

CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
1589/2025	La Junta de Gobierno Local - Ayuntamiento de Mijas	22/07/2026

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 celebrada en el día de la fecha, por la **Junta de Gobierno Local**, figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

Punto 4º.- Propuesta de la Concejalía Delegada de Infraestructuras y Obras relativo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector SUP. C-7 “Finca El Capitán”, en el T.M. de Mijas (Málaga) y separata de construcción de acceso oeste al sector. (Expte. 1589/2025).

Favorable	Tipo de votación: Ordinaria	Tipo de mayoría: Unanimidad
	A favor: 8, En contra: 0, Abstenciones: 0, Ausentes: 0	

Votación	A favor	En contra	Abstenciones	Ausentes
Primera	8	0	0	0

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Propuesta de la Concejalía de Infraestructuras y Obras relativo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector SUP. C-7 “Finca El Capitán”, en el T.M. de Mijas (Málaga) y separata de construcción de acceso oeste al sector. (Expte. 1589/2025).

PRIMERO.- Visto que con fecha 21 de marzo de 2013, se aprueba mediante el Pleno en sesión ordinaria del Ayuntamiento de Mijas con carácter definitivo el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP. C-7 “Finca El Capitán”, en el T.M. de Mijas (Málaga), con expediente 388.

****SEGUNDO.-** Visto que con fecha 31 de mayo de 2017, se aprueba mediante sesión extraordinaria de la Junta de Gobierno Local, con carácter definitivo el Proyecto de

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 32



Reparcelación del Sector SUP. C-7 “Finca El Capitán”, en el T.M. de Mijas (Málaga), con expediente 615.

TERCERO.- Visto que con fecha 21 de abril de 2021, se aprueba mediante sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local, con carácter inicial el Proyecto de Urbanización del Sector SUP. C-7 “Finca El Capitán”, en el T.M. de Mijas (Málaga), con CSV 13526360305053067217, verificable <https://sede.mijas.es/validacion>.

CUARTO.- Visto que con fecha 5 de junio de 2025, se recibe en este Ayuntamiento, Dictamen Ambiental Favorable a la solicitud de Autorización Ambiental Unificada, para el Proyecto de Urbanización del Sector SUP. C-7 “Finca el Capitán”, en el T.M. de Mijas (Málaga), con CSV Pk2jmG7ZAW452RPHTBY397AWBY8GL8, <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

QUINTO.- Visto que con fecha 9 de junio de 2026 y N° REG. 2026-E-RE-25265, se recibe en este Ayuntamiento, Proyecto de Urbanización del Sector SUP. C-7 “Finca El Capitán”, en el T.M. de Mijas (Málaga), y separata del proyecto del acceso oeste al sector, presentado por D. Enrique de la Torre Lara, en representación de CAI SOLUCIONES DE INGENIERIA, S.L., con CSV 6CRKWRXWFP25CA95YMGEFK5CC, verificable <https://mijas.sedelectronica.es/>

SEXTO.- Visto el Informe Técnico de supervisión, favorable, emitido por el Servicio de Infraestructuras, de fecha 11 de junio de 2026, con CSV AWXLZ6J7R3YGE3EEKYX62F9Z7, verificable <https://mijas.sedelectronica.es/>.

SEPTIMO.- Visto el informe jurídico de la Técnico de Admón. General del Servicio de Infraestructuras, en sentido favorable, de fecha 26 de junio de 2026, con CSV 7HFK3QHE3A9L9YNNXEEWRN75X, verificable <https://mijas.sedelectronica.es/>.

OCTAVO.- Visto el informe jurídico emitido por el Titular de la Asesoría Jurídica de fecha 01 de julio de 2026, en sentido favorable, con CSV JCSW5GZW4JAPND3A73YQL4MS3, verificable <https://mijas.sedelectronica.es/>.

NOVENO.- Visto el informe de fiscalización favorable emitido por la Intervención General de fecha 14 de julio de 2026 y CSV 43WJ4Q9ZH4FGP6CXCK4TWJXY9, verificable <https://mijas.sedelectronica.es/>.

A la vista de lo expuesto, en uso de las facultades que me están conferidas en el artículo 172 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, y conforme a los antecedentes y disposiciones legales incluidas en los informes indicados, se concluye proponiendo a la Concejalía de Infraestructuras y Obras, para que se eleve a la Junta de Gobierno Local, la siguiente Propuesta de Resolución firmada por el Jefe de Servicio de Infraestructuras y Obras y el Concejal Delegado de Infraestructuras y Obras.

Vista la propuesta de resolución PR/2026/7608 de 14 de julio de 2026.

RESOLUCIÓN



Consta en el expediente Propuesta de Resolución PR/2026/7608 de fecha 14 de julio de 2026, código de validación 34JJRC6CAT6C523LSQE46CY42.

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

Primero.- Aprobar definitivamente el “Proyecto de Urbanización del Sector SUP. C-7 “Finca El Capitán”, en el T.M. de Mijas (Málaga), y separata de construcción de acceso oeste al sector”, presentado por D. Enrique de la Torre Lara, en representación de CAI SOLUCIONES DE INGENIERIA, S.L., con Nº REG. 2026-E-RE-25265, de fecha 9 de junio de 2026, con CSV 6CRKWRXWFP25CA95YMGEFK5CC, verificable <https://mijas.sedelectronica.es/>

Segundo.- Durante la ejecución de las obras se deberán cumplir los condicionantes establecidos en el Dictamen Ambiental Favorable a la solicitud de Autorización Ambiental Unificada obrante en el expediente y en la autorización emitida por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, así como los previstos en los informes de las compañías de suministros de servicios básicos y en el informe técnico emitido por este Servicio.

Tercero.- Publicar la resolución que se adopte en el BOPMA y en la web municipal y dar traslado al interesado.

RECURSOS/ALEGACIONES

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39 /2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o recurso contencioso-administrativo, ante la Sección de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal de Instancia de Málaga, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

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.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 32



Vº Bº y El Concejal - Secretario de La Junta de Gobierno Local.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPQAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 32



ASUNTO: Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del sector SUP C-7 "Finca el Capitán" del TM de Mijas y Separata de Proyecto de Construcción de Acceso Oeste al sector.

EXPEDIENTE: 1589/2025

Nº REGISTRO: 2026-E-RE-25265

SOLICITANTE: Enrique de la Torre Lara en representación de CAI SOLUCIONES DE INGENIERIA SL (Junta de Compensación del sector SUP C-7 "Finca el Capitán")

ANTECEDENTES

En relación al sector referenciado en el asunto, cabe contextualizar con carácter previo los antecedentes referentes al desarrollo urbanístico del mismo:

- El sector cuenta con la aprobación con carácter definitivo del *Plan Parcial de Ordenación del sector SUP C-7 "Finca el Capitán"* (Exp. 388) mediante sesión ordinaria del Ayuntamiento Pleno del día 21/03/2013.
- De igual modo, se encuentra aprobado definitivamente mediante sesión extraordinaria de la Junta de Gobierno Local de fecha 31/05/2017 el *Proyecto de Reparcelación del sector SUP C-7 "Finca el Capitán"* (Exp. 615).
- En fecha posterior, mediante sesión ordinaria celebrada el 21/04/2021 por la Junta de Gobierno Local se aprueba inicialmente el *Proyecto de Urbanización del sector SUP C-7 "Finca el Capitán" del TM de Mijas* (nº de registro de entrada 2021009560).
- Asimismo, el presente proyecto de urbanización, se encuentra relacionado con el convenio urbanístico de gestión para la ejecución de infraestructuras de abastecimiento de agua potable de los sectores SUP-C6 C "Calasol", SUP-C7 "Finca El Capitán", SUP-C8 "Cortijo Gambero" y ACOSOL (Convenio Urb. 2023-03), actualmente en tramitación, sin que del mismo se derive afección alguna al presente expediente.

En otro orden de cosas, siguiéndose el trámite ambiental preceptivo, con fecha 05/06/2025 se otorga por la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía la autorización ambiental unificada (AAU) para el *Proyecto de Urbanización* de referencia, con código de validación verificable Pk2jmG7ZAW452RPHTBY397AWBY8GL8 (<https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>).

Posteriormente, se aporta por el interesado referenciado en el encabezado el *Texto Refundido del Proyecto de Urbanización del sector SUP C-7 "Finca el Capitán" del TM de Mijas*. El proyecto incluye Separata del *Proyecto de Urbanización del sector SUP C-7 "Finca el Capitán"* donde se contempla el *Proyecto de Construcción del Acceso Oeste* que forma parte del instrumento de ejecución urbanística de ejecución que nos ocupa.

A partir de los diferentes análisis técnicos realizados por este Servicio, se han evacuado informes con sentido desfavorable indicándose una serie de deficiencias a subsanar:

- Informe técnico de fecha 15/12/2025 y cód. de validación 3KDS4ECED3K6SLXLESE7FLS5F (<https://mijas.sedelectronica.es/>).
- Informe técnico de fecha 24/04/2026 y cód. de validación AHRJT296FYMMMTW79J9DZ2PZG (<https://mijas.sedelectronica.es/>).
- Informe técnico de fecha 07/05/2026 y cód. de validación 73WLY5DFKWJK36H7WX9E3D2XY (<https://mijas.sedelectronica.es/>).

El presente informe tiene por objeto analizar la documentación técnica aportada mediante registro nº 2026-E-RE-25265, al objeto de verificar la adecuación del *Texto Refundido* a las determinaciones del

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026



planeamiento urbanístico vigente, así como a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, a efectos de su aprobación definitiva.

LEGISLACIÓN Y NORMATIVA 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.*
- *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.*
- *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.*
- *Texto Refundido del PGOU de Mijas.*
- *Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*
- *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*

INFORME TÉCNICO

Según la documentación obrante, se solicita por el interesado la aprobación definitiva del *Proyecto de Urbanización del sector SUP C-7 "Finca el Capitán" del TM de Mijas y Separata de Proyecto de Construcción de Acceso Oeste al sector*. Este proyecto técnico tiene por finalidad definir las obras de urbanización materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, conteniendo en el mismo los aspectos técnicos que definan las obras de vialidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones que posibiliten en el futuro el funcionamiento de los servicios básicos públicos, así como ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano de viales y equipamientos.

El procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización se inició con anterioridad a la entrada en vigor de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)*, y del *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba su Reglamento General*, y de conformidad con lo dispuesto en el apartado segundo de la disposición transitoria tercera de la citada ley, la tramitación y resolución del presente expediente puede efectuarse conforme a las determinaciones de la *LISTA* y de su *Reglamento General*, al no verse afectados los informes sectoriales, pronunciamientos administrativos y actuaciones ambientales incorporados al mismo, los cuales se consideran que conservan plenamente su validez y eficacia.

La aprobación de proyecto de urbanización debe ajustarse a lo dispuesto en el art. 96 de la *LISTA*, así como lo desarrollado en los art. 191 y 192 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, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Reglamento General de la LISTA)* relativos al contenido, documentación y procedimiento administrativo de los proyectos de urbanización.

Del análisis efectuado se concluye que la documentación presentada contiene el grado de definición técnica exigible por los citados art. 191 y 192 del *Reglamento General de la LISTA*, permitiendo identificar, valorar y ejecutar la totalidad de las obras proyectadas, así como verificar su adecuación a las determinaciones del planeamiento, legislación y normativa aplicable. El proyecto de urbanización presentado comprende el contenido documental exigido, refundiendo la documentación en el denominado *Texto Refundido del Proyecto de Urbanización del sector SUP C-7 "Finca el Capitán" del TM de Mijas* donde se incluye:

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUP C-7 "FINCA EL CAPITÁN"
 - o DOC Nº1 MEMORIA Y ANEJOS
 - o DOC Nº2 PLANOS
 - o DOC Nº3 PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 32



o DOC Nº4 PRESUPUESTO

- SEPARATA DE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE ACCESO OESTE AL SECTOR.

Ambos documentos técnicos —*Proyecto de Urbanización y Proyecto de Construcción de Acceso Oeste*— constituyen **una unidad funcional, técnica y documental inseparable a efectos de su tramitación y aprobación definitiva**, al definir de forma integral la totalidad de las actuaciones necesarias para la correcta ejecución de la urbanización del sector y de sus conexiones exteriores.

El proyecto de urbanización no contempla la división en fases de las obras de urbanización, conformando el desarrollo material de las actuaciones urbanísticas relativas a los proyectos técnicos —*Proyecto de Urbanización y Proyecto de Construcción de Acceso Oeste*— mediante etapa única.

Por otro lado, el *Texto Refundido* cuenta con informes y certificados emitidos por las compañías y entidades suministradoras de servicios básicos urbanísticos en orden a garantizar colaboración en la redacción del mismo en virtud de lo contemplado en la ley y sus disposiciones generales, como así obran en el anejo correspondiente de la memoria del proyecto. En particular, se recaban los informes emitidos por la empresa pública ACOSOL SA referentes a:

- Servicio de Saneamiento Integral de ACOSOL SA en relación al suministro de agua regenerada de fecha 27/03/2026.
- Servicio de Alcantarillado de ACOSOL SA en relación a las redes de saneamiento de aguas fecales y evacuación de aguas pluviales de fecha 13/12/2021.
- Servicio de Abastecimiento en Baja de ACOSOL SA en relación a la red de abastecimiento de agua potable interior y conexión exterior hasta el depósito reguladora ubicado en el sector SUP C-6C “Calasol” de fecha 23/04/2026.

Asimismo, en relación a lo dispuesto por el art. 192 en su apartado 8 del *Reglamento General de la LISTA* y lo establecido en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, el proyecto de urbanización cuenta con dictamen de autorización ambiental unificada (AAU) con código de validación verificable Pk2jmG7ZAW452RPHTBY397AWBY8GL8 (<https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>). En esta línea, relativo a los aspectos particulares sobre la afección al dominio público hidráulico, el precitado instrumento ambiental informa favorablemente lo relativo al *Proyecto de Construcción del Acceso Oeste*.

De igual forma, cabe indicar por su relevancia, que el proyecto de urbanización cuenta autorización sectorial otorgada mediante resolución de fecha 14/03/2024 por la Subdirección General de Planificación y Explotación de Carreteras del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible en relación al proyecto de urbanización con cód. de verificación MFOM02S93B987BD35FD0E704D44D (<https://sede.transportes.gob.es/>).

Como consecuencia de la futura aprobación del proyecto de urbanización, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 96.4 de la *LISTA* se manifiesta que *la aprobación del proyecto de urbanización tendrá los efectos previstos en el apartado 2.e) del artículo 84, a los efectos de la constitución de servidumbres u otros derechos previstos en la legislación civil para materializar las previsiones relativas a las conexiones exteriores al ámbito*.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 194.3 del *Reglamento General de la LISTA*, corresponde a la Administración actuante la vigilancia de la ejecución de las obras de urbanización, pudiendo ordenar la subsanación de las deficiencias que se detecten durante su desarrollo o una vez ejecutadas, con objeto de garantizar su correcta recepción y adecuación a las determinaciones del proyecto aprobado.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026



CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación examinada y de las comprobaciones técnicas efectuadas, se considera acreditada la suficiencia técnica, documental y administrativa del *Texto Refundido del Proyecto de Urbanización del sector SUP C-7 "Finca el Capitán" del TM de Mijas* resultando conforme desde la esfera técnica y competencial de este Servicio de Infraestructuras y Obras con las determinaciones de la legislación y normativa urbanística de aplicación.

En consecuencia, se emite informe técnico con sentido **FAVORABLE** a la aprobación con carácter definitivo del *Proyecto de Urbanización del sector SUP C-7 "Finca el Capitán" del TM de Mijas y Separata de Proyecto de Construcción de Acceso Oeste*. Sin perjuicio de lo anterior, se deberán cumplir los siguientes **CONDICIONANTES**:

PRIMERO.- Con carácter previo al inicio de las obras, la Junta de Compensación como responsable de la ejecución, se estima necesario aportar la documentación acreditativa del nombramiento y aceptación de la Dirección Facultativa de las obras, así como del Coordinador de Seguridad y Salud, mediante los correspondientes **certificados de intervención profesional suscritos por los técnicos competentes**.

SEGUNDO.- Con carácter previo al inicio de las obras, deberá levantarse **acta** de comprobación de replanteo y autorización de inicio de las obras a suscribir por este Servicio Municipal, promotor, dirección facultativa y empresa constructora.

TERCERO.- Deberá darse cumplimiento a los condicionantes, medidas preventivas, correctoras y de seguimiento establecidas en la **autorización ambiental unificada** (AAU) otorgadas por la Consejería competente de la Junta de Andalucía, así como las determinaciones contenidas en la **autorización sectorial de carreteras** otorgada por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

CUARTO.- Deberá darse cumplimiento a las prescripciones técnicas, condiciones y demás determinaciones establecidas en los **informes y certificados emitidos por las entidades suministradoras y compañías gestoras de servicios urbanísticos básicos** debiendo atenderse las instrucciones técnicas que, en el ejercicio de sus competencias, se realicen.

QUINTO.- Durante la ejecución de las obras deberán coordinarse las actuaciones con los servicios de Policía Local, Área de Parques y Jardines y Área de Alumbrado Público así como otros servicios municipales afectados, recabando autorizaciones o adoptándose medidas necesarias para evitar afecciones a infraestructuras existentes y garantizar la continuidad de los servicios urbanísticos públicos.

SEXTO.- La aprobación del proyecto de urbanización habilita la ejecución de las obras de urbanización; no obstante, **la puesta en servicio y funcionamiento de las redes e infraestructuras de agua regenerada quedará condicionada a la obtención de la preceptiva autorización sectorial** de la Administración autonómica competente en materia de uso y aprovechamiento de dicho recurso.

Lo que se informa a los efectos oportunos, desde la esfera técnica y competencial del funcionario que suscribe.

En Mijas, a la fecha referenciada electrónicamente al margen.

Rubén Flores Benítez
Ingeniero Técnico del Servicio de Infraestructuras y Obras

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 32



ASUNTO: APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUP C-7 “FINCA EL CAPITAN “DEL T.M. DE MIJAS Y SEPARATA DE CONSTRUCCIÓN DE ACCESO OESTE AL SECTOR.

EXPEDIENTE: 1589/2025

MOTIVACIÓN DEL INFORME: INFORME JURÍDICO DEL AREA DE INFRAESTRUCTURAS Y OBRAS EN RELACION A LA APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUP C-7 “FINCA EL CAPITAN” DE T.M. DE MIJAS Y SEPARATA DE CONSTRUCCIÓN DE ACCESO OESTE AL SECTOR.

SOLICITANTE: D. ENRIQUE DE LA TORRE LARA como representante de CAI SOLUCIONES DE INGENIERIA S.L. (JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUP C-7 “Finca EL Capitán”.

INFORME JURIDICO

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: El sector SUP C-7 “Finca el Capitán” cuenta con la **aprobación** con carácter definitivo del **Plan Parcial de Ordenación**, aprobado mediante sesión de Pleno del día 21 de marzo de 2013, (BOP Nº149 de 26/08/2013)

En Junta de Gobierno Local se **aprobó definitivamente** el día 31 de mayo 2017, el **Proyecto de Reparcelación** del Sector SUP C-7 “Finca El Capitán Mijas”, (BOP nº 138 de 20/07/2017).

Con fecha 6/07/2020, con RE 200111058341, Alcalá Development S.L. como propietaria única de los terrenos objeto del Proyecto, designa a la entidad CAI, Soluciones de Ingeniería S.L., la continuidad de los trabajos de tramitación del Proyecto de Urbanización Sector SUP C-7 “Finca El Capitán”, dejándose pendiente de tramitación el Proyecto del Paso Superior sobre el Arroyo La Cala, ante el Servicio de Dominio Público de la Junta de Andalucía. Este proyecto corresponde al acceso Oeste del Sector y fue redactado por IRTENE con fecha de mayo de 2019.

En fecha 12/03/2021 se presenta nuevo Proyecto de Urbanización con RE2021009560 por CAI Soluciones de Ingeniería S.L.

En fecha 21 de abril de 2021 se procede por la Junta de Gobierno Local a la **aprobación Inicial del Proyecto de Urbanización** del Sector SUP C-7 “Finca El Capitán”.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R4Z26TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 32



Con fecha 24/05/2021, el Ayuntamiento de Mijas remitió, mediante sistema ORVE, el Proyecto de Urbanización a la Unidad de Carreteras del Estado en Málaga para solicitar la autorización de las obras previstas. Tras varias remisiones de documentación destinadas a subsanar los reparos recogidos en informes desfavorables, el 14 de abril de 2024 se emitió informe FAVORABLE al Proyecto de Urbanización, condicionado al cumplimiento de las prescripciones particulares y generales incluidas en la resolución.

Este informe figura en el anexo nº 14 del Proyecto, en su apartado de “Gestión de compañías suministradoras y administraciones públicas”.

Paralelamente, y de acuerdo con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental Unificada y demás normativa general y sectorial pertinente de aplicación y de una vez finalizados los trámites reglamentarios, el 3 de agosto de 2025, se emite dictamen ambiental FAVORABLE a la solicitud de Autorización Ambiental Unificada, siempre que se cumplan los condicionantes establecidos en los seis Anexos que se incluyen el Dictamen.

Una vez cumplimentados los condicionantes indicados en los distintos informes emitidos durante la tramitación, con fecha 25/06/2025 se presenta en el Excmo. Ayuntamiento de Mijas el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización del Sector SUP C-7 “Finca El Capitán” con nº de registro 2025-E-RE-3467, incluyendo Separata del Proyecto de Construcción del Acceso Oeste.

A la vista de la documentación aportada, con fecha 15/12/2025 se recibe nuevo informe del Servicio de Infraestructuras y Obras (nº2025-1376) en el que se procede a la revisión del último documento técnico presentado desde el punto de vista de las infraestructuras y servicios básicos urbanísticos, requiriéndose la subsanación de las deficiencias, o condicionantes indicados en dicho informe para continuar con la tramitación y posibilitar la aprobación definitiva del Texto Refundido del Proyecto de Urbanización del Sector SUP C-7 “Finca El Capitán”, en el T.M. de Mijas (Málaga).

Presentada la documentación se emiten más informes hasta proceder en fecha 11/06/2026 a emitirse por el Servicio de Infraestructuras informe favorable al Proyecto presentado.

SEGUNDO: El Proyecto presentado con fecha 9/06/2026 mediante nº de registro 2026-E-RE-25265 tiene por finalidad la definición de las obras necesarias para dotar de las infraestructuras el sector SUP C-7 “Finca El Capitán” del PGOU de Mijas.

Se define, por tanto el acceso rodado, la red viaria, las zonas verdes públicas y el mobiliario urbano necesario, así como los diferentes servicios de abastecimiento, saneamiento, canalizaciones eléctricas y de telefonía, de acuerdo con las exigencias que para esta figura prevén la legislación y planeamiento vigente.

Igualmente, se definen las conexiones exteriores necesarias, para materializar las conexiones con los servicios generales que requieran las compañías suministradoras.

El presente Proyecto cumple las especificaciones realizadas en los distintos informes emitidos durante la tramitación habiéndose realizado los cambios oportunos en los documentos del Proyecto afectados por dichas especificaciones, e incorpora una Separata en la que se ha

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 32



incluido de manera literal el proyecto del puente que proporciona acceso al Sector por el Oeste, redactado en su día por IRTENE.

Por último, cabe indicar, que toda la documentación complementaria generada durante la tramitación ante las distintas administraciones afectadas se encuentra recogida en el apartado nº 14 “Gestión de compañías suministradoras y administraciones públicas”.

La **Separata del Proyecto de Urbanización del Sector SUP C-7 “Finca El Capitán” en el T.M de Mijas (Málaga)** refleja el Proyecto de construcción del acceso oeste, redactado por IRTENE con fecha de mayo de 2019. La actuación a proyectar se sitúa al sur de la autopista de peaje AP-7 y en la margen derecha del arroyo de la Cala del Moral.

La cuenca hidrológica del arroyo de La Cala del Moral tiene su origen en la denominada “Loma de las Cabrillas” teniendo al norte la cuenca del río Ojen y al sur alineaciones de vertientes perpendiculares a la costa que propician pequeños arroyos.

El arroyo de la Cala del Moral ya fue objeto de estudio en la tramitación del Plan Parcial SUP C-7 “Finca El Capitán” donde se establecieron los límites del Dominio Público Hidráulico, servidumbre e inundabilidad. Para ello se realizó un documento denominado Estudio de inundabilidad P.P.O. “Finca el Capitán” SUP C-7 de fecha 19 de junio de 2006, estudio que fue aprobado por la Administración Hidráulica Andaluza con fecha 2011. Estableciendo un caudal máximo de inundabilidad de 218 m³/s en periodo de retorno de 500 años.

TERCERO: Consta en el expediente los siguientes informes preceptivos:

En fecha 14 de marzo de 2024 se emite resolución favorable de autorización por la **Secretaría de Estado de Transportes y movilidad Sostenible dependiente del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible con Referencia SGE-URB-21-024** en lo referente a la afección a la Red de carreteras del Estado del Proyecto de Urbanización Sector SUP C-7 “Finca El Capitán” T.M Mijas (Málaga), conforme a la documentación presentada por el Ayuntamiento de Mijas con fecha 24 de mayo de 2021 con las modificaciones y subsanaciones definidas en la documentación presentada por ALCALA DEVELOPMENT S.L. con condicionantes adjuntos a la resolución , los cuales tendrán carácter preceptivo, estableciendo dicha resolución que “ No se podrá proceder a la primera ocupación , al uso o a la puesta en servicio de nuevas actividades en el ámbito del Sector C-7 “Finca El Capitán” de Mijas (Málaga), mientras no se encuentren ejecutadas y operativas y con la conformidad de esta Administración las pantallas acústicas definidas en el “ PROYECTO DE URBANIZACIÓN SECTOR SUP C-7 “ FINCA EL CAPITAN”, según planos presentados con fecha 2 de diciembre de 2021 y nº de registro de entrada REGAGE21E00025543611”. Igualmente en la misma resolución se da un ANEXO. Con condiciones generales de la autorización, así como condiciones relacionadas con la garantía, al igual que las condiciones previas al inicio de las obras como en la ejecución de las mismas.

EL Sector SUP C7 “Finca El Capitán” ocupa una superficie de 185.044.98 m², por tanto , el Proyecto de Urbanización estará sometido a **Autorización Ambiental Unificada** debido a que su superficie supera las 10 hectáreas, según el Anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 32



El presente Proyecto se presentó a dictamen ambiental del servicio de protección ambiental de la delegación territorial de sostenibilidad y medio ambiente en Málaga relativa al proyecto de urbanización del Sector SUP C-7 “Finca El Capitán”, en el T.M. de Mijas (Málaga) (AAU/MA/22/21) DPA/043/2021 ante la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, emitiéndose Dictamen Ambiental Favorable a la solicitud de Autorización Ambiental Unificada presentada por ALCALÁ DEVELOPMENTS S.L. para el Proyecto de Urbanización del Sector SUP C-7 “Finca El Capitán” en fecha 5/05/2025.

El Dictamen Ambiental consta de seis anexos, los cuales son:

- Anexo I: Descripción de la Actuación.
- Anexo II: Evaluación Ambiental.
- Anexo III: Condiciones generales.
- Anexo IV: Condiciones técnicas particulares.
- Anexo V: Vigilancia y Control Ambiental.
- Anexo VI: Alegaciones a la Información Pública.

Dicha autorización no exime a su titular de obtener cuantas licencia, permisos y autorizaciones que sean exigibles para este tipo de actividad, al igual que será válida salvo que se produzcan modificaciones sustanciales que obliguen a la tramitación de una nueva Autorización o que se incurra en alguno de los supuestos de modificación de oficio recogidos en el Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

Dentro del ANEXO II EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, se realiza una valoración Ambiental del proyecto por parte del Órgano competente:

-Afección atmosférica, acústica y lumínica: El departamento de Calidad del Aire en su informe de fecha 13/07/2021, indica que se considera suficiente la documentación presentada en materia de contaminación acústica, lumínica y atmosférica. Además incluye una serie de medidas preventivas y condiciones generales a la contaminación acústica, atmosférica y lumínica, que han sido incorporadas en el ANEXO IV Condiciones Técnicas Particulares del presente Dictamen Ambiental.

-Afección al Dominio Público Hidráulico: El Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas emitió informe con fecha 17/12/2021 donde se pronunció en los siguientes términos:

“Con fecha 13/04/2021 se recibe Comunicación interior del Servicio de Protección Ambiental relativo a la Autorización Ambiental Unificada para el proyecto de Urbanización del Sector C-7”Finca El Capitán”, en el término municipal de Mijas, a instancia de ALCALA DEVELOPMENTS, S.L. por estar incluido en la categoría 7.14 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión de Calidad Ambiental (...) se procedió a la apertura de expediente administrativo con la referencia MA-70110.

En fecha 7/08/2021 y con número de registro 2019131700016448 tiene entrada en este Organismo escrito del Ayuntamiento de Mijas solicitando autorización para la ejecución de las obras correspondientes al PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DEL ACCESO OESTE DEL SECTOR SUP C-7 “FINCA EL CAPITAN”. A continuación se procedió a la apertura del expediente administrativo con referencia MA-67049 cuya documentación es incluida en la separata del proyecto correspondiente al expediente MA-70110.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 32



Por ello el presente informe hace referencia a ambas actuaciones. Las actuaciones proyectadas al ubicarse dentro del Dominio Público Hidráulico así como en Zona de Policía le es de aplicación los artículos 78,79,126,126 bis y 126 ter del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril). Asimismo, dado que es necesario un periodo de información pública se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 52,2 y 3 del mencionado Reglamento.

A la vista de los antecedentes previos, análisis hidráulicos realizaos y fundamentos expuestos, relativo a los aspectos incluidos en el ámbito de competencias de este Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en Málaga , relativos a las eventuales afecciones al DPH y a su zona de policía de cauce, se informa favorablemente a las actuaciones incluidas en el PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUP C-7 “FINCA EL CAPITÁN” y a la separata incluida referente al PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DEL ACCESO OESTE DEL SECTOR SUP C-7 “FINCA EL CAPITAN”, término municipal de Mijas (Málaga), a instancia de ALCALÁ DEVELÓPMENTS S.L. , si bien éste pronunciamiento queda supeditado al cumplimiento del condicionado a seguir en materia de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas, que se especifica en el Anexo IV Condiciones Técnicas Particulares del presente Dictamen Ambiental.

-Generación de residuos y afección a la calidad del suelo : En informe de fecha 12/07/2021, el Departamento de Residuos y Calidad del Suelo se pronunció en los siguientes términos: La entidad que realice las obras de urbanización , como entidad productora de residuos peligrosos , debe estar inscrito en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos de Andalucía, conforme a lo dispuesto en el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía , aprobado por Decreto 73/2012 , de 20 de marzo.

El condicionado general a seguir en materia de Residuos y Calidad del Suelo, se especifica en el Anexo IV Condiciones Técnicas Particulares.

-Afección a Carreteras: La Dirección General de Carreteras en su informe de fecha 12/04/2022, analiza las afecciones e informa desfavorablemente , si bien consta autorización por la **Secretaria de Estado de Transportes y movilidad Sostenible dependiente del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible con Referencia SGE-URB-21-024** de fecha 14 de marzo de 2024, igualmente queda constancia de que se informo al promotor de la necesidad de subsanación a tramitar con la Demarcación de Carreteras. A fecha del presente Dictamen no consta en el expediente la posible subsanación en materia de Carreteras, si bien el informe de viabilidad de la Demarcación de Carreteras, no afecta a la evaluación ambiental del presente proyecto ni impiden la emisión del correspondiente dictamen ambiental.

-Afección a Patrimonio Histórico: Con fecha 13/04/2021 se solicitó informe en materia de patrimonio, sin haberse recibido respuesta a la fecha del presente dictamen. Consultado el Plan Parcial de Ordenación no se establecen perímetros de cautela arqueológica ni se hacen referencias a la existencia de yacimientos en el ámbito del sector. “ Independientemente de lo anterior, según la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía y en concreto el artículo 50, en caso de la aparición de hallazgos causales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico....”

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 32



-Compatibilidad con el Planeamiento Urbanístico: Con fecha 10/06/2021 el Secretario General del Ayuntamiento de Mijas emitió informe de Compatibilidad Urbanística en los siguientes términos:

“En relación con el expediente de referencia ha sido emitido informe técnico de fecha 7/04/2021, en el que manifestaba que al compatibilidad con el Planeamiento aprobado y vigente del Proyecto de Urbanización del sector SUP. C7 “El Capitán” presentado quedaba condicionado a la incorporación y cumplimentación de las observaciones indicadas en relación a las determinaciones de los artículos 193 y 194 de la Normativa Urbanística sobre las parcelas destinadas a dotaciones públicas y cesiones de aprovechamiento municipal.

Conforme a lo anterior, con registro de entrada nº2021021687 de fecha 27/05/2021, se presenta ahora por el interesado Separata al Proyecto de Urbanización denominada “Separata no 1. Modificaciones Topográficas de zonas verdes y parcelas municipales “ que vienen a completar la documentación presentada con anterioridad, al objeto de subsanar las observaciones puestas de manifiesto y acreditar la compatibilidad urbanística a efectos de la tramitación ambiental del referido Proyecto de Urbanización.

Como se expuso en el informe previo, el Sector SUP .C-7 “ El Capitán” cuenta un Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 21/03/2013 (BOP o 149 de 6/08/2013) y posteriormente , con fecha 31/05/2017. La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Mijas aprobó el Proyecto de Reparcelación del sector SUP. C-7 “El Capitán” (BOP nº138 de 20/07/2017). Por último, con fecha 21/04/2021, por la Junta de Gobierno Local se aprueba inicialmente el Proyecto de Urbanización del sector SUP C-7 “El Capitán”.

Examinado el Proyecto de Urbanización presentado con registro de entrada número 2021003305, aprobado, y la “Separata nº 1 .Modificaciones Topográficas de zonas verdes y parcelas municipales “ con nº registro de entrada 2021021687, a los efectos expuestos de la compatibilidad urbanística, y visto el informe del Ingeniero Técnico Municipal en Topografía de fecha 18/03/2021 y de la Sección de Infraestructuras de fecha 12/04/2020, donde se justifica y resuelve la compatibilidad conforme a la definición final de dichas zonas con ocasión de las modificaciones necesarias en el trámite de Autorización Ambiental Unificada , se acredita que el mismo se ajusta al Planeamiento del que trae origen, este es el PPO del Sector SUP .C-7 “El Capitán” aprobado definitivamente con fecha 21/03/2013, así como a las determinaciones relativas a la urbanización sobre dotaciones públicas y terrenos de cesión obligatoria de la Normativa Urbanística del PGOU.

En virtud de lo cual, el Proyecto de Urbanización aprobado inicialmente, junto con su “Separata n 91 .Modificaciones Topográficas de zonas verdes y parcelas municipales” se considera compatible con el Planeamiento aprobado y vigente , cuya ordenación urbanística desarrolla”.

Concluye la resolución exponiendo que “Teniendo en cuenta las afecciones e impactos analizados en este Anexo, con la implementación de las medidas preventivas y correctoras incluidas en el estudio de impacto ambiental y el cumplimiento de las condiciones y limitaciones técnicas establecidas en los Anexos de este Dictamen Ambiental , el Proyecto de

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 32



Urbanización del Sector SUP C-7 “ Finca el Capitán”, ubicado en el término municipal de Mijas (Málaga), se considera viable a los solos efectos ambientales.”.

Aparecen reflejados, en el proyecto, informes emitidos por las compañías suministradoras de servicios básicos urbanísticos, como los Informes de la empresa ACOSOL S.A. en distintas fechas, si bien:

-13/12/2021 del Servicio de Alcantarillado de ACOSOL S.A. en relación a las redes de saneamiento de aguas fecales y evaluación de aguas pluviales.

-27/03/2026 del Servicio de saneamiento integral de ACOSOL S.A en relación al suministro de agua regenerada.

En el ámbito de agua regenerada habrá que estar a la legislación vigente como la Ley 9/2010 de aguas de Andalucía, en su artículo 63.bis, gestión de residuos hídricos en situación de sequía, así como el Decreto 43/2008, de 12 de febrero en regulación y funcionamiento de campos de golf en cumplimiento del artículo 88 de suficiencia de recursos hídricos, por medio de un plan de conservación de agua.

La puesta en servicio y funcionamiento de las redes e infraestructuras de agua regenerada quedará condicionada a la obtención de la preceptiva autorización sectorial de la Administración autonómica competente para el uso y aprovechamiento de dicho recurso debido a no estar incluida en la AAU /MA/22/21 (DPA/043/2021) emitida el 5/5/2025 establece en su página 40 “EL AGUA COMO ELEMENTO VITAL DE INDICACIÓN DE NIVEL DE CRECIMIENTO , AGRAVACION DE LA SITUACIÓN HÍDRICA COMO CONSECUENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN DE UN FUTURO CAMPO DE GOLF “ El proyecto evaluado y según lo reflejado en el Anexo I “ Descripción de la actuación “, no contempla la construcción de un campo de golf y por lo tanto no son objeto de valoración en el presente dictamen. La demanda hídrica de los posibles terrenos destinados a campo de golf, no son objeto de valoración en el presente dictamen, no obstante de acuerdo con la legislación vigente los campos de golf deben ser regados con aguas regeneradas según el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía en su artículo 8 .Suficiencia de recursos hídricos:

“Los campos de golf deberán ser regados con aguas regeneradas de conformidad con los condicionantes y requisitos establecidos en la normativa vigente sobre reutilización de aguas depuradas”.

Llegado el caso, destacar que el trámite concesional es independiente de la tramitación AAU y se lleva a cabo de forma paralela de acuerdo a lo establecido en el artículo 17.1 de la Ley GICA y la normativa de aguas .

-23/04/2026 del servicio de Baja de ACOSOL S.A. en relación a la red de abastecimiento de agua potable interior y conexión exterior hasta el depósito reguladora ubicado en el sector SUP C-6C “ Calasol”.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 32



CUARTO: En fecha 11/06/2026 se emite Informe del Servicio de Infraestructuras y Obras, (Cód. Validación: AWWXLZ6J7R3YGE3EEKYX62F9Z7 <https://mijas.sedelectronica.es/>) atendiendo a lo dispuesto en el artículo 231 y 235 de la Ley 9/2017 de 8 de de noviembre de Contratos del Sector Público a efectos de supervisión de Proyecto de Urbanización del Sector SUP C- 7” Finca El Capitán”del T.M. de Mijas y Separata informado favorablemente a la aprobación con carácter definitivo del mismo estableciendo el cumplimiento de ciertos condicionantes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: El Proyecto de Urbanización tiene una naturaleza jurídica de proyecto de obras y la finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de los Planes Generales y de las Normativas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento y, en suelo urbanizable, la realización material de los propias de los Planes Parciales (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio). Será, por tanto un instrumento para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea, en cuanto a obras de urbanización, tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

Según el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en sus artículos 7 y 18 el Proyecto de Urbanización tiene un ámbito territorial de actuación únicamente en suelo con una ordenación pormenorizada, siendo el mismo el único apto o susceptible de una actuación de transformación urbanística.

SEGUNDO: La aprobación definitiva del presente Proyecto de Urbanización deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre , de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía , así como a su normativa de desarrollo aún cuando el expediente se iniciara bajo la vigencia de la anterior Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía , en virtud de las disposiciones transitorias y en el principio general de aplicación inmediata de las normas procedimentales vigentes al tiempo de tramitación y resolución de los expedientes administrativos, siempre que no se lesionen derechos adquiridos ni situaciones jurídicas consolidadas .

Por tanto en el régimen jurídico de los Proyectos de Urbanización estaremos a lo estipulado en el **artículo 96 de la Ley 7/2021, 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad de Andalucía**, el cual establece:

1. “El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAFZG2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 32



actuaciones para mejorar o completar la urbanización, en su caso materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo en la edificación.

El proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas, y en todo caso a las cesiones contempladas en esta ley, garantizando su distribución equilibrada entre fases.

2. El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de viabilidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano. El proyecto garantizará la sostenibilidad energética de la actuación, fomentando el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y procurará la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos.

3. Reglamentariamente se regulará el contenido y el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización, sin perjuicio de que los municipios mediante ordenanzas municipales puedan desarrollarlos.

El procedimiento de aprobación requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación de los propietarios y demás interesados del ámbito. Será preceptivo el trámite de informes sectoriales cuando la legislación especial así lo determine expresamente o cuando el instrumento urbanístico hubiera expresado motivadamente esa condición. Se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones recogidas en el instrumento de ordenación.

El plazo máximo para la aprobación del proyecto de urbanización será de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante. La falta de notificación de la resolución dentro del plazo indicado tendrá efecto estimatorio, salvo que se haya emitido algún informe vinculante en sentido desfavorable.

4. La aprobación del proyecto de urbanización tendrá los efectos previstos en el apartado 2.e) del artículo 84, a los efectos de constitución de servidumbres u otros derechos previstos en la legislación civil para materializar las previsiones relativas a las conexiones exteriores al ámbito.

5. Cuando, en los términos que se prevea reglamentariamente, el desarrollo de las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística en suelo urbano no requiera de la tramitación de un proyecto de urbanización, el contenido técnico de las obras de urbanización a realizar se definirá mediante proyecto de obras ordinarias o mediante el proyecto de las actuaciones edificatorias como obras complementarias”.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 32



Establece el **artículo 84.2 letra e) de la Ley 7/2021, 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad de Andalucía.**

“2. La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística producirá, de conformidad con su contenido material, los siguientes efectos: 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.

Por último el **Procedimiento de aprobación de los Proyectos de urbanización vendrá reflejado en el artículo 191 y 192 y 194.3 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, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**

Artículo 191. Contenido y documentación.

1. El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización, en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de ordenación, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, y deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en las normas de urbanización contenidas en los instrumentos de ordenación u ordenanzas municipales.

2. El proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas, y en todo caso a las cesiones contempladas en la Ley garantizando su distribución equilibrada entre fases.

3. El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano, y en general las descritas en el artículo 189. El proyecto garantizará la sostenibilidad energética de la actuación fomentando el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y procurará la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos.

4. El proyecto de urbanización definirá, en base a las fases de urbanización establecidas, los servicios urbanísticos que deban ponerse en servicio para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 32



5. Las empresas suministradoras y distribuidoras de los servicios prestarán su colaboración en orden a garantizar la redacción del proyecto y su ejecución.

6. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan los contenidos técnicos de las obras sobre una base cartográfica idónea, con la precisión, escala y referenciación adecuadas para su correcta interpretación; mediciones; cuadro de precios; presupuesto; pliego de condiciones de las obras y servicios; y estudios de seguridad y calidad que procedan. Contendrán, igualmente, las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a las normativas técnicas sectoriales y de accesibilidad universal.

7. Si se hubieran establecido distintas fases de urbanización, el proyecto de urbanización definirá las soluciones provisionales que garanticen la funcionalidad y puesta en servicio sucesiva de cada fase que permitan su recepción de forma independiente, así como la solución definitiva una vez ejecutada la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación. También habrá de identificar, para cada parcela resultante, la fase concreta cuya ejecución le permitiría alcanzar la condición de solar.

8. Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de aprobación de los proyectos de urbanización, así como el contenido de los proyectos técnicos. También podrán aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Dichos modelos se deberán poner a disposición a través del portal web o sede electrónica del Ayuntamiento

Artículo 192. Procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se aprobarán por la Administración actuante conforme a lo establecido en este Reglamento y, en su caso, a las particularidades que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. En la fase de redacción del proyecto de urbanización se podrá solicitar información a las compañías suministradoras de los servicios, debiendo las mismas aportar cuantos datos resulten necesarios para la redacción del proyecto. Cuando la información se solicite a compañías en sectores sujetos a la competencia, podrán ser consultadas las que vengan prestando servicios en el municipio.

3. El procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización se iniciará mediante solicitud dirigida a la Administración actuante acompañada de la documentación relacionada en el artículo 191. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

4. Los servicios técnicos y jurídicos de la Administración actuante, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, de conformidad con lo previsto en la normativa

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 32



de régimen local, en la forma y casos en que lo determine una norma provincial, deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico. Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas. En el requerimiento se indicará que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición previa resolución, conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

5. Admitido a trámite el proyecto de urbanización por el órgano de la Administración actuante competente se requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a los propietarios y demás interesados del ámbito por plazo mínimo de veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2. Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos, o cuando el instrumento urbanístico hubiera establecido motivadamente esa condición. También se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones informadas y recogidas en el instrumento de ordenación.

6. Transcurrido un mes desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante sin que sea notificada la admisión a trámite del proyecto de urbanización o los informes técnico y jurídico solicitando la subsanación de deficiencias, la persona interesada podrá instar la información pública.

7. Cuando el proyecto de urbanización deba someterse a autorización ambiental unificada conforme a la legislación ambiental, el proyecto técnico admitido a trámite se acompañará a la solicitud de la autorización ambiental junto al estudio ambiental correspondiente y resto de documentación exigida.

El acuerdo de admisión a trámite incluirá el informe de compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística requerido en el procedimiento de autorización ambiental y suspenderá el plazo máximo para la notificación de resolución del procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización. En este caso, los procedimientos de aprobación del proyecto de urbanización y de formulación del estudio ambiental se someterán a información pública de manera conjunta y coordinada por plazo no inferior al establecido en la normativa ambiental. Los trámites de consulta del procedimiento ambiental y de informes sectoriales al proyecto de urbanización previstos legalmente como preceptivos se llevarán a cabo de forma simultánea y coordinada.

8. El plazo máximo en el que deberá notificarse la resolución expresa de aprobación del proyecto de urbanización será de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante.

El plazo se podrá suspender en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

- Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial. La falta de notificación de la resolución

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 32



dentro del plazo indicado tendrá efecto estimatorio, salvo que se haya emitido algún informe vinculante en sentido desfavorable.

Artículo 194. Ejecución de la urbanización. **3.** Para asegurar la correcta ejecución de las determinaciones del instrumento de ordenación, la Administración actuante ostenta la potestad de vigilar la ejecución de la urbanización y de ordenar la corrección de deficiencias de lo ya ejecutado. El coste de las actuaciones necesarias para dichas correcciones tiene la consideración de gasto de urbanización.

TERCERO: En virtud de lo preceptuado en el artículo 139.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía , cuando los actos descritos en los artículos 137 y 138 , sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal , el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, declaración responsable o comunicación , sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

CUARTO: En cuanto a la competencia para el otorgamiento de la presente licencia urbanística, se estará a lo dispuesto en la LISTA, así como lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local atribuye en el artículo 127.1 e) tal competencia a la **Junta de Gobierno Local**, u órgano en quien delegue.

CONCLUSION

Por lo expuesto, se emite el presente Informe Jurídico con sentido **FAVORABLE**, en relación a la aprobación con carácter definitivo del Proyecto de Urbanización del Sector SUP C-7 “Finca El Capitán” del T.M. de Mijas presentado en sede electrónica con nº de registro 2026-E-RE-25265, incluyendo Separata del Proyecto de Construcción del Acceso Oeste, estableciéndose los siguientes **condicionantes**:

1.-Dar cumplimiento a la resolución favorable de autorización por la **Secretaría de Estado de Transportes y movilidad Sostenible dependiente del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible con Referencia SGE-URB-21-024** dada fecha 14 de marzo de 2024 emitida en lo referente a la afección a la Red de carreteras del Estado del Proyecto de Urbanización Sector SUP C-7 “ Finca El Capitán” T.M Mijas (Málaga), conforme a la documentación presentada por el Ayuntamiento de Mijas con fecha 24 de mayo de 2021 con las modificaciones y subsanaciones definidas en la documentación presentada por ALCALA DEVELOPMENT S.L.

2.-Dar cumplimiento en todo su contenido al **Dictamen Ambiental Favorable** (AAU/MA/22/21) DPA/043/2021 dado por la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, emitido en fecha 5/05/2025 por solicitud de Autorización Ambiental Unificada presentada por ALCALÁ DEVELOPMENTS S.L. para el Proyecto de Urbanización del Sector SUP C-7 “Finca El Capitán”.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 32



3.-Dar cumplimiento a informes emitidos por las compañías suministradoras de servicios básicos urbanísticos, como los Informes de la empresa **ACOSOL S.A.:**

-13/12/2021 del Servicio de Alcantarillado de ACOSOL S.A. en relación a las redes de saneamiento de aguas fecales y evaluación de aguas pluviales.

-27/03/2026 del Servicio de saneamiento integral de ACOSOL S.A en relación al suministro de agua regenerada.

-23/04/2026 del servicio de Baja de ACOSOL S.A. en relación a la red de abastecimiento de agua potable interior y conexión exterior hasta el depósito reguladora ubicado en el sector SUP C-6C “ Calasol”.

4.- En el ámbito de **agua regenerada** tal y como establece la (AAU/MA/22/21) DPA/043/2021, llegado el caso , destacar que el trámite concesional es independiente de la tramitación AAU y se lleva a cabo de forma paralela de acuerdo a lo establecido en el artículo 17.1 de la Ley GICA y la normativa de aguas . (Ley 9/2010 de aguas de Andalucía, en su artículo 63.bis, gestión de residuos hídricos en situación de sequía, así como el Decreto 43/2008, de 12 de febrero en regulación y funcionamiento de campos de golf en cumplimiento del artículo 88 de suficiencia de recursos hídricos, por medio de un plan de conservación de agua.). La ejecución del campo de golf es independiente de este expediente debiendo contar con título habilitante preceptivo (licencia de obras).

5. La Junta de Compensación, como responsable de la ejecución de las obras a realizar reflejadas en el Proyecto de Urbanización deberá aportar documentación acreditativa del nombramiento y aceptación de la Dirección facultativa de obras y del Coordinador de Seguridad y Salud, antes del comienzo de las obras que coincidirá con el levantamiento del acta de comprobación de replanteo y autorización de inicio de obras.

Es todo lo que tengo a bien informar, sin perjuicio de mejor opinión fundada en Derecho.

En Mijas, firmado y fechado electrónicamente al margen.

Técnico Administración General Servicio Infraestructuras y Obras

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 32





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

Expte. Gestiona nº 1589/2025
Informe Titular Asesoría Jurídica nº 172/2026

Asunto: PROPUESTA DE LA CONCEJALÍA DE INFRAESTRUCTURAS Y OBRAS RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUP.C-7 “FINCA EL CAPITÁN”, EN EL T.M. DE MIJAS (MÁLAGA).

INFORME JURÍDICO

Sobre la base de los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Mediante tarea **T/2026/52866** asignada con fecha **26/06/2026** en el expediente de referencia se solicita informe a esta Asesoría Jurídica en relación al asunto al inicio reseñado. Constan incorporados al expediente los siguientes trámites y/o documentación:

001. Expte. Administrativo " Finca El Capitán "

002.Informe Infraestructuras 2025-0051 [Traslado Resolución Medio Ambiente ALCALÁ DEVELOPMENT, S.L]

003.Minuta-2025-S-RE-380

004.DPA 043 2021 ResoluciónF)

005.DPA 043 2021 Oficio Resolución Ayto(F)

006.FirmaDatosRegistro 2025132700002785

007.JustificanteRegistro 2025132700002785

008.Recibo-2025-E-RC-34004

009.Justificante de Recepción en Punto de Acceso General 2025-S-RE-380

010.250623 Instancia entrega TR PU

011.Instancia firmada-2025-E-RE-3467

012.Recibo-2025-E-RE-3467

INFORME INFRAESTRUCTURAS 2025-1376 [INF.INFRAESTRUCTURAS EXP 1589-2025 PU FINCA CAPITAN (2025-E-RE-3467)-ok]

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 32



INFORME INFRAESTRUCTURAS 2025-1392 [Remision a CAI SOLUCIONES SUP C-7 Finca el Capitan]

Minuta-2025-S-RE-19234

Justificante de Recepción en Sede electrónica 2025-S-RE-19234

AT-18614 Resolucion particulares Decreto

FirmaDatosRegistro 2025110700001967

JustificanteRegistro 2025110700001967

Recibo-2025-E-RC-58305

0.260227 Instancia entrega TR PU

1.INDICE

2.UPU-2006 DOC N1 MEMORIA

3.UPU-2006 ANEJOS A LA MEMORIA 0 al 13

4.UPU-2006 ANEJO A LA MEMORIA 14

5.UPU-2006 ANEJO A LA MEMORIA 15 al 25

6.DOC Nº2 PLANOS

7.UPU-2006 DOC 3 PLIEGO DE CONDICIONES

8.UPU-2006 DOC Nº4 PRESUPUESTO

9.SEPARATA Proyecto acceso oeste COMPLETO

Instancia firmada-2026-E-RE-13302

Recibo-2026-E-RE-13302

UPU-2006 Anejo 0 Respuesta Informes Tecnicos

Instancia firmada-2026-E-RE-13345

Recibo-2026-E-RE-13345

Informe Favorable agua regenerada

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 32



<u>Instancia firmada-2026-E-RE-13382</u>
<u>Recibo-2026-E-RE-13382</u>
<u>Instancia firmada-2026-E-RE-13302</u>
<u>Recibo-2026-E-RE-13302</u>
<u>Informe Abastecimiento Favorable</u>
<u>UPU-2006 Anejo 08 Red de abastecimiento de agua potable y riego rev3</u>
<u>PLANOS RED ABASTECIENTO</u>
<u>Instancia firmada-2026-E-RE-17286</u>
<u>Recibo-2026-E-RE-17286</u>
<u>INFORME INFRAESTRUCTURAS 2026-1122 [INF.INFRAESTRUCTURAS EXP 1589-2025 PU FINCA CAPITAN (2026-E-RE-13302)]</u>
<u>INFORME INFRAESTRUCTURAS 2026-1145 [RemisionRE13302]</u>
<u>Minuta-2026-S-RE-13516</u>
<u>Justificante de Recepción en Sede electrónica 2026-S-RE-13516</u>
<u>INFORME INFRAESTRUCTURAS 2026-1225 [EXP 1589-2025 INFRAESTRUCTURAS DESF (2026-E-RE-17286)]</u>
<u>INFORME INFRAESTRUCTURAS 2026-1340 [RemisionInformeDesfavorable17286]</u>
<u>Minuta-2026-S-RE-15886</u>
<u>Minuta-2026-S-RE-15887</u>
<u>Justificante de Recepción en Punto de Acceso General 2026-S-RE-15886</u>
<u>Justificante de Recepción en Punto de Acceso General 2026-S-RE-15887</u>
<u>0.INSTANCIA ENTREGA TR PU</u>
<u>1.INDICE</u>
<u>2.UPU-2006 ANEJO 0 RESPUESTA INFORMES TECNICOS</u>

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 32



3.UPU-2006 DOC N1 MEMORIA

4.UPU-2006 ANEJOS A LA MEMORIA 0 AL 13

5.UPU-2006 ANEJO A LA MEMORIA 14

6.UPU-2006 ANEJO A LA MEMORIA 15 AL 25

7.UPU-2006 DOC 2 PLANOS

8.UPU-2006 DOC N3 PLIEGO DE CONDICIONES

9.UPU-2006 DOC N°4 PRESUPUESTO

10.SEPARATA PROYECTO ACCESO OESTE COMPLETO

Instancia firmada-2026-E-RE-25265

Recibo-2026-E-RE-25265

Instancia firmada-2026-E-RE-25265

Recibo-2026-E-RE-25265

INFORME INFRAESTRUCTURAS 2026-1581 [INFORME TECNICO APROBACION
DEFINITIVA EXP 1589-2025 (2026-E-RE-25265)]

INFORME INFRAESTRUCTURAS 2026-1709 [INFORME JURIDICO 1589 SUPC C7 FINCA
EL CAPITAN]

INFORME INFRAESTRUCTURAS 2026-1722 [PropuestaResoluciónparaAJ]

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 (Disposición Transitoria Tercera).
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 32



- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.
- 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.- Generales.

Nos remitimos a las expuestas en el informe jurídico de fecha 17/04/2026 que consta en el expediente con CSV RMDN56R46F5DE4PDW7H9SRZ6L, a las que añadimos las siguientes:

1.- Naturaleza jurídica de los proyectos de urbanización.

Según su definición normativa, los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de los Planes Generales y de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, y, en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales (artículo 1 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio). En el sentido expresado los proyectos de urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas. Tal y como afirma reiteradamente la jurisprudencia y doctrina, no son instrumentos de planeamiento urbanístico. En este sentido se ha pronunciado el Tribunal Supremo, entre otros, en Autos de 10 de julio de 2008, de 13 de enero y de 8 de octubre de 2009 o de 27 de mayo de 2010.

El ámbito territorial de actuación de un Proyecto de Urbanización es únicamente el suelo con una ordenación pormenorizada, en tanto que el mismo es el único apto o susceptible de una actuación de transformación urbanística, en los términos que prevén los artículos 7 y 18 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. Por consiguiente, los Proyectos de Urbanización pueden recaer sobre suelo clasificado por la legislación urbanística como urbano no consolidado y urbanizable delimitado o sectorizado y que cuente con una ordenación pormenorizada (obtenida a través de la aprobación de un Plan Parcial).

En definitiva, pese a la ubicación de esta figura en algunos textos legales, la jurisprudencia y la doctrina lo califican como instrumento de gestión urbanística, sin perjuicio de que su previsión legal dentro de los instrumentos de planeamiento no pase de ser un enclave a modo de bisagra entre el planeamiento y la gestión urbanística, sin que ostenten los Proyectos de Urbanización la categorización de instrumento de ordenación urbanística o plan urbanístico; por consiguiente, carecen de naturaleza jurídica normativa. La ejecución urbanística precisa dos frentes de actuaciones: por un lado, la ejecución jurídica del planeamiento, a través de la aprobación de la delimitación de la unidad de actuación, sistema de actuación, instrumentos de equidistribución de beneficios y cargas, etc. Por otro lado, la ejecución urbanística se complementa con la aprobación del Proyecto de

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 32



obras de Urbanización. Es lo que se conoce como ejecución material o transformación física de los planes urbanísticos.

2.- Régimen Jurídico de los proyectos de urbanización.

En el presente caso ha de estarse a la regulación anterior a la LISTA al haberse iniciado con anterioridad el presente procedimiento, tal y como dispone su Disposición Transitoria Tercera.

El Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en línea con la tradición del Derecho urbanístico preexistente, determina en su artículo 16.1.c) Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que las actuaciones de transformación urbanística comportan para su promotor (iniciativa privada, sea o no propietaria de los terrenos):

"Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible".

Por su parte, el artículo 18 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 ha determinado como deber legal de la promoción de una actuación de transformación urbanística, el de entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

3.- Procedimiento para la aprobación de los proyectos de urbanización.

El art. 99.1 de la LOUA emite a la regulación que al respecto pueda establecer cada Municipio al indicar que "los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo."

En ausencia de Ordenanza Municipal, por la supletoriedad de los artículos 41.1 del Texto Refundido de 1976 y 141 del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, establecido por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, habrá de estarse a lo dispuesto en los artículos 67 a 70, de los que se deriva el siguiente procedimiento:



- a) El Alcalde procederá a la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización (Junta de Gobierno Local en los Municipios de gran población), acordando la apertura del trámite de información pública durante el mínimo establecido en el procedimiento administrativo común (artículo 25.1 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), mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma. Asimismo, la apertura del período de información pública se comunicará a los propietarios de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución afectada por el Proyecto de Urbanización.
- b) Simultáneamente se solicitarán los informes técnicos necesarios para constatar la idoneidad del proyecto a las compañías suministradoras y a las Administraciones Públicas competentes de conformidad con la legislación sectorial de aplicación vigente.
- c) Concluido el período de información pública, presentadas las alegaciones e informadas las mismas, la Junta de Gobierno Local aprobará definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- d) Una vez aprobado definitivamente, se notificará a los propietarios de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución afectada por el Proyecto de Urbanización y se publicará el Acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia o de la Comunidad Autónoma si es uniprovincial.

Debe tenerse así mismo en cuenta que una de las novedades de mayor trascendencia en materia de tramitación de proyectos de urbanización viene determinada por la exigencia en algunos casos de la evaluación ambiental del mismo. Ello resulta de su previsión por el Derecho urbanístico autonómico en aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. En el caso de Andalucía, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, en su Anexo I, lo recoge la categoría 7.14, estableciendo la exigencia de AAU en los supuestos que se señalan, entre otros cuando ocupen una superficie igual o superior a 10 hectáreas.

Segunda.-Análisis del procedimiento tramitado.

Constituye objeto del expediente la *APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUP.C-7 "FINCA EL CAPITÁN", EN EL T.M. DE MIJAS (MÁLAGA)*, que se hace necesario para el desarrollo del referido sector a través del Sistema de Compensación (propietario único).

Consta en el expediente:

- Acuerdo del Pleno Corporativo de 21/03/2013 por el que se aprueba con carácter definitivo el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP. C-7 "Finca El Capitán", en el T.M. de Mijas (Málaga),.
- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 31/05/2017, por el que se aprueba con carácter definitivo el Proyecto de Reparcelación del Sector SUP. C-7 "Finca El Capitán", en el T.M. de Mijas (Málaga).
- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 21/04/2021, por el que se aprueba inicialmente el Proyecto de Urbanización del Sector SUP. C-7 "Finca El Capitán", en el T.M. de Mijas (Málaga).

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 32



- Trámite de información pública mediante inserción de anuncio en el BOPMA nº 106, de 04/06/2021, en el Tablón Edictal de este Ayuntamiento del 04/06/2021 al 25/06/2021, así como notificación a la propiedad (acuse de recibo de 17/06/2021).
- Dictamen Ambiental de 05/05/2025 que considera viable la Autorización Ambiental Unificada para el Proyecto de Urbanización del Sector SUP. C-7 “Finca El Capitán”, con CSV Pk2jmUR5RHZ9CVB6T3K3JKMRYLCB8L.
- Proyecto de Urbanización del Sector SUP. C-7 “Finca El Capitán”, en el T.M. de Mijas (Málaga), y separata del proyecto del acceso oeste al sector, presentado por D. Enrique de la Torre Lara, en representación de CAI SOLUCIONES DE INGENIERIA, S.L. con fecha 09/06/2026 y Nº REG. 2026-E-RE-25265.
- Informe Técnico de supervisión, favorable, emitido por el Servicio de Infraestructuras, de fecha 11/06/2026, con CSV: AWXLZ6J7R3YGE3EEKYX62F9Z7.
- Informe jurídico de la Técnico de Admón. General del Servicio de Infraestructuras, en sentido favorable, de fecha 26/06/2026, con CSV: 7HFK3QHE3A9L9YNNXEEWRN75X.
- Informe-Propuesta de resolución emitido con fecha 26/06/2026 por el Ingeniero de Caminos Jefe del Servicio de Infraestructuras y Obras conformado por el Concejal Delegado (CSV 9CDGY4QP55Z9CTGZ4H723WTRF).

Tercera.- Propuesta de resolución.

La propuesta de resolución se ajusta a la normativa que le es de aplicación al plantear:

Primero.- Aprobar definitivamente el “Proyecto de Urbanización del Sector SUP. C-7 “Finca El Capitán”, en el T.M. de Mijas (Málaga), y separata de construcción de acceso oeste al sector”, presentado por D. Enrique de la Torre Lara, en representación de CAI SOLUCIONES DE INGENIERIA, S.L., con Nº REG. 2026-E-RE-25265, de fecha 9 de junio de 2026, con CSV: 6CRKWRXWFP25CA95YMGEFK5CC <https://mijas.sedelectronica.es/>

Segundo.- Durante la ejecución de las obras se deberán cumplir los condicionantes establecidos en el Dictamen Ambiental Favorable a la solicitud de Autorización Ambiental Unificada obrante en el expediente y en la autorización emitida por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, así como los previstos en los informes de las compañías de suministros de servicios básicos y en el informe técnico emitido por este Servicio.

Cuarto.- Publicar la resolución que se adopte en el BOPMA y en la web municipal y dar traslado al interesado.

Cuarta.-Competencia.

Para la adopción del acuerdo a que se contrae el presente expediente la ostenta la Junta de Gobierno Local conforme a lo dispuesto el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local,.

Quinta.- Informe del Órgano Interventor.

A tenor de lo dispuesto en la propuesta de resolución, no se requiere de la previa emisión de informe por el órgano Interventor al contar con informe genérico del Sr. Interventor





General de fecha 9 de marzo de 2018, para expedientes de esta naturaleza; extremo que en última instancia corresponde corroborar a dicho órgano.

CONCLUSIÓN

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

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

En Mijas, a fecha de la firma electrónica.

**EL FUNCIONARIO TITULAR
DE LA ASESORÍA JURÍDICA,**

Fdo. Eduardo Aguilar Muñoz

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 32



N. Expediente 1589/2025
Asunto APROBACIÓN DEFINITIVA PROYECTO URBANIZACIÓN SECTOR SUP.
C-7 "Finca El Capitán" EN EL T.M. MIJAS
Tarea T/2026/54107

Con fecha 1 de julio de 2026, se recibe tarea conforme a lo indicado en el encabezamiento.

En relación con el asunto de referencia, se formulan las siguientes consideraciones:

El presente informe se emite en el marco del TRLRHL, en relación con el Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, y el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 11 de junio de 2025, mediante el cual se aprueba la adopción del régimen de fiscalización e intervención limitada, así como las Resoluciones de la IGAE de 2 de junio de 2008 (BOE nº 143, de 13 de junio de 2008) y de 25 de julio de 2018 (BOE nº 186, de 2 de agosto de 2018).

El Servicio interesa la fiscalización del expediente de referencia. Sin embargo, de acuerdo con la documentación aportada, no se pretende la aprobación de un gasto.

A estos efectos, consta propuesta de resolución en la que se indica, entre otros extremos, lo siguiente:

"Primero.- Aprobar definitivamente el "Proyecto de Urbanización del Sector SUP. C-7 "Finca El Capitán", en el T.M. de Mijas (Málaga), y separata de construcción de acceso oeste al sector", presentado por D. Enrique de la Torre Lara, en representación de CAI SOLUCIONES DE INGENIERIA, S.L., con Nº REG. 2026-E-RE-25265, de fecha 9 de junio de 2026, con CSV 6CRKWRXWFP25CA95YMGEFK5CC, verificable <https://mijas.sedelectronica.es/>

(...)"

En este caso, a la vista de lo indicado anteriormente, la propuesta no está sujeta a fiscalización previa; lo que se indica sin perjuicio de las actuaciones de control financiero que se planifiquen en los términos recogidos en el Título III del Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local.

No obstante, la no sujeción a fiscalización previa no exime al centro gestor de dar debido cumplimiento a la normativa vigente en la tramitación del expediente, desde el punto de vista formal y material, y acompañar la propuesta de los informes técnicos y/o jurídicos necesarios cuando proceda.

En Mijas, en la fecha referenciada electrónicamente.

Fdo.: La Viceinterventora

(En virtud Decreto 2026-4211, sobre encomienda de funciones)

(Documento firmado electrónicamente)

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0355 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: 4R42Z6TPOAF7G2ZKWQ3PYAQF6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 32

