



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

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

14/6.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR UE-S3 "CORTIJO BAJO".

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 91.4 del Real Decreto 2568/86, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, con antelación a su debate, **el Ayuntamiento Pleno adoptó, con trece votos a favor (nueve del PP, tres de VOX y uno de POR MIJAS, MI PUEBLO), diez votos en contra del PSOE y dos abstenciones de CS,** obteniéndose la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, tal y como prescribe el artículo 83 del Real Decreto 2568/86, previa justificación y estimación de su urgencia, la procedencia de su debate.

La Señora Burgos Rosa explica que llegó el informe último ayer. Si no se aprueba antes del 15 de junio, pierde la vigencia la Evaluación Ambiental. Explica el contenido del expediente.

El Señor Martín Torres indica que van a votar a favor. Son 113 viviendas que van requerir servicios.

La Señora Moreno Marín agradece la predisposición de la Señora Burgos, pero la información les ha llegado durante el desarrollo del Pleno. Pide que no se debata y vote el siguiente punto.

La Señora Alcaldesa señala que el siguiente punto se verá en el siguiente Pleno.

El Señor Martín Torres explica que la falta de agua no es por la sequía, sino por la falta de inversiones en infraestructuras. El problema es que seguimos previendo viviendas pero hay que reflexionar sobre los recursos.

La Señora Burgos Rosa dice que el mensaje del Señor Martín Torres es un tanto catastrofista. El PP del Señor Moreno es el que está haciendo infraestructuras hídricas en Andalucía. No es cuestión de medallas.

Visto el Informe emitido por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Delegación Territorial en Málaga, de fecha 02 de septiembre de 2021 (código seguro de verificación BY574MECSXA6TY6YLTQVXP4W55D64B), con el siguiente tenor literal:

N/R.- 17/2018

**ASUNTO: PLAN PARCIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-S-3 "CORTIJO BAJO" DE MIJAS,
VERSIÓN DE MARZO DE 2021, APROBADO INICIALMENTE EL 21 DE JULIO DE 2021.**

INFORME

Con fecha 17 de agosto de 2021 tuvieron entrada en este Registro con números 202199908774763 y 202199908775008, solicitud de Sergio Iván Cuevas Núñez, DNI 27.391.444 P, en representación del Ayuntamiento de Mijas mediante el que solicita informe sectorial sobre las afecciones a la red de carreteras de la Junta de Andalucía conforme al artículo 32.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35.2 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, del documento Plan Parcial de la unidad de ejecución UE-S-3 "Cortijo Bajo", versión de marzo de 2021, aprobado inicialmente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local el 21 de julio de 2021, adjuntando certificación literal de dicho Acuerdo y documentación técnica diligenciada.

El borrador de este Plan Parcial, versión de mayo de 2018, fue informado desfavorablemente por este Servicio de Carreteras el 20 de noviembre de 2018 dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria conforme al artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El suelo de la unidad de ejecución UE-S-3 "Cortijo Bajo" está clasificado como suelo urbano no consolidado según el PGOU de Mijas. Los terrenos se sitúan en la margen derecha de la carretera A-387, antigua MA-409, de Alhaurín El Grande a Fuengirola, entre los pp.kk. 15+100 y 15+250. Se trata de una carretera autonómica convencional cuyo titular fue la Excm. Diputación Provincial de Málaga hasta que fue traspasada a la Junta de Andalucía por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 6 de setiembre de 2005, por el que se aprueba la red autonómica e incluida en el Catálogo de Carreteras de Andalucía como A-387.


Examinada la documentación aportada y en lo referente a las carreteras de titularidad autonómica, se efectúan las siguientes consideraciones:

- A efectos de proteger el dominio público, en los sectores de planeamiento cuyo límite sea colindante con una carretera, éste se ajustará en todo caso a la línea que delimita el dominio público viario de la carretera, el cual queda integrado en el sistema general viario y, por tanto, fuera del sector de planeamiento.
- En cuanto a las zonas de protección de la carretera A-387, se debe modificar la Línea de la Zona de No Edificación ya que, conforme al artículo 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, en suelo urbanizable la Zona de No Edificación consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas, y a una distancia de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas.

Plaza San Juan de la Cruz n.º 2 29007 -Málaga
Tlf: 951932500
E-mail: dt.malaga.cfiot@juntadeandalucia.es



Código Seguro De Verificación:	BYS74MECSXA6TY6YLTQVXP4W55D64B	Fecha:	02/09/2021
Firmado Por:	ANTONIO JESUS NIETO LIÑAN ANTONIO MORENO JIMÉNEZ		
Url De Verificación:	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página:	1/3



A

Junta de Andalucía

Consejería de Fomento, Infraestructuras y
Ordenación del Territorio
Delegación Territorial en Málaga

Los usos de las parcelas situadas dentro de la Zona de No Edificación deberán ser compatibles con tal calificación de manera que no podrán ser edificables. Así, las parcelas que queden dentro de la Zona de No Edificación deberán tener una trama distinta a la parcela que queda fuera de dicha zona y en su leyenda deberá aparecer "No Edificable" o "Sin Edificación" junto al uso previsto.

Conforme al art. 56.6 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, en suelo urbano, las alineaciones de la Zona de No Edificación podrán venir reguladas por el planeamiento urbanístico vigente. Por ello, deberá incluirse entre la documentación del Plan Parcial, original o copia compulsada de documentación gráfica detallada y completa del PGOU de Mijas donde se establezca dicha alineación.

Visto el plano de 03 "Afecciones del sector" y 05 "Zonificación", se ha establecido una Zona de No Edificación de 18 metros de anchura coincidiendo con una zona verde dispuesta en una franja paralela a la carretera con un ancho de unos 38 metros.

- Con respecto a los accesos al sector, habrá de cumplir la nueva Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras y la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras.

Las intersecciones en "T" deberán tener carriles de cambio de velocidad o cuñas de cambio de velocidad para los giros a derechas. Para los giros a la izquierda deberán tener carriles centrales de almacenamiento y espera y carriles de cambio de velocidad, tanto de aceleración como de deceleración. La disposición de carriles de cambio de velocidad o cuñas de cambio de velocidad vendrá determinada en función de la velocidad de proyecto y de la IMD según las tablas 9.1 y 9.2 de la Norma 3.1-IC, Trazado, de la Instrucción de Carreteras, cuya longitud vendrá determinada conforme a la tabla 8.2, en lo relativo a los carriles de cambio de velocidad, tabla 8.1 en lo relativo a las cuñas de transición y epígrafe 8.3 en lo referente a los carriles centrales de almacenamiento y espera.

En el caso que nos ocupa, los carriles de cambio de velocidad tanto de aceleración como de deceleración no podrán sustituirse por cuñas de cambio de velocidad ni podrán utilizarse cuña reducida, en aplicación de la tabla 9.1 (Conexiones), dado que según el Plan General de Aforos de Andalucía del año 2016, el tramo de la carretera A-387 entre Mijas pueblo y la AP-7 tiene una IMD entre 7.500 y 10.0000 vh/día.

Además, no podrán permitirse giros a la izquierda por lo que no es necesario la disposición de carriles centrales de almacenamiento y espera.

La distancia entre conexiones con una carretera convencional C-50 será de 125 metros y de al menos igual o superior a la distancia de parada conforme a la tabla 9.3, medida entre las secciones características de los carriles de cambio de velocidad. En caso de no poderse cumplir con esta prescripción, deberá emplearse un carril de trenzado o vía colectora-distribuidora de 3,5 metros de anchura adicional a la calzada existente que recoja las conexiones conforme a las figuras 9.12.b/c y 9.13.b/c de la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras.

Plaza San Juan de la Cruz n.º 2 29007 -Málaga
Tlf: 951932500
E-mail: dt.malaga.cfiot@juntadeandalucia.es



Código Seguro De Verificación:	BY574MECSXA6TY6YLTQVXP4W55D64B	Fecha:	02/09/2021
Firmado Por:	ANTONIO JESUS NIETO LIÑAN ANTONIO MORENO JIMÉNEZ		
Url De Verificación:	https://ws850.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página:	2/3



- Debe advertirse de la necesidad de que las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afección de las carreteras sean sometidas a la concesión de autorización por la administración titular deberá incluir un estudio acústico donde se determine la compatibilidad de los usos previstos con los niveles sonoros debidos al tráfico de la carretera nte la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento.

Como conclusión, teniendo en cuenta todo lo expuesto, y en lo que respecta a las carreteras de la Junta de Andalucía, se informa desfavorablemente el **PLAN PARCIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-S-3 "CORTIJO BAJO" DE MIJAS, VERSIÓN DE MARZO DE 2021, APROBADO INICIALMENTE EL 21 DE JULIO DE 2021.**

Málaga, a fecha de firma electrónica

EL INGENIERO JEFE
DE OFICINA TÉCNICA


Fdo.: Antonio Moreno Jiménez

EL INGENIERO JEFE
DEL SERVICIO DE CARRETERAS

Fdo.: Antonio Jesús Nieto Liñán

Plaza San Juan de la Cruz n.º 2 29007 -Málaga
Tlf: 951932500
E-mail: dt.malaga.cfiot@juntadeandalucia.es



Código Seguro De Verificación:	BY574MECSXA6TY6YLTQVXP4W550648	Fecha:	02/09/2021	
Firmado Por:	ANTONIO JESUS NIETO LIÑAN			
	ANTONIO MORENO JIMÉNEZ			
Url De Verificación:	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página:	3/3	

Visto el Informe emitido por la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual de fecha 23 de septiembre de 2021 (código seguro de verificación 10823006-26904797DG423JGE8I8L), con el siguiente tenor literal:



MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES
DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

INFORME PREVISTO EN EL ARTÍCULO 35.2 DE LA LEY 9/2014, DE 9 DE MAYO DE 2014, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES, EN RELACIÓN CON EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-S-03 "CORTIJO BAJO" DEL PGOU DE MIJAS (MÁLAGA)

Con fecha 18/08/2021, se ha recibido la documentación suministrada por el AYUNTAMIENTO DE MIJAS, de fecha 18/08/2021 y número de registro de salida 16024566, mediante la que solicita la emisión por parte de esta Dirección General del informe preceptivo en materia de comunicaciones electrónicas, en relación con el PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-S-03 "CORTIJO BAJO" DEL PGOU DE MIJAS (MÁLAGA).

En atención a lo solicitado, esta Dirección General, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, emite el siguiente informe.

1) OBSERVACIONES DE CARÁCTER PARTICULAR

No se han detectado observaciones referentes a las faltas de alineamiento respecto a la legislación vigente en el instrumento de planificación urbanística sometido a informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

2) CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL

De conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 35.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y a fin de promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones, se recogen, a continuación, a título informativo, las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa:

a) Marco Legislativo y competencias en materia de Telecomunicaciones

Las telecomunicaciones son competencia exclusiva de la Administración General del Estado, y en concreto de este Ministerio, tal y como establece la Constitución en su artículo 149.1.21ª y la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

Además, y a efectos del artículo 35.2 de la Ley 9/2014, hay que indicar que actualmente la legislación vigente en materia de telecomunicaciones es la que sigue:

- La Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 9/2014, de 9 de mayo.
- Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los

Pág. 1

Nº de Expediente: URB00376/21

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P11.8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@economia.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 10823006-26904797DG423JGE8I8L
Página 1018
Documento electrónico, página 1 de 12. Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>



MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.

b) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por este Ministerio, del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.1 de la mencionada Ley, la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá, en todo caso, reconocer el derecho de ocupación del dominio público o de la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Además, las normas que al respecto se dicten por las correspondientes Administraciones deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

Pág. 2

Nº de Expediente: URB00376/21

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P.I. B
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@economia.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 10823006-26904797DG423JGE818L
Documento electrónico, página 2 de 12.

Página 1019

Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>



MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES
DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

- Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente, así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.
- Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de seis meses contados a partir de la presentación de la solicitud.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

c) Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

Las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes rápidas y ultrarrápidas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial procede la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada a este Ministerio el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes.

Pág. 3

Nº de Expediente: URB00376/21

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Ptl.8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@economia.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 10823006-26904797DG423JGE818L
Página 1020
Documento electrónico, página 3 de 12. Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>



MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES
DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

d) Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El artículo 34.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y que su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Asimismo, en su artículo 34.3, dicha Ley establece que la normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para:

- Impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial
- Para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas
- Para garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

En consecuencia, dicha normativa o instrumentos de planificación:

- No podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores
- Ni imponer soluciones tecnológicas concretas,
- Ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

Cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las administraciones públicas deben contribuir a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas como que se obtenga un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.4 de la citada Ley General de Telecomunicaciones, la normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima de la Ley General de

Pág. 4

Nº de Expediente: URB00376/21

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. PIL8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@economia.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Página 1021

Código: 10823006-26904797DG423JGE818L Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>
Documento electrónico, página 4 de 12.



MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES
DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

e) Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.

Para afrontar la imposición de obligaciones en materia de obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación, es preciso distinguir los siguientes casos:

- 1) La instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y
- 2) El resto de instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado.

En el primer caso, la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, suprime determinadas licencias en relación con las estaciones o instalaciones que reúnan los siguientes requisitos:

- Que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.
- Que la superficie que ocupen sea igual o inferior a 300 metros cuadrados.
- Que no tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.
- Que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
- Las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.

Las licencias que según la Ley 12/2012 serán sustituidas por declaraciones responsables o comunicaciones previas, son las siguientes:

- Las licencias que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la apertura del establecimiento correspondiente" (art. 3.1).
- Las licencias que autorizan "los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios" incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley (art. 3.2).
- Las licencias para "la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación" (art. 3.3); como ejemplos se pueden citar: el cambio de tecnología con la que trabaja una estación radioeléctrica, o la instalación de micro-

Pág. 5

Nº de Expediente: URB00376/21

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P.I.B
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@economia.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 10823006-26904797DG423JGE818L
Documento electrónico, página 5 de 12.

Página 1022



MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES
DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

células para extender la cobertura de servicios de telefonía móvil, en que se apoyan diferentes tecnologías de despliegue. Y serían:

- * Las que no alteren la configuración arquitectónica del edificio (no varíen la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, ni cambien los usos característicos).
- * Las que no afecten a los elementos protegidos en edificaciones catalogadas o con protección ambiental o histórico-artística.
- Otro tipo de licencias urbanísticas, como son las de primera utilización de las instalaciones, la de apertura o la de usos y actividades.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias municipales incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental...etc.).

En el segundo caso, para la instalación en dominio privado de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas distintas de las señaladas en el caso anterior (es decir, con superficie superior a 300 metros cuadrados, que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico, o que tengan impacto en espacios naturales protegidos), el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, establece que no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la Administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización, un plan de despliegue o instalación de la red pública de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Siempre que resulte posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado en párrafos anteriores, deberá tenerse en cuenta lo establecido por la Disposición final tercera de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, que modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se

Pág. 6

Nº de Expediente: URB00376/21

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. PII.8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@economia.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Página 1023

Código: 10823006-26904797DG423JGE818L
Documento electrónico, página 6 de 12.

Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>



MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES
DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.7 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, la administración responsable de la aprobación de los instrumentos de planificación urbanística debe tener en cuenta que en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, que ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, dichas actuaciones no requerirán ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

f) Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.

La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas han ido introduciendo la necesidad de establecer, como uno de los elementos integrantes de los planes de desarrollo territoriales, las grandes redes de telecomunicaciones; asimismo, los planes de ordenación municipal deben facilitar el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas que permiten el acceso de los ciudadanos, a los diferentes servicios proporcionados por estas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, de las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones

Pág. 7

Nº de Expediente: URB00376/21

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Pta.8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@economia.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 10823006-26904797DG423JGE818L
Documento electrónico, página 7 de 12. Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>



MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES
DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: c/ Génova, n.º 6 – 28004 Madrid o en su página web: <http://www.aenor.es/>

Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 1: Canalizaciones subterráneas

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Pág. 8

Nº de Expediente: URB00376/21

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P.I. 8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@economia.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Página 1025

Código: 10823006-26904797DG423JGE616L Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>
Documento electrónico, página 8 de 12.



MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

Parte 4: Líneas aéreas

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de políéster reforzado con fibra de vidrio

- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 5: Instalación en fachada

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, con las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectarse con las infraestructuras que se desarrollen para facilitar el despliegue de las redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. En consecuencia, este aspecto debe ser tenido en cuenta cuando se acometan dichos proyectos de actuación urbanística.

g) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello acompañado del correspondiente justificante de haberlo presentado ante la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Pág. 9

Nº de Expediente: URB00376/21

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P/L8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@economia.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 10823006-26904797DG423JGE818L
Documento electrónico, página 9 de 12.

Página 1026

Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>



MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES
DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

Asimismo, conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

h) Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, las normas que se dicten por las correspondientes administraciones deberán ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la administración competente, así como en la página web de dicha administración pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

i) Adaptación de normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

La disposición transitoria novena de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece que la normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán adaptarse a lo establecido en los artículos 34 y 35 en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley.

Se recuerda a tal efecto que dicho plazo ha vencido y que, por tanto, cualquier instrumento urbanístico de su competencia que no esté alineado con la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones debe ser adaptado a la misma. Mientras no se produzca dicha adaptación, cualquier disposición contenida en la normativa e instrumentos de planificación territorial o urbanística que sea contraria a la mencionada Ley, no es de aplicación, tal y como se establece en la sentencia del Tribunal Supremo 883/2017 del 22 de mayo de 2017.

j) Medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, transpone la Directiva 2014/61/UE, de mismo nombre y desarrolla los artículos 35 a 38 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, introduciendo medidas para reducir los costes de los trabajos de obra civil relacionados con el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas, mediante:

- El establecimiento de derechos de acceso a infraestructuras físicas existentes susceptibles de alojar redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

Pág. 10

Nº de Expediente: URB00376/21

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P.I. 8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@economia.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 10823006-26904797DG423JGE818L
Documento electrónico, página 10 de 12.

Página 1027

Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>



MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES
DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

- La coordinación de obras civiles y acceso a la información sobre infraestructuras existentes y obras civiles previstas para facilitar el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas.
- La publicación de información sobre procedimientos para la concesión de permisos o licencias relacionados con las obras civiles necesarias para desplegar elementos de las redes de comunicaciones.

Estas medidas van dirigidas a favorecer el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas y poder ofrecer a los usuarios servicios más innovadores, de mayor calidad y cobertura, a precios competitivos y con mejores condiciones, facilitando a los operadores la instalación y explotación de las mismas.

En el caso particular de Ayuntamientos u otras Administraciones Públicas que, en el ámbito de sus competencias, sean responsables de la concesión de licencias u otros permisos para el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, deberán publicar en una página web toda la información pertinente relativa a la mencionada concesión de permisos o licencias relacionados con el despliegue de elementos de redes de comunicaciones electrónicas. Además, deben comunicar la dirección concreta de dicha página web al Punto de Información Único de esta Secretaría de Estado, a través del siguiente enlace:

<https://sedeaplicaciones.minetur.gob.es/piu/UI/Acceso/Permisos.aspx>

Las medidas se entenderán sin perjuicio de las obligaciones que puedan imponerse en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, a operadores con poder significativo en el mercado y en el artículo 32 de dicha ley en relación con la ubicación y el uso compartido de la propiedad pública y privada.

3) CONCLUSIONES.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, se emite **informe favorable** en relación con la adecuación del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-S-03 "CORTIJO BAJO" DEL PGOU DE MIJAS (MÁLAGA) a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

Pág. 11

Nº de Expediente: URB00376/21

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. PIL8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@economia.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 10823006-26904797DG423JGE818L
Documento electrónico, página 11 de 12.

Página 1028

Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>

Firmado el 23/09/2021 15:05:57 : ARTURO AZCORRA SALOÑA, Director General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual de los Servicios de Comunicación Audiovisual.



MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

4) EFECTOS DEL PRESENTE INFORME.

El presente informe se emite únicamente a los efectos de lo previsto en los artículos 34 y 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Firmado electrónicamente por D. Arturo Azcorra Saloña,
Director General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de
Comunicación Audiovisual

Pág. 12

Nº de Expediente: URB00376/21



Código: 10823006-26904797DG423JGE818L Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>
Documento electrónico, página 12 de 12.

Página 1029

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Pta. 8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@economia.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº 2021 037320 24/09/2021 13:40:20 . Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>. C.S.V nº 13523425027516535750

Visto el Informe emitido por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, Delegación Territorial en Málaga, de fecha 23 de septiembre de 2021 (código seguro de verificación BY5746UBZJA6ZBHYXLKUKE8G4XGRS9), con el siguiente tenor literal:



Consejería de Fomento, Infraestructuras
y Ordenación del Territorio
Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico
Delegación Territorial de Málaga

INFORME DE PLAZOS DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN UE-SO3 "CORTIJO BAJO", MIJAS.

Se emite el presente informe sobre plazos de inicio y terminación de vivienda protegida, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 18.3.c de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), al documento correspondiente al Plan Parcial de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-SO3 "Cortijo Bajo", del PGOU de Mijas, que tuvo entrada en el Servicio de Vivienda de esta Delegación con fecha 30/08/2021.

Con fecha 22 de septiembre de 2021 se informa por el Servicio de Vivienda el documento señalado como sigue:

INFORME TÉCNICO

1. ANTECEDENTES

Con fecha 30/08/2021 tiene entrada en este Servicio de Vivienda solicitud de informe en materia de vivienda protegida del documento correspondiente al Plan Parcial de Ordenación (PPO) del Sector UE-SO3 "Cortijo Bajo" de Mijas, promovido por Metrovacesa, S.A, aprobado inicialmente por acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 21/07/2021.

Se emite el presente informe de conformidad con lo establecido en el artículo 32.1.2º de la LOUA, sobre los plazos de inicio y terminación de viviendas protegidas en cumplimiento del artículo 18.3.c de la LOUA.

2. NORMATIVA

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía.
- Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y suelo.
- Decreto 161/2018, de 28 de agosto, de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se modifica el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas protegidas (RVP) de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de vivienda protegida y el suelo.



Código Seguro De Verificación:	BY5746UBZJA6ZBHYXLKUKE8G4XGRS9	Fecha	23/09/2021
Firmado Por	CARMEN CASERO NAVARRO	Página	1/4
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		



A

- Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Mijas (PMVS) aprobado definitivamente con fecha 27/10/2016.
- Decreto 91/2020 de 30 de junio, por el que se regula el Plan VIVE en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.
- Decreto 141/2016 de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de vivienda y rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA).

3. INFORME

3.1. RASGOS GENERALES DEL PPO UE-S03 "CORTIJO BAJO" Y DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA.

El Plan Parcial de Ordenación de Suelo Urbano no Consolidado que configura la Unidad de Ejecución UE-S-03 "Cortijo Bajo" desarrolla las determinaciones establecidas en el PGOU de Mijas para el Sector, teniendo como objetivo la adecuada ordenación de los terrenos comprendidos en el ámbito delimitado.

Los terrenos se encuentran situados al oeste de la carretera autonómica A-387 Mijas-Fuengirola, desde donde tienen su acceso, es un sector continuo y se presenta como continuación del crecimiento natural del municipio a lo largo de la carretera, estando libre de edificaciones.

Se detalla en el siguiente cuadro los parámetros urbanísticos más representativos del Sector:

a los parámetros recogidos en la ficha del PGOU:

UE-S03 "CORTIJO BAJO"	
Superficie Total del Sector:	40.140,00 m ²
Índice de Edificabilidad:	0,40 m ² /m ² s
Densidad Global:	29,68 v/h ^a
Aprovechamiento Máximo:	0,2805 m ² /m ²
Coefficiente Relativo:	0,723 m ² /m ²
Uso:	Residencial
Tipología:	AIN-2-A/DN-3
Dotaciones Áreas Libres:	10.500 m ²

Tabla nº1: Parámetros urbanísticos del Sector, extraída del documento Resumen Ejecutivo.

La ordenación planteada se basa en cuatro elementos principales:

- ☐ La estructura viaria
- ☐ La calificación pormenorizada del ámbito de actuación diferenciando las reservas para espacios libres, dotaciones públicas y parcelas edificables.
- ☐ La asignación de los parámetros urbanísticos a cada parcela en función de las ordenanzas aplicables de acuerdo con el PGOU
- ☐ La definición de las redes de servicio.

2

Código Seguro De Verificación:	BY5746UBZJA6ZBHYXLKUE864XGR59	Fecha:	23/09/2021
Firmado Por:	CARMEN CASERO NAVARRO	Página:	2/4
Url De Verificación:	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		



A

Se establecen las parcelas de zona verde pública, dos parcelas destinadas a equipamiento público en la zona norte y el suelo restante se destina a 3 parcelas de uso residencial, una de ellas a vivienda protegida y una última parcela calificada de sistema técnico para la implantación de un centro de transformación.

Según levantamiento topográfico reciente, la superficie del sector es de 37.935,59 m², quedando la ficha urbanística como sigue:

	FICHA PGOU	PLAN PARCIAL
SUPERFICIE DEL SECTOR	40.160,00m ²	37.938,59m ²
INDICE EDIFICABILIDAD	0,40 m ² /m ² s	0,40 m ² /m ² s
DENSIDAD	29,680viv/ha	29,680viv/ha
% EDIF. RESIDENCIAL VPO	30	30
EDIFICABILIDAD MAXIMA	16.064,00m ² t	15.175,44m ² t
EDIFICABILIDAD VIV. PROTEGIDA	4.819,20m ² t	4.552,63m ² t
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	119 viv	113 viv
Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	48 viv	48 viv
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,28050	0,28050
COEFICIENTE RELATIVO	0,773	0,773
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	10.136,00 UA	9.577,60 UA
10% APROVECHAMIENTO	1.242,00 UA	1.173,06 UA
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO	1.039,00 UA	979,95 UA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	12.417,00 UA	11.730,61 UA

Tabla nº2: Ficha urbanística del Sector. Epígrafe 8 del resumen ejecutivo del documento.

La ordenanza particular aplicable a la parcela V-P, destinada a vivienda protegida, es la de vivienda adosada en conjunto residencial, y calificado como residencial protegido.

3.2. PLAZO DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

El artículo 18.3.c de la LOUA establece que en las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

El apartado 5.1 del documento que se analiza, recoge que, en coherencia con lo establecido en el capítulo 7, artículo 83 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Mijas: "Las parcelas calificadas con el uso de vivienda protegida deberán solicitar licencia de obra en el plazo máximo de dos años contados a partir de la finalización de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución en que se ubiquen. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico período en el caso de que la promoción pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda vigente por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro".

Asimismo, se establece el plazo máximo para la terminación de viviendas será de 30 meses a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia. Deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el art. 39 del Decreto 149/2006, de 25 de julio (RVP).

Código Seguro De Verificación:	BY5746UBZJA6ZBHYXLKUKE8G4XGR59	Fecha	23/09/2021
Firmado Por	CARMEN CASERO NAVARRO		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/4





3. CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, se propone emitir informe en **sentido favorable** al documento Plan Parcial de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-S-03 "Cortijo Bajo", del PGOU de Mijas, en cuanto a los **plazos** de inicio y terminación de ejecución de vivienda protegida en cumplimiento del **artículo 18.3.c de la LOUA**.

En cumplimiento del **artículo primero de la Orden de 14 de octubre de 2016, por la que se delega la competencia para emitir informes sectoriales de vivienda en la tramitación del Planeamiento Urbanístico en las personas titulares de las Delegaciones Territoriales de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, y según Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía**, de conformidad con el informe técnico emitido por el Servicio de Vivienda reproducido de fecha 22/09/2021, se emite **informe favorable** sobre plazos de ejecución de vivienda protegida de acuerdo al **artículo 18.3.c de la LOUA**, al Plan Parcial de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-SO3 "CORTIJO BAJO", del PGOU de Mijas, independientemente del resto de observaciones o determinaciones en materia de vivienda que resulten de aplicación tras el análisis del citado documento por el organismo competente para ello, en la fase del procedimiento del instrumento de planeamiento que le corresponda.

(P.D. artículo 1 Orden de 14 de octubre de 2016, BOJA 20/10/2016)

LA DELEGADA TERRITORIAL
Carmen Casero Navarro

4

Código Seguro De Verificación:	BY5746UBZJA6ZBHYXLKUE8G4XGR59	Fecha	23/09/2021
Firmado Por	CARMEN CASERO NAVARRO		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/4



Visto el escrito presentado por Trinidad Moreno Jaime, en representación de M^a Dolores Molina Campos de fecha 13 de octubre de 2021, con el siguiente tenor literal:

Excmo. Ayuntamiento de MIJAS
Urbanismo

TRINIDAD MORENO JAIME, mayor de edad, con domicilio en [REDACTED]

Representante: Maria Dolores Molina Campos, [REDACTED]

Domicilio a efectos de notificaciones: [REDACTED]

Ante el Excmo. Ayuntamiento de Mijas comparezco, como mejor proceda

DIGO:

PRIMERO.- Que soy propietaria de la Finca Registral 3742 del Registro de la Propiedad 1 de Mijas, al Tomo 14431, Libro 58, Folio 114.

Referencia Catastral 3984102UF5438S0001FE

Acompaño escritura de propiedad (**DOC. 1**) y Consulta descriptiva y gráfica (**DOC. 2**), según las cuales:

Conforme al Catastro, la finca de mi propiedad tiene una extensión superficial de 2.993 metros cuadrados. Y según la escritura, la superficie registral es de 2.835 metros cuadrados.

Dicha finca se identifica en el Plan Parcial de la UE-S-03 como Finca nº2.

SEGUNDO.- Que con fecha 15 de septiembre de 2021, fue publicado en el BOPMA (176) el acuerdo de aprobación Inicial del Plan Parcial de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-S-03 “Cortijo Bajo” del PGOU de Mijas (Málaga).

Al examinar dicho documento, esta parte ha detectado error en la delimitación del Sector, que deja fuera una superficie importante de mi propiedad (en proporción a la superficie que me corresponde en el ámbito) y que debe subsanarse, pues no hay justificación para la exclusión de esa franja de terreno.

Como puede comprobarse en el resumen ejecutivo del Plan Parcial, se indica (pág. 4): “A partir del plano topográfico levantado, y según los datos proporcionados por los propietarios, y obtenidos del catastro, la estructura de la propiedad es la siguiente: (...)

2. **TRINIDAD MORENO JAIME** 2.101,34 m² **5,54%**

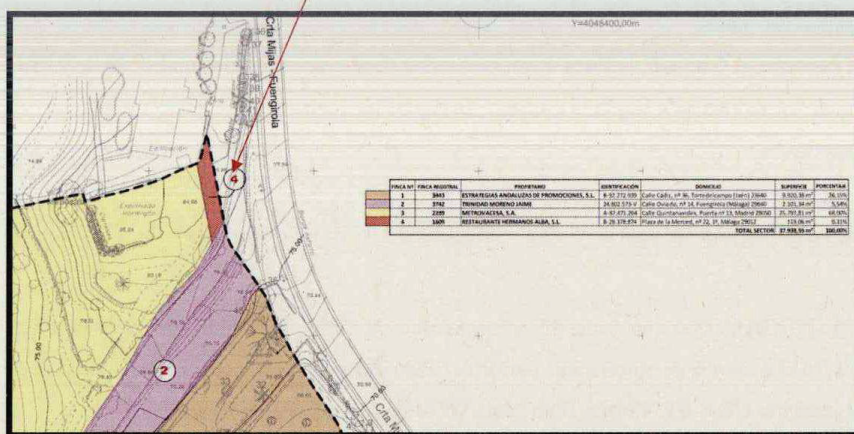
3. (...)

Total SECTOR: 37.938,59 m²”

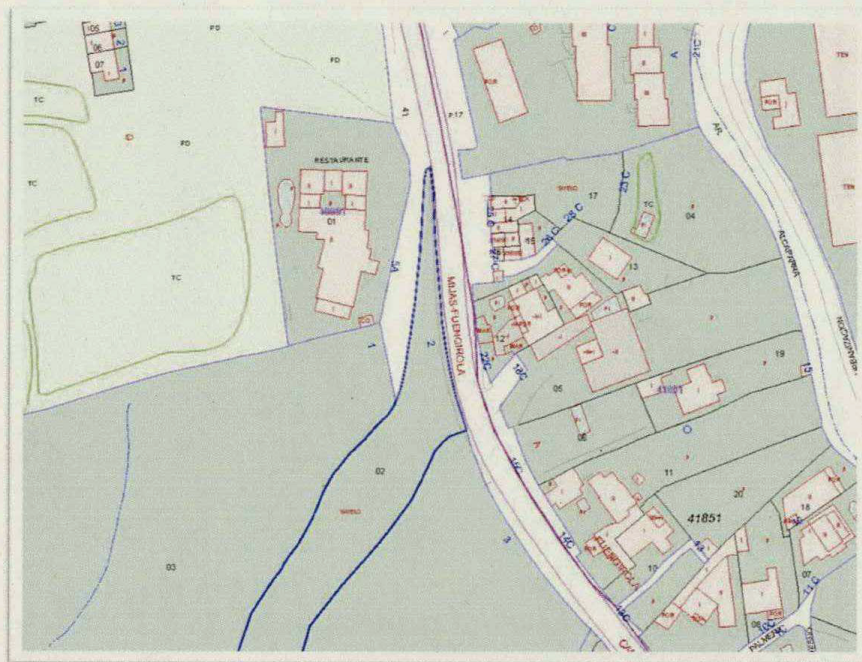
Y estos datos son contradictorios con el catastro, que para mi propiedad recoge una superficie de **2.993 m²**, como hemos acreditado con el DOC. 2.

Al examinar el plano relativo a “ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD”, se observa que el problema parte de la delimitación que se ha hecho del Sector en el documento de Plan Parcial, que no respeta el ámbito establecido por el Plan General de Ordenación de Mijas:

(hemos recortado la parte del plano donde hemos detectado la diferente delimitación, dejando fuera parte de mis terrenos)

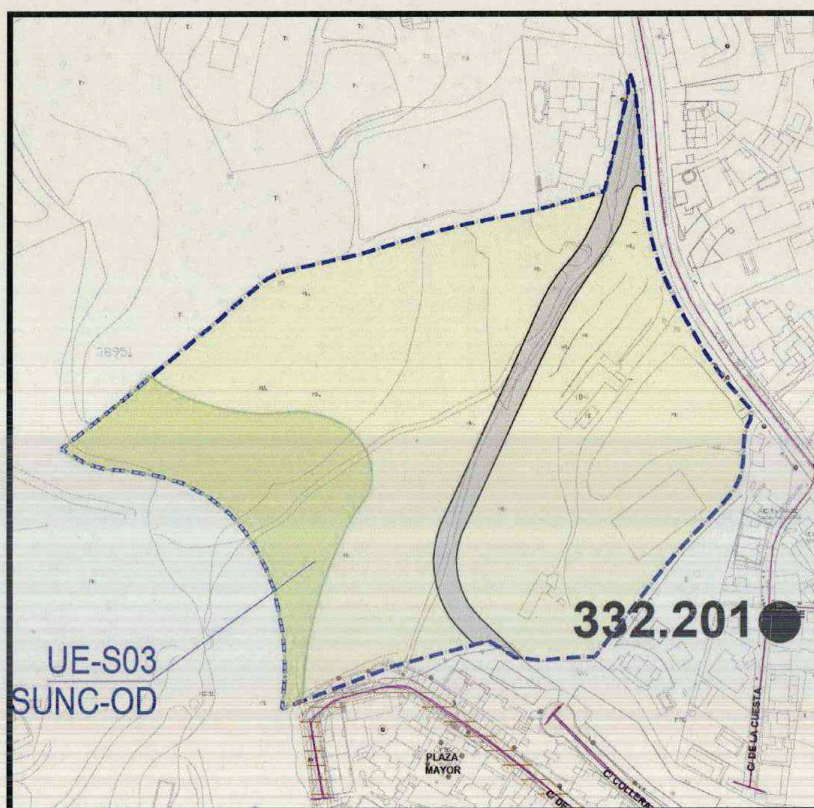


Como se puede observar, en el parcelario catastral, mi finca alcanza hasta el límite con la carretera.



Y esa superficie que excluye el redactor del Plan Parcial no es conforme con la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-S03 SUNC-OD, tal como acreditamos de la documentación municipal, concretamente de la “AUDITORÍA PARA EL ESTUDIO DE LAS URBANIZACIONES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MIJAS (LOTE 2)” que apporto como **DOC. 3.**

En el siguiente plano se puede observar claramente que el límite de la UE es claramente la carretera, al igual que el lindero de mi finca en el noreste, que coincide exactamente con el lindero de la UE-S03.



En la siguiente fotografía aérea donde aparece representada la delimitación de la UE se puede ver la carretera y la posición del restaurante, y apreciamos que el apéndice de superficie de mi propiedad en la UE alcanza hasta el final, no queda excluida de ella en nada, como pretende el documento al que alegamos.



La diferencia entre lo que me han reconocido en el documento de Plan Parcial y lo que me corresponde, es precisamente lo que me falta respecto de mi superficie total: 891,66 m2, que están dentro de la UE y no fuera, como se pretende en el documento sobre el que alego.

TERCERO.- LA Unidad de Ejecución UE-S03 SUNC-OD EN EL PGOU

Todo esto se corrobora con la documentación gráfica del PGOU de Mijas. Y hemos de decir que no consta que haya habido una Modificación del Plan para alterar lo dispuesto en éste. Por tanto, el Plan Parcial no puede aprobarse si no se ajusta a las determinaciones del Plan General.

Como se puede observar en el siguiente recorte del plano de Clasificación del PGOU, el límite de la UE es coincidente con los planos que acabamos de comentar, lo cual implica que la totalidad de mi finca está dentro del ámbito del Plan Parcial y no puede ser excluida por el documento que acaba de obtener aprobación inicial.

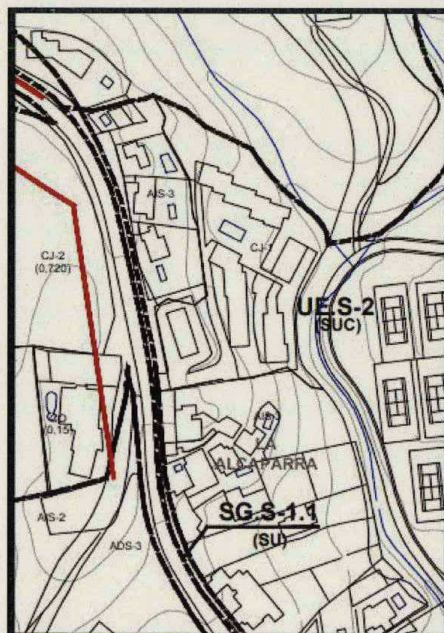
Se aprecia, además que no hay justificación para suprimir parte de mi superficie, ni por vía pecuaria ni por dominio público de carretera.



La leyenda del PGOU indica las protecciones por vía pecuaria y carretera y no afecta ningún trazo a la superficie que estamos defendiendo debe estar dentro de la UE.

CLASIFICACIÓN, CATEGORÍA Y TIPO	CALIFICACIÓN DEL SUELO	LEYENDA
SUC SUELO URBANO CONSOLIDADO SUNC SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC-AU) Actuación Autónoma (Art. 66.2 L.O.U.) (SUNC-RT) Régimen Transitorio (SUNC-AR) Área de Reforma (SUNC-OP) Con Ordenación Planificada (SUNC-OS) Con Ordenación Especial SUO SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO-DE) En Ejecución (SUO-OT) Transitorio SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS) Sectorizado (SUS-SO) Sectorizado en Desarrollo SUNS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SNU SUELO NO URBANIZABLE (SNU) Suelo No Urbanizable Natural (SNU-EP) Especial Protección por Legislación (SNU-EPF) Especial Protección por Planificación (SNU-EPH) Habitat Rural Conservado S0-SI SISTEMAS GENERALES O LOCALES (S0-SU) Adscrito al Suelo Urbano (S0-SUR) Adscrito al Suelo Urbanizable Sectorizado (S0-SUNS) Adscrito al Suelo Urbanizable No Sectorizado (S0-SNU) Adscrito al Suelo No Urbanizable	VIVIENDA POPULAR UNIFAMILIAR AISLADA UNIFAMILIAR ADOSADA CUBOJO JARDIN BLOQUE INDUSTRIAL COMERCIAL HOTELERA EQUIPAMIENTO PRIVADO ESPACIOS LIBRES ESPACIOS LIBRES PRIVADOS EQUIPAMIENTO ESCOLAR EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO SOLAR SISTEMAS TÉCNICOS (SUC) (AR) (ADE) (C) (S.C) (NO) (CD) (H) (EPN) (S.PH) (E) (D) (C) (T)	REFERENCIAS A EXPEDIENTES: (ME) MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS (ME-AP) A LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA UDA (PSU) PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (PE) PLAN ESPECIAL (EA) EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN (ED) ESTUDIO DE DETALLE * ORDENACIÓN ESPECIAL EN MEE O PLANEAMIENTO DE SEGUIMIENTO NÚMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO PROTECCIONES: VÍAS PECUARIAS PGOU (sin Delinear) VÍAS PECUARIAS DELINEADAS DIPH DELINEADA DOMINIO PÚBLICO RETENIDO EN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO L.L.C. LÍMITE DE EDIFICACIÓN ANILLOS O ELEMENTOS PROTEGIDOS (PLANOS SERIE A2) ANEXO CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS DIPH DELINEADA PROBABLE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN ANEXO CUMPLIMIENTO LEY DE CARRETERAS DOMINIO PÚBLICO CARRETERAS LÍMITE DE EDIFICACIÓN LÍNEA EXTERIOR CALZADA EDIFICACIÓN CONSOLIDADA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SECTORES

Y así además consta en el Plano de alineaciones del PGOU, el cual no está modificado. Cuando hay superficies de dominio público que están afectadas o deben ser excluidas de un determinado ámbito, el PGOU lo ha dibujado con claridad. Y para alterar esto es preciso una Modificación de Elementos del Plan General.



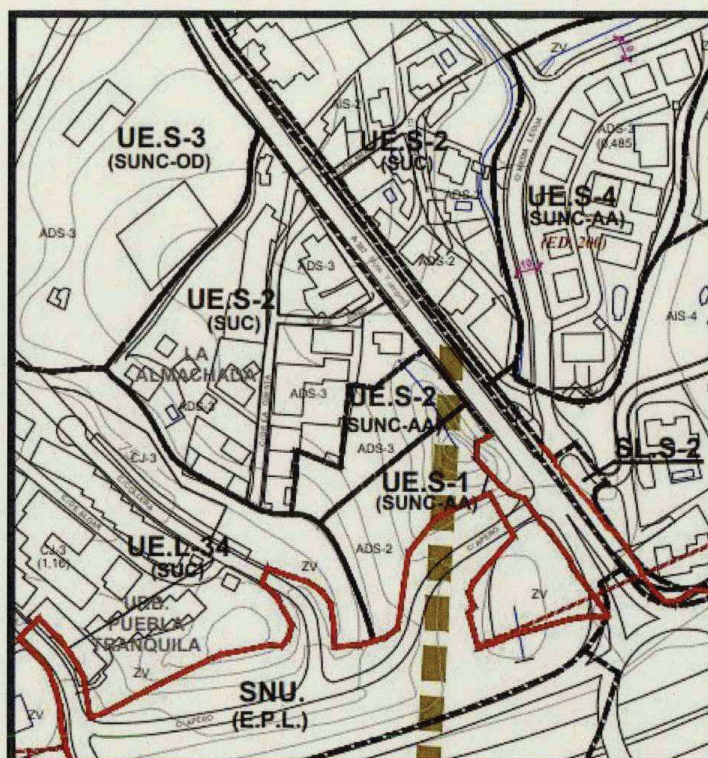
Por tanto, el Plan Parcial es NULO, porque no refleja la delimitación de la Unidad de Ejecución aprobada, sino que el documento de gestión de dicha UE pretende alterarla, lo cual no es posible.

Sin ir más lejos, el Plan Parcial aporta en su resumen ejecutivo el plan de Calificación y Gestión del PGOU en el plano que denomina “situación en el PGOU”. Y la única “justificación”, que no es tal, para ello, aparece en el epígrafe 3 “*Ámbito de Actuación y Situación de los Terrenos*”: “*La delimitación del Sector en el presente documento, cuenta con una superficie de 37.938,59 m2, según el levantamiento topográfico realizado recientemente, los criterios establecidos para la delimitación del ámbito de actuación de acuerdo a los informes municipales y a la estimación de trazado de la vía pecuaria*”.

Pues bien, hemos de decir que no es suficiente con remitirse a criterios para delimitar el ámbito según informes o estimación de trazado de vía pecuaria no reconocida en el Plan General, que es el que delimita el ámbito. El Plan Parcial ha de cenirse a gestionar la superficie que comprende el ámbito, incluso si hubiera alguna Administración afectada (hipotético caso de haber superficie, por ejemplo, perteneciente a Carreteras). No puede por principio de jerarquía del PGOU producirse una aprobación como la pretendida y por ello el acuerdo de aprobación inicial es nulo.

En 7.2 “Descripción de la Ordenación” se menciona que “Se ha previsto que, en la franja colindante con la Carretera, se ejecute un vial de servicio que permita el acceso al Sector...”. Si es en este punto donde se quiere zanjar la cuestión, debemos reiterar lo apuntado: el Plan Parcial no es documento que pueda tomarse la libertad de alterar la delimitación del ámbito establecido por el Plan General, ni por una supuesta “estimación” de ubicación de vía pecuaria, que no se encuentra deslindada.

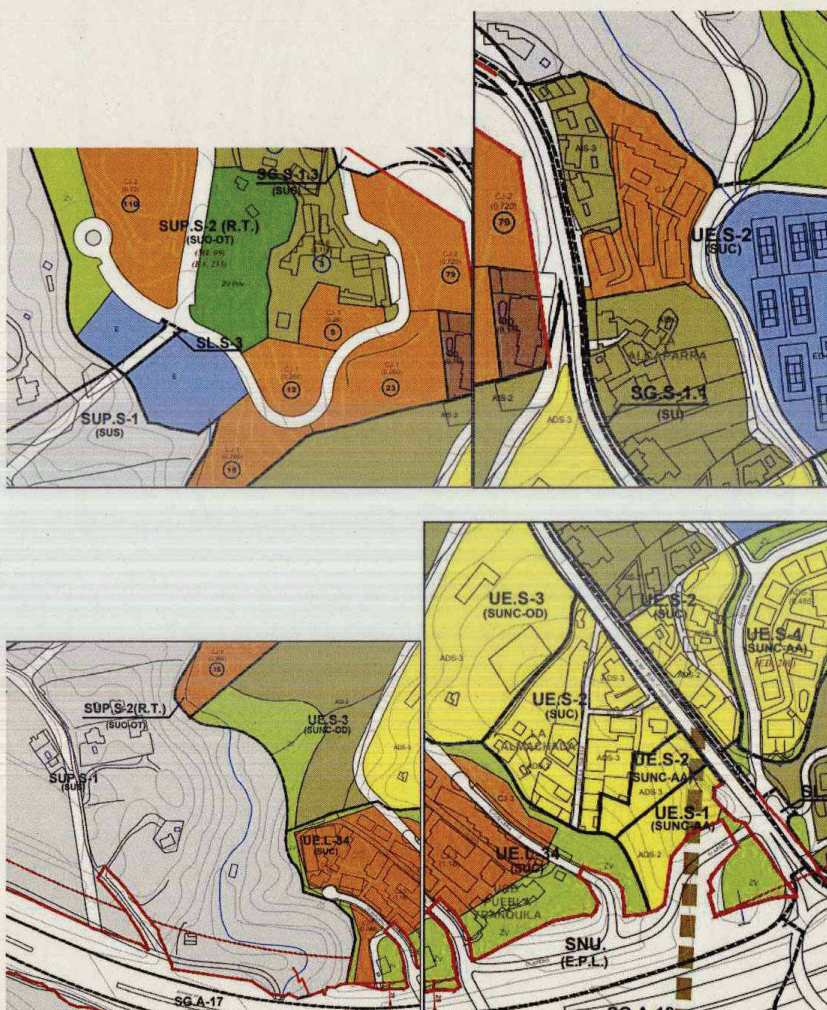
A mayor abundamiento, a continuación mostramos el plano correspondiente a PGOU donde la ubicación de la vía pecuaria no atraviesa la zona que se pretende excluir de la UE. Y si se trata de algún informe municipal, como manifiesta, tampoco es suficiente.



Si la ubicación de la vía pecuaria quedara dentro de los límites establecidos por el PGOU para la UE, lo que habría que hacer es incluir en cualquier caso la superficie, pues no hay dominio público delimitado ni se puede alterar el planeamiento aprobado con el Plan Parcial. No hay justificación aceptable legalmente en lo que se pretende.

CUARTO.- EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN Y GESTIÓN.

A continuación reproducimos los planos que afectan a la UE, con sus diferentes tipologías de ADOSADAS (Amarillo) y AISLADAS (marrón) además de la zona verde que también queda establecida en el PGOU. Además, aparece un vial dibujado por el PGOU que atraviesa el ámbito:



Leyenda:

CLASIFICACIÓN, CATEGORÍA Y TIPO	CALIFICACIÓN DEL SUELO	LEYENDA
SUC SUELO URBANO CONSOLIDADO SUNE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC-AA) Actuación Adscrita (p.e. S.2 LOA) (SUNC-RT) Régimen Transitorio (SUNC-AR) Área de Reforma (SUNC-OP) Con Ordenación Normativa (SUNC-OD) Con Ordenación Diferida SUO SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO-DE) En Ejecución (SUO-OT) Transitorio SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS-SE) Sectorizado (SUS-SD) Retenido por Desarrollo SUN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUN) Suelo No Urbanizable Natural (SUN-EP) Especial Protección por Leyación (SUN-EPF) Especial Protección por Planificación (SUN-HR) Hábitat Rural Disminuido SG - SL SISTEMAS GENERALES O LOCALES (SG-SL) Adscrito al Suelo Urbano (SG-SUS) Adscrito al Suelo Urbanizable Sectorizado (SG-SUNE) Adscrito al Suelo Urbanizable No Sectorizado (SG-SUN) Adscrito al Suelo No Urbanizable	VIVIENDA POPULAR UNIFAMILIAR AISLADA UNIFAMILIAR ADOSADA CIUDAD JARDÍN BLOQUE INDUSTRIAL COMERCIAL HOTELERA EQUIPAMIENTO PRIVADO ESPACIOS LIBRES ESPACIOS LIBRES PRIVADOS EQUIPAMIENTO ESCOLAR EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO SOLAR SISTEMAS TÉCNICOS	REFERENCIAS A EXPEDIENTES: (ME.) MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS (ME-AP) A LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA UGA (PPD) PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (PE.) PLAN ESPECIAL (E.) EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN (E.D.) ESTUDIO DE DETALLE * ORDENACIÓN ESPECIAL EN REG. O PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (N) NÚMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO PROTECCIONES: VARIAS PECUARIAS P.O.99 (SH) ENVIAR VARIAS PECUARIAS DESLINDADA S.P.H. DESLINDADO DOMINIO PÚBLICO RECONOCIDO EN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO L.T.C. + LÍMITE DE EDIFICACIÓN AVISOS O ELEMENTOS PROTEGIDOS (PLANOS SERIE A2) ANEXO CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS DPMAT DESLINDADO PRECISABLE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN ANEXO CUMPLIMIENTO LEY DE CARRETERAS DOMINIO PÚBLICO CARRETERAS LÍMITE DE EDIFICACIÓN LÍNEA EXTERIOR CALZADA EDIFICACIÓN CONSOLIDADA

Estamos ante una UE de Suelo Urbano No Consolidado, si bien dentro de la tipología Ordenación Diferida, que tiene delimitados los parámetros desde el PGOU-99 y Documento de Adaptación Parcial.

En la Adaptación Parcial del PGOU-99 se contiene la UE dentro del apartado “1.2.1.B.- Ámbitos que se adscriben al régimen jurídico definido en el artículo 55.1 y concordantes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.” Y se establece:

“Con carácter general, corresponde este régimen a todas aquellas Unidades de Ejecución delimitadas en el planeamiento general vigente y calificadas como de Tipo 1 que aún no han sido totalmente desarrolladas.

Todas ellas mantienen, en la Adaptación Parcial, íntegramente tanto su delimitación como las determinaciones y parámetros –edificabilidad, densidad, régimen de usos, tipologías, aprovechamientos, etc...– atribuidos por el PGOU-99, con las matizaciones y ajustes que se derivan del nuevo régimen jurídico urbanístico al que, por su nivel de desarrollo, quedan adscritas.”

De momento, sin haber podido esta parte analizar en profundidad lo que pretende la promotora del Plan Parcial al modificar las determinaciones que establece el PGOU y deberían haber sido tomadas en consideración el por instrumento de gestión de la UE. Si bien en la Memoria (pág. 9) del PPO se indica que el art. 36 de la LOUA le permite *“cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento (...) Así mismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante ESTUDIO DE DETALLE”*, lo cierto es que conceptualmente la justificación es confusa, probablemente intencionadamente: lo que se pretende alterar no es un Plan Parcial con otro Plan Parcial respecto de determinaciones que están referidas al Estudio de Detalle; lo que se pretende es alterar las determinaciones de un Plan General y ello no está permitido por el 36 de la LOUA. Por ejemplo, no puede el PPO decidir excluir una superficie del ámbito de la UE y decidir además que sobre esa superficie se ejecute un vial de servicio, sin otorgar a los propietarios de esa superficie su derecho a aprovechamiento.

Esta parte se reserva el derecho a profundizar en el estudio de los coeficientes introducidos y asignados por cada zona, y alegar en todo aquello que no sea reflejo de una justa distribución de obligaciones y derechos.

Dada la INCERTIDUMBRE que me ha generado comprobar que la empresa promotora del Plan Parcial ha redactado dicho documento pasando por alto determinaciones urbanísticas tan obvias y que éstas habían pasado desapercibidas para el Ayuntamiento, es preciso tener en consideración, no solo todas estas cuestiones, sino cuantas se vayan suscitando a posteriori, para lo cual sugiero que por parte de los técnicos municipales se revise todo el documento desde la perspectiva del interés general de todos los propietarios afectados, que no sólo es Metrovacesa SA, hay tres propietarios particulares más y el propio Ayuntamiento de Mijas y se me convoque, junto con el resto de propietarios, para mantener una reunión técnica en la que se llegue a un consenso sobre la correcta gestión de la Unidad de Ejecución.

Y para que conste lo firmo el 13 de octubre de 2021.

**MOLINA
CAMPOS MARIA
DOLORES -**

Firmado digitalmente
por MOLINA CAMPOS
MARIA DOLORES -

Fecha: 2021.10.13
13:33:55 +0200

Visto el Informe emitido por la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, Delegación Territorial en Málaga, de fecha 12 de noviembre de 2021 (código seguro de verificación BndJACK6S285EX7SF6U363DEPAWYMH), con el siguiente tenor literal:



Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico
Delegación Territorial de Málaga

AYUNTAMIENTO DE MIJAS.

Dpto. de Urbanismo. Sección de Planeamiento.

Avda. Virgen de la Peña nº2.

29650. Mijas (Málaga)

Fecha: la de la firma

Ref.: RJ348/2021

Traslado Informe

Con fecha 17 de agosto de 2021 tiene su entrada en el Registro General de esta Delegación Territorial, remitida por el Departamento de Urbanismo – Sección de Planeamiento del Ayuntamiento de Mijas para su informe, la documentación técnica del Plan Parcial de Ordenación del Sector UE-S03 denominado “Cortijo Bajo”, aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local para su remisión con fecha 21 de julio de 2021.

Una vez analizada dicha documentación, los Servicios Técnicos de esta Delegación Territorial, con fecha 28 de octubre de 2021, emiten el siguiente informe:

**INFORME AL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR UE-S03 “CORTIJO BAJO”.
APROBACION INICIAL.**

“1. DATOS GENERALES DEL EXPEDIENTE

EXPTE: **RJ 348/21**

TÍTULO: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL **SECTOR UE-S03 “CORTIJO BAJO”**

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA: **PGOU DE MIJAS** [Texto Refundido del PGOU aprobado por acuerdo plenario de fecha 28 de Noviembre de 2.013 y publicado en el BOP de Málaga de fecha 15 de Mayo de 2.014]

FASE DE TRAMITACIÓN: APROBACIÓN INICIAL

PROMOTOR: METROVACESA, S.A.

SOLICITANTE DEL INFORME: AYUNTAMIENTO DE MIJAS

UBICACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-S-03 “CORTIJO BAJO”

MUNICIPIO: 29650 - MIJAS

2. ANTECEDENTES

Con fecha **15/11/2018** se recibe en el Registro General de esta Delegación Territorial escrito de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, en el que se solicita informe sobre los aspectos relativos al patrimonio histórico del documento de **Evaluación Ambiental Estratégica simpli-**

C/ Mauricio Moro Pareto, 2 – 6ª planta
29006 Málaga

T: 951041400
informacion.dpmalaga.ccu@juntadeandalucia.es



Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº 2021046699 16/11/2021 11:53:49. Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion. C.S.V nº 13523425252124435600

CARMEN CASERO NAVARRO		12/11/2021	PÁGINA 1/4
VERIFICACIÓN	BndJACK6S285EX7SF6U363DEPAWYMH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarfirma/	

A

ficada del Plan Parcial de Ordenación del Sector UE-S-3 "Cortijo Bajo" de Mijas, según lo establecido en el art. 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Con fecha **25/01/2019** se emite Resolución por esta Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga (Exp. RJ 358/18) en la que se indica:

- *Por las consideraciones anteriores, se concluye que el proyecto de urbanización en la UE S-3 "Cortijo Bajo" del PGOU de Mijas, presenta un cierto riesgo para el Patrimonio Arqueológico, especialmente en el sector donde el paisaje de lomas pizarrosas original se encuentra poco alterado. Igualmente, el proyecto afectará a una superficie de cierta amplitud, lo que incrementa el citado riesgo, por ser un espacio de características singulares. Por ello, el proyecto necesita una serie de cautelas arqueológicas.*
- *Por tanto, en su estado de redacción actual se propone que dicho proyecto de urbanización en la UE S-3 "Cortijo Bajo" del PGOU de Mijas, sea informado por esta Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte como desfavorable.*
- *A tal efecto, la autorización por parte de esta Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte para la ejecución del proyecto deberá aportar informe arqueológico negativo firmado por técnico competente, previa realización de la actividad arqueológica que se determina a continuación, dirigida por técnico competente:*
 - *Prospección arqueológica superficial intensiva de toda el área afectada por el proyecto, con determinación de los elementos muebles e inmuebles existentes susceptibles de pertenecer al Patrimonio Arqueológico y/o vinculados con posibles estructuras emergentes y/o soterradas.*
- *Esta medida cautelar deberá ejecutarse antes de cualquier movimiento de tierras. Los resultados de la citada actividad arqueológica determinarán, en su caso, la aplicación de nuevas medidas cautelares para la ejecución del proyecto. En cualquier circunstancia, en el caso de resultados negativos de la señalada prospección arqueológica superficial, todo el espacio afectado por el proyecto quedará sometido a lo dispuesto en el art. 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía sobre el hallazgo casual de restos arqueológicos.*
- *Para llevar a cabo la actividad arqueológica de prospección superficial, señalada como medida cautelar inicial, se solicitará autorización previa a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico siguiendo lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/03, de 17 de junio. BOJA, nº. 134, de 15 de julio de 2003).*

Con fecha **13/08/2020** se recibe en esta Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico **solicitud y proyecto** para su autorización con la Actividad Arqueológica Preventiva consistente en una Prospección Arqueológica Superficial Intensiva (sin recogida de materiales) en el sector SUS S-3 denominado "Cortijo Bajo" situado en el término municipal de Mijas (Málaga).

Con fecha **02/02/2021** se llevo a cabo la actividad arqueológica Actividad Arqueológica Preventiva consistente en una **Prospección Arqueológica Superficial Intensiva** (sin recogida de materiales) en el sector SUS S-3 denominado "Cortijo Bajo" situado en el término municipal de Mijas (Málaga); y con fecha **09/02/2021** se presenta el **Informe con los resultados** de dicha actividad arqueológica.

Con fecha **03/06/2021** se emite **Resolución con los resultados obtenidos** en la actividad arqueológica Actividad Arqueológica Preventiva consistente en una Prospección Arqueológica Superficial Intensiva (sin recogida de materiales) en el sector SUS S-3 denominado "Cortijo Bajo" situado en el término municipal de Mijas (Málaga).

CARMEN CASERO NAVARRO		12/11/2021	PÁGINA 2/4
VERIFICACIÓN	BndJACK6S2B5EX7SF6U363DEPAWYMH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

A

3. EXPEDIENTES RELACIONADOS

- RJ 358/18
- AA 128/20

4. TRAMITACIÓN Y ANÁLISIS

Con fecha **17/08/2021**, se recibe en esta Delegación Territorial escrito remitido por el Ayuntamiento de Mijas, al que se adjunta la documentación presentada por la mercantil METROVACESA, consistente en **“Plan Parcial de Ordenación del Sector UE-S03 denominado Cortijo Bajo”**, señalándose que, con fecha **21/07/21** ha sido aprobado inicialmente el documento por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Mijas, y a los efectos de la emisión del informe sobre el instrumento de planeamiento.

Este Plan Parcial de la Unidad de Ejecución UE-S-3 “Cortijo Bajo”, desarrolla las determinaciones detalladas para estos suelos, en el área de Suelo Urbano no Consolidado, correspondiente al PGOU de Mijas, cuyo Texto Refundido fue aprobado por acuerdo plenario de fecha 28 de Noviembre de 2.013 y publicado en el BOP de Málaga de fecha 15 de Mayo de 2014.

El PGOU asigna a este sector uso Residencial, optando el Plan Parcial por la tipología Unifamiliar Adosada en Conjunto Residencial (R-1, R-2 y VP), para un máximo de 114 viviendas, 48 de las cuales serán viviendas protegidas. El planeamiento de desarrollo contemplará las reservas reglamentarias para áreas libres, equipamiento educativo, sistema de infraestructuras, así como aparcamientos y el viario resultante.

La necesidad del informe con carácter vinculante de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico sobre el instrumento de ordenación urbanística viene recogida en el **artículo 29.4 de la Ley 14/2007**, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), cuando se produce la aprobación inicial del instrumento. En el caso que nos ocupa, como el ámbito de actuación del Plan Parcial, no incide sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zonas de Servidumbre Arqueológica, no es necesario el informe vinculante de esta administración cultural.

Sin embargo, como durante el proceso de la **Evaluación Ambiental Estratégica simplificada**, el Plan Parcial se condicionó a que, con carácter **previo a la aprobación definitiva**, se realizase una actividad arqueológica preventiva (AAP) consistente en una prospección arqueológica superficial intensiva en todo el área afectada por el proyecto, y habiéndose realizado esta con resultados negativos, no detectándose indicio arqueológico alguno, la actuación queda, únicamente, sujeta a la aplicación del artículo 50 de la LPHA.

5. CONCLUSIÓN

Una vez analizada la documentación presentada y la obrante en esta Delegación, en relación al documento aprobado inicialmente y que se encontraba condicionado a que, con carácter previo a la aprobación definitiva, se realizase una prospección arqueológica superficial intensiva en todo el área afectada, se indica que:

- Una vez realizada esta y según se indica en el informe con los resultados de la AAP, estos han sido **NEGATIVOS**, no detectándose indicio arqueológico alguno. El resultado, por tanto, ha sido negativo desde el punto de vista arqueológico, sin registro de yacimientos arqueológicos. Por lo que no se precisa la adopción de medida alguna, quedando, el ámbito de actuación, **sujeto, únicamente, a la aplicación del artículo 50** (régimen de los hallazgos casuales) de la **Ley 14/2007**, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, para el caso de aparición casual de algún resto o material arqueológico durante el proceso de obra en las parcelas.”


CARMEN CASERO NAVARRO		12/11/2021	PÁGINA 3/4
VERIFICACIÓN	8ndJACK65285EX75F6U363DEPAWYM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

A

Lo que se traslada a los efectos oportunos.

El presente informe se emite en virtud de lo dispuesto en el art. 29 de la ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, siendo de aplicación lo previsto en la Resolución de 15 de julio de 2008, apartado primero, 11 (BOJA nº 156 de 6 de agosto) de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se delegan en las personas titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería determinadas competencias en materia de Patrimonio Histórico, en relación con el Decreto 213/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Cultura que en su artículo 7 enumera las competencias que corresponden a la Dirección General de Bienes Culturales y Museos, estableciendo en su Disposición Transitoria Segunda el mantenimiento de la eficacia de las delegaciones de competencias vigentes y con los efectos previstos en el artículo 9.4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

LA DELEGADA TERRITORIAL
Carmen Casero Navarro

CARMEN CASERO NAVARRO		12/11/2021	PÁGINA 4/4
VERIFICACIÓN	BndJACK6S285EX7SF6U363DEPAWYMH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

Visto el Informe emitido por el Ingeniero Técnico Municipal, Unidad Técnica de Topografía de fecha 23 de junio de 2022, con el siguiente tenor literal:

TOPOGRAFIA



ASUNTO: Planeamiento

Nº Expte.: 658 r.e. 2022022900

MOTIVACION DEL INFORME: Plan Parcial de Ordenación de la Unidad de Ejecución S-3 "Cortijo Bajo"

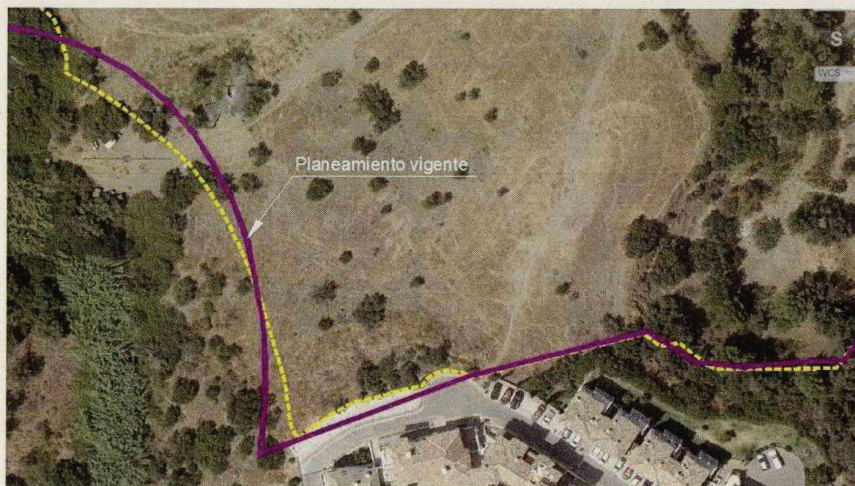
SOLICITANTE: D. Mario Romero González.

El técnico que suscribe informa:

Se presenta por el interesado documentación para continuar con la tramitación del Plan Parcial de Ordenación de la Unidad de Ejecución S-3 "Cortijo Bajo"

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 se informa lo siguiente:

PRIMERO: El límite del Sector presente en la documentación aportada sigue sin ajustarse a la delimitación presente en la documentación gráfica del Planeamiento Vigente.



TOPOGRAFIA



SEGUNDO: Se constata un cambio sustancial del trazado del viario público, por lo que se pasa a realizar un análisis completo del mismo:

Vial-2: sigue sin tener continuidad en el Sector SUP S-2 "El Cortijuelo.

Vial-1: se constata un incremento en la anchura de la sección tipo hasta los 14.50 m.

En la documentación aportada no se justifica la continuidad de este viario dentro de la Unidad de Ejecución L-34 "Cortijo Chico", pudiendo existir desplazamiento transversal respecto del viario contemplado en el Planeamiento vigente.

TERCERO: Las superficies presentes en el Plano de Zonificación son correctas, estando correctamente georreferenciadas según Real Decreto 1071/2007 de 27 de Julio.

TERCERO: La zona en cuestión se encuentra afectada por la Vía Pecuaria Cordel del Cesmo, por la carretera Mijas-Fuengirola al Este y por Arroyo al Oeste. Todas estas afecciones se encuentran contempladas en la documentación aportada, sin perjuicio de los informes sectoriales al respecto

MIJAS 23 de junio de 2022

INGENIERO TÉCNICO MUNICIPAL
Unidad Técnica de Topografía



c=ES, o=AYUNTAMIENTO DE MIJAS,
ou=CERTIFICADO ELECTRONICO DE
EMPLEADO PUBLICO,
serialNumber=IDCES: [REDACTED]
sn=SANTIAGO QUERO,
givenName=JOSE, cn=SANTIAGO
QUERO JOSE - DNI [REDACTED]

Firmado Digitalmente
José Santiago Quero

Visto el Informe Técnico de Infraestructuras de fecha 29 de junio de 2022 (código seguro de verificación 14157771313457461130), con el siguiente tenor literal:

Código Seguro de Verificación: 14157771313457461130. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.



AYUNTAMIENTO DE MIJAS
SECCIÓN INFRAESTRUCTURAS

INFORME TÉCNICO DE INFRAESTRUCTURAS

ASUNTO: PLANEAMIENTO

Nº EXPTE: 658 R.E. 2022022900

MOTIVACIÓN DEL INFORME: Plan Parcial de Ordenación del Sector UE S-03 "Cortijo Bajo"

SOLICITANTE: D. Mario Romero González

LEGISLACIÓN APLICABLE

☒ Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Según lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, como de gestión y ejecución del planeamiento, iniciados previo a la entrada en vigor de la Ley continuarán su tramitación conforme a la legislación vigente en el momento de iniciar la misma. Conforme a lo anterior y a efectos del presente informe, en relación a legislación urbanística, será de aplicación la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

☒ 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.

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 21 de julio de 2021, se aprobó inicialmente el Plan Parcial de Ordenación del Sector UE S-03 "Cortijo Bajo", promovido por la mercantil Metrovacesa, S.A.

Se presenta por el interesado, con RE 2022022900, documentación al objeto de continuar con la tramitación del Plan Parcial de Ordenación del indicado sector.

CONTENIDO DEL INFORME

A continuación, desde el punto de vista competencial de este Servicio de Infraestructuras y Obras, se emite el presente informe técnico en relación a la documentación aportada:

1. ZONIFICACIÓN Y RED VIARIA

☒ Conforme

☐ No conforme. Debiendo subsanar lo siguiente:

2. EVACUACIÓN DE AGUAS FECALES Y PLUVIALES

☒ Conforme

☐ No conforme. Debiendo subsanar lo siguiente:

3. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

☒ Conforme

☐ No conforme. Debiendo subsanar lo siguiente:

4. DOTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

☒ Conforme

☐ No conforme. Debiendo subsanar lo siguiente:

5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

☒ Conforme

☐ No conforme. Debiendo subsanar lo siguiente:

6. RED DE TELECOMUNICACIONES

☒ Conforme

☐ No conforme. Debiendo subsanar lo siguiente:

OBSERVACIONES

A continuación, se adjunta informe emitido por la Unidad Técnica de Topografía con fecha 23 de junio de 2022:

Código Seguro d Verificación: 14157771313457461130. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

TOPOGRAFIA



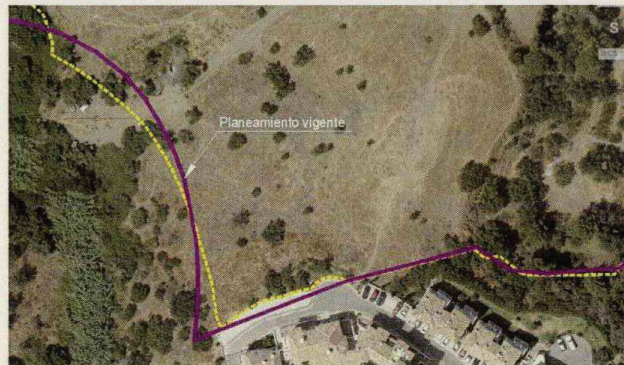
ASUNTO: Planeamiento
Nº Expte.: 658 r.e. 2022022900
MOTIVACION DEL INFORME: Plan Parcial de Ordenación de la
Unidad de Ejecución S-3 "Cortijo Bajo"
SOLICITANTE: D. Mario Romero González.

El técnico que suscribe informa:

Se presenta por el interesado documentación para continuar con la tramitación del Plan Parcial de Ordenación de la Unidad de Ejecución S-3 "Cortijo Bajo"

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 se informa lo siguiente:

PRIMERO: El límite del Sector presente en la documentación aportada sigue sin ajustarse a la delimitación presente en la documentación gráfica del Planeamiento Vigente.



Código Seguro d Verificación: 14157771313457461130. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

TOPOGRAFIA



SEGUNDO: Se constata un cambio sustancial del trazado del viario público, por lo que se pasa a realizar un análisis completo del mismo:

Vial-2: sigue sin tener continuidad en el Sector SUP S-2 "El Cortijuelo.

Vial-1: se constata un incremento en la anchura de la sección tipo hasta los 14.50 m.

En la documentación aportada no se justifica la continuidad de este viario dentro de la Unidad de Ejecución L-34 "Cortijo Chico", pudiendo existir desplazamiento transversal respecto del viario contemplado en el Planeamiento vigente.

TERCERO: Las superficies presentes en el Plano de Zonificación son correctas, estando correctamente georreferenciadas según Real Decreto 1071/2007 de 27 de Julio.

TERCERO: La zona en cuestión se encuentra afectada por la Vía Pecuaria Cordel del Cesmo, por la carretera Mijas-Fuengirola al Este y por Arroyo al Oeste. Todas estas afecciones se encuentran contempladas en la documentación aportada, sin perjuicio de los informes sectoriales al respecto

MIJAS 23 de junio de 2022

INGENIERO TÉCNICO MUNICIPAL
Unidad Técnica de Topografía

c=ES, o=AYUNTAMIENTO DE MIJAS,
ou=CERTIFICADO ELECTRONICO DE
EMPLEADO PUBLICO,
serie=Number=IDCE,
serial=SANTAGO QUERO,
givenName=JOSE, sn=SANTAGO,
quero=JOSE

Firmado Digitalmente
José Santiago Quero

En relación a lo indicado en el apartado SEGUNDO, el vial 2 es de ejecución obligatoria por el sector objeto del presente informe, por motivos de seguridad viaria, regulación de tráfico e interconexión de viales secundarios en urbanizaciones, siendo necesaria la adecuación de la ordenación

pormenorizada del sector situado más al norte, con objeto de favorecer a su continuidad.

En relación al vial 1, la anchura de la sección tipo es conforme a los requerimientos de este Servicio.

INFORMES SECTORIALES DE OTRAS A.A.P.P E INFORMES DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

Según lo establecido en el artículo 32.1.2ª) de la LOUA, se deberán requerir los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos. Todo ello, antes de la aprobación definitiva del presente planeamiento de desarrollo. Por tanto, en relación con lo anterior, se informa lo siguiente:

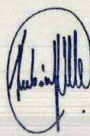
- Debe emitirse informe en sentido favorable por el **Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio** de la Junta de Andalucía.
- En referencia a los informes preceptivos por la **Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible** de la Junta de Andalucía, se indica que el PPO no cuenta con informe en sentido favorable en materia de aguas sobre la disponibilidad de recursos hídricos y afección a cauces públicos.
- Asimismo, no cuenta con informe previsto en el art. 34 de la *Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones*.
- El presente instrumento de planeamiento debe contar con certificado de **Recogida de Residuos Sólidos Urbanos** al sector de referencia emitido por la empresa concesionaria.
- En la documentación aportada obran los informes emitidos por la empresa pública **ACOSOL, S.A.** relativo a los puntos de conexión de las redes de aguas fecales y abastecimiento de agua potable. El sentido del informe emitido por el Servicio de Abastecimiento es desfavorable, no obstante se comprueba que los requerimientos indicados en el precitado informe quedan subsanados con la nueva documentación aportada, no siendo necesario la emisión de un nuevo informe.
- La documentación obrante cuenta con carta de condiciones o informe emitido por la **compañía distribuidora de energía eléctrica** en referencia a los puntos de conexión de las redes y dotación eléctrica.

Código Seguro de Verificación: 14157771313457461130. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

CONCLUSIÓN DEL INFORME

De conformidad con lo anterior y en relación a la documentación obrante en el expediente, se emite informe **FAVORABLE**, sin perjuicio de lo que establezcan los informes sectoriales e informes de las compañías suministradoras de servicios urbanísticos básicos.

En Mijas, a la fecha de la firma electrónica.



Firmado
electrónicamente
por RUBEN
FLORES BENITEZ
AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
29/06/2022 8:30:21

Jefe de Servicio de Infraestructuras y Obra



FERNANDO
JIMENEZ
ROJAS
29/06/2022
14:00:27

Fernando Jimenez Rojas

Código Seguro d Verificación: 14157771313457461130. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Visto el escrito de Alegaciones presentado por Trinidad Moreno Jaime de fecha 11 de julio de 2022 (código seguro de verificación 14154670510173336742), con el siguiente tenor literal:

INFORME TÉCNICO DE RESPUESTA

A LA ALEGACIÓN PRESENTADA POR DÑA. TRINIDAD MORENO JAIME

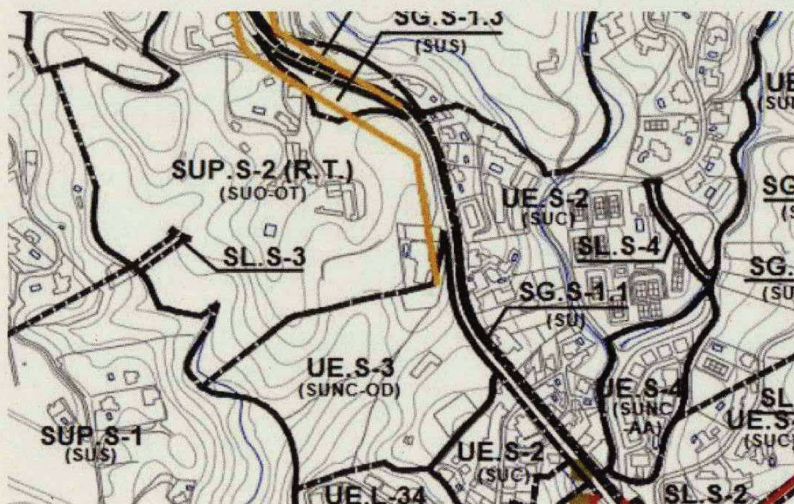
A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL UE-S-03 "CORTIJO BAJO"

La unidad de ejecución UE.S-3 limita al este con la Vía Pecuaría denominada "Cordel del Cesmo", que discurre por la traza de la carretera A-387 Fuengirola-Mijas.

La clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Mijas se aprueba según Orden de 30 de marzo de 1963 (BOE 10 de abril de 1963), y recoge la vía denominada "Cordel del Cesmo" (2907002).

El deslinde de esta vía pecuaria fue aprobado mediante Resolución de fecha 14 de Enero de 2.008, a excepción del tramo que discurre por suelo urbano, el cual quedó anulado con fecha 25 de junio de 2.014 por Sentencia Nº 1349/2014 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

El PGOU de Mijas recoge en su plano de Protecciones y Afecciones el citado deslinde de la vía pecuaria con un ancho de 37,50 m.



DESLINDE DE VIAS PECUARIAS.....



El tramo de la vía pecuaria que discurre por el frente del Sector al ser suelo urbano no se encuentra deslindado, si bien durante la redacción del Plan Parcial, el equipo redactor estuvo reunido con los técnicos del Departamento de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente, que indicaron que, aunque en ese tramo la vía pecuaria no estaba deslindada, si existe un expediente de clasificación que determina su existencia, denominación y anchura.

Que asimismo sería de aplicación el art. 39 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, que establece en su apartado 1:

1. Las vías pecuarias, por las características intrínsecas que les reconoce la Ley de Vías Pecuarias y el presente Reglamento, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección.

Por tanto, para reconocer la consideración de suelo no urbanizable de especial protección a los terrenos ocupados por la vía pecuaria, en la delimitación del ámbito del Plan Parcial se excluyen del Sector estos terrenos, dando continuidad en su traza al tramo ya deslindando, con un ancho igual de 37,50 m.

Posteriormente, y dentro del trámite de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Parcial, cuyo Informe Ambiental fue emitido con fecha 11 de Mayo de 2.020, se recibe informe del Servicio de Espacios Naturales Protegidos: Vías Pecuarias, de fecha 11 de Diciembre de 2.018 que indica lo siguiente:

"El Sector UE-S-3 ha sido modificado dejando fuera de éste, el dominio público de la vía pecuaria "Cordel Del Cesmo" (29070002), que es estimado ya que no se encuentra deslindado. Por otro lado, según la estimación realizada por este Departamento de Vías Pecuarias, una superficie estimada de 200 m2 estaría dentro de este dominio público, habiéndose tenido en cuenta la continuidad de este tramo de vía pecuaria por el tramo que fue deslindado según Resolución de 14 de Enero de 2008..."

Tras recibir el citado informe solicitamos al Departamento de Vías Pecuaria, un plano con la delimitación gráfica de la estimación de trazado de la Vía Pecuaria "Cordel del Cesmo" para poder ajustar los 200 m2 indicados en el informe.

Se recibe el siguiente plano.



Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Entrada Nº 2022034775 11/07/2022 11:56:47. Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>. C.S.V nº 1415467051017336742

Dicho plano pone de manifiesto, que con la estimación de trazado realizada por la Consejería para "Cordel del Cesmo", existe una superficie de unos 200 m2 que se encuentran dentro del Sector. Por tal motivo, en el documento del Plan Parcial que se redacta para aprobación inicial, se ajusta la delimitación del Sector en esta zona, dejando totalmente fuera del ámbito la estimación de trazado de la vía pecuaria que indica la Consejería para dar cumplimiento de esta forma a su informe.

En cualquier caso, tras la aprobación inicial del Plan Parcial, el Ayuntamiento ha solicitado de nuevo informe preceptivo de la Delegación Territorial en materia de Vías Pecuarias que deberá pronunciarse en el sentido de la correcta delimitación del Sector, excluyendo del mismo la vía pecuaria "Cordel del Cesmo".

CONCLUSIÓN:

La delimitación del Sector UE-S-3 "Cortijo Bajo" en la zona que limita con la vía pecuaria clasificada como "Cordel del Cesmo" responde a la necesidad de que los terrenos ocupados por la vía pecuaria, según la estimación de trazado realizada por el Departamento de Vías Pecuarias, queden excluidos del ámbito de actuación, para que puedan tener la consideración de suelo no urbanizable de especial protección, tal y como establece el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

Visto el Informe emitido por el Jefe de la Sección de Planeamiento de fecha 12 de julio de 2022 (código seguro de verificación 14157770222043627313), con el siguiente tenor literal:



URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

ASUNTO: 658

EXPTE: Reg. Entr. Nº 2021040630 de fecha 13/10/2021 y 2021042792 de fecha 27/10/2021

MOTIVACION DEL INFORME: Alegación a la aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación del sector UE.S-03 "Cortijo Bajo" del PGOU de Mijas.

SOLICITANTE: Dña. Maria Dolores Molina Campos e/r Trinidad Moreno Jaime

Mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 10/08/2021 fue aprobado inicialmente el Plan Parcial de Ordenación del sector UE.S-3 "Cortijo Bajo" (BOP BOP nº 176 de 15/09/2021), procediéndose a su exposición pública conforme a lo establecido en la regla 2ª del art. 32.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Durante el trámite de información pública, según consta en la certificación de Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, de fecha 4/01/2022, se ha producido una alegación al expediente por parte de Dña. Maria Dolores Molina Campos, actuando en representación de Trinidad Moreno Jaime, presentada con fecha 13/10/2021 y registro de entrada nº 2021040630, y con fecha 27/10/2021 y registros nº 2021042792 y 2021042798.

Alegación cuyo contenido, de forma resumida, se refiere a manifestar su disconformidad con la delimitación del Sector, sin respetar los límites de ordenación del ámbito establecidos por el PGOU, contraviniendo así las determinaciones de este y que, como consecuencia, deja fuera del mismo una superficie de lo que identifica como su propiedad, sin que la misma pueda ser excluida, y afirmando que la totalidad de su finca esta dentro del ámbito del Sector. Manifestando que no existe justificación para excluir dicha superficie con motivo de la vía pecuaria y dominio público de carreteras, dado que dichas afecciones sectoriales no quedan recogidas en los planos de ordenación del PGOU, ni quedar excluidas conforme al plano de alineaciones del PGOU; sin que, por otro lado, en el caso de que existiesen dichos dominios públicos, el Plan Parcial sea instrumento competente para realizar dichos ajustes.

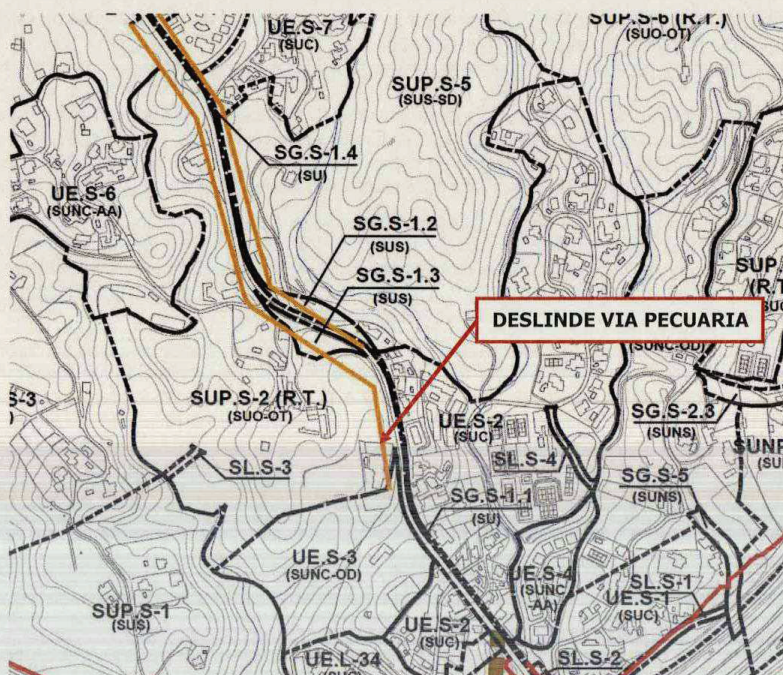
Trasladadas las Alegaciones al promotor de la actuación a fin de que manifieste las consideraciones oportunas en relación al contenido de la misma y en lo que a su derecho convenga, con fecha 11/07/2022 y registro de entrada nº 2022034775 aporta Informe técnico de respuesta a las Alegaciones a la aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación del UE.S-03 "Cortijo Bajo".

No obstante lo anterior, en relación con ello procede emitir informe y propuesta de resolución sobre los aspectos técnicos de la Alegación, la cual someto a opinión mejor fundada.

INFORME:

En primer lugar, a pesar de lo manifestado por el alegante, cabe exponer que el ámbito del sector UE.S-3 delimitado se encuentra afectado por la Vía Pecuaria "Cordel del Cesmo", con la cual limita a lo largo de su extremo este, discuriendo su trazado en continuidad con la carretera A-387 Fuengirol-Mijas. Vía pecuaria clasificada según Orden de 30/03/1963 (BOE 10 de abril de 1963) y deslindada mediante Resolución de fecha 14/01/2008, con un ancho de 37,50 m., si bien el tramo que discurre por suelo urbano quedó anulado por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía 1439/2014. No obstante, el referido expediente de clasificación determina de forma indubitada su existencia y anchura.

Afecciones, que contrariamente a lo referido por el alegante si quedan recogidas en el Plano de Protecciones y Afecciones del PGOU, donde se recoge el citado deslinde.



Protecciones y afecciones. Texto Refundido 2013.

Todo ello, tal y como queda ratificado por el mismo Departamento de Vías Pecuarias del Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en el informe emitido con fecha 7/12/2018 con ocasión del trámite de la Evaluación Ambiental Estratégica.

En este orden, no es controvertido que por el límite este del sector discurre la Vía Pecuaria "Cordel del Cesmo", si bien, como se ha referido, la misma en su trazado por el suelo urbano no se encuentra deslindada. No obstante, al efecto de la mejor y más adecuada identificación del dominio público trazado, conforme a las determinaciones trasladadas por el precitado Departamento de Vías Pecuarias, se estima su trazado habiéndose tenido en cuenta la continuidad de este tramo de vía pecuaria con el tramo deslindado en virtud de la precitada resolución.

De forma que a la superficie estimada de dicho dominio público pecuario se sería de aplicación la normativa de aplicación en la materia. El Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio, dispone en su art. 39.1:

«1. Las vías pecuarias, por las características intrínsecas que les reconoce la Ley de Vías Pecuarias y el presente Reglamento, **podrán clasificarse por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección** o integrarse en el sistema general de espacios libres del municipio con la clasificación que corresponda, **manteniéndose la titularidad de las mismas por**

parte de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En este último caso, la superficie ocupada por la vía pecuaria no computará a efectos del cálculo del estándar de espacios libres previsto en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En todo caso, el instrumento de planeamiento urbanístico deberá contener para estos suelos una regulación de usos específica acorde con la condición de vía pecuaria de los mismos.

...»

Las determinaciones de la legislación de vías pecuarias -como disposición de rango superior- se entenderán sin perjuicio del régimen establecido por el planeamiento urbanístico general. Se trata pues de normas con limitaciones vinculantes. De esta manera se debe entender, por ministerio de ley, que la propia legislación sectorial ha adscrito ese suelo al dominio público y por ende, de conformidad al artículo 46 de la LOUA, establece -por definición legal- su carácter de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Se entiende así, sin perjuicio de la obligación del PGOU de Mijas de adaptarse a la legislación de Vías Pecuarias, que las limitaciones de esta son vinculantes en cuanto a sus fines y prevalecerán, desde su entrada en vigor, sobre el planeamiento urbanístico general. Por lo que, como no puede ser de otra manera, dicha franja de dominio público de vías pecuarias, por su propia definición de titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, no se corresponde con suelo urbanizable con contenido lucrativo, aclarando que no se está despojando a la propiedad de su aprovechamiento lucrativo privado. A pesar de lo anteriormente expuesto, el alegante se abstrae de la normativa y legislación de aplicación en la materia por continua y reiterada referencia a la superficie de su propiedad que, por lo mismo, debe quedar incluida dentro del ámbito del sector de conformidad a la delimitación contenida en la documentación gráfica del PGOU, lo que implicaría la indebida inclusión de un suelo ya incorporado al dominio público de otra Administración a favor de un tercero privado. Cuestión esta que igualmente invalidaría el contenido del instrumento urbanístico de ordenación.

Tal es así, que incluso en el precitado informe del Departamento de Vías Pecuarias, con motivo del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Parcial, se hace referencia a que sigue existiendo una porción de suelo de la vía pecuaria incluida dentro del sector delimitado con ocasión del Plan Parcial o, lo que es lo mismo, una porción de superficie de dicho sector delimitado dentro del referido dominio público. Superficies que, conforme a la delimitación gráfica de la estimación del trazado de la Vía Pecuaria facilitada por dicho Departamento, vendrían a corresponderse -de forma parcial- con las identificadas por el alegante.

Código Seguro d Verificación: 14157770222043627313. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.





URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

Por todo lo cual, y aún cuando –como correctamente manifiesta el alegante- el Plan Parcial debe respetar el trazado y características establecidas por el PGOU vigente para el sector de referencia, por tratarse de una determinación estructural establecida por el mismo, sin venir obligado –en principio- a ajustarse a más determinaciones que las fijadas en él, las superficies correspondientes al Dominio Público de Vías Pecuarias, dada su consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, deben descontarse de la superficie del sector, de conformidad al art. 46 de la LOUA, y quedar totalmente fuera del ámbito del sector de suelo urbano.

En otro orden de cosas, y sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, en relación a las superficies propiedad definitivas de las parcelas incluidas en un sector de planeamiento, cabe exponer que la discusión sobre las mismas deberán resolverse con ocasión del instrumento de gestión urbanística, con la definición concreta de las fincas aportadas al ámbito reparcelatorio. En este sentido, el instrumento de ordenación detallada, Plan Parcial de Ordenación, tiene por único objeto la identificación de la estructura de la propiedad del suelo dentro del área de planeamiento. No obstante lo anterior, independientemente de los títulos registrales o catastrales, en todo caso prevalecerá la realidad física, por lo que el documento del Plan Parcial deberá remitirse a la medición deducida de los límites conforme a la planimetría real.

PROPUESTA:

Por las razones expresadas en el informe anterior se propone, salvo opinión mejor fundada, desestimar la alegación presentada por Dña. Trinidad Moreno Jaime.

El jefe de la Sección de Planeamiento



Eduardo
Sacconi Parras
12/07/2022
14:41:26

(documento firmado electrónicamente)

Código Seguro de Verificación: 14157770222043627313. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Visto el Informe emitido por el Ingeniero Técnico Municipal, Unidad Técnica de Topografía de fecha 25 de enero de 2023, (código seguro de verificación 14614147617543710007), con el siguiente tenor literal:

TOPOGRAFIA



ASUNTO: Planeamiento

Nº Expte.: 658 r.e. 2022056266

MOTIVACION DEL INFORME: Plan Parcial de Ordenación de la Unidad de Ejecución S-3 “Cortijo Bajo”

SOLICITANTE: D. Mario Romero González.

El técnico que suscribe informa:

Se presenta por el interesado nueva documentación para continuar con la tramitación del Plan Parcial de Ordenación de la Unidad de Ejecución S-3 “Cortijo Bajo”

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 se informa lo siguiente:

La única diferencia geométrica que se plante a en la documentación aportada es el cambio del trazado del Vial-1 en su zona sur y de conexión con la Unidad de Ejecución L-34 “Cortijo Chico”, por lo que se siguen manteniendo la mayoría de la incidencias detectadas en el informe anterior:

PRIMERO: El límite del Sector presente en la documentación aportada sigue sin ajustarse a la delimitación presente en la documentación gráfica del Planeamiento Vigente.



TOPOGRAFIA



SEGUNDO: En relación al viario:

Vial-2: sigue sin tener continuidad en el Sector SUP S-2 “El Cortijuelo.

Vial-1: se mantiene la anchura de la sección tipo hasta los 14.50 m.

No se justifica la continuidad de este viario dentro de la Unidad de Ejecución L-34 “Cortijo Chico”. La continuidad del viario afectará a las parcelas privadas de referencia catastral 3983107UF5438S y 3983100UF5438S.

TERCERO: Al cambiar el trazado del Vial-1 se verifican nuevamente las superficies presentes en el Plano de Zonificación siendo correctas y su geometría estando correctamente georreferenciadas según Real Decreto 1071/2007 de 27 de Julio.

TERCERO: La zona en cuestión se encuentra afectada por la Vía Pecuaría Cordel del Cesmo, por la carretera Mijas-Fuengirola al Este y por Arroyo al Oeste. Todas estas afecciones se encuentran contempladas en la documentación aportada, sin perjuicio de los informes sectoriales al respecto

MIJAS 25 de enero de 2023



Firmado
electrónicamente
por: JOSE SANTIAGO
QUERO AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
25/01/2023
12:13:18

Código Seguro de Verificación: 14614147617543710007. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Visto el Informe emitido por el Ingeniero Técnico Municipal, Unidad Técnica de Topografía de fecha 08 de marzo de 2023, (código seguro de verificación 1461414750017554276), con el siguiente tenor literal:

TOPOGRAFIA



ASUNTO: Planeamiento

Nº Expte.: 658 r.e. 2023005481

MOTIVACION DEL INFORME: Plan Parcial de Ordenación de la Unidad de Ejecución S-3 "Cortijo Bajo"

SOLICITANTE: D. Mario Romero González.

El técnico que suscribe informa:

Se presenta por el interesado nueva documentación para continuar con la tramitación del Plan Parcial de Ordenación de la Unidad de Ejecución S-3 "Cortijo Bajo"

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 se informa lo siguiente:

La única diferencia geométrica que se presenta en la documentación aportada es la justificación de la continuidad del Vial-1 a través de las parcelas de referencia catastral 3983107UF5438S y 3983100UF5438S, manteniendo el resto de las incidencias detectadas en el informe anterior:

PRIMERO: El límite del Sector presente en la documentación aportada sigue sin ajustarse a la delimitación presente en la documentación gráfica del Planeamiento Vigente.



TOPOGRAFIA



SEGUNDO: En relación al viario:

Vial-2: No tiene continuidad en el Sector SUP S-2 "El Cortijuelo.

TERCERO: las superficies presentes en el Plano de Zonificación son correctas y su geometría está correctamente georreferenciada según Real Decreto 1071/2007 de 27 de Julio.

TERCERO: La zona en cuestión se encuentra afectada por la Vía Pecuaria Cordel del Cesmo, por la carretera Mijas-Fuengirola al Este y por Arroyo al Oeste. Todas estas afecciones se encuentran contempladas en la documentación aportada, sin perjuicio de los informes sectoriales al respecto

MIJAS 8 de marzo de 2023



Firmado
electrónicamente
por: JOSE SANTIAGO
QUERO AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
08/03/2023
10:23:34



Visto el Informe emitido por la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, Delegación Territorial en Málaga, de fecha 03 de mayo de 2023 (código seguro de verificación Pk2jmXKPJYHMFJKRQ8SG3HQWT2RS3), con el siguiente tenor literal:



CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y
ECONOMÍA AZUL
Delegación Territorial en Málaga

INFORME DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR UE-S-3, "CORTIJO BAJO" DEL PGOU DE MIJAS.

(Expte. EA/MA/26/18)

1. ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 12 de junio de 2018 se recibe en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Mijas mediante el que solicita la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Parcial de Ordenación del Sector UE-S-3 "Cortijo Bajo" del PGOU de Mijas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. A la solicitud se adjunta documento ambiental estratégico fechado en mayo de 2018, el cual tiene que cubrir los aspectos que se señalan en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007.

SEGUNDO.- Tras formularse un requerimiento para que se aportase un documento ambiental estratégico que atendiese al contenido indicado en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007 de gestión integrada de la calidad ambiental, con fecha 5 de noviembre de 2018 se acuerda la admisión a trámite del procedimiento ambiental estratégico simplificado, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 40.3 c) de la ley 7/2007, según la redacción vigente de la misma en dicha fecha.

TERCERO.- Con fecha 11 de mayo de 2020 esta Delegación Territorial emite el correspondiente informe ambiental estratégico, donde se determina que el Plan Parcial de Ordenación del sector UE-S-3, "Cortijo Bajo", del municipio de Mijas no presentará efectos significativos sobre el medio ambiente siempre que se dé cumplimiento a las medidas de prevención, corrección y control y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental del plan propuestas en el documento ambiental estratégico, así como en el condicionado que en el informe ambiental estratégico se incorpora conforme a lo expuesto en su apartado 4 "valoración ambiental del plan propuesto".

CUARTO.- Con fecha 17 de agosto de 2021 se recibe en el registro telemático de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga escrito y documentación anexa, procedentes del Ayuntamiento de Mijas donde se solicita se verifique el cumplimiento del contenido del informe ambiental estratégico de 11 de mayo de 2020.

2. CONSIDERACIONES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL CONDICIONADO ESTABLECIDO EN EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE 11.05.2020

a) En relación con el Estudio de Impacto e Integración Paisajística

En virtud de lo señalado en el Informe Ambiental Estratégico emitido por la entonces Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, se considera necesario incluir en el Plan Parcial un Estudio de Impacto e Integración Paisajística, para favorecer la integración paisajística del nuevo espacio residencial previsto por el PGOU en la zona. Este estudio de integración paisajística se basa en el análisis de la adecuación de las actividades al territorio receptor y a su vez se fundamenta en el estudio de

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA ESTER ELIANA BLANCO FLORES	03/05/2023	PÁGINA 1/3
VERIFICACIÓN	Pk2jmXKPJYHMFJKRQ8SG3HQWT2RS3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y
ECONOMÍA AZUL
Delegación Territorial en Málaga

paisaje, que consiste en la descripción de las Unidades de Paisaje del territorio y los Recursos Paisajísticos que las singularizan. Se establece que:

- Se integrará la vegetación y arbolado preexistente y en caso de desaparición se establecerán medidas compensatorias que permitan conservar la textura y cantidad de masa forestal de los terrenos.
- Se conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de incendios.
- Se utilizarán especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y, en general, que requieran un bajo mantenimiento.
- Se fomentará el desarrollo de actuaciones que alteren, mínimamente, el perfil topográfico del territorio, evitándose la construcción sobre zonas sobresalientes o, en su defecto, deprimidas que actúan como hitos territoriales, creando barreras visuales que corrompen la riqueza paisajística y preservar la singularidad del BIC de la Villa de Mijas.

b) En relación con el inventario del arbolado y traslocación de especies

El presente plan asume las siguientes medidas ambientales tanto para la fase constructiva como de funcionamiento relativas a flora y fauna:

- Respecto a la fase inicial de acondicionamiento, se eliminará las plantas exóticas invasoras que se detecten.
- Bajo premisas biométricas y fitosanitarias se valorará el trasplante de individuos de arbolado, o se compensará e integrará en su caso, sobre las superficies de zonas verdes entorno al arroyo Pílonos (ZV3), conformando un corredor ecológico a lo largo de la ribera.
- En la utilización de plantas de matorral, se usarán especies autóctonas en todo caso, con priorización de especies con bajo requerimiento hídrico (romeros, tomillos, lavandas,...).
- En la plantación de especies de arbolado deben ser representativas del hábitat 6310 "Dehesas de Quercus spp", como pueden ser las coscojas, las encinas o los alcornoques.
- Se inventariarán por censo de las posibles poblaciones existentes de las especies objeto a traslocación (fauna de escasa movilidad y/o nidos).
- Se redactará un plan de manejo, en el que incluya calendarización previa de acondicionado y seguimiento de precaución durante la fase de ejecución, métodos de captura, puntos de suelta y en su caso la tramitación de autorizaciones de actividades prohibidas con carácter general. (art. 7 de la Ley 8/2003, de 28 de octubre).

c) En relación con las vías pecuarias

Con fecha 10 de noviembre de 2021 se emite informe del Servicio de Espacios Naturales Protegidos en el que se informa favorablemente el Plan Parcial de Ordenación del sector UES-3, en el término municipal de Mijas.

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA ESTER ELIANA BLANCO FLORES	03/05/2023	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	Pk2jmXKPJYHMMWFJKRQ8SG3HQWT2RS3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y
ECONOMÍA AZUL

Delegación Territorial en Málaga

3. CONCLUSIONES

Del análisis de la documentación presentada por el Ayuntamiento de Mijas con fecha 17 de agosto de 2021 se concluye que los estudios de integración paisajística y de flora y vegetación se han aportado y han atendido correctamente a las cuestiones indicadas por el Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad en su informe del 10 de diciembre de 2018; así como en el apartado 3.3 del Informe Ambiental Estratégico de 11 de mayo de 2020 de esta Delegación Territorial, por lo que el instrumento de ordenación urbanística ha incorporado las principales condiciones establecidas en dicho Informe. En consecuencia, se informa favorablemente, para su aprobación definitiva, el instrumento de ordenación correspondiente al Plan Parcial de ordenación del sector UE-S-3, "CORTIJO BAJO" del PGOU de Mijas.

LA ASESORA TÉCNICA
Ester E. Blanco Flores

EL JEFE DE SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
José Carlos Norman Barea

FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA ESTER ELIANA BLANCO FLORES	03/05/2023	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	Pk2jmXKPJYHMFJKRQ8SG3HQVT2RS3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Visto el Informe emitido por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, Delegación Territorial en Málaga, de fecha 09 de junio de 2023 (código seguro de verificación Pk2jmFZG8QR7MS3M2FMR3FMAVRPHDD), con el siguiente tenor literal:



MRVS/FAG/jlcm

Consejería de Fomento, Articulación del
Territorio y Vivienda
Delegación Territorial de Málaga

**INFORME QUE EMITE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO,
ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA DE MÁLAGA EN RELACIÓN CON EL
EXPEDIENTE: "MI-202.- PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR UE-S-03
"CORTIJO BAJO" DEL PGOU DE MIJAS".**

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 12/05/2023 tiene entrada en esta Delegación Territorial el expediente de referencia a fin de que se emita informe preceptivo previsto en de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previo a la aprobación definitiva del mismo.

SEGUNDO.- Tras la correspondiente tramitación administrativa del expediente, con fecha 08/06/2023 se emite informe Jurídico/Técnico por el Servicio de Urbanismo, en el que literalmente se hace constar:

A. INTRODUCCIÓN:

A.1. OBJETO DEL INFORME Y ANTECEDENTES.

- OBJETO:

Emisión de la propuesta previa al informe previsto en el artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, según lo establecido en el artículo 13.3.e) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con la aprobación del Plan Parcial de Ordenación del Sector UE-S-03 "Cortijo Bajo" del PGOU de Mijas.

- ANTECEDENTES:

PRIMERO.- En fecha 12 de mayo de 2023 tuvo entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Mijas acompañado de la documentación técnica y administrativa referida al Plan Parcial de Ordenación del Sector UE-S-03 "Cortijo Bajo" del PGOU de Mijas, solicitando la emisión del informe previo preceptivo previsto en el artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

En fecha 17 de mayo de 2023 se da traslado al Ayuntamiento de oficio mediante el que se le comunica la consideración de expediente completo en fecha 12 de mayo de 2023, a efectos del cómputo del plazo mensual para la evacuación del informe previsto en el artículo 31.2.C) de la LOUA.

TERCERO.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL:

a) Aprobación inicial: Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21 de julio de 2021.

A.2. COMPETENCIA, NORMATIVA DE APLICACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), que entró en vigor el 23 de diciembre de 2021, establece en el apartado 1 de su Disposición transitoria tercera que "los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme



FIRMADO POR	CARMEN CASERO NAVARRO	09/06/2023	PÁGINA 1/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmFZG8QR7MS3M2FMR3FMAVRPHDD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

A

a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento", añadiendo en su segundo apartado que, "no obstante, dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de esta ley siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido".

Dado que el presente expediente se ha iniciado antes de la entrada en vigor de la LISTA, habiéndose aprobado inicialmente en fecha 21 de julio de 2021, y no constando acuerdo del Ayuntamiento en el sentido de adaptar su tramitación conforme a la nueva Ley procede su continuación de acuerdo a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de su inicio. Asimismo, de acuerdo con la Disposición transitoria segunda de la LISTA, "todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley".

- COMPETENCIA:

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.1.B) b) y artículo 36.2.c) 1ª de la LOUA, en relación con el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la competencia para la aprobación definitiva del Plan Parcial corresponde al pleno del Ayuntamiento.

SEGUNDO.- De acuerdo con el artículo 31.2.C) de la LOUA, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, la evacuación de informe preceptivo en innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes Parciales de Ordenación, Especiales y Catálogos, cuando la aprobación definitiva sea de competencia municipal. Este informe se emitirá en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo. Dado que el expediente se consideró completo tras la recepción de documentación en fecha 12 de mayo de 2023 el plazo para la emisión del informe vence el 12 de junio de 2023.

La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda es la competente en materia de Urbanismo, de acuerdo con el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, modificado por el Decreto del Presidente 6/2019, de 11 de febrero y de conformidad con el artículo 10 del Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías.

Corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por atribución del artículo 13.3.e) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, informar los instrumentos de planeamiento urbanístico, y sus innovaciones cuando la aprobación definitiva sea de competencia municipal conforme a lo establecido en los artículos 31.2.C) y 32.1.2ª y 3ª de la LOUA.

En este sentido, el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en su disposición transitoria tercera "Órganos con competencias en ordenación del territorio y urbanismo", establece que las competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente decreto y en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

- NORMATIVA DE APLICACIÓN:

Normativa urbanística general:

- 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. (TRLRUR)
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (LISTA)
- Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. (LOUA) (Disposición Transitoria Tercera de la LISTA).

Normativa urbanística municipal:

- Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Mijas (PGOU), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de Málaga el 16 de diciembre de 1999. Acuerdo

FIRMADO POR	CARMEN CASERO NAVARRO	09/06/2023	PÁGINA 2/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmfZG8QR7MS3M2FMR3FMAVRPHOD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

A

publicado en el BOP de Málaga nº 20 de fecha 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).

- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Mijas, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento con fecha de 26 de marzo de 2010. Normativa publicada en BOP de Málaga nº18, de fecha 27 de enero de 2011.

- Texto Refundido del PGOU de Mijas, aprobado mediante acuerdo plenario de fecha 28 de noviembre de 2013. Publicación de la Normativa Urbanística en el BOP de Málaga nº 91 el 15 de mayo de 2014.

-PROCEDIMIENTO:

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 31 (competencia para la formulación y aprobación) 32 (reglas generales del procedimiento), 33 (aprobación definitiva) y 36 (innovación-reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento) de la LOUA.

El artículo 36 de la LOUA establece que la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Cualquier innovación de instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación y teniendo idénticos efectos.

En virtud del artículo 38.3 de la LOUA, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento podrán tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

El artículo 32.1. regla 2ª de la LOUA establece que la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de ésta a información pública por plazo no inferior a un mes, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados 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.

Respecto al trámite de Información Pública, el artículo 39.1.a) de la LOUA establece que deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados, el anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones.

El apartado 2 indica que la Administración responsable del procedimiento para la aprobación de un instrumento de planeamiento deberá promover en todo caso, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar y de las características del municipio o municipios afectados, sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana, y facilitarán su conocimiento por medios telemáticos durante las fases de su tramitación, añadiendo el apartado 4 del artículo 39 LOUA que en el trámite de información pública, la documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo regulado en el art. 19.3. LOUA.

De conformidad con el artículo 32.1 regla 2ª, en relación con el artículo 19.1.a) regla 6ª de la LOUA, deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial. El llamamiento se realizará a cuantas personas figuren como propietarios 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.

El acto de aprobación inicial establece, asimismo, someter el Plan Parcial al trámite de información pública, solicitar los informes sectoriales recogidos en los informes técnico y jurídico, y, la notificación individualizada a las personas que figuren como propietarios de los terrenos en el Registro de la Propiedad y en el Catastro conforme a la regla 2ª del artículo 32.1 de la LOUA.

No consta en el expediente la cumplimentación de los citados trámites.

De conformidad con el artículo 32.1 regla 3ª, la Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites realizados, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se

FIRMADO POR	CARMEN CASERO NAVARRO	09/06/2023	PÁGINA 3/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmFZG8QR7MS3M2FMR3FMAVRPHDD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

A

prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo. Al tratarse de un instrumento de planeamiento de desarrollo el presente informe se solicita durante el trámite de información pública, tras la aprobación inicial, de conformidad con el artículo 31.2.C de la LOUA.

En los Informes emitidos por el Arquitecto municipal en fecha 20 de mayo de 2021 y por la Técnico de Administración General en fecha 14 de junio de 2021, se indica que deben solicitarse los siguientes informes sectoriales: 1.- Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en materia de recursos hídricos, protección del dominio público hidráulico, vías pecuarias, aprobación por el órgano ambiental de los estudios de integración paisajística y de flora y vegetación y remisión de los informes sobre la aplicación de las medidas correctoras y protectoras previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial; 2.- Consejería de Cultura en materia de protección del patrimonio histórico; 3.- Consejería de Fomento en materia de plazos que afectan a la vivienda protegida y carreteras; 4.- Informe sobre disponibilidad y suficiencia de recursos energéticos; y, 5.-Informe en relación con las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Se emitió Informe Ambiental Estratégico por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo sostenible en fecha 11 de mayo de 2020, en el que se establece que el presente Plan Parcial "...no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se de cumplimiento a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental del Plan propuestas en el Documento Ambiental Estratégico, así como al siguiente condicionado". Este documento, publicado en BOJA de 12 de junio de 2020, obra al Expediente Administrativo.

A.3. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.

El contenido documental del instrumento de planeamiento es el siguiente:

- Documento *Plan Parcial de Ordenación del sector UE-S-03 "Cortijo Bajo", Mijas*, {CSV: 13523612060031101126}, con el siguiente índice:
 - MEMORIA.
 - 1. Introducción.
 - 2. Memoria Informativa.
 - 3. Memoria Justificativa.
 - 4. Índice de Ordenanzas.
 - 5. Plan de Etapas.
 - 6. Estudio Económico y Financiero.
 - 7. Relación de Planos.
 - 1. Situación en el PGOU.
 - 2. Topográfico estado actual.
 - 3. Afecciones del sector.
 - 4. Estructura de la propiedad.
 - 5. Zonificación.
 - 6. Plan de etapas.
 - 7. Red viaria.
 - 7.5.- Red viaria acotada y secciones tipo.
 - 7.6.- Red viaria. replanteo.
 - 7.7.- Red viaria. perfiles longitudinales.
 - 8. Redes de saneamiento.
 - 8.5.- Redes de saneamiento. trazado conjunto.
 - 8.6.- Redes de saneamiento. pluviales.
 - 8.7.- Redes de saneamiento. residuales.
 - 9. Red de abastecimiento de agua.
 - 10. Redes eléctricas.
 - 10.5.- Red de media tensión.
 - 10.6.- Red de baja tensión.
 - 11. Alumbrado público.
 - 12. Telecomunicaciones.
 - 13. Jardinería. Diseño de zonas verdes.
 - 8. Anexos.
 - 8.1.- Contactos con las compañías suministradoras.

FIRMADO POR	CARMEN CASERO NAVARRO	09/06/2023	PÁGINA 4/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmFZG8QR7MS3M2FMR3FMAVRPHDD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

A

1. Acosol
 2. Endesa distribución eléctrica, s.l.
 3. Gas
 - 8.2.- Certificaciones catastrales
 - 8.3.- Fichas justificativas de las normas de accesibilidad.
 - 8.4.- Certificado solvencia económica del promotor.
 - 8.5.- Informe de sostenibilidad económica.
 - 8.6.- Estudio hidrológico-hidráulico arroyo pilones.
 - 8.7.- Documento ambiental estratégico e informa ambiental estratégico de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.
 - 8.8.- Justificación de la Integración y Sostenibilidad Ambiental del plan parcial.
 - 8.9.- Inventario y valoración de arbolado.
 - 8.10.- Estudio de integración paisajística.
 - 8.11.- Estudio de translocación de especies.
 - 8.12.- Estudio acústico.
 - 8.13.- Informe de la actividad arqueológica preventiva.
- Documento *Resumen Ejecutivo* (CSV: 13523611076236731346).

Dicho contenido resulta adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance de acuerdo con el artículo 36.2.b), en relación con el art. 19, de la LOUA.

El documento, presentado en formato digital, contiene la debida diligencia de conformidad con el artículo 138.2 en relación con el art. 128.5 del Reglamento de Planeamiento.

B. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO GENERAL:

-OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

El objeto del Plan Parcial de Ordenación es el desarrollo de las previsiones de Ordenación del P.G.O.U. sobre la Unidad de Ejecución UE-S-03 "Cortijo Bajo", clasificada como Suelo Urbano No Consolidado, teniendo como objetivo la ordenación de los terrenos comprendidos en el ámbito delimitado, según lo establecido en el planeamiento urbanístico general de este municipio, en los arts. 13 y 17 de la LOUA y en los arts. 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

El ámbito del estudio presenta una superficie de 40.160 m² según la ficha urbanística recogida en el PGOU. No obstante, de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado, y excluyendo del sector la superficie de la Vía Pecuaría "Cordel del Cesmo", y la correspondiente al dominio público y zona de servidumbre del Arroyo Pilones, la superficie del sector a considerar a efectos del cálculo urbanístico se reduce a 37.938,59 m², con la correspondiente afectación a los parámetros urbanísticos indicados en la ficha del sector, que queda como sigue:

Sector UE-S-03 "Cortijo Bajo" de Mijas	Ficha urbanística actual	Plan parcial presentado
Superficie total	40.160 m2s	37.938,59 m2s (medición real actualizada y ajuste del ámbito, según descripción en página 23 de la memoria)
Uso global	Residencial	Residencial
Densidad Global	29,680 viv/Ha	29,680 viv/Ha
Número de viviendas	119	113
Edificabilidad Global	0,40 m2t/m2s	0,40 m2t/m2s
Edificabilidad total residencial	16.604 m2t	15.175,44 m2t
Edificabilidad VPO	4.819,20 m2t	4.552,63 m2t
Número máximo de viviendas	119	113
Número de viviendas VPO	48	48
Aprovechamiento medio	0,28050 UAs/m2	0,28050 UAs/m2
Coefficiente relativo	0,773	0,773
Aprovechamiento objetivo	12.417 UAs	11.730,61 UAs
Aprovechamiento subjetivo	10.136 UAs	9.577,60 UAs
10% Aprovechamiento	1.242 UAs	1.173,06 UAs
Exceso de aprovechamiento	1.039 UAs	979,95 UAs

FIRMADO POR	CARMEN CASERO NAVARRO	09/06/2023	PÁGINA 5/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmFZG8QR7MS3M2FMR3FMAVRPHDD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

A

Los principales parámetros urbanísticos establecidos en la ficha urbanística de este sector, en la legislación y normativa urbanística vigente, y en el plan parcial presentado, se indican en el siguiente cuadro resumen.

Sector UE-S-03 "Cortijo Bajo" de Mijas	Ficha urbanística actual, LOUA y Reglam. de Planeamiento.			Plan parcial presentado
Superficie total	40.160 m ² s			37.938,59 m ² s (medición real actualizada y ajuste del ámbito, según descripción en página 23 de la memoria)
Uso global	Residencial			Residencial
Tipologías	ASI-2/ADS-3			ADS
Número máximo de viviendas	119			113
Edificabilidad total residencial	16.604 m ² t			15.175,44 m ² t
Edificabilidad VPO	4.819,20 m ² t			4.552,63 m ² t
Número máximo de viviendas	119 → 29,63 viv/Ha			113 → 29,78 viv/Ha
Número de viviendas VPO	48			48
Espacios libres públicos	10.800 m ²			10.800 m ²
	LOUA	RP	NNUU PGOU	
Parques y Jardines	De 18 a 21 m ² / 100 m ² t residencial >10% sector (3.798,59 m ²)	>10% sector (3.798,59 m ²)	10.800 m ²	10.800 m ²
Área de juego para niños		3 m ² /viv (339 m ²)		525 m ²
Centros docentes		10 m ² s/viv (1.113 m ²)		1.140 m ² s
Servicios Interés Público y Social		2 m ² t/viv (226 m ²)		250 m ² t
Dotaciones total	De 30 a 55 m ² / 100 m ² t residencial (4.552,63 m ² - 8.346,49 m ²)			12.440 m ² s
Aparcamientos públicos	0,5-1 plaza aparcamiento público / 100 m ² t	1 plaza / 100 m ² techo edificable		77 plazas de aparcamiento en viales públicos → 0,5 plazas / 100 m ² t lucrativo
Aparcamientos para personas con movilidad reducida, art.29 y 30 del Reglamento de Accesibilidad.	1 de cada 40 plazas de uso colectivo o concurrencia pública → 2,5 %			2 plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida > 2,5 %
Nº mínimo de Aparcamientos públicos + privados	77 plazas de aparcamiento público	Máximo 50% del total	1 plaza / vivienda	199 plazas = 122 privadas + 77 públicas, según consta en la página 28 de la memoria del PPO.

- ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE

Tras el estudio de la documentación técnica presentada, y de acuerdo con lo establecido en la legislación y normativa territorial y urbanística vigente, se informa lo siguiente respecto del plan parcial planteado:

- El levantamiento topográfico realizado determina una superficie real del ámbito de 37.938,59 m²s, en lugar de los 40.160 m²s de la ficha urbanística. A estos efectos, el régimen establecido en el artículo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General, dispone que:

"Los datos relativos a las superficies de las Unidades de Ejecución en suelo urbano, sectores de planeamiento parcial, Régimen Transitorio en Suelo Urbanizable Programado y ámbito de las áreas de Suelo Urbanizable no Programado, son aproximativos, teniendo en consideración que obedecen a una medición que se realizó sobre una base cartográfica a escala 1/2.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o

FIRMADO POR	CARMEN CASERO NAVARRO	09/06/2023	PÁGINA 6/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmFZG8QR7MS3M2FMR3FMAVRPHDD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

A

disminuyéndolo mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) a la que se aplicará el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente".

El levantamiento topográfico actualizado modifica el límite cartográfico del Sector recogido en el PGOU, en base a las diferencias detectadas. Además de lo anterior, se descuentan del total computable del Sector, los terrenos de uso y dominio público de los cauces de agua que lo atraviesan, constituidos por el DPH, zona de servidumbre y zona inundable para el periodo de retorno de 500 años, y la superficie ocupada por la vía pecuaria "Cordel del Cesmo" según el trazado facilitado por la Consejería de Agricultura, Ganadería Pesca y Desarrollo Sostenible.

En resumen, la superficie computable del Sector es de 37.938,59 m²s, diferencia entre el total de 40.160 m²s del Sector medidos sobre levantamiento topográfico, menos la superficie total de terrenos de uso y dominio público así como la vía pecuaria, que suman un total de 2.221'41 m²s.

En todo caso, se debería aportar la documentación gráfica necesaria, con indicación del trazado original y actual del sector, y expresión de las superficies excluidas del ámbito, así como afectación en su caso, a sectores y parcelas colindantes.

- II. La ordenación detallada propuesta difiere de la establecida con carácter potestativo en la documentación gráfica del PGOU. A tal efecto, se recoge en la normativa urbanística lo siguiente:

Art. 51.- Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada Potestativa.

(...)

2. Las determinaciones potestativas contenidas en este Plan tendrán carácter de recomendación para su seguimiento por el planeamiento de desarrollo para el caso del suelo urbano no consolidado y urbanizable, ambos sin ordenación detallada.

Con carácter general, y salvo para aquellos casos en que se refiera expresamente su carácter vinculante por haberse incorporado como criterio y objetivo de la ordenación detallada, se entenderán como meramente indicativas las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios que se incorporan en los planos de este Plan para el suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano objeto de planeamiento de desarrollo, si bien su alteración deberá justificar expresamente que la nueva solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del ámbito.

En el PGOU se establece el acceso al sector desde la Carretera A-387, a través de un vial secundario que divide el ámbito transversalmente. En el Plan Parcial se realiza la conexión por la zona noreste, a través de un carril de servicio proyectado que discurre paralelamente a la Carretera A-387, ocupando la Vía Pecuaria "Cordel del Cesmo" y la zona correspondiente al dominio público de la Carretera autonómica. Es por ello que la viabilidad del acceso proyectado queda supeditado al pronunciamiento de los Organismos competentes en materia de Vías Pecuarias y Carreteras.

- III. Los viales 1 y 2 actualmente no cuentan con continuidad en los sectores colindantes SUP-2-RT y UE.S-3, por lo que será necesario resolver la funcionalidad del tráfico motorizado en tanto no exista un desarrollo de dichos sectores.

- IV. La zona de no edificación de la carretera A-387 se ha reducido de 25m a 18m en aplicación del art. 157 de la normativa urbanística del PGOU y en función de lo establecido en el art. 56.6 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, donde se dispone lo siguiente:

Artículo 56. Zona de no edificación.

(...)

6. En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente ley tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

FIRMADO POR	CARMEN CASERO NAVARRO	09/06/2023	PÁGINA 7/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmFZG8QR7MS3M2FMR3FMAVRPHDD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

A

Es por ello que se requiere pronunciamiento del Organismo competente en materia de Carreteras respecto a las afecciones, usos permitidos y protecciones necesarias para las instalaciones proyectadas en dicha zona afectada, o en su caso, el cambio de localización de las mismas.

- V. La ubicación de las áreas libres y parcelas de equipamiento debe guardar coherencia con lo indicado en el Capítulo 4º del Título IV de la normativa urbanística, donde se establecen las siguientes directrices de ordenación:

Art. 193.- Condiciones de diseño.

1. La localización de los terrenos de cesión obligatoria con destino a áreas libres y equipamientos las zonas de residencia compacta, como extensión de los núcleos urbanos existentes se determinará con arreglo a las siguientes directrices:

a) Los terrenos destinados a recibir las áreas libres y equipamientos tanto particulares como de cesión obligatoria, tendrán localización agrupada y central en el área de la actuación.

b) La forma y dimensiones de las parcelas donde se ubiquen responderá a las de la trama urbana dispuesta para el conjunto de la actuación, cumpliendo en la misma el papel de agentes estructurantes de organización funcional ambiental.

c) Los citados terrenos para equipamientos se organizarán precisamente alrededor de las áreas libres (jardines y áreas de juego para niños), de forma que las calles perimetrales a éstas constituirán su acceso principal.

El PGOU localiza una gran zona verde en el extremo oeste del sector, siendo la ordenación del plan parcial coherente con esta disposición. No obstante, las parcelas destinadas a equipamientos quedan localizadas en el perímetro del ámbito, en una zona cuya acusada topografía dificulta el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad requeridas, las cuales deben quedar garantizadas.

- VI. El apartado 3.5 de la memoria del Plan Parcial determina el cálculo del aprovechamiento objetivo en función de la ordenación pormenorizada, aplicando los coeficientes asignados al sector en función de las tipologías y condiciones del ámbito. Posteriormente se han aplicado coeficientes de localización, a cada una de las parcelas lucrativas que componen el sector, todos ellos inferior a la unidad. En este sentido se recuerda que la utilización de coeficientes no contemplados en la normativa urbanística debe quedar adecuadamente justificada en base a condiciones objetivas, en virtud de lo dispuesto en el art 61 de la LOUA, donde se determina lo siguiente:

Art. 61. Coeficientes de uso y tipología.

(...)

5. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística o del Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.

6. El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

- VII. Será necesario el cumplimiento del documento técnico que desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, aprobado por la Orden TMA/851/2021 de 23-julio, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, publicada en el BOE el 6-ago-2021, así como el 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 en todos los espacios públicos urbanizados y zonas de uso peatonal. En este sentido, el art 2 de la Orden TMA/851/2021 establece lo siguiente:

Artículo 2. Ámbito y criterios generales de aplicación.

(...)

2. Los espacios públicos urbanizados y los elementos que lo componen con carácter permanente, así como los temporales regulados en los artículos 33 y 39, se proyectarán, construirán y renovarán de forma que se cumplan, como

FIRMADO POR	CARMEN CASERO NAVARRO	09/06/2023	PÁGINA 8/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmFZG8QR7MS3M2FMR3FMAVRPHDD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

A

mínimo, las condiciones básicas que se establecen en este documento técnico, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones al servicio de todas las personas.

3. No obstante se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.

Con relación a la pendiente longitudinal de los viales proyectados, debe indicarse que las aceras y los itinerarios peatonales accesibles deben tener una pendiente longitudinal máxima del 6%. Igualmente será necesario el cumplimiento del art 7 de la Orden TMA/851/2021 en cuanto a plazas, parques y jardines.

Respecto a la provisión de plazas para personas con movilidad reducida, estas deben cumplir las condiciones establecidas en el art. 35.4 de la Orden TMA/851/2021, con respecto a las dimensiones mínimas del aparcamiento en línea, zona de aproximación y transferencia lateral y posterior.

La zona de juegos infantiles localizada en la parcela ZV-2 del Plan Parcial deberá tener garantizada su accesibilidad de conformidad con el art 8 de la Orden TMA/851/2021.

VIII. Los jardines y zona de juegos infantiles localizados en las parcelas ZV-1 y ZV-2 deberán cumplir el art 4 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a superficies y dimensiones mínimas.

IX. Respecto a las referencias que se hacen en las Ordenanzas a la posibilidad de redactar Estudios de Detalle conforme a lo estipulado en el artículo 15 de la LOUA, cabe advertir que la regulación de dicho artículo ha quedado desplazada por la establecida en el artículo 71 de la LISTA tras su entrada en vigor, por lo que los futuros Estudios de Detalle que pudieran tramitarse en desarrollo del Plan Parcial se ajustarán a lo estipulado en dicho artículo 71.

X. Antes de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial, deberá presentarse el aval bancario o las garantías económicas a que hacen referencia los artículos 46.c y 139.3 del vigente Reglamento de Planeamiento, y el artículo 130.2.A.g. de la LOUA, como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos relativos al plan parcial de iniciativa particular.

Por tanto, ha de concluirse que para la ordenación planteada no quedan justificados algunos aspectos de la normativa urbanística en vigor, los cuales habrán de ser subsanados con anterioridad a la aprobación definitiva del expediente por el Ayuntamiento, no procediendo la emisión de nuevo informe por esta Delegación Territorial.

C. CONCLUSIÓN:

El procedimiento seguido para la tramitación del presente Plan Parcial de Ordenación se ajusta, en relación al contenido del expediente administrativo aportado por el Ayuntamiento, a los preceptos legales que son de aplicación, procediendo la emisión del informe previsto en el artículo 31.2.C), de la LOUA y en el artículo 13.3.e) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En base a lo establecido en el APARTADO B "ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE" del presente informe, se propone la emisión de informe FAVORABLE al Plan Parcial de Ordenación del Sector UE-S-03 "Cortijo Bajo", CONDICIONADO a la justificación y/o subsanación de los aspectos indicados en el apartado B anterior.

Por el Ayuntamiento deberán cumplimentarse los trámites relacionados en el acuerdo de aprobación inicial mencionados en el apartado A2 del presente informe.

El presente informe, es previo al informe preceptivo que debe emitir la titular de esta Delegación Territorial, y se pronuncia sólo a los efectos urbanísticos, sin perjuicio de los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban recabarse conforme a la normativa sectorial específica que resulte de aplicación y las actuaciones del procedimiento ambiental que deban sustanciarse conforme a la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y sin menoscabo del resto de trámites del procedimiento que deban desarrollarse conforme a la LOUA y demás normativa aplicable, todo lo cual debe realizarse por el Ayuntamiento como órgano competente para la aprobación.

FIRMADO POR	CARMEN CASERO NAVARRO	09/06/2023	PÁGINA 9/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmFZG8QR7MS3M2FMR3FMAVRPHDD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

A

CONCLUSION

Vistas la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y demás normativa de aplicación, resuelvo:

1º.- Informar favorablemente el *Plan Parcial de Ordenación del Sector UE-S-03 "Cortijo Bajo" del PGOU de Mijas*, de acuerdo con los antecedentes anteriores, **condicionado** al cumplimiento de lo señalado en el segundo de ellos.

2º.- Remitir el presente informe al Ayuntamiento, que deberá continuar la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva.

3º.- Advertir al Ayuntamiento que, con carácter previo a la publicación del instrumento urbanístico aprobado definitivamente, deberá proceder a su **inscripción en el Registro de planeamiento** en los términos previstos en el Decreto 2/2004 de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Málaga, a fecha de firma digital
LA DELEGADA TERRITORIAL

FIRMADO POR	CARMEN CASERO NAVARRO	09/06/2023	PÁGINA 10/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmFZG8QR7MS3M2FMR3FMAVVRPHDD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Visto el Informe emitido por la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, Delegación Territorial en Málaga, de fecha 17 de abril de 2024 (código seguro de verificación Pk2jmUALVJ6RSAV9R2DBYUG63SG62Y), con el siguiente tenor literal:



Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y
Desarrollo Rural
Delegación Territorial en Málaga

ASUNTO: INFORME EN MATERIA DE AGUAS AL DOCUMENTO TÉCNICO REMITIDO POR EL EXCMO. AYTO. DE MIJAS: **PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-S03 CORTIJO BAJO DEL PGOU DE MIJAS, MÁLAGA**

CLAVE: MA-70648 URB

0.- INTRODUCCIÓN.

La Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía establece, en su artículo 42, que la Administración Hidráulica Andaluza emitirá informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen o aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía teniendo en cuenta la planificación hidrológica y las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno. Para ello, la Administración competente para la tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico solicitará a la Administración Hidráulica Andaluza informe sobre cualquier aspecto que sea de su competencia y, en todo caso, sobre las infraestructuras de aducción y depuración.

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su Disposición final tercera, modifica el art. 42 de Informes de la Administración hidráulica de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, regulando que: En el ámbito de las demarcaciones hidrográficas y aguas de competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería competente en materia de Aguas emitirá informe sobre los actos y planes que la Comunidad Autónoma y las entidades locales hayan de aprobar en el ámbito de sus competencias que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas, o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno; de acuerdo con el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Además, la Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de Aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales así como sus modificaciones, 1 y 2 le es de aplicación a esta figura de Planeamiento en tramitación (a partir de ahora Instrucción).

El contenido del presente informe engloba los siguientes apartados:

- Dominio Público Hidráulico.
- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
- Disponibilidad de recursos hídricos.
- Infraestructuras del ciclo integral del agua.
- Financiación de estudios e infraestructuras.

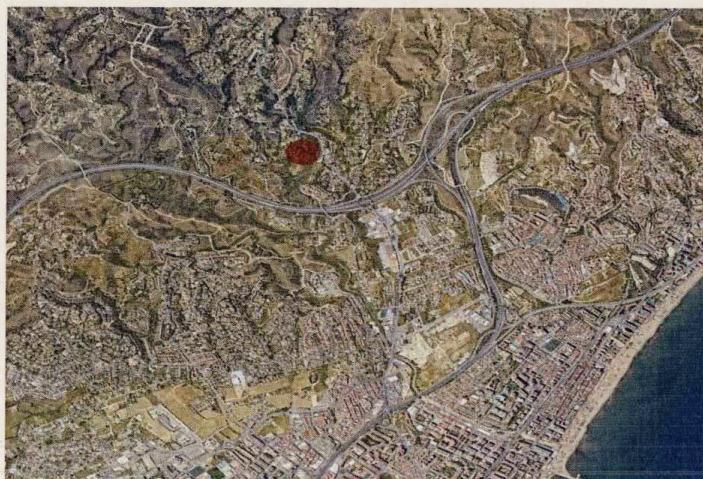
El objeto del presente documento es informar en materia de aguas sobre el Documento Técnico denominado **PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-S03 CORTIJO BAJO DEL PGOU DE MIJAS, MÁLAGA**

Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua
C/ Hilera, 17. 29071 - Málaga
Telf.: 951 038 300
email: svdp@ca.dtma.capadr@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	17/04/2024	PÁGINA 1/16
	JUAN DE DIOS RUIZ DIEZ DE LA CORTINA		
VERIFICACIÓN	Pk2jmUALVJ6RSAV9R2DBYUG63SG62Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

A



NOTA : Ortoimagen situación PPO Cortijo Bajo, Mijas.

1.-ANTECEDENTES.

Se recibe con fecha 17/08/2021 y registro de entrada n.º 202199908772596 (1/2) y 202199908772881(2/2) la documentación relativa al expediente, remitida por el Ayuntamiento de Mijas, solicitando informe sobre la existencia de recursos hídricos necesarios y la protección del DPH del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR UE-S03 "CORTIJO BAJO", promovido por la mercantil Metrovacesa.

Esta Administración Hidráulica, con fecha 17/09/2021 (registro de salida SIR n.º 2021131700007420 (000022968_21_00002819) (A/R: 17/09/21) y ECO/2021/2664845 N.º 2021131700007416 (A/R: 21/09/21)) le hace un requerimiento al Ayuntamiento de Mijas de toda la documentación para la emisión del Informe de Disponibilidad de Recursos Hídricos. A su vez le solicita al Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Comisaría de Aguas de las Cuencas Mediterráneas, su previo Informe de Supervisión.

A fecha 27/09/2021, se nor remite por parte del Ayuntamiento de Mijas (Entrada telemática n.º 2021132700006469) la documentación requerida para el Informe de Disponibilidad de Recursos Hídricos. Esta documentación se remite con fecha 19/10/2021 (Salida ECO/2021/2691610 n.º 2021131700008656 (A/R:30/11/21)) al Servicio de Planificación Hidrológica-CMA a efectos de la Justificación de Disponibilidad de Recursos Hídricos. Con fecha 01/03/2022 (Entrada INT/2022/104311) recibimos del Servicio de Planificación Hidrológica CMA el Informe de Justificación Disponibilidad de Recursos Hídricos.

Con fecha 20/01/2022 (INT/2022/21905 Entrada telemática) se nos remite el Informe de Supervisión por parte del Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Comisaría de Aguas de las Cuencas Mediterráneas.Una vez recibido, con fecha 01/02/2022 (Salida SIR Nº2022131700000486 (A/R:)

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	17/04/2024	PÁGINA 2/16
	JUAN DE DIOS RUIZ DIEZ DE LA CORTINA		
VERIFICACIÓN	Pk2lmUALVJ6RSAV9R2DBYUG63SG62Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

A

000022968_22_00003542) se procede a la remisión al Excmo. Ayuntamiento de Mijas de un requerimiento de Documentación técnica para su Informe de Supervisión a EHH, la cual se recibe con fecha 30/03/2022 (Entrada EXT/2022/477202 nº. 2022132700002359) . La documentación recibida se envía el 29/04/2022 al Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Comisaría de Aguas de las Cuencas Mediterráneas para Informe de Supervisión, pero por un error interno informático no se llega a enviar, por lo que tras comprobar que no se ha enviado, se procede a la reiteración de la petición inicial el día 25 de noviembre de 2023, la cual es contestada el 22 de noviembre de 2023 (Entrada bandeja INT/2023/822298).

2.-DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SUS ZONAS DE PROTECCIÓN Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES .

Se ha recibido Informe de Supervisión al Estudio Hidrológico Hidráulico redactado que expone:

Antecedentes y objeto del estudio

En relación al expediente MA-70648: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR UE-S03 "CORTIJO BAJO", T.M. MIJAS, con fecha 21 de septiembre de 2021, se solicita en esta Comisaría de Aguas, informe de supervisión del Estudio Hidrológico e Hidráulico del Arroyo Pilonos en el T.M. de Mijas (Málaga). Esta Administración traslada con fecha 19 de enero de 2022 la necesidad de subsanar la solicitud con aporte de la correspondiente información adicional y documentación necesaria. Con fecha 25 de octubre de 2023 se recibe en este Servicio la petición de Supervisión del "Informe técnico de respuesta al requerimiento de documentación técnica del estudio HH para la determinación de los límites del Dominio Público Hidráulico y Zonas Inundables del Arroyo Los Pilonos del Sector UE-S03 Cortijo Bajo, en Mijas, Málaga.

El objeto del nuevo estudio presentado es la subsanación de las deficiencias detectadas en el estudio hidrológico e hidráulico de fecha 5 de julio de 2016.

En la siguiente imagen se localiza el emplazamiento del Arroyo de los Pilonos y el Sector UE-S03 "Cortijo Bajo".

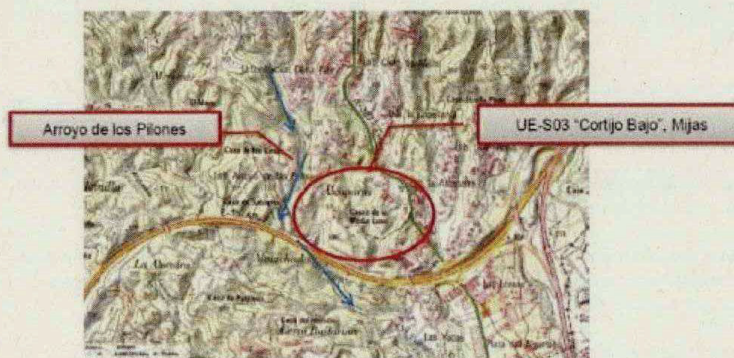


Figura 1. Localización. Fuente: estudio.

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	17/04/2024	PÁGINA 3/16
	JUAN DE DIOS RUIZ DIEZ DE LA CORTINA		
VERIFICACIÓN	Pk2jm1Al VJ6RSAV9R2DBYUG63SG62Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Fundamentos de derecho

Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, y en el Decreto 157/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural (B.O.J.A. núm. 28 de 9 de agosto), el cual en su artículo 14 faculta a la Dirección General de Recursos Hídricos para el desempeño en el ámbito de las aguas competencia de la Administración de la Junta de Andalucía, además de las funciones que, con carácter general, se establecen en el artículo 30 de la Ley 9/2007, y entre otras, informar previamente cualquier plan, proyecto, solicitud, acto o convenio que afecte a los usos permitidos en el dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, así como de su afección por inundabilidad.

En adición, y a tenor del artículo 95 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; se indica que el apeo y deslinde de los cauces de dominio público corresponde a la Administración del Estado y que los efectuará por los Organismos de cuenca, según el procedimiento que reglamentariamente se determine.

El inventario, delimitación cartográfica, apeo y deslinde de los cauces públicos de corrientes naturales y lagos, lagunas y embalses de dominio público hidráulico corresponde a la Administración Hidráulica competente en materia de aguas y debiendo considerar la definición establecida en los artículos 2 y 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, así como el procedimiento regulado conforme los artículos 240 y ss.

El Real Decreto 687/2023, de 18 de julio, aprueba la revisión y actualización de los planes de gestión del riesgo de inundación de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas. Se ha procedido a realizar la revisión y actualización tanto de la evaluación preliminar del riesgo de inundación como de los mapas de peligrosidad y riesgo asociados, habiendo sido sometidos al correspondiente periodo de consulta e información pública.

Dado el carácter público de esta información, el contenido íntegro de los Planes de Gestión de Riesgo de Inundación se encuentra publicado en la sede electrónica de la Junta de Andalucía (<https://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/portal/areas-tematicas/agua/inundaciones/segundociclo-2021-2027/proyectos-planes-gestion-riesgo>) y en adición, disponible en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI): <https://sig.mapama.gob.es/snczi/> y ser obtenida a través del servicio WMS.

A continuación se incorpora el análisis de la respuesta al requerimiento realizado anteriormente.

Informe

A)Respecto al Estudio Hidrológico : El estudio hidrológico y los resultados que en él se alcanzaron se consideraron correctos y suficientes para cumplir con el objeto y alcance del estudio.

B)Respecto al Estudio Hidráulico : El estudio hidráulico y los resultados que en él se alcanzaron no se consideraron correctos y suficientes para cumplir con el objeto y alcance del estudio. Seguidamente se analizan las deficiencias a subsanar y las justificaciones presentadas.

Observación 1 Se aprecia un fuerte desnivel en las secciones del tramo bajo estudiado, se debe apartar la topografía en abierto para su comprobación.

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	17/04/2024	PÁGINA 4/16
	JUAN DE DIOS RUIZ DIEZ DE LA CORTINA		
VERIFICACIÓN	Pk2imUALVJ6RSAV9R2DBYUG63SG62Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Justificación consultor

Georg DEIMETTER, georg.deimetter@univie.ac.at

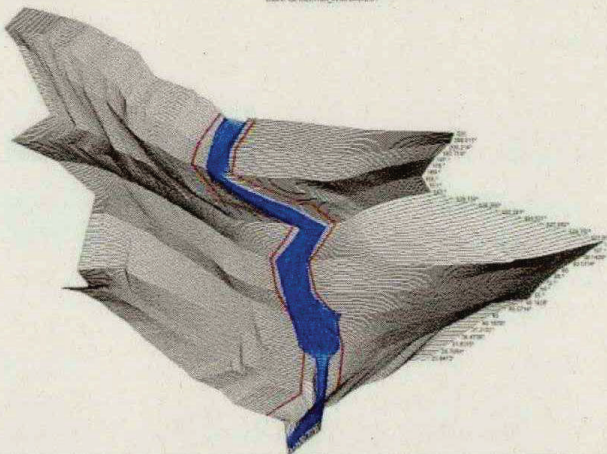


Fig.3 Delimitación de zonas inundables y zona de servidumbre

Se recoge junto con el presente documento cartografía levantada por la propiedad al efecto.
En formato digital.

Valoración de la supervisión Se recoge en la justificación el aporte de la cartografía levantada por la propiedad. Se facilita archivo dwg.

Observación 2 Se deben justificar las condiciones de contorno adoptadas así como el régimen de cálculo utilizado en la simulación.

Justificación consultor

Se ha realizado el cálculo en régimen subcrítico. El régimen de cálculo empleado corresponde a la existencia de pendientes suaves en el entorno de estudio. La condición de contorno aguas abajo seleccionada fue de calado crítico, considerando que aguas abajo se da la situación de vertedero y sin referencia para favorecer el libre paso del agua. Valoración de la supervisión Se considera justificado.

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	17/04/2024	PÁGINA 5/16
	JUAN DE DIOS RUIZ DIEZ DE LA CORTINA		
VERIFICACIÓN	Pk2imUAlJ6RSaV9R2DBYUG63SG2Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

A

Observación 3

Se deben apartar los archivos de cálculo. Justificación consultor Se adjuntan en digital junto con el presente documento acompañante.

Valoración de la supervisión

A la vista de los mismos se han comprobado:

- Condiciones de contorno:

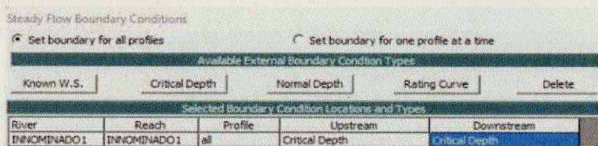


Figura 2. Condiciones de contorno. Fuente: estudio.

Se comprueba que la condición de contorno del arroyo es el calado crítico.

- Régimen hidráulico:

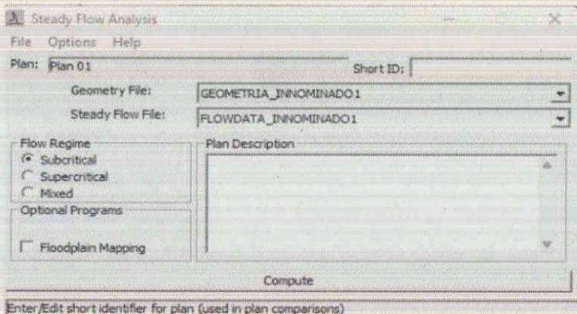


Figura 3: Régimen hidráulico. Fuente: estudio.

A la vista del perfil longitudinal y las secciones transversales se aprecia el “salto” del lecho del cauce de aproximadamente 10,5m en el tramo final del estudio.

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA		17/04/2024	PÁGINA 6/16
	JUAN DE DIOS RUIZ DIEZ DE LA CORTINA			
VERIFICACIÓN	Pk2jmUALVJ6RSAV9R2DBYUG63SG62Y*		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

A

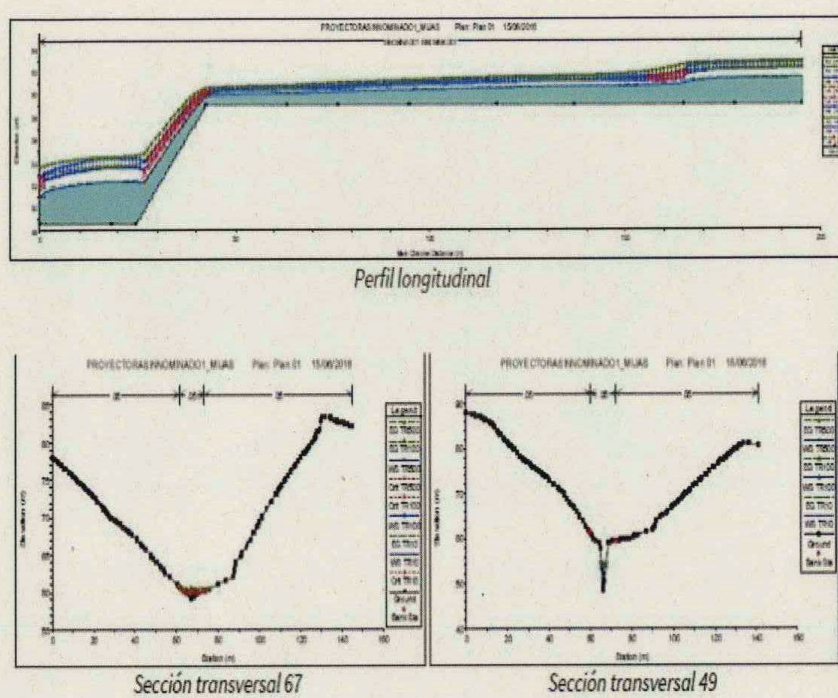


Figura 5: Perfil longitudinal y secciones. Fuente: estudio.

Se considera justificado.

Resumen de las Valoraciones de las justificaciones presentadas.

Teniendo en cuenta lo expuesto, las deficiencias inicialmente detectadas no se encuentran subsanadas puesto que, aunque se presenta una cartografía dwg, proviene de una cartografía 1:1000 levantada por la propiedad, por lo que la caracterización geométrica del cauce no se considera correctamente justificada. Igualmente, se reitera los resultados obtenidos con la simulación realizada por esta supervisión, y la comparativa entre esta simulación y la aportada por el consultor:

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	17/04/2024	PÁGINA 7/16
VERIFICACIÓN	PK2jmUALVJ6RSAV9R2DBYUG63SG62Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

A



Figura 6: Comparativa delimitación Estudio (azules intensos) y Supervisión (T10, T100 y T500 en pastel). Fuente: Elaboración Propia.

Como se puede apreciar, existe dos zonas que son ligeramente afectadas por las llanuras de inundación del T10, T100 y T500. Al margen de este hecho, este sector no se vería afectado por la inundación del arroyo Los Pílonos.

Además, se facilita la Delimitación técnica del Dominio Público Hidráulico y la Zona de Servidumbre realizadas por esta supervisión:



Figura 7: Delimitación técnica del dominio público hidráulico y servidumbre del arroyo Los Pílonos. Fuente: Elaboración propia.

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	17/04/2024	PÁGINA 8/16
	JUAN DE DIOS RUIZ DIEZ DE LA CORTINA		
VERIFICACIÓN	Pk2lmUALVJ6RSAV9R2DBYUG63SG82Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Conclusiones

Tras la exposición anterior, se concluye que: En vista de la cartografía aportada por el estudio, cuya caracterización geométrica del cauce no se considera bien justificada, este organismo pone a disposición la Delimitación Técnica del Dominio Público Hidráulico que se adopta a todos los efectos, mediante el siguiente enlace consigna:

<https://consigna.juntadeandalucia.es/0c0c62b8eb5fd57c374f25a097d4e7c3>

Así mismo, se adjuntan las capas de las láminas de inundación del arroyo de Los Pilonos para los períodos de retorno de 10, 100 y 500 años estimadas por la supervisión, por si se estima su utilización.

<https://consigna.juntadeandalucia.es/3549b7c21ae6270e64ccdb450d0561c6>

En aras de conseguir los objetivos de protección establecidos en el artículo 92 del TRLA y conforme los artículos 7 y 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, con carácter general, no se podrá realizar ningún tipo de construcción en zona de servidumbre; la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía, deberá contar con la correspondiente autorización administrativa previa o declaración responsable ante el organismo de cuenca, conforme al artículo 78 y siguientes, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este reglamento; como es el caso de que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o sectorial, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. En todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quater, 14 y 14 bis.

3.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.

Consta Informe de Disponibilidad de Recursos Hídricos con la Planificación Hidrológica de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas de referencia: D21018MI3 que expone:

Cálculo del volumen de consumo previsto Según los datos aportados en la solicitud del informe de disponibilidad de recursos hídricos, tenemos el siguiente cuadro resumen de los datos necesarios para el cálculo y justificación de las dotaciones:

CUADRO PÁRCELARIO					
PARCELA	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	Nº VIV.	CALIFICACION	DESTINO
USOS LUCRATIVOS					
RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD					
R-1	4.854,54	3.560,56	22	VIVIENDA ADOSADA EN CONJUNTO RESIDENCIAL	PRIVADO
R-2	9.628,79	7.062,24	43	VIVIENDA ADOSADA EN CONJUNTO RESIDENCIAL	PRIVADO
TOTAL VIV. BAJA DENSIDAD	14.483,33	10.622,81	65		
VIVIENDA PROTEGIDA					
V-P	6.299,56	4.552,63	48	VIVIENDA ADOSADA EN CONJUNTO RESIDENCIAL	PRIVADO
TOTAL VIV. PROTEGIDA	6.299,56	4.552,63	48		
TOTAL USOS LUCRATIVOS	20.782,89	15.175,44	113		

Se ha de hacer notar que, según el artículo único de la Orden de 29 de septiembre de 2008, (BOJA núm. 209 de 21/10/2008) por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	17/04/2024	PÁGINA 9/16
VERIFICACIÓN	PK2jmUALVJ6RSAV9R2DBYUG63SG62Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico, se expresa: "Artículo único. Se establece el coeficiente de dos con cuatro (2,4) habitantes por vivienda, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico."

Conforme a ello, el coeficiente de habitantes/vivienda en la tabla de datos adjunta proporcionada por ACOSOL al Ayuntamiento de Mijas (Málaga) a la solicitud es incorrecto, ya que lo establece en 2,506 hab/viv.

Según datos del INE, la población censada de Mijas en 2021 era de 86.744 habitantes y sumando la población estacional para el cálculo de la población total equivalente, ésta asciende a un valor de 122.888 habitantes equivalentes.

Teniendo en cuenta que la mayoría de los recursos destinados al abastecimiento urbano del Ayuntamiento de Mijas, superficiales regulados, residuales urbanos regenerados y procedentes de la desalación de agua de mar, se suministran desde el sistema supramunicipal personificado en la Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol Occidental, y para los subterráneos, aún pudiendo corresponder a recurso histórico municipal, la gestión de los mismos debe de realizarse de manera conjunta con los anteriores según determinación del Plan Hidrológico, teniendo en cuenta los consumos urbanos más los integrados en la red y que incluyen actividades económicas de bajo consumo, conforme a lo dispuesto por el artículo 81 de la Normativa de Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas vigente, tenemos que para el rango de población de la entidad supramunicipal, la dotación unitaria bruta máxima en l/hab/día es de 225 l/hab/día.

Conforme a lo expresado en el párrafo anterior, y derivado de la Tabla aportada, tendríamos que:

Volumen de agua máximo compatible para el desarrollo del sector UE-S-03 = 113 vvdas x 2,40 hab/vvda x 0,225 m³/hab/día x 365 días/año = **22.273 m³/día**.

El Informe de Disponibilidad de Recursos Hídricos concluye en los siguientes términos:

....este Servicio de Planificación Hidrológica de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, **INFORMA con carácter favorable la disponibilidad** de recursos hídricos exclusivamente para el desarrollo de la Plan Parcial de Ordenación del sector UE-S-03 Cortijo Bajo del municipio de Mijas, **condicionada** a los siguientes requisitos:

1. Deberán procurarse por parte del Ayuntamiento la implantación de todas las posibles medidas de mejora de la eficiencia del sistema de abastecimiento urbano para el presente desarrollo, con reducción de pérdidas y racionalización de consumos, incluida la posibilidad de usos de agua residual regenerada para usos municipales compatibles con ella como por ejemplo el baldeo de viales o el riego de zonas verdes. Lo anterior está relacionado con la prescripción contenida en el apartado 4º del artº 81 de la Normativa del Plan que requiere en horizonte del plan una eficiencia de la red de distribución mínima del 80 % respecto del volumen introducido en la misma.

2. El volumen destinado al abastecimiento residencial para este sector **no podrá ser superior a 22.273 m³/año**.

El presente informe se halla referido en exclusiva al concepto de disponibilidad física, en el sentido, de la suficiencia de aplicación de unos recursos hídricos para la satisfacción de las demandas que se plantean en el documento presentado, sin entrar a juzgar la denominada y necesaria disponibilidad de derechos sobre el agua para posibilitar su uso, correspondiente a otras unidades administrativas.

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	17/04/2024	PÁGINA 10/16
	JUAN DE DIOS RUIZ DIEZ DE LA CORTINA		
VERIFICACIÓN	Pk2imlAlVJ6RSAV9R2DBYUG63SG62Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

A

Para sucesivas solicitudes de emisión de informes de disponibilidad de recursos hídricos se les reitera nuevamente que las mismas deben ir dirigidas al Servicio de Planificación Hidrológica, sin que deba constar la remisión a persona alguna por mucho que sea el nombre del Jefe del Servicio, lo cual es algo temporal.

Así se deduce por la redacción dada por el artº 22.1.d) de la LPAC 2015:

“d) Cuando se soliciten **informes preceptivos a un órgano** de la misma o distinta Administración, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos..”

Igualmente, establece la norma respecto de los informes vinculantes, que la Administración está obligada a resolver del modo en que le indica el **órgano** consultado.

Se advierte al respecto que en caso de incumplimiento de lo anterior, las solicitudes serán rechazadas sin mayor consideración.

4.- INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.

Se analizan bajo éste epígrafe, las infraestructuras relativas a:

- Abastecimiento de Agua.
- Red de Saneamiento y Depuración.

Se han de seguir las prescripciones del Excmo. Ayuntamiento y/o Empresa Suministradora, en dicho ámbito. Se establece la obligación de realizarse red Separativa, con las características que dicho Organismo requiera.

Abastecimiento.

El posterior proyecto Urbanización y Proyecto Básico y Ejecución desarrollará las redes de abastecimiento internas del ámbito.

Expone la Documentación Técnica aportada:

Punto de Conexión: Actualmente existe una tubería de abastecimiento de agua, correspondiente a la Red Principal del municipio, que discurre por la Carretera Mijas-Fuengirola, justo en el margen que linda con la Unidad de Ejecución. Esta tubería es de fibrocemento con un DN-200 mm.

La empresa ACOSOL, entidad suministradora, ha solicitado la sustitución de esta red actual de fibrocemento, por una conducción de FD, tipo K9 del mismo diámetro. Deberá sustituirse todo el tramo de red existente que procede del depósito de Tecniges, hasta nuestro Sector. El entronque al Sector, estará situado en esta nueva tubería, a la altura del vial 1.

Asimismo, ACOSOL ha solicitado la instalación de nueva tubería de impulsión para abastecimiento al casco urbano, debiendo dejarse instalada una tubería de FD de 400 mm en el tramo de carretera afectado por las obras del Sector.

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	17/04/2024	PÁGINA 11/16
	JUAN DE DIOS RUIZ DIEZ DE LA CORTINA		
VERIFICACIÓN	Pk2imUALVJ6RSAV9R2DBYUG63SG62Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

A

Todas estas conducciones deberán quedar situadas en el lateral de la calzada, según quede definido por el Ayuntamiento de Mijas, en coordinación con los futuros proyectos de desdoblamiento de dicha carretera.

Desde el punto de entronque a la red general, se diseña una red de distribución mediante tuberías de fundición dúctil de diámetro mínimo 150 mm, PN-16.

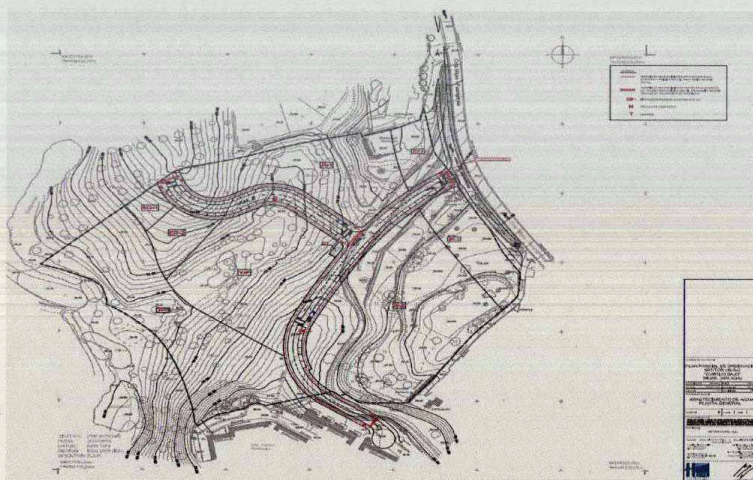
Toda la red de distribución deberá cumplir con el PGOU de Mijas, la normativa técnica de ACOSOL y la Guía Técnica sobre tuberías para el transporte de agua a presión del CEDEX.

Se proyecta una red de distribución de agua potable, con tuberías equipadas con todos los accesorios y piezas especiales necesarias, discurriendo éstas bajo acerado.

La red de distribución será con tuberías de fundición dúctil PN-16, serie K-9, con un diámetro mínimo de 150 mm., e irá colocada sobre lecho de arena a una profundidad comprendida entre 0,80 m. y 1,00 m. En los puntos donde se encuentran válvulas, se construirán arquetas de ladrillo con la tapa de fundición. Asimismo serán de fundición las piezas especiales, válvulas codos, etc., con mecanismos de bronce.

Convenientemente distribuidos se dispondrán hidrantes de diámetro 75 mm. de forma que cualquier punto de una futura fachada deberá encontrarse a una distancia de 100 m. de un hidrante.

Previo a la Aprobación definitiva del Plan parcial objeto de Informe se deberá recabar Informe favorable de la Empresa Suministradora ACOSOL.



NOTA: Plano Red de Abastecimiento agua del Sector.

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	17/04/2024	PÁGINA 12/16
	JUAN DE DIOS RUIZ DIEZ DE LA CORTINA		
VERIFICACIÓN	Pk2imUALVJ6RSAV9R2DBYUG63SG62Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

A

Los abastecimientos de agua potable actuales y futuros deben estar garantizados por el acto o planeamiento urbanístico, tanto en cantidad como en calidad, a través de título concesional o reserva de recursos que incluirán informe de salud.

En cuanto a los depósitos, su capacidad mínima debe ser la correspondiente a la demanda en periodo punta de un día y medio, ya sea para posibilitar operaciones de mantenimiento como de avería.

En cualquier caso, se deben de establecer mecanismos de mejora en la reducción de los consumos hídricos del funcionamiento de las nuevas edificaciones y del riego de las zonas verdes y mejora de la eficiencia de las propias instalaciones.

Es importante en este sentido dar formación que permita sensibilización respecto a la necesidad de disminuir el consumo, y dotar a la infraestructura de medidas que fomenten el ahorro, como perлизadores en grifos, cisternas ecológicas, xerojardinería para zonas verdes, reduciendo consumos de agua, riego por goteo para áreas verdes. En cualquier caso, se deberán adoptar las medidas necesarias para la sobresaturación de las redes.

Saneamiento.

El posterior proyecto Urbanización y Proyecto Básico y Ejecución desarrollará las redes de saneamiento residuales y pluviales internas del ámbito. La parcela se encuentra incorporada a la trama urbana. Aportan Informe de ACOSOL en relación a la disponibilidad de conexión al alcantarillado.

Es competencia del municipio, el tratamiento de las aguas residuales urbanas, el art. 13.1 c) de la Ley 9/2010, de 30 de julio de Aguas para Andalucía, señala que corresponde al municipio en materia de aguas el saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillados municipales hasta el punto de interceptación con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.

A todos los efectos, es de relevancia tener presente la capacidad de reutilización de aguas, para usos como el riego de las zonas verdes. En este sentido siguiendo el Plan Nacional de Reutilización, las nuevas actuaciones urbanísticas, deberán fomentar el empleo de agua reutilizada.

Asimismo es competencia del Ayuntamiento, la depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la interceptación y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas. También le corresponde el control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red.

En materia de Saneamiento y depuración, es de aplicación el art. 25.2 c) de la Ley de Bases de Régimen Local

Debe tenerse en cuenta que los vertidos de aguas pluviales no requieren de autorización de vertidos, tal y como dispone el artículo 2 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía, mientras que los vertidos de aguas residuales, que no vayan a la red municipal si la requieren.

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	17/04/2024	PÁGINA 13/16
	JUAN DE DIOS RUIZ DIEZ DE LA CORTINA		
VERIFICACIÓN	Pk2jm1AI.VJ6RSAV9R2DBYUG63SG62Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



De cualquier forma si los vertidos se realizan a la red de saneamiento municipal, deberán cumplir las normas establecidas en las Ordenanzas Municipales en materia de vertido, en cuanto a límites de emisión y parámetros, dependiendo de la naturaleza del vertido que se vaya a realizar.

Queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas residuales urbanas u otros productos sin depurar a cauce público.

En relación al vertido de aguas pluviales a cauce: El vertido se hará a las cuencas de los cauces limítrofes, y su entrega se efectuará en la franja de Dominio Público de estos o, en su defecto, en el eje de la traza de la cuenca.

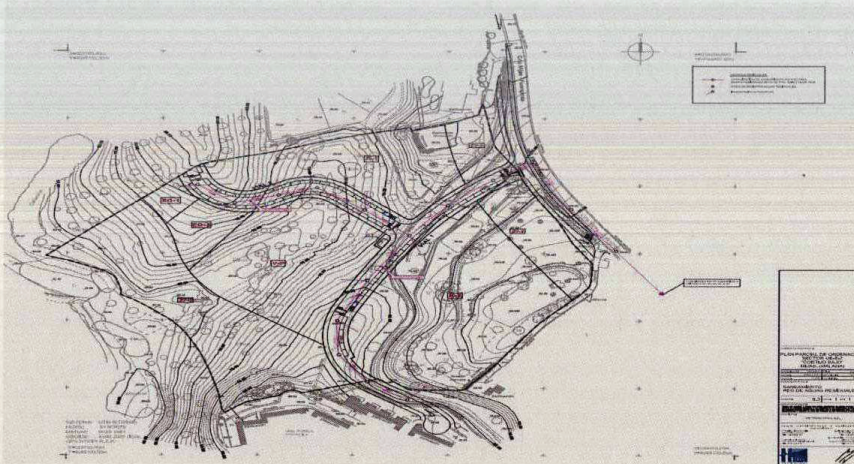
Regula el Artículo 47 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por RDL 1/2001 de 20 de julio que:

En relación a la red de aguas pluviales deberá definirse el punto de entrega a cauce y el caudal máximo previsible. Se deberá calcular la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en cauce con el objeto de evitar posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas aportadoras.

Exponer al mismo tiempo que:

La entrega de aguas pluviales a cauce deberá realizarse con un ángulo máximo de 45º. Caso de existir afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas se deberán acondicionar distintos puntos de entrega con el fin de no afectar la estabilidad de las márgenes. Previo a la entrega a cauce de las aguas pluviales se instalarán elementos para la retención de sólidos, dichos elementos deberán contar con el correspondiente mantenimiento municipal.

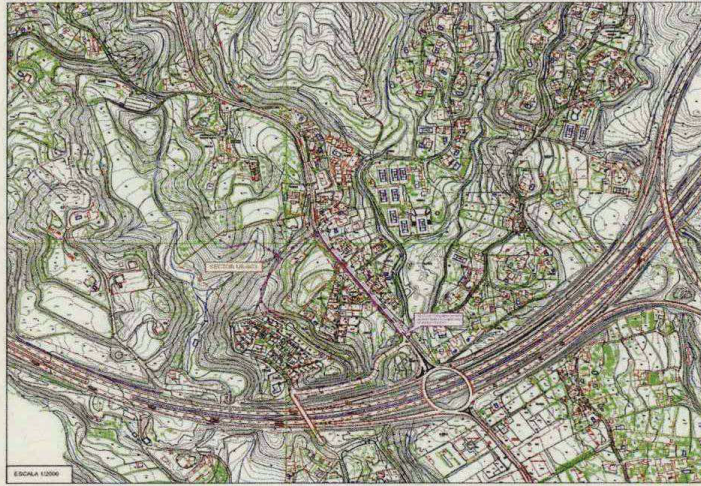
Se establece la obligación de realizarse red Separativa, de Aguas residuales y Aguas Pluviales.



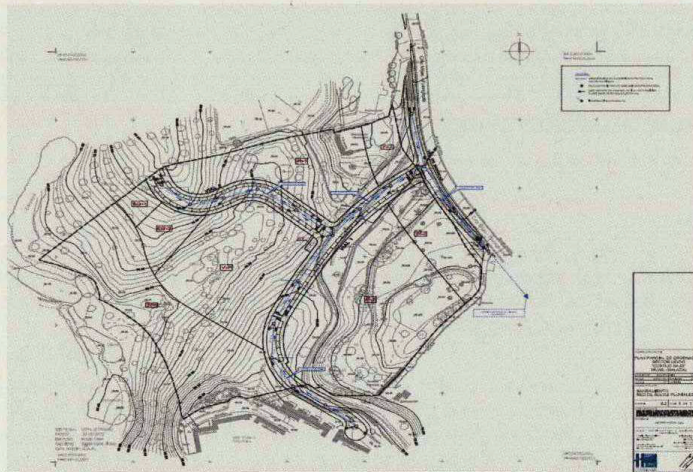
NOTA: Plano Red de Red de Saneamiento Residuales del Sector.

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	17/04/2024	PÁGINA 14/16
	JUAN DE DIOS RUIZ DIEZ DE LA CORTINA		
VERIFICACIÓN	Pk2mUALVJ6RSAV9R2DBYUG63SG62Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

A



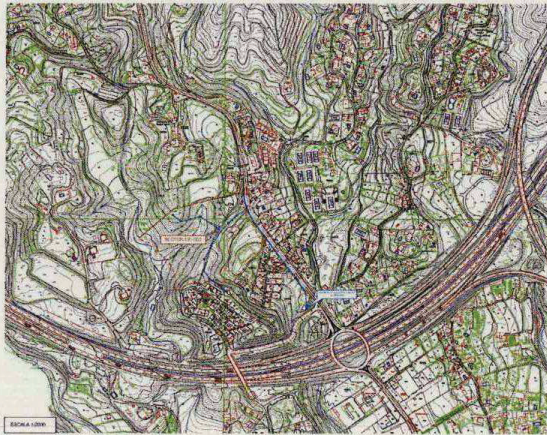
NOTA: Plano conexiones de Red de Saneamiento Residuales del Sector.



NOTA: Plano Red de Red de Saneamiento Pluviales del Sector.

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	17/04/2024	PÁGINA 15/16
	JUAN DE DIOS RUIZ DIEZ DE LA CORTINA		
VERIFICACIÓN	Pk2jmUALVJ6RSAV9R2DBYUG63SG62Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

A



NOTA: Plano general de Red de Saneamiento Punto Vertido Pluviales del Sector.

Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde viertan. Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales como el aumento de zonas verdes o actuaciones dirigidas a evitar la alteración del terreno y favorecer su estabilidad.

5.- FINANCIACIÓN DE ESTUDIOS E INFRAESTRUCTURAS.

No se prevén ejecución de medidas de defensa frente avenidas e inundaciones.

6.-CONCLUSIONES .

Se emite informe favorable en materia de Aguas al DOCUMENTO TÉCNICO REMITIDO POR EL EXCMO. AYTO. DE MIJAS denominado **PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-S03 CORTIJO BAJO DEL PGOU DE MIJAS, MÁLAGA**. Se adjunta por Consigna capa de DTC e Inundabilidad para su incorporación al Plan parcial realizadas por ésta Administración Hidráulica.

Advertir que cualquier actuación en zona de policía de cauces se deberá poner en conocimiento de esta Administración Hidráulica de acuerdo con en el artículo 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril). Tal y como establece dicho artículo: "los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis.

JEFE DE SERVICIO DOMINIO PUBLICO HIDRÁULICO
Y CALIDAD DE AGUA.

Juan Manuel Trujillo Mena.

ASESOR TÉCNICO.

Juan de Dios Ruiz y Diez de la Cortina.

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	17/04/2024	PÁGINA 16/16
	JUAN DE DIOS RUIZ DIEZ DE LA CORTINA		
VERIFICACIÓN	Pk2jm1AI VJ6RSAV9R2DBYUG63SG62Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Visto el Informe emitido por la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, Delegación Territorial en Málaga, de fecha 10 de mayo de 2024 (código seguro de verificación Pk2jmL87FFQRM2PUG3SMG2TUCP465Y), con el siguiente tenor literal:



Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente,
y Economía Azul
Delegación Territorial en Málaga

Fecha: En la firma digital.

S. Ref.: Expte. 658
Ref.: **VP 546/23** (VP 442/18)
SENP/DPV/FAC/JMB/icp

Asunto: Informe de afección a vía pecuaria en el TM Mijas
(Málaga).

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS
Departamento de Urbanismo
Sección de Planeamiento

En relación a su escrito, de fecha 9 de noviembre de 2023, en el que solicita Informe de Vías Pecuarias relacionado con el Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial de Ordenación del Sector UE.S-03 "Cortijo Bajo", en el TM de Mijas, desde esta Delegación Territorial se le informa lo siguiente:

El Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, establece que las vías pecuarias son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía (art. 3), y se adscriben a la Consejería de Medio Ambiente (art.4), a quien corresponde su conservación, mejora, aprovechamiento, gestión y administración (art.11).

La Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Mijas fue aprobada por Orden Ministerial de 30 de marzo de 1963 y publicado en BOE de 10 de abril de 1963 y BOP de 23 de abril de 1963, clasifica la vía pecuaria denominada "Cordel del Cesmo" (29070002), con una anchura de 37,61 metros que queda con 37,5 metros según el artículo 4 de la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y el artículo 570 del Código Civil.

Esta vía pecuaria tiene un deslinde que se aprobó por Resolución de 14 de enero de 2008, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada "Cordel del Cesmo" tramo en su totalidad, en el término municipal de Mijas a excepción del suelo urbano, en la provincia de Málaga. EXPTE. VP 1754/2005, aunque fue declarada su caducidad por incumplimiento de plazos dictada por Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

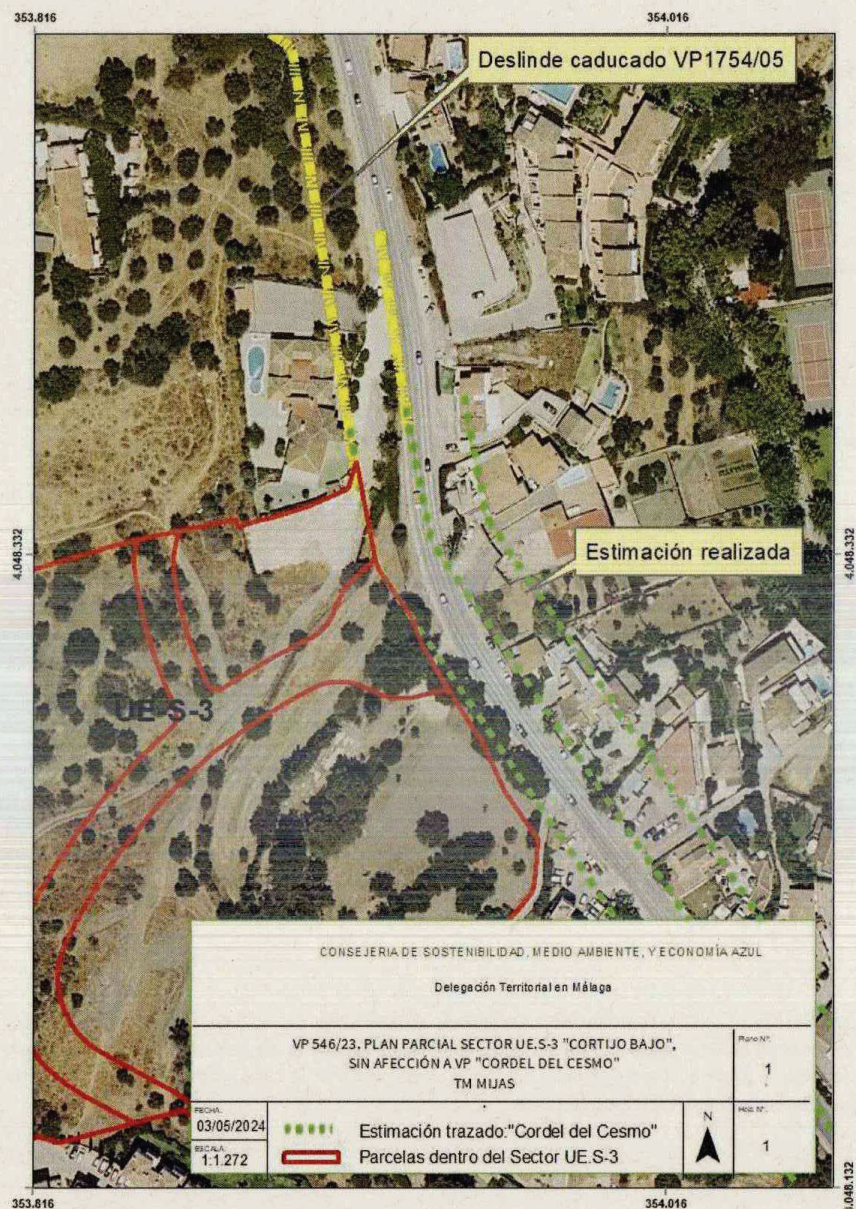
Una vez estudiada la documentación aportada por la Entidad Apogeo 21 Consulting SL con fecha 03/05/2024, tal y como puede apreciarse en el plano adjunto, no hay afección de las parcelas ubicadas en el Sector UE.S-03 "Cortijo Bajo", en el TM de Mijas, a la vía pecuaria "Cordel del Cesmo", debiendo tenerse en cuenta la ubicación de esta vía pecuaria de cara a posibles actuaciones que puedan conllevar una afección a la misma.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Avda de la Aurora, 47. Edificio de Usos Múltiples
29071-Málaga
T: 670 94 88 94 – 951 77 70 08



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/05/2024	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmL87FFQRM2PUG3SMG2TUCP465Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	10/05/2024	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	PK2imL87FQRM2PUG3SMG2UCP465Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Visto el Informe emitido por la Unidad Técnica de Topografía, Ingeniero Técnico Municipal de fecha 21 de mayo de 2024 (código seguro de verificación 15250327557471116775), con el siguiente tenor literal:

TOPOGRAFIA



ASUNTO: Planeamiento

Nº Expte.: 658 r.e. 2024023190

MOTIVACION DEL INFORME: Plan Parcial de Ordenación de la Unidad de Ejecución S-3 "Cortijo Bajo"

SOLICITANTE: D. Mario Romero González en representación de Metrovacesa S.A.

El técnico que suscribe informa:

Se presenta por el interesado nueva documentación para continuar con la tramitación del Plan Parcial de Ordenación de la Unidad de Ejecución S-3 "Cortijo Bajo"

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 se informa lo siguiente:

PRIMERO: Se mantienen las diferencias entre el límite del Sector presente en la documentación aportada y el presente en el Planeamiento Vigente tal y como se manifestó en informe anteriores.

SEGUNDO: En relación al viario, se mantiene la falta de continuidad del Vial-2 con el Sector SUP S-2 "El Cortijuelo".

TERCERO: las superficies presentes en el Plano de Zonificación son correctas y su geometría está correctamente georreferenciada según Real Decreto 1071/2007 de 27 de Julio.

CUARTO: Se verifican los siguientes informes sectoriales:


VÍA PECUARIA CORDEL DEL CESMO: La delimitación del sector se ajusta al informe emitido por la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul – Delegación Territorial de Málaga de fecha 10 de mayo de 2024.

TOPOGRAFIA

ARROYO PILONES: La delimitación del sector se ajusta a la delimitación del Dominio Público Hidráulico y su Servidumbre, facilitado en informe de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural – Delegación Territorial de Málaga emitido con fecha 2 de mayo de 2024 y obtenida para su comprobación del enlace <https://consigna.juntadeandalucia.es/0c0c62b8eb5fd57c374f25a097d4e7c3> presente en dicho informe.

CARRETERA MJAS-FUENGIROLA: No consta informe actualizado del Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

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



Firmado
electrónicamente
por: JOSE SANTIAGO
QUERO AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
21/05/2024
11:55:22

Código Seguro de Verificación: 15250327557471116775. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº 2024017973 21/05/2024 11:57:44. Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>. C.S.V nº 15252746606103746260

Visto el Informe emitido por el Jefe de la Sección de Planeamiento de fecha 21 de mayo de 2024 (código seguro de verificación 15250326561703412547), con el siguiente tenor literal:



URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

ASUNTO: 658

EXPTE: RE 2024023190 de 10/05/2024

MOTIVACION DEL INFORME: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR UE.S-03 "CORTIJO BAJO" DEL PGOU DE MIJAS

SOLICITANTE: D. Daniel Enrique Raya Urbano e/r de METROVACESA, S.A.

ANTECEDENTES

El Plan Parcial de Ordenación del sector UE.S-3 "Cortijo Bajo" fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con fecha 10 de agosto de 2.021 (BOP nº 176 de 15/09/2021).

Tras dicha aprobación se procedió tanto al trámite de información pública como al requerimiento de los informes preceptivos de los órganos gestores de intereses públicos de conformidad a lo establecido en el art. 32.1. 2ª) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Durante el trámite de información pública, según consta en la certificación de Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, de fecha 4/01/2022, se ha producido una alegación al expediente por parte de Dña. María Dolores Molina Campos, actuando en representación de Trinidad Moreno Jaime, presentada con fecha 13/10/2021 y registro de entrada nº 2021040630, y con fecha 27/10/2021 y registros nº 2021042792 y 2021042798. Habiéndose emitido informe técnico con fechas 12/07/2022 en el que se propone desestimar la alegación presentada por Dña. Trinidad Moreno Jaime.

Así mismo, conforme a lo establecido en el art. 32.1.2ª) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), se han recabado los informes preceptivos de los órganos gestores de intereses públicos emitiéndose los siguientes informes y pronunciamientos sectoriales:

- Con fecha 17/09/2021 y registro nº 2021035762 tiene entrada en el Ayuntamiento informe del Servicio de DPH y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca en Málaga, de fecha 15/09/2021, en el sentido de la necesidad de completar la documentación en relación a la disponibilidad de recursos hídricos en lo que respecta a capacidad de suministros. Así mismo, posteriormente, con fecha 17/09/2021 y registro nº 2021035762, tiene entrada un segundo informe nuevamente en el sentido de la necesidad de completar la documentación ahora en relación a los cálculos y resultados del estudio hidráulico.
- No obstante lo anterior, con fecha 2/05/2024 y registro nº 2024021159 tiene entrada en el Ayuntamiento informe en materia de aguas de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, de fecha 17/04/2024, cuyo pronunciamiento es favorable condicionado a completar la documentación gráfica con la incorporación de la delimitación técnica del dph e inundabilidad.
- Informes en materia de redes públicas de comunicaciones electrónicas de fecha 23/09/2021 de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual en sentido favorable.

- Con fecha 9/09/2021 y registro nº 2021034534 tiene entrada en el Ayuntamiento informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha 2/09/2021, en relación con la afección de la carretera de Fuengirola a Mijas A-387 cuyo pronunciamiento es desfavorable, efectuando una serie de consideraciones en relación a las zonas de protección, de no edificación y a la regulación del acceso a la carretera.
- Con fecha 30/09/2021 y registro nº 2021038473 tiene entrada en el Ayuntamiento informe de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de fecha 23/09/2021, en relación con los plazos de ejecución de vivienda protegida, cuyo pronunciamiento es favorable.
- Informe sobre la actividad arqueológica preventiva, habiéndose emitido informe de fecha 28/10/2021 de los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico en el sentido de que el resultado de la misma ha sido negativo desde el punto de vista arqueológico.
- Informe del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga de fecha 3/05/2023 ratificando el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial de Ordenación del sector UE-S-3, "Cortijo Bajo", del municipio de Mijas de fecha 11/05/2020.
- Con fecha 10/06/2023 y registro nº 2023028824 tiene entrada en el Ayuntamiento informe previo preceptivo de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 9/06/2023, cuyo pronunciamiento es favorable condicionado a la justificación y/o subsanación de los aspectos indicados en el mismo.
- Con fecha 13/05/2024 y registro nº 2024023381 tiene entrada en el Ayuntamiento informe en materia de vías pecuarias de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, medio Ambiente y Economía Azul, de fecha 10/05/2024, cuyo pronunciamiento es favorable.

De conformidad con lo anterior y del resultado de los informes referidos se ha ido presentando por parte del promotor de la actuación sucesiva documentación y nuevos ejemplares con registros de entrada nº 2022022900 de fecha 6/05/2022 (incluyendo Informe técnico de respuesta al requerimiento de documentación técnica del Estudio Hidrológico Hidráulico para la determinación de los límites del DPH y zonas inundables del Arroyo "Los Pílonos" del sector UE.S-03 Cortijo Bajo, en Mijas), nº 2022037837 de fecha 28/07/2022, nº 202239087 de fecha 4/08/2022, nº 2022040977 de fecha 17/08/2022, nº 2022056266 de fecha 7/11/2022 y nº 2022056266 de fecha 7/11/2022, sobre los que se han ido emitiendo diversos informes por el Ingeniero Técnico Municipal de Topografía, junto con registros nº 2023005481 de fecha 2/02/2023 y nº 2023042851 de fecha 5/09/2023, todo ellos a fin de subsanar las observaciones puestas de manifiesto en los informes técnicos municipales y en los precitados informes sectoriales de carreteras y aguas.

Finalmente se presenta un último ejemplar del Texto Refundido del Plan Parcial (versión mayo 2024), que sustituye al aprobado previamente y a toda la documentación aportada con anterioridad, al objeto de subsanar las incidencias y consideraciones puestas de manifiesto en los precitados informe previo preceptivo del Servicio de Urbanismo e informe en materia de Aguas, así como- con dicha ocasión- reconsiderar y ajustar la zonificación a una ordenación más optima, y proceder al trámite para su aprobación definitiva.

La documentación a considerar aportada objeto de informe, contiene los siguientes documentos digitales:

Con fecha 25/03/2022 y número de registro 2022015503, se aporta:

- Informe técnico de respuesta al requerimiento de documentación técnica del Estudio Hidrológico Hidráulico para la determinación de los límites del DPH y zonas inundables del Arroyo "Los Pilonos" del sector UE.S-03 Cortijo Bajo, en Mijas.

Con fecha 10/05/2024 y número de registro 2024023190, se aportan:

- Memoria del Texto Refundido del Plan Parcial.
- Planos del Texto Refundido del Plan Parcial.
- Resumen Ejecutivo del Texto Refundido del Plan Parcial junto con sus planos.
- Declaración de los técnicos redactores sobre el alcance de la documentación ahora presentada y las correcciones introducidas en la misma y su concordancia con las determinaciones de los documentos previamente aportados.

Informes solicitados.

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

- Informe por el Ingeniero Técnico Municipal de Topografía, que se emite con fecha 21/05/2024, reiterando lo referido en su informe anterior, previo a la aprobación inicial, en relación a los límites del sector, así como manifestando los cambios de trazado viario y la adecuación de la documentación gráfica aportada en relación a los ajustes de zonificación y delimitación introducidos.
- Informe de la Sección de Infraestructuras, emitido con fecha 29/06/2022 en sentido favorable.

Situación Urbanística.

La situación urbanística de dicho sector adscrito, según la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, a la subcategoría de sectores de suelo urbano no consolidado con "Ordenación Diferida", queda descrita en los informes previos emitidos con ocasión de la aprobación inicial, a los cuales nos remitimos. Suelo cuyo régimen urbanístico era el establecido en el art. 55.1 de la LOUA.

No obstante, con posterioridad a la precitada aprobación inicial, 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, la cual se produjo, según la

Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, el 24 de diciembre del pasado año.

Dada 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.

Reglas entre las que tienen especial relevancia las que determinan –tras la entrada en vigor de la LISTA- el régimen aplicable a los terrenos clasificados como suelo urbano en el planeamiento general vigente.

En concreto, la **Disposición Transitoria Primera a)** de la LISTA establece:

"Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor.

La presente ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

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

*1.ª 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.

*2.ª Los ámbitos de **suelo urbano no consolidado** del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta ley para la promoción de **actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano** o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.*

(...)"

De acuerdo con lo anterior, la LISTA regula en las Disposiciones Transitorias Primera, Segunda y Tercera el régimen aplicable –según el estado de tramitación de los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo (en el presente caso Plan Parcial) - a los terrenos clasificados como suelo urbano en el plan general vigente.

En este orden, aún cuando el presente PPO cuenta igualmente con aprobación inicial anterior a la fecha de entrada en vigor de la LISTA, de conformidad a la referida Disposición transitoria primera la aplicación de la ley será inmediata, si bien su régimen urbanístico será el establecido en los artículos 29 y 30 de dicha ley para las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, considerando que las mismas se encuentran delimitadas. Así mismo, por lo que respecta al instrumento actualmente en tramitación, le será de aplicación lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera de la LISTA "**Planes e instrumentos en tramitación**", considerando que *podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma.*

La iniciativa para la formulación del instrumento de ordenación de una actuación de transformación urbanística podrá corresponder a la Administración y a los propietarios, en virtud de lo establecido por el art. 8 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 (TRLRUR), en concordancia, así mismo, con el art. 80 de la LISTA.

MARCO NORMATIVO Y LEGAL

Al citado instrumento de planeamiento, además de la 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 (TRLRUR).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad en el territorio de Andalucía (LISTA).
- Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y sus modificaciones posteriores.¹
- Con carácter supletorio, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RPU).²
- 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), cuya Adaptación Parcial a la LOUA fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26/03/2010 (BOP nº 18 d e 27/01/2011) y el Texto Refundido aprobado el 28/11/2.013 (BOP nº 91 de 15/05/2014).
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA)

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 transformación urbanística de los

¹ La Disposición Transitoria tercera de la nueva LISTA establece que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de dicha Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, el presente instrumento de planeamiento, si bien se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica, como se ha referido, cuenta con aprobación inicial de fecha 10/08/2021 así como con Informe Ambiental estratégico formulada con fecha 11/05/2020.

² Idem.

terrenos de referencia, al objeto de que se pueda valorar por parte del Equipo de Gobierno la procedencia de continuar la tramitación del presente Plan Parcial de Ordenación.

1. SOBRE EL CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

Como se ha referido, el presente Plan Parcial ya ha sido objeto de informe previo con ocasión de la aprobación inicial del documento.

Analizado el documento que ahora se aporta, se comprueba que el nuevo Texto Refundido presentado (mayo 2024) recoge los requerimientos y justificaciones requeridos en los informes sectoriales emitidos con ocasión de la aprobación inicial en materia de urbanismo, carreteras y aguas.

Así mismo, el nuevo documento, además de venir a incorporar la nueva solución de acceso al Sector, a través de una glorieta, a fin de dar respuesta a los requerimientos iniciales del informe en materia de carreteras, y de adecuar los límites del ámbito de la actuación de transformación urbanística a la nueva delimitación técnica del dph y su zona de servidumbre, realiza algunos ajustes en la estructura de la propiedad y en la zonificación del Sector, encaminados a una optimización de la distribución de los diferentes usos previstos, y cambiando sensiblemente el trazado del vial de conexión con el Sector norte "El Cortijuelo" para lograr una mayor integración y adecuación conforme a la topografía del terreno, junto con la mejor definición de la ordenación de las Zonas Verde Públicas propuestas y de las plazas de aparcamiento para las personas con movilidad reducida; sin modificar ningún aspecto estructural del documento. Completando, a su vez, las determinaciones de las ordenanzas particulares al efecto; así como incorporando un nuevo anejo 13 comprensivo un Estudio de Tráfico para la puesta en servicio y mejora del acceso del sector UE S-3 "Cortijo Bajo" del PGOU de Mijas, desde la A-387.

Todo ello, no obstante, a pesar de que la **titularidad** del tramo de **carretera A-387** afectado por el desarrollo urbanístico del sector UE.L-29 "Cortijo Bajo" **ha sido cedida al Ayuntamiento de Mijas** en virtud del Acta de Cesión de fecha 5 de mayo de 2023, exp MA-2018-00958 (CSV: 14616661570546255164); de modo que, a la vista del mismo, ha de considerarse que dicho informe previo de fecha 2/09/2021 quedaría sin efecto.

En este sentido, se comprueba que el nuevo ejemplar viene a recoger, con las excepciones expresadas, similar contenido al del documento de Plan Parcial aprobado inicialmente, que ya fueron objeto de informe.

De forma que, como se indica, además de tan solo ajustar la ordenación para resolver los accesos así como corregir el trazado de la red viaria, acomodando la zonificación a esta con la racionalización de la misma (relocalización de parcelas dotacionales en posición más central, accesible y en continuidad con áreas libres, continuidad de zonas verdes), junto con la misma ajusta la delimitación del ámbito a la nueva línea de servidumbre correspondiente a la Delimitación Técnica del Cauce realizada por la Administración Hidráulica, siguiendo el mismo criterio que se había fijado anteriormente de excluir del Sector tanto el dominio público hidráulico, como la zona de servidumbre del arroyo. Ajuste, éste último, que supone una merma de superficie de 18,33 m²., correspondiendo apenas con un **0,00048%** con respecto al ámbito inicialmente delimitado.

Así mismo, el nuevo documento contiene un Estudio de Ordenación previo con propuesta volumétrica de edificaciones en las parcelas lucrativas R-1, R-2 y V-P para la regulación de forma precisa de la edificación conjunta de dichas parcelas, en aplicación de la Ordenanza de Zona de Viviendas Unifamiliares Adosadas, conforme a las determinaciones del art. 273 de la Normativa Urbanística del TRPGOU. De esta forma con el fin de hacer posible el emplazamiento de la edificación permitida, se establece la ordenación de volúmenes y fijación de alineaciones interiores para las parcelas de referencia a través del presente instrumento de planeamiento.

Documentación y ajustes de carácter menor que no alteran el sentido favorable de dichos informes previos, con motivo de la aprobación inicial, **sin suponer alteración de ningún tipo de las soluciones y características previas**, aunque si suponen alteraciones en las condiciones de la superficie de partida y, por ello, en las condiciones de ordenación definitiva.

CARACTERÍSTICAS	PPO
SECTOR	UE.S-3 "Cortijo Bajo"
Superficie	37.920,26 m²s.
Índice de edificabilidad	0,40 m²t/m²s.
Edificabilidad del Sector	15.168,10 m²t.
Edificabilidad Vivienda Protegida	4.550,43 m²t. (30%)
Uso Global	Residencial
Densidad	29,80 viv/ha
Nº Viviendas	113 viv.
Nº Viviendas Protegidas	48 viv.

Por otro lado, visto el nuevo informe del Ingeniero Técnico Municipal de Topografía de fecha 21/05/2024, se reitera que las diferencias detectadas en la delimitación de linderos corresponden a simples ajustes para su adecuación a los límites físicos y de propiedad del ámbito. De forma que los límites del ámbito del sector quedan ajustados al planeamiento, sin perjuicio de los ajustes razonables –propios de falta de precisión de la escala gráfica y de la calidad de la cartografía- a la estructura real de la propiedad puestos de manifiesto. Considerando dichos reajustes inherentes a la preceptiva definición del instrumento de planeamiento, sin que tengan por que constituir alteraciones de las determinaciones de planeamiento.

A estos efectos, la nueva documentación aportada, que sustituye íntegramente a la ya aprobada con anterioridad, únicamente introduce los ajustes referidos; manteniendo en todo caso las reservas dotacionales previstas, incrementándose incluso la reserva de plazas de aparcamiento. Resultando válido el contenido de los informes previos favorables en todo lo demás.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN			
DOTACIONES:			
USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	DESTINO
Áreas Libres ZV			
Jardines	- m²s.		Público
Áreas de Juego y Recreo	- m²s.		Público

SUP. TOTAL ZV		10.800,00 m²s.		Público
Centros Docentes CD				
Infantil	1.140,00 m²s	570,00 m²t		Público
Primaria/Secundaria	-	-		Público
SUP. TOTAL CD		1.140,00 m²s.	570,00 m²t	Privado
SIPS				
Comercial	-	-		Privado
Social	500,00 m²s	250,00 m²t.		Público
Deportivo	-	-		Público
SUP. TOTAL SIPS		500,00 m²s	820,00 m²t.	Publ/Priv
Total Equipamientos (CD + SIPS)		1.640,00 m²s.	820,00 m²t	Publ/Priv
Total Dotaciones (AL+CD+SIPS)		12.440,00 m²s.	820,00 m²t	

APARCAMIENTOS:

Aparcamientos públicos totales	85 plazas
Aparcamientos accesibles	2 plazas

RESERVA VIVIENDA PROTECCIÓN:

Edificabilidad Viv. Protegidas	4.550,43 m²t.
Viviendas Protegidas	48

2. MODIFICACIONES

El nuevo documento de Texto Refundido del Plan Parcial introduce únicamente, respecto al ejemplar aprobado inicialmente, pequeños ajustes en la zonificación, el trazado y las alineaciones de la red viaria y -en consecuencia- adaptación de la volumetría propuesta a la normativa urbanística de aplicación, como resultado de los anteriores, así como las correcciones precisas, de **carácter insustancial**, para subsanar las cuestiones puestas de manifiesto en los informes sectoriales. Correcciones introducidas, así, de carácter menor que no modifican el modelo urbano previsto con anterioridad y mantienen el esquema general de la ordenación inicialmente proyectada, sin alterar las soluciones de ordenación y propuestas previstas en el instrumento de planeamiento aprobado previamente. Por tanto, a los efectos de lo previsto en el artículo 130 del Reglamento de Planeamiento, se puede concluir que **no suponen cambio alguno** en los criterios, determinaciones y soluciones del documento previo que fue objeto de aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local con fecha 10/08/2021.

En este mismo orden, el documento tampoco introduce ninguna alteración en las determinaciones de ordenación informadas -tras la aprobación inicial- por la totalidad de los organismos sectoriales cuyo informe era preceptivo; y, consecuentemente, dichos ajustes -que no resultan sustanciales- **no inciden** sobre los intereses tutelados por las Administraciones sectoriales cuyas competencias en la materia resulten afectadas que ya han emitido informe favorable ni por otras Administraciones distintas a las que ya han sido objeto de informe sectorial durante la tramitación del expediente.

Al respecto, cabe también indicar que el Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial de Ordenación del sector UE-S-3 "Cortijo Bajo", emitido por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible con fecha 11/05/2020 se considera VIGENTE, ante las modificaciones planteadas en su tramitación urbanística al no suponer una modificación estructural del planeamiento aprobado conforme a la Ley 7/2007 GICA y Ley 7/2002 LOUA, no alterándose de forma significativa las superficies, usos del suelo y aprovechamientos, ni suponiendo afección a dominios públicos ni áreas con protección ambiental que fueron evaluados e informados favorablemente en el Informe Ambiental Estratégico.

CONCLUSIÓN:


Por todo lo anterior, a la vista de las consideraciones formuladas a lo largo del presente informe, analizada la nueva documentación consistente en el Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación del sector UE-S-3 "Cortijo Bajo" (versión mayo 2024), comprensiva de Informe técnico de respuesta al requerimiento de documentación técnica del EHH presentado con registro de entrada nº 2022015503 de fecha 25/03/2022, junto con documento completo de Memoria, Resumen Ejecutivo y Planos del Texto Refundido del Plan Parcial, presentados con registro de entrada nº 2024023190 de fecha 10/05/2024, desde el punto de vista técnico se puede concluir que no se observan incumplimientos; entendiéndose que la documentación aportada da respuesta a los mencionados informes sectoriales del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Transportes -sin perjuicio de que el mismo haya quedado sin efecto-, del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y del Servicio de DPH y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial en Málaga de la consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.

Por lo que, considerándose completo el expediente, en principio no se encuentra salvedad para continuar la tramitación y someter a consideración la procedencia para su aprobación definitiva.

Así mismo el nuevo documento aportado no incide en el informe previo del Servicio de Infraestructuras y Obras.

Lo que se informa desde el punto de vista técnico a los efectos oportunos.

El jefe de la Sección de Planeamiento


Eduardo
Sacconi Parras
21/05/2024
15:24:55

(documento firmado electrónicamente)

Código Seguro de Verificación: 15250326561703412547. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.



Visto el Informe emitido por el Técnico de Administración General de Urbanismo de fecha 23 de mayo de 2024 (código seguro de verificación 15250326443712420423), con el siguiente tenor literal:



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

INFORME JURÍDICO

ASUNTO.- EXP. 658. R.E. 2024023190 DE 10/05/2024.

MOTIVACIÓN DEL INFORME.- PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR UE.S-03 "CORTIJO BAJO" DEL PGOU DE MIJAS.

SOLICITANTE.- D. DANIEL ENRIQUE RAYA URBANO EN REPRESENTACIÓN DE METRVACESA, S.A.

ANTECEDENTES

Los que obran en el expediente, los que constan en el informe técnico emitido con fecha 21/05/2024 por el Jefe de la Sección de Planeamiento al que el técnico que suscribe se adhiere al objeto de evitar reiteraciones y, en particular, los que a continuación se relacionan:

I. En sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local celebrada con fecha de 10 de agosto de 2021 fue aprobado inicialmente el Plan Parcial de Ordenación del Sector UE. S-03 "Cortijo Bajo", quedando acreditado en el expediente el cumplimiento del trámite de información pública durante el cual fue presentada una alegación por D^a María Dolores Molina Campos, actuando en representación de D^a Trinidad Moreno Jaime, presentada con fecha 13/10/2021 y registro de entrada nº 2021040630, y con fecha 27/10/2021 y registros nº 2021042792 y 2021042798.

II. En cumplimiento del trámite establecido en el artículo 32.1.2ª) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) se han recabado pronunciamientos e informes sectoriales preceptivos que constan señalados en el informe técnico de 21/05/2024 y sobre los que se indica que se ha ido aportado nueva documentación con registro de entrada nº 2022022900 de fecha 6/05/2022 comprensiva de Informe técnico de respuesta al requerimiento de documentación técnica del Estudio Hidrológico Hidráulico para la determinación de los límites del DPH y zonas inundables del Arroyo "Los Pílonos" del sector UE. S-03 Cortijo Bajo, en Mijas), nº 2022037837 de fecha 28/07/2022, nº 202239087 de fecha 4/08/2022, nº 2022040977 de fecha 17/08/2022, nº 2022056266 de fecha 7/11/2022 y nº 2022056266 de fecha 7/11/2022, sobre los que se han ido emitiendo diversos informes por el Ingeniero Técnico Municipal de Topografía, junto con registros nº 2023005481 de fecha 2/02/2023 y nº 2023042851 de fecha 5/09/2023, todo ellos a fin de subsanar las observaciones puestas de manifiesto en los informes técnicos municipales y en los precitados informes sectoriales de carreteras y aguas.

III. Con fecha de 25/03/2022 (R.E. 2022015503) comprensiva de informe técnico relativo al Estudio Hidrológico Hidráulico para determinar los límites del dominio público hidráulico y zonas inundables del Arroyo "Los Pílonos"

IV. Con fecha de 10 de mayo de 2024 (R.E. 2024023190) se presenta un último ejemplar del Texto Refundido del Plan Parcial (versión mayo 2024) que viene a sustituir al aprobado con carácter inicial y a toda la documentación aportada con anterioridad comprensiva de Memoria del

Texto Refundido del Plan Parcial, Planos del Texto Refundido del Plan Parcial, Resumen Ejecutivo del Texto Refundido del Plan Parcial junto con sus planos y Declaración de los técnicos redactores sobre el alcance de la documentación ahora presentada y las correcciones introducidas en la misma y su concordancia con las determinaciones de los documentos previamente aportados y con la que se viene a subsanar las incidencias puestas de manifiesto en el informe previo preceptivo del Servicio de Urbanismo y en el informe emitido en materia de Aguas.

V. Consta informe técnico de 21/05/2024 emitido por la Unidad Técnica de Topografía y de e informe técnico de 29/06/2022 emitido por la Sección de Infraestructuras.

A los anteriores Antecedentes resultan de aplicación las siguientes

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), puntualmente modificada por sucesivas disposiciones.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento con carácter supletorio.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), modificada puntualmente por sucesivas disposiciones.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental Otra normativa aplicable.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas aprobado con fecha de 16 de diciembre de 1999, la Adaptación Parcial del PGOU de Mijas a la LOUA de fecha 26/03/2010 y el Texto Refundido del PGOU de 2013.
- Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre.
- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Málaga de 1987, publicado por Resolución de 14 de febrero de 2007 de la Dirección General de Urbanismo.

Significar que la Disposición transitoria tercera de la Ley 1/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de dicha Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, el presente instrumento de planeamiento, si bien se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica cuenta con aprobación inicial de fecha 10/08/2021 así como con Informe Ambiental estratégico formulada con fecha 11/05/2020.

Segunda.- En relación a las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública por D^a Trinidad Moreno Jaime, con fecha 13/10/2021 (R.E. nº 2021040630) y con fecha 27/10/2021 y (R.E. nº 2021042792 y R.E. nº 2021042798), las mismas versan, en síntesis, en la exclusión del sector de la superficie de 891,66 m² de su propiedad sobre la base de que la misma no puede quedar fuera con motivo de la vía pecuaria "Cordel del Cesmo" y el dominio de carreteras que afectan al referido sector, entendiendo que dichas afecciones sectoriales no las recoge el PGOU vigente y que el Plan Parcial en tramitación sea el instrumento adecuado para efectuar esos ajustes.

Sobre esta cuestión fue emitido informe técnico de 12/07/2022 por el Jefe de la Sección de Planeamiento al que el técnico que suscribe se adhiere al entender que quedan debidamente contestadas las alegaciones formuladas procediendo, en atención a las consideraciones contenidas en el mismo, su íntegra desestimación.

Tercera.- Respecto del contenido y objeto del Plan Parcial objeto de informe, estas cuestiones fueron tratadas en los informes jurídicos de 14/06/2021 (Código Seguro de Verificación 13523611105121435012) y 13/07/2021 (Código Seguro de Verificación 13523611533614607533) emitidos por la Sra. Técnico de Administración General y el Sr. Funcionario Titular de la Asesoría Jurídica, respectivamente, a los que el técnico que suscribe se remite.

No obstante, significar, como reza el informe técnico de 21/05/2024:

"El nuevo documento de Texto Refundido del Plan Parcial introduce únicamente, respecto al ejemplar aprobado inicialmente, pequeños ajustes en la zonificación, el trazado y las alineaciones de la red viaria y -en consecuencia- adaptación de la volumetría propuesta a la normativa urbanística de aplicación, como resultado de los anteriores, así como las correcciones precisas, de carácter insustancial, para subsanar las cuestiones puestas de manifiesto en los informes sectoriales. Correcciones introducidas, así, de carácter menor que no modifican el modelo urbano previsto con anterioridad y mantienen el esquema general de la ordenación inicialmente proyectada, sin alterar las soluciones de ordenación y propuestas previstas en el instrumento de planeamiento aprobado previamente. Por tanto, a los efectos de lo previsto en el artículo 130 del Reglamento de Planeamiento, se puede concluir que no suponen cambio alguno en los criterios, determinaciones y soluciones del documento previo que fue objeto de aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local con fecha 10/08/2021.

En este mismo orden, el documento tampoco introduce ninguna alteración en las determinaciones de ordenación informadas -tras la aprobación inicial- por la totalidad de los organismos sectoriales cuyo informe era preceptivo; y, consecuentemente, dichos ajustes -que no resultan sustanciales- no inciden sobre los intereses tutelados por las Administraciones sectoriales cuyas competencias en la materia resulten afectadas que ya han emitido informe favorable ni por otras Administraciones distintas a las que ya han sido objeto de informe sectorial durante la tramitación del expediente."

Cuarta.- La **competencia** para la aprobación definitiva de los Planes Parciales de ámbito municipal corresponde a los municipios (artículo 31.1.B.b) de la LOUA).

Quinta.- En lo que respecta al procedimiento se ha cumplimentado debidamente el trámite establecido que ha de seguir el Plan Parcial de Ordenación conforme determina el artículo 32 de la LOUA, por lo que se deberá resolver sobre la aprobación definitiva con las modificaciones que procedieren.

Sexta.- El **órgano competente** para la aprobación definitiva del presente expediente de PPO es el Pleno de la Corporación Municipal según lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, si bien, de conformidad con el 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, y su artículo 3.3.d), habrá de emitirse informe previo preceptivo por el Sr. Secretario General.

Sexta.- En conclusión, se informa en **sentido favorable** a la aprobación del expediente objeto de informe, formulando, de conformidad con lo expuesto, la siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

1ª. Desestimar las alegaciones presentadas por Dª Trinidad Moreno Jaime, con fecha 13/10/2021 (R.E. nº 2021040630) y con fecha 27/10/2021 y (R.E. nº 2021042792 y R.E. nº 2021042798) en atención a las consideraciones contenidas en el informe técnico de 12/07/2022.

2ª.- Aprobar definitivamente el Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector UE. S-03 "Cortijo Bajo" (versión mayo 2024), promovido por la entidad Metrovasesa, S.A., junto con la documentación aportada con fecha de 25/03/2022 (R.E. 2022015503) comprensiva de informe técnico relativo al Estudio Hidrológico Hidráulico para determinar los límites del dominio público hidráulico y zonas inundables del Arroyo "Los Pilones" y la aportada con fecha de 10/05/2024 (R.E. 2024023190) comprensiva de Memoria del Texto Refundido del Plan Parcial, Planos del Texto Refundido del Plan Parcial, Resumen Ejecutivo del Texto Refundido del Plan Parcial junto con sus planos.

3º.- Remitir en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva copia del Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación, debidamente diligenciado, a la Consejería competente en materia de Urbanismo junto con certificación del presente acuerdo de aprobación definitiva para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

4º.- Efectuar y depositar un ejemplar del PPO en el Registro Municipal de Ordenación Urbanística conforme a lo establecido en el artículo 41. 2 de la LOUA.

5º.- Proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, previamente depositado en el Registro Municipal de Planeamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia, de acuerdo con lo establecido por el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, por remisión del artículo 41.1, inciso final, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como en la página web del Ayuntamiento.

6º.- Levantar la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en los ámbitos afectados por el Plan Parcial de conformidad con lo establecido en el artículo 27 de la LOUA.

7º.- Dar traslado del presente acuerdo a los Departamentos de Gestión Urbanística, de Topografía y de Licencias de la Delegación de Urbanismo de este Ayuntamiento para su conocimiento y efectos.

8º.- Notificar a los interesados en el expediente el acuerdo de aprobación definitiva con indicación de los recursos que procedan por tratarse de un acto que agota la vía administrativa y considerándose a estos efectos disposición de carácter general.

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.

(documento firmado electrónicamente)

Firmado electrónicamente por
RICARDO ESPIN CAÑABATE
AYUNTAMIENTO DE MIJAS
23/05/2024 8:43:51

Técnico de Administración General de Urbanismo



Visto el Informe emitido por el Secretario General del Pleno de fecha 28 de mayo de 2024 (código seguro de verificación 15253075463111304501), con el siguiente tenor literal:



INFORME DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

El presente informe versa sobre la Propuesta de aprobación definitiva del Plan Parcial de la U.E S-03 "Cortijo Bajo", de fecha 23 de mayo de 2024, CSV: 15250345151107235446, emitiéndose el mismo en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 3.3 d) 7º 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 procede la emisión de informe jurídico en tanto en cuanto no se aclaren los siguientes aspectos:

En informe del Jefe de la Sección de Planeamiento, de fecha 21 de mayo de 2024 (CSV 15250326561703412547), al igual que en otros informe previos, existe un error en el cuadro de cesiones en lo que respecta a los equipamientos docentes, que se indica que son de titularidad privada, cuando obviamente la titularidad es pública. Igual ocurre con los equipamientos SIPS (servicios de interés público y social), en los que se indica que son de titularidad público/privada, cuando han de ser de titularidad pública. Evidentemente, se trata de un error, no reflejado en el instrumento de planeamiento, no obstante lo cual, habría de ser corregido.

El informe preceptivo de la Junta de Andalucía, de fecha 9 de junio de 2023, se emite en sentido favorable, pero condicionado al cumplimiento de una serie de aspectos, indicándose que "para la ordenación planteada no quedan justificados algunos aspectos de la normativa urbanística en vigor, los cuales habrán de ser subsanados con anterioridad a la aprobación definitiva del expediente por el Ayuntamiento". Dichos aspectos, o al menos la mayoría de ellos, han sido objeto de análisis por parte del redactor privado del instrumento de planeamiento. Entendemos imprescindible la emisión de informe por el Departamento de Urbanismo sobre cada uno de los aspectos esgrimidos por la Junta de Andalucía que condicionan el sentido favorable del informe.

Mijas, a 28 de mayo de 2024.

El Secretario General del Pleno
EJ. SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Firmado
electrónicamente
: AYUNTAMIENTO
DE MIJAS JOSE
MANUEL PAEZ
LOPEZ 28/05/2024
8:51:06

Edo.: José Manuel Páez López
Fdo.: José Manuel Páez López

URBANISMO



Visto el Informe emitido por el Arquitecto Municipal y el Técnico de Administración General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2024 (código seguro de verificación 15250326452450470406), con el siguiente tenor literal:



URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

ASUNTO: PLANEAMIENTO

EXpte: 658

MOTIVACION DEL INFORME: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR UE.S-03 "CORTIJO BAJO" DEL PGOU DE MIJAS

SOLICITANTE: Secretario General del Pleno

ANTECEDENTES

La versión del documento del Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación del sector UE.S-3 "Cortijo Bajo" para aprobación definitiva ha sido objeto de informes técnicos previos de fechas 20/05/2024 y 23/05/2024, emitidos en sentido favorable. No obstante, por parte del Sr. Secretario se emite informe requiriendo emisión de nuevo informe a fin de corregir errores materiales en los cuadros consignados en el informe técnico emitido por el Jefe de la Sección de Planeamiento, así como aclarar y reiterar el sentido de los mismos en relación a la subsanación y justificación sobre cada una de las observaciones puestas en el informe preceptivo de la Junta de Andalucía emitido en sentido favorable condicionado a su corrección.

Al respecto de lo solicitado por el Sr. Secretario cabe informar que las cuestiones puestas de manifiesto en el informe preceptivo en materia de urbanismo emitido en sentido favorable por la Delegación Territorial de Málaga con fecha 9/06/2023, en el que se hace constar una serie de consideraciones, tal y como se ha puesto de manifiesto en los informes previos, cada una de las mismas han sido contestadas y resueltas por el promotor de la actuación de forma expresa e íntegra en último documento del Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación del sector UE.S-3 "Cortijo Bajo" (versión mayo-2024), incorporando justificación de las mismas de forma expresa en el apartado **"1.2 ANTECEDENTES"** de la Memoria, y verificadas con los precitados informes técnicos y jurídicos emitidos, de fechas 20/05/2024 y 23/05/2024.

En este sentido, el informe de la Delegación Territorial de Málaga de la Junta de Andalucía, de conformidad a lo manifestado por la propia Dirección General de ordenación del Territorio y Urbanismo, en su Instrucción 11/2019 sobre el informe urbanístico que emiten los órganos competentes de la Junta de Andalucía en el procedimiento de tramitación de los instrumentos de planeamiento, dentro de sus respectivas competencias autonómicas se limita a efectuar un control de legalidad de las determinaciones del planeamiento urbanístico y un control de oportunidad sobre las afecciones e incidencias del planeamiento municipal que afecten a intereses supralocales, lo cual – reiteramos– queda resuelto en la documentación técnica que incorpora el Plan Parcial de Ordenación, y analizado en los informes municipales citados, comprobándose y concluyendo que el nuevo ejemplar del Texto Refundido presentado (mayo 2024) que se pretende elevar a aprobación definitiva recoge los requerimientos y justificaciones requeridas en el informe en materia de urbanismo; remitiéndonos en cuanto al contenido concreto del documento del Plan Parcial a los informes ya emitidos. De modo que los ajustes introducidos en el nuevo ejemplar presentado redundan en la justificación de que la actuación propuesta cumple y se adecua a las determinaciones de la LOUA y del PGOU para este tipo de suelos, así como demás normativa sectorial, conteniendo la documentación mínima y las determinaciones requeridas por estos.

Así mismo, las consideraciones efectuadas en el informe jurídico/técnico emitido por la Delegación Territorial de Málaga, forman parte del estudio y análisis del expediente efectuado por los técnicos de

dicha Delegación, consideraciones técnicas que han de ser tenidas por cumplimentadas por los razonamientos expuestos y, además, como así consta en la Memoria del Plan Parcial de Ordenación que se extracta:

Con fecha 5 de Septiembre de 2.023, se presenta en el Ayuntamiento nuevo Texto Refundido del Plan Parcial que da respuesta a las observaciones del citado informe, desglosando a continuación la justificación de la contestación de cada uno de los aspectos indicados en dicho informe:

- I.** *“La superficie computable del Sector es de 37.938,56 m², diferencia entre el total de 40.160 m² del Sector medidos sobre levantamiento topográfico, menos la superficie total de terrenos de uso y dominio público así como la vía pecuaria, que suman un total de 2.221,41 m². Se debería aportar la documentación gráfica necesaria, con indicación del trazado original y actual del sector, y expresión de las superficies excluidas del ámbito, así como afectación en su caso, a sectores y parcelas colindantes.”*

Se aporta un nuevo plano nº 03. Delimitación del ámbito, donde se indica el trazado original del límite del Sector recogido en el PGOU de Mijas y el trazado actual del sector que contempla el Plan Parcial, con la justificación de los ajustes realizados en todo su recorrido, que motivan la mermas de superficie, y que han sido consensuados con los técnicos municipales.

- II.** *“La viabilidad del acceso proyectado queda supeditado al pronunciamiento de los Organismos competentes en materia de Vías Pecuarias y Carreteras.”*

En relación a la necesidad de pronunciamiento de los Organismos en materia de Vías Pecuarias y Carreteras sobre el acceso al Sector proyectado a través de una rotonda en la Carretera A-387, aclarar que en relación con las vías pecuarias, con fecha 10 de noviembre de 2021 el Servicio de Espacios Naturales Protegidos ya emitió informe favorable al Plan Parcial, y por otro lado, en relación a Carreteras, recientemente se ha producido la cesión municipal de la Carretera A-387, por lo que la viabilidad sobre el acceso proyectado al Sector es ahora competencia municipal, habiéndose consensuado con los técnicos municipales el diseño de la rotonda de acceso al sector.

- III.** *“Los viales 1 y 2 actualmente no cuentan con continuidad en los sectores colindantes SUP-2-RT y U.E.S-3, por lo que será necesario resolver la funcionalidad del tráfico motorizado en tanto no exista un desarrollo de dichos sectores.”*

La funcionalidad del tráfico motorizado del Sector está garantizada, ya que el sector cuenta con un acceso específico a través de la rotonda, quedando pendiente la continuidad del vial 1 a la ejecución de un pequeño tramo de vial sobre suelo urbano, y en el caso del vial 2 al futuro desarrollo del sector SUP.S-2 (RT).

- IV.** *“Se requiere pronunciamiento del Organismo competente en materia de Carreteras respecto a las afecciones, usos permitidos y protecciones necesarias para las instalaciones proyectadas en dicha zona afectada.”*

En este sentido volver a indicar que recientemente se ha hecho efectiva la cesión municipal de la Carretera A-387, por lo que cualquier afección sobre la misma es ahora competencia municipal.

- I.** *“Las parcelas destinadas a equipamientos quedan localizadas en el perímetro del ámbito, en una zona cuya acusada topografía dificulta el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad requeridas, las cuales deben quedar garantizadas.”*

Respecto a la localización de las parcelas destinadas a equipamientos públicos, se considera bastante óptima al ubicarse ambos equipamientos agrupados y centralizados en el sector, con acceso desde los dos viales previstos, próximos a las parcelas residenciales y además colindantes con una zona verde pública. Asimismo, respecto a la topografía de las parcelas, es importante tener en cuenta que la totalidad del Sector cuenta con una topografía bastante complicada, no siendo la zona donde se ubican los equipamientos con una topografía excesivamente acusada, además teniendo en cuenta este aspecto, el estudio económico financiero del Plan Parcial, incorpora una partida presupuestaria para la adecuación de las parcelas de equipamientos y áreas libres que asciende a un total de 311.000 €, destinada a realizar aquellas adecuaciones en la topografía, incluso la ejecución de algunos muros, para garantizar las condiciones de accesibilidad.

- VI.** *“Se han aplicado coeficientes de localización, a cada una de las parcelas Incrativas que componen el sector, todos ellos inferior a la unidad. En este sentido se recuerda que la utilización de coeficientes no contemplados en la normativa urbanística debe quedar adecuadamente justificada en base a condiciones objetivas, en virtud de lo dispuesto en el art. 61 de la LOUA.”*

Se han asignado nuevos coeficientes de localización no inferiores a la unidad, justificando en cada caso los valores en función de la ubicación, topografía, orientación y las posibles vistas que en futuro puedan tener las edificaciones de cada una de las parcelas.

Al aplicar estos nuevos coeficientes de localización, se obtiene un aprovechamiento objetivo total superior al que resulta de aplicar los parámetros asignados por el Plan General para el Sector, por lo que aplicamos un coeficiente de homogeneización o de paso igual a 0,766 para alcanzar el aprovechamiento objetivo asignado según el Plan General.

- VII.** *“Será necesario el cumplimiento del documento técnico que desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, aprobado por la Orden TMA/851/2021 de 23-julio, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.”*

En relación a la justificación de la accesibilidad se aporta como anexo en el Plan Parcial, el documento técnico que desarrolla el cumplimiento del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte de Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio. Por otro lado, en relación a la Orden 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 la utilización de los espacios públicos urbanizados, aclarar los siguientes aspectos indicados en el informe.

“Con relación a la pendiente longitudinal de os viales proyectados, debe indicarse que las aceras y los itinerarios peatonales accesibles deben tener una pendiente longitudinal máxima del 6%.”

Existe solamente un tramo muy corto del vial 1 que cuenta con una pendiente del 7%, superior a la indicada en la Orden TMA/851/2021, si bien se encuentra amparado por lo recogido en el apartado 2 del Art. 188 del PGOU de Mijas, que admite, por la complicada topografía del municipio, en las vías primarias excepcionalmente y en tramos cortos pendientes de hasta el 8%, pudiendo alcanzar el 10% en vías secundarias.

“Igualmente será necesario el cumplimiento del art 7 de la Orden TMA/851/2021 en cuanto a plazas, parques y jardines.”

Se ha trasladado a la ordenanza particular de las zonas verdes del Plan Parcial, los condicionantes técnicos que establece la Orden TMA/851/2021, para que se dé cumplimiento de las mismas en el correspondiente proyecto de urbanización que desarrolle su diseño. Asimismo, y con objeto de garantizar que los itinerarios peatonales previstos dentro de dichas zonas verdes sean accesibles, se ha modificado sensiblemente el trazado de dichos senderos, incorporando unos perfiles longitudinales de los mismos en los que se justifica el cumplimiento de la pendiente longitudinal máxima del 6%, y se han proyectado varias zonas de descanso a lo largo de su recorrido.

“Respecto a la provisión de plazas para personas con movilidad reducida, estas deben cumplir las condiciones establecidas en el art. 35.4 de la Orden TMA/851/2021, con respecto a las dimensiones mínimas del aparcamiento en línea, zona de aproximación y transferencia lateral y posterior.”

Se ha modificado la representación gráfica en los planos de dichas plazas adecuándolas a las dimensiones establecidas en el art. 35.4 de la Orden TMA/851/2021 y se ha especificado en la memoria.

“La zona de juegos infantiles localizada en la parcela ZV-2 del Plan Parcial deberá tener garantizada su accesibilidad de conformidad con el art 8 de la Orden TMA/851/2021.”

Se ha trasladado a la ordenanza particular de las zonas verdes del Plan Parcial, los condicionantes que establece el art. 8 de Orden TMA/851/2021, respecto a los sectores de juegos infantiles, para que se dé cumplimiento en el correspondiente proyecto de urbanización, y asimismo, como se ha indicado anteriormente, se han incorporado perfiles longitudinales de los senderos de acceso a dicha zona de juegos para justificar el cumplimiento de itinerario peatonal accesible.

VIII. *“Los jardines y zona de juegos infantiles localizados en las parcelas ZV-1 y ZV-2 deberán cumplir el art 4 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a superficies y dimensiones mínimas.”*

Respecto al cumplimiento de las superficies y dimensiones mínimas que establece en art. 4 del Reglamento de Planeamiento en los jardines y zona de juegos, se especifica en los planos la inscripción del círculo de 12 m de diámetro para las zonas verdes ZV-1 y ZV-2, cumpliéndose asimismo la superficie mínima establecida, para ser computadas como áreas de juego y recreo para niños, y la zona verde ZV-3 con una superficie de 5.892,03 m² y en la que puede

inscribirse un círculo de 30 m de diámetro, se computaría como Jardines. Esta misma justificación se ha trasladado al apartado 3.6.1 de la memoria.

- IX.** *“Respecto a las referencias que se hacen en las Ordenanzas a la posibilidad de redactar Estudios de Detalle conforme a lo estipulado en el artículo 15 de la LOUA, cabe advertir que la regulación de dicho artículo ha quedado desplazada por la establecida en el artículo 71 de la LISTA tras su entrada en vigor, por lo que los futuros Estudios de Detalle que pudieran tramitarse en desarrollo del Plan Parcial se ajustarán a lo estipulado en dicho artículo 71.”*

Se modifica la referencia a la LOUA por su artículo correspondiente en la LISTA, en el apartado de la ordenanza particular en el que se plantea la posibilidad de redactar Estudios de Detalle.

- X.** *“Antes de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial, deberá presentarse el aval bancario o las garantías económicas a que hacen referencia los artículos 46.c y 139.3 del vigente Reglamento de Planeamiento y el artículo 130.2.A.g. de la LOUA, como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos relativos al plan parcial de iniciativa particular.”*

En relación a la presentación del aval bancario o las garantías económicas a las que hace referencia el artículo 130.2.A.g de la LOUA, indicar que dicho aval bancario ya se encuentra presentado en el Ayuntamiento de Mijas, al haberse tramitado y aprobado las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, que ya se encuentra constituida.

Consideraciones a las que se adhieren los técnicos que suscriben.

No obstante lo anterior, dentro de las legítimas competencias municipales con las que cuenta el municipio en virtud del principio de autonomía local, la tramitación que ha seguido el presente expediente cumplimenta suficiente y debidamente lo establecido en la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (LOUA) y demás normativa sectorial de aplicación, como así lo acreditan los distintos informes sectoriales que han sido emitidos en sentido favorable que obran en el expediente.

En relación con las referencias efectuadas a la falta de cumplimentación de trámites en el expediente, ha de significarse que se ha procedido a su exposición pública conforme a lo establecido en la regla 2ª del art. 32.1 de la LOUA (BOP nº 176 de 15/09/2021), publicación en La Opinión de Málaga de 2 de septiembre de 2.021 y la notificación individualizada a los propietarios afectados; junto con difusión en tablón de edictos del municipio y el Portal de Transparencia del anuncio de dicha información pública. Así mismo, se han recabado la totalidad de los informes sectoriales preceptivos, todos en sentido favorable, así como informadas las alegaciones formuladas en el seno del expediente.

Con todo lo cual, se ratifica el sentido favorable de los informes emitidos, de fechas 20/05/2024 y 23/05/2024, remitiéndonos a las justificaciones contenidas en el documento del Plan Parcial puestas de manifiesto, pudiéndose concluir desde el punto de vista técnico que no se observan incumplimientos y que la nueva documentación aportada da respuesta a cada una de las

URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

observaciones manifestadas en el mencionado informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Por otro lado, analizado el informe técnico emitido con 20/05/2024, ciertamente se comprueba como existen errores materiales en el cuadro resumen de reservas dotacionales previstas consignado en el mismo en relación a la titularidad de las mismas, resultando correctamente las siguientes cesiones que pasamos a transcribir:

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN			
DOTACIONES:			
USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	DESTINO
Áreas Libres ZV			
Jardines	- m²s.		Público
Áreas de Juego y Recreo	- m²s.		Público
SUP. TOTAL ZV	10.800,00 m²s.		Público
Centros Docentes CD			
Infantil	1.140,00 m²s	570,00 m²t	Público
Primaria/Secundaria	-	-	Público
SUP. TOTAL CD	1.140,00 m²s.	570,00 m²t	Público
SIPS			
Comercial	-	-	Privado
Social	500,00 m²s	250,00 m²t.	Público
Deportivo	-	-	Público
SUP. TOTAL SIPS	500,00 m²s	250,00 m²t.	Público
Total Equipamientos (CD + SIPS)	1.640,00 m²s.	820,00 m²t	Público
Total Dotaciones (AL+CD+SIPS)	12.440,00 m²s.	820,00 m²t	
APARCAMIENTOS:			
Aparcamientos públicos totales	85 plazas		
Aparcamientos accesibles	2 plazas		
RESERVA VIVIENDA PROTECCIÓN:			
Edificabilidad Viv. Protegidas	4.550,43 m²t.		
Viviendas Protegidas	48		

Es todo cuanto informamos, sometiendo el presente informe técnico-jurídico a cualquier otro superior criterio.

Fdo.: El Arquitecto Municipal
(documento firmado electrónicamente)

Fdo.: El Técnico de la Administración General
(documento firmado electrónicamente)

AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
Eduardo
Sacconi Parras
28/05/2024
12:24:38

Firmado electrónicamente por
RICARDO ESPIN CANABATE
AYUNTAMIENTO DE MIJAS
28/05/2024 12:25:55



Vista la Nota de Conformidad emitida por el Secretario General del Pleno de fecha 28 de mayo de 2024 (código seguro de verificación 15253076342473326672), con el siguiente tenor literal:



NOTA DE CONFORMIDAD DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

En cumplimiento de lo estipulado en el artículo 3.4 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, se emite nota de conformidad al informe emitido por el Técnico de Administración General, D. Ricardo Espín Cañabate, de fecha 23 de mayo de 2024 (CSV 15250326443712420423), relativo a la Propuesta de aprobación definitiva del Plan Parcial de la U.E S-03 "Cortijo Bajo", de fecha 23 de mayo de 2024, CSV: 15250345151107235446.

Mijas, a 28 de mayo de 2024.

El Secretario General del Pleno
EJ. SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO



Firmado
electrónicamente
: AYUNTAMIENTO
DE MIJAS JOSE
MANUEL PAEZ
LOPEZ 28/05/2024
13:52:44

Fdo.: José Manuel Páez López
Fdo.- José Manuel Páez López

URBANISMO

Código seguro de Verificación : 15253076342473326672. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida N° 2024019169 28/05/2024 13:54:29. Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>. C.S.V nº 15252745623255927532



Vista la Propuesta de Acuerdo de fecha 28 de mayo de 2024 (código seguro de verificación 15250326557312021033), en la que se propone la adopción de los siguientes acuerdos:

1º.- Desestimar las alegaciones efectuadas durante el trámite de información pública por Dña. Trinidad Moreno Jaime, presentadas con fecha 13/10/2021 y registro de entrada nº 2021040630, y con fecha 27/10/2021 y registros nº 2021042792 y 2021042798; todo ello conforme a lo manifestado en los informes técnicos municipales obrantes en el expediente.

2º.- Aprobar definitivamente el *Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación del sector UE.S-03 "Cortijo Bajo"* (versión mayo 2024), promovido por la entidad METROVACESA, S.A., de conformidad con la documentación técnica aportada comprensiva del Informe técnico de respuesta al requerimiento de documentación técnica del EHH presentado con registro de entrada nº 2022015503 de fecha 25/03/2022, junto con documento completo de Memoria, Resumen Ejecutivo y Planos del Texto Refundido del Plan Parcial, presentados con registro de entrada nº 2024023190 de fecha 10/05/2024. Documentación toda que viene a sustituir a la aprobada con anterioridad, al objeto de cumplimentar lo requerido con ocasión de los informes sectoriales emitidos y del informe preceptivo del Servicio de Urbanismo. Acordando la innecesariedad de tramitar "Expediente de Alineaciones" (art. 315 Texto Refundido del PGOU) dado que el presente instrumento ya las desarrolla.

3º.- Indicar que las subsanaciones introducidas en el nuevo documento del Texto Refundido no suponen un cambio sustancial en los criterios y soluciones del anterior proyecto que fue objeto de aprobación inicial.

4º.- Remitir en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva copia del Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación, debidamente diligenciada, a la Consejería competente en materia de Urbanismo, junto con certificación del presente acuerdo de aprobación definitiva para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de conformidad a los apartados 2 y 3 del artículo 40 de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*.

5º.- Proceder al depósito e inscripción del Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación en el Registro Municipal de Instrumentos de Ordenación Urbanística, de conformidad al apartado 2 del artículo 41 de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*.

6º.- Una vez inscrito el instrumento de planeamiento, con emisión de la correspondiente Certificación registral, proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, con inclusión del acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de las normas urbanísticas, en virtud de lo estipulado en el artículo 41 de la LOUA, y de conformidad a las determinaciones del artículo 70.2 de la *Ley 7/1985, 14 Reguladora de las Bases de Régimen Local*, con la indicación de haberse procedido previamente a su depósito en consonancia con el artículo 40.3 de la LOUA; así como -tras lo anterior- a la publicación en la Sede Electrónica municipal y en su página web, con la inclusión de la resolución de aprobación definitiva y del instrumento completo.



7º.- Significar que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a disposición del interesado por la Sección de Planeamiento para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la *Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

8º.- Levantar la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en los ámbitos afectados por el presente Plan Parcial, de conformidad a lo establecido en el art. 27 de la LOUA.

9º.- Una vez aprobado definitivamente este Plan Parcial resultará necesario proceder a los ajustes de la ordenación detallada oportunos del sector SUP. S-02 "El Cortijuelo" para incorporar la conexión viaria propuesta con el mismo mediante el procedimiento urbanístico pertinente.

10º.- Dar traslado del presente acuerdo a los interesados del expediente:

1. Al área de Licencias de Obras y a la Unidad Técnica de Topografía de la Delegación de Urbanismo.
2. Responsable de Gestión Urbanística.
3. Al Departamento de Catastro-IBI Municipal.
4. A los interesados en el procedimiento, entre ellos el promotor de la actuación y los titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito del Plan Parcial, como reglamentariamente se determine y con indicación de los recursos que procedan por tratarse de un acto que agota la vía administrativa y considerándose a estos efectos disposición de carácter reglamentario.

El Ayuntamiento Pleno adoptó, **con quince votos a favor (nueve del PP, tres de VOX, dos de CS y uno de POR MIJAS, MI PUEBLO) y diez abstenciones del PSOE**, 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.

Vº Bº

La Alcaldesa

Firmado
electrónicamente por
ANA CARMEN
MATA RICO
AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
04/06/2024 19:35:40

Fdo: Ana Carmen Mata Rico

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO.

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Firmado
electrónicamente
: AYUNTAMIENTO
DE MIJAS JOSE
MANUEL PAEZ
LOPEZ 03/06/2024
15:43:51

Fdo.: José Manuel Páez López