

NOTIFICACIÓN

Expediente nº: 2202/2025

Notificación al Interesado

Procedimiento: Licencia de Obras

Asunto del Expediente: LOMAYOR 472/20 CONJUNTO 32 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS EN CL ENCINA DE BUENAVISTA, 2R

Interesado: COGITARI PROPERTIES, S.L.

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO	FECHA	Nº DECRETO
2202/2025	CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO, RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL Y PATRIMONIO HISTÓRICO	09/03 /2026	2026-1998

Mediante la presente se le notifica la siguiente resolución la cual se transcribe literalmente:

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vista la instancia presentada por D. LARS BACH CHISTENSEN, con N.I.F., X8258297D en representación de COGITARI PROPERTIES, S.L. con N.I.F. B93570984 y con Registro de Entrada 2020016051 de fecha 19/05/2020 en la que se solicita la Licencia de Obra para la construcción de 32 viviendas unifamiliares, en C/ Encina de Buenavista Parcela B de la manzana RM-2, Mijas. Referencia Catastral: 6509102UF5560N0001FF y 6509120UF5560N0001UF.

Examinado el expediente se observa que se han cumplimentado los trámites procedimentales exigidos por la normativa aplicable y, a la vista de la documentación aportada y del contenido de los informes recabados, se constata:

Visto informe del Jefe de Parques y Jardines de fecha 17/08/2020, con CSV 13067432660622431375.

Visto informe de la Unidad Técnica de Topografía de fecha 04/02/2026, con CSV QGEJKTCDBGYYKCTRRPL3DMS4XF.

Visto informe Urbanístico de fecha 02/10/2025, con CSV 6D7FNRHEKW35Z5WLFWXQLEX2R.

Visto informe de la Sección de Infraestructura de fecha 30/10/2025 y 06/02/2026, con CSV 4N9QYRGF79XNZXW7KYNNDTFDW y YWPZSLSENKRFEJCJ4Y5YAJQ2E4

Visto informe Jurídico de fecha 04/03/2026, con CSV 54YPQ3LX3T7FFNE35YXD9M3M9.



En virtud de lo establecido en los artículos 127.1.e) y 127.2 de la Ley 7/1985, reguladora de Bases de Régimen Local, así como por el acuerdo de Junta de Gobierno Local del 19 de enero de 2024 tengo a bien decretar lo siguiente:

RESOLUCIÓN

1º.- Otorgar la licencia nº 0472/2020, a COGITARI PROPERTIES S.L., para obras de construcción de 32 viviendas unifamiliares, en C/ Encina de Buenavista Parcela B de la manzana RM-2, Mijas, conforme al Proyecto Básico sin visar del Arquitecto D. Juan Guerrero de Mier suscrito con fecha de marzo de 2025 y, el 08/07/2025 (R.E. 2025-E-RE-4937), Modificado suscrito con fecha de julio de 2025, debiéndose cumplir los condicionantes del informe de la Sección de Infraestructuras Municipal de fecha 14/12/2022, obrante en el expediente, y comunicar a los técnicos municipales el inicio de las obras de infraestructuras, no considerándose válidas las ejecutadas sin replanteo e inspección municipal previa.

2º.- Se condiciona la eficacia de la presente licencia a que, antes del inicio de las obras se presente Proyecto de Ejecución debidamente visado. Al referido proyecto se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de las obras y, salvo que ya obren en el expediente, certificado del Coordinador de Seguridad y Salud, certificado del director de ejecución y del director de obra, emitido por el Colegio Profesional correspondiente, debidamente visados por los Colegios Profesionales correspondientes, así como el estudio de seguridad y salud, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 13 y 21 del RDU, así como del artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

La presentación de la documentación referida, sin perjuicio de lo que se establece en los siguientes ordinales, habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia, si no se manifestaren modificaciones sobre el Proyecto básico en la declaración presentada; en caso contrario, se deberá solicitar una nueva licencia conforme dispone el referido artículo 21 del RDU.

3º.- Asimismo, la eficacia de la presente licencia se condiciona al cumplimiento y justificación de las medidas compensatorias relacionadas en el informe del Servicio de Parques y Jardines de 17/08/2020, obrante en el expediente.

4º.- Antes del comienzo de las obras se deberá comunicar su inicio y materializar las alineaciones aprobadas en el terreno y solicitar al Departamento de Urbanismo la verificación de dicho marcaje y la firma del Acta de Tira de Cuerda.



5º.- Según el artículo 141 de la LISTA, esta Licencia se otorga bajo la condición legal de la observancia de 1 año para iniciar las obras y 3 años para la terminación de éstas, hallándose vinculada su vigencia al cumplimiento de la normativa aplicable en materia medioambiental, de ordenación de la edificación y seguridad y salud en el trabajo.

6º.- Una vez finalizada la obra el solicitante deberá presentar certificado de haber depositado los residuos ante un gestor autorizado de Residuos de Construcción y Demolición.

7º.- Una vez finalizadas las obras, con anterioridad a su primera ocupación/utilización, se deberá presentar declaración responsable en los términos de lo previsto en el artículo 293 del RGLISTA o, en su defecto y si procede, solicitar licencia con dicha finalidad.

A efectos de la procedencia de la referida primera ocupación, sin perjuicio de lo ya indicado anteriormente y de la constancia de la recepción de las obras de urbanización, se significan los siguientes condicionantes, en virtud de lo dispuesto en el informe de la Sección de Infraestructuras de 14/12/2022:

-Deberán sustituirse elementos de servicios deteriorados en la fachada del solar tales como tapas de arquetas, farolas, bordillos, etc. y contar, en todo el contorno de la parcela, con canalizaciones normalizadas de electricidad, teléfono y alumbrado público. Las tapas de arqueta serán de fundición normalizada con sello AENOR, teniendo grabado el nombre del servicio.

-Deberán eliminarse los vertidos a vía pública de aguas pluviales procedentes de la parcela (taludes, jardines, muros, gárgolas, mechinales, etc.), debiendo ser recogidas en el interior de la parcela y evacuadas convenientemente.

-Los cuadros y contadores provisionales de acometida a los servicios, deberán situarse fuera de la vía pública.

8º.- Dar cuenta de la presente resolución a la Junta de Gobierno Local en la primera sesión que se celebre.

RECURSOS/ALEGACIONES

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39 /2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o recurso contencioso-administrativo, ante la Sección de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal de Instancia de Málaga, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el



artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE





PARQUES Y JARDINES

ASUNTO: L.O n° 472/20

REGISTRO DE ENTRADA N°: 2020015608

N° EXPTE: T0064/20

MOTIVACIÓN DEL INFORME: A petición del Departamento de Urbanismo (L.O. 472/20) presentado por Dº. Lars Bach Christensen, representando a Cogitari Properties SL para la ejecución de las obras de 32 viviendas unifamiliares en C/ Encina de Buenavista, Parcela B de la manzana RM-2, con referencia catastral 6509102UF5560N0001FF y 6509120UF5560N0001UF.

INFORME PARQUES Y JARDINES

A través de la Sección de Infraestructuras del Departamento de Urbanismo se informa al interesado que *“La ejecución de las obras de construcción de 32 viviendas unifamiliares podrá requerir la retirada de árboles, por lo que deberá darse traslado al departamento municipal de Parques y Jardines para su informe”*. Se entiende o se deduce, por tanto, que dicha puntualización se establece en virtud de lo dispuesto en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Vistas, el Acta de Constancia de hechos, así como, las fotografías aportadas por Medio Ambiente (se adjuntan al presente), se observa una gran parcela con mucha arboleda, entre ella cabe destacar dos grupos de pinos o pinares. El número total de arboles corresponde a unos 70 pinos carrascos (*Pinus halepensis*) aproximadamente de gran porte, cuatro (4) algarrobos (*Ceratonia siliqua*), cuatro (4) acebuches (*Olea europaea var sylvestris*), cinco (5) naranjos (*Citrus sinensis*), un (1) ciprés (*Cupressus sempervirens*), una (1) acacia (*Acacia sp*), una (1) higuera (*Ficus carica*), una (1) palmera (*Phoenix canariensis*) y tres (3) eucaliptos (*Eucalyptus camaldulensis*) de mediano porte con matorral bajo mediterráneo.

Visto el plano topográfico de la huella de edificación se comprueba que son afectados un total de 52 pinos carrascos (*Pinus halepensis*) de gran porte, 1 acacia (*Acacia sp*), de mediano porte, 1 algarrobo (*Ceratonia siliqua*) de gran porte y 1 eucalipto (*Eucalyptus camaldulensis*) de gran porte por la construcción de las 32 viviendas unifamiliares, por tanto deberán ser talados o trasplantados. La composición específica es la siguiente:



PARQUES Y JARDINES

Especie	Nº individuos	%	Actuación
Pinos carrascos (<i>Pinus halepensis</i>)	52	94.54	Tala
Acacia (<i>Acacia sp</i>)	1	1.82	Tala
Algarrobo (<i>Ceratonía siliqua</i>)	1	1.82	Trasplante
Eucalipto (<i>Eucalyptus camaldulensis</i>)	1	1.82	Tala
TOTAL	55	100	

ESPECIES A TRASPLANTAR

Visto el Art. 29, de la *Ordenanza de planificación, gestión, uso y protección de las zonas verdes y del patrimonio vegetal del término municipal de Mijas* (BOPMA nº 74 de fecha 18/04/12 y modificada por acuerdo del Pleno en sección ordinaria el día 29/11/2013), considera al Algarrobo (*Ceratonía siliqua*) como especies de especial protección en el municipio de Mijas.

Como se especifica en esta tabla, **la especie botánica correspondiente al algarrobo, deberá ser trasplantado** atendiendo a las normas tecnológicas de jardinería y paisajismo NTJ-08E, que a continuación se especifican:

- La poda previa al trasplante se debe limitar a una cierta descarga de peso y al equilibrio del volumen de copa con el volumen de raíces restante.
- La poda, que debe ser ligera, se ejecutará de forma técnicamente correcta, defoliando principalmente, dejando tira-sabias, manteniendo la estructura del ejemplar y un buen número de brotes del mismo año.
- Es preferible podar de menos en una primera fase y más tarde, una vez realizado el trasplante, podarlo nuevamente, eliminando las partes secas.
- Es necesario podar las raíces que han sufrido desgarros, cortes poco limpios y roturas al extraer el cepellón. El corte debe ser limpio y perpendicular al eje de la raíz.
- El trasplante se realizará a partir del próximo mes de noviembre.
- Los trabajos de excavación deben realizarse con maquinaria adecuada y no debe dañar la parte del suelo que se mantendrá en el cepellón, evitando al mismo tiempo, afectar a las raíces existentes en el cepellón ni provocar tirones.
- El tamaño del cepellón deber ser proporcional al del ejemplar a trasplantar, considerándose como regla general:
- Anchura del cepellón: 3 veces el perímetro del tronco medido a un metro del suelo.
- Altura del cepellón: 2 veces el perímetro del tronco medido a un metro del suelo.
- Las labores de extracción y transporte deben garantizar que el valor del ejemplar después del trasplante no se vea significativamente disminuido, por lo que se debe acolchar y proteger el



PARQUES Y JARDINES

tronco y las ramas para evitar posibles daños causados por golpes, movimientos bruscos y rasgaduras. Igualmente, las eslingas utilizadas estarán acolchadas.

- Debe plantarse en el lugar definitivo de inmediato después de la extracción.
- La plantación del ejemplar debe realizarse respetando la misma orientación que tenía, rellenando el hoyo sin compactar excesivamente y regar abundantemente. Los riegos deben realizarse durante los tres primeros años, reduciendo progresivamente la frecuencia.
- Debe garantizarse la estabilidad del árbol trasplantado mediante un entutorado que evite la rotura de raíces y el vuelco.
- Los trabajos de trasplante deberán ser ejecutados por personal profesional cualificado.

A los efectos previstos en el art. 7.2 y 36, en caso de pérdida del algarrobo como consecuencia del trasplante, deberá compensarse con un alcornoque de al menos dos metros de altura y de calibre 4/6, por cada cm de perímetro medido a un metro del árbol perdido.

Deberá comunicarse el inicio de los trabajos al Dpto. de Medio Ambiente y/o al de Parques y Jardines para su toma de razón a los efectos previstos en el art. 36 citado.

Para los árboles que permanezcan en su ubicación actual, deberá cumplirse lo dispuesto en los arts. 41, 42, 43, 44 y 45 de la citada ordenanza municipal:

“Artículo 41.

1. Los elementos vegetales que queden en la zona de obras serán protegidos físicamente del movimiento de la maquinaria y restantes operaciones mediante tableado del tronco y realce de ramificación si están en superficies pavimentadas, protegiendo al ejemplar a una altura no inferior a tres metros desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz, sin contacto directo con la corteza para evitar daños. Una vez terminada la obra se retirará la protección instalada.

2. Si se encuentran en suelo cultivable o no pavimentado se prohibirá la manipulación y acopio de materiales, movimiento de vehículos o cualquier actividad que suponga la compactación del terreno dentro de la superficie de proyección de la copa del vegetal que será acotada mediante cerramiento sin cimentaciones.

3. En caso de ser imposible lo anterior, se faculta al servicio municipal competente para que indique la solución a adoptar en cada caso.

Artículo 42.

A los ejemplares que han de permanecer pero que vayan a ser afectados por desmontes o excavaciones del terreno no se eliminará más de un 50% de su sistema radicular, siendo recomendable la tala en caso contrario. El informe de los servicios municipales es preceptivo en actuaciones de este tipo.



Artículo 43.

1. Si se ha optado por la permanencia de un árbol, bajo ningún concepto se procederá después al rebaje de las rasantes del terreno vegetal donde originariamente enraizó y se desarrolló ya que se destruye la porción de raíces más vitales para este, al ser la zona de nutrición y aireación. Por tanto, nunca se proyectarán pavimentaciones a cotas inferiores a la previamente existente si en la zona existen árboles valiosos.
2. Las elevaciones de las rasantes del terreno son también perjudiciales, ya que si no destruyen, si asfixian raíces, colapsan la nutrición y cambian el nivel freático inicial.
3. Puede incrementarse la cota de una zona a pavimentar donde medren elementos vegetales:
 - Si el incremento no es superior a 1 m.
 - Disponiendo sobre el suelo vegetal existente materiales sin partículas finas, y cuya granulometría permita la llegada del aire al anterior nivel.
 - Liberando los cuellos de las raíces del peso de los materiales aportados, construyendo un nuevo alcorque de mayores dimensiones, posado en el anterior nivel rasante y sin rellenar de materiales.

Artículo 44.

Los elementos vegetales que se haya decidido dejar en una zona en obras continuarán recibiendo durante la ejecución de estas, las labores previstas de mantenimiento a que estuviesen habituadas. No se producirán cambios bruscos en la realización de dichas labores, ni se aplazarán, sino que además se realizarán con la asiduidad habitual sin ninguna interrupción.

Artículo 45.

Las zanjas, hoyos y en general todo tipo de excavaciones que hubiese que practicar próximas a los árboles, se ejecutarán, como norma general, cumpliendo el siguiente condicionante:

- a) La excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a cincuenta centímetros.
- b) En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a cinco centímetros, éstas deberán cortarse dejando cortes limpios y lisos.
- c) Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal y los árboles, en todo caso, se protegerán tal y como se indica en el presente artículo.
- d) Será preceptivo el informe de los servicios municipales competentes para todos los casos en que no se pudiera cumplir lo anteriormente estipulado”.



PARQUES Y JARDINES

ESPECIES A TALAR

En cuanto al resto de árboles, se tienen en cuenta los siguientes artículos para autorizar su tala y medidas compensatorias:

Visto el Art. 29, de la *Ordenanza de planificación, gestión, uso y protección de las zonas verdes y del patrimonio vegetal del término municipal de Mijas* (BOPMA nº 74 de fecha 18/04/12 y modificada por acuerdo del Pleno en sección ordinaria el día 29/11/2013), considera al Pino carrasco (*Pinus halepensis*) como especies de especial protección en el municipio de Mijas.

Art. 36 de la *Ordenanza de planificación, gestión, uso y protección de las zonas verdes y del patrimonio vegetal del término municipal de Mijas* (BOPMA nº 74 de fecha 18/04/12 y modificada por acuerdo del Pleno en sección ordinaria el día 29/11/2013), el cual dispone que “La autorización de tala o arranque de un árbol lleva implícita la adopción de las medidas preventivas, compensatorias, correctoras o reparadoras que se establezcan en la misma, con el fin de minimizar los daños ocasionados al Patrimonio Vegetal de Mijas”

Art. 7.2 de la misma *Ordenanza* que regula la supresión forzosa de árboles ante proyectos urbanísticos, con reposición a través de medidas compensatorias.

MEDIDAS COMPENSATORIAS

Se considera que, a criterio del que suscribe y salvo error u omisión, la tala de los árboles descritos en la tabla anterior, no contraviene lo dispuesto en la citada normativa municipal siempre que se satisfagan las medidas compensatorias siguientes:

Especie	Nº individuos	Nº individuos a compensar	Especie a compensar
Pinos carrascos (<i>Pinus halepensis</i>)	52	520	<i>Quercus suber</i>
Acacia (<i>Acacia sp</i>)	1	1	<i>Quercus suber</i>
Eucalipto (<i>Eucalyptus camaldulensis</i>)	1	3	<i>Quercus suber</i>
TOTAL	54	524	En todos los casos los arboles deberán tener un mínimo de 2,2 m y un calibre 10/12 y enmacetados.



PARQUES Y JARDINES

El cumplimiento de estas medidas compensatorias, según lo establecido en el mencionado Art 36, deberá ser justificado mediante los siguientes condicionantes:

- Entrega de los nuevos ejemplares en el Vivero Municipal ubicado junto a la Nave de Servicios Operativos de La Cala de Mijas, donde se harán cargo de su cuidado y mantenimiento hasta el momento de su trasplante en la fecha y lugar más idóneo dentro del municipio de Mijas.
- Entrega simultanea de copias de factura y/o albarán del suministro y del DECRETO de Alcaldía donde figure el nº de expediente de la solicitud.
- El plazo máximo para el cumplimiento de las **medidas compensatorias** será de **siete días hábiles** y de **tres meses** para la **ejecución de la tala** autorizada, desde la fecha de notificación de la Resolución al interesado, representante o solicitante.

OPCION ALTERNATIVA

Como medida alternativa a la satisfacción de las mencionadas medidas compensatorias se ofrece al solicitante la posibilidad de llevar a cabo una repoblación forestal con las especies botánicas requeridas que en caso de ser aceptado se hará en las siguientes condiciones:

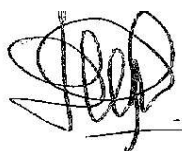
- El número de unidades a repoblar será la mitad de la cantidad a compensar, es decir 262 árboles.
- El tamaño de los árboles a repoblar será de 1 m de altura y enmacetados.
- La especie botánica corresponderá a la misma de compensación, es decir *Quercus suber*.
- La repoblación se llevará a cabo a partir de octubre y/o condicionada siempre a principios de la temporada de lluvias.
- Las zonas de repoblación se determinarán por parte del departamento de Medio Ambiente de este Ayuntamiento.
- Se incluirán algunos riegos de emergencia en el verano siguiente a la plantación. Deberán ser un mínimo de tres.

Mijas en la fecha indicada en la firma electrónica.

Fdo.: El Técnico de Parques y Jardines.

(Documento firmado electrónicamente)

El Jefe de Parques y Jardines



AYUNTAMIENTO
DE MIJAS DIEGO
GONZALEZ
ARAGON
17/08/2020
13:55:14

Diego Gonzalez Aragón



ASUNTO: Licencia de Obra Mayor

EXPTE: 2202-25 (antigua L.O. 472/20) 2025-E-RE-4894

MOTIVACION DEL INFORME: 32 viviendas unifamiliares

SITUACIÓN: c/ Encina de Buenavista, Parc. B de la manzana RM-2

REFERENCIA CATASTRAL:

6509102UF5560N0001FF

6509120UF5560N0001UF

SOLICITANTE: D. Lars Bach Christensen en repr. de Cogital Properties S.L.

De conformidad con lo establecido en el artículo 172 de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se redacta el siguiente

INFORME TECNICO URBANISTICO

ANTECEDENTES:

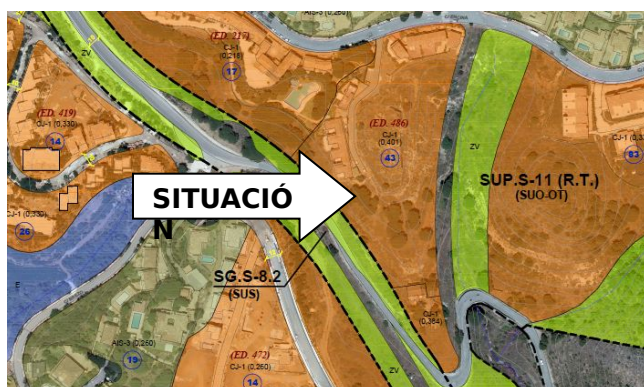
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 60/2010, de 10 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se analiza el Proyecto Básico redactado por el Arquitecto D. Juan Guerrero de Mier, no visado, aportado con fecha 09/05/2025 y su reformado aportado el 08/07/2025.

PROYECTOS, ESTUDIOS Y TÉCNICOS INTERVINIENTES		
Autor Proyecto Básico	D. Juan Guerrero de Mier	Arquitecto
Autor Proyecto Ejecución	D.	Arquitecto
Director de Obra	D.	Arquitecto
Director de Ejecución	D.	Arq. Técnico
Autor Estudio de Seguridad	D.	
Coordinador de Seguridad	D.	
Estudio Gestión de Residuos	D. Juan Guerrero de Mier	Arquitecto

INFORME:

A) Cumplimiento de los presupuestos de ejecución:

El Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas fue aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha



16/12/99 (BOP nº 20 del 31 de enero de 2000), y su adaptación parcial a la LOUA fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26/03/2010 (BOP nº 18 del 27/01/2011). Según el citado planeamiento, la parcela sobre la que se solicita licencia queda clasificada como **Suelo Urbanizable Ordenado (OT)**

sector de planeamiento SUP S-11, con calificación residencial y tipología edificatoria AIS-3, cuyo régimen urbanístico es el que se recoge en el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Este sector cuenta con instrumento de planeamiento de desarrollo, de equidistribución y de ejecución aprobados definitivamente. La parcela tiene Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 13/05/2008



B) Adecuación al planeamiento territorial y urbanístico vigentes:

B.1. Planeamiento territorial:

El proyecto presentado cumple con las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga.

B.2. Planeamiento urbanístico:

El Proyecto se ajusta al expediente de alineaciones aprobado con nº de expediente 188/18.

NORMATIVA APLICABLE		PROYECTO
Parcela mínima:	600,00 m2	8306,69 m2
Edificabilidad:	4387,74 m2t	4.078,69 m2t
Ocupación:	5441,22 m2	2133,00 m2
Nº Plantas:	3 Plantas	3 Plantas
Altura máxima:	10,00 Mts	10 Mts
Longitud máxima edificable:	60,00 Mts	s/ Estudio Detalle
Separación entre edificios:	6,67-4,58 Mts	s/ Estudio Detalle
Separación a linderos públicos:	3,00 Mts	s/ Estudio Detalle
Separación a linderos privados:	3,45- 5,00 Mts	s/ Estudio Detalle
Aparcamientos:	32 Plazas	39 Plazas
Tipología:	CJ	CJ
Uso principal:	Residencial	Residencial
Densidad:	32	32 Viv.

No se observan incumplimientos

C) Incidencia sobre los bienes y espacios incluidos en los Catálogos:

El proyecto presentado no afecta a ningún bien o espacio recogido en el Catálogo de Bienes Protegidos, ni a los ámbitos y elementos de especial protección relacionados en el apartado 4.6 de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.

Se proyectan actuaciones en la zona de Servidumbre de Protección de la carretera Mijas-Benalmádena que deben autorizarse en el informe de Infraestructuras.

D) Incidencia de normativa sectorial:

Se aporta Estudio de Gestión de Residuos conforme a lo dispuesto en el art. 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, así como fianza por el importe de su presupuesto (mínimo 1% del PEM 48.499,65 €).

VALORACION			
Vivienda	4498,30 M2. a	716,85 € /M2	3.224.606,36
Terrazas descubiertas	1708,10 M2. a	143,37 € /M2	244.890,30
Obra Exterior	6173,69 M2. a	30,00 € /M2	185.210,70
TOTAL:			3.654.707,35
VALORACIÓN DE PROYECTO:			4.849.964,79



CONCLUSIÓN Y CONDICIONANTES:

Analizado el Proyecto Básico redactado por el Arquitecto D. Juan Guerrero de Mier, no visado, aportado con fecha 09/05/2025 y su reformado aportado el 08/07/2025 se ha encontrado **conforme** a la normativa urbanística y territorial vigente desde el punto de vista técnico, cumpliendo las determinaciones urbanísticas previstas en los artículos 288 y 302 del Reglamento de la LISTA.

No obstante, el proyecto presentado estará también condicionado al informe de la Sección de Infraestructura en relación a la existencia de los servicios urbanísticos necesarios y a las actuaciones en la zona de servidumbre de protección de la carretera Mijas-Benalmádena.

Respecto al arbolado afectado deberá emitir informe el Área de Parques y Jardines.

Para el inicio de las obras deberá cumplimentarse lo previsto en el art. 21 de Decreto 60/2010, de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

- No se incluye Certificado de intervención del Director de Obra, director de Ejecución y Coordinador de Seguridad y Salud.
- No se incluye Proyecto de Ejecución, certificado de su concordancia con el Básico, ni Estudio de Seguridad y Salud

Antes del inicio de las obras deberá materializar las alineaciones en el terreno y solicitar la verificación de dicho marcaje por los servicios municipales y la firma del acta de Tira de Cuerda.

El Arquitecto Técnico
Fernando López Encina



INFORME TÉCNICO DE INFRAESTRUCTURAS	
ASUNTO: Licencia de obra	Nº EXPTE: 2202/2025 (L.O. 472/20)
REGISTRO DE ENTRADA: 2025-E-RE-4894	
MOTIVACIÓN DEL INFORME: Conjunto de 32 Viviendas unifamiliares adosadas en C/ Encina de Buenavista, 2R.	
REFERENCIA CATASTRAL ASOCIADA: 6509102UF5560N0001FF	
SOLICITANTE: Lars Bach Christensen	

INFORME
La documentación aportada no modifica el anterior informe favorable de Infraestructuras de 14 de Diciembre de 2022.

El Ingeniero Técnico Municipal,
en Mijas, a la fecha de la firma electrónica.





AYUNTAMIENTO DE MIJAS
SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS Y OBRAS

INFORME TÉCNICO DE INFRAESTRUCTURAS	
ASUNTO: Licencia de obra mayor	Nº EXPTE: 472/2020
REGISTRO DE ENTRADA: 2022057640	
MOTIVACIÓN DEL INFORME: Conjunto de 32 Viviendas unifamiliares adosadas en C/ Encina de Buenavista, 2R.	
REFERENCIA CATASTRAL ASOCIADA: 6509102UF5560N0001FF	
SOLICITANTE: Lars Bach Christensen en representación de COGITARI PROPIERTIES, S.L.	

Visto el informe del Asesor Jurídico de fecha 05/02/2025, se informa lo siguiente:

Las obras de urbanización de la urbanización Buenavista no se encuentran recepcionadas por este Ayuntamiento y no se encuentran finalizadas en su totalidad. El ámbito donde se encuentra la parcela cuenta con las obras de urbanización finalizadas, y en el seno de la licencia de obras se aporta la documentación preceptiva en materia de conexión de servicios básicos, cuyas obras deberán estar finalizadas antes la licencia de ocupación de las viviendas (ver informe de 14/12/2022). Cuestionarse si está recepcionada y/o finalizada la urbanización para emitir el informe jurídico, carece de sentido alguno teniendo en cuenta de que existen varios informes emitidos por este Servicio en sentido favorable.

Se vuelve a reiterar que, la emisión de los informes por parte de este Servicio en sentido favorable, lo es en todos sus pronunciamientos, incluyendo lo previsto en el art. 54 al que hace mención en su informe.

En base a lo anterior, no existe inconveniente alguno en continuar con el trámite de concesión desde el punto de vista competencial de este Servicio.

En Mijas a la fecha de la firma electrónica al margen
El Jefe de Servicio de Infraestructuras y Obras



ASUNTO: LICENCIA DE OBRA MAYOR. 472/20.

Nº EXP.: 2202/2025.

REGISTRO DE ENTRADA: 2025-E-RE-19373.

SOLICITANTE: Juan Guerrero De Mier.

MOTIVACIÓN DEL INFORME: Conjunto de 32 viviendas unifamiliares adosadas.

DIRECCIÓN: Calle Encina de Buenavista, Parcela B, manzana RM-2. SUP S-11.
Mijas (Málaga) España.

REFERENCIA CATASTRAL: 6509102UF5560N0001FF y 6509120UF5560N0001UF.

El técnico que suscribe informa:

Se remite por el Área de Licencias de Obra documentación del Expediente de Licencia de Obra nº472/20 para conjunto de 32 viviendas unifamiliares adosadas sita en calle Encina de Buenavista, parcela B, manzana RM-2, SUP S-11 y se proceda a la verificación de la georreferenciación de las obras a realizar así como el cumplimiento del Expediente de Alineación aprobado.

Tomando como base lo dispuesto por el Texto Refundido del PGOU aprobado definitivamente con fecha 28/11/2013 y publicado en BOP nº 91 de 15-05-2014, así como los criterios de interpretación contenido en él y el art. 315 de la Normativa Urbanística de dicho Texto Refundido, el Plan General vigente aprobado con fecha 16/12/99 y su adaptación a la L.O.U.A según Decreto 11/2008 de 22 de enero, Innovación del PGOU de Mijas, aprobada definitivamente en el pleno ordinario de fecha 25-10-12 y publicada en el BOP. nº 250 de 31-12-12, el Real Decreto 1071/07 de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España, publicado en BOE nº 207 de 29-08-07, el art. 140 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía publicada en BOJA nº 233 de 3-12-2 y el Expediente de Alineación 188/18 aprobado por este Ayuntamiento. Se informa lo siguiente:

A la vista de la documentación aportada se emite informe **favorable** por ajustarse geométricamente al Expediente de Alineación aprobado y estar correctamente georreferenciada.

Se anexa listado de coordenadas UTM-ETRS89 aportadas por los interesados de las obras a ejecutar.



ANEXO COORDENADAS UTM-ETRS89

1	X=356468.9554	Y=4050754.1075	57	X=356523.1229	Y=4050713.2619
2	X=356471.8611	Y=4050755.1206	58	X=356522.5455	Y=4050710.8985
3	X=356474.7765	Y=4050756.1127	59	X=356521.9875	Y=4050708.5304
4	X=356477.6982	Y=4050757.0826	60	X=356521.4489	Y=4050706.1578
5	X=356480.6270	Y=4050758.0306	61	X=356520.9298	Y=4050703.7808
6	X=356483.5629	Y=4050758.9567	62	X=356520.4301	Y=4050701.3997
7	X=356486.5055	Y=4050759.8608	63	X=356519.9500	Y=4050699.0146
8	X=356489.4549	Y=4050760.7429	64	X=356519.4894	Y=4050696.6256
9	X=356492.4108	Y=4050761.6030	65	X=356519.0484	Y=4050694.2330
10	X=356493.7880	Y=4050761.9756	66	X=356518.6270	Y=4050691.8368
11	X=356495.1759	Y=4050762.3063	67	X=356518.2252	Y=4050689.4372
12	X=356496.5732	Y=4050762.5948	68	X=356517.8431	Y=4050687.0344
13	X=356497.9786	Y=4050762.8407	69	X=356517.4807	Y=4050684.6286
14	X=356500.9645	Y=4050763.3242	70	X=356517.1380	Y=4050682.2199
15	X=356503.9480	Y=4050763.8221	71	X=356516.8151	Y=4050679.8084
16	X=356507.3380	Y=4050764.3547	72	X=356516.4919	Y=4050677.3944
17	X=356510.7398	Y=4050764.8064	73	X=356516.2285	Y=4050674.9780
18	X=356512.4681	Y=4050765.0100	74	X=356515.9649	Y=4050672.5594
19	X=356514.1969	Y=4050765.2037	75	X=356515.7211	Y=4050670.1387
20	X=356515.9271	Y=4050765.3877	76	X=356515.4971	Y=4050667.7160
21	X=356517.6584	Y=4050765.5619	77	X=356515.2930	Y=4050665.2916
22	X=356518.8068	Y=4050765.6670	78	X=356515.1088	Y=4050662.8657
23	X=356519.9564	Y=4050765.7578	79	X=356514.9444	Y=4050660.4382
24	X=356521.1071	Y=4050765.8344	80	X=356514.7999	Y=4050658.0096
25	X=356522.2586	Y=4050765.8966	81	X=356514.6753	Y=4050655.5798
26	X=356523.4891	Y=4050765.9425	82	X=356514.5706	Y=4050653.1491
27	X=356524.7202	Y=4050765.9717	83	X=356514.4858	Y=4050650.7176
28	X=356525.9515	Y=4050765.9841	84	X=356514.4409	Y=4050648.6561
29	X=356527.1829	Y=4050765.9797	85	X=356514.3970	Y=4050646.5945
30	X=356528.4142	Y=4050765.9586	86	X=356514.3543	Y=4050644.5329
31	X=356529.6450	Y=4050765.9208	87	X=356514.3128	Y=4050642.4713
32	X=356530.8752	Y=4050765.8662	88	X=356514.2723	Y=4050640.4097
33	X=356532.1045	Y=4050765.7949	89	X=356514.2330	Y=4050638.3480
34	X=356532.6469	Y=4050765.6155	90	X=356514.1948	Y=4050636.2864
35	X=356533.1688	Y=4050765.3829	91	X=356514.1577	Y=4050634.2247
36	X=356533.6647	Y=4050765.0993	92	X=356514.1218	Y=4050632.1629
37	X=356534.1299	Y=4050764.7677	93	X=356514.0870	Y=4050630.1012
38	X=356534.6327	Y=4050764.2694	94	X=356514.0534	Y=4050628.0395
39	X=356535.1834	Y=4050763.6075	95	X=356514.0208	Y=4050625.9777
40	X=356535.6680	Y=4050762.8958	96	X=356513.9894	Y=4050623.9159
41	X=356535.9601	Y=4050762.2421	97	X=356513.9592	Y=4050621.8541
42	X=356536.1814	Y=4050761.5612	98	X=356513.9300	Y=4050619.7923
43	X=356536.3293	Y=4050760.8608	99	X=356513.9020	Y=4050617.7304
44	X=356536.4023	Y=4050760.1486	100	X=356515.3032	Y=4050596.4869
45	X=356536.3994	Y=4050759.4326	101	X=356517.9126	Y=4050575.2608
46	X=356536.3208	Y=4050758.7210	102	X=356520.4756	Y=4050560.5486
47	X=356536.1672	Y=4050758.0218	103	X=356509.3897	Y=4050558.3621
48	X=356535.9406	Y=4050757.3427	104	X=356508.0128	Y=4050569.0393
49	X=356534.2623	Y=4050752.0003	105	X=356481.3015	Y=4050565.5948
50	X=356531.2435	Y=4050741.8749	106	X=356478.5247	Y=4050570.3331
51	X=356526.9917	Y=4050727.3362	107	X=356475.7479	Y=4050575.0714
52	X=356526.2990	Y=4050725.0040	108	X=356471.5086	Y=4050581.8039
53	X=356525.6253	Y=4050722.6662	109	X=356467.2692	Y=4050588.5364
54	X=356524.9709	Y=4050720.3229	110	X=356463.2108	Y=4050594.5195
55	X=356524.3356	Y=4050717.9743	111	X=356459.1524	Y=4050600.5025
56	X=356523.7196	Y=4050715.6206	112	X=356455.5395	Y=4050605.5705



113	X=356451.9266	Y=4050610.6386	150	X=356439.2260	Y=4050718.5085
114	X=356448.6152	Y=4050615.1101	151	X=356439.2385	Y=4050719.6775
115	X=356445.3037	Y=4050619.5816	152	X=356439.2425	Y=4050720.0325
116	X=356441.6873	Y=4050624.2297	153	X=356439.4095	Y=4050720.5610
117	X=356438.0709	Y=4050628.8777	154	X=356440.0655	Y=4050721.6160
118	X=356434.4285	Y=4050633.2822	155	X=356440.1255	Y=4050721.6980
119	X=356430.7861	Y=4050637.6868	156	X=356441.0015	Y=4050722.7155
120	X=356427.4556	Y=4050641.4508	157	X=356441.1770	Y=4050722.8985
121	X=356424.1252	Y=4050645.2148	158	X=356442.2390	Y=4050723.8840
122	X=356419.1338	Y=4050650.1744	159	X=356443.6055	Y=4050724.8985
123	X=356414.1424	Y=4050655.1339	160	X=356445.4910	Y=4050726.3440
124	X=356408.9321	Y=4050659.8034	161	X=356448.7090	Y=4050728.6040
125	X=356403.7219	Y=4050664.4729	162	X=356450.9655	Y=4050730.0465
126	X=356408.5935	Y=4050670.3820	163	X=356454.2400	Y=4050732.4525
127	X=356412.8010	Y=4050675.5005	164	X=356454.6040	Y=4050732.7450
128	X=356421.2715	Y=4050685.4835	165	X=356455.8920	Y=4050733.6140
129	X=356426.9740	Y=4050692.0965	166	X=356457.2490	Y=4050734.2965
130	X=356427.6665	Y=4050692.8660	167	X=356457.2805	Y=4050734.3100
131	X=356428.6870	Y=4050694.1555	168	X=356458.7470	Y=4050734.8220
132	X=356428.9250	Y=4050694.4885	169	X=356459.2495	Y=4050734.9980
133	X=356430.0190	Y=4050696.2255	170	X=356460.7145	Y=4050735.3920
134	X=356430.9395	Y=4050698.0605	171	X=356460.8535	Y=4050735.4205
135	X=356431.9055	Y=4050699.6425	172	X=356462.1835	Y=4050735.8060
136	X=356432.9035	Y=4050701.6265	173	X=356463.4440	Y=4050736.3790
137	X=356433.2770	Y=4050702.5075	174	X=356464.6090	Y=4050737.1275
138	X=356433.7185	Y=4050703.6925	175	X=356465.0765	Y=4050737.5015
139	X=356434.7540	Y=4050706.0010	176	X=356465.6540	Y=4050738.0365
140	X=356435.9870	Y=4050708.2100	177	X=356466.4325	Y=4050738.9805
141	X=356437.2130	Y=4050710.0385	178	X=356467.0470	Y=4050740.0390
142	X=356437.4080	Y=4050710.3035	179	X=356467.3000	Y=4050740.6370
143	X=356437.9255	Y=4050711.2275	180	X=356467.4805	Y=4050741.1835
144	X=356438.1255	Y=4050711.7485	181	X=356468.0590	Y=4050743.3365
145	X=356438.2600	Y=4050712.2330	182	X=356468.2125	Y=4050744.0860
146	X=356438.7240	Y=4050714.2855	183	X=356468.4420	Y=4050745.5325
147	X=356438.7590	Y=4050714.4805	184	X=356468.6265	Y=4050747.7545
148	X=356439.0675	Y=4050716.5705			
149	X=356439.1720	Y=4050717.5845			



INFORME JURÍDICO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE LICENCIA DE OBRAS Nº 0472/2020 (ACTUAL EXPTE. 2202/2025)

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDUU, en adelante), aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, en relación con la Disposición Transitoria Séptima del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General (RGLISTA) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), así como las disposiciones de dicha ley y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), salvo error u omisión, tengo a bien emitir el siguiente informe:

Asunto:

Solicitud de licencia urbanística de fecha 19 de mayo de 2020 (R.E. 2020016051), por D. Lars Bach Christensen, en representación de COGITARI PROPERTIES S.L., con C.I.F. B93570984, para construcción de 32 viviendas unifamiliares, en C/ Encina de Buenavista Parcela B de la manzana RM-2, Mijas. Referencia Catastral: 6509102UF5560N0001FF y 6509120UF5560N0001UF. Con una valoración de 5.007.225,25 euros según solicitud inicial, de 4.849.964,79 euros según proyecto aportado, y de 3.654.707.35 euros según informe técnico posterior de fecha 02 de octubre de 2025.

Antecedentes:

I.- Con fecha 19 de mayo de 2020 D. Lars Bach Christensen, actuando en representación de COGITARI PROPERTIES S.L., solicita una licencia de obra para construcción de 32 viviendas unifamiliares, en C/ Encina de Buenavista Parcela B de la manzana RM-2, Mijas, la cual se tramita con el nº 0472/20 (actual expediente electrónico 2202/2025).

Con posterioridad (R.E. 2025028011, 09/05/2025) se aporta Reformado de Proyecto Básico sin visar del Arquitecto D. Juan Guerrero de Mier suscrito con fecha de marzo de 2025 y, el 08/07/2025 (R.E. 2025-E-RE-4937), Modificado suscrito con fecha de julio de 2025.

II.- En fecha 17 de agosto de 2020 (CSV 13067432660622431375) se emite un informe por el Técnico Jefe del **Servicio de Parques y Jardines** en el que se relacionan las medidas compensatorias y forma de su justificación de las especies arbóreas y vegetales afectadas por la ejecución de la actuación objeto de la presente licencia.



III.- Consta un **Informe Técnico Urbanístico** de fecha 02 de octubre de 2025 (CSV 6D7FNRHEKW35Z5WLFWXQLEX2R) en el que se determina que la parcela sobre la que se solicita licencia, se clasifica según el PGOU/99, y su adaptación parcial a la LOUA, aprobada definitivamente el 26 de marzo de 2010, como **Suelo Urbanizable Ordenado (OT)**, sector de planeamiento SUP S-11, con calificación residencial y tipología edificatoria AIS-3, contando el sector con instrumento de planeamiento de desarrollo, de equidistribución y de ejecución aprobados definitivamente, así como Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 13/05/2008. Indica asimismo, que el proyecto presentado cumple con las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga, no afectando a bien o espacio recogido en el Catálogo de Bienes Protegidos, ajustándose al expediente de alineaciones aprobado con nº de expediente 188/18.

Se aporta Estudio de Gestión de Residuos, habiéndose cumplimentado la constitución de fianza o garantía financiera equivalente al importe de su presupuesto, y como mínimo del 1% del P.E.M. (48.499,65 €).

Concluye indicando que analizado el Proyecto Básico no visado aportado el 09/05/2025 y su reformado aportado el 08/07/2025, se ha encontrado **conforme** a la normativa urbanística y territorial vigente, desde el punto de vista técnico, cumpliendo las determinaciones urbanísticas previstas en los artículos 288 y 302 del Reglamento General de la LISTA. No obstante, el Proyecto estará también condicionado al informe de la Sección de Infraestructuras en relación a la existencia de los servicios urbanísticos necesarios y a las actuaciones en la zona de servidumbre de protección de la carretera Mijas-Benalmádena. Respecto al arbolado afectado deberá emitir informe el Área de Parques y Jardines.

Antes del comienzo de las obras, se deberá comunicar previamente su inicio, así como materializar las alineaciones aprobadas en el terreno y solicitar su verificación y la firma del Acta de Tira de Cuerda.

IV.- Con fecha 30 de octubre de 2025 (CSV 4N9QYRGF79XNZXW7KYNNDTFDW) se emite un **Informe Técnico por la Sección de Infraestructuras Municipal**, que remite a otro anterior de 14 de diciembre de 2022 (CSV 14157770731506766524), en el que se indica que, examinada la documentación disponible y con el alcance que refiere, se informa **favorablemente** lo solicitado, con las observaciones y condicionantes que se expresan en el mismo, debiéndose depositar una fianza para garantizar la correcta ejecución y



reposición de infraestructuras señaladas en el mismo, por valor de 124.153,03 euros.

En fecha 06 de febrero de 2026 (CSV YWPZSLSENKRFEJCJ4Y5YAJQ2E4) se emite informe por el mismo Servicio en el que reitera que el sentido favorable de sus informes lo es en todos sus pronunciamientos, no existiendo inconveniente alguno en continuar con el trámite de concesión de licencia desde su punto de vista competencial; significando no obstante, que las obras de urbanización no se encuentran recepcionadas por el Ayuntamiento de Mijas.

V.- Con fecha 04 de febrero de 2026 (CSV QGEJKTCDBGYYKCTRRPL3DMS4XF) se emite informe favorable por el Ingeniero Técnico Municipal de la **Unidad de Topografía**, en relación al ajuste geométrico al Expediente de Alineación aprobado 188/18, y la correcta georreferenciación, cuyas coordenadas se anexan en listado UTM-ETRS89 aportado por los interesados. Dichas coordenadas deberán reproducirse insertadas en la resolución.

VI.- Consta formalizado seguro de caución en garantía de la correcta gestión de los residuos por importe de 48.499,65 euros, según documento nº 120250000036442, con fecha de anotación de 23/10/2025.

VII.- Consta formalizado seguro de caución en garantía de la correcta ejecución y reposición de infraestructuras por importe de 124.153,03 euros, según documento 12025000036443, con fecha de anotación 23/10/2025.

VIII.- En fecha 02 de marzo de 2026 (R.E. 2026-E-RE-8921) se aporta escrito de compromiso ex artículo 55.1.d) de la LOUA.

Fundamentos Jurídicos:

Primero.- En virtud de lo preceptuado en la norma 1ª del apartado c) de la Disposición Transitoria Primera de la LISTA, el artículo 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) vigente al inicio del procedimiento, y el artículo 8.d) del RDUa, la presente actuación está sujeta a la correspondiente licencia urbanística.

Segundo.- Según el artículo 6 del RDUa, constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecuan a la



ordenación territorial y urbanística vigente. A tenor de lo dispuesto en el art. 7 del mismo cuerpo normativo, la licencia de edificación, obras e instalaciones tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente.

Tercero.- En cuanto a la competencia para el otorgamiento de la presente licencia urbanística, tanto la LISTA como la LOUA se remiten a la Legislación de Régimen Local. La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local atribuye en el artículo 127.1.e) tal competencia a la Junta de Gobierno Local, u órgano en quien delegue. Por acuerdo de dicho órgano de fecha 19/01/2024 se delega la competencia relativa a las licencias urbanísticas de obras en la Ilma. Sra. Concejala Delegada de Urbanismo.

Cuarto.- En base a lo regulado en el artículo 26 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo) se establece el depósito previo de la tasa, cuyo justificante de ingreso deberá ser aportado a la solicitud de licencia. A tal efecto se expide duplicado de recibo nº 4817238 con fecha 26 de mayo de 2020.

Quinto.- Otorgada la Licencia de Obras, los actos amparados por la misma deberán observar las normas de seguridad y salud establecidas en la normativa en cada caso aplicable. Es de obligado cumplimiento el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción y demás legislación vigente, que tanto directa como indirectamente inciden sobre la planificación de la seguridad y salud en el trabajo de la construcción, conservación y mantenimiento de edificios. Igualmente se deberá cumplimentar la Ley 22/2011, de 28 de Julio, de residuos y suelos contaminados, así como Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental sobre gestión de residuos procedentes de la construcción. En consecuencia, el solicitante deberá acreditar que los residuos generados en la obra se ponen a disposición de un gestor autorizado para su reciclado o valoración, mediante los trámites oportunos. Consta en el expediente el pago de la fianza requerida para garantizar la correcta gestión de los residuos.

Sexto.- Junto a la solicitud, han de aportarse las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

De los informes técnicos emitidos se desprende que no son necesarias autorizaciones o informes previos de otras administraciones.



Séptimo.- Respecto a la clasificación del suelo, según los informes técnicos emitidos al efecto, la parcela sobre la que se solicita licencia se clasifica como **Suelo Urbanizable Ordenado (OT)**, sector de planeamiento SUP S-11, con calificación residencial y tipología edificatoria AIS-3, contando el sector con instrumento de planeamiento de desarrollo, de equidistribución y de ejecución aprobados definitivamente, así como Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 13/05/2008; sin que del informe de la Sección de Infraestructuras Municipal se desprenda que existan obras de urbanización pendientes de ejecutar en el ámbito en el que se encuentra la parcela más allá de aquellas de infraestructuras que afectan a la misma. Y ello, sin perjuicio de que deba constar la recepción de la correspondiente obra de urbanización antes de su primera utilización.

En el presente caso, lo que se pretende son obras de construcción de 32 viviendas unifamiliares, en C/ Encina de Buenavista Parcela B de la manzana RM-2, Mijas, conforme al Proyecto Básico sin visar del Arquitecto D. Juan Guerrero de Mier suscrito con fecha de marzo de 2025 y, el 08/07/2025 (R.E. 2025-E-RE-4937), Modificado suscrito con fecha de julio de 2025, contando con los informes técnicos favorables para dicho fin, si bien con los condicionantes expresados en los mismos.

Sin perjuicio de lo anterior, no resulta ocioso poner de manifiesto que, para el otorgamiento de licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de proyecto básico, supuesto que acontece en el caso que nos ocupa, pero no podrá iniciarse la ejecución de la misma sin la aportación previa de un proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente. Al referido proyecto se acompañarán una **declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución**, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse, los certificados de los técnicos intervinientes, director de obra, director de ejecución y coordinador de Seguridad y Salud ante el Ayuntamiento para la ejecución de las obras, todo ello en virtud de lo dispuesto en los artículos 13 y 21 del RDUa.

Noveno.- Según lo establecido en el artículo 29 del RDUa será obligatorio disponer de una copia de la licencia municipal en el lugar en el que se ejecuten las obras, así como ejemplar de la documentación.

Décimo.- Tal y como se establece en el artículo 5.3 del RDUa, las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero. En este sentido, el artículo 12



del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, dispone que las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

Conclusión:

En aplicación del **artículo 19 del RDU**, la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente, determinados extremos:

Licencia solicitada	Construcción de 32 viviendas unifamiliares.
Situación y emplazamiento	C/ Encina de Buenavista Parcela B de la manzana RM-2, Mijas. Referencia Catastral: 6509102UF5560N0001FF 6509120UF5560N0001UF Uso destino principal: residencial.
Clasificación del suelo	Suelo Urbanizable Ordenado (OT), sector de planeamiento SUP S-11, con calificación residencial y tipología edificatoria AIS-3.
Nombre o razón social del Promotor	COGITARI PROPERTIES S.L.
Técnico autor del Proyecto	D. Juan Guerrero de Mier Arquitecto.
Presupuesto de ejecución material	4.849.964,79 euros s/ proyecto 3.654.707.35 euros s/ informe técnico 124.153,03 euros obras infraestructuras.
Plazos para inicio y terminación de las obras. Prórrogas	Un año para iniciar y tres años para terminar las obras. Las prórrogas se podrán conceder conforme al Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (Decreto 60/2010, de 16 de marzo).



--	--

A la vista de lo expuesto, si el órgano competente así lo estima, **procedería:**

1º.- Otorgar la licencia nº 0472/2020, a COGITARI PROPERTIES S.L., para obras de construcción de 32 viviendas unifamiliares, en C/ Encina de Buenavista Parcela B de la manzana RM-2, Mijas, conforme al Proyecto Básico sin visar del Arquitecto D. Juan Guerrero de Mier suscrito con fecha de marzo de 2025 y, el 08/07/2025 (R.E. 2025-E-RE-4937), Modificado suscrito con fecha de julio de 2025, debiéndose cumplir los condicionantes del informe de la Sección de Infraestructuras Municipal de fecha 14/12/2022, obrante en el expediente, y comunicar a los técnicos municipales el inicio de las obras de infraestructuras, no considerándose válidas las ejecutadas sin replanteo e inspección municipal previa.

2º.- Se condiciona la eficacia de la presente licencia a que, antes del inicio de las obras se presente Proyecto de Ejecución debidamente visado. Al referido proyecto se acompañarán una **declaración responsable** de técnico competente sobre la **concordancia entre proyecto básico y de ejecución**, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de las obras y, salvo que ya obren en el expediente, certificado del Coordinador de Seguridad y Salud, certificado del director de ejecución y del director de obra, emitido por el Colegio Profesional correspondiente, debidamente visados por los Colegios Profesionales correspondientes, así como el estudio de seguridad y salud, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 13 y 21 del RDU, así como del artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

La presentación de la documentación referida, sin perjuicio de lo que se establece en los siguientes ordinales, habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia, si no se manifestaren modificaciones sobre el Proyecto básico en la declaración presentada; en caso contrario, se deberá solicitar una nueva licencia conforme dispone el referido artículo 21 del RDU.

3º.- Asimismo, la eficacia de la presente licencia se condiciona al cumplimiento y justificación de las **medidas compensatorias** relacionadas en el informe del Servicio de Parques y Jardines de 17/08/2020, obrante en el expediente.



4º.- Antes del comienzo de las obras se deberá comunicar su inicio y materializar las alineaciones aprobadas en el terreno y solicitar al Departamento de Urbanismo la verificación de dicho marcaje y la firma del **Acta de Tira de Cuerda**.

5º.- Según el artículo 141 de la LISTA, **esta Licencia se otorga bajo la condición legal de la observancia de 1 año para iniciar las obras y 3 años para la terminación de éstas**, hallándose vinculada su vigencia al cumplimiento de la normativa aplicable en materia medioambiental, de ordenación de la edificación y seguridad y salud en el trabajo.

6º.- Una vez finalizada la obra el solicitante **deberá presentar certificado de haber depositado los residuos** ante un gestor autorizado de Residuos de Construcción y Demolición.

7º.- Una vez finalizadas las obras, con anterioridad a su **primera ocupación/utilización**, se deberá presentar declaración responsable en los términos de lo previsto en el artículo 293 del RGLISTA o, en su defecto y si procede, solicitar licencia con dicha finalidad.

A efectos de la procedencia de la referida primera ocupación, sin perjuicio de lo ya indicado anteriormente y de la constancia de la recepción de las obras de urbanización, se significan los siguientes condicionantes, en virtud de lo dispuesto en el informe de la Sección de Infraestructuras de 14/12/2022:

- Deberán sustituirse elementos de servicios deteriorados en la fachada del solar tales como tapas de arquetas, farolas, bordillos, etc. y contar, en todo el contorno de la parcela, con canalizaciones normalizadas de electricidad, teléfono y alumbrado público. Las tapas de arqueta serán de fundición normalizada con sello AENOR, teniendo grabado el nombre del servicio.
- Deberán eliminarse los vertidos a vía pública de aguas pluviales procedentes de la parcela (taludes, jardines, muros, gárgolas, mechinales, etc.), debiendo ser recogidas en el interior de la parcela y evacuadas convenientemente.
- Los cuadros y contadores provisionales de acometida a los servicios, deberán situarse fuera de la vía pública.

8º.- Dar cuenta de la presente resolución a la Junta de Gobierno Local en la primera sesión que se celebre.

Salvo mejor parecer.



En Mijas, a la fecha de la firma electrónica
El Asesor Jurídico (E.F.)
(P. Res. 17/09/2021 D2021008906)

El Jefe del Servicio de Urbanismo
(P. Dto. 30/01/2026 D2026-0687)

