÓPEZ REAL INVERSIONES 2021, S.L., con registro de entrada nº 2022014223 de fecha 18/03/2022, documento de "Propuesta de Delimitación para Actuación de Transformación Urbanística sobre parcela en calle Enebro nº 3 de Calahonda", para la delimitación de una **Actuación de Mejora Urbana** en el suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas, dentro de las **Actuaciones de Transformación Urbanística** (ATU) definidas y reguladas ahora en los artículos 24 y 27 de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (LISTA). Todo ello de conformidad al art. 25.3.a) de la misma.

Posteriormente se presenta por el interesado con registro de entrada nº 2022024891 de fecha 18/05/2022 nueva documentación de la Propuesta de Delimitación para la referida actuación de transformación (PDATU), así como finalmente con nº 2022028742 de fecha 8/06/2022 un nuevo y último ejemplar para la "Propuesta de Delimitación para Actuación de Transformación Urbanística en el entorno de calle Enebro de Calahonda"; documentación que vienen a sustituir a toda la documentación presentada con anterioridad para subsanar el informe técnico municipal de fecha 29/04/2022, y proceder a su aprobación inicial.

La propuesta que se plantea pretende la delimitación de un ámbito para una ATU sobre un conjunto de parcelas residenciales en **suelo urbano**, para el posible cambio de uso de las mismas, en calle Enebro, que se proponen pasar a comercial; acompañada de la adecuada dotación de aprovechamiento edificable suficiente para posibilitar materializar la nueva dotación comercial. Al mismo tiempo que se pretende reajustar la ordenación urbanística de forma precisa para adecuarla a la realidad existente del entorno urbano consolidado donde se enclava. La propuesta de delimitación presentada se refiere así a una actuación de mejora urbana de todo el ámbito delimitado, potestativa en el suelo urbano del PGOU vigente.

La actuación de mejora urbana propuesta, supondrá:

- Delimitar una unidad de actuación coincidente con la delimitación de actuación de transformación urbanística de mejora urbana que permita adecuación de la ordenación urbanística a la realidad de la urbanización existente.
- Implantación de uso comercial sobre las parcelas incluidas en el ámbito, ubicando usos que generan actividad urbana y erradicando usos impropios junto a la autovía.
- Un incremento de la edificabilidad de la parcela de calle Enebro nº 3 para posibilitar la actuación de dotación comercial pretendida (comercio de proximidad) con la edificación de una finca que lleva vacante años.
- Compensaciones de cesión del 10% del aumento de aprovechamiento lucrativo y de suelos dotacionales en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente, de conformidad al art. 28 y 115.2 de la LISTA.
- Ceder y completar la urbanización de calle Enebro mejorando la apertura viaria y conexión de acceso a la playa.

Ayuntamiento de Mijas. Nº. Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº 141624105752451552 55

Código seguro de Verificación : 141625372763270717 76. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Propuesta de actuación que se acomete, así, bajo el criterio de dotar al ámbito de suelo urbano donde se localiza de una mayor oferta comercial; eliminando, por otro lado, usos residenciales del entorno de la autovía, inadecuados desde el punto de vista de la correcta cualificación de la ordenación. A la par de adecuar la zonificación establecida por la ordenación a la realidad existente de forma más congruente, logrando su mejor integración en el entorno inmediato.

Consta en el expediente informe técnico favorable de fecha 9/06/2022 del Arquitecto Municipal, Jefe de la Sección de Planeamiento, a la Propuesta de Delimitación para Actuación de Transformación Urbanística en el entorno de calle Enebro presentada con fecha 8/06/2022 (RE nº 2022028742). (CSV 14157771207103655736)

Consta en el expediente informe jurídico favorable, de fecha 13/06/2022 emitido por el Sr. Técnico de la Administración General, a la aprobación inicial Propuesta de Delimitación para Actuación de Transformación Urbanística en el entorno de calle Enebro presentada. (CSV 14157771417346471141)

Conforme a los mismos, no se observan incumplimientos desde el punto de vista técnico. De esta forma, la presente PDATU se ajusta a las disposiciones del artículo 25 de la LISTA, pendiente de desarrollo reglamentario, dado que se trata proponer la delimitación de una actuación de transformación de mejora urbana, para posteriormente delimitarla mediante el preceptivo Estudio de Ordenación que, igualmente, deberá establecer la ordenación detallada y la programación de la misma en el ámbito de un área homogénea, en virtud de lo estipulado en los artículos 27 y 69 de la LISTA.

Así mismo, al tratarse de una actuación de mejora urbana en suelo urbano, de conformidad al apdo. 3.b del art. 25 de la LISTA, no será preciso recabar informe preceptivo de la Consejería competente en materia del Ordenación del Territorio y Urbanismo.

De la misma forma, dado que la PDATU no se corresponde con un instrumento de ordenación urbanística, no estará sometida a los informes sectoriales preceptivos para los mismos, en virtud de las reglas de procedimiento establecidas para estos en el art. 78 de la LISTA.

Corresponde a la Corporación Municipal decidir sobre la oportunidad y conveniencia de proceder a la tramitación de la presente Propuesta de Delimitación para Actuación de Transformación Urbanística en el entorno de calle Enebro. Correspondiéndose esta con el acto de aceptación municipal de tramitar el posterior instrumento de ordenación urbanística detallada referido.

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 (LISTA).
- 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

Ayuntamiento de Mijas. Nº . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº 141624105752451555255

Código seguro de Verificación : 141625372763270717776. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

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

En conclusión, a la vista de todo lo anterior, de conformidad con los antecedentes señalados y de los informes emitidos, en correspondencia con las competencias atribuidas al Municipio por el artículo 25 de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, en concordancia con lo establecido en el apartados d) del artículo art. 127.1 de la Ley 7/1985, 14 de Bases de Régimen Local, modificada mediante Ley 57/2003, de 16 de diciembre, y previo informe preceptivo del Titular de la Asesoría Jurídica, procedería realizar a la **Junta de Gobierno Local** la siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**:

1º.- Aprobar inicialmente la "Propuesta de Delimitación para Actuación de Transformación Urbanística en el entorno de calle Enebro", promovido a instancia de la entidad LÓPEZ REAL INVERSIONES 2021, S.L., de conformidad con la documentación técnica presentada con nº 2022028742 de fecha 8/06/2022.

2º.- Someter la citada Propuesta de Delimitación para Actuación de Transformación Urbanística al trámite de información pública, por plazo de 1 mes, mediante anuncio a insertar en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial, en el tablón de anuncios de la Corporación y en el Portal de Transparencia.

3º.- Significar que el instrumento de ordenación urbanística detallada que delimite el ámbito deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de 2 años a contar desde la resolución de la aprobación definitiva del procedimiento. El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta de delimitación.

4º.- Una vez delimitada la ATU en el entorno de calle Enebro, significar que la ejecución de la misma se realizará de forma asistemática conforme a lo previsto en el artículo 109 y ss de la LISTA. Los responsables de la ejecución deberán aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, tal y como indica el artículo 28 de la LISTA y realizarán, a su costa, las obras de urbanización previstas en la ordenación urbanística que se propone en la Modificación y las que sean necesarias para que las parcelas edificables reúnan la condición de solar, conforme a lo indicado en el artículo 18.2 de la LISTA.

5º.- Notificación del acuerdo que se adopte a cuantos interesados aparezcan en el expediente.

Es cuanto se informa a la Junta de Gobierno Local que, no obstante, dentro de su ámbito competencial, adoptará el acuerdo que estime más oportuno.

El jefe de la Sección de Planeamiento

Eduardo
Sacconi Parras
14/06/2022
14:08:16

(documento firmado electrónicamente)

Ayuntamiento de Mijas. Nº. Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº 141624105752451552 55

Código seguro de Verificación: 141625372763270717 76. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Vista la Propuesta de Acuerdo suscrita por el Concejal de Urbanismo, D. Andrés Ruiz León, de fecha 17 de junio de 2022, con el siguiente tenor literal:

AYUNTAMIENTO de MIJAS

PROPUESTA DEL CONCEJAL DE URBANISMO

Visto el escrito presentado el día 18 de marzo de 2022 por D. José Luis López Mariscal, actuando en representación de López Real Inversiones 2021, S.L., con R.E. núm. 2022014223, aportando propuesta de delimitación para actuación de transformación urbanística sobre parcela sita en Calle Enebro nº 3 de Calahonda (Expte. ATU 2022-01), para su tramitación y aprobación.

Visto el informe emitido con fecha 29 de abril de 2022 por el Sr. Jefe de la Sección de Planeamiento, requiriendo la subsanación de la documentación técnica.

Visto el escrito presentado el día 8 de junio de 2022 por D. José Luis López Mariscal, actuando en representación de López Real Inversiones 2021, S.L., con R.E. núm. 2022028742, aportando nueva propuesta técnica.

Visto el informe emitido con fecha 9 de junio de 2022 por el Sr. Jefe de la Sección de Planeamiento, en sentido favorable.

Visto el informe jurídico emitido con fecha 13 de junio de 2022 por el Sr. Técnico de Administración General, en sentido favorable.

Visto el informe emitido con fecha 14 de junio de 2022 por el Sr. Jefe de la Sección de Planeamiento, incluyendo la siguiente Propuesta de Resolución:

1º.- Aprobar inicialmente la "Propuesta de Delimitación para Actuación de Transformación Urbanística en el entorno de calle Enebro", promovido a instancia de la entidad LÓPEZ REAL INVERSIONES 2021, S.L., de conformidad con la documentación técnica presentada con nº 2022028742 de fecha 8/06/2022.

2º.- Someter la citada Propuesta de Delimitación para Actuación de Transformación Urbanística al trámite de información pública, por plazo de 1 mes, mediante anuncio a insertar en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial, en el tablón de anuncios de la Corporación y en el Portal de Transparencia.

3º.- Significar que el instrumento de ordenación urbanística detallada que delimite el ámbito deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de 2 años a contar desde la resolución de la aprobación definitiva del procedimiento. El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta de delimitación.

Código Seguro d Verificación: **141577715200761243 50.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación: **141625372763270717 76.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

Código Seguro d Verificación: **141577715200761243 50.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

4º.- Una vez delimitada la ATU en el entorno de calle Enebro, significar que la ejecución de la misma se realizará de forma asistemática conforme a lo previsto en el artículo 109 y ss de la LISTA. Los responsables de la ejecución deberán aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, tal y como indica el artículo 28 de la LISTA y realizarán, a su costa, las obras de urbanización previstas en la ordenación urbanística que se propone en la Modificación y las que sean necesarias para que las parcelas edificables reúnan la condición de solar, conforme a lo indicado en el artículo 18.2 de la LISTA.

5º.- Notificación del acuerdo que se adopte a cuantos interesados aparezcan en el expediente.

Visto todo lo expuesto, tengo a bien proponer lo siguiente:

Único: Elevar a definitiva la propuesta de resolución incluida en el informe emitido con fecha 14 de junio de 2022 por el Sr. Jefe de la Sección de Planeamiento.

No obstante, la Junta de Gobierno Local, con su superior criterio, estimará lo más conveniente.

El Concejal de Urbanismo

Firmado electrónicament e AYUNTAMIENTO DE MIJAS ANDRES RUIZ LEON 17/06/2022 10:33:38

Fdo: D. Andrés Ruiz León

*Código seguro de Verificación : **141625372763270717 76**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.*

Visto el Informe suscrito por el Titular de la Asesoría Jurídica, D. Eduardo Aguilar Muñoz, de fecha 01 de julio de 2022, con el siguiente tenor literal:

DON EDUARDO AGUILAR MUÑOZ, FUNCIONARIO TITULAR DE LA ASESORÍA JURÍDICA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS (MÁLAGA)

Informe Titular Asesoría Jurídica nº 123/2022

En relación con la **Propuesta del Sr. Tte. de Alcalde delegado de Urbanismo (Sección de Planeamiento) de 17/06/2022 para aprobar inicialmente "Propuesta de Delimitación para Actuación de Transformación Urbanística en el entorno de calle Enebro" promovida por LÓPEZ REAL INVERSIONES 2021, S.L.,** se emite

INFORME JURÍDICO

Sobre la base de los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Nos remitimos a los reseñados en el índice de documentos que acompaña al expediente remitido con fecha 17/06/2022 y R/s nº 2022023114, así como en el **informe-propuesta de fecha 14/06/2022 (CSV: 14162410575245155255)** emitido por el Jefe de la Sección de Planeamiento.

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- 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.
- 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 del territorio de Andalucía.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Mijas (Modificación de Elementos del PGOU nº 17 (BOPMA nº 214/2002, de 8 de noviembre).

Código Seguro d Verificación: 14157771026751233073. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 14162537276327071776. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código Seguro d Verificación: 14157771026751233073. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 14162537276327071776. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Generales.

Nos remitimos a las expuestas en el informe jurídico de fecha 13/06/2022 que consta en el expediente (CSV 14157771417346471141).

Segunda.- Las Actuaciones de Transformación Urbanística.

Según el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, artículo 7, las actuaciones urbanísticas pueden ser de dos tipos: las actuaciones de transformación urbanística y las de edificación o edificatorias. Las actuaciones de urbanización incluyen las de nueva urbanización y las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado; también las actuaciones de dotación, es decir, las que tiene por objeto incrementar las dotaciones públicas de un suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Por otra parte, las actuaciones de edificación o edificatorias son las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente y las de rehabilitación edificatoria, cuyo objeto son obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes. Estos dos tipos de actuaciones conllevan las obligaciones previstas para cada una de ellas en el artículo 16 del mismo texto.

El 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 (TRLSRU 7/2015), así lo determina en su artículo 7.1:

> *"a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*
>
> *1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*

Código Seguro d Verificación: 141577710267512330 73. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste".

Sobre la dimensión subjetiva de las actuaciones de transformación, se prevé (artículo 8.1 TRLSRU 7/2015) su iniciativa tanto por las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y los propietarios. Se añade además si se trata de actuaciones sobre el medio urbano, a una seria de entidades, o las empresas, entidades o sociedades que les representen, y que serán consideradas propietarios en esta iniciativa: comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento.

Por su parte Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, luego de incorporar como una de las innovaciones más sustanciales la correspondiente al régimen del suelo y la ordenación urbanística al modificar el sistema de clasificación de este que pasa contemplar dos únicas categorías: suelo urbano y suelo rústico –desaparece, por tanto, el suelo urbanizable; regula, también como novedad, los distintos tipos de actuaciones de transformación urbanística, tanto en suelo urbano –actuaciones de mejora urbana y de reforma interior–, como en suelo rústico –actuaciones de nueva urbanización. Estas últimas únicamente podrán ejecutarse en suelo rústico común, y siempre que ello resulte necesario para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano. De este modo, el suelo rústico común desempeña ahora la función que antes cumplía el suelo urbanizable. Concretamente la LISTA regula en su articulado lo siguiente:

Artículo 24. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.

1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:

Código seguro de Verificación : 141625372763270717 76. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código Seguro d Verificación: 141577710267512330 73. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.

b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.

2. Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI.

Artículo 25. Propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

1. La delimitación de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización corresponde al Plan General de Ordenación Municipal y las de mejora urbana y de reforma interior al Plan de Ordenación Urbana. En los supuestos previstos en el artículo 65, corresponde al Plan Básico de Ordenación Municipal la delimitación de las citadas actuaciones de trasformación urbanística.

Conforme a las determinaciones que en estos instrumentos se contengan podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística por los instrumentos de ordenación detallada, previa propuesta de delimitación motivada.

2. La propuesta de delimitación contendrá las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística y una estimación de los costes de urbanización y los plazos de ejecución con detalle suficiente que permita calcular los gastos imputables a la actuación y los criterios de distribución entre los afectados.

3. El procedimiento de aprobación de la propuesta de delimitación se desarrollará reglamentariamente conforme a las siguientes reglas:

a) El procedimiento se podrá iniciar de oficio o a solicitud de las personas propietarias. Se iniciará de oficio cuando así se haya acordado por la Administración Pública a iniciativa propia o en virtud de propuesta realizada por otra Administración o entidad pública adscrita o dependiente de esta, sin perjuicio del derecho de petición de cualquier persona física o jurídica.

b) La tramitación y aprobación corresponderá al Ayuntamiento. Se requerirá informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Código seguro de Verificación : 141625372763270717 76. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código Seguro d Verificación: 14157771026751233073. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

cuando su objeto sea una actuación de nueva urbanización que será emitido en el plazo de un mes.

c) El procedimiento contemplará un periodo de información pública no inferior a un mes y el plazo máximo de resolución del mismo será de seis meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración competente para su tramitación o, cuando la iniciativa sea pública, desde el acuerdo de inicio. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa determinará su caducidad, y en los iniciados a solicitud de las personas propietarias legitima a las mismas para entenderla desestimada por silencio.

d) El instrumento de ordenación urbanística detallada que delimite el ámbito deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años a contar desde la resolución del procedimiento. El transcurso del plazo señalado determina la caducidad de la propuesta de delimitación.

Tercera.- Análisis del expediente tramitado.

A la vista del expediente se verifica que:

- Se ha iniciado a instancia de parte mediante escrito de 18/03/2022 con R/e nº 2022014223, constando acreditada la legitimación y representación que ostenta el firmante de la solicitud.
- Constituye objeto de la Actuación de Transformación Urbanística la delimitación del ámbito territorial en suelo urbano de parcelas sitas en calle Enebro para el cambio de tipología de residencial a comercial.
- Consta la emisión con fecha 09/06/2022 del Sr. Arquitecto Jefe de la Sección de Planeamiento analizando la viabilidad, conveniencia y oportunidad de la propuesta, así como su adecuación a la normativa y planeamiento vigente con especial pronunciamiento al cumplimiento de los requisitos y contenido mínimo documental conforme a lo dispuesto en el art. 25.2 de la LISTA.
- Consta la emisión de informe jurídico favorable emitido por el Sr. Técnico de Administración General con fecha 13/06/2022.
- Consta la emisión de informe-propuesta de 14/06/2022 del Sr. Arquitecto Jefe de la Sección de Planeamiento.
- Consta propuesta de resolución del Sr. Concejal delegado de Urbanismo de 17/06/2022.

Código seguro de Verificación : 14162537276327071776. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código Seguro d Verificación: 14157771026751233073. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 14162537276327071776. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

En su consecuencia, el expediente se tramitado con sujeción al procedimiento que le es de aplicación.

Cuarta.- Propuesta de resolución.

La propuesta de resolución se ajusta a la normativa que le es de aplicación al plantear la aprobación inicial de la propuesta, su sometimiento a trámite reinformación pública por término de un mes, y su notificación a los interesados.

Respecto de la previsión que se contiene en su apartado 3º en la que se indica que "*el instrumento de ordenación urbanística detallada que delimite el ámbito deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años a contar desde la resolución del procedimiento. El transcurso del plazo señalado determina la caducidad de la propuesta de delimitación*", no resulta estrictamente necesaria, debiendo incorporarse al acuerdo de aprobación definitiva.

Quinta.- Competencia de la Junta de Gobierno Local.

La Junta de Gobierno Local conforme a lo dispuesto en el art. 127.1.d) de la LBRL.

Sexta.- Informe del Órgano Interventor.

A tenor de lo dispuesto en el art. 4 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, NO se requiere de la previa emisión de informe por el órgano Interventor dado que la aceptación por este Ayuntamiento de la parcela destinada a viario público, no conlleva gasto alguno al encontrase ya urbanizada.

CONCLUSIÓN

Visto cuanto antecede, se considera, desde el punto de vista procedimental, que **el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable, ajustándose a la normativa de aplicación la propuesta-resolución, siendo la JGL el órgano municipal competente para la adopción del correspondiente acuerdo.**

Informe que se emite y se somete a criterio mejor fundado en derecho.

En Mijas, a fecha de la firma electrónica.

EL FUNCIONARIO TITULAR
DE LA ASESORÍA JURÍDICA,



Firmado electrónicamente por EDUARDO AGUILAR MUÑOZ 01/07/2022 13:31:26

Código Seguro d Verificación: **141577710267512330 73.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

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

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

*Código seguro de Verificación : **141625372763270717 76**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.*

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.

EL CONCEJAL-SECRETARIO SUPLENTE
DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Firmado electrónicamente por ANDRES RUIZ LEON
AYUNTAMIENTO DE MIJAS 21/07/2022 14:39:32

Vº Bº

Firmado electrónicamente por JOSE ANTONIO GONZALEZ PEREZ

21/07/2022 18:28:24

Código seguro de Verificación : **141625372763270717776**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.