

CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
13847/2025	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 3º.- Propuesta de la Concejalía Delegada de Infraestructuras y Obras relativo a la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización del Sector UE S-03 “Cortijo Bajo”, en el T.M. de Mijas (Málaga). (Expediente 13847/2025).

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 inicial del Proyecto de Urbanización del Sector UE S-03 “Cortijo Bajo”, en el T.M. de Mijas (Málaga). (Expte. 13847/2025).

PRIMERO.- Visto que el Sector UE S-03 “Cortijo Bajo” del PGOU de Mijas cuenta con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente el 21 de julio de 2021 y que, mediante acuerdo adoptado por JGL en sesión ordinaria celebrada el día 6 de octubre de 2025 se aprobó la propuesta de la Concejalía de Urbanismo (Csv. 9T7LYEQTNXJTLHPE47LZ23R6N; verificable en <https://mijas.sedelectronica.es/>) para iniciar el trámite de información pública del Proyecto de Reparcelación del Sector UE-S03 “Cortijo Bajo” (Expte. 2462/2025, PR 730), no encontrándose aprobado definitivamente a fecha de hoy.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 32



SEGUNDO.- Visto que con fecha 26 de febrero de 2026 y N° REG. 2026-E-RE-8524, se recibe en este Ayuntamiento, Proyecto de Urbanización del Sector UE S-03 “Cortijo Bajo”, en el T.M. de Mijas (Málaga), presentado por H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS SLP, en representación de METROVACESA, S.A., (versión febrero 2026), con CSV: 564QMS94LJQDERNP9QXGJJAT5, verificable <https://mijas.sedelectronica.es/>. Tal documentación viene a subsanar los anteriores requerimientos solicitados por este Servicio.

TERCERO.- Visto el Informe Técnico de supervisión favorable, emitido por el Servicio de Infraestructuras y Obras, de fecha 27 de marzo de 2026, con CSV AZ4WCD5PZ6YH4K2JJKPMDCEMX, verificable <https://mijas.sedelectronica.es/>

CUARTO.- Visto el informe jurídico por la TAG del Servicio de Infraestructuras y Obras, en sentido favorable, de fecha 17 de abril de 2026, con CSV RMDN56R46F5DE4PDW7H9SRZ6L, verificable <https://mijas.sedelectronica.es/>

QUINTO.- Visto el informe emitido por el titular de la Asesoría Jurídica, en sentido favorable, de fecha 30 de junio de 2026 y CSV ATA7ZNZNACY9AE2H4DNKY67MA, verificable <https://mijas.sedelectronica.es/>

SEXTO.- Visto el informe de fiscalización favorable emitido por la Intervención General de fecha 1 de julio de 2026 y CSV TCMMHL6ER774P4W3JX4NL9P2R, 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 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 por el Concejal Delegado de Infraestructuras y Obras.

Vista la propuesta de resolución PR/2026/7559 de 14 de julio de 2026.

RESOLUCIÓN

Consta en el expediente Propuesta de Resolución PR/2026/7559 de fecha 14 de julio de 2026, código de validación AHLT3WRCXT59F9CNQAKAEKQCC.

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

Primero.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización del Sector UE S-03 “Cortijo Bajo”, en el T.M. de Mijas (Málaga), presentado por H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS SLP, en representación de METROVACESA, S.A., (versión febrero 2026), con N° REG. 2026-E-RE-8524, de fecha 26 de febrero de 2026, con CSV 564QMS94LJQDERNP9QXGJJAT5, verificable <https://mijas.sedelectronica.es/>.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWUEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 32



Segundo.- Notificar a los propietarios y demás interesados del ámbito de la resolución que se adopte y publicar la misma en el BOPMA y web municipal, a los efectos de proceder al trámite de información pública por un plazo de 20 días hábiles conforme a lo indicado en el art. 192.5 del *Reglamento de la LISTA*

Tercero.- De manera simultánea a lo indicado en el punto Segundo, dar traslado de la resolución adoptada y de la documentación técnica que la acompañe a la Delegación competente en materia de aguas a efectos de que autorice las obras proyectadas en zona de policía de cauces y a la empresa pública Acosol S.A.

Cuarto.- Previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización deberá estar aprobada la Calificación ambiental que incluye el resultado de la evaluación ambiental simplificada, debiendo tramitarse de manera simultánea, coordinada e integrada con el Proyecto de Urbanización que nos ocupa conforme a lo estipulado en el art. 192.7 del *Reglamento de la LISTA*.

Quinto.- Previamente a la aprobación definitiva del Proyecto, deberá estar aprobado el Proyecto de Reparcelación de manera definitiva y se deberá aportar texto refundido del Proyecto de Urbanización que recoja la documentación aprobada inicialmente, además de los condicionantes indicados en el informe técnico, en la autorización a emitir por la Delegación competente en materia de aguas, en el informe de Acosol S.A. y de aquellos condicionantes ambientales resultado del trámite de Calificación Ambiental precitado.

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

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 32



ASUNTO: Aprobación inicial del Proyecto de Urbanización del sector UE S-03 “Cortijo Bajo” en el TM de Mijas.

EXPEDIENTE: 13847/2025

Nº REGISTRO: 2026-E-RE-8524

SOLICITANTE: H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS SLP en representación de METROVACESA, SA.

ANTECEDENTES

En relación al expediente de referencia, con fecha 16/12/2024 se emite informe con sentido desfavorable por este Servicio de Infraestructuras y Obras (CSV 15250326562275372300) en el procedimiento para la aprobación inicial del *Proyecto de Urbanización del Sector UE S-03 “Cortijo Bajo” del TM de Mijas*. El proyecto revisado correspondía a la documentación técnica aportada el 08/08/2024 y 16/09/2024 mediante instancias con nº de registro de entrada 2024038931 y 2024045291, sucesivamente.

Con fecha 27/03/2025 se emite informe técnico (CSV 15704507054227016437) por este Servicio en relación a las instancias presentadas por el interesado con nº de registros de entrada 2025014554, 2025014556 y 2025018082 sobre la formulación de no ejecución de conexiones viarias e integración a la malla urbana existente.

En fecha posterior, mediante nº de registros de entrada 2025-E-RE-22179 y 2025-E-RE-3757 se presentan el proyecto de urbanización reformado y el documento ambiental para la calificación ambiental, sucesivamente. Sobre el proyecto reformado se emite informe técnico por este Servicio con sentido desfavorable, con fecha 13/01/2026 y cód. de validación 5X6JJK4H2YSP4SKTA5F6LN9PQ (<https://mijas.sedelectronica.es/>).

Indicado lo anterior, se procede nuevamente a la revisión, desde el punto de vista técnico y competencial de este Servicio de Infraestructuras y Obras, del **Proyecto de Urbanización del Sector UE S-03 “Cortijo Bajo” del TM de Mijas** aportado con registro de entrada nº 2026-E-RE-8524.

El precitado proyecto de urbanización se ha estructurado compartimentalizado en documentos mediante archivo único con el siguiente orden:

DOCUMENTO Nº1 MEMORIA Y ANEJOS

DOCUMENTO Nº2 PLANOS

DOCUMENTO Nº3 PPTP

DOCUMENTO Nº4 PRESUPUESTO

DOCUMENTO Nº5 DOCUMENTO AMBIENTAL PARA LA CALIFICACIÓN AMBIENTAL

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.*

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 32



- 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

A la vista del expediente de referencia y los antecedentes preindicados, se solicita la aprobación del *Proyecto de Urbanización del sector UE S-03 "Cortijo Bajo" en el TM de Mijas*. Esta tipología de proyectos técnicos tienen 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.

Respecto a este procedimiento, la aprobación de proyecto de urbanización deberá cumplir lo dispuesto en el art. 96 de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (en adelante, *LISTA*) sobre el *Proyecto de Urbanización*.

En este sentido, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el 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* (en adelante, *Reglamento General de la LISTA*) sobre el *Contenido y documentación* del Proyecto de Urbanización, así como el *Procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización*.

Cabe indicar que, 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*.

En relación al proyecto de reparcelación del sector, se informa que previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, deberá encontrarse aprobado el *Proyecto de Reparcelación del sector UE-S3 "Cortijo Bajo" (antiguo P.R. 730)* con nº de exp. 2462/2025.

Revisada la documentación técnica aportada con nº de registro 2026-E-RE-8524, **se verifica que el proyecto de urbanización se encuentra conforme para su aprobación inicial**, desde el punto de vista técnico, en base a la legislación y normativa de aplicación vigente, salvo error u omisión y no siendo objeto del que suscribe la verificación de los cálculos y comprobaciones aritméticas del contenido técnico.

El proyecto de urbanización no contempla la división en fases de las obras de urbanización, conformando el desarrollo material de las actuaciones urbanísticas mediante etapa única.

No obstante, en relación a la documentación requerida por el art. 192 en su apartado 5 del *Reglamento General de la LISTA* se indica que con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, se deberá recabar lo siguiente:

- Informe con carácter definitivo sobre la adecuación de las obras hidráulicas proyectadas en la documentación técnica que se encuentran bajo la competencia encomendada al Servicio de Abastecimiento en Baja de ACOSOL.
- Autorización de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía responsable en Dominio Público Hidráulico. Las obras de urbanización y las obras para la conexión del servicio básico de evacuación de aguas fecales y pluviales exteriores al sector afectan a las zonas de protección de arroyos.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 32



Del mismo modo, previamente a la futura aprobación definitiva, se deberá resolver la observancia indicada mediante informe emitido por el que suscribe con fecha 11/03/2026 y cód. de validación 9YM4EK72XNDT7A9TA6GDDEL22 (<https://mijas.sedelectronica.es/>) en relación a la interconexión viaria con el sector colindante SUP S-2 (RT) "El Cortijuelo".

En otro orden de cosas, en relación a la tramitación del instrumento de evaluación ambiental del presente proyecto de urbanización, se deberá considerar lo establecido en la *Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* y *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*. Se analiza y define la tramitación necesaria en el siguiente apartado.

PROCEDIMIENTO DEL INSTRUMENTO DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Respecto a la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, esta tipología de proyecto de urbanización se encuentra sujeto a *Proyectos sometidos a la evaluación ambiental simplificada regulada en el título II, capítulo II, sección 2.ª* de la precitada Ley, al encontrarse el proyecto de urbanización en el Grupo 7 (Proyectos de infraestructuras) del Anexo II:

<i>Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental</i>
ANEXO II. Proyectos sometidos a la evaluación ambiental simplificada regulada en el título II, capítulo II, sección 2.ª
Grupo 7. Proyectos de infraestructuras.
b) Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos.

En relación a la *Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* (en adelante, *GICA*) el proyecto de urbanización en estudio, se considera en el ANEXO I sobre las *Categorías de actuaciones sometidas a Calificación Ambiental y a Declaración Responsable de los efectos ambientales* en la categoría 25 *Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, en suelo urbano*, estando sujeto a *Calificación Ambiental (CA Anexo II)* debiendo incluir el resultado de la evaluación de impacto ambiental simplificada, de acuerdo con lo establecido en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*.

<i>Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental</i>
ANEXO I. Categorías de actuaciones sometidas a Calificación Ambiental y a Declaración Responsable de los efectos ambientales
25 Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, en suelo urbano.
CA (Anexo II) Calificación ambiental que incluye el resultado de la evaluación de impacto ambiental simplificada, de acuerdo con lo establecido en la <i>Ley 21/2013, de 9 de diciembre</i> , con las adaptaciones a la misma recogidas en esta Ley y sus desarrollos reglamentarios.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 32



Definido el instrumento ambiental de aplicación, se indica que la tramitación y resolución de los procedimientos de calificación ambiental corresponde a los Ayuntamientos en virtud del art. 43 de la *GICA*. Como consecuencia, se deberá aportar al proyecto de urbanización la documentación preceptiva para la aprobación del instrumento de *Calificación Ambiental (Anexo II que incluye la evaluación de impacto ambiental simplificada)* debiendo cumplirse el procedimiento establecido en el art. 44 bis de la *GICA* donde se establecen las especificaciones del procedimiento de calificación ambiental que deba incluir el resultado de la evaluación de impacto ambiental simplificada.

Al objeto de lo anterior, en la documentación a aportar por el promotor para la aprobación de la calificación ambiental, deberá incorporarse la totalidad del contenido indicado en el art. 45 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*. Debiéndose justificar cada uno de los puntos del apartado 1 del precitado artículo.

Tras el análisis del procedimiento ambiental en el marco sectorial, se procede a analizar el procedimiento desde la legislación y normativa en materia de urbanismo. A la luz de lo dispuesto en el art. 192.7 del *Reglamento General de la LISTA* sobre el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización, se cita literalmente a continuación.

*7. Cuando el proyecto de urbanización deba someterse a **calificación ambiental** conforme a la legislación ambiental, ésta se integrará en el procedimiento de aprobación de dicho proyecto. A tales efectos, se realizarán de forma conjunta y coordinada los requerimientos de subsanación, los informes técnicos del Ayuntamiento, los trámites de información pública y la resolución de las alegaciones presentadas.*

Como conclusión del procedimiento del instrumento de prevención ambiental, en su caso la Calificación Ambiental, se constata por el que suscribe la aportación al expediente en estudio del Documento Ambiental para la Calificación Ambiental del Anexo II. Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del sector UE-S3 "Cortijo Bajo" del PGOU de Mijas (Málaga) como DOCUMENTO N°5 del Proyecto de Urbanización. Asimismo, según lo contenido en el articulado citado del *Reglamento de la LISTA*, procede la realización de forma conjunta el trámite imperativo de información pública, requerimientos de subsanaciones y, en su caso, demás actos preceptivos relacionados.

CONCLUSIÓN

De conformidad con lo expuesto, se emite informe con sentido **FAVORABLE** sobre la **aprobación inicial del Proyecto de Urbanización del sector UE S-03 "Cortijo Bajo" en el TM de Mijas** aportado con n° de registro de entrada 2026-E-RE-8524, entendiéndose por el que suscribe que procede la continuación del trámite preindicados en el art. 192 del *Reglamento General de la LISTA*.

Asimismo, conforme al art. 192.7 del *Reglamento General de la LISTA*, se entiende que procede la realización de forma conjunta del trámite imperativo de información pública, requerimientos de subsanaciones y, en su caso, demás actos preceptivos relacionados sobre el procedimiento de aprobación de **CALIFICACIÓN AMBIENTAL** desarrollado en el apartado *PROCEDIMIENTO DEL INSTRUMENTO DE PREVENCIÓN AMBIENTAL* del presente informe y que se encuentra incorporado como Documento n°5 en el Proyecto de Urbanización.

No obstante, se advierte de forma expresa que, con **carácter previo a la aprobación definitiva** del Proyecto de Urbanización, **deberá darse cumplimiento estricto e inexorable** a lo siguiente:

PRIMERO.- Clarificar y constatar una solución definitiva de conexión viaria exterior entre los sectores SUP S-2 (RT) "El Cortijuelo" y UE S-3 "Cortijo Bajo", necesariamente coordinada y consensuada entre ambos ámbitos, como exigencia ineludible para garantizar la correcta interconexión viaria y la seguridad vial.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 32



SEGUNDO.- Las obras de urbanización y las obras para la conexión del servicio básico de evacuación de aguas fecales y pluviales exteriores al sector afectan a las zonas de protección de arroyos, debiéndose recabar autorización emitida por la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía responsable del Dominio Público Hidráulico.

TERCERO.- Deberá aportarse informe técnico actualizado con carácter definitivo emitido por el Servicio de Abastecimiento en Baja de ACOSOL en relación a la red proyectada y los puntos de conexión a las redes generales existentes de abastecimiento de agua potable.

Todo ello se informa desde la esfera técnica y competencial de este Servicio en lo relativo a las infraestructuras y servicios básicos urbanísticos.

En Mijas, a la fecha referenciada electrónicamente al margen.

Rubén Flores Benítez
Funcionario Técnico del Servicio de Infraestructuras y Obras

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026



ASUNTO: APROBACION INICIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR UE S-03 “Cortijo Bajo” en el T. M. de Mijas.

EXPEDIENTE: 13847/2025

MOTIVACIÓN DEL INFORME: INFORME JURÍDICO DEL AREA DE INFRAESTRUCTURAS Y OBRAS EN RELACION A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR UE S-03 “ CORTIJO BAJO “ EN EL T. M. DE MIJAS.

SOLICITANTE: H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS S.L.P en representación de METROVACESA, S.A.

INFORME JURIDICO

Sobre la base de los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: El presente informe se emite a la vista del expediente de referencia en relación a la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización del Sector UE S-03 “Cortijo Bajo” en el T. M. de Mijas. sector emplazado estratégicamente , ya que se encuentra ubicado cerca de importantes vías de comunicación , como la A-7 y la A-387, lo que permite distanciarse de tan solo 4 kilómetros del Casco Urbano de Mijas, como de la costa.

Este tipo de proyectos tienen por finalidad definir las obras de urbanización del Sector UE S-3 , reflejando los aspectos técnicos que definen las obras a realizar , la viabilidad, accesibilidad, infraestructuras de agua, saneamiento , energía y telecomunicaciones para posibilitar los servicios públicos básicos , en zonas urbanas como viales , equipamientos , arbolado etc.....

En fecha de noviembre de 2025 se aporta ante este Excmo. Ayuntamiento Proyecto redactado por D. Mario Romero González y D. Javier Higuera Mata, Arquitectos de HCP Architecture & Enginerring, a fin de realizar el trámite de aprobación inicial del proyecto de urbanización a petición de la **Junta de Compensación**, del sector nº de registro de entrada 2026-E-RE-8524, en virtud de lo estipulado en el Art. 208 y ss. 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.

SEGUNDO: El día 21 de julio de 2021 fue aprobado en este municipio de forma definitiva el Plan Parcial de Ordenación del Sector UE-S03 “ Cortijo Bajo “, junto con un resumen ejecutivo promovido por la mercantil Metrovacesa, Sociedad Anónima, siendo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga en fecha 15 de septiembre de 2021.

Consta informe emitido por el Ingeniero Técnico Municipal de fecha 10 de noviembre de 2021, así como en fecha 2 de octubre de 2024 con (Csv 15250327676313227070) por el que refleja que los trazados viarios presentes en la documentación aportada se ajustan al PGOU tanto geométricamente como en georreferenciación.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWUEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 32



Como desarrollo de este Plan Parcial se redacta Proyecto de Reparcelación en fecha de noviembre de 2020 dándose trámite del procedimiento administrativo en virtud del artículo 222, artículo 195 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, relativo a la aprobación del proyecto de reparcelación por la Junta de Compensación.

Mediante acuerdo adoptado por Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 6 de octubre de 2025 se aprobó la propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo (Csv. 9T7LYEQTNXJTLHPE47LZ23R6N; verificable en <https://mijas.sedelectronica.es/>) para iniciar el trámite de información pública del Proyecto de Reparcelación del Sector UE-S03”Cortijo Bajo” (Expte. 2462/2025, PR 730), no encontrándose aprobado definitivamente a fecha de hoy.

TERCERO: En fecha 27 de marzo de 2026 se emite Informe favorable por el Ingeniero Técnico del Servicio de Infraestructuras y obras de este Ayuntamiento (Csv: AZ4WCD5PZ6YH4K2JJKPMDCEMX) en relación a la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización del Sector UE S-03” Cortijo Bajo” en TM de Mijas, dicho proyecto incluye los siguientes documentos: memoria, anejos, planos, PPTP, Presupuesto, Documento ambiental para la calificación ambiental. Dicho proyecto fue aportado en fecha 1/12/2025 con referencia 2025-E-RE-22179.

Tal proyecto ha sido revisado en diferentes ocasiones emitiéndose informes desfavorables en distintas fechas hasta proceder emitir informe favorable acompañado de una serie de condicionantes, que según el Ingeniero Técnico deben ser cumplidos de forma **estricta e inexorable**:

“PRIMERO: Clarificar y constatar una solución definitiva de conexión viaria exterior entre los sectores SUP S-2 (RT)”Cortijo Bajo”, necesariamente coordinada y consensuada entre ambos ámbitos, como exigencia ineludible para garantizar la correcta interconexión viaria y la seguridad vial.

SEGUNDO: Las obras de urbanización y las obras para la conexión del servicio básico de evacuación de aguas fecales y pluviales exteriores al sector afectan a las zonas de protección de arroyos, debiéndose recabar autorización emitida por la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía responsable del Dominio Público Hidráulico.

TERCERO: Deberá aportarse informe técnico actualizado con carácter definitivo emitido por el servicio de abastecimiento en Baja de ACOSOL en relación a la red proyectada y los puntos de conexión a las redes generales existentes de abastecimiento de agua potable “.

Por otro lado en dicho informe se analiza y define la tramitación necesaria del instrumento de prevención ambiental del proyecto de urbanización al que nos estamos refiriendo, constatándose en dicho informe que en el Proyecto de urbanización presentado consta en el Documento nº 5 un Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del Sector UE-S3 “Cortijo Bajo” del PGOU de Mijas (Málaga), según establece el artículo 43 de la Ley 7/2007 , de 9 de julio de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (en adelante GICA)

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 32



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: 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 a mejor 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.

La legislación aplicable viene establecida por la siguiente normativa:

-El artículo 96 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

-Los artículos 191 y 192 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Real Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

-El **artículo 96** de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece:

“El proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas y ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de todas ellas, incluidas las dotaciones, garantizando la viabilidad del conjunto del proceso de ejecución urbanística.

También podrá aprobarse la delimitación o modificación de las fases de urbanización por la Administración actuante, de oficio o a instancia de los interesados en su ejecución.

El procedimiento requerirá de un trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante, por un plazo mínimo de veinte días, y de un trámite simultáneo de audiencia a las personas propietarias afectadas.

El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses, desde la adopción del acuerdo por el que se somete a información pública cuando se inicie de oficio, o desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración competente cuando se inicie a solicitud de interesado.

En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo sin haberse acordado resolución expresa sobre la aprobación producirá la caducidad del procedimiento. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado la falta de notificación de la

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 32



resolución expresa dentro del plazo máximo indicado legitima al interesado para entenderla aprobada por silencio administrativo.

El acuerdo de aprobación de la delimitación o modificación de las fases podrá habilitar la ejecución de las obras provisionales que aseguren la independencia funcional de las fases.

2. 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.

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 a 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 la 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.

En relación al artículo 84.2 , e) de la LISTA establece los efectos de la entrada en vigor: “2. La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística producirá , de conformidad con su contenido materia 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”.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 32



-En relación al contenido y documentación del proyecto estaremos al establecido en el **artículo 191** Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Real Decreto 550/2022, de 29 de noviembre :

“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.

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.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 32



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”.

-El **artículo 192** en relación al contenido del Proyecto estaremos a lo establecido en Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Real Decreto 550/2022, de 29 de noviembre:

“

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 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. Cuando las deficiencias no afecten a la compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística, podrá procederse a la admisión a trámite del proyecto de urbanización sin perjuicio de su subsanación en el plazo indicado.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 32



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 **calificación ambiental conforme a la legislación ambiental, ésta se integrará en el procedimiento de aprobación de dicho proyecto. A tales efectos, se realizarán de forma conjunta y coordinada los requerimientos de subsanación, los informes técnicos del Ayuntamiento, los trámites de información pública y la resolución de las alegaciones presentadas.**

8. Cuando el proyecto de urbanización deba someterse a **autorización ambiental unificada o autorización ambiental unificada simplificada**, conforme a la legislación ambiental, con la solicitud que inicie el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización se entenderá solicitado el informe de compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística requerido en el procedimiento de autorización ambiental. Los informes previstos en el apartado 4 se pronunciarán expresamente sobre la compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística requerido en el procedimiento de autorización ambiental. El proyecto técnico que cuente con informe de compatibilidad urbanística se acompañará a la solicitud de la autorización ambiental junto al estudio ambiental correspondiente y resto de documentación exigida. Con la solicitud de la autorización ambiental unificada se suspenderá el plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización hasta la resolución de dicha autorización.

En este caso, los trámites de información pública y de informes previstos legalmente como preceptivos en la instrucción del procedimiento de autorización ambiental y de aprobación del proyecto de urbanización se podrán llevar a cabo de manera simultánea. Dichos trámites también se podrán llevar a cabo de manera conjunta y coordinada por las Administraciones competentes, respetando los plazos de información pública que se establecen en la legislación ambiental.

9. 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:

- a) Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- b) 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 dentro del plazo indicado tendrá efecto estimatorio, salvo que se haya emitido algún informe vinculante en sentido desfavorable”.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 32



No requerirán licencia los actos de urbanización comprendidos en proyectos de urbanización debidamente aprobados, según se establece en el artículo 137.2 de la LISTA, al igual que no requerirán licencia los actos de urbanización complementarios a las actuaciones edificatorias contenidos en los proyectos que las definan (artículo 292.1 letra g) del Reglamento General de la Ley 7/2001, de 1 de diciembre, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

SEGUNDO: El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de viabilidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía, telecomunicaciones, 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 actuación, fomentando el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y procurará la utilización de tecnologías de gestión inteligentes que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos.

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

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

TERCERO: La aprobación del proyecto de urbanización tendrá los efectos de declaración de **utilidad pública** y la necesidad de ocupación de los terrenos, las infraestructuras, las construcciones y las edificaciones correspondientes 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.

CUARTO: Para la **tramitación del instrumento de prevención ambiental** del presente proyecto de urbanización, se deberá considerar según lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, las características del proyecto que nos ocupa está regulado como proyectos sometidos a evaluación ambiental simplificada regulada en el título II, capítulo II, sección 2ª de la precitada ley, siendo un proyecto de urbanización encuadrado en el Grupo 7 (Proyectos de infraestructuras) del Anexo II.

Igualmente estamos ante un proyecto de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos en suelo urbano, si bien el proyecto de urbanización en estudio, se considera incluido en el ANEXO I sobre las Categorías de actuaciones sometidas a Calificación Ambiental y a Declaración Responsable de los efectos ambientales en la Categoría 25 Proyectos de Urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, en suelo urbano, estado sujeto a Calificación Ambiental (CA Anexo II),

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 32



debiéndose incluir el resultado de la evaluación de impacto ambiental simplificada, conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

En virtud del **artículo 43 de la ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental**, se establece la **competencia** en materia de calidad ambiental:

“Competencias.

1. Corresponde a los Ayuntamientos:

a) La tramitación y resolución de los procedimientos de calificación ambiental y declaración responsable de los efectos ambientales, en su caso. En el caso de actuaciones sometidas a calificación ambiental que deban incluir el resultado de la evaluación de impacto ambiental simplificada, las funciones atribuidas al órgano ambiental y órgano sustantivo en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, serán ejercidas por el Ayuntamiento donde se ubique la actuación.

b) La vigilancia, control y ejercicio de la potestad sancionadora con respecto a las actividades sometidas a dichos instrumentos.

2. El ejercicio efectivo de esta competencia podrá realizarse también a través de mancomunidades y otras asociaciones locales.”

En relación al **procedimiento de calificación ambiental** que debe incluir el resultado de evaluación de impacto ambiental simplificada.

El proyecto de urbanización deberá aportar la documentación preceptiva para la aprobación del instrumento de Calificación Ambiental, tal y como establece el Anexo II que incluye la evaluación de impacto ambiental simplificada, en virtud del **artículo 44. Bis de la ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental**

“1. Cuando una actuación sometida a calificación ambiental deba incluir el resultado de la evaluación de impacto ambiental simplificada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 42, los titulares de actividades sujetas al trámite de calificación ambiental dirigirán al Ayuntamiento, junto con los documentos necesarios para la solicitud de la licencia municipal, al menos, la siguiente documentación:

a) Un proyecto técnico.

b) Síntesis de las características de la actividad o actuación para la que se solicita la licencia.

c) Un documento ambiental que contendrá la información recogida en el artículo 45 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

d) Aquellos otros documentos que el Ayuntamiento exija con arreglo a su propia normativa.

2. Si la solicitud no incluye los documentos señalados en el apartado anterior, el Ayuntamiento requerirá a la persona interesada para que, en un plazo de diez días, acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 32



3. Si el Ayuntamiento considera que la actuación prevista está sujeta a otro instrumento de prevención y control ambiental de los establecidos en esta ley, o no está sujeta a ningún instrumento de prevención y control, se lo comunicará a la persona promotora o titular interesada, procediendo a la devolución de la documentación presentada.

4. El Ayuntamiento consultará a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el proyecto y la documentación preceptiva que acompañe, entre la que estará el documento ambiental. En el caso de una actuación sometida a autorización sustantiva por parte de otra Administración Pública, le dará también traslado de la documentación anteriormente mencionada a dicho órgano sustantivo, solicitándole la emisión de informe en materia de su competencia. Las Administraciones Públicas afectadas y las personas interesadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de veinte días desde la recepción de la solicitud de informe. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el Ayuntamiento cuenta con elementos de juicio suficientes. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente. Si el Ayuntamiento no tuviera los elementos de juicio suficientes bien porque no se hubiesen recibido los informes de las Administraciones Públicas afectadas que resultasen relevantes, o bien porque, habiéndose recibido, estos resultasen insuficientes para decidir, reiterará la consulta, para que en el plazo de diez días, contados a partir de la recepción de la reiteración, el órgano competente emita el informe correspondiente.

5. El Ayuntamiento, teniendo en cuenta la información facilitada por el promotor y el resultado de las consultas realizadas, resolverá mediante la emisión de la calificación ambiental, que podrá determinar de forma motivada de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, que:

a) El proyecto debe someterse a una autorización ambiental unificada porque podría tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso, el promotor elaborará el estudio de impacto ambiental conforme a lo establecido en el artículo 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y solicitará la autorización ambiental unificada dirigiéndose al órgano ambiental competente. Para ello, el promotor podrá solicitar al órgano ambiental la determinación del alcance del estudio de impacto ambiental en los términos del artículo 30.

(Artículo 30. GICA Consultas previas. Determinación del alcance del estudio de impacto

“1. Con anterioridad al inicio del procedimiento, los titulares o promotores de actuaciones sometidas a autorización ambiental unificada podrán presentar ante la Consejería competente en materia de medio ambiente una solicitud de la determinación del alcance del estudio de impacto ambiental. La solicitud se acompañará del documento inicial del proyecto, que contendrá como mínimo la siguiente información:

a) La definición, características y ubicación del proyecto.

b) Las principales alternativas que se consideran y un análisis de los potenciales impactos de cada una de ellas.

c) Un diagnóstico territorial y del medio ambiente afectado por el proyecto.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 32



Tras realizar consulta por un plazo máximo de treinta días hábiles a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, recibidas las contestaciones, el órgano ambiental elaborará y remitirá al promotor el documento de alcance del estudio de impacto ambiental.

2. Teniendo en cuenta el contenido del documento del alcance, la Consejería competente en materia de medio ambiente pondrá a disposición del titular o promotor toda la información que obre en su poder, incluida la que obtenga de las consultas que efectúe a otros organismos, instituciones, organizaciones ciudadanas y autoridades científicas, para la elaboración del estudio de impacto ambiental y del resto de documentación que debe presentar junto con la solicitud de autorización ambiental unificada

b) El proyecto no tiene efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en la calificación ambiental, que indicará, al menos, las características del proyecto y las medidas previstas para prevenir lo que, de otro modo, podrían haber sido efectos adversos significativos para el medio ambiente. c) No es posible dictar una resolución fundada sobre los posibles efectos adversos del proyecto sobre el medio ambiente, al no disponer el órgano ambiental de elementos de juicio suficientes, procediéndose a la terminación del procedimiento con archivo de actuaciones.)”.

QUINTO: En relación a la competencia para llevar a cabo la aprobación inicial del citado proyecto la ostentará la Junta de Gobierno Local, como competencia no atribuida expresamente al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización, artículo 127.1 .d) y artículo 127.2 y artículo 123 .1 i) de ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, sin que pueda ser delegado.

SEXTO: El Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de 16 de diciembre de 1999, publicado en el BOP nº 20 de 31 de enero de 2000, cuyo texto Refundido fue aprobado en el Pleno del Ayuntamiento de 28 de noviembre de 2013 (BOP 15/05/2014) engloba el Sector UE S-3 “Cortijo Bajo” y lo emplaza al oeste de la carretera A-387 Mijas-Fuengirola, desde donde tiene su acceso, estando prácticamente rodeado por suelo edificado consolidado.

El referido texto clasifica los terrenos integrados en la Unidad de Ejecución UE S-03, Cortijo Bajo como SUELO URBANO, en concreto, como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO a desarrollar mediante Plan Parcial de Ordenación.

Se asigna a este sector uso residencial , optando el Plan Parcial por la tipología Unifamiliar Adosada en Conjunto Residencial (R-1,R2 Y VP) para un máximo de 114 viviendas , 48 de las cuales serán viviendas protegidas . El planeamiento de desarrollo contemplará las reservas reglamentarias para áreas libres, equipamiento educativo, sistema de infraestructuras, así como aparcamientos y el viario resultante.

Al norte limita con el Sector de Suelo Urbanizable Ordenado procedente del SUP S-2 “El Cortijuelo” al este con la carretera autonómica A-387 Mijas-Fuengirola, al sur con el Suelo

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 32



Urbano Consolidado de la Urbanización Puebla Tranquila, y al oeste con el Arroyo Pilonos y con el Suelo Urbanizable Sectorizado SUP S-1 “Arroyo Pilonos”.

La ejecución del planeamiento en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE S-03, Cortijo Bajo, del PGOU de Mijas, se va a realizar mediante el sistema de actuación por compensación, que comporta la reparcelación para la justa distribución de beneficios y cargas incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema entre los propietarios.

La Junta de Compensación existente cuenta con la aprobación definitiva de las Bases de Actuación y Estatutos por acuerdo de la Junta de Gobierno local en sesión ordinaria celebrada con fecha 06/07/2022 es un ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica y plena capacidad de obrar desde la constitución de sus órganos directivos y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Dicha Junta de Compensación estará integrada por la Administración actuante (Excmo. Ayuntamiento de Mijas) y los responsables de la ejecución (propietarios de los terrenos que integran la Unidad de Ejecución promotores de la iniciativa del sistema o adheridos a la misma) a efectos de cumplir solidariamente en el seno de la Unidad de Ejecución UE S-03, Cortijo Bajo, del PGOU de Mijas sus deberes legales de equidistribución, cesión y urbanización, y poder así ejecutar individualizadamente su derecho a edificar.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas (Texto refundido 2013) deja establecido en su artículo 3 el carácter vinculante del mismo, si bien los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenaciones urbanas contenidas en este Texto Refundido del Plan General, así la obligatoriedad de la observancia del Plan comportará las limitaciones que establece la legislación urbanística.

Igualmente el artículo 23 del PGOU establece en relación a la ejecución de suelo urbano en su apartado 2 “la delimitación y establecimiento de Unidades de Ejecución (UE) se hará de forma en que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie”, interpretando, por tanto que deben garantizar los promotores de los sectores colindantes la conexión viaria prevista en el Proyecto de Urbanización de la UE S-3 “Cortijo Bajo”.

Estaremos ante un sistema de auto administración en el que los propios propietarios llevarán a cabo la ejecución del planeamiento, la falta de entendimiento entre los propietarios y las luchas en el seno de las Juntas de Compensación no pueden producir un bloqueo que eternice la ejecución del plan.

En suma, la Junta de Compensación goza de capacidad de derecho privado para el cumplimiento de fines conexos con aquellos de carácter público en orden a la ejecución de las obras de urbanización incluidas en el plan, quedando sujetas a la jurisdicción civil las controversias que en este específico orden jurisdiccional se produzcan en relación con los actos y administraciones públicas sujetos a derecho administrativo. (Sentencia Audiencia Provincial de Madrid 196/2004).

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 32



CONCLUSION

Por lo expuesto, se emite el presente Informe Jurídico con sentido FAVORABLE en relación a la Aprobación Inicial del Proyecto de Urbanización del Sector UE S-03 "Cortijo Bajo" en T. M. de Mijas presentado ante esta Administración con numero de registro 2026-E-RE-8524, debiendo:

1.-Cumplir de forma estricta los condicionantes reflejados por el Ingeniero Técnico del Área de Infraestructuras y obras reflejados en su informe (Csv: AZ4WCD5PZ6YH4K2JJKPMDCEMX)

"PRIMERO: Clarificar y constatar una solución definitiva de conexión viaria exterior entre los sectores SUP S-2 (RT)"Cortijo Bajo", necesariamente coordinada y consensuada entre ambos ámbitos, como exigencia ineludible para garantizar la correcta interconexión viaria y la seguridad vial.

SEGUNDO: Las obras de urbanización y las obras para la conexión del servicio básico de evacuación de aguas fecales y pluviales exteriores al sector afectan a las zonas de protección de arroyos, debiéndose recabar autorización emitida por la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía responsable del Dominio Público Hidráulico.

TERCERO: Deberá aportarse informe técnico actualizado con carácter definitivo emitido por el servicio de abastecimiento en Baja de ACOSOL en relación a la red proyectada y los puntos de conexión a las redes generales existentes de abastecimiento de agua potable ".

2.-En relación al instrumento de calificación ambiental de aplicación y aprobación inicial del Proyecto de urbanización procede la realización de forma conjunta el trámite imperativo de información pública, requerimientos, subsanaciones y demás actos preceptivos relacionados tal y como queda establecido en el artículo 192.7 Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Real Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

3.-Dar traslado al Departamento de Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de Mijas, a los efectos oportunos .

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

En Mijas, firmado y fechado electrónicamente al margen.

María Mercedes López García

Técnico Administración General Servicio Infraestructuras y Obras

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 32





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

Expte. Gestiona nº 13847/2025
Informe Titular Asesoría Jurídica nº 171/2026

Asunto: PROPUESTA DE LA CONCEJALÍA DE INFRAESTRUCTURAS Y OBRAS RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR UE S-03 “Cortijo Bajo”, EN EL T.M. DE MIJAS (MÁLAGA).

INFORME JURÍDICO

Sobre la base de los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Mediante tarea **T/2026/48897** asignada con fecha **16/06/2026** 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.R.E. 2020044340 Poder de Metrovacesa a Pilar30-11-2020

002.RE 2021015159 Se adjunta documentación requerida (Notas Simples) 20-04-2021

003.R.E. 2021043505 P.U. UE S-03 Cortijo Bajo 29-10-2021

004.RE 2021043505 - (Inf. Topográfico) (P.U. UE S-03) 10-11-2021

005.RE 2021049510 y 2021049538 (suspensión tramitación O.U.) 01-12-2021

006.Inscripción REUC JC Cortijo Bajo 25-08-2022

007.R.E.2024038931 Entrega Proyecto de fecha 08-08-2024

008.Informe subsanación proyecto Cortijo Bajo 06-09-2024

009.Requerimiento subsanación proyecto Urbanización Sector UE S-03 Cortijo Bajo 11-09-24

010.Recepción notificación subsanación Proyecto a Metrovacesa 11-09-2024

011 R.E. 2024045291 Topografía UE S-3 Cortijo Bajo FAVORABLE 02-10-2024

012.InforInfra PU UE S-3 CortijoBajo RE2024038931-2024045291 16-12-2024

013.R.S. 2024041685 Remision informe tecnico cortijo Bajo a METROVACESA 18-12-24

014. R.S. 2024041685 Justificante recepción notificación informe técnico 03-01-2025

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 32



<u>015.R.E. 2025014554Justificante registro solicitando aprobación Proyecto 03-03-2025</u>
<u>016.R.E. 2025014554Solicitud aprobación Proyecto 03-03-2025</u>
<u>017.R.E. 2025018082Justificante registro entrega poder a Mª Pilar e/r METROVACESA 19-03-2025</u>
<u>018.R.E.2025018082MVC (61)Escritura Poder General a favor...uel Mestanza Iturmendi 14-03-2018. de fecha 19-03-2025</u>
<u>019.InforInfraest EscritoPUCortijoBajo.doc - InformeRespuestaCortijoBajo 27-03-2025</u>
<u>020.Remisión informe técnico Cortijo Bajo a Metrovacesa 01/04/25</u>
<u>021.Justificante recepción correo Pilar Martín Bolea 21-04-2025</u>
<u>022.Expte. Calificación ambiental 27-06-2025</u>
<u>Recibo-2025-E-RE-3757 27-06-2025</u>
<u>Instancia firmada-2025-E-RE-3757 27-06-2025</u>
<u>PLANO PARCELAS CATASTRALES-01 27-06-2025</u>
<u>REPRESENT</u>
<u>INSTACIA PROYECTO URBANIZACION F</u>
<u>Instancia firmada-2025-E-RE-22179</u>
<u>Recibo-2025-E-RE-22179</u>
<u>Proyecto Urbanización UE S-3 Cortijo Bajo noviembre2025</u>
<u>INFORME INFRAESTRUCTURAS 2026-0028 [EXP 13847-2025 PU CORTIJO BAJO (2025-E-RE-3757 2025-E-RE-22179)]</u>
<u>INFORME INFRAESTRUCTURAS 2026-0033 [RemisióninformetécnicoCortijoBajo]</u>
<u>Minuta-2026-S-RE-828</u>
<u>Minuta-2026-S-RE-829</u>
<u>Minuta-2026-S-RE-830</u>
<u>Minuta-2026-S-RE-831</u>
<u>Justificante de Recepción en Sede electrónica 2026-S-RE-830</u>

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026



Justificante de Recepción en Punto de Acceso General 2026-S-RE-829

Justificante de Recepción en Punto de Acceso General 2026-S-RE-828

Justificante de Rechazo en Sede electrónica 2026-S-RE-831

Autorización LASOR Carmelo Sicilia 27 Enero 2026 Ayto MIJAS

Escrito LASOR Ayto Mijas 5 Febrero 2026 signed

FINCA 152

Instancia firmada-2026-E-RE-4782

Recibo-2026-E-RE-4782

REPRESENT

INSTACIA PROYECTO URBANIZACION F

PU UE-S-3 Cortijo Bajo FEBRERO 2026 F

Instancia firmada-2026-E-RE-8524

Recibo-2026-E-RE-8524

Comunicación SIR

Comunicación SIR

Comunicación SIR

Comunicación SIR

JustificanteSir

ficheroTecnico metadato

Recibo-2026-E-RC-7532

INFORME INFRAESTRUCTURAS 2026-0668 [EXP 13847-2026 ESCRITO LASOR]

INFORME INFRAESTRUCTURAS 2026-0706 [Remisión informe técnico Cortijo Bajo expte.13847-25]

Minuta-2026-S-RE-8063

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 32



Justificante de Recepción en Punto de Acceso General 2026-S-RE-8063

REPRESENT

202699902634798

Instancia firmada-2026-E-RE-11346

Recibo-2026-E-RE-11346

INFORME INFRAESTRUCTURAS 2026-0831 [EXP 13847-2025 PU CORTIJO BAJO APROB INICIAL (2026-E-RE-8524)]

INFORME INFRAESTRUCTURAS 2026-1023 [INFORME JURIDICO UE S3 CORTIJO BAJO]

R.E.2026-E-RE-24145 02-06-2026

INFORME INFRAESTRUCTURAS 2026-1585 [PropuestaResolucionAI-Para A]]

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 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 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.
- 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:

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 32



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 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.

Aparecen regulados en la LISTA en cuyo art. 96 se determina que:

Artículo 96. Proyecto de urbanización.

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.

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 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. 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 a 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 la 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.

Señalando al respecto el art. 84.2, letra e) de la LISTA que:

Artículo 84. Efectos de la entrada en vigor.

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.

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



En cuanto al procedimiento aparece regulado en el art. 192 del RegLISTA:

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 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. Cuando las deficiencias no afecten a la compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística, podrá procederse a la admisión a trámite del proyecto de urbanización sin perjuicio de su subsanación en el plazo indicado.

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 calificación ambiental conforme a la legislación ambiental, ésta se integrará en el procedimiento de aprobación de dicho proyecto. A tales efectos, se realizarán de forma conjunta y coordinada los requerimientos de subsanación, los informes técnicos del Ayuntamiento, los trámites de información pública y la resolución de las alegaciones presentadas.

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 32



8. Cuando el proyecto de urbanización deba someterse a autorización ambiental unificada o autorización ambiental unificada simplificada, conforme a la legislación ambiental, con la solicitud que inicie el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización se entenderá solicitado el informe de compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística requerido en el procedimiento de autorización ambiental. Los informes previstos en el apartado 4 se pronunciarán expresamente sobre la compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística requerido en el procedimiento de autorización ambiental. El proyecto técnico que cuente con informe de compatibilidad urbanística se acompañará a la solicitud de la autorización ambiental junto al estudio ambiental correspondiente y resto de documentación exigida. Con la solicitud de la autorización ambiental unificada se suspenderá el plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización hasta la resolución de dicha autorización.

En este caso, los trámites de información pública y de informes previstos legalmente como preceptivos en la instrucción del procedimiento de autorización ambiental y de aprobación del proyecto de urbanización se podrán llevar a cabo de manera simultánea. Dichos trámites también se podrán llevar a cabo de manera conjunta y coordinada por las Administraciones competentes, respetando los plazos de información pública que se establecen en la legislación ambiental.

9. 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:

a) Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

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

Segunda.-Análisis del procedimiento tramitado.

Constituye objeto del expediente la aprobación inicial del “PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR UE S-03 “Cortijo Bajo” EN EL T.M. DE MIJAS (MÁLAGA)” que se hace necesario para el desarrollo del referido sector a través del Sistema de Compensación, Consta en el expediente:

- Acuerdo adoptado por el Pleno Corporativo en sesión celebrada con fecha 21 de julio de 2021 por la que se aprueba el Plan Parcial de Ordenación del Sector UE-S03 “Cortijo Bajo”.
- Acuerdo adoptado por la JGL en sesión ordinaria celebrada el día 6 de octubre de 2025 por el que se aprueba iniciar el trámite de información pública del Proyecto de Reparcelación del Sector UE-S03 “Cortijo Bajo” (Expte. 2462/2025, PR 730), no encontrándose aprobado definitivamente a fecha de hoy.
- Presentación con fecha 26 de febrero de 2026 y Nº REG. 2026-E-RE-8524 del Proyecto de Urbanización del Sector UE S-03 “Cortijo Bajo”, en el T.M. de Mijas (Málaga), presentado por H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS SLP, en representación de METROVACESA, S.A. (versión febrero 2026).



- Informe Técnico de supervisión, favorable, emitido por el Servicio de Infraestructuras y Obras, de fecha 27 de marzo de 2026, con (CSV: AZ4WCD5PZ6YH4K2JJKPMDCEMX).
- Informe jurídico por la TAG del Servicio de Infraestructuras y Obras, en sentido favorable, de fecha 17 de abril de 2026, con (CSV: RMDN56R46F5DE4PDW7H9SRZ6L).
- Informe-Propuesta emitido con fecha 12/06/2026 por el Ingeniero de Caminos Jefe del Servicio de Infraestructuras y Obras conformado por el Concejal Delegado (CSV 49LTWKXELAW42JKRZ72WC5SRC).

Tercera.- Propuesta de resolución.

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

Primero.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización del Sector UE S-03 “Cortijo Bajo”, en el T.M. de Mijas (Málaga)”, presentado por H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS SLP, en representación de METROVACESA, S.A., (versión febrero 2026), con Nº REG. 2026-E-RE-8524, de fecha 26 de febrero de 2026, con (CSV: 564QMS94LJQDERNP9QXGJJAT5 <https://mijas.sedelectronica.es/>).

Segundo.- Notificar a los propietarios y demás interesados del ámbito de la resolución que se adopte y publicar la misma en el BOPMA y web municipal, a los efectos de proceder al trámite de información pública por un plazo de 20 días hábiles conforme a lo indicado en el art. 192.5 del Reglamento de la LISTA.

Tercero.- De manera simultánea a lo indicado en el punto Segundo, dar traslado de la resolución adoptada y de la documentación técnica que la acompañe a la Delegación competente en materia de aguas a efectos de que autorice las obras proyectadas en zona de policía de cauces y a la empresa pública Acosol S.A.

Cuarto.- Previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización deberá estar aprobada la Calificación ambiental que incluye el resultado de la evaluación ambiental simplificada, debiendo tramitarse de manera simultánea, coordinada e integrada con el Proyecto de Urbanización que nos ocupa conforme a lo estipulado en el art. 192.7 del Reglamento de la LISTA.

Quinto.- Previamente a la aprobación definitiva del Proyecto, deberá estar aprobado el Proyecto de Reparcelación de manera definitiva y se deberá aportar texto refundido del Proyecto de Urbanización que recoja la documentación aprobada inicialmente, además de los condicionantes indicados en el informe técnico, en la autorización a emitir por la Delegación competente en materia de aguas, en el informe de Acosol S.A. y de aquellos condicionantes ambientales resultado del trámite de Calificación Ambiental precitado.

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

CERTIFICADO ACUERDO JGL
Número: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWUEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 32





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, 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: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 32



N. Expediente 13847/2025
Asunto APROBACIÓN INICIAL PROYECTO URBANIZACIÓN SECTOR UE S-03
"Cortijo Bajo" EN EL T.M. MIJAS
Tarea T/2026/53643

Con fecha 30 de junio 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 inicialmente el Proyecto de Urbanización del Sector UE S-03 "Cortijo Bajo", en el T.M. de Mijas (Málaga)", presentado por H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS SLP, en representación de METROVACESA, S.A., (versión febrero 2026), con Nº REG. 2026-E-RE-8524, de fecha 26 de febrero de 2026, con CSV 564QMS94LJQDERNP9QXGJJAT5, 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: 2026-0356 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: AKWJEFFM7XW59A3TGD69DTXC6
Verificación: <https://mijas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 32

