



D. MARIO BRAVO RAMOS, 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 veinticinco de marzo de dos mil veinticuatro**, figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO 6º.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL SECTOR M-2, URB. HUERTA ALTA (EXpte. 753 PLANEAMIENTO).

Vista la Propuesta de Acuerdo emitida por la Concejalía de Urbanismo, (Código Seguro de Verificación 15252672024315761032) de fecha 20 de marzo de 2024, con el siguiente tenor literal:



**PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA
APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL SECTOR M-2,
URB. HUERTA ALTA (EXPTE. 753 PLANEAMIENTO)**

Visto el escrito presentado el día 6 de junio de 2023 por D. Matías Solari Almirón, actuando en representación de D^a. Kamila Poskitt, con R.E. núm. 2023028139, aportando Estudio de Detalle de parcela en el sector M-2, Urbanización Huerta Alta, para su tramitación y aprobación.

Visto el informe técnico emitido con fecha 13 de septiembre de 2023 por el Sr. Ingeniero Técnico Municipal de la Unidad de Topografía (CSV 14614150023040700566).

Visto el informe técnico emitido con fecha 6 de octubre de 2023 por el Sr. Jefe de Servicio de Infraestructuras y Obras (CSV 14614147665467207570).

Visto el informe técnico emitido con fecha 30 de octubre de 2023 por el Sr. Jefe de la Sección de Planeamiento (CSV 14614150030025606415).

Vistos los escritos presentados los días 18 y 31 de enero de 2024 por D. Matías Solari Almirón, actuando en representación de D^a. Kamila Poskitt, con R.E. núm. 2024002515 y 2024004725 respectivamente, aportando documentación técnica modificada requerida por los servicios técnicos municipales.



Visto el informe técnico emitido con fecha 29 de enero de 2024 por el Sr. Jefe de Servicio de Infraestructuras y Obras (CSV 15250327537540600566), en sentido favorable, cuyo tenor literal es como sigue:



AYUNTAMIENTO DE MIJAS
SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS Y OBRAS

ASUNTO: PLANEAMIENTO

Nº EXPTE: 753 R.E. 2023028139, 2023030684

MOTIVACIÓN DEL INFORME: Estudio de detalle para el reajuste de alineación de vial en Urb. Huerta Alta, Sector M-2 del PGOU de Mijas.

SOLICITANTE: D. Matias Solari Almirón e/r de Kamilla Poskitt

INFORME TÉCNICO DE INFRAESTRUCTURAS

ANTECEDENTES

Se presenta por el interesado Estudio de Detalle al objeto de reajustar alineación de vial en Urb. Huerta Alta, Sector M-2 del PGOU de Mijas.

El presente informe técnico tiene por objeto la revisión de la documentación técnica obrante en el expediente con nº de RE 2023028139 y 2023030684.

NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE

- *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.* (en adelante, *LISTA*)
- *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.* (en adelante, *Reglamento*)
- *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.*
- *Texto refundido del PGOU de Mijas.*
- *R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

CONTENIDO DEL INFORME

En relación a lo establecido en el art. 71 de la *LISTA* y el art. 94 del *Reglamento*, 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.

Conforme a lo indicado en los párrafos anteriores, el presente informe se emite a razón de supervisar y estudiar la documentación aportada, desde el punto de vista técnico en relación a las infraestructuras y servicios básicos urbanísticos.

Revisada la documentación obrante en el expediente, se pretende reajustar la alineación viaria peatonal modificando lo establecido en PGOU a la realidad existente. Se observa, que la modificación pretendida se encuentra conforma a la normativa y legislación de aplicación, tras comprobar que el reajuste no resulta inconveniente para la funcionalidad del espacio modificado.



AYUNTAMIENTO DE MIJAS
SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS Y OBRAS

CONCLUSIÓN

En virtud de lo anterior, se emite informe **FAVORABLE** por parte de este Servicio de Infraestructuras y Obras, desde el punto de vista técnico y competencial respecto a las alineaciones y rasantes del viario contemplado en el *Estudio de Detalle* para el reajuste de alineación de vial en Urb. Huerta Alta, Sector M-2 del PGOU de Mijas.

En Mijas, a la fecha de la firma electrónica.



Firmado
electrónicamente
por RUBEN
FLORES BENITEZ
AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
29/01/2024 9:19:40



FERNANDO
JIMENEZ
ROJAS
29/01/2024
11:32:16

Código Seguro d Verificación: 15250327622454673746. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Código Seguro d Verificación: 15250327537546606566. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida N.º 2024010264. 20/03/2024. 12:48:04. Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>. C.S.V. n.º 15252672024315761032



Visto el informe técnico emitido con fecha 14 de febrero de 2024 por el Sr. Ingeniero Técnico Municipal de la Unidad de Topografía (CSV 15250326520007465560), en sentido favorable, cuyo tenor literal es como sigue:

TOPOGRAFIA



ASUNTO: Planeamiento

Nº Expte.: 753 re 2024004725

MOTIVACION DEL INFORME: Estudio de Detalle Reajuste Alineación de Vial en Urbanización Huerta Alta, Sector M-2

SOLICITANTE: D. Matias Solari Almirón en representación de Kamila Poskitt.

El técnico que suscribe informa:

Se remite por parte de la Sección de Planeamiento Expediente nº 753: Estudio de Detalle Reajuste Alineación de Vial en Urbanización Huerta Alta, Sector M-2, para que se verifique gráficamente:

- Verificación de la superficie del ámbito del Estudio de Detalle.
- Adecuación de la ordenación del Estudio de Detalle, al margen de los ajustes propuestos, con el resto de ordenación establecida por el planeamiento vigente en el entorno de actuación, junto con el resto del sistema viario del sector respecto de sus alineaciones.
- Verificación de la superficies de las parcelas y viario resultante de la ordenación del Estudio de Detalle.
- Comprobación, en su caso de posibles protecciones, afecciones sectoriales y deslindes oficiales que le puedan afectar

A la vista de la documentación aportada y Tomando como base lo dispuesto por el Texto Refundido del PGOU aprobado definitivamente con fecha 28/11/2013 y publicado en BOP nº 91 de 15-05-2014, así como los criterios de interpretación contenido en él y el art. 315 de la Normativa Urbanística de dicho Texto Refundido, el Plan General vigente aprobado con fecha 16/12/99 y su adaptación a la L.O.U.A según Decreto 11/2008 de 22 de enero, Innovación del PGOU de Mijas, aprobada definitivamente en el pleno ordinario de fecha 25-10-12 y publicada en el BOP. nº 250 de 31-12-12, el art. 87 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía publicada en BOJA nº 233 de 3-12-21, el Expediente de Alineación 72/22 aprobado por este Ayuntamiento, se informa:

PRIMERO: Los planos aportados se encuentran correctamente georreferenciados y acorde a la realidad existente en terreno.



TOPOGRAFIA

SEGUNDO: Las superficies del ámbito del Estudio de Detalle, de la parcela y viario resultante de la ordenación son correctas.

TERCERO: La ordenación inicial del Estudio de Detalle se ajusta al Expediente de Alineación 72/22 y por tanto a la ordenación presente en la zona.

CUARTO: No se observan posibles protecciones, afecciones sectoriales y deslindes oficiales que le puedan afectar.

CONCLUSIÓN: Se emite informe favorable a la documentación aportada.

MIJAS a fecha de firma digital
UNIDAD TÉCNICA DE TOPOGRAFÍA
INGENIERO TÉCNICO MUNICIPAL



Firmado
electrónicamente
por: JOSE
SANTIAGO QUERO
AYUNTAMIENTO DE
MIJAS 14/02/2024
8:51:26

Código Seguro de Verificación: 15250327622454673746. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Código Seguro de Verificación: 15250326520007463560. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.



Visto el escrito presentado el día 23 de febrero de 2024 por D. Matías Solari Almirón, actuando en representación de D^a. Kamila Poskitt, con R.E. núm. 2024009153, aportando documentación técnica modificada requerida por los servicios técnicos municipales.

Visto el informe técnico emitido con fecha 4 de marzo de 2024 por el Sr. Jefe de la Sección de Planeamiento (CSV 15250326472616443564), en sentido favorable, cuyo tenor literal es como sigue:



**URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION**

ASUNTO: Reg. Entr. N° 2024002515 de 18/01/2024 y N° 2024009153 de 23/02/2024
EXPTE: 753
MOTIVACION DEL INFORME: Estudio de Detalle en sector M-2, Urb. Huerta Alta.
SOLICITANTE: D. Matias Solari Almiron e/r de D. Kamilla Poskitt

ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle ya ha sido objeto de informe técnico previo, de fecha 13/12/2023, en el que se manifestaban diversas observaciones, solicitándose completar y subsanar la documentación.

Con ocasión del mismo, se presenta por el interesado con fecha 18/01/2024 (R.E. 2024002515) un nuevo ejemplar del Estudio de Detalle para reajuste de alineaciones en el sector M-2 "Huerta Alta" de Mijas Pueblo (enero-2024), que vienen a sustituir a toda la documentación presentada con anterioridad, al objeto de cumplimentar lo requerido en el informe previo y proceder a su aprobación inicial. La documentación ahora aportada, objeto del presente informe, contiene la siguiente documentación digital:

- Memoria del Estudio de Detalle.
- Planos del Estudio de Detalle.
- Resumen Ejecutivo.
- Anexo Fotográfico.

Posteriormente, con registro número 2024004725 de fecha 31/01/2024, se aporta por el interesado la documentación gráfica en formato dwg.

Así mismo, con registro número 2024009153 de fecha 23/02/2024, se incorpora última documentación, consistente nuevo juego de planos del Estudio de Detalle, a fin de subsanar errores en la definición de la documentación gráfica, que vienen a completar y sustituir a los presentados con anterioridad.

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 14/02/2024, manifestando la adecuación de la documentación gráfica aportada.
- Informe del Servicio de Infraestructuras y Obras, emitido con fecha 29/01/2024 en sentido favorable.

Situación y condiciones urbanísticas de los terrenos.

Como ya se expuso, los suelos correspondientes al ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentran clasificados según el vigente PGOU de Mijas y su Adaptación Parcial a la LOUA como **Suelo Urbano Consolidado**, incluidos dentro del sector de planeamiento M-2, cuyo régimen urbanístico era el recogido en el art. 56 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.



URBANISMO PLANEAMIENTO Y GESTION

No obstante, con posterioridad, con fecha 1 de diciembre de 2021 se aprueba la *Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía* (LISTA). La LISTA establece en su Disposición Transitoria Primera la **aplicación íntegra, inmediata y directa** de sus determinaciones desde su entrada en vigor.

Dado que el actual planeamiento vigente del municipio de Mijas, junto con sus instrumentos de desarrollo, se ha redactado o adaptado en el anterior marco normativo (LOUA), la nueva Ley establece en sus Disposiciones Transitorias las reglas que hacen posible su aplicación inmediata.

En este orden de cosas, la Disposición Transitoria Primera a) de la LISTA establece:

"a) Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.

*1º Tendrán la consideración de **suelo urbano** los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también **aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera.***

El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14."

Y según el apartado 1 del artículo 13 de la misma, por remisión de la precitada Disposición Transitoria Primera:

*"1. Conforman el **suelo urbano** los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:*

*a) Haber sido **urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta ley y a sus normas de desarrollo.***

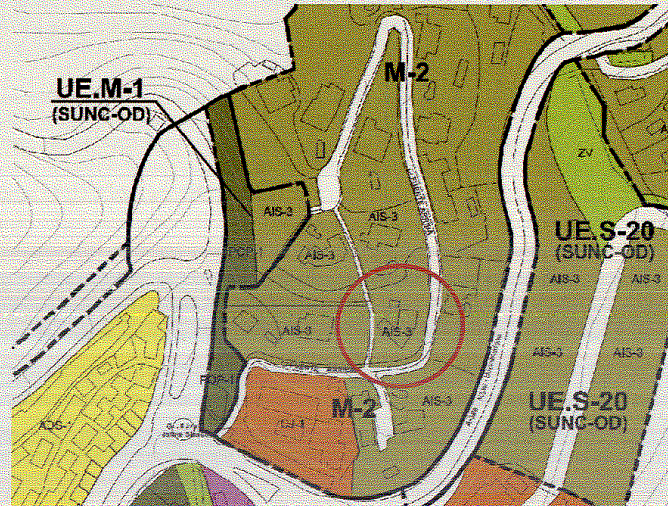
*b) Estar **transformados urbanísticamente** por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.*

*c) Estar **ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.**"*

En consecuencia, de conformidad a las determinaciones de la LISTA, los suelos de referencia tienen la consideración de **Suelo Urbano** tanto por corresponderse con terrenos clasificados como tales por el planeamiento general vigente, como por encontrarse transformados urbanísticamente y ocupados por la edificación. Suelos, cuyo régimen urbanístico es el actualmente recogido en los artículos 15 a 18 de la LISTA; de tal forma que se hace posible la actividad de edificación directamente.

Así mismo, los suelos incluidos en la actuación propuesta por el presente Estudio de Detalle se encuentran calificados pormenorizadamente como residencial en tipología edificatoria Vivienda Unifamiliar Aislada, subzona AIS-3, además de incorporar una porción calificada de viario público.

URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION



Conforme al art. 112.1 del RGLISTA corresponde a los municipios la potestad para la tramitación y aprobación de los estudios de detalle, así como a los particulares la posibilidad de formular y presentar las propuestas o peticiones de inicio de dicho instrumento complementario de ordenación urbanística.

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).
- 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 (RGLISTA)
- 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).

Código Seguro d Verificación: 15250327622454673746. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Código Seguro d Verificación: 15250326472616443564. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.



URBANISMO PLANEAMIENTO Y GESTION

- 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 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).

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 adecuar las determinaciones de ordenación de un ámbito reducido de suelo urbano, mediante la adaptación y reajuste de las alineaciones del trazado correspondiente a una servidumbre prevista en el ámbito de referencia del sector M-2 "Huerta Alta", que discurre al oeste de la parcela sita en la calle Fuente Arriba nº 11, adecuándola a la realidad existente, que difiere de la definición gráfica prevista en el planeamiento vigente.

Como se refiere, se realizan dichos ajustes con la finalidad de adecuar el vial considerado, establecido en el PGOU vigente, a la realidad de la red viaria existente en dicha parcela, constituida por la precitada servidumbre, regularizando el trazado de la misma, que actualmente atravesaría una parcela privada y edificada; garantizando, por otro lado, la continuidad y conexiones de esta parte de la urbanización, desde la parte alta de la calle Fuente Arriba, con la parte baja de la misma.

Consecuencia de ello se produce también el ajuste de delimitación y superficie de la parcela lucrativa afectada por las nuevas alineaciones, haciéndose necesario adaptar las determinaciones de ordenación detallada de la misma, debiendo mantenerse inalterado el índice de edificabilidad –ordenando la volumetría permitida en la parcela resultante– así como los usos y tipología edificatoria de los suelos afectados.

Se trata, por tanto, de adaptar las determinaciones del planeamiento vigente en relación con la red viaria y parcela de referencia, situada en el precitado ámbito de suelo urbano. Manteniendo,

URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

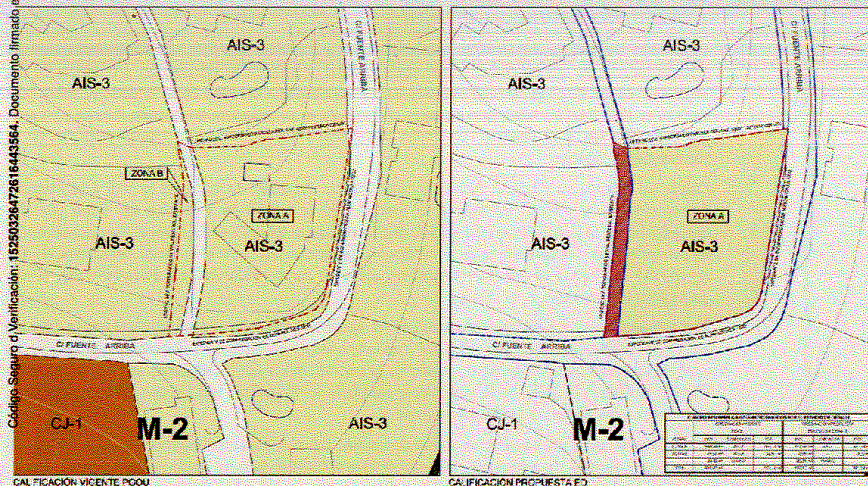
en todo caso, sin alterar las características urbanísticas de la misma, respetando la edificabilidad y volumetría máxima autorizada por la normativa urbanística.

El ámbito de actuación conforme a la documentación consultada, queda conformado concretamente por la parcela catastral 4220113UF5542S0001JW.

De lo anterior resultaría el siguiente cuadro global del ámbito:

PARAMETROS	ORDENACIÓN ORIGINAL	ORDENACIÓN PROPUESTA	DIFERENCIA
Superficie de parcela AIS-3	917,55 m ²	917,68 m ² .	+ 0,13 m ² .
Superficie viario público peatonal	80,42 m ²	80,29 m ² .	- 0,13 m ² .
Superficie total ámbito	997,97 m ²	997,97 m ² .	0 m ² .
Edificabilidad total	321,14 m ² t.	321,14 m ² t.	0 m ² t.

El Estudio de Detalle presentado a trámite propone el reajuste del trazado viario en un espacio de servidumbre que discurre entre la calle Fuente Arriba, adecuando dichas alineaciones a la realidad existente de esta. 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.



Código Seguro d Verificación: 15250327622454673746. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Código Seguro d Verificación: 15250328472616443364. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida N° 2024010264.2003/2024.12.48:04. Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>. C.S.V. nº 15252672024315761032



URBANISMO PLANEAMIENTO Y GESTION

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 el art. 94 del Reglamento General de la LISTA (RGLISTA).

En relación con las limitaciones de dichos artículos 71 de la LISTA y 94 de su Reglamento, 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 ni altera su edificabilidad, 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 contiene la documentación mínima requerida en el Art. 94 RGLISTA, en función de su alcance y determinaciones, incluyendo resumen ejecutivo completo.

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 la parcela concreta afectada por el ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle 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 Y CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Como se ha expuesto, el objeto del Estudio de Detalle propuesto es exclusivamente el reajuste de las alineaciones del trazado de la red viaria -correspondiente a una servidumbre técnica-propia de la urbanización, con la adecuación de las determinaciones de la ordenación detallada vigente a la realidad existente, conforme a la urbanización ejecutada al amparo del planeamiento de desarrollo original que la ordenó.

La normativa urbanística específica aplicable a esta parcela es la definida en los art. 264 a 268 de la Normativa Urbanística del Texto Refundido del PGOU "Zona de Viviendas Unifamiliares Aislada (AIS)".

Reajuste que se proponen en un ámbito concreto integrado en terrenos clasificados como suelo urbano para la adecuación de las previsiones de la ordenación urbanística detallada a una ordenación que posibilite una mejor ejecución de las determinaciones del planeamiento vigente.

Analizada la documentación que ahora se aporta se comprueba que viene a subsanar las cuestiones planteadas en el informe previo de fecha 13/12/2023, adecuando y completando el contenido



URBANISMO PLANEAMIENTO Y GESTION

documental tanto de la memoria como de la planimetría; por lo que se incorporan cuadro y estudio comparativo de los parámetros de aplicación sobre el ámbito ordenado original y el resultante del Estudio de Detalle; con identificación de las determinaciones que se modifican. Así como se adaptan las referencias normativas a la nomenclatura de la legislación urbanística vigente, la LISTA.

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	ZONA AIS-3
Superficie parcela	917,68 m ² .
Edificabilidad parcela	0,35 m ² s/m ² t. = 321,14 m ² t.
Densidad máxima parcela	1 viv.
Parcela mínima	500 m ² .
Ocupación máxima	35%
Altura máxima	7 m.
Nº max. de plantas	PB+1
Sep. Linderos público/privado	≥ 3 m.
Tipología	Unifamiliar aislada/adosada
Usos	Residencial y restantes art. 268

En relación a las alineaciones 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, esto es, lo dispuesto en el art. 266 y 267 de la Normativa Urbanística (NU) del TRPGOU.

El Estudio de Detalle incluye cuadro de la estructura de propiedad resultante del ajuste de superficie de las parcelas lucrativas y no lucrativas afectadas por las nuevas alineaciones. En este sentido, el objeto del Estudio de Detalle es adaptar las determinaciones de ordenación del planeamiento vigente, todo ello sin perjuicio, en su caso, de las operaciones de normalización y regularización de la situación jurídica que procedan.

Así mismo, visto el informe del Ingeniero Técnico Municipal, el presente Estudio de Detalle se adecuaría a las alineaciones establecidas en el planeamiento vigente, quedando establecidas y suficientemente definidas y desarrolladas en el presente documento para la parcela en cuestión.

4. INCIDENCIA NORMATIVA SECTORIAL

Conforme a lo establecido en el art. 22.3 del RDL 7/2015 y en el art. 112 del Reglamento General de la LISTA, habrán de requerirse los informes, dictámenes o pronunciamientos de los



URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

organismos gestores de intereses públicos afectados por el instrumento de planeamiento que se tramita.

A los efectos de 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 complementario de ordenación 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 se concluye, s.e.u.o., que el proyecto presentado no incide en competencias de otras administraciones gestoras de intereses públicos que deban emitir informe en esta fase de tramitación.


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 la última documentación aportada no incide en los informes favorables del Ingeniero Técnico Municipal de Topografía de fecha 14/02/2024 y del Servicio de Infraestructuras y Obras de fecha 29/01/2024.

De forma que el Estudio de Detalle contiene la documentación exigida y su objeto se ajusta a la legislación vigente; no existiendo, en principio y pendiente de lo que se pueda indicar en los pronunciamientos jurídicos, inconveniente técnico para continuar con su trámite y someter a consideración la procedencia de la aprobación inicial del mismo, comprensivo de la documentación correspondiente a la **Memoria, Resumen Ejecutivo completo, Anexo Topográfico** aportados con registro número 2024002515 de fecha 18/01/2024, junto con los **Planos** presentados con registro número 2024009153 de fecha 23/02/2024.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

El Arquitecto Municipal
El jefe de la Sección de Planeamiento


Eduardo
Sacconi Parras
04/03/2024
15:24:30

(documento firmado electrónicamente)



Visto el informe jurídico emitido con fecha 8 de marzo de 2024 por el Sr. Técnico de Administración General (CSV 15250327067506361735), en sentido favorable, cuyo tenor literal es como sigue:



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

INFORME JURÍDICO

Asunto: EXP. ED 753.- Aprobación inicial de Estudio de Detalle en el sector M-2 "Huerta Alta" presentado por D. Matías Solaris Almiron en representación de Doña Kamilla Poskit con fechas de 18/01/2024 (R.E. 2024002515) y de 23/02/2024 (R.E. 2024009153).

ANTECEDENTES

I. Con fecha de 06/06/2023 (R.E. 2023028139) se presenta por D. Matías Solaris Almiron en representación de Doña Kamilla Poskit según se acredita mediante autorización de fecha 17/05/2022, Estudio de Detalle del referido sector para su tramitación administrativa.

II. Con fecha de 06/06/2023 (R.E. 2023020267) por el interesado se aporta con fecha de 16/06/2023 (R.E. 2023030685), escritura pública de compraventa otorgada con fecha 21/04/2022 a favor de la interesada, certificaciones registrales de dominio y cargas de las fincas registrales 2429 y 2905 afectadas por la actuación expedidas por el Registro de la Propiedad número 1 de Mijas con fecha de 12/06/2023, ejemplar del proyecto de Estudio de Detalle en formato digital y certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de fecha 19/06/2023.

III. Efectuados diferentes requerimientos municipales a fin de que fueran subsanadas incidencias técnico-jurídicas y documentales detectadas éstas son debidamente atendidas y subsanadas mediante escritos de 18/01/2024 (R.E. 2024002515) y de 23/02/2024 (R.E. 2024009153).

IV. 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 en sentido favorable de fecha 13/09/2023 y 14/02/2024.
- Informe emitido por la Sección de Infraestructuras en sentido favorable de fecha 06/10/2023 y de 29/01/2024.
- Informes emitidos por el Jefe de la Sección de Planeamiento de fechas 30/10/2023 y de 04/03/2024, éste en sentido favorable.

V. En relación al resto de Antecedentes administrativos 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 al objeto de no ser reiterativo.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Los suelos donde se pretende la actuación están clasificados por el vigente PGOU y su Adaptación Parcial a la LOUA como Suelo Urbano Consolidado, incluidos dentro del sector de planeamiento con ordenación pormenorizada UE.C-14, cuyo régimen urbanístico era el recogido

Código Seguro de Verificación: 15250327622454673746. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Código Seguro de Verificación: 15250327067506361735. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida N.º 2024010264 20/03/2024 12:46:04. Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>. C.S.V. n.º 15252672024315761032



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

en el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía hoy derogada.

En la actualidad, con el nuevo marco normativo de establecido en la Disposición transitoria primera, apartado a) 1º de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), dichos suelos se corresponden en la actualidad con la clasificación de suelo urbano cuyo régimen urbanístico viene establecido por los artículos 15 a 18 de la LISTA, con posibilidad de edificación directa y con calificación residencial acorde con el planeamiento general vigente en tipología edificatoria Vivienda Unifamiliar Aislada, subzona AIS-3 además de incorporar una porción calificada de viario público.

Segunda.- El objeto del presente Reformado Estudio de Detalle viene perfectamente definido en los informes técnicos emitidos por el Sr. Jefe de la Sección de Planeamiento a los que nos remitimos.

No obstante, añadir que estamos ante un instrumento complementario de la ordenación urbanística a fin de *ajustar algunas de las determinaciones de un ámbito reducido de suelo urbano, mediante la adaptación y reajuste de las alineaciones del trazado correspondiente a una servidumbre prevista en el ámbito de referencia del sector M-2 "Huerta Alta", que discurre al oeste de la parcela sita en calle Fuente Arriba nº 11, adecuándola a la realidad existente.*

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, por tanto, que el reformado presentado resulta idóneo para la finalidad propuesta por cuanto ordena y reajusta alineaciones y rasantes, no modificando el uso urbanístico del suelo más allá de los cambios provocados por los ajustes puntuales y adaptaciones realizados, ni la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico de la parcela afectada ni altera su edificabilidad, ni suprime o reduce suelo dotacional público, ni lo afecta negativamente, no alterando las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones limítrofes.

Tercera.- 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 (RGLISTA) y en el artículo 62 de la LISTA en función de su alcance y determinaciones, incluyendo un Resumen Ejecutivo.

Cuarta.- 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, si bien, el proyecto presentado no incide a criterio del técnico que



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

suscribe en competencias de otras administraciones gestoras de intereses públicos afectados por el instrumento de planeamiento que se tramita por lo que no resulta necesario recabar los informes, dictámenes o pronunciamientos en tales términos en esta fase de tramitación.

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, modificada por la Disposición final quinta de la LISTA, este instrumento complementario no se encuentra sometido al trámite de evaluación ambiental estratégica ni tampoco 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.

Sobre esta cuestión, como refiere el informe técnico de 04/03/2024, indicar que *"la necesidad y proporcionalidad de adoptar la medida de suspensión de otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para la concreta afectada por el ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle viene justificada a fin de garantizar el estricto cumplimiento de la normativa urbanística hasta tanto el instrumento complementario sea aprobado con carácter definitivo; salvaguardando, de esta 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..."*

Quinta.- 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.

Así, el citado artículo 112 del RGLISTA 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, previa emisión de 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 legalmente 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.



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

A tales efectos, el artículo 112 del RGLISTA 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 RGLISTA, como ha sido expuesto con anterioridad 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.

Sexta.- En conclusión, se emite informe jurídico en sentido favorable a la aprobación inicial del referido Estudio de Detalle comprensivo de Memoria, Resumen Ejecutivo, Anexo Topográfico aportados con fecha de 18/01/2024 (R.E. 2024002515) junto con los planos presentados con fecha de 23/02/2024 (R.E. 2024009153) procediéndose a emitir por el técnico que suscribe la siguiente PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º.- Aprobación del Proyecto de Estudio de Detalle en el sector M-2 "Huerta Alta" presentado por D. Matías Solaris Almiron en representación de Doña Kamilla Poskit con fechas de 18/01/2024 (R.E. 2024002515) y de 23/02/2024 (R.E. 2024009153).

2º.- Aprobación inicial del Estudio de Detalle en el sector M-2 "Huerta Alta" presentado por D. Matías Solaris Almiron en representación de Doña Kamilla Poskit con fechas de 18/01/2024 (R.E. 2024002515) y de 23/02/2024 (R.E. 2024009153).



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

3º.- Someter el presente instrumento complementario de la ordenación urbanística 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), dando audiencia durante el referido periodo 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 de conformidad con lo establecido en el artículo 104.4 c) del RGLISTA.

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
08/03/2024 12:29:08

Fdo.: Ricardo Espín Cañabate



Visto el informe-propuesta emitido con fecha 12 de marzo de 2024 por el Sr. Jefe de la Sección de Planeamiento (CSV 15250326660635267344), cuyo tenor literal es como sigue:



URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

EXPTE: 753

MOTIVACION DEL INFORME: Aprobación Inicial del Estudio de Detalle en sector M-2, Urb. Huerta Alta.

SOLICITANTE: D. Matias Solari Almiron e/r de Dña. Kamilla Poskitt

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172 y 175 del *Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales* y visto el expediente de referencia, que se tramita en este Departamento de Urbanismo a instancias del peticionario, Dña. Kamilla Poskitt resultan los siguientes:

ANTECEDENTES, OBJETO Y FUNDAMENTOS

Con registro de entrada (R.E.) nº 2023028139 de fecha 6/06/2023 se presenta por Dña. Kamilla Poskitt escrito acompañado de documentación para la tramitación del Estudio de Detalle en el sector M-2 "Urb. Huerta Alta", para la adaptación y reajuste de las alineaciones del trazado del sistema local viario previsto en el planeamiento vigente para adecuarlo a la realidad de la red viaria existente en dicho ámbito, constituida por una servidumbre, regularizando el trazado ordenado de la misma, que actualmente atravesaría una parcela privada y edificada, dentro de **los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística** definidos y regulados en el artículo 71 de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (LISTA), con el desarrollo del artículo 94 del *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA* (RGLISTA). Todo ello de conformidad al art. 112 del Reglamento General de la LISTA.

Con fechas 18/01/2024 (R.E. nº 2023033953) y 23/02/2024 (R.E. nº 2024009153) se presenta por el interesado un nuevo ejemplar del Estudio de Detalle junto con su Resumen Ejecutivo, que vienen a sustituir a la documentación presentada con anterioridad, a fin de atender las incidencias puestas de manifiesto en los informes municipales previos del Ingeniero Técnico de Topografía y de la Sección de Planeamiento, para proceder a su aprobación inicial.

En relación a la normativa urbanística de aplicación, la entrada en vigor de la LISTA, así como la entrada en vigor de su Reglamento General, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus normas al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de esta Ley.

Por otra parte, la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA y Disposición transitoria primera de su Reglamento General, reconocen la vigencia y ejecutividad de la normativa contenida en el PGOU vigente y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieran en vigor en el momento de entrada en vigor de la LISTA, cuyas determinaciones relativas al suelo urbano pueden ser completadas, adaptadas o modificadas conforme lo dispuesto en el art. 94 apartado 1 del Reglamento de LISTA.

Concretamente el Estudio de Detalle presentado tiene por objeto la adaptación y reajuste de las alineaciones del trazado del viario previsto en el planeamiento, correspondiente a una servidumbre prevista en el ámbito de referencia del sector M-2 "Huerta Alta", que discurre al oeste de la parcela sita en la calle Fuente Arriba nº11, adecuándola a la realidad existente, que difiere de la definición gráfica prevista en el planeamiento. Todo ello con la finalidad de adecuar las previsiones establecidas en el PGOU vigente a la realidad viaria existente, constituida por la



**URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION**

precitada servidumbre; garantizando, por otro lado, la continuidad y conexiones de esta parte de la urbanización, desde la parte alta de la calle Fuente Arriba, con la parte baja de la misma.

En relación al contenido de la propuesta del instrumento complementario de ordenación urbanística que se somete a aprobación han de tenerse en cuenta los informes técnicos municipales emitidos en el procedimiento, de modo que la justificación de la adecuación del proyecto a la ordenación urbanística ha sido analizada en los mismos.

Consta en el expediente informe favorable, de fecha 14/02/2024, del Ingeniero Técnico Municipal de Topografía al Estudio de Detalle en el sector M-2 "Urb. Huerta Alta" presentado, manifestando la adecuación de la documentación gráfica aportada (CSV 15250326520007465560).

Consta en el expediente informe favorable, de fecha 29/01/2024, del Servicio de Infraestructuras y Obras al Estudio de Detalle en el sector M-2 "Urb. Huerta Alta" presentado (CSV 15250327537540600566).

Consta en el expediente informe técnico favorable de fecha 4/03/2024 del Arquitecto Municipal, Jefe de la Sección de Planeamiento, al Estudio de Detalle en el sector M-2 "Urb. Huerta Alta", presentado, comprensivo de la documentación correspondiente a la Memoria, Resumen Ejecutivo completo y Anexo Topográfico aportados con registro número 2024002515 de fecha 18/01/2024, junto con los Planos presentados con registro número 2024009153 de fecha 23/02/2024. En el mismo se pone de manifiesto que el presente Estudio de Detalle, de conformidad al art. 309 de la Normativa Urbanística (NU) del Texto Refundido del PGOU, establece y define suficientemente las alineaciones, quedando desarrolladas en el presente documento para las parcelas en cuestión. Por lo que deben entenderse cumplimentadas y adaptadas las determinaciones del art. 315 del la NU del Texto Refundido PGOU, dando sustancialmente cumplimiento al mismo al quedar establecidas de forma definitiva por el planeamiento las alineaciones para dichas parcelas; resultando, así, en aras de los principios de eficacia predicable y economía procesal, innecesaria la tramitación de expedientes adicionales, evitando actos reiterativos y procesos sobre el mismo asunto. Así mismo, se expone que la última documentación aportada no incide en los informes técnicos anteriores en sentido favorable del Ingeniero Técnico Municipal de Topografía y del Servicio de Infraestructuras y Obras (CSV 15250326472616443564).

Consta en el expediente informe jurídico favorable, de fecha 8/03/2024 emitido por el Sr. Técnico de la Administración General, a la aprobación del proyecto del Estudio de Detalle en el sector M-2 "Urb. Huerta Alta" comprensivo de la documentación correspondiente a la Memoria, Resumen Ejecutivo completo y Anexo Topográfico aportados con registro número 2024002515 de fecha 18/01/2024, junto con los Planos presentados con registro número 2024009153 de fecha 23/02/2024 (CSV 15250327067506361735).

Remitiéndonos en lo demás al resto de antecedentes consignados en el referido informe jurídico y a los que resultan del expediente administrativo.

Conforme a los mismos, no se observan incumplimientos desde el punto de vista técnico, comprobándose que se subsanan las observaciones puestas de manifiesto en los informes previos. De esta forma, el presente proyecto de Estudio de Detalle se ajusta a las disposiciones del art. 71 de la LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento General, pues se trata de adaptar las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el Planeamiento vigente en el ámbito, mediante el establecimiento de las alineaciones viarias; manteniéndose, en todo caso, inalterada la edificabilidad global de la parcela afectada,

Código Seguro de Verificación: 15250327622454673746. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Código Seguro de Verificación: 1525032660635297344. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

ordenando la volumetría permitida en la parcela resultante-, así como los usos y tipologías edificatorias de los suelos afectados. Resultando el instrumento complementario de ordenación urbanística idóneo para la finalidad propuesta. Así como, en relación al contenido material y documental del Estudio de Detalle, el mismo se considera adecuado en función de su alcance y determinaciones, reuniendo los requisitos exigidos en el art. 62 de la LISTA, y en arts. 85 y 94.4 del RGLISTA.

La propuesta recogida en el Estudio de Detalle se ajusta a las determinaciones de la ordenación urbanística.

Así mismo, de conformidad a lo estipulado en el art. 103.1 del Reglamento General de la LISTA, por remisión del art. 112.1 de la misma, 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 del presente Estudio de Detalle 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.

Por todo lo expuesto, debe entenderse que el expediente se encuentra completo y que el procedimiento seguido para la tramitación del presente Estudio de Detalle se ajusta a la normativa urbanística que resulta de aplicación. De modo que, no apreciándose la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, este Área de Urbanismo considera que no existiría inconveniente en proseguir la tramitación para la aprobación inicial del proyecto en los términos de los artículos 102.1 y 112.1.a) del Reglamento General de la LISTA.

Corresponde a la Corporación Municipal decidir sobre la oportunidad y conveniencia de proceder a la tramitación y aprobación del presente Estudio de Detalle en el sector M-2 "Urb. Huerta Alta", todo ello atendiendo a los antecedentes expuestos y los informes técnicos obrantes en el expediente.

MARCO LEGAL Y NORMATIVO

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad en el territorio de Andalucía.
- Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 16/12/1999 (BOP nº 20 de 31 de enero de 2000), cuya Adaptación Parcial a la LOUA fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26/03/2010 (BOP nº 18 de 27/01/2011) y el Texto Refundido aprobado el 28/11/2013 (BOP nº 91 de 15/05/2014).



URBANISMO PLANEAMIENTO Y GESTION

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

En conclusión, a la vista de todo lo anterior, de conformidad con los antecedentes señalados y a las consideraciones expuestas en los informes emitidos, considerándose el expediente completo, concluso y listo al objeto de proceder a la aprobación inicial del *Estudio de Detalle en el sector M-2 "Urb. Huerta Alta"*, en correspondencia con las competencias atribuidas al Municipio por el art. 75 de la *Ley de impulso para la sostenibilidad en el territorio de Andalucía* y art. 112.1.a) del Reglamento General de la misma, en concordancia con lo establecido en los apartados c) y d) del artículo art. 127.1 de la *Ley 7/1985, 14 de Bases de Régimen Local*, modificada mediante *Ley 57/2003, de 16 de diciembre*, y previo informe preceptivo del Titular de la Asesoría Jurídica, procedería realizar a la *Junta de Gobierno Local* la siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**:

1º.- Aprobar el proyecto del Estudio de Detalle en el sector M-2 "Urb. Huerta Alta" promovido a instancias de Dña. Kamilla Poskitt, de conformidad con la documentación técnica presentada, comprensiva de la Memoria, Resumen Ejecutivo completo y Anexo Topográfico aportados con registro número 2024002515 de fecha 18/01/2024, junto con los Planos presentados con registro número 2024009153 de fecha 23/02/2024.

2º.- Aprobar inicialmente el citado Estudio de Detalle en el sector M-2 "Urb. Huerta Alta" 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.- 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.

5º.- 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.

6º.- 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.



URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

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.

7º.- Dar traslado del presente acuerdo a los interesados en el expediente:

1. Al área de Licencias de Obras de la Delegación de Urbanismo para su conocimiento y efectos oportunos.
2. Al promotor de la actuación en calidad de interesado en el procedimiento.

Es cuanto se informa a la Junta de Gobierno Local que, no obstante, dentro de su ámbito competencial, adoptará el acuerdo que estime más oportuno. Sometiendo el presente informe propuesta a cualquier otro mejor fundado.

El Arquitecto Municipal

El jefe de la Sección de Planeamiento

Eduardo
Sacconi Parras
12/03/2024
15:13:42

(documento firmado electrónicamente)

Código Seguro de Verificación: 15250327622454673746. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Código Seguro de Verificación: 15250326660835267244. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº 2024010264 20/03/2024 12:48:04. Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>. C.S.V. nº 15252672024315761032



Visto el informe jurídico emitido con fecha 15 de marzo de 2024 por el Sr. Titular de la Asesoría Jurídica Municipal (CSV 15250327712355151365), en sentido favorable, cuyo tenor literal es como sigue:



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

Informe Titular Asesoría Jurídica nº 032/2024

Asunto: **Aprobación inicial de Estudio de Detalle de parcela en el Sector M-2 "Huerta Alta", promovido por los Sres. Lyndon Mark Poskitt y Kamila Poskitt (Expdte. de Planeamiento nº 753).**

INFORME JURÍDICO

Que se emite sobre la base de los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Nos remitimos a los documentos relacionados en el índice del expediente administrativo remitido con registro nº 2024009415 de 14/03/2024, y muy especialmente a los reseñados en el informe-propuesta de fecha 12/03/2024 (CSV 15250326660635267344) emitido por el Arquitecto Municipal Jefe de la Sección de Planeamiento.

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- 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).
- Reglamento regulador del Servicio de Asesoría Jurídica del Excmo. Ayuntamiento de Mijas (BOPMA nº 158, de 18/08/2023).

CONSIDERACIONES JURÍDICAS



PRIMERA. Consideraciones generales.

Nos remitimos a las contenidas en el informe jurídico emitido con fecha **08/03/2024** y CSV **15250327067506361735**, 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 re zonificación. 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 riesgos de la mano de eventuales desplazamientos de dotaciones (espacios libres,

Código Seguro de Verificación: 15250327622454673746. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Código Seguro de Verificación: 1525032772355151385. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

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 vengán 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.

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 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 aquella 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 periodo 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 LISA.**
- 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 LISA).
- 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):
 - 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 04/03/2024 con CSV 15250326472616443564 el Estudio de Detalle objeto del presente informe tiene por objeto:

adecuar las determinaciones de ordenación de un ámbito reducido de suelo urbano, mediante la adaptación y reajuste de las alineaciones del trazado correspondiente a una servidumbre prevista en el ámbito de referencia del sector M-2 "Huerta Alta", que discurre al oeste de la parcela sita en la calle Fuente Arriba nº 11, adecuándola a la realidad existente, que difiere de la definición gráfica prevista en el planeamiento vigente.

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 conforme al art. 5 LPACAP.
2. Consta en el expediente la emisión de los siguientes informes favorables:
 - Informe técnico de fecha 29/01/2024 emitido por Sr. Jefe de Infraestructuras con CSV: 15250327537540600566
 - Informe técnico de fecha 14/02/2024 emitido por Unidad técnica de Topografía con CSV: 152503265220007465560.
 - Informe técnico de fecha 04/03/2024 emitido por Sr. Arquitecto Municipal con CSV: 152503266472616443564.
 - Informe jurídico de fecha 08/03/2024 emitido por Sr. Técnico de Administración General de Urbanismo con CSV: 15250327067506361735.
 - Informe técnico de fecha 12/03/2024 emitido por Sr. Jefe de la Sección de Planeamiento con CSV: 15250326660635267344.

Los dos últimos 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-propuesta emitido por la Jefatura de la Dependencia responsable de su tramitación con fecha de 12/03/2024 y CSV 15250326660635267344, 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 innecesaridad de 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
15/03/2024
12:14:39



Código Seguro de Verificación: 15250327622454673746. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

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

1º.- Aprobar el proyecto del Estudio de Detalle en el sector M-2 "Urb. Huerta Alta" promovido a instancias de Dña. Kamilla Poskitt, de conformidad con la documentación técnica presentada, comprensiva de la Memoria, Resumen Ejecutivo completo y Anexo Topográfico aportados con registro número 2024002515 de fecha 18/01/2024, junto con los Planos presentados con registro número 2024009153 de fecha 23/02/2024.

2º.- Aprobar inicialmente el citado Estudio de Detalle en el sector M-2 "Urb. Huerta Alta" 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.- 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.

5º.- 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.

6º.- 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.

7º.- Dar traslado del presente acuerdo a los interesados en el expediente:

1. Al área de Licencias de Obras de la Delegación de Urbanismo para su conocimiento y efectos oportunos.



2. Al promotor de la actuación en calidad de interesado en el procedimiento.

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

La Concejala Delegada de Urbanismo



Firmado
electrónicamente
por LOURDES
BURGOS ROSA
AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
20/03/2024 9:46:25



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 de la Sra. Alcaldesa de este Ayuntamiento.

EL CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Vº Bº