

Expediente n.º: 2959/2025

Informe Jurídico

Procedimiento: Aprobación de Planeamiento de Desarrollo

Tipo de Informe: Borrador ☐ Provisional ☐ Definitivo ☒

INFORME JURÍDICO

ANTECEDENTES

PRIMERO. Con fecha 11/07/2025 12:18, con n.º de registro 2025-E-RE-3692 tuvo entrada el ESTUDIO DE DETALLE Parcelas M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M8 del Plan Parcial PASUO- R.P. CU-5 "Camino de Umbrete", redactado por los arquitectos D. José J. Martín Crespo y D^a Raquel Chabrera Rubio, promovido por la entidad ALTA MAREA 22 SL

En relación con la aprobación del siguiente Estudio de detalle:

Tipo	ESTUDIO DE DETALLE
Sector afectado	PP CU-5 Parcelas M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M8
Instrumento que desarrolla	PLAN PARCIAL CU-5
Motivación	Redistribuir edificabilidades, tipologías, número de viviendas y área de movimiento entre las parcelas M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M8 de la Modificación del Plan Parcial PA-SUO-R.P. CU-5 "Camino de Umbrete"
Calificación del suelo	URBANIZABLE
Clasificación del suelo	SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SEGUNDO. Con fecha 07/08/25 una vez estudiada la solicitud presentada, se emite informe favorable por el arquitecto técnico municipal para su aprobación, sin que se indique la necesidad de solicitar informe a otras administraciones sectoriales.

INFORME JURÍDICO

PRIMERO. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.



b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

SEGUNDO. La Legislación aplicable viene establecida por:

— Los artículos 60, 71, 75 a 77, 81 a 84 y Disposición Transitoria Séptima de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

— Los artículos 94, 102 a 110 y 112 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

— Los artículos 21 y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases del Régimen Local.

TERCERO. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 85 de su Reglamento General, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

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

CUARTO. De acuerdo con lo previsto en el artículo 40.5 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los Estudios de Detalle, **no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica** por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, así como sus revisiones y modificaciones.

QUINTO. En caso de **tramitación a iniciativa particular**, el Ayuntamiento deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración.

El acuerdo sobre la aprobación inicial, o sobre el Avance cuando sea preceptivo, deberá notificarse en el plazo de tres meses. Transcurrido el referido plazo sin haber notificado el acuerdo, los particulares podrán instar el sometimiento a información pública e impulsar el resto de los trámites preceptivos del procedimiento, acompañando a las solicitudes que se realicen ante las Administraciones Públicas la certificación del silencio administrativo.

Los particulares, en el supuesto previsto en el párrafo b), concluida la fase de aprobación inicial podrán solicitar la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística al órgano



competente para adoptar el acuerdo correspondiente. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses a contar desde el día siguiente a la presentación de la solicitud, que deberá acompañarse del instrumento de ordenación urbanística completo y de los documentos que acrediten la realización de los trámites preceptivos de cada fase. Transcurrido el referido plazo sin notificación de la resolución expresa del procedimiento se entenderá estimada la solicitud, salvo que el instrumento para el que se solicita la aprobación definitiva cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable.

SEXTO. El procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle es el siguiente:

A. Los estudios de detalle serán redactados de oficio por el ayuntamiento, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración, o por los particulares, y de conformidad con lo dispuesto en el informe técnico que se emita, la Alcaldía procederá, si se estima pertinente, a la **aprobación inicial** del Estudio de Detalle.

Su aprobación por la Junta de Gobierno, en virtud de la resolución n.º 1529/2023 de fecha 10/11/23 de Delegación de competencias de la Alcaldesa en la Junta de Gobierno Local,

B. Con la aprobación inicial, se acordará la **apertura del trámite de información pública**, mediante anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia* y en el portal web del Ayuntamiento.

El anuncio de información pública incluir el contenido mínimo que contempla el artículo 8.2 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 d noviembre:

- a) Órgano que acuerda la información pública y fecha del acuerdo.
- b) Instrumento urbanístico o expediente sometido a información pública.
- c) Ámbito de aplicación, indicando municipio y provincia.
- d) Identidad del promotor.
- e) Duración del período de información pública y momento a partir del cual debe considerarse iniciado.
- f) Portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente.
- g) Sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.
- h) Cuando se trate de instrumentos o expedientes que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma].

B. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se dará audiencia a los siguientes interesados en el procedimiento:

— A los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no deban emitir un informe preceptivo, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

— A los propietarios, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.

C. Asimismo, durante el trámite de información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.



D. Además, se formulará consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística.

E. A la vista de las alegaciones presentadas y de los informes emitidos y previa modificación del proyecto si fuera necesario, se aprobará definitivamente el Estudio de Detalle por el Pleno de la Corporación *[artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local]*.

F. Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle se depositará en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

G. Una vez aprobado definitivamente y depositado en los correspondientes registros **se notificará a los interesados y se publicará el Acuerdo de aprobación definitiva**, en el *Boletín Oficial de la Provincia* y en la y en el portal web del Ayuntamiento.

SÉPTIMO. A la vista de los anteriores antecedentes, teniendo en cuenta la normativa de aplicación y según informe favorable del arquitecto técnico municipal, se propone:

PRIMERO. Aprobar inicialmente el ESTUDIO DE DETALLE Parcelas M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M8 del Plan Parcial PASUO- R.P. CU-5 "Camino de Umbrete", redactado por los arquitectos D. José J. Martín Crespo y D^a Raquel Chabrera Rubio, promovido por la entidad ALTA MAREA 22 SL

SEGUNDO. Abrir un período de información pública por período de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en la página web del Ayuntamiento.

TERCERO. Notificar a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito afectado por el Estudio de Detalle, la apertura del trámite de información pública con indicación de la duración y objeto, para que el trámite surta los efectos propios de audiencia.

No obstante, la Junta de Gobierno acordará lo que estime pertinente.

