

Expediente nº:	3856/2024
Registro de entrada nº:	2024/007227 - E.D. SEGREGACION PARCELA URB. SAN FERNANDO - 8
Procedimiento:	Estudios de detalle
Asunto:	ESTUDIO DETALLE SEGREGACION PARCELA EN URBANIZACIÓN SAN FERNANDO, 8 DE MOTRIL
Unidad Orgánica:	Urbanismo

ESTEFANÍA CONTRERAS SALMERÓN, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MOTRIL.

CERTIFICO: Que el Pleno en su sesión del día 31 de octubre de 2025 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

12. Urbanismo.

Numero: 3856/2024.

APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA Nº 8 URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DE MOTRIL.

Se da cuenta de la propuesta que suscribe D^a. María de los Ángeles Escámez Rodríguez, concejala de Urbanismo, Formación y Empleo y Promoción turística del municipio, cuyo texto dice:

“Mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 1 de julio de 2025, se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle promovido por D. Jose Luis Martinez Peregrina, titular de la parcela, que tiene por objeto, previo a la segregación de la finca registral nº 14767 (CRUF 18024000116836 según nota simple aportada), sita en la Urbanización San Fernando nº8 de Motril, con referencia catastral nº 3171091VF5637A0001UX, definir las condiciones particulares de ordenación de cada una de ellas conforme a lo establecido en el Plan General Vigente.

Durante el periodo de información pública a que ha estado sometido el expediente, mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia nº 66, de fecha 08 de abril de 2025, exposición en el Tablón de Anuncios de la sede electrónica municipal, así como notificados los interesados en el expediente, se han presentado las alegaciones que se relacionan y que se fundamentan en los motivos que, a modo de resumen, se pasan a exponer:

- En fecha 7 de agosto de 2025, se presenta escrito en el Registro electrónico de este Ayuntamiento (nº 2025026568) por Sebastián Linde Rodriguez, como Secretario-Administrador de la Comunidad de Propietarios San Fernando, en el que se indica que la referida urbanización, donde se localiza la parcela afectada





AYUNTAMIENTO DE
MOTRIL

por el Estudio de Detalle, es de titularidad privada y se rige por unos estatutos, aportados como anexo a la misma, en los que se establece entre otros en su art. 5.a, el derecho a *Disponer y disfrutar de sus pertenencias privativas, sin más limitaciones que, las establecidas por la leyes, el planeamiento urbanístico y las normas o acuerdos reguladores de la Comunidad, sin posible división o fraccionamiento de las mismas*. Asimismo, se adjunta acta de la Junta General ordinaria de la Comunidad de Propietarios, celebrada en fecha 25 de marzo de 2025, en la que se incluye como punto 4º del orden del día información por parte del propietario de la parcela afectada por el Estudio de Detalle, sobre la posibilidad de división de parcelas, así como el incumplimiento de los estatutos de la comunidad. Manifestando varios propietarios su desacuerdo sobre dicha actuación por no estar permitidas estas actuaciones en los Estatutos y no habiéndose solicitado permiso a la referida Comunidad. A lo que se propone finalmente, la posibilidad de convocar una Junta Extraordinaria de Propietarios, con el fin de tratar específicamente la posibilidad de modificación de los estatutos de la comunidad con objeto de permitir este tipo de actuaciones.

- Por último, se manifiesta en la alegación que, a la fecha de presentación de esta, no se ha realizado una Junta Extraordinaria para modificar los Estatutos con el objeto de permitir la división o fraccionamiento de las pertenencias privativas.

A la vista de las citadas alegaciones, se dio traslado de estas al promotor para que en trámite de audiencia manifestara lo que considerase oportuno; en fecha 14 de octubre de 2025 se presentó escrito de contestación concluyendo lo siguiente: *“Que el Estudio de Detalle lo que viene a significar es la legalidad y viabilidad urbanística de la segregación de la parcela en cuestión y como hemos visto, esto cumple. Las limitaciones a la propiedad están sujetas a cualquier tipo de modificación dentro del seno de la ley. Es por lo ello, por su carácter de mutabilidad, que no deben ser consideradas por la administración actuante.”*

En cuanto a las alegaciones presentadas, estudiadas estas por los Servicios Técnicos Municipales en fecha 15 de Octubre de 2025 se emite informe Técnico-Jurídico proponiendo se desestimación en base a las siguientes consideraciones:

En primer lugar, el Plan General (PGOU) vigente, califica la parcela afectada por el expediente con tipología Residencial Unifamiliar Pareada existente conforme a las condiciones urbanísticas particulares de la ordenación que la regulan, contenidas en la Norma 157 del PGOU. Asimismo, se prevé expresamente en dicha normativa la posibilidad de poder agregarse y segregarse las parcelas, siempre que las resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima recogidas en el referido artículo.

Conforme a la posibilidad que establece el PGOU vigente en su normativa y a la vista de la regulación establecida en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 94 del Reglamento que la desarrolla (REGLISTA), en relación con parcelas de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización los estudios de detalle:



CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN

Documento firmado electrónicamente (RD 203/2021 de 30 de marzo).

Autenticidad verificable en sede.motril.es/validacion

15704322476506555144

Página 2 / 5



AYUNTAMIENTO DE
MOTRIL

- pueden modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida en ámbitos de suelo urbano.
- pueden modificar la ordenación de volúmenes establecida en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.
- en ningún caso, los estudios de detalle 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.
- en ningún caso, los estudios de detalle pueden sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

Por tanto, los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

En definitiva, el *iter* procedimental que se ha de seguir hasta la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, es el que se especifica:

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 o en quien delegue, procederá, si se estima pertinente, a la **aprobación inicial** del Estudio de Detalle (artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen 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 (dirección <https://www.motril.es>).

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

D. 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*).

A la vista de los hitos procedimentales reseñados, se debe concluir que el expediente ha sido tramitado con arreglo a las exigencias legales.



CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN

Documento firmado electrónicamente (RD 203/2021 de 30 de marzo).

Autenticidad verificable en sede.motril.es/validacion

1570432247650655144

Página 3 / 5



AYUNTAMIENTO DE
MOTRIL

Por último, es preciso indicar a este respecto que no compete a la Administración resolver cuestión alguna que entrañe pronunciamientos sobre propiedad o titularidad de derechos, debiendo ser la vía judicial o los órganos jurisdiccionales competentes los llamados a pronunciarse sobre tales aspectos.

Conforme a lo expuesto, el estudio de detalle aprobado inicialmente, cuyo objeto es definir los parámetros urbanísticos de dos parcelas procedentes de una existente, resulta imprescindible su tramitación en el caso que nos ocupa como instrumento complementario previo a la licencia de segregación de la parcela.

Por todo ello, a la vista de lo anteriormente expuesto, visto el expediente y visto asimismo el informe Técnico-Jurídico emitido al efecto en fecha 15 de Octubre de 2025, y de conformidad con lo previsto en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y artículo 112.2.b su reglamento de aplicación, aprobado mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (RGLISTA).

Por todo ello, se eleva al Pleno de la Corporación la siguiente propuesta de **ACUERDO**:

1º) Desestimar las alegaciones presentadas, en base a las consideraciones que anteceden.

2º) Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle previo a la segregación de la finca registral nº 14767, con CRUF 18024000116836, según nota simple aportada, con referencia catastral nº 3171091VF5637A0001UX sita en la Urbanización de San Fernando, 8, y que tiene por objeto definir las condiciones particulares de ordenación de cada una de las parcelas conforme a lo establecido en el Plan General vigente de Motril (PGOU), y promovido por D. José Luis Martínez Peregrina.

3º) Remitir a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, una copia del referido instrumento de planeamiento, a los efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

4º) Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, según se establece en los artículos 82.1 y 83 de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), haciéndose constar el depósito previo, tanto en el Registro del Ayuntamiento como en el de la Consejería competente, estando también a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento (www.motril.es).

5º) Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente, advirtiéndoles de los recursos que proceden contra el mismo."

Visto el dictamen de la Comisión informativa de Urbanismo, Obras Públicas, Medio Ambiente y Turismo, el Pleno, con los votos favorables de los concejales presentes en la Sala de los grupos del PP (10), PSOE (5) y PMAS (4) y con la abstención de la concejala



CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN

Documento firmado electrónicamente (RD 203/2021 de 30 de marzo).

Autenticidad verificable en sede.motril.es/validacion

15704322476506555144

Página 4 / 5



AYUNTAMIENTO DE
MOTRIL

presente del grupo IU-Verdes-EQUO (1)], ACUERDA, por mayoría absoluta, aprobar en sus propios términos la propuesta anteriormente transcrita.

Y para que conste, extendiendo la presente a resultados de la aprobación del acta correspondiente, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del ROFRJ de las Entidades Locales, aprobado por RD 2568/1986, con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa Presidenta, en Motril a la fecha indicada en la firma electrónica.

Visto bueno



CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN

Documento firmado electrónicamente (RD 203/2021 de 30 de marzo).

Autenticidad verificable en sede.motril.es/validacion

15704322476506555144

Página 5 / 5