

D. MARIO BRAVO RAMOS, CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS, MÁLAGA.

CERTIFICA.- Que en el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada por la **Junta de Gobierno Local el dos de junio de dos mil veinticinco**, figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO 5º.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO PARA LA APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SUP-S12 (RT) "LA KATRIA" (EXPTE. 760 DE PLANEAMIENTO).

Vista la Propuesta de Acuerdo suscrita por la Concejala Delegada de Urbanismo, (Código Seguro de Verificación 15704506125124736126) de fecha 28 de mayo de 2025, con el siguiente tenor literal:





**PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO PARA LA
APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SUP-S12 (RT)
"LA KATRIA" (EXpte. 760 DE PLANEAMIENTO)**

Visto el escrito presentado el 10 de agosto de 2023 por D. José Morente Antolín, actuando en representación de Marking Properties S.L., con R.E. nº 2023039023, aportando Estudio de Detalle del sector SUP-S12 (RT) "La Katria", para su tramitación y aprobación, así como la documentación reformada presentada el 8 de abril de 2024, con R.E. núm. 2024016641.

Visto el informe técnico emitido con fecha 19 de febrero de 2024 por el Técnico Municipal de Medio Ambiente (CSV 15250326442035717752), cuyo tenor literal es como sigue:



ÁREA DE MEDIO AMBIENTE

ASUNTO: Petición de informe
REGISTRO DE ENTRADA Nº:
Nº EXpte: 200/23
MOTIVACIÓN DEL INFORME: Expte. Planeamiento nº 580 - Estudio de Detalle del Sector SUP S-12 (RT) "La Katria", presentado por Marking Properties, S.L.

INFORME

Por parte del Departamento de Urbanismo (Sección de Planeamiento), se solicita a este departamento informe con relación a la motivación del presente.

Vista la memoria justificativa de dicho Estudio de Detalle y lo planos aportados, en especial el correspondiente al inventario arbóreo (Plano I-9).

Visto que el pino carrasco (*Pinus halepensis*) y el algarrobo (*Ceratonia siliqua*) están catalogados como especies objeto de especial protección en el artículo 29 de la Ordenanza de planificación, gestión, uso y protección de las zonas verdes y del Patrimonio Vegetal del término municipal de Mijas.

Visto que el artículo 7.1 de la citada ordenanza dispone que: "Las alteraciones de los elementos y su soporte natural, inherente a todo proceso urbanizador, no hace incompatible que las nuevas zonas verdes mantengan aquellos elementos naturales como la vegetación original existente, cursos de agua o zonas húmedas, configuraciones topográficas ecológicas de la zona, que servirán de soporte a los nuevos usos, pudiendo convertirse, en casos específicos, en condicionantes principales de diseño", y que las especies citadas anteriormente pueden trasplantarse.

Visto que en el artículo 7.2 se dispone que "En los proyectos que se efectúe en los terrenos, a efectos de su ordenanza urbanística, se procurará el máximo respeto a los árboles y plantas existentes. Los que hayan de suprimirse forzosamente, serán repuestos mediante el establecimiento de las medidas compensatorias oportunas a fin de minimizar los daños ocasionados al patrimonio vegetal de Mijas. Se deberá adjuntar a los proyectos planos topográficos con indicación de la arboleda existente, cuantificando la que se tenga que suprimir a efectos de las medidas compensatorias mencionadas".

Considerando que la citada memoria recoge expresamente en el apartado 1.9 *Medidas Singulares de Protección*, el cumplimiento de las protecciones previstas en el planeamiento vigente y en la ordenanza municipal.

Considerando que todo el ámbito objeto del presente Estudio de Detalle presenta una gran cobertura vegetal, habiéndose estimado por el promotor en 562 árboles entre pinos carrascos (la gran mayoría), olivos, algarrobos y frutales.

Por todo ello, deberá procurarse mantener la mayor parte de la vegetación de especial protección en los términos expresados en la normativa municipal de aplicación.





ÁREA DE MEDIO AMBIENTE



Fotog. Vista del ámbito objeto de Estudio de Detalle desde el Norte

En este sentido, en la tramitación del proyecto de urbanización, deberá especificarse cuántos ejemplares se verían afectados por el proceso urbanizador y por la huella de las futuras edificaciones, para su oportuna valoración.

Dicho Proyecto de Urbanización estará sometido al procedimiento de Autorización Ambiental Unificada (AAU), al encuadrarse en la categoría 7.14 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Lo que se informa, salvo error u omisión, a los solos efectos ambientales.

Mijas, a la fecha indicada en la firma electrónica
El Técnico,

AYUNTAMIENTO DE MIJAS
FRANCISCO J. PEREZ SANCHEZ
19/02/2024 12:38:30





Visto el informe técnico emitido con fecha 30 de mayo de 2024 por el Ingeniero Técnico Municipal de la Unidad de Topografía (CSV 15250326665673674015).

Visto el informe técnico emitido con fecha 25 de septiembre de 2024 por el Ingeniero Técnico Municipal y por el Jefe de Servicio de Infraestructuras y Obras (CSV 15250326733566453655), en sentido desfavorable.

Visto el escrito presentado el 15 de noviembre de 2024 por D. José Morente Antolín, actuando en representación de Marking Properties S.L., con R.E. nº 2024056343, aportando refundido del Estudio de Detalle.

Visto el escrito presentado el 17 de diciembre de 2024 por D. José Morente Antolín, actuando en representación de Marking Properties S.L., con R.E. nº 2024062529, aportando memoria y planos del Estudio de Detalle para sustituir a los presentados anteriormente.

Visto el escrito presentado el 7 de enero de 2025 por D. José Morente Antolín, actuando en representación de Marking Properties S.L., con R.E. nº 2025001216, aportando memoria del Estudio de Detalle para sustituir a la presentada anteriormente.

Código Seguro d Verificación: 15704506125124736126. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida N° 2025017226 28/05/2025 13:07:27. Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>. C.S.V. n° 15707052077273422406



Visto el informe técnico emitido con fecha 12 de febrero de 2025 por el Ingeniero Técnico Municipal de la Unidad de Topografía (CSV 15704506213267127013), cuyo tenor literal es como sigue:



ASUNTO: Planeamiento
Nº EXP.: 760. re 2024056343
MOTIVACIÓN DEL INFORME: Estudio de Detalle SUP S-12 RT (OT) "La Katria".
SOLICITANTE: D. José Morente Antolín en representación de Marking Properties S.L.

El técnico que suscribe informa:

Se remite por parte del Servicio Municipal de Planeamiento expediente nº 760 – para su informe:

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

PRIMERO: Los planos aportados se encuentran correctamente georreferenciados.

SEGUNDO: El límite del sector se ajusta al planeamiento vigente.

TERCERO: Las superficies de las parcelas son correctas y coherentes con su delimitación geométrica – georreferenciada. Sin perjuicio de lo que se derive de los pertinentes informes sectoriales

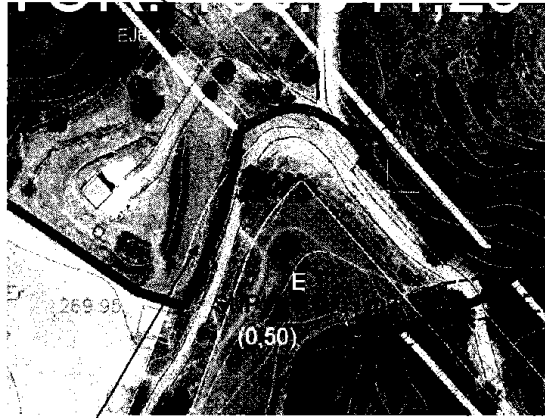
CUARTO: Parte del trazado viario en su zona de conexión con los Sistemas generales S-7.1 y S.7.2 se define sobre el sector colindante SUNP S-5.



Código Seguro d Verificación: 15704506125124736126. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Código Seguro d Verificación: 15704506125124736126. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

S.G. S-7.1



S.G. S-7.2

Viaro definido en SUNP S-5

QUINTO: La parcela ZV-1 se encuentra afectada por la "Mina de la Estrella" contemplada en el Catálogo de Bienes Protegidos.



Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida N° 2025017226 28/05/2025 13:07:27. Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>. C.S.V n° 15707052077273422406

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida N° 2025017226 28/05/2025 13:07:27. Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>. C.S.V n° 15707052077273422406



Código Seguro d Verificación: 15704506125124736126. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Código Seguro d Verificación: 15704506125124736126. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

SEXTO: Se deberá recabar informe sectorial de la Administración competente en materia de cauces públicos.

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

Firmado
electrónicamente
por: JOSÉ
SANTIAGO QUERO
AYUNTAMIENTO DE
MIJAS 12/02/2025
13:00:27

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº 202504278 12022025 13:02:43. Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>. C.S.V nº 157071251045346171

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº 2025017226 28/05/2025 13:07:27. Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>. C.S.V nº 15707052077273422406





Visto el informe técnico emitido con fecha 14 de marzo de 2025 por el Ingeniero Técnico Municipal, conformado por el Jefe de Servicio de Infraestructuras y Obras con fecha 17 de marzo de 2025 (CSV 15704506224573344537), cuyo tenor literal es como sigue:



AYUNTAMIENTO DE MIJAS
SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS Y OBRAS

ASUNTO: PLANEAMIENTO

Nº EXPTE: 760 R.E. 2024062529 / 2025001216

MOTIVACIÓN DEL INFORME: Estudio de Detalle del SUP S-12 (RT) "La Katria"

SOLICITANTE: D. José Morente Antolín e/r MARKING PROPERTIES SL

INFORME TÉCNICO DE INFRAESTRUCTURAS

ANTECEDENTES

Con fecha 25/09/2024, se emite informe por este Servicio de Infraestructuras y Obras en relación al estudio de detalle de SUP S-12 (RT) "La Katria" del PGOU de Mijas.

Se recibe por este Servicio nuevamente el expediente de referencia, a solicitud de la Sección de Planeamiento del Departamento de Urbanismo para la emisión de informe técnico en relación a las infraestructuras y servicios básicos urbanísticos.

NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (en adelante, LISTA)
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (en adelante, Reglamento)
- R.D. 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Texto refundido del PGOU de Mijas.
- R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

CONTENIDO DEL INFORME

En relación a lo establecido en el art. 71 de la LISTA y el art. 94 del Reglamento, los estudios de detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

Tras supervisión y estudio de la documentación aportado por el interesado, el ajuste de la ordenación pormenorizada pretendido se encuentra conforme desde el punto de vista técnico de este Servicio en relación a las infraestructuras y servicios básicos urbanísticos.

No obstante, se informa que en virtud del art. 13 y 31 de la LISTA el sector deberá contar con acceso rodado y peatonal a la malla urbana tras la transformación del ámbito de estudio, en su caso, hasta el sistema general SG-8.2 (Carretera A-368 Mijas-Benalmádena) de titularidad municipal, representada esquemáticamente en la documentación aportada.



CONCLUSIÓN

En virtud de lo anterior, se emite informe **FAVORABLE** por parte de este Servicio de Infraestructuras y Obras, desde el punto de vista técnico y competencial respecto al *Estudio de Detalle del SUP S-12 (RT) "La Katria" del PGOU de Mijas*. La conexión varía entre el sector y la carretera municipal A368, deberá incluirse en el **proyecto de urbanización del ámbito**, incluyendo su entronque viario normalizado.

Todo ello se informa, sin perjuicio de lo que se dimane en su caso del informe sectorial a emitir por la Consejería competente en Dominio Público Hidráulico de la Junta de Andalucía, en relación a la ordenación prevista sobre las zonas de protección (DPH, servidumbre y policía) de los cauces públicos que discurren por el sector. Según dispone el artículo 112 del *Reglamento*, sobre la tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

En Mijas, a la fecha de la firma electrónica.

El Ingeniero Técnico Municipal

El Jefe del Servicio de Infraestructuras y Obras



Firmado
electrónicamente
por RUBEN
FLORES BENITEZ
14/03/2025
14:08:08



AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
FERNANDO
JIMENEZ ROJAS
17/03/2025
13:34:13





Visto el informe técnico emitido con fecha 25 de marzo de 2025 por el Jefe de la Sección de Planeamiento (CSV 15704506133557147045), cuyo tenor literal es como sigue:



**URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION**

ASUNTO: Reg. Entr. Nº 2024056343 de 15/11/2024, Nº 2024062529 de 17/12/2024 y Nº 2025001216 de 7/01/2025.

EXPTE: 760

MOTIVACION DEL INFORME: Estudio de Detalle del sector SUP.S-12 (RT) La Katría.

SOLICITANTE: D. José Morente Antolín e/r MARKING PROPERTIES, S.L.

ANTECEDENTES

Se presenta por el interesado Estudio de Detalle del sector SUP.S-12 (RT) La Katría con fecha 8/04/2024 y registro de entrada nº 2024016641, para su aprobación inicial, iniciándose el trámite del presente expediente.

Posteriormente, al objeto de cumplimentar lo requerido en el informe emitido con fecha 25/09/2024 por el Servicio de Infraestructuras y Obras, se presenta por el promotor de la actuación un nuevo ejemplar del Estudio de Detalle (noviembre-2024) y que sustituye a la documentación presentada anteriormente. La documentación ahora aportada, que es objeto del presente informe, contiene los siguientes documentos digitales:

Con número de registro 2024056343 de fecha 15/11/2024, se aporta:

- Resumen Ejecutivo junto con sus planos (CSV: 15245226046211552467)
- Documentación adjunta (CSV: 15245226226322137216), comprensiva de:
 - Anexo I. Fincas Catastrales
 - Anexo II. Estudio Hidráulico
- Ficha justificativa de accesibilidad en la infraestructura y el urbanismo (CSV: 15245226145016653240)

Con número de registro 2024062529 de fecha 17/12/2024, se aporta:

- Planos del Estudio de Detalle (CSV: 15245226547707431661)

Con número de registro 2025001216 de fecha 7/01/2025, se aporta:

- Memoria del Estudio de Detalle (CSV: 15701405476554377112)

Informes solicitados.

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

- Comprobación planimétrica por el Ingeniero Técnico Municipal de Topografía, que se emite con fecha 12/02/2025, manifestando la adecuación de la documentación gráfica aportada, sin bien indicando una serie de observaciones en relación a la conexión vial del sector con los sistemas generales previstos, supeditándola al informes del Servicio de Infraestructuras y Obras.



URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

- Informe del Servicio de Infraestructuras y Obras, emitido con fecha 17/03/2025 emitido en sentido favorable.
- Informe del Área de Medio Ambiente Municipal, emitido con fecha 19/02/2024, en sentido de que con ocasión de la tramitación del Proyecto de Urbanización resultará necesario especificar los ejemplares afectados por las actuaciones urbanizadoras y edificatorias para su oportuna valoración, con ocasión de la tramitación de la oportuna Autorización Ambiental Unificada.

Situación y condiciones urbanísticas de los terrenos.

Los suelos correspondientes al ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentran clasificados según el vigente PGOU de Mijas y su Adaptación Parcial a la LOUA como Suelo Urbanizable Ordenado, incluidos dentro del sector de planeamiento SUP-S-12 "La Katria".

En relación con la situación urbanística de dichos suelos hay que exponer una relación de la evolución urbanística del sector y diferentes actuaciones urbanísticas que han ido afectando al ámbito y cuyas determinaciones han de tenerse en cuenta a los efectos de la comprensión del objeto del presente Estudio de Detalle.

Los suelos de referencia provienen del desarrollo de la original finca "La Katria" (anterior sector 51), contando con un primitivo Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión 8/79 de fecha 19 de septiembre, así como un segundo Plan Parcial (Expediente de Adaptación a fin de adecuar la ordenación previa al PGOU-87 vigente en ese momento) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga en sesión de fecha 7 de marzo de 1.988.

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

De este modo, conforme al vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 16/12/1999 (BOP nº 20 de 31/01/00), los suelos de la original finca La Katria fueron clasificados como Suelo Urbanizable Programado en Régimen Transitorio, incluyéndolos dentro del sector de planeamiento SUP-S-11 (RT) SUP-S-12 "La Katria".

Así mismo, la Adaptación Parcial a la L.O.U.A. del PGOU adscribió dicho sector a la subcategoría de sectores de suelo urbanizable ordenado transitorio. Corresponden a esta categoría los ámbitos de suelo urbanizable que provienen del planeamiento general vigente para su desarrollo unitario que cuentan con ordenación detallada establecida por el instrumento de planeamiento adecuado y en vigor que legitima la actividad de ejecución, y que al momento de la elaboración de la Adaptación Parcial no contaban con instrumentos de gestión o ejecución, por lo que su nivel de desarrollo es nulo o muy escaso. Suelos cuyo régimen urbanístico es el que se recoge en el artículo 54 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y su desarrollo se llevará a cabo siguiendo las previsiones de la Normativa Urbanística del PGOU vigente.



URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

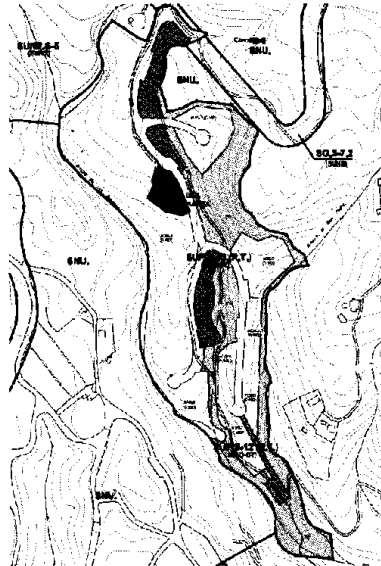


Fig. 1 Calificación y Gestión en el TRPGOU.

En este sentido, el PGOU vigente de 1.999, en atención al régimen transitorio de dicho sector de planeamiento, por provenir de un Plan Parcial de Ordenación aprobado con anterioridad al mismo, y de conformidad a su Disposición transitoria sexta, remitida originalmente el desarrollo del sector mediante un "Expediente de Adaptación" a fin de adaptar las determinaciones de ordenación inicial del mismo a las previsiones del PGOU vigente. De esta forma, el Plan General regulaba dicho sector de suelo urbanizable, y su desarrollo, a través de la remisión a un instrumento de ordenación urbanística mediante su sujeción a las referidas disposiciones contenidas en la NU y el marco normativo vigente.

Sin embargo, al resultar incluido dentro de la categoría del suelo urbanizable ordenado, con ocasión de la referida Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU en 2.010, este sector podría iniciar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de tramitar ningún instrumento de planeamiento (art. 10.2.B.b) de la LOUA), desapareciendo la necesidad del precitado Expediente de Adaptación. Si bien, la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU para el sector presenta discrepancias entre lo grafado en los planos y lo escrito en la normativa. Discrepancias que quedan resueltas por la propia normativa del PGOU conforme a los criterios de Interpretación regulados en su art.7. Aparte de la necesidad de adecuar dicha ordenación a las determinaciones de la legislación sectorial en materia de aguas así como a los criterios y parámetros de urbanización establecidos por el planeamiento vigente.



URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

Por otro lado, con fecha 15/11/2006 se suscribió un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y la propiedad de los suelos del ámbito (Convenio Urbanístico nº 152 aprobado por el Ayuntamiento Pleno de 23/08/2007) con el objeto de establecer nuevas determinaciones para el sector SUP.S-12 (RT) en relación con las condiciones de ordenación y ejecución del sector, que se recogerían además en la revisión del PGOU que se estaba tramitando en ese momento. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto por la *Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público* en relación con el plazo de vigencia de los convenios y, en su caso, de la oportuna liquidación conforme a las reglas del art. 52 de dicha ley.

En este orden, por los propietarios del suelo -a fin de adaptar, completar y resolver las discrepancias de ordenación del sector- se ha procedido a la presentación de sucesivos instrumentos de planeamiento a fin de proceder al desarrollo del sector, como consecuencia de ir deviniendo no idóneos ante el diverso planeamiento territorial y legislación urbanística y sectorial sobrevenida:

- Expediente de Adaptación del sector SUP.S-12 (RT) "La Katria" (nº de Expdte. de Urbanismo 501), aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local con fecha 29/12/2006 (BOP nº 9 de 12/01/2007).
- Estudio de Detalle para calificación de parcela de equipamiento y establecimiento de alineaciones del sector SUP.S-12 (RT) "La Katria" del PGPU de Mijas (nº de Expdte. de Urbanismo 580), aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local con fecha 3/03/2016 (BOP nº 58 de 29/03/2016).
- Plan Parcial de Ordenación del sector SUP.S-12 (RT) "La Katria" del PGPU de Mijas (nº de Expdte. de Urbanismo 732), desistido con fecha 22/12/2021 y procediéndose a su archivo.
- Modificación de Elementos del PGOU de Mijas relativa al sector SUP.S-12 (RT) "La Katria", presentada el día 16/12/2021 y actualmente en tramitación.

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

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 urbanizable 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.

(...)



3ª Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.

(...)*

Así mismo, de conformidad a lo dispuesto en la referida Disposición Transitoria Primera a) 1ª, el suelo que no resulte clasificado como urbano tiene la consideración de **suelo rústico**, cuyo régimen urbanístico en el que resulta de los artículos 15, 16, 17 y 19; formando parte de su contenido urbanístico los deberes propios recogidos en el referido art. 32 de dicha ley.

Sin perjuicio de lo anterior, la LISTA regula en las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda el régimen aplicable a los terrenos clasificados como suelo urbanizable en el plan general vigente.

En este orden, de conformidad a la referida Disposición transitoria primera, la aplicación de la ley será inmediata, y si bien su régimen urbanístico será el establecido en los artículos 31 y 32 de dicha ley para las **actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización**, se considera que las mismas se encuentran **delimitadas y con la ordenación detallada establecida**.

Así mismo, por lo que respecta a la ordenación establecida por el planeamiento general vigente para la promoción de la actuación de transformación urbanística delimitada en el PGOU, le será de aplicación lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición transitoria segunda de la LISTA **"Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes"**.

En consecuencia, la ordenación establecida por el instrumento de ordenación urbanística vigente conserva su total vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento. Si bien, se hace necesario el ajuste de la ordenación pormenorizada mediante la formulación del instrumento urbanístico adecuado para completar, adaptar, reajustar y modificar, en su caso, la ordenación urbanística preexistente, a fin de resolver las incidencias referidas anteriormente.

De esta forma, con ocasión de la entrada en vigor de la nueva Ley 7/2021 LISTA y ante las determinaciones del nuevo marco normativo, se traslada por los promotores de la actuación urbanística la posibilidad de tramitar un Estudio de Detalle para el ajuste y adaptación de la ordenación pormenorizada a las previsiones y determinaciones de ordenación establecidas por el PGOU para el sector de referencia, elevándose consulta al efecto al órgano competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 31/03/2022.

En respuesta a la misma, con fecha 26/09/2022 se emite Informe por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en el que se concluye que *"si las modificaciones planteadas en la ordenación del ámbito se restringieran únicamente a la ordenación detallada, no implicando modificación alguna del uso del sector ni de su edificabilidad, así como tampoco suponiendo un incremento del aprovechamiento urbanístico asignado por el PGOU ni afectando negativamente a las dotaciones, se encontrarían dentro los límites establecidos en el artículo 71, resultando posible la tramitación de un Estudio de Detalle"*.

Del resultado de lo anterior, por el promotor de la actuación se presenta con fecha 7/05/2024 escrito comunicando el desistimiento de continuar con la tramitación administrativa seguida conforme a la LOUA (actualmente derogada) de la totalidad de los instrumentos de ordenación urbanística anteriormente reseñados.





URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

De igual forma, del resultado de dicha consulta y al amparo de las nuevas determinaciones de la referida LISTA, con fecha 10/08/2023 se presenta nuevo documento de Estudio de Detalle del sector SUP.S-12RT (OT) "La Katra", así como con posterioridad se aporta sucesiva documentación y nuevos ejemplares que sustituyen a los anteriores a través de diferentes registros de entradas obrantes en el expediente (nº 2023048277 de fecha 9/10/2023, nº 2024016641 de 8/04/2024, nº 2024056343 de 15/11/2024, nº 2024062529 de 17/12/2024 y nº 2025001216 de 7/01/2025).

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

MARCO LEGAL Y NORMATIVO

A dicho instrumento complementario de ordenación, sin perjuicio de la diferente legislación sectorial que le afecte, le resulta de aplicación:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA).
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación (POTA).
- Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Málaga, aprobado por Resolución de 6 de marzo de 1.987, del Consejero de Obras Públicas y Transportes, BOJA nº 69, de 9 de abril de 2.007. (PEPMF).
- Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 16/12/1999 (BOP nº 20 de 31 de enero de 2000). Ratificación de la aprobación definitiva por la CPOTU una vez tramitados los correspondientes expedientes de cumplimiento: Expediente de Cumplimiento de la Resolución de la CPOTU de fecha 16 de diciembre de 1999, aprobado en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2000 (BOP nº 21, de 30/01/2001), y el Expediente de Cumplimiento aprobado en sesión celebrada el 12 de abril de 2002 (BOP nº 108, de 07/06/2002). PGOU cuya Adaptación Parcial a la LOUA fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26/03/2010 (BOP nº 18 de 27/01/2011) y el Texto Refundido aprobado el 28/11/2013 (BOP nº 91 de 15/05/2014).

INFORME

Analizado el proyecto presentado se emite el siguiente informe técnico sobre el carácter y alcance de la propuesta así como su viabilidad técnica, de conformidad a las determinaciones y previsiones de ordenación urbanística vigentes en relación a la actuación urbanística sobre los terrenos de referencia, al objeto de que se pueda valorar por parte del Equipo de Gobierno la procedencia de tramitar el correspondiente Estudio de Detalle.



1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle presentado a trámite tiene por objeto completar y adaptar las determinaciones del planeamiento del sector de suelo urbanizable ordenado de referencia, mediante la localización de parte del suelo dotacional público y el ajuste y fijación de las alineaciones viarias de dicho sector, representando –con ocasión de lo anterior– el dominio público hidráulico cautelar de los arroyos que atraviesan el ámbito. Se realizan dichos ajustes y correcciones con la finalidad de mejorar la ordenación pormenorizada del sector para adecuarla a las previsiones del PGOU vigente tanto en lo que a dotaciones públicas se refiere como al ajuste del trazado viario, mejorando con ello su funcionalidad y seguridad; todo ello a la par de adecuar dicha ordenación a la legislación sectorial en materia de aguas.

Consecuencia de ello se produce también el ajuste de delimitación y superficie de las parcelas lucrativas afectadas por las nuevas alineaciones, localización de dotaciones y correcciones del ámbito al dominio público hidráulico, haciéndose necesario adaptar las determinaciones de la ordenación detallada de las mismas, manteniéndose inalterada la edificabilidad global y la densidad máxima para el conjunto de parcelas –ordenando la volumetría en las parcelas resultantes–, así como los usos y tipologías edificatorias de los suelos afectados. Todo ello con la finalidad de disponer la volumetría permitida atendiendo a las determinaciones del planeamiento vigente, así como adecuar dicha ordenación a las líneas de protección de aguas; posibilitando el posterior desarrollo de las actuaciones edificatorias previstas por el planeamiento.

El ámbito de actuación, conforme a la documentación consultada, y junto con el suelo calificado como viario y zona verde pública, queda conformado concretamente por las siguientes parcelas catastrales:

5414102UF5551S0001LS,	5414101UF5551S0001PS,	5414103UF5551S0001TS,
5412101UF5551S0001MS,	5414104UF5551S0001FS,	5513101UF5551S0001BS,
513102UF5551S0001YS,	5412102UF5551S0001OS,	5412103UF5551S0001KS,
5511101UF5551S0001PS,	5412104UF5551S0001RS,	5510102UF5551S0001FS,
5510103UF5551S0001MS,	5510101UF5551S0001TS,	

De lo anterior resultaría el siguiente cuadro global del ámbito:

PARAMETROS	ORDENACIÓN PGOU (Ficha)	ORDENACIÓN PGOU (Medición Plano)	ORDENACIÓN PROPUESTA
Superficie del ámbito (sector)	109.560 m ²	106.044,23 m ² *	98.148,64 m ² ***
Edificabilidad	0,21 = 23.007,60 m ² t.	21.410,15 m ² t. **	0,21 = 20.611,21 m ² t.
Áreas Libres	22.170,00 m ² . (20,24%) ****	27.853,13 m ² . (26,27%)	22.469,37 m ² . (22,89%)
Equipamientos	10.950,00 m ² . (9,99%) *****	5.763,58 m ² . (5,44%) *	9.968,24 ***** (10,16%)
Densidad máxima	20 viv/ha = 219	20 viv/ha = 212	20 viv/ha = 196

* Superficie deducida de la medición de la documentación gráfica del PGOU.

** Edificabilidad deducida de la medición de la documentación gráfica del PGOU y aplicación de condiciones de edificabilidad fijadas por la ordenación pormenorizada.



URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

*** Superficie neta deducida de la medición de la documentación gráfica del PGOU descontado el DPH.

**** Art.7 Normativa Urbanística del TRPGOU: de existir discrepancia entre los diferentes documentos que integran el PGOU se concederá mayor validez a los documentos escritos que a los planos.

***** La reducción de superficies totales de dotaciones es consecuencia de la menor superficie real del sector respecto a la que figura en el PGOU, manteniéndose en cualquier caso la proporción establecida.

Ya se ha expuesto que la ordenación urbanística del sector se produjo a partir del Expediente de Adaptación del PPO del año 1.988. Por otro lado, para el presente sector clasificado de Suelo Urbanizable Transitorio, por proceder de un Plan Parcial, el PGOU vino a asumir explícitamente el instrumento de planeamiento precedente del que trala origen, sin perjuicio de adaptarlo a las condiciones específicas de las ordenanzas edificatorias y poder afectar determinaciones de ordenación concretas, requiriendo en dicho caso de la adecuación y adaptación de las mismas mediante el instrumento de ordenación preceptivo. De esta forma, las determinaciones de ordenación de partida se han considerado desde los parámetros fijados por el Plan en sus cuadros de Determinaciones de Ordenación para el Suelo Urbanizable Ordenado.

Como se ha referido, la ordenación fue establecida por el PGOU en base a un Plan Parcial cuya aprobación fue muy anterior. No obstante, se comprueba la existencia de sensibles desajustes entre las determinaciones de ordenación del Plan vigente en cuanto a la cuantía de dotaciones consignada en su ficha y la deducida de la medición sobre su Plano de Calificación. Así mismo dicha zonificación no recoge ni la existencia de unos cauces que discurren por el sector, ni los delimita, ni tampoco incorpora a la ordenación gráfica los criterios de urbanización para el trazado viario. Resulta, de este modo, necesario el ajuste de la ordenación pormenorizada para completar y adaptar la definición gráfica de la ordenación urbanística a las previsiones del Plan en relación con los suelos de referencia situados en el precitado ámbito de suelo urbanizable, como se ha expuesto. Todo ello a la par de la adecuación de las determinaciones y parámetros a la superficie real y definitiva del ámbito a considerar, de **98.148,64 m²**.

2. SOBRE EL CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Analizada la documentación presentada se comprueba que cumple con las determinaciones del PGOU y planeamiento vigente; con las disposiciones del Art. 71 de la LISTA; y cumple también con el art. 94 del Reglamento General de la LISTA (RGLISTA).

En relación con las limitaciones de los artículos 71 de la LISTA y 94 de su Reglamento, el Estudio de Detalle presentado a tramitación no modifica el uso urbanístico del suelo, más allá de los cambios provocados por los ajustes puntuales y adaptaciones realizados, no incrementa el aprovechamiento urbanístico de las parcelas afectadas ni altera su edificabilidad y densidad global, no suprime o reduce suelo dotacional público, ni lo afecta negativamente -todo lo contrario, se mejora cualitativa y cuantitativamente en cumplimiento de las previsiones del PGOU-, y no altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones limítrofes al ámbito de actuación.

El Estudio de Detalle contiene la documentación mínima requerida en el Art. 94 del RGLISTA, en función de su alcance y determinaciones, incluyendo resumen ejecutivo.





URBANISMO PLANEAMIENTO Y GESTION

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

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

3. ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Como se ha expuesto, el objeto del Estudio de Detalle propuesto se restringe a correcciones de la ordenación detallada establecida por el PGOU, con la localización del suelo dotacional público a fin de completar el consignado en el PGOU y el reajuste del trazado de la red viaria propia del sector, con la adecuación de las determinaciones de la ordenación detallada vigente conforme a las previsiones de urbanización del Plan, así como la previsión de posible conexión con posibles futuros desarrollos, a fin de posibilitar su continuidad viaria. Todo ello con el adecuado ajuste de las superficies de equipamiento y el consecuente establecimiento de alineaciones viarias; aumentando, incluso, la sección viaria pública establecida por el planeamiento vigente.

Así mismo, el Estudio de Detalle no tiene en cuenta la superficie de los deslindes propuestos como Dominio Público Hidráulico por su carácter de suelo no urbanizable, identificándolos y descontándolos del ámbito; no computándose su superficie a los efectos de cálculo de edificabilidad y número de viviendas.

Paralelamente, como consecuencia de todo lo anterior, se pretende la ordenación volumétrica de la edificabilidad y densidad permitida en las parcelas resultantes de los anteriores ajustes, calificadas como residencial en tipología AIS-3 y ADS-3, para garantizar la aptitud de las mismas de conformidad a las condiciones de ordenación establecidas por el planeamiento para estas. De modo que los cambios en la calificación del suelo son consecuencia de los ajustes descritos, por lo que en virtud de lo establecido en el art. 94.2 del RGLISTA no se consideran modificación del uso urbanístico del suelo.



URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

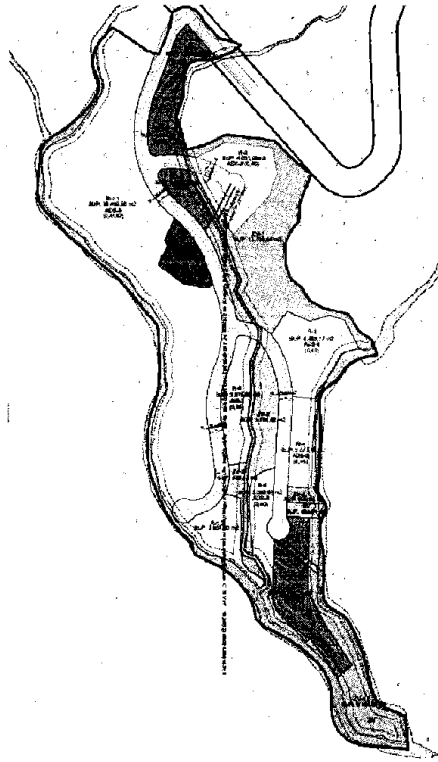


Fig. 2 Zonificación propuesta.

La normativa urbanística particular aplicable a dichas parcela es, aparte de la definida en los artículos 266 y 267 de la NU del Texto Refundido del PGOU "Zona de Viviendas Unifamiliares Aisladas" y artículos 271 a 273 de la NU del Texto Refundido del PGOU "Zona de Viviendas Unifamiliares Unifamiliar Adosadas", la regulada en el "Cuadro de Zonificación" de la ordenación detallada propuesta y resultante en el presente Estudio de Detalle en lo que se refiere a condiciones de edificabilidad y densidad.

Reajustes que se propone en un ámbito concreto integrado en terrenos clasificados como suelo urbanizable ordenado para la adecuación de las previsiones de la ordenación urbanística detallada a



URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

una ordenación que posibilite una mejor ejecución de las determinaciones del original planeamiento vigente.

Se comprueba que el Estudio de Detalle corrige el déficit de las dotaciones públicas para alcanzar el estándar de equipamientos previstos y, de igual forma, como ya se ha expuesto, no se incrementa el aprovechamiento urbanístico fijado por la ordenación vigente para las parcelas -redistribuyendo la edificabilidad permitida entre las mismas- y el ámbito, así como no implica modificación alguna del uso del sector ni se alteran los usos preestablecidos por la ordenación urbanística vigente; encontrándose dentro de los límites establecidos en el art. 71 de la LISTA.

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

Uso	ORDENACIÓN ACTUAL (Medición plano calificación PGOU)			ORDENACIÓN PROPUESTA		
	m ² s.	%	m ² t.	m ² s.	%	m ² t.
Residencial	58.674,84		20.958,51	49.252,58		20.195,77
Comercial	2.258,22		451,64	2.077,22		415,44
Áreas Libres	27.853,13*	26,27* (20,24)		22.469,37	22,89	
Equipamientos	5.763,58**	5,44** (9,99)		9.968,24	10,16	
Vialio	11.494,46			13.888,19		
Reserva vialio	-			493,04		
TOTAL SECTOR NETO	106.044,23		21.410,15	98.148,64		20.611,21
DPH	-			7.895,59		
TOTAL	106.044,23		21.410,15	106.148,64		20.611,21

* Áreas libres deducidas de la medición de la documentación gráfica del PGOU (Plano de Calificación y Gestión) frente a los 22.170 m² de superficie de Áreas libres consignadas en la Ficha del PGOU, que deben prevalecer (Art. 7 NU TRPGOU) correspondiendo esa con un 20,24% de la superficie del sector consignada en dicha Ficha.

** Dotación de equipamiento deducido de la medición de la documentación gráfica del PGOU (Plano de Calificación y Gestión) frente a los 10.980 m² de superficie de equipamiento consignado en la Ficha del PGOU, que deben prevalecer (Art. 7 NU TRPGOU) correspondiendo con un 9,99% de la superficie del sector consignada en dicha Ficha.

En relación con el mantenimiento de las dotaciones consignadas conforme al planeamiento vigente (ficha PGOU), se garantiza la proporción establecida para las mismas por el Plan -a cual incluso se mejora tanto en el caso de espacios libres y zonas verdes, alcanzando el 22,89% frente al 20,24% previsto; como en el de equipamiento, alcanzando el 10,16% frente al 9,99% previsto-; así como entre dichas dotaciones y el aprovechamiento edificable.



El Estudio de Detalle incluye cuadro de la nueva estructura de propiedad resultante del ajuste de superficie de las parcelas lucrativas y no lucrativas afectadas por las nuevas alineaciones. En este sentido, el objeto del Estudio de Detalle es adaptar las determinaciones de ordenación del planeamiento vigente, todo ello sin perjuicio de la operación urbanística reparcelatoria pendiente que establezca la delimitación y división de las fincas o parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, ajustada a la ordenación urbanística definitiva.

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

4. INFORMES SECTORIALES

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

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

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

Se aporta en la memoria justificación del cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad conforme al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como a la Orden Ministerial TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Al respecto de las determinaciones relativas a la red viaria, se ha emitido informe por la Sección de Infraestructuras.

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

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

Así mismo, al afectar con los ajustes propuestos a dotaciones públicas (zonas verdes), resultará preceptivo y vinculante el dictamen favorable, conforme al artículo 83.3 de la LISTA y artículo 17.10 de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía.





URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

CONCLUSIÓN:


A la vista de las consideraciones formuladas a lo largo del presente informe, analizado el documento del Estudio de Detalle del sector SUP.S-12 (RT) La Katria presentado, comprensiva de la documentación correspondiente a Resumen Ejecutivo junto con sus planos, Anexo I, Anexo II y Ficha justificativa de accesibilidad en la infraestructura y el urbanismo, aportados con registro nº 2024056343 de fecha 15/11/2024, así como Planos aportados con registro nº 2024062529 de fecha 17/12/2024, junto con la Memoria aportada con registro nº 2025001216 de fecha 7/01/2025, desde el punto de vista técnico se puede concluir que no se observan incumplimientos.

De forma que el Estudio de Detalle contiene la documentación exigida y su objeto se ajusta a la legislación vigente; no existiendo, en principio y pendiente de lo que se pueda indicar en los pronunciamientos jurídicos, inconveniente técnico para continuar con su trámite y someter a consideración la procedencia de su aprobación inicial; todo ello condicionado a subsanar las observaciones puestas de manifiesto en el Informe del Servicio de Infraestructuras y Obras.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

El Arquitecto Municipal

El jefe de la Sección de Planeamiento


Eduardo
Sacconi Parras
25/03/2025
14:49:51

(documento firmado electrónicamente)





Visto el informe jurídico emitido con fecha 3 de abril de 2025 por el Técnico de Administración General (CSV 15704506313475440042), cuyo tenor literal es como sigue:



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

INFORME JURÍDICO

Asunto: Planeamiento.

EXP. ED 760: R.E. 2024056343 de 15/11/2024, R.E. 2024.062529 de 17/12/2024 y R.E. 2025001216 de 07/01/2025.

Motivación del informe: Aprobación inicial de Estudio de Detalle del sector SUP.S-12 "La Katria".

Solicitante: D. José Morente Antolin en representación de Marking Properties, S.L.

ANTECEDENTES

Los que obran en el expediente administrativo y en particular los que a continuación se relacionan:

I. Con fecha de 15/11/2024 (R.E. 2024056343) por el solicitante fue presentado para su tramitación Estudio de Detalle del sector SUP.S-12 "La Katria", aportando documentación a requerimiento municipal mediante escritos de 17/12/2024 y 07/01/2025 arriba referenciados.

II. Obrar en el expediente los siguientes informes municipales:

- Informe emitido por la Unidad Técnica de Topografía de fecha 30/05/2024 y 12/02/2025 en el que indica que habrá que recabar informe sectorial de la Administración competente en materia de cauces públicos.
- Informe emitido por la Sección de Infraestructuras de 25/09/2024 y 12/02/2025, éste en sentido favorable.
- Informes emitidos por el Jefe de la Sección de Planeamiento de fechas 25/03/2025.

III. En relación al resto de Antecedentes administrativos el técnico que suscribe se remite a los contenidos en el informe técnico emitido por el Jefe de la Sección de Planeamiento arriba referido y a los que resultan del expediente administrativo al objeto de no ser reiterativo.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Los suelos donde se pretende la actuación están clasificados por el vigente PGOU y su Adaptación Parcial a la LOUA como Suelo Urbanizable Ordenado incluidos dentro del sector de planeamiento con ordenación pormenorizada SUP. S-12 "La Katria".

En la actualidad, con la Disposición transitoria primera, apartado a) 1ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), dichos suelos se





DEPARTAMENTO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

corresponden en la actualidad con la clasificación de suelo rústico cuyo régimen urbanístico viene establecido por los artículos 15 a 19 de la LISTA.

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

No obstante, añadir que estamos ante un instrumento complementario de la ordenación urbanística cuyo objeto es, según determina el informe técnico de 25/03/2025, *"completar y adaptar las determinaciones del planeamiento del sector de suelo urbanizable ordenado de referencia, mediante la localización de parte del suelo dotacional público y el ajuste y fijación de las alineaciones viarias de dicho sector, representando –con ocasión de lo anterior- el dominio público hidráulico cautelar de los arroyos que atraviesan el ámbito. Se realizan dichos ajustes y correcciones con la finalidad de mejorar la ordenación pormenorizada del sector para adecuarla a las previsiones del PGOU vigente tanto en lo que a dotaciones públicas se refiere como al ajuste del trazado viario, mejorando con ello su funcionalidad y seguridad; todo ello a la par de adecuar dicha ordenación a la legislación sectorial en materia de aguas.*

Consecuencia de ello se produce también el ajuste de delimitación y superficie de las parcelas lucrativas afectadas por las nuevas alineaciones, localización de dotaciones y correcciones del ámbito al dominio público hidráulico, haciéndose necesario adaptar las determinaciones de la ordenación detallada de las mismas, manteniéndose inalterada la edificabilidad global y la densidad máxima para el conjunto de parcelas –ordenando la volumetría en las parcelas resultantes-, así como los usos y tipologías edificatorias de los suelos afectados. Todo ello con la finalidad de disponer la volumetría permitida atendiendo a las determinaciones del planeamiento vigente, así como adecuar dicha ordenación a las líneas de protección de aguas; posibilitando el posterior desarrollo de las actuaciones edificatorias previstas por el planeamiento.

(...) Se comprueba que el Estudio de Detalle corrige el déficit de las dotaciones públicas para alcanzar el estándar de equipamientos previstos y, de igual forma, como ya se ha expuesto, no se incrementa el aprovechamiento urbanístico fijado por la ordenación vigente para las parcelas –redistribuyendo la edificabilidad permitida entre las mismas- y el ámbito, así como no implica modificación alguna del uso del sector ni se alteran los usos preestablecidos por la ordenación urbanística vigente; encontrándose dentro de los límites establecidos en el art. 71 de la LISTA."

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

En este sentido, podemos entender, por tanto, que el proyecto presentado resulta idóneo para la finalidad propuesta por cuanto ordena y reajusta alineaciones y rasantes, no modificando el uso urbanístico del suelo más allá de los cambios provocados por los ajustes puntuales y adaptaciones realizados, ni la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico de la parcela afectada ni altera su edificabilidad, ni suprime o reduce suelo dotacional público, ni lo





DEPARTAMENTO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

afecta negativamente, no alterando las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones limítrofes al ámbito de actuación.

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

Cuarta.- En otro orden, el artículo 22.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el artículo 78.4 de la LISTA, determina la necesidad de recabar los informes, dictámenes o pronunciamientos de los organismo gestores de intereses públicos afectados por el Estudio de Detalle que se tramita.

En este sentido, el proyecto presentado incide en competencias de otras administraciones gestoras de intereses públicos afectados por el instrumento de planeamiento que se tramita por lo que resulta necesario recabar los informes, dictámenes o pronunciamientos en tales términos en esta fase de tramitación de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, sobre la protección del dominio público hidráulico del cauce que atraviesa el ámbito, conforme a lo establecido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía.

Por otra parte, señalar que a los efectos de lo establecido en el artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 30 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Disposición final quinta de la LISTA, este instrumento complementario no se encuentra sometido al trámite de evaluación ambiental estratégica, si bien, precisa de Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía conforme determina el artículo 86.3 de la LISTA y el artículo 17.10 de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía.

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

Sobre esta cuestión, como refiere el informe técnico de 25/03/2025, indicar que *"En este sentido, cabe exponer que la necesidad y proporcionalidad de adoptar la medida de suspensión de otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para las parcelas concretas afectadas por el ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle viene justificada por garantizar el estricto cumplimiento de la normativa urbanística hasta tanto el presente instrumento de ordenación urbanística*



sea aprobado con carácter definitivo; salvaguardando, de este manera, los legítimos intereses de los interesados, evitándose situaciones que pudieran generar reclamaciones por perjuicios ocasionados por no adoptar esta decisión por parte de este Ayuntamiento, circunscribiéndose, como se manifiesta, al ámbito afectado por las determinaciones que se alteran y en las determinaciones que contravengan el planeamiento municipal y las determinaciones incompatibles con el instrumento que se tramita."

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

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

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

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

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

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

Conforme establece el artículo 103 del RGLISTA, como ha sido expuesto con anterioridad, el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la





DEPARTAMENTO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

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

Sexta.- En conclusión, se emite informe jurídico en sentido favorable al documento del Estudio de Detalle del sector SUP. S-12 (RT) "La Katria" y a la documentación técnica aportada con fechas de 15/11/2024 (R.E. 2024056343), 17/12/2024 (R.E. 2024062529) 07/01/2025 (R.E. 2025001216) por D. José Morente Antolín en representación de Marking Properties, S.L. comprensiva de Resumen Ejecutivo junto con sus planos, Anexo I, Anexo II y Ficha justificativa de accesibilidad en la infraestructura y el urbanismo, Planos y Memoria del Estudio de Detalle, ello sin perjuicio del informe a emitir por el Sr. Funcionario Titular de la Asesoría Jurídica Municipal, procediéndose a emitir por el técnico que suscribe la siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN conforme determina el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales:**

1º.- Aprobación del Proyecto de Estudio de Detalle del sector SUP. S-12 (RT) "La Katria" y la documentación técnica aportada por D. José Morente Antolín en representación de la entidad Marking Properties, S.L. con fechas de 15/11/2024 (R.E. 2024056343), 17/12/2024 (R.E. 2024062529) y 07/01/2025 (R.E. 2025001216) comprensiva de Resumen Ejecutivo junto con sus planos, Anexo I, Anexo II y Ficha justificativa de accesibilidad en la infraestructura y el urbanismo, Planos y Memoria del Estudio de Detalle.

2º.- Aprobación inicial del Estudio de Detalle del sector SUP. S-12 (RT) "La Katria" y la documentación técnica aportada por D. José Morente Antolín en representación de la entidad Marking Properties, S.L. con fechas de 15/11/2024 (R.E. 2024056343), 17/12/2024 (R.E. 2024062529) 07/01/2025 (R.E. 2025001216) comprensiva de Resumen Ejecutivo junto con sus planos, Anexo I, Anexo II y Ficha justificativa de accesibilidad en la infraestructura y el urbanismo, Planos y Memoria del Estudio de Detalle.

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





DEPARTAMENTO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

durante el referido periodo a los propietarios conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada de conformidad con lo establecido en el artículo 104.4 c) del RGLISTA.

4º.- Recabar informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible sobre la protección del dominio público hidráulico del cauce que atraviesa el ámbito, conforme a lo establecido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía.

5º.- Recabar Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía conforme determina el artículo 86.3 de la LISTA y el artículo 17.10 de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía

6º.- El acuerdo de aprobación inicial determinará la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones, licencias urbanísticas en todo el ámbito afectado por el Estudio de Detalle y a las determinaciones no compatibles con el instrumento que se tramita. El plazo máximo de suspensión será el establecido en el artículo 103 del RGLISTA.

7º.- Practicar notificación individualizada a los propietarios de los terrenos afectados comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle, de conformidad con el apartado 4.c) del artículo 104 del RGLISTA. Dicho llamamiento se realizará a cuantos figuren en el Registro de la Propiedad y Catastro, mediante comunicación de apertura y duración del periodo de información pública.

8.- Dar traslado del presente acuerdo al Área de Licencias Municipal para su conocimiento y efectos.

9.- Notificar el presente acuerdo al interesado con los recursos que procedan.

Séptima.- El órgano competente para la adopción del acuerdo de aprobación inicial, si así se estima, es la Junta de Gobierno Local de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1 c) y d) de Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, no resultando necesaria la fiscalización previa del órgano Interventor para la aprobación del presente expediente dado que no conlleva el reconocimiento de obligaciones económicas.





DEPARTAMENTO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

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
03/04/2025 10:48:38

Fdo: Ricardo Espín Cañabate

Técnico de Administración General de Urbanismo





Visto el informe-propuesta emitido con fecha 9 de abril de 2025 por el Jefe de la Sección de Planeamiento (CSV 15704525042365256165), cuyo tenor literal es como sigue:



URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

EXPTE: 760

MOTIVACION DEL INFORME: Aprobación Inicial del Estudio de Detalle del sector SUP.S-12 (RT) La Katria.

SOLICITANTE: D. José Morente Antolín e/r: MARKING PROPERTIES, S.L.

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

ANTECEDENTES, OBJETO Y FUNDAMENTOS

Con registro de entrada (R.E.) nº 2024016641 de fecha 8/04/2024 se presenta por la entidad MARKING PROPERTIES, S.L. escrito acompañado de documentación para la tramitación del Estudio de Detalle del sector SUP.S-12 (RT) La Katria, para completar y adaptar las determinaciones del planeamiento del sector de suelo urbanizable ordenado de referencia; dentro de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística definidos y regulados en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), con el desarrollo del artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (RGLISTA). Todo ello de conformidad al art. 112 del Reglamento General de la LISTA.

Posteriormente, del resultado de los informes técnicos municipales emitidos en el seno del expediente, a través de sucesivos registros de entrada obrantes en el expediente (nº 2024056343 de fecha 15/11/2024, nº 2024062529 de 17/12/2024 y nº 2025001216 de 7/01/2025), por el promotor de la actuación se presenta nueva documentación y ejemplar del Estudio de Detalle (noviembre-2024), junto con su Resumen Ejecutivo, que viene a sustituir a la documentación presentada con anterioridad, al objeto de subsanar las incidencias puestas de manifiesto en los diferentes informes y proceder a su aprobación inicial.

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

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

Concretamente el Estudio de Detalle presentado tiene por objeto localizar parte del suelo dotacional público previsto por el planeamiento vigente y el ajuste y fijación de las alineaciones viarias del sector de suelo urbanizable ordenado SUP.S-12, identificando paralelamente, con dicha ocasión, el dominio público hidráulico caudal de los arroyos que atraviesan el ámbito. Se realizan dichos ajustes y correcciones con la finalidad de mejorar la ordenación pormenorizada



URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

del sector para adecuarla a las previsiones del PGOU tanto en lo que a dotaciones públicas se refiere como al ajuste del trazado viario, mejorando con ello su funcionalidad y seguridad; todo ello a la par de adecuar dicha ordenación a la legislación sectorial en materia de aguas.

Consecuencia de ello se produce también el ajuste de delimitación y superficie de las parcelas lucrativas afectadas por las nuevas alineaciones, localización de dotaciones y correcciones del ámbito al dominio público hidráulico, haciéndose necesario adaptar las determinaciones de la ordenación detallada de las mismas, manteniéndose inalterada la edificabilidad global y la densidad máxima para el conjunto de parcelas –ordenando la volumetría en las parcelas resultantes–, así como los usos y tipologías edificatorias de los suelos afectados. Todo ello con la finalidad de disponer la volumetría permitida atendiendo a las determinaciones del planeamiento vigente, así como adecuar dicha ordenación a las líneas de protección de aguas; posibilitando el posterior desarrollo de las actuaciones edificatorias previstas por el planeamiento

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

Consta en el expediente informe favorable del Área de Medio Ambiente, de fecha 19/02/2024, al Estudio de Detalle del sector SUP.S-12 (RT) La Katria presentado, en sentido de disponer la necesidad de identificar las afecciones al arbolado por las actuaciones urbanizadora y edificatoria con de la tramitación de oportuna Autorización Ambiental Unificada al Proyecto de Urbanización. (CSV: 15250326442035717752).

Consta en el expediente informe favorable, de fecha 12/02/2025, del Ingeniero Técnico Municipal de Topografía al Estudio de Detalle del sector SUP.S-12 (RT) La Katria presentado, manifestando la adecuación de la documentación gráfica aportada (CSV 15707125101456346171).

Consta en el expediente informe favorable, de fecha 18/03/2024, del Servicio de Infraestructuras y Obras al Estudio de Detalle del sector SUP.S-12 (RT) La Katria presentado (CSV 15704506224573344537).

Consta en el expediente informe técnico favorable de fecha 25/03/2025 del Arquitecto Municipal, Jefe de la Sección de Planeamiento, al Estudio de Detalle del sector SUP.S-12 (RT) La Katria presentado, comprensivo de la documentación correspondiente a Resumen Ejecutivo junto con sus planos, Anexo I, Anexo II y Ficha justificativa de accesibilidad en la infraestructura y el urbanismo, aportados con registro nº 2024056343 de fecha 15/11/2024, así como Planos aportados con registro nº 2024062529 de fecha 17/12/2024, junto con la Memoria aportada con registro nº 2025001216 de fecha 7/01/2025. En el mismo se pone de manifiesto que el presente Estudio de Detalle, de conformidad al art. 309 de la Normativa Urbanística (NU) del Texto Refundido del PGOU, establece y define suficientemente las alineaciones, quedando desarrolladas en el presente documento para las parcelas en cuestión. Por lo que deben entenderse cumplimentadas y adaptadas las determinaciones del art. 315 del la NU del Texto Refundido PGOU, dando sustancialmente cumplimiento al mismo al quedar establecidas de forma definitiva por el planeamiento las alineaciones para dichas parcelas; resultando, así, en aras de los principios de eficacia predicable y economía procesal, innecesaria la tramitación de expedientes adicionales, evitando actos reiterativos y procesos sobre el mismo asunto. (CSV 15704506133557147045).





URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

Consta en el expediente informe jurídico favorable, de fecha 3/04/2025 emitido por el Sr. Técnico de la Administración General, a la aprobación del Estudio de Detalle del sector SUP.S-12 (RT) La Katria presentado, comprensivo de la documentación correspondiente a Resumen Ejecutivo junto con sus planos, Anexo I, Anexo II y Ficha justificativa de accesibilidad en la infraestructura y el urbanismo, aportados con registro nº 2024056343 de fecha 15/11/2024, así como Planos aportados con registro nº 2024062529 de fecha 17/12/2024, junto con la Memoria aportada con registro nº 2025001216 de fecha 7/01/2025 (CSV 15704506313475440042).

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

Conforme a los mismos, no se observan incumplimientos desde el punto de vista técnico, comprobándose que se subsanan las observaciones puestas de manifiesto en los informes previos. De esta forma, el presente proyecto de Estudio de Detalle se ajusta a las disposiciones del art. 71 de la LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento General, pues se trata de adaptar las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el Planeamiento vigente en el ámbito, mediante la conveniente localización de suelo dotacional y la definición de las alineaciones viarias del sector de referencia; manteniéndose, en todo caso, inalterada la edificabilidad global y densidad máxima para el conjunto de parcelas de dicho sector, así como los usos y tipologías edificatorias de los suelos afectados. Resultando el instrumento complementario de ordenación urbanística idóneo para la finalidad propuesta. Así como, en relación al contenido material y documental del Estudio de Detalle, el mismo se considera adecuado en función de su alcance y determinaciones, reuniendo los requisitos exigidos en el art. 62 de la LISTA, y en arts. 85 y 94.4 del RGLISTA.

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

Así mismo, de conformidad a lo estipulado en el art. 103.1 del Reglamento General de la LISTA, por remisión del art. 112.1 de la misma, la necesidad y proporcionalidad de adoptar la medida de suspensión de otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para la parcela concreta afectada por el ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle viene justificada por garantizar el estricto cumplimiento de la normativa urbanística hasta tanto el presente instrumento de ordenación urbanística sea aprobado con carácter definitivo; salvaguardando, de este manera, los legítimos intereses de los interesados, evitándose situaciones que pudieran generar reclamaciones por perjuicios ocasionados por no adoptar esta decisión por parte de este Ayuntamiento, circunscribiéndose, como se manifiesta, al ámbito afectado por las determinaciones que se alteran y en las determinaciones que contravengan el planeamiento municipal y las determinaciones incompatibles con el instrumento que se tramita.

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

Corresponde a la Corporación Municipal decidir sobre la oportunidad y conveniencia de proceder a la tramitación y aprobación del presente Estudio de Detalle del sector SUP.S-12 (RT) La Katria,





URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

todo ello atendiendo a los antecedentes expuestos y los informes técnicos obrantes en el expediente.

MARCO LEGAL Y NORMATIVO

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad en el territorio de Andalucía.
- Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 16/12/1999 (BOP nº 20 de 31 de enero de 2000), cuya Adaptación Parcial a la LOUA fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26/03/2010 (BOP nº 18 de 27/01/2011) y el Texto Refundido aprobado el 28/11/2013 (BOP nº 91 de 15/05/2014).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

En conclusión, a la vista de todo lo anterior, de conformidad con los antecedentes señalados y a las consideraciones expuestas en los informes emitidos, considerándose el expediente completo, concluso y listo al objeto de proceder a la aprobación inicial del *Estudio de Detalle del sector SUP.S-12 (RT) La Katria*, en correspondencia con las competencias atribuidas al Municipio por el art. 75 de la Ley de impulso para la sostenibilidad en el territorio de Andalucía y art. 112.1.a) del Reglamento General de la misma, en concordancia con lo establecido en los apartados c) y d) del artículo art. 127.1 de la Ley 7/1985, 14 de Bases de Régimen Local, modificada mediante Ley 57/2003, de 16 de diciembre, y previo informe preceptivo del Titular de la Asesoría Jurídica, procedería realizar a la Junta de Gobierno Local la siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**:

1º.- Aprobar el proyecto del Estudio de Detalle del sector SUP.S-12 (RT) La Katria presentado, promovido a instancias de la entidad MARKING PROPERTIES, S.L., de conformidad con la documentación técnica presentada, comprensivo de Resumen Ejecutivo junto con sus planos, Anexo I, Anexo II y Ficha justificativa de accesibilidad en la Infraestructura y el urbanismo, aportados con registro nº 2024056343 de fecha 15/11/2024, así como Planos aportados con registro nº 2024062529 de fecha 17/12/2024, junto con la Memoria aportada con registro nº 2025001216 de fecha 7/01/2025.

2º.- Aprobar inicialmente el citado Estudio de Detalle del sector SUP.S-12 (RT) La Katria presentado, junto con su Resumen Ejecutivo. Acordando la innecesariedad de tramitar "Expediente de Alineaciones" (art. 315 Texto Refundido del PGOU) dado que el presente instrumento ya las desarrolla.





URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

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

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

4º.- Remitir, conforme al artículo 78.4 de la LISTA y artículo 105 de su Reglamento General, el Estudio de Detalle del sector SUP.S-12 (RT) La Katria a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, sobre la protección del dominio público hidráulico de los cauces que discurren por el ámbito, en virtud de lo establecido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía y que deberá evacuarse en plazo máximo de tres meses.

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

6º.- El acuerdo de aprobación inicial determinará la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones, licencias urbanísticas en todo el ámbito afectado por el Estudio de Detalle y a las determinaciones no compatibles con la innovación que se tramita. El plazo máximo de suspensión será el establecido en el artículo 103.1 del Reglamento General de la LISTA.

7º.- Notificación individualizada a los propietarios de los terrenos afectados comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle, de conformidad al apartado 4.c) del artículo 104 del Reglamento General de la LISTA, por remisión del art. 112.1 del mismo.

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

8º.- Dar traslado del presente acuerdo a los interesados en el expediente:

1. Al área de Licencias de Obras de la Delegación de Urbanismo para su conocimiento y efectos oportunos.
2. Al promotor de la actuación en calidad de interesado en el procedimiento, con indicación de los recursos que procedan.

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

El Arquitecto Municipal
El jefe de la Sección de Planeamiento

Eduardo
Sacconi Parras
09/04/2025
14:32:07

(documento firmado electrónicamente)





Visto el informe jurídico emitido con fecha 14 de mayo de 2025 por el Titular de la Asesoría Jurídica Municipal (CSV 15704506276722626020), cuyo tenor literal es como sigue:



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

Informe Titular Asesoría Jurídica nº 072/2025

Asunto: Aprobación del proyecto y aprobación inicial de Estudio de Detalle del sector SUP.S-12 (RT) La Katria, promovido a instancias de la entidad MARKING PROPERTIES, S.L. (Expte. de Planeamiento nº 760).

INFORME JURÍDICO

Que se emite sobre la base de los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Nos remitimos a los documentos relacionados en el índice del expediente administrativo remitido con registro nº 2025014630 de 07/05/2025, y muy especialmente a los reseñados en el informe-propuesta de fecha 09/04/2025 (CSV 15704525042365256165) emitido por el Arquitecto Municipal Jefe de la Sección de Planeamiento.

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 77/1994, de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los Órganos a los que se atribuyen.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 2/2024, de 19 de julio, del Consejo Consultivo de Andalucía.
- Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Mijas (Modificación de Elementos del PGOU nº 17 (BOPMA nº 214/2002, de 8 de noviembre).
- Reglamento regulador del Servicio de Asesoría Jurídica del Excmo. Ayuntamiento de Mijas (BOPMA nº 158, de 18/08/2023).

CONSIDERACIONES JURÍDICAS



PRIMERA. Consideraciones generales.

Nos remitimos a las contenidas en el informe jurídico emitido con fecha **03/04/2025** y CSV **15704506313475440042**, por el TAG adscrito a Urbanismo que hacemos nuestras dándolas por reproducidas.

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

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

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

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

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

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



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

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

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

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

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

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

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

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

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

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

c) Cartografía, distinguiéndose:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- a) El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.
 - b) **Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días** durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.
 - c) Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.
2. El procedimiento de aprobación y el régimen sobre la publicación y vigencia de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización será el previsto en la legislación de régimen local. Su tramitación podrá realizarse de manera conjunta con el instrumento de ordenación urbanística al que complementan.

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

Artículo 103. Suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias.

1. En el Acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.
2. Los acuerdos de suspensión se publicarán en el Boletín Oficial y en el portal de la Administración urbanística conforme a lo previsto en el artículo 8. Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.
3. El acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación.
4. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados por el coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales satisfechos, a partir de la entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística. El derecho a exigir la indemnización y devolución quedará en suspenso hasta que se demuestre la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones, salvo que con anterioridad la persona solicitante desista de su solicitud, en cuyo caso sólo se devolverán los tributos satisfechos.

Artículo 104. Información pública y audiencia.

2. El anuncio de **información pública será publicado en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal de la Administración urbanística** con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el artículo 8.
4. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, **se dará audiencia a los siguientes interesados en el procedimiento:**
 - c) **A los propietarios**, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada. Este trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios.



Conforme a lo expuesto:

1. La competencia para aprobación definitiva de los Estudios de Detalle de ámbito municipal corresponde a los municipios (art. 75.1).
2. Corresponde su iniciación de oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental. En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.
3. La aprobación inicial del Instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a veinte días con notificación a los interesados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. Deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos; haciéndose necesario dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía de conformidad a lo dispuesto en el art. 86.3 de la L.ISTA en el supuesto de afectar a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes.
4. La Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística (art. 78.2 L.ISTA).
5. La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva.
6. La aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos (art 84.2):
 - a) La vinculación de los terrenos, los equipamientos, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación, y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.



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

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

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

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

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

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

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

SEGUNDA. Objeto del Estudio de Detalle.

Según consta en el informe del Arquitecto Municipal de 25/03/2025 con CSV 15704506133557147045 el Estudio de Detalle objeto del presente informe tiene por objeto:

El Estudio de Detalle presentado a trámite tiene por objeto completar y adaptar las determinaciones del planeamiento del sector de suelo urbanizable ordenado de referencia, mediante la localización de parte del suelo dotacional público y el ajuste y fijación de las alineaciones viarias de dicho sector, representando -con ocasión de lo anterior- el dominio público hidráulico cautelar de los arroyos que atraviesan el ámbito. Se realizan dichos ajustes y correcciones con la finalidad de mejorar la ordenación pormenorizada del sector para adecuarla a las previsiones del PGOU vigente tanto en lo que a dotaciones públicas se refiere como al ajuste del trazado viario, mejorando con ello su funcionalidad y seguridad; todo ello a la par de adecuar dicha ordenación a la legislación sectorial en materia de aguas.

Consecuencia de ello se produce también el ajuste de delimitación y superficie de las parcelas lucrativas afectadas por las nuevas alineaciones, localización de dotaciones y correcciones del ámbito al dominio público hidráulico, haciéndose necesario adaptar las determinaciones de la ordenación detallada de las mismas, manteniéndose inalterada la edificabilidad global y la



densidad máxima para el conjunto de parcelas –ordenando la volumetría en las parcelas resultantes, así como los usos y tipologías edificatorias de los suelos afectados. Todo ello con la finalidad de disponer la volumetría permitida atendiendo a las determinaciones del planeamiento vigente, así como adecuar dicha ordenación a las líneas de protección de aguas; posibilitando el posterior desarrollo de las actuaciones edificatorias previstas por el planeamiento.

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

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

1. Consta acreditado en el expediente la representación que ostenta el solicitante conforme al art. 5 LPACAP.
2. Consta en el expediente la emisión de los siguientes informes favorables:
 - Informe Área de Medio Ambiente, de 19/02/2024 (CSV 15250326442035717752).
 - Informe técnico de 12/02/2025 emitido por Unidad técnica de Topografía con CSV 15707125101456346171.
 - Informe técnico de 18/03/2024, emitido por el Servicio de Infraestructuras y Obras con CSV 15704506224573344537.
 - Informe técnico de 25/03/2025 emitido por Sr. Arquitecto Municipal con CSV 15704506133557147045.
 - Informe jurídico de 03/04/2025 emitido por Sr. Técnico de Administración General de Urbanismo con CSV 15704506313475440042.

Los dos últimos con especial pronunciamiento respecto del objeto del estudio de detalle, contenido documental exigible, necesidad de requerir informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, así como respecto de los motivos que determinan la propuesta de suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones, licencias urbanísticas en todo el ámbito afectado por el Estudio de Detalle.

3. Se ha seguido el procedimiento legalmente establecido en la tramitación del presente expediente.
4. En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 172.1 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, consta en el expediente que se somete a la consideración de la Junta de Gobierno Local informe-propuesta emitido por la Jefatura de la Dependencia responsable de su tramitación con fecha de 09/04/2025 (CSV





Código Seguro d Verificación: 157045061278722626020. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

15704525042365256165), con expresión de los antecedentes y disposiciones legales o reglamentarias de aplicación.

5. **SE HACE NECESARIO el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía de conformidad a lo dispuesto en el art. 86.3 de la LISTA**, al afectar a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes; **lo que deberá hacerse conforme dispone el art. 63.3 del Reglamento del Consejo Consultivo de Andalucía "cuando el procedimiento se haya tramitado en su integridad, una vez formulada la propuesta de resolución"**.

CUARTA. Competencia.

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

QUINTA. Contenido de la propuesta de resolución.

Analizado el contenido de la propuesta de resolución se considera ajustada a la normativa de aplicación, conteniendo previsión respecto de la notificación individualizada a los propietarios afectados y trámite de información pública, así como la necesidad de remisión a órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados a efectos de la emisión de sus respectivos informes. Se contiene mención expresa a la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones, licencias urbanísticas en todo el ámbito afectado por el Estudio de Detalle y a las determinaciones no compatibles con la innovación que se tramita, lo que ha determinado la necesidad de su justificación conforme establece el art. 78.2 de la LISTA.

SEXTA. Fiscalización previa del expediente por el órgano Interventor.

De conformidad a lo dispuesto en el art. 4 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, **NO SE HACE NECESARIA** la fiscalización previa del órgano Interventor para la aprobación del presente expediente dado que NO conlleva el reconocimiento de obligaciones económicas.

CONCLUSIÓN

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

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

En Mijas, a fecha de la firma electrónica.

EL FUNCIONARIO TITULAR DE LA ASESORÍA JURÍDICA.

Firmado
electrónicamente
por EDUARDO
AGUILAR MUÑOZ
14/05/2025
13:27:52



Página 8 de 8



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

1ª.- Aprobar el proyecto del Estudio de Detalle del sector SUP-S12 (RT) "La Katria" promovido a instancias de la entidad MARKING PROPERTIES, S.L., de conformidad con la documentación técnica presentada, comprensivo de Resumen Ejecutivo junto con sus planos, Anexo I, Anexo II y Ficha justificativa de accesibilidad en la infraestructura y el urbanismo, aportados con registro nº 2024056343 de fecha 15/11/2024, así como Planos aportados con registro nº 2024062529 de fecha 17/12/2024, junto con la Memoria aportada con registro nº 2025001216 de fecha 07/01/2025.

2ª.- Aprobar inicialmente el citado Estudio de Detalle del sector SUP-S12 (RT) "La Katria" presentado, junto con su Resumen Ejecutivo. Acordando la innecesariedad de tramitar "Expediente de Alineaciones" (art. 315 Texto Refundido del PGOU) dado que el presente instrumento ya las desarrolla.

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

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

4ª.- Remitir, conforme al artículo 78.4 de la LISTA y artículo 105 de su Reglamento General, el Estudio de Detalle del sector SUP-S12 (RT) "La Katria" a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, sobre la protección del dominio público hidráulico de los cauces que discurren por el ámbito, en virtud de lo establecido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía y que deberá evacuarse en plazo máximo de tres meses.

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

6ª.- El acuerdo de aprobación inicial determinará la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones, licencias urbanísticas en todo el ámbito afectado por el Estudio de Detalle y a las determinaciones no compatibles con la innovación que se tramita. El plazo máximo de suspensión será el establecido en el artículo 103.1 del Reglamento General de la LISTA.

7ª.- Notificación individualizada a los propietarios de los terrenos afectados comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle, de conformidad al apartado 4.c) del artículo 104 del Reglamento General de la LISTA, por remisión del art. 112.1 del mismo.





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

8º.- Dar traslado del presente acuerdo a los interesados en el expediente:

1. Al área de Licencias de Obras de la Delegación de Urbanismo para su conocimiento y efectos oportunos.
2. Al promotor de la actuación en calidad de interesado en el procedimiento, con indicación de los recursos que procedan.

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

La Concejala Delegada de Urbanismo

La Concejala Delegada



Firmado
electrónicamente
por LOURDES
BURGOS ROSA
AYUNTAMIENTO
DE MIJAS
28/05/2025 8:26:46

Fdo: Lourdes Burgos Rosa



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

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

Y para que así conste en el expediente de su razón, con la salvedad que determina el artículo 206 del Real Decreto 2.568/86, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, expido la presente, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa de este Ayuntamiento.

En Mijas, a la fecha de la firma electrónica.

