D. MANUEL ROY PEREZ VLERICK, CONCEJAL-SECRETARIO 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 **diecinueve de abril de dos mil veintitrés,** figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO 4º.- PROPUESTA DE 03/04/2023 DE LA CONCEJALÍA DE URBANISMO (SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO) PARA LA APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE LA ALINEACIÓN Y RASANTES DE VIARIO Y LA ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS RE-4 Y RM-10 DEL SECTOR SUP.S-11 "BUENAVISTA" PRESENTADO, JUNTO CON SU RESUMEN EJECUTIVO, DE CONFORMIDAD CON LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA A INSTANCIA DE AVRORA CAPITAL GROUP, S.L., CON REGISTRO Nº 2023006293 DE FECHA 07/02/2023.

Visto el Informe emitido por el Jefe de la Sección de Planeamiento, D. Eduardo Sacconi Parras, de fecha 07 de septiembre de 2022, con el siguiente tenor literal:

Código seguro de Verificación : **146167163376064466 15**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.

Código Seguro d Verificación: **141577034763135422 2.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **146167163376064466 15.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

ASUNTO: Reg. Entr. Nº 2022027607 de 1/06/2022
EXPTE: 740
MOTIVACION DEL INFORME: Estudio de Detalle para reajuste de la alineación y rasantes de viario y la ordenación de las parcelas RE-4 y RM-10 del sector SUP.S-11 "Buenavista".
SOLICITANTE: D. Elina Csernovszka e/r AVRORA CAPITAL GROUP, S.L.

ANTECEDENTES

Se presenta por el interesado Estudio de Detalle Estudio para reajuste de la alineación y rasantes de viario y la ordenación de las parcelas RE-4 y RM-10 del sector SUP.S-11 "Buenavista", para su aprobación inicial.

Estos suelos se encuentran clasificados según el vigente PGOU de Mijas y su Adaptación Parcial a la LOUA como **Suelo Urbanizable Ordenado,** incluidos dentro del sector de planeamiento SUP.S-11 "Buenavista" y tienen calificación de suelo residencial con tipología edificatoria CJ-1 y de sistema de comunicaciones viario local; correspondiéndose con la actual clasificación como **suelo rústico común,** incluido en una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización delimitada (ATUNU); todo ello de conformidad al art. 14, por remisión del apartado a).1ª de la Disposición transitoria primera, de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (LISTA), y cuyo régimen urbanístico es el que se recoge en los artículos 31 y 32 de la misma para la promoción de las ATUNUs, en virtud de lo dispuesto en el apartado a).3ª de la misma Disposición transitoria primera.

Los suelos de referencia provienen del desarrollo de la original Urbanización Buenavista (anterior Sector 50), contando con Plan Parcial de Ordenación (PPO) aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 29/05/1987. Instrumento que sitúa los terrenos incluidos en el ámbito del presente Estudio de Detalle en las parcelas identificadas como RE-4 y RM-10, zonificadas en tipología "Zona Residencial Extensivo" y "Zona Residencial Media Mezclada", respectivamente, además de viario público. No existiendo constancia de que se haya tramitado instrumento de equidistribución.

No obstante, las características urbanísticas actuales de este sector devienen del PGOU vigente, del año 1.999, cuya Adaptación Parcial a la LOUA se aprobó por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26/03/2010 (BOP nº 18 de fecha 27/01/2011).

Conforme al PGOU-99 vigente, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 16/12/1999 (BOP nº 20 de 31/01/00), los suelos de la original Urb. Buenavista fueron clasificados como Suelo Urbanizable Programado en Régimen Transitorio, incluyéndolos dentro del sector de planeamiento SUP.S-11 (RT) "Buenavista", dentro del cual se emplazan los suelos objeto de la presente propuesta. Calificándose ahora las parcelas de referencia como residencial en tipología edificatoria plurifamiliar CJ-1, además de incorporar el viario público ordenado; al objeto de recoger la ordenación aprobada y parcialmente ejecutada.

Así mismo, en cuanto a los suelos en régimen transitorio, y en concreto para el sector SUP.S-11 Buenavista, el PGOU-99 –de conformidad al apdo. C de su Disposición Transitoria Sexta- define la innecesariedad de tramitar expediente de adaptación puesto que <u>mantiene la ordenación establecida del planeamiento de desarrollo aprobado previamente</u>, esto es el referido PPO del Sector 50 (Buenavista).

En este orden, asumiendo el desarrollo de la urbanización, el PGOU pretende establecer el régimen del suelo urbanizable transitorio en base a la realidad de hecho y de derecho, reconociendo su zonificación actual procedente de las ordenaciones anteriores, recogiendo así la ordenación del planeamiento previo.

Por otro lado, con fecha de 4/12/2006, fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno un Estudio de Detalle sobre parte de la original parcela RE-4, cuyo objeto era definir la ordenación de volúmenes y rasantes de la edificación de la parcela RE-4(1), parte de la RE-4. El estudio de Detalle ahora presentado deja fuera la porción de suelo a la que se refiere ese.

La documentación aportada con registro número 2022027607 de fecha 1/06/2022 contiene los siguientes documentos digitales:

- Memoria de Estudio de Detalle.
- Planos del Estudio de Detalles
- Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle completo.

Informes solicitados.

En relación con el expediente se han requerido por este Servicio los siguientes informes internos:

- Comprobación planimétrica por el Ingeniero Técnico Municipal de Topografía, que se emite con fecha 28/07/2022, manifestando la adecuación de la documentación gráfica aportada, si bien presentando errores en la superficie consignada en la memoria.
- Informe del Servicio de Infraestructuras, emitido con fecha 1/09/2022 en el que se requiere completar la documentación y subsanar una series de discrepancias.

La iniciativa para la formulación de un Estudio de Detalle podrá corresponder a la Administración y a los particulares, por tratarse de un instrumento complementario de ordenación.

MARCO LEGAL Y NORMATIVO

A dicho instrumento complementario de ordenación, sin perjuicio de la diferente legislación sectorial que le afecte, 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 (RPU) (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).

Código Seguro d Verificación: **141577703476313542 22.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **146167163376064466 15.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

Código Seguro d Verificación: **141577703476313542 22.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

- 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).

- Plan Parcial de Ordenación del Sector 50 (Buenavista) aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión 2/87 de fecha 29/05/1987.

INFORME

Analizado el proyecto presentado se emite el siguiente informe técnico sobre el carácter y alcance de la propuesta 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 el correspondiente Estudio de Detalle.

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle presentado a trámite tiene por objeto adaptar las determinaciones del planeamiento del ámbito de suelo urbanizable ordenado de referencia mediante el ajuste del trazado de un vial de la Urb. Buenavista, perteneciente al sector SUP.S-11, con el establecimiento y reajuste de sus alineaciones y rasantes. Se realizan dichos ajustes con la finalidad de adecuar y regularizar su trazado, adaptar su sección ampliándola hasta los 12 m. así como adecuar sus rasantes, conforme a la definición gráfica contenida en los planos que se acompañan. Mejorando, con ello, su funcionalidad y seguridad, y garantizando, por otro lado, la continuidad viaria y la conexión con la futura trama viaria del sector SUP.S-10 colindante.

Consecuencia de ello se produce también el ajuste de delimitación y superficie de las parcelas lucrativas afectadas por las nuevas alineaciones, haciéndose necesario adaptar las determinaciones de la ordenación detallada de las mismas, manteniéndose inalterada la edificabilidad global y el número de viviendas del conjunto de parcelas –ordenando la volumetría permitida en las parcelas resultantes-, así como los usos y tipologías edificatorias de los suelos afectados. Así mismo, y con ocasión de dichos ajustes, se adaptan y completan dichas determinaciones del planeamiento vigente para esas parcelas, mediante el establecimiento de las rasantes de la edificación en el interior de la parcela y la ordenación detallada del volumen edificable permitido, con la consiguiente propuesta de máximos. Todo ello con la finalidad de disponer la superficie edificable permitida atendiendo a las determinaciones del planeamiento vigente, así como adecuar dicha ordenación a las líneas de protección de viario y de aguas; posibilitando el posterior desarrollo de las actuaciones edificatorias previstas por el planeamiento.

De lo anterior resultaría el siguiente cuadro global del ámbito:

Código seguro de Verificación : **146167163376064466 15.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

PARAMETROS	ORDENACIÓN ORIGINAL	ORDENACIÓN PROPUESTA
Superficie de parcelas CJ-1 RE-4 y RM-10	24.576 m² * (33.347 m²)**	25.529 m².
Superficie viario público	3.043 m².*	2.090 m².
Superficie total ámbito	27.619 m².	27.619 m².
Edificabilidad total parcelas	9.823,80 m²t.	9.823,80 m²t.
Nº de viviendas	54	54

* Superficies según comprobación de este Servicio.

** Superficie original deducida del PPO primitivo de la Urbanización, descontada porción de parcela RE-4(1) de 11.521,50 m²., ordenada con ocasión del Estudio de Detalle aprobado (Expte. nº 472)

Ya se ha expuesto que la ordenación urbanística del sector se produjo a partir del PPO del año 1.987. Por otro lado, para el presente sector clasificado de Suelo Urbanizable Transitorio, por proceder de un Plan Parcial, el PGOU vino a asumir explícitamente el instrumento de planeamiento precedente del que trae origen, sin perjuicio de adaptarlo a las condiciones específicas de las ordenanzas edificatorias, y desde ese momento convertirlos en parte del mismo, incorporando sus determinaciones fundamentales; y siempre que no resultasen contradictorias con la de aquel. Tal y como se recoge en la Disposiciones Transitoria 6ª y 2ª de la NU del TRPGOU. De esta forma, las determinaciones de ordenación de partida se han considerado desde los parámetros fijados por el Plan Parcial de Ordenación que da origen a esta urbanización.

El Estudio de Detalle ahora presentado propone el ajuste y adaptación de la volumetría permitida para las parcelas CJ-1 (edificabilidad y nº de viviendas), establecida inicialmente en el PPO de la urbanización e incorporada al PGOU. Así, el proyecto de ED que se propone realiza en su memoria una descripción de los objetivos que se persiguen y una justificación de las soluciones adoptadas, describiéndose –a su vez- las mejoras que suponen las mismas con respecto a la ordenación actual.

2. SOBRE EL CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Analizada la documentación presentada se comprueba que cumple con las determinaciones del PGOU y planeamiento vigente; con las disposiciones del Art. 71 de la LISTA; y cumple también con los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1.978.

En relación con las limitaciones del artículo 71 de la LISTA, el Estudio de Detalle presentado a tramitación no modifica el uso urbanístico del suelo, más allá de los cambios provocados por los ajustes puntuales y adaptaciones realizados, no incrementa el aprovechamiento urbanístico de las parcelas afectadas, no suprime o reduce suelo dotacional público, ni lo afecta negativamente, y no altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones limítrofes.

El Estudio de Detalle de forma general contiene la documentación mínima requerida en el Art. 66 del Reglamento de Planeamiento (RPU) y del art. 62 de la citada LISTA, en función de su alcance y determinaciones, incluyendo resumen ejecutivo. Todo ello con la excepción de las consideraciones que se expondrán más adelante, que deberán incorporarse al Estudio de Detalle.

Código Seguro d Verificación: **141577703476313542 22.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **146167163376064466 15.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

En relación con el contenido del resumen ejecutivo al que se hace referencia, la suspensión de otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas ha de referirse a todo el ámbito y a las determinaciones no compatibles con el estudio de detalle que se tramita.

3. ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Como se ha expuesto, el objeto del Estudio de Detalle propuesto es el reajuste del trazado de la red viaria propia del sector, con la adecuación de las determinaciones de la ordenación detallada vigente conforme a las previsiones de ordenación del sector colindante, así como para la mejora del sistema viario local previsto en el mismo, a fin de garantizar la accesibilidad del entorno inmediato. Todo ello con la adecuada definición de rasantes conforme a la ordenación aprobada del ámbito colindante, y el consecuente reajuste de alineaciones; aumentando, incluso, la sección viaria pública establecida por el planeamiento vigente. Así mismo, se pretende la ordenación volumétrica de la edificabilidad permitida junto con la adecuada definición de las rasantes en las parcelas resultantes de los anteriores ajustes, calificadas como residencial en tipología CJ-1, para garantizar la aptitud de las mismas de conformidad a las condiciones de ordenación establecidas por el planeamiento para estas.

La normativa urbanística particular aplicable a esta parcela es, aparte de la definida en los artículos 277 de la NU del Texto Refundido del PGOU "Zona de Ciudad Jardín", las reguladas en las Normas de Edificación de la "Zona Residencial Extensiva" y "Zona Residencial Media Mezclada" de la Ordenanzas Reguladoras del PPO del Sector Nº 50 de Buenavista en lo que se refiere a edificabilidad, densidad y número de plantas y altura, como elementos definidores del modelo de ordenación aprobado originalmente, tal como se ha referido; sin perjuicio de las adaptaciones propias a las condiciones específicas de las ordenanzas edificatorias de zona vigentes.

En este orden de cosas, el documento del Estudio de Detalle justifica ahora que el ámbito del presente proyecto viene a corresponder con las anteriores Parcelas RE-4 y RM-10, definidas con 30.900 y 13.969 m². de superficie, del original PPO del sector. Así, el instrumento de ordenación le asignaba un aprovechamiento edificable del 0,8 y 1 m³/m²s., respectivamente, que venían a corresponder con unas superficies edificables de 8.240 m²t. y 4.656,33 m²t. (equivalentes a los 0,26 y 0,33 m²t/m²s. consignados en la documentación gráfica del TRPGOU)

Reajuste que se propone en un ámbito concreto integrado en terrenos clasificados como suelo urbanizable ordenado para la adecuación de las previsiones de la ordenación urbanística detallada a una ordenación que posibilite una mejor ejecución de las determinaciones del original Plan Parcial.

Conforme se ha referido, con la ordenación de rasantes el nuevo documento pretende la mejor adaptación al terreno de las futuras edificaciones, para lo cual define una serie de plataformas o rasantes como planos origen de alturas, justificándolas de conformidad a las determinaciones del art. 191 (por remisión del 225.2) para los terrenos con pendientes iguales o superiores al 30%; y del art. 225.4 para el caso de la parte de los terrenos con pendiente mayor al 20%, así como en virtud de lo estipulado en el art. 244.c).

Se comprueba que el Estudio de Detalle no afecta a ninguna de las parcelas destinadas a dotaciones públicas colindantes y, de igual forma, como se ha referido, no se incrementa el aprovechamiento urbanístico fijado por la ordenación vigente para las parcelas -redistribuyendo la edificabilidad permitida entre las mismas- y el ámbito, así como no se alteran los usos preestablecidos por la ordenación urbanística vigente.

Código Seguro d Verificación: **141577703476313542 22**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **146167163376064466 15**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

En este orden de cosas, dada la compleja orografía que presenta el terreno, marcada con fuertes e irregulares pendientes, presentando vaguadas e importantes desniveles, incluso con el viario a ejecutar, el Estudio de Detalle, de conformidad a las potestades establecidas en el art. 71 de la LISTA, adapta motivadamente las determinaciones de ordenación de volúmenes a las del planeamiento vigente con los ajustes imprescindibles para garantizar el fin irrenunciable de la adecuada integración arquitectónica y coherencia con las características de la zona; moderando, en todo caso, los posibles impactos visuales.

Analizado el Estudio de Detalle, se comprueba que cumple con la ordenación y los parámetros urbanísticos establecidos en el planeamiento vigente. De lo anterior, resultaría el siguiente cuadro:

PARAMETROS		**PLANEAMIENTO VIGENTE**	**ESTUDIO DE DETALLE**
Superficie de parcelas	A / RE-4(2)	13.737 m².* (19.378 m².)**	17.376 m².
	B / RM-10	10.839 m².* (13.969 m²)**	8.153 m².
Edificabilidad	A / RE-4(2)	5.167,47 m²t.	4.152,00 m²t.
	B / RM-10	4.656,33 m²t.	5.671,80 m²t.
Ocupación máxima	A / RE-4(2)	50% (PB+1) 45% (PB+2)	50% (PB+1)
	B / RM-10	45%	45%
Parcela mínima		600 m².	600 m².
Densidad máxima	A / RE-4(2)	23	23
	B (RM-10)	31	31
Nº de Plantas	A / RE-4(2)	PB+2	PB+1
	B / RM-10	PB+2	PB+2
Altura max.	A / RE-4(2)	10 m.	7 m.
	B / RM-10	10 m.	10 m.
Sep. Lindero público		3 m.	3 m.
Sep. Lindero privado		1/2H ≥ 3m.	1/2H ≥ 3m.
Separación entre edificaciones		2/3H ≥ 3m.	2/3H ≥ 3m.
Fachada máxima		60 m.	60 m.

* Superficies según comprobación de este Servicio.

* * Es objeto del Estudio de Detalle establecer la ordenación y emplazamiento de volúmenes verificándose la justificación de la misma con referencia, además de a rasantes y posición de la edificación, a la edificabilidad y alturas con carácter de máximos, que en ningún caso podrá superar el volumen edificable permitido conforme a las normas para la edificación del PGOU, cuya

Código Seguro d Verificación: **141577703476313542 22.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **146167163376064466 15.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

comprobación y cumplimiento concreto deberá producirse con motivo de la autorización del necesario proyecto de edificación que lo desarrolle.

En relación a las áreas de movimiento y alineaciones interiores propuestas en el Estudio de Detalle, la edificación se remitirá al cumplimiento del resto de las disposiciones establecidas en el PGOU en cuanto a condiciones de la ordenación y edificación.

De igual forma, respecto a las rasantes interiores de las parcelas, el abancalamiento de las mismas deberá ajustarse a lo dispuesto en los precitados artículos 191 y/o 225.4, según proceda.

En cuanto a las determinaciones Estudio de Detalle, y del cuadro anterior, se realizan las siguientes observaciones:

- Se comprueba la existencia de un error en el sumatorio de la superficie total del ámbito de actuación consignada para la ordenación resultante, debiendo corresponder con 27.619 m²., tal y como se refiere en el informe del Ingeniero Técnico Municipal de Topografía.
- El documento presentado incluye en los cuadros resumen de condiciones de ordenación y edificación aplicables a las parcelas, de la Memoria y Planos, unos parámetros para uso y tipología de "comercio", cuando el planeamiento vigente únicamente ordena para las mismas el uso residencial en tipología residencial mixta de "ciudad jardín". Dado el alcance y objeto propio de este instrumento complementario, cuyas determinaciones no podrán ser contrarias a las establecidas por el instrumento de la ordenación urbanística, ni desplazar las mismas, deberá corregirse.
- Para la mejor comprensión del documento, deberá incorporarse definición gráfica de la ordenación inicial y resultante sobre base planimetría de la Calificación y Gestión del PGOU. En este sentido, el contenido documental deberá integrar los documentos sustitutivos correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de los ajustes, a fin de expresar las determinaciones que se completan, adaptan y reajustan con referencias a la nueva ordenación y su relación con la anterior. Así mismo, los planos de detalle de ordenación detallada y zonificación deberán contener una escala como mínimo de 1/500. Todo ello en virtud de lo establecido en el art. 66 del RPU.

El Estudio de Detalle incluye cuadro de la nueva estructura de propiedad resultante del ajuste de superficie de las parcelas lucrativas y no lucrativas afectadas por las nuevas alineaciones. Igualmente, se establece el carácter de cesión obligatoria y gratuita de los nuevos suelos incorporados al viario público; obligaciones y deberes que tendrán la consideración urbanística de presupuesto de edificación. En este sentido, el objeto del Estudio de Detalle es adaptar las determinaciones de ordenación del planeamiento vigente, todo ello sin perjuicio de las operaciones de normalización y regularización de la situación jurídica que procedan.

La documentación presentada contiene Memoria Económica con Estudio Económico Financiero preceptivo, que incluye evaluación analítica de la inversión prevista, así como las previsiones concretas de ejecución y programación.

Así mismo, el presente Estudio de Detalle reajusta las alineaciones fijadas en el planeamiento vigente, quedando establecidas y suficientemente definidas y desarrolladas en el presente documento paras las parcelas en cuestión.

Código Seguro d Verificación: **141577703476313542 22**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **146167163376064466 15**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

Código Seguro d Verificación: **141577703476313542 22.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **146167163376064466 15.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

4. INFORMES SECTORIALES

El ámbito se encuentra afectado por la legislación sectorial en materia de aguas, identificándose en la ordenación los límites del dominio público de aguas, sin perjuicio de su ratificación por los órganos gestores de dichos intereses. Así mismo, se han tenido en cuenta las determinaciones sustantivas que establece la legislación sectorial en la materia; incluyendo zonificación de la correspondiente zona de protección de cauces y servidumbre de aguas.

Con respecto a las barreras urbanísticas y arquitectónicas, la documentación presentada incorpora un apartado de justificación de cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad conforme al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados; en este orden, se ha emitido informe favorable por la Sección de Infraestructuras a la documentación presentada. No obstante lo anterior, dicha Orden ha resultado derogada y desplazada por la Orden Ministerial TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, por lo que deberá completarse el documento con la justificación de la misma.

Así mismo, conforme a lo establecido en el art. 22.3 del RDL 7/2015 (y en concordancia con el art. 78.4 de la LISTA, hasta tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de ésta), habrán de requerirse los informes, dictámenes o pronunciamientos de los organismos gestores de intereses públicos afectados por el instrumento de planeamiento que se tramita.

A los efectos de la lo establecido en la Ley 7/2007, 9 de julio (GICA), de conformidad a su art. 40.4, al tratarse de un Estudio de Detalle, el presente instrumento de planeamiento no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica.

De la documentación técnica contenida en el Estudio de Detalle y de las determinaciones del PGOU de Mijas, s.e.o.u., se concluye que el proyecto presentado deberá contar al menos con los siguientes informes sectoriales de los organismos que se relacionan a continuación:

- Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, sobre la protección del dominio público hidráulico del cauce que atraviesa el ámbito, conforme a lo establecido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía.

CONCLUSIÓN:

Se deberán subsanar las observaciones realizadas.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

El jefe de la Sección de Planeamiento

Eduardo
Sacconi Parras
07/09/2022
14:01:27

(documento firmado electrónicamente)

Visto el Informe emitido por el Jefe de la Sección de Planeamiento, D. Eduardo Sacconi Parras, de fecha 20 de enero de 2023, con el siguiente tenor literal:

AYUNTAMIENTO DE MIJAS

URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

ASUNTO: Reg. Entr. Nº 2022061156 de 1/12/2022
EXPTE: 740
MOTIVACION DEL INFORME: Estudio de Detalle para reajuste de la alineación y rasantes de viario y la ordenación de las parcelas RE-4 y RM-10 del sector SUP.S-11 "Buenavista".
SOLICITANTE: D. Elina Csernovszka e/r AVRORA CAPITAL GROUP, S.L.

ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle ya ha sido objeto de informe técnico previo, de fecha 7/09/2022, en el que se manifestaban diversas observaciones, solicitándose completar y subsanar la documentación.

Se presentó por el interesado con fechas 18/11/2022 y 25/11/2022 sendos ejemplares del Estudio de Detalle Estudio para reajuste de la alineación y rasantes de viario y la ordenación de las parcelas RE-4 y RM-10 del sector SUP.S-11 "Buenavista", al objeto de cumplimentar lo requerido en el anterior informe.

Así mismo, con registro número 2022061156 de fecha 1/12/2022, se aporta nuevo ejemplar del Estudio de Detalle, junto con su Resumen Ejecutivo a fin de subsanar errores en la definición de la documentación gráfica, que vienen a completar y sustituir a los presentados con anterioridad, al proceder a su aprobación inicial. La documentación ahora aportada contiene los siguientes documentos digitales:

- Memoria del Estudio de Detalle incluyendo Resumen Ejecutivo.
- Planos del Estudio de Detalle.

Informes solicitados.

En relación con el expediente se han requerido por este Servicio los siguientes informes internos:

- Comprobación planimétrica por el Ingeniero Técnico Municipal de Topografía, que se emite con fecha 28/07/2022, manifestando la adecuación de la documentación gráfica aportada, si bien presentando errores en la superficie consignada en la memoria.
- Informe del Servicio de Infraestructuras y Obras, emitido con fecha 3/01/2023 en el que se vuelve a requerir completar la documentación y subsanar una series de discrepancias.

Situación y condiciones urbanísticas de los terrenos.

Estos suelos se encuentran clasificados según el vigente PGOU de Mijas y su Adaptación Parcial a la LOUA como **Suelo Urbanizable Ordenado,** incluidos dentro del sector de planeamiento SUP.S-11 "Buenavista" y tienen calificación de suelo residencial con tipología edificatoria CJ-1 y de sistema de comunicaciones viario local; correspondiéndose con la actual clasificación como **suelo rústico común,** incluido en una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización delimitada (ATUNU); todo ello de conformidad al art. 14, por remisión del apartado a).1ª de la Disposición transitoria primera, de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (LISTA), y cuyo régimen urbanístico es el que se recoge en los artículos 31 y 32 de la misma para la promoción de las ATUNUs, en virtud de lo dispuesto en el apartado a).3ª de la misma Disposición transitoria primera.

Los suelos de referencia provienen del desarrollo de la original Urbanización Buenavista (anterior Sector 50), contando con Plan Parcial de Ordenación (PPO) aprobado por la Comisión Provincial de

000181

Código Seguro d Verificación: 1461414740104031 0. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Aute dad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 1461671633760644661 5. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Urbanismo de fecha 29/05/1987. Instrumento que sitúa los terrenos incluidos en el ámbito del presente Estudio de Detalle en las parcelas identificadas como RE-4 y RM-10, zonificadas en tipología "Zona Residencial Extensivo" y "Zona Residencial Media Mezclada", respectivamente, además de viario público. No existiendo constancia de que se haya tramitado instrumento de equidistribución.

No obstante, las características urbanísticas actuales de este sector devienen del PGOU vigente, del año 1.999, cuya Adaptación Parcial a la LOUA se aprobó por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26/03/2010 (BOP nº 18 de fecha 27/01/2011).

Conforme al PGOU-99 vigente, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 16/12/1999 (BOP nº 20 de 31/01/00), los suelos de la original Urb. Buenavista fueron clasificados como Suelo Urbanizable Programado en Régimen Transitorio, incluyéndolos dentro del sector de planeamiento SUP.S-11 (RT) "Buenavista", dentro del cual se emplazan los suelos objeto de la presente propuesta. Calificándose ahora las parcelas de referencia como residencial en tipología edificatoria plurifamiliar CJ-1, además de incorporar el viario público ordenado; al objeto de recoger la ordenación aprobada y parcialmente ejecutada.

Así mismo, en cuanto a los suelos en régimen transitorio, y en concreto para el sector SUP.S-11 Buenavista, el PGOU-99 –de conformidad al apdo. C de su Disposición Transitoria Sexta- define la innecesariedad de tramitar expediente de adaptación puesto que mantiene la ordenación establecida del planeamiento de desarrollo aprobado previamente, esto es el referido PPO del Sector 50 (Buenavista).

En este orden, asumiendo el desarrollo de la urbanización, el PGOU pretende establecer el régimen del suelo urbanizable transitorio en base a la realidad de hecho y de derecho, reconociendo su zonificación actual procedente de las ordenaciones anteriores, recogiendo así la ordenación del planeamiento previo.

Por otro lado, con fecha de 4/12/2006, fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno un Estudio de Detalle sobre parte de la original parcela RE-4, cuyo objeto era definir la ordenación de volúmenes y rasantes de la edificación de la parcela RE-4(1), parte de la RE-4. El estudio de Detalle ahora presentado deja fuera la porción de suelo a la que se refiere ese.

La iniciativa para la formulación de un Estudio de Detalle podrá corresponder a la Administración y a los particulares, por tratarse de un instrumento complementario de ordenación.

MARCO LEGAL Y NORMATIVO

A dicho instrumento complementario de ordenación, sin perjuicio de la diferente legislación sectorial que le afecte, 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 (RPU) (Disposición Transitoria Séptima de la LISTA).

0096182

Código Seguro d Verificación: 14614147401040302270. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 14616716337606446615. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

- 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).

- Plan Parcial de Ordenación del Sector 50 (Buenavista) aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión 2/87 de fecha 29/05/1987.

INFORME

Analizado el proyecto presentado se emite el siguiente informe técnico sobre el carácter y alcance de la propuesta 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 el correspondiente Estudio de Detalle.

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle presentado a trámite tiene por objeto adaptar las determinaciones del planeamiento del ámbito de suelo urbanizable ordenado de referencia mediante el ajuste del trazado de un vial de la Urb. Buenavista, perteneciente al sector SUP.S-11, con el establecimiento y reajuste de sus alineaciones y rasantes. Se realizan dichos ajustes con la finalidad de adecuar y regularizar su trazado, adaptar su sección ampliándola hasta los 12 m. así como adecuar sus rasantes, conforme a la definición gráfica contenida en los planos que se acompañan. Mejorando, con ello, su funcionalidad y seguridad, y garantizando, por otro lado, la continuidad viaria y la conexión con la futura trama viaria del sector SUP.S-10 colindante.

Consecuencia de ello se produce también el ajuste de delimitación y superficie de las parcelas lucrativas afectadas por las nuevas alineaciones, haciéndose necesario adaptar las determinaciones de la ordenación detallada de las mismas, manteniéndose inalterada la edificabilidad global y el número de viviendas del conjunto de parcelas –ordenando la volumetría permitida en las parcelas resultantes-, así como los usos y tipologías edificatorias de los suelos afectados. Así mismo, y con ocasión de dichos ajustes, se adaptan y completan dichas determinaciones del planeamiento vigente para esas parcelas, mediante el establecimiento de las rasantes de la edificación en el interior de la parcela y la ordenación detallada del volumen edificable permitido, con la consiguiente propuesta de

Código Seguro d Verificación: 1461414740104030 0. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Aute 1ad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 1461671633760644661 5. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

máximos. Todo ello con la finalidad de disponer la superficie edificable permitida atendiendo a las determinaciones del planeamiento vigente, así como adecuar dicha ordenación a las líneas de protección de viario y de aguas; posibilitando el posterior desarrollo de las actuaciones edificatorias previstas por el planeamiento.

De lo anterior resultaría el siguiente cuadro global del ámbito:

PARAMETROS	ORDENACIÓN ORIGINAL	ORDENACIÓN PROPUESTA
Superficie de parcelas CJ-1 RE-4 y RM-10	24.576 m² * (33.347 m²)**	25.529 m².
Superficie viario público	3.043 m².*	2.090 m².
Superficie total ámbito	27.619 m².	27.619 m².
Edificabilidad total parcelas	9.823,80 m²t.**	9.823,80 m²t.
Nº de viviendas	54	54

* Superficies según comprobación de este Servicio.

** Superficie y edificabilidad original deducida del PPO primitivo de la Urbanización, descontada la porción de parcela RE-4(1) de 11.521,50 m²., ordenada con ocasión del Estudio de Detalle aprobado (Expte. nº 472)

Ya se ha expuesto que la ordenación urbanística del sector se produjo a partir del PPO del año 1.987. Por otro lado, para el presente sector clasificado de Suelo Urbanizable Transitorio, por proceder de un Plan Parcial, el PGOU vino a asumir explícitamente el instrumento de planeamiento precedente del que trae origen, sin perjuicio de adaptarlo a las condiciones específicas de las ordenanzas edificatorias, y desde ese momento convertirlos en parte del mismo, incorporando sus determinaciones fundamentales; y siempre que no resultasen contradictorias con la de aquel. Tal y como se recoge en la Disposiciones Transitoria 6ª y 2ª de la NU del TRPGOU. De esta forma, las determinaciones de ordenación de partida se han considerado desde los parámetros fijados por el Plan Parcial de Ordenación que da origen a esta urbanización.

El Estudio de Detalle ahora presentado propone el ajuste y adaptación de la volumetría permitida para las parcelas CJ-1 (edificabilidad y nº de viviendas), establecida inicialmente en el PPO de la urbanización e incorporada al PGOU. Así, el proyecto de ED que se propone realiza en su memoria una descripción de los objetivos que se persiguen y una justificación de las soluciones adoptadas, describiéndose –a su vez- las mejoras que suponen las mismas con respecto a la ordenación actual.

2. SOBRE EL CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Analizada la documentación presentada se comprueba que cumple con las determinaciones del PGOU y planeamiento vigente; con las disposiciones del Art. 71 de la LISTA; y cumple también con los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1.978.

En relación con las limitaciones del artículo 71 de la LISTA, el Estudio de Detalle presentado a tramitación no modifica el uso urbanístico del suelo, más allá de los cambios provocados por los ajustes puntuales y adaptaciones realizados, no incrementa el aprovechamiento urbanístico de las

0006184

Código Seguro d Verificación: 146141474010403022 70. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 146167163376064466 15. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

parcelas afectadas, no suprime o reduce suelo dotacional público, ni lo afecta negativamente, y no altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones limítrofes.

El Estudio de Detalle de forma contiene la documentación mínima requerida en el Art. 66 del Reglamento de Planeamiento (RPU) y del art. 62 de la citada LISTA, en función de su alcance y determinaciones, incluyendo resumen ejecutivo.

En relación con el mismo, la suspensión de otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas ha de referirse a todo el ámbito y a las determinaciones no compatibles con el estudio de detalle que se tramita.

En este sentido, cabe exponer que la necesidad y proporcionalidad de adoptar la medida de suspensión de otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para las parcelas concretas afectadas por el ámbito de actuación de la presente Innovación viene justificada por garantizar el estricto cumplimiento de la normativa urbanística hasta tanto el presente instrumento de ordenación urbanística sea aprobado con carácter definitivo; salvaguardando, de este manera, los legítimos intereses de los interesados, evitándose situaciones que pudieran generar reclamaciones por perjuicios ocasionados por no adoptar esta decisión por parte de este Ayuntamiento, circunscribiéndose, como se manifiesta, al ámbito afectado por las determinaciones que se alteran y en las determinaciones que contravengan el planeamiento municipal y las determinaciones incompatibles con el instrumento que se tramita.

3. ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Como se ha expuesto, el objeto del Estudio de Detalle propuesto es el reajuste del trazado de la red viaria propia del sector, con la adecuación de las determinaciones de la ordenación detallada vigente conforme a las previsiones de ordenación del sector colindante, así como para la mejora del sistema viario local previsto en el mismo, a fin de garantizar la accesibilidad del entorno inmediato. Todo ello con la adecuada definición de rasantes conforme a la ordenación aprobada del ámbito colindante, y el consecuente reajuste de alineaciones; aumentando, incluso, la sección viaria pública establecida por el planeamiento vigente. Así mismo, se pretende la ordenación volumétrica de la edificabilidad permitida junto con la adecuada definición de las rasantes en las parcelas resultantes de los anteriores ajustes, calificadas como residencial en tipología CJ-1, para garantizar la aptitud de las mismas de conformidad a las condiciones de ordenación establecidas por el planeamiento para estas.

La normativa urbanística particular aplicable a esta parcela es, aparte de la definida en los artículos 277 de la NU del Texto Refundido del PGOU "Zona de Ciudad Jardín", las reguladas en las Normas de Edificación de la "Zona Residencial Extensiva" y "Zona Residencial Media Mezclada" de la Ordenanzas Reguladoras del PPO del Sector Nº 50 de Buenavista en lo que se refiere a edificabilidad, densidad y número de plantas y altura, como elementos definidores del modelo de ordenación aprobado originalmente, tal como se ha referido; sin perjuicio de las adaptaciones propias a las condiciones específicas de las ordenanzas edificatorias de zona vigentes.

En este orden de cosas, el documento del Estudio de Detalle justifica ahora que el ámbito del presente proyecto viene a corresponder con las anteriores Parcelas RE-4 y RM-10, definidas con 30.900 y 13.969 m². de superficie, del original PPO del sector. Así, el instrumento de ordenación le asignaba un aprovechamiento edificable del 0,8 y 1 m³/m²s., respectivamente, que venían a corresponder con unas superficies edificables de 8.240 m²t. y 4.656,33 m²t. (equivalentes a los 0,26 y 0,33 m²t/m²s. consignados en la documentación gráfica del TRPGOU)

Código Seguro d Verificación: 1461414740104030 0. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 1461671633760644661 5. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Reajuste que se propone en un ámbito concreto integrado en terrenos clasificados como suelo urbanizable ordenado para la adecuación de las previsiones de la ordenación urbanística detallada a una ordenación que posibilite una mejor ejecución de las determinaciones del original Plan Parcial.

Conforme se ha referido, con la ordenación de rasantes el nuevo documento pretende la mejor adaptación al terreno de las futuras edificaciones, para lo cual define una serie de plataformas o rasantes como planos origen de alturas, justificándolas de conformidad a las determinaciones del art. 191 (por remisión del 225.2) para los terrenos con pendientes iguales o superiores al 30%; y del art. 225.4 para el caso de la parte de los terrenos con pendiente mayor al 20%, así como en virtud de lo estipulado en el art. 244.c).

Se comprueba que el Estudio de Detalle no afecta a ninguna de las parcelas destinadas a dotaciones públicas colindantes y, de igual forma, como se ha referido, no se incrementa el aprovechamiento urbanístico fijado por la ordenación vigente para las parcelas -redistribuyendo la edificabilidad permitida entre las mismas- y el ámbito, así como no se alteran los usos preestablecidos por la ordenación urbanística vigente.

En este orden de cosas, dada la compleja orografía que presenta el terreno, marcada con fuertes e irregulares pendientes, presentando vaguadas e importantes desniveles, incluso con el viario a ejecutar, el Estudio de Detalle, de conformidad a las potestades establecidas en el art. 71 de la LISTA, adapta motivadamente las determinaciones de ordenación de volúmenes a las del planeamiento vigente con los ajustes imprescindibles para garantizar el fin irrenunciable de la adecuada integración arquitectónica y coherencia con las características de la zona; moderando, en todo caso, los posibles impactos visuales.

Analizada la documentación que ahora se aporta se comprueba que viene a subsanar las cuestiones planteadas en el informe previo de fecha 7/09/2022, por lo que se corrigen los errores numéricos y los parámetros de uso en los cuadros resumen de ajustes y condiciones de ordenación; así como se incorpora justificación de cumplimiento de las determinaciones en materia de accesibilidad conforme a la normativa vigente.

Así mismo, se comprueba que en la documentación gráfica se definen las rasantes interiores de parcelas, incorporando justificación del ajuste de las mismas conforme a lo dispuesto en los precitados artículos 191 y/o 225.4. De igual forma, incorpora planos de ordenación sobre base planimetría de la Calificación y Gestión del PGOU, y planos de detalle a escala 1/500.

Analizado el Estudio de Detalle, se comprueba que cumple con la ordenación y los parámetros urbanísticos establecidos en el planeamiento vigente. De lo anterior, resultaría el siguiente cuadro:

PARAMETROS		**PLANEAMIENTO VIGENTE**	**ESTUDIO DE DETALLE**
Superficie de parcelas	A / RE-4(2)	13.737 m².* (19.378 m².)**	17.376 m².
	B / RM-10	10.839 m².* (13.969 m²)**	8.153 m².
Edificabilidad	A / RE-4(2)	5.167,47 m²t. **	4.152,00 m²t.
	B / RM-10	4.656,33 m²t. **	5.671,80 m²t.

Código Seguro d Verificación: **146141474010403022 70**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **146167163376064466 15**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

000186

Ocupación máxima	A / RE-4(2)	50% (PB+1) 45% (PB+2)	50% (PB+1)
	B / RM-10	45%	45%
Parcela mínima		600 m².	600 m².
Densidad máxima	A / RE-4(2)	23	23
	B (RM-10)	31	31
Nº de Plantas	A / RE-4(2)	PB+2	PB+1
	B / RM-10	PB+2	PB+2
Altura max.	A / RE-4(2)	10 m.	7 m.
	B / RM-10	10 m.	10 m.
Sep. Lindero público		3 m.	3 m.
Sep. Lindero privado		1/2H ≥ 3m.	1/2H ≥ 3m.
Separación entre edificaciones		2/3H ≥ 3m.	2/3H ≥ 3m.
Fachada máxima		60 m.	60 m.

* Superficies según comprobación de este Servicio.

** Superficies y edificabilidades deducidas del PPO primitivo de la Urbanización, descontada –en el caso de la parcela RE-4(2) la porción de parcela RE-4(1) de 11.521,50 m²., ordenada con ocasión del Estudio de Detalle aprobado (Expte. nº 472)

*** Es objeto del Estudio de Detalle establecer la ordenación y emplazamiento de volúmenes verificándose la justificación de la misma con referencia, además de a rasantes y posición de la edificación, a la edificabilidad y alturas con carácter de máximos, que en ningún caso podrá superar el volumen edificable permitido conforme a las normas para la edificación del PGOU, cuya comprobación y cumplimiento concreto deberá producirse con motivo de la autorización del necesario proyecto de edificación que lo desarrolle.

En relación a las áreas de movimiento y alineaciones interiores propuestas en el Estudio de Detalle, la edificación se remitirá al cumplimiento del resto de las disposiciones establecidas en el PGOU en cuanto a condiciones de la ordenación y edificación.

El Estudio de Detalle incluye cuadro de la nueva estructura de propiedad resultante del ajuste de superficie de las parcelas lucrativas y no lucrativas afectadas por las nuevas alineaciones. Igualmente, se establece el carácter de cesión obligatoria y gratuita de los nuevos suelos incorporados al viario público; obligaciones y deberes que tendrán la consideración urbanística de presupuesto de edificación. En este sentido, el objeto del Estudio de Detalle es adaptar las determinaciones de ordenación del planeamiento vigente, todo ello sin perjuicio de las operaciones de normalización y regularización de la situación jurídica que procedan.

La documentación presentada contiene Memoria Económica con Estudio Económico Financiero preceptivo, que incluye evaluación analítica de la inversión prevista, así como las previsiones concretas de ejecución y programación.

Código Seguro d Verificación: 1461414740104030 0. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Aute 1ad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 1461671633760644661 5. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Así mismo, el presente Estudio de Detalle reajusta las alineaciones fijadas en el planeamiento vigente, quedando establecidas y suficientemente definidas y desarrolladas en el presente documento paras las parcelas en cuestión.

4. INFORMES SECTORIALES

El ámbito se encuentra afectado por la legislación sectorial en materia de aguas, identificándose en la ordenación los límites del dominio público de aguas, sin perjuicio de su ratificación por los órganos gestores de dichos intereses. Así mismo, se han tenido en cuenta las determinaciones sustantivas que establece la legislación sectorial en la materia; incluyendo zonificación de la correspondiente zona de protección de cauces y servidumbre de aguas.

Así mismo, conforme a lo establecido en el art. 22.3 del RDL 7/2015 (y en concordancia con el art. 112 del Reglamento General de la LISTA), habrán de requerirse los informes, dictámenes o pronunciamientos de los organismos gestores de intereses públicos afectados por el instrumento de planeamiento que se tramita.

A los efectos de la lo establecido en la Ley 7/2007, 9 de julio (GICA), de conformidad a su art. 40.5, al tratarse de un Estudio de Detalle, el presente instrumento de planeamiento no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica.

De la documentación técnica contenida en el Estudio de Detalle y de las determinaciones del PGOU de Mijas, s.e.o.u., se concluye que el proyecto presentado deberá contar al menos con los siguientes informes sectoriales de los organismos que se relacionan a continuación:

- Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, sobre la protección del dominio público hidráulico del cauce que atraviesa el ámbito, conforme a lo establecido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía.

CONCLUSIÓN:

Conforme a lo expuesto a lo largo del presente informe, vista la nueva documentación presentada, desde el punto de vista técnico se puede concluir que no se observan incumplimientos, comprobándose que se subsanan las observaciones puestas de manifiesto en el informe previo. Así mismo el nuevo documento aportado no incide en el informe favorable del Ingeniero Técnico en Topografía Municipal de fecha 28/07/2022.

De forma que el Estudio de Detalle contiene la documentación exigida y su objeto se ajusta a la legislación vigente; no existiendo inconveniente técnico para continuar con su trámite y someter a consideración la procedencia de su aprobación inicial; condicionada a la justificación de las observaciones realizadas en el informe del Servicio de Infraestructuras y Obras.

Una vez aprobado este Estudio de Detalle deberán incorporarse al patrimonio municipal las nuevas superficies correspondientes a viario público.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

El jefe de la Sección de Planeamiento

Eduardo
Sacconi Parras
20/01/2023
14:55:19

(documento firmado electrónicamente)

Código Seguro d Verificación: **146141474010403022 70**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Código seguro de Verificación : **146167163376064466 15**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

C006188

Visto el Informe suscrito por el Ingeniero Técnico Municipal, D. Rubén Flores Benítez y el Jefe de Servicio de Infraestructuras, D. Fernando Jiménez Rojas, de fecha 22 de febrero de 2023, con el siguiente tenor literal:

AYUNTAMIENTO DE MIJAS
SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS Y OBRAS

ASUNTO: PLANEAMIENTO

Nº EXPTE: 740 **RE** 2023006293

MOTIVACION DEL INFORME: Estudio de Detalle para el reajuste de la alineación y rasante de viario y la ordenación de parcelas adscritas del Sector SUP S-11 RT (OT) "Buenavista"

SOLICITANTE: Sección de Planeamiento

INFORME TÉCNICO DE INFRAESTRUCTURAS

LEGISLACIÓN APLICABLE

- *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.* (en adelante, *LISTA*)
- *R.D. 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.*
- *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.*
- *Texto refundido del PGOU de Mijas.*

ANTECEDENTES

El Plan Parcial de Ordenación del denominado como Sector 50 "Buenavista" del PGOU de Mijas fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 29 de mayo de 1987. El citado sector comprendía la actual delimitación del Sector SUP S-11 (RT) del PGOU vigente.

Se presenta por el interesado con RE 2022027607 y 2022028415 con fechas 01 de junio de 2022 y 06 de junio de 2022 sucesivamente, documentación al objeto de tramitar "*Estudio de Detalle para el reajuste de la alineación y rasante de viario y la ordenación de parcelas adscritas del Sector SUP S-11 RT (OT) Buenavista del PGOU de Mijas*". Se emite informe por parte de este Servicio indicando una serie de deficiencias a subsanar con fecha 01 de septiembre de 2022.

Con fecha 01 de diciembre de 2022 y nº de registro de entrada 2022061156, se aporta nueva documentación al objeto de subsanar requerimientos anteriores, emitiéndose informe por parte de este Servicio con fecha 03 de enero de 2023.

La Sección de Planeamiento Municipal solicita informe técnico a emitir por este Servicio de Infraestructuras y Obras en relación a la documentación aportada con nº de registro 2023006293.

CONTENIDO DEL INFORME.

Tras revisión de la documentación obrante en el expediente, se verifica la adecuación del instrumento a la normativa y legislación aplicable. El Estudio de Detalle aportado con nº de registro de entrada 2023006293 subsana lo indicado en informes anteriores emitidos por este Servicio, por tanto, la

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº 2023006658 23/02/2023 09:25:00 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº 146170460434507346 07

Código Seguro d Verificación: 146141503076663 3 2. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Aute dad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 146167163376064466 15. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

propuesta es conforme desde el punto de vista técnico de las infraestructuras y servicios básicos urbanísticos.

En relación a la anchura de viario prevista de 12 m, es coincidente con el viario ejecutado en el citado sector y por tanto, su definición en el presente Estudio, es correcta. Según lo manifestado en el informe de la Unidad Técnica de Topografía de fecha 28/07/22, existe una discrepancia entre la sección tipo del sector que nos ocupa y el sector SUP S-10 "Torreblanca del Sol", lo cuál deberá subsanarse en el expediente de Modificación de Elementos actualmente en trámite, cuando corresponda.

CONCLUSIÓN.

Como consecuencia de lo anterior, se emite informe **FAVORABLE** por parte de este Servicio de Infraestructuras y Obras, desde el punto de vista técnico y competencial.

Sin perjuicio de lo anterior, se informa que será necesario informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Junta de Andalucía, en relación a las obras previstas en DPH, servidumbre y policía del cauce público que discurre al sur del sector.

En Mijas, a la fecha de la firma electrónica.

El Ingeniero Técnico Municipal

Firmado electrónicamente por RUBEN FLORES BENITEZ AYUNTAMIENTO DE MIJAS 22/02/2023 13:39:29

Fdo: Rubén Flores Benítez

Jefe de Servicio de Infraestructuras y Ob

FERNANDO JIMENEZ ROJAS 22/02/2023 15:27:42

Fernando Jimenez Rojas

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº 2023006658 23/02/2023 0 ;00 . Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacior S.V nº 146170460434507346 07

Código Seguro d Verificación: 146141503076663341 52. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 146167163376064466 15. 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 27 de febrero de enero de 2023, con el siguiente tenor literal:

URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

ASUNTO: Reg. Entr. Nº 2023006293 de 7/02/2023
EXPTE: 740
MOTIVACION DEL INFORME: Estudio de Detalle para reajuste de la alineación y rasantes de viario y la ordenación de las parcelas RE-4 y RM-10 del sector SUP.S-11 "Buenavista".
SOLICITANTE: D. Elina Csernovszka e/r AVRORA CAPITAL GROUP, S.L.

ANTECEDENTES

Se presenta por el interesado nuevo ejemplar del Estudio de Detalle para reajuste de la alineación y rasantes de viario y la ordenación de las parcelas RE-4 y RM-10 del sector SUP.S-11 "Buenavista", que viene a sustituir la documentación presentada con anterioridad.

La documentación aportada con registro número 2023006293 de fecha 7/02/2023, contiene los siguientes documentos digitales:

- Estudio de Detalle completo, incluyendo planos y Resumen Ejecutivo

El presente Estudio de Detalle ya ha sido objeto de informe técnico previo de fecha 20/01/2023, emitido en sentido favorable a la documentación presentada con registros de entrada nº 2022061156. Si bien la continuación de la tramitación para su aprobación inicial quedaba condicionada a la justificación de las observaciones realizadas en el informe del Servicio de Infraestructuras y Obras.

Informes solicitados.

En relación con el expediente se han requerido por este Servicio los siguientes informes internos:

- Comprobación planimétrica por el Ingeniero Técnico Municipal de Topografía, que se emite con fecha 28/07/2022, manifestando la adecuación de la documentación gráfica aportada.
- Informe del Servicio de Infraestructuras y Obras, emitido con fecha 22/02/2023 en sentido favorable.

INFORME

La nueva documentación tiene por objeto exclusivamente dar respuesta al condicionado planteado en el precitado informe previo, donde –como se ha referido- se requiere subsanar los aspectos manifestados en el informe previo del Servicio de Infraestructuras y Obras, en concreto corregir la sección tipo y acuerdos de rasantes del viario planteado, así como la adecuada definición de la solución del embovedado del arroyo privado planteado. Todo ello mediante ajustes puntuales en la Memoria en cuanto a las características del viario y justificación de accesibilidad, así como con la actualización de los planos de ordenación (del O-3 al O-6) y la incorporación de un nuevo plano "O-07 Ordenación. Condiciones de las Infraestructuras. Encauzamiento de Arroyo" " y "O-08 Ordenación. Propuesta de Viario".

Documentación y ajustes que no alteran el sentido favorable previo de fecha 21/01/2023, manteniendo inalteradas las soluciones de ordenación y características del mismo.

En este orden, analizada la nueva documentación y visto el nuevo informe emitido en sentido favorable por el Servicio de Infraestructuras y Obras, se comprueba que ha cumplimentado el

Código Seguro d Verificación: 1461415044563613 . Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Auten ad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 1461671633760644661 5. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

condicionado requeridas anteriormente, dando respuesta a lo solicitado; resultando válido el contenido del informe anterior en todo lo demás.

CONCLUSIÓN

Por todo lo anterior, vista la nueva documentación presentada, se comprueba que se da respuesta al requerimiento realizado en el informe previo, ratificándose el sentido favorable del mismo; no existiendo inconveniente técnico para continuar con su tramitación y someter a consideración la procedencia de la aprobación inicial del Estudio de Detalle, comprensivo de la documentación correspondiente al nuevo ejemplar aportado con registro número 2023006293 de fecha 7/02/2023.

Así mismo el nuevo documento aportado no incide en el informes favorable del Ingeniero Técnico en Topografía Municipal de fecha 28/07/2022.

Una vez aprobado este Estudio de Detalle deberán incorporarse al patrimonio municipal las nuevas superficies correspondientes a viario público.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

El jefe de la Sección de Planeamiento

Eduardo
Sacconi Parras
27/02/2023
14:48:52

(documento firmado electrónicamente)

Código Seguro d Verificación: **14614150445636133036**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.

*Código seguro de Verificación : **14616716337606446615**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.*

Visto el Informe-propuesta emitido por el Técnico de Administración General, D. Ricardo Espín Cañabate, de fecha 06 de marzo de 2023, con el siguiente tenor literal:

DEPARTAMENTO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

INFORME JURÍDICO

Asunto: EXP. ED 740. Aprobación inicial del Estudio de Detalle para reajuste de la alineación y rasantes de viario y la ordenación de las parcelas RE-4 y RM-10 del sector SUP. S-11 "Buenavista" presentado por Doña Elina Csernovszka en representación de la mercantil AVURORA CAPITAL GROUP, S.L. con fecha de 01/12/2022 (R.E. 2022061156) y 07/02/2023 (R.E. 2023006293).

ANTECEDENTES

I. Con fechas de 01/12/2022 (R.E. 2022061156) y 07/02/2023 (R.E. 2023006293) se presenta para su tramitación Estudio de Detalle para reajuste de la alineación y rasantes de viario y la ordenación de las parcelas RE-4 y RM-10 del sector SUP. S-11 "Buenavista".

II. Por el técnico que suscribe fue efectuado requerimiento con fecha de 26/09/2022 al objeto de que se aportara al expediente, documentación acreditativa de la titularidad de los suelos objeto de la actuación (escritura pública de propiedad y nota simple actualizada), siendo aportada la documentación que se relaciona:

- Escritura de nombramiento de miembro del órgano de administración, otorgada por la mercantil MARMEX 2017, S.L. otorgada con fecha de 16/02/2021 ante el Notario de Marbella, D. Manuel de Churruca y García de Fuentes, bajo el número 2.679 de su protocolo.
- Escritura de cambio de denominación social, otorgada con fecha de 15/07/2021 ante el Notario de Marbella, D. Manuel de Churruca y García de Fuentes, bajo el número 3.306 de su protocolo.
- Escritura de nombramiento del órgano de administración, otorgada con fecha de 06/06/2022 ante el Notario de Marbella, D. Manuel de Churruca y García de Fuentes, bajo el número 5.134 de su protocolo.
- Decreto del Juzgado de Primera Instancia nº 9 de Málaga de fecha 10/03/2021 dictado en el Procedimiento de ejecución de títulos judiciales 315/2006 por el que se adjudican las fincas registrales 29, 30 y 2878 del Registro de la Propiedad nº 1 de Mijas a la entidad MARMEX 2017, S.L., ahora AVRORA CAPITAL GROUP, S.L.
- Decreto del Juzgado de Primera Instancia nº 9 de Málaga de fecha 18/03/2021 dictado en el Procedimiento de ejecución de títulos judiciales 315/2006 por el que se subsana el anterior respecto de la finca registral 860 que no es objeto del presente Estudio de Detalle.
- Diligencia de Ordenación del Juzgado de Primera Instancia nº 9 de Málaga de fecha 01/09/2021 dictado en el Procedimiento de ejecución de títulos judiciales 315/2006 en el que se hace constar que los titulares de las fincas registrales 29, 30 y 2878, en aquel tiempo, las entidades AVERBLANC y PARQUE CLAVERO fueron notificadas de la existencia del procedimiento.

Código Seguro d Verificación: **14614150174176447270.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **14616716337606446615.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

- Notas simples informativas de las fincas registrales 30 (Parcela RE-4), 29 (Parcela RM-10) y 2878 (parte de la denominada RM-10), inscritas a favor de la mercantil MARMEX 2017, S.L. y certificación del Registrador de la Propiedad de Mijas nº 1 de 28/10/2021 en el que constan inscritas las fincas registrales afectadas de la actuación a favor de la referida mercantil.

III. Así mismo, obran en el expediente los siguientes informes municipales a los que el técnico que suscribe se remite:

- Informe emitido por la Unidad Técnica de Topografía de fecha 28/07/2022.
- Informe emitido por la Sección de Infraestructuras de fecha 01/09/2022, 03/01/2023, 22/02/2023.
- Informe emitido por el Jefe de la Sección de Planeamiento de 07/09/2022, 20/01/21023 y 27/02/2023.
- Informe-Requerimiento efectuado por el técnico que suscribe de 26/09/2022.

IV. En relación al resto de Antecedentes el técnico que suscribe se remite a los contenidos en los informes técnicos emitidos por el Jefe de la Sección de Planeamiento y a los que resultan del expediente administrativo.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Con carácter previo, se quiere significar que con la documentación aportada queda acreditada la titularidad de los suelos sobre los que se plantea la tramitación del presente instrumento complementario, y por ende, por atendido el requerimiento efectuado el técnico que suscribe con fecha de 26/09/2022.

Segunda.- Los suelos donde se pretende la actuación provienen de la original Urbanización Buenavista (sector 50), con Plan Parcial aprobado en 1987 y se encuentran clasificados por el vigente PGOU y su posterior Adaptación Parcial a la LOUA como Suelo Urbanizable Ordenado, incluidos dentro del sector de planeamiento SUP. S-11"Buenavista", con calificación residencial y tipología edificatoria CJ-1 y de sistema de comunicaciones viario local, si bien, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 y el apartado a) 1ª la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), se corresponde en la actualidad con la clasificación de suelo rústico incluido en una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización delimitada (ATUNU) cuyo régimen urbanístico viene establecido por los artículos 31 y 32 de la LISTA.

Tercera.- En cuanto al objeto del Estudio de Detalle éste tiene por **objeto,** como consta en el informe técnico emitido por el Sr. Jefe de la Sección de Planeamiento de 20/01/2023, *"adaptar las determinaciones del planeamiento del ámbito de suelo urbanizable ordenado de referencia mediante el ajuste del trazado de un vial de la Urb. Buenavista, perteneciente al sector SUP. S-11, con el establecimiento y reajuste de sus alineaciones y rasantes. Se adecuan dichos ajustes con la finalidad de adecuar y regularizar su trazado, adaptar su sección ampliándola hasta los 12 m. así como adecuar sus*

Código Seguro d Verificación: **146141501741764472 70.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **146167163376064466 15.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

rasantes, conforme a la definición gráfica contenida en los planos que se acompañan. Mejorando, con ello, su funcionalidad y seguridad, y garantizando, por otro lado, la continuidad viaria y la conexión con la futura trama viaria del sector SUP. S-10 colindante.

Consecuencia de ello se produce también el ajuste de delimitación y superficie de las parcelas lucrativas afectadas por las nuevas alineaciones, haciéndose necesario adaptar las determinaciones de la ordenación detallada de las mismas, manteniéndose inalterada la edificabilidad global y el número de viviendas del conjunto de parcelas –ordenando la volumetría permitida en las parcelas resultantes-, así como los uso y tipologías edificatorias de los suelos afectados. Así mismo, y con ocasión de dichos ajustes, se adaptan y completan dichas determinaciones del planeamiento vigente para esas parcelas, mediante el establecimiento de las rasantes de la edificación en el interior de la parcela y la ordenación detallada del volumen edificable permitido, con la consiguiente propuesta máximos. Todo ello con la finalidad de dispones la superficie edificable permitida atendiendo a las determinaciones del planeamiento vigente, así como adecuar dicha ordenación a las líneas de protección de viario y de aguas,; posibilitando el posterior desarrollo de las actuaciones edificatorias previstas por el planeamiento."

A este respecto, informar también que el artículo 71 de la LISTA establece que *los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*

En este sentido, podemos entender que el presente instrumento complementario resulta idóneo para la finalidad propuesta por cuanto ordena y reajusta alineaciones y rasantes, sin modificar el uso urbanístico del suelo, ni la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico de la parcela afectada, ni suprime o reduce suelo dotacional público no alterando las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones limítrofes.

Cuarta.- Respecto al **contenido documental** del Estudio de Detalle, el mismo contiene la documentación mínima exigida en el artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que desarrolla la LISTA y en el artículo 62 de la LISTA en función de su alcance y determinaciones; incluyendo un Resumen Ejecutivo.

En relación con el contenido del Resumen Ejecutivo, el informe técnico de fecha 20/01/2023, indica que la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas ha de referirse a todo el ámbito y a las determinaciones no compatibles con el Estudio de Detalle que se tramite. La necesidad y proporcionalidad de adoptar la medida de suspensión de otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para las parcelas concretas afectadas por el ámbito de actuación se justifica a fin de garantizar el estricto cumplimiento de la normativa urbanística hasta tanto el instrumento complementario sea aprobado con carácter definitivo.

La nueva documentación aportada con fecha de 07/02/2023 (R.E. 2023006293), pretende exclusivamente dar respuesta al condicionante planteado en el informe técnico 20/01/2023 donde se requiere subsanar los aspectos manifestados en el informe previo emitido por el Servicio de Infraestructuras y Obras relativo a corregir la sección tipo y acuerdos de rasantes del

Código Seguro d Verificación: **14614150174176447270.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **14616716337606446615.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

viario planteado mediante ajustes puntuales en la Memoria en cuanto a las características del viario y justificación de accesibilidad, así como con la actualización de los planos de ordenación (del O-3 al O-6) y la incorporación de un nuevo plano "O-07 Ordenación. Condiciones de las Infraestructuras. Encauzamiento de Arroyo" y "O-08 Ordenación. Propuesta de Viario".

Como consta en el informe técnico de fecha 27/02/2023, con la nueva documentación ahora aportada y considerando el nuevo informe técnico de fecha 22/02/2023 emitido por la Sección de Infraestructuras, se entiende por atendido y subsanado el requerimiento efectuado, permaneciendo válido el contenido del informe técnico emitido en sentido favorable por el Jefe de Planeamiento con fecha de 20/01/2023.

Quinta.- En otro orden, el artículo 22.3 del 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 y el artículo 78.4 de la LISTA, determina la necesidad de recabar los informes, dictámenes o pronunciamientos de los organismo gestores de intereses públicos afectados por el Estudio de Detalle que se tramita.

A tal efecto, según señala el informe técnico, el proyecto presentado incide en competencias de otras administraciones gestoras de intereses públicos afectados por el instrumento de planeamiento que se tramita por lo que resulta necesario recabar los informes, dictámenes o pronunciamientos en tales términos en esta fase de tramitación, en concreto, informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, sobre protección del dominio público hidráulico del cauce que atraviesa el ámbito, de conformidad con lo previsto en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía.

Por otra parte, señalar que a los efectos de lo establecido en el artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 30 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, este instrumento complementario no se encuentra sometido al trámite de evaluación ambiental estratégica ni precisa de Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía conforme determina el artículo 86.3 de la LISTA.

Por otra parte, indicar que de conformidad con lo previsto en el artículo 78.2 de la LISTA, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión como anteriormente ha sido justificado. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

Sexta.- En cuanto al **procedimiento** que se ha de seguir para la aprobación del Estudio de Detalle referir el artículo 81 de la LISTA que establece *que reglamentariamente se regulará el procedimiento de tramitación y aprobación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística,* por lo que nos remitimos a lo establecido en el artículo 112 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre que desarrolla la LISTA.

Código Seguro d Verificación: **14614150174176447270.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **14616716337606446615**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.*

Así, el citado artículo 112 del Reglamento de la LISTA determina que la tramitación de los Estudios de Detalle y los Catálogos se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª cuyo artículo 102 del Reglamento señala que el inicio del procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística tendrá lugar mediante acuerdo de la Administración, previo los informes técnicos o jurídicos que procedan. El acuerdo de aprobación inicial dispondrá someter el instrumento de ordenación urbanística junto con su Resumen Ejecutivo a información pública por un plazo no inferior a 20 días y, en su caso, audiencia, así como requerir los informes previstos legamente como preceptivos, procediéndose a su publicación conforme a lo previsto en el artículo 8 en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal *web* del Ayuntamiento.

A tales efectos, el artículo 112 del Reglamento establece respecto a la tramitación de los instrumentos complementarios de ordenación detallada que:

a) El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

b) Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.

c) Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

Conforme establece el artículo 103 del Reglamento de la LISTA, el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

Los acuerdos de suspensión de licencias se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia y en la *web* municipal y sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y en el portal *web* municipal y sus efectos se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor de instrumento de ordenación urbanística, sin que el acuerdo de suspensión impida que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones de ordenación urbanística en tramitación.

Séptima.- En conclusión, se emite informe jurídico en **sentido favorable** a la aprobación inicial del referido Estudio de Detalle procediéndose a emitir por el técnico que suscribe la siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**:

Código Seguro d Verificación: **146141501741764472 70.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **146167163376064466 15.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

1º.- Aprobación del Proyecto de Estudio de Detalle junto con sus planos y Resumen Ejecutivo para reajuste de la alineación y rasantes de viario y la ordenación de las parcelas RE-4 y RM-10 del sector SUP. S-11 "Buenavista" solicitado por Doña Elina Csernovszka en representación de la mercantil AVURORA CAPITAL GROUP, S.L. presentado con fecha de 01/12/2022 (R.E. 2022061156) y 07/02/2023 (R.E. 2023006293).

2º.- Aprobación inicial del Estudio de Detalle junto con sus planos y Resumen Ejecutivo para reajuste de la alineación y rasantes de viario y la ordenación de las parcelas RE-4 y RM-10 del sector SUP. S-11 "Buenavista" solicitado por Doña Elina Csernovszka en representación de la mercantil AVURORA CAPITAL GROUP, S.L. presentado con fecha de 01/12/2022 (R.E. 2022061156) y 07/02/2023 (R.E. 2023006293).

3º.- Someter el instrumento de planeamiento a información pública por plazo no inferior a veinte días mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de la sede electrónica y en el Portal de Transparencia de la *web* Municipal (www.mijas.es).

Séptima.- El órgano competente para la adopción del acuerdo de aprobación inicial, si así se estima, es la Junta de Gobierno Local de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1 c) y d) de Ley de Bases de Régimen Local, no resultando necesaria la fiscalización previa del órgano Interventor para la aprobación del presente expediente dado que no conlleva el reconocimiento de obligaciones económicas.

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
06/03/2023 11:23:13

Fdo.: Ricardo Espín Cañabate

Código Seguro d Verificación: **146141501741764472 70.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Código seguro de Verificación : **146167163376064466 15.** 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 03 de abril de 2023, con el siguiente tenor literal:

PROPUESTA DEL CONCEJAL DE URBANISMO

Visto el escrito presentado el día 1 de junio de 2022 por Dña. Elina Csernovska, en rep. de AVRORA CAPITAL GROUP, S.L. con R.E. núm. 2022027607, aportando proyecto de Estudio de Detalle para reajuste de la alineación y rasantes de viario y la ordenación de las parcelas RE-4 y RM-10 del sector SUP.S-11 "Buenavista", para su tramitación y aprobación.

Visto el informe emitido con fecha 28 de agosto de 2022 por el Sr. Ingeniero Técnico Municipal de la Unidad de Topografía, manifestando la adecuación de la documentación gráfica aportada.

Visto el informe emitido con fecha 1 de septiembre de 2022 por el Sr. Jefe de Servicio de Infraestructuras y Obras, en sentido desfavorable.

Visto el informe emitido con fecha 7 de septiembre de 2022 por el Sr. Jefe de la Sección de Planeamiento, en sentido desfavorable.

Visto el informe jurídico emitido con fecha 26 de septiembre de 2022 por el Sr. Técnico de Administración General.

Vistos los nuevos ejemplares del Estudio de Detalle presentados por el promotor con fechas 18 de noviembre de 2022 (R.E. núm. 2022058601) y 25 de noviembre de 2.022 (R.E. núm. 2022059960), a fin de subsanar las deficiencias encontradas en los informes técnicos y jurídico municipales.

Visto el nuevo ejemplar del Estudio de Detalle presentado por el promotor con fecha 1 de diciembre de 2022 (R.E. núm. 2022061156), a fin de corregir una serie de erratas en la definición de la documentación gráfica y completar la documentación previa.

Visto el informe emitido con fecha 3 de enero de 2023 por el Sr. Jefe de Servicio de Infraestructuras y Obras, en sentido desfavorable.

Visto el informe emitido con fecha 20 de enero de 2023 por el Sr. Jefe de la Sección de Planeamiento, en sentido favorable condicionado.

Vista el nuevo ejemplar del Estudio de Detalle presentado por el promotor con fecha 7 de febrero de 2023 (R.E. núm. 2023006293), a fin de subsanar las deficiencias encontradas en el informe técnico del Servicio de Infraestructuras y Obras.

Visto el informe emitido con fecha 22 de febrero de 2023 por el Sr. Jefe de Servicio de Infraestructuras y Obras, en sentido favorable.

Código Seguro d Verificación: 146141670273712510 Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenti d verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 146167163376064466 15. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código Seguro d Verificación: **146141670273712510 71.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **146167163376064466 15.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

Visto el informe emitido con fecha 27 de febrero de 2023 por el Sr. Jefe de la Sección de Planeamiento, en sentido favorable.

Visto el informe jurídico emitido con fecha 6 de marzo de 2023 por el Sr. Técnico de Administración General, en sentido favorable.

Visto el informe emitido con fecha 7 de marzo de 2023 por el Jefe de la Sección de Planeamiento, incluyendo la siguiente Propuesta de Resolución, previo informe preceptivo del Titular de la Asesoría Jurídica Municipal:

1º.- Aprobar el proyecto del Estudio de Detalle para reajuste de la alineación y rasantes de viario y la ordenación de las parcelas RE-4 y RM-10 del sector SUP.S-11 "Buenavista" presentado, junto con su Resumen Ejecutivo, de conformidad con la Documentación técnica presentada a instancia de AVRORA CAPITAL GROUP, S.L., con registro nº 2023006293 de fecha 7/02/2023.

2º.- Aprobar inicialmente el citado Estudio de Detalle para reajuste de la alineación y rasantes de viario y la ordenación de las parcelas RE-4 y RM-10 del sector SUP.S-11 "Buenavista" presentado, junto con su Resumen Ejecutivo. Acordando la innecesariedad de tramitar "Expediente de Alineaciones" (art. 315 Texto Refundido del PGOU) dado que el presente instrumento ya las desarrolla.

3º.- Someter el citado Estudio de Detalle, junto con su Resumen Ejecutivo, al trámite de información pública, por plazo de 20 días, mediante anuncio a insertar en el Boletín oficial de la Provincia, en el tablón de anuncios de la Corporación y en el Portal de Transparencia, con el contenido que se establece en el apartado 2 del art. 8 del Reglamento General de la LISTA.

Durante la información pública se expondrá el resumen ejecutivo previsto en el art. 104.3 del Reglamento General de la LISTA, por remisión del art. 112.1 del mismo, y en correspondencia con el art. 94.4.c) de dicho Reglamento General.

4º.- Remitir el Estudio de Detalle para reajuste de la alineación y rasantes de viario y la ordenación de las parcelas RE-4 y RM-10 del sector SUP.S-11 "Buenavista" a los siguientes órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados para que emitan los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que resulten legalmente preceptivos:

Código seguro de Verificación : 146167163376064466 15. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código Seguro d Verificación: 146141670273712510 Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenti 3 verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

- Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, sobre la protección del dominio público hidráulico del cauce que discurre próximo al ámbito, conforme a lo establecido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía y que deberá evacuarse en plazo máximo de tres meses.

5º.- Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el área de Licencias de Obras de esta Delegación de Urbanismo en el correspondiente procedimiento cuando se solicite licencia de obras para edificar.

6º.- Una vez aprobado este Estudio de Detalle se deberán realizar las cesiones correspondientes, gratuitas y obligatorias, resultantes del nuevo trazado local definitivo, culminando los procedimientos administrativos para la normalización de las parcelas de referencia y la incorporación efectiva de la nueva superficie calificada como viario. Obligaciones y deberes que tendrán la consideración urbanística de presupuesto de edificación, de conformidad al artículo 134.2 de la LISTA.

7º.- El acuerdo de aprobación inicial determinará la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones, licencias urbanísticas en todo el ámbito afectado por el Estudio de Detalle y a las determinaciones no compatibles con la innovación que se tramita. El plazo máximo de suspensión será el establecido en el artículo 103.1 del Reglamento General de la LISTA.

8º.- Notificación individualizada a los propietarios de los terrenos afectados comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle, de conformidad al apartado 4.c) del artículo 104 del Reglamento General de la LISTA, por remisión del art. 112.1 del mismo.

Dicho llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y el Catastro, mediante comunicación de apertura y duración del periodo de información pública.

9º.- Dar traslado del presente acuerdo al área de Licencias de Obras de la Delegación de Urbanismo para su conocimiento y efectos oportunos.

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 7 de marzo de 2023 por el 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 electrónicamente AYUNTAMIENTO DE MIJAS ANDRES RUIZ LEON 03/04/2023 11:30:21

Fdo: D. Andrés Ruiz León

Código Seguro d Verificación: **146141670273712510 71.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **146167163376064466 15.** 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 14 de abril de 2023, 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 046/2023

Asunto: **Propuesta de 03/04/2023 de la Concejalía de Urbanismo (Sección de Planeamiento Urbanístico) para la aprobación inicial del Estudio de Detalle para reajuste de la alineación y rasantes de viario y la ordenación de las parcelas RE-4 y RM-10 del sector SUP.S-11 "Buenavista" presentado, junto con su Resumen Ejecutivo, de conformidad con la Documentación técnica presentada a instancia de AVRORA CAPITAL GROUP, S.L., con registro nº 2023006293 de fecha 07/02/2023.**

INFORME JURÍDICO

Que se emite sobre la base de los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Nos remitimos a los reseñados en el índice de documentos remitido con registro nº 2023010311 de 22/03/2023, que acompaña al expediente compuesto de un total de 23 documentos y 231 páginas, así como en el informe-propuesta de fecha 17/02/2023 (CSV 14614147567220412620) emitido por el Responsable de Planeamiento Urbanístico.

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.
- Decreto 77/1994, de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los Órganos a los que se atribuyen.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la 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: 14614147524567217257. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 14616716337606446615. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código Seguro d Verificación: 1461414752456721. 7. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 1461671633760644661 5. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA. Consideraciones generales.

Nos remitimos a las contenidas en el informe jurídico emitido con fecha **06/03/2023 y CSV 14614150174176447270**, por el TAG adscrito a Urbanismo que hacemos nuestras dándolas por reproducidas.

Los Estudios de Detalle son instrumentos que complementan las determinaciones del planeamiento general o de desarrollo, relativas a alineaciones y rasantes u ordenación de volúmenes y, en caso de que así esté previsto en la legislación autonómica, localización o creación de suelo dotacional y determinación de condiciones estéticas o morfológicas edificatorias y otras determinaciones de ordenación detallada. Según se dispone en la normativa precedente estatal sobre suelo y ordenación urbana, y ahora en la legislación urbanística autonómica, los Estudios de Detalle vienen siendo calificados jurídicamente como instrumentos de planeamiento, como ha precisado la jurisprudencia tradicionalmente. Y en tanto que participan de tal carácter, son planes urbanísticos, y por tanto, disposiciones de carácter general, esto es, normas de carácter reglamentario y no meros actos administrativos, aunque ocupen el último lugar en el planeamiento, de conformidad con el principio de jerarquía normativa.

Pese al carácter limitativo de su objeto y las restricciones operadas por la jurisprudencia para evitar disfuncionalidades o suplantar determinaciones que debieran corresponder a otras figuras de planeamiento jerárquicamente superiores, el Estudio de Detalle puede tener una cierta utilidad práctica en la utilización de los diferentes tipos de ordenación y en el desarrollo de unidades de ejecución sencillas, adoptando en estos casos, determinaciones muy concretas respecto a las tipologías edificatorias propuestas, como ha señalado la doctrina. Con carácter general, los Estudios de Detalle precisan de la habilitación del planeamiento jerárquicamente superior, y sólo son posibles para suelo urbanizado.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los regula en su art. 71 como un instrumento complementario de la ordenación urbanística, estableciendo que:

> *Artículo 71. Los Estudios de Detalle.*
> 1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
> 2. *Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
> 3. *En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.*

La novedad que introdujo la LOUA y mantiene la LISTA respecto a la legislación estatal, viene representada por la referencia a la localización del suelo dotacional público. Por consiguiente, el Estudio de Detalle puede afectar a usos urbanísticos; es una especie de rezonificación. No obstante, debe precisarse que, las dotaciones no las crea o prevé el Estudio de Detalle, sino el planeamiento jerárquicamente superior. Lo que hace el Estudio de Detalle es localizar las dotaciones ya previstas en el planeamiento, lo que conlleva ciertos

Código Seguro d Verificación: 1461417524567217257. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 1461671633760644661 5. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

riesgos de la mano de eventuales desplazamientos de dotaciones (espacios libres, equipamientos comunitarios, sistema de comunicaciones -viales-, etc.). Es por ello que el Consejo Consultivo de Andalucía exige que se dé cumplimiento a la funcionalidad del suelo dotacional público, de manera que si con la localización o desplazamiento se perjudica la función para la que está prevista la dotación, el Estudio de Detalle incurriría en infracción del Ordenamiento jurídico.

Por su parte el art. 62 de la LISTA regula el contenido documental que le es de aplicación a los estudios de detalle en cuanto que instrumentos de ordenación urbanística, estableciendo al respecto:

Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

1.º Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial.

2.º Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

3.º Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4. Cuando proceda, incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

b) Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5.

c) Cartografía, distinguiéndose:

1.º Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.

2.º Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.

d) Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

2. En caso de discrepancias entre los distintos documentos, la Memoria de Ordenación será el documento a partir del cual deberán interpretarse las discrepancias. Si estas persisten, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Normativa Urbanística, Cartografía de Ordenación y Memoria Económica.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica.

En cuanto al procedimiento para su aprobación, el Reglamento General de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece en su art. 112 que:

Artículo 112. Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

Código Seguro d Verificación: 1461414752456721 7. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Aute ...tad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 1461671633760644661 5. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

1. La tramitación de los Estudios de Detalle y los Catálogos se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª, con las siguientes particularidades:

a) El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

b) Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.

c) Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

2. El procedimiento de aprobación y el régimen sobre la publicación y vigencia de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización será el previsto en la legislación de régimen local. Su tramitación podrá realizarse de manera conjunta con el instrumento de ordenación urbanística al que complementan.

Señalándose en la Sección 3ª del Capítulo 2 del Título IV (art. 102 a 110), las siguientes cuestiones a considerar:

Artículo 103. Suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias.

1. En el Acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

2. Los acuerdos de suspensión se publicarán en el Boletín Oficial y en el portal de la Administración urbanística conforme a lo previsto en el artículo 8. Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

3. El acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación.

4. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados por el coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales satisfechos, a partir de la entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística. El derecho a exigir la indemnización y devolución quedará en suspenso hasta que se demuestre la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones, salvo que con anterioridad la persona solicitante desista de su solicitud, en cuyo caso sólo se devolverán los tributos satisfechos.

Artículo 104. Información pública y audiencia.

2. El anuncio de información pública será publicado en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el artículo 8.

4. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se dará audiencia a los siguientes interesados en el procedimiento:

c) A los propietarios, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada. Este

Código Seguro d Verificación: 1481414752458721725 7. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 146167163376064466 15. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios.

Conforme a lo expuesto:

- La competencia para aprobación definitiva de los Estudios de Detalle de ámbito municipal corresponde a los municipios (art. 75.1).

- Corresponde su iniciación de oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental. En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.

- La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a veinte días con notificación a los interesados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. Deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos. En el presente caso NO SE HACE NECESARIO el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía de conformidad a lo dispuesto en el art. 86.3 de la LISTA.

- La Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, **siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión**. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística (art. 78.2 LISTA).

- La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva.

- La aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos (art 84.2):

Código Seguro d Verificación: 146141475245672 7. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Aute dad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 146167163376064466 15. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

a) La vinculación de los terrenos, los equipamientos, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación, y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas legalmente con anterioridad, que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de ordenación de que se trate.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones, conforme a su carácter, por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente se podrá autorizar la realización de usos y obras de carácter provisional, que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración Pública competente en materia de urbanismo, en los términos desarrollados reglamentariamente. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria.

No cabe el otorgamiento de las autorizaciones previstas en el párrafo anterior para adelantar la realización de obras o la implantación de usos cuando no se cuente con los presupuestos legales para ello, tales como la previa aprobación de un instrumento de ordenación urbanística o la ejecución de obras de urbanización.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las infraestructuras, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos, en todo caso, los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las infraestructuras y servicios técnicos.

f) El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.

SEGUNDA. Objeto del Estudio de Detalle.

Según consta en el informe del Arquitecto Municipal de 20/01/2023 (Pág. 181 a 188) el Estudio de Detalle objeto del presente informe tiene por objeto:

adaptar las determinaciones del planeamiento del ámbito del suelo urbanizable ordenado de referencia mediante el ajuste del trazado de un vial de la Urb. Buenavista, perteneciente al sector SUP.S-11, con el establecimiento y reajuste de sus alineaciones y rasantes. Se realizan dichos ajustes con la finalidad de adecuar y regularizar su trazado, adaptar su sección ampliándola hasta los 12 m. así como adecuar sus rasantes, conforme a la definición gráfica contenida en los planos que se acompañan. Muejorando,

Código Seguro d Verificación: 1461414752456721725 7. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 146167163376064466 15. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

con ello, su funcionalidad y seguridad, y garantizando, por otro lado, la continuidad viaria y la conexión con la futura trama viaria del sector SUP.S-10 colindante.

Las indicadas determinaciones encuentran cobijo en el art. 71 de la LISTA, conforme a la línea jurisprudencial que ampara que, atendido el propio carácter de los estudios de detalle, puedan llevarse a cabo los "*reajustes y rectificaciones estrictamente necesarias para el desarrollo de su función, y en este sentido puede interpretar las determinaciones del planeamiento superior para evitar lagunas o antinomias en la aplicación de los mismos, acomodando las previsiones de los planes que desarrolla conforme a las exigencias de la realidad física existente, eso sí, respetando las determinaciones del planeamiento superior, pero sí se encuentra entre sus funciones la de completar lagunas de dicho planeamiento superior*" (sTSJA-CA de Málaga de 27/09/2010, rec. 718/2007).

TERCERA. Análisis del cumplimiento de los requisitos y procedimiento de aplicación.

1. Consta acreditado en el expediente la representación que ostenta el solicitante.

2. Consta en el expediente la emisión de informes favorables, técnico de infraestructuras de 22/02/2023, de planeamiento de 07/09/2022, 20/01/2023 y 27/02/2023, y jurídico de 06/03/2023, con especial pronunciamiento respecto del objeto del estudio de detalle, contenido documental exigible, necesidad de requerir informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, así como respecto de los motivos que determinan la propuesta de suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones, licencias urbanísticas en todo el ámbito afectado por el Estudio de Detalle.

3. Se ha seguido el procedimiento legalmente establecido en la tramitación del presente expediente.

4. En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 172.1 del 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, consta en el expediente que se somete a la consideración de la Junta de Gobierno Local informe de 07/03/2023 de la Jefatura de la Dependencia responsable de su tramitación, con expresión de los antecedentes y disposiciones legales o reglamentarias de aplicación.

CUARTA. Competencia.

En cuanto al órgano competente para la aprobación del presente expediente, **corresponde a la Junta de Gobierno Local** de conformidad a lo dispuesto en el art. 127.1.d) de la LBRL.

QUINTA. Contenido de la propuesta de resolución.

Analizado el contenido de la propuesta de resolución se considera ajustada a la normativa de aplicación, conteniendo previsión respecto de la notificación individualizada a los propietarios afectados y trámite de información pública, así como remisión a órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados a efectos de la emisión de sus respectivos informes. Se contiene mención expresa a la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones, licencias urbanísticas en todo el ámbito afectado por el Estudio de Detalle y a las determinaciones no compatibles con la innovación que se tramita,

lo que ha determinado la necesidad de su justificación conforme establece el art. 78.2 de la LISTA.

SEXTA. Fiscalización previa del expediente por el órgano Interventor.

De conformidad a 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 HACE NECESARIA** la fiscalización previa del órgano Interventor para la aprobación del presente expediente dado que NO conlleva el reconocimiento de obligaciones económicas.

CONCLUSIÓN

Visto cuanto antecede, se considera, desde el punto de vista procedimental y sin entrar en cuestiones de índole sustantiva que han sido objeto de valoración por los técnicos informantes, que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable, siendo competente para su resolución la Junta de Gobierno Local, ajustándose a derecho la propuesta de resolución.

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 14/04/2023 11:08:21

Código Seguro d Verificación: 14614147524567 21 7. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Aute ...dad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 146167163376064466 15. 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.

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 DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Firmado electrónicamente por MANUEL ROY PEREZ VLERICK AYUNTAMIENTO DE MIJAS 24/04/2023 13:56:31

Vº Bº

Firmado electrónicamente por JOSE ANTONIO GONZALEZ PEREZ

24/04/2023 14:11:44

Código seguro de Verificación : **146167163376064466 15**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.