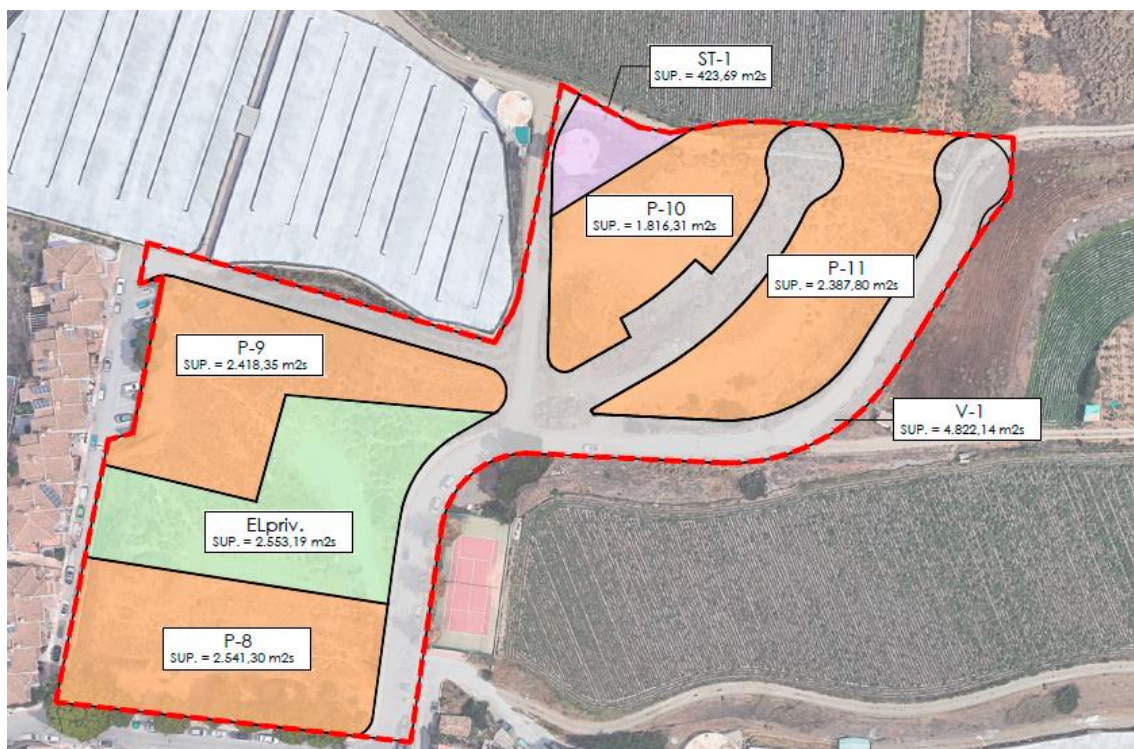


PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS

UE.C-5.1 "Los Mendoza"

VÉLEZ MÁLAGA

OCTUBRE 2025



Encargante: SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA

Arquitectos: JOSE MORENTE ANTOLÍN

ÍNDICE

MEMORIA.....	1
1 ENCARGO	2
2 OBJETO	2
3 ANTECEDENTES.....	2
4 FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA	4
5 SISTEMA DE ACTUACIÓN	4
5.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	4
6 ÁMBITO DEL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS.....	5
7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	5
7.1 DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS	6
8 DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO	7
9 CARGAS DE CESIÓN GRATUITA	10
10 EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	10
10.1 APROVECHAMIENTO OBJETIVO	10
10.2 APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	10
10.3 CESIONES DE APROVECHAMIENTO.....	10
10.4 APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE.....	11
10.5 RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS (EDIFICABILIDADES).....	11
11 DERECHOS.....	11
12 CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE DERECHOS URBANÍSTICOS	11
13 ADJUDICACIONES	12
14 COMPENSACIONES	13
15 GASTOS DE URBANIZACIÓN.....	13
16 DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES	13
17 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	15
18 CUADRO DE CORRESPONDENCIA A EFECTOS DE SUBROGACIÓN REAL ENTRE LAS FINCAS APORTADAS O DE ORIGEN Y LAS PARCELAS RESULTANTES.	15
19 GEOREFERENCIACIÓN DE LAS PARCELAS.....	16
19.1 Parcela P-8.....	16
19.2 Parcela P-9	17
19.3 Parcela P-10.....	18
19.4 Parcela P-11	19
19.5 Parcela ST-1	20
19.6 Parcela V-1.....	21
19.7 Parcela ELpriv-1	22

MEMORIA

1 ENCARGO

El presente documento se presenta por encargo de **SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA**, con CIF A-86602158 y dirección en Paseo de la Castellana, 89, 28046, Madrid.

Se redacta por **JOSE MORENTE ANTOLIN**, arquitecto 1764 del COA Málaga, con DNI 44593891L, domicilio a efectos de notificaciones en Alameda de Colón, 12, oficina, 7, 299001 Málaga y dirección de correo electrónico josemorente@jmmsl.e.telefonica.net

2 OBJETO

El **objeto** del presente Proyecto de Normalización de Fincas es de:

- El ajuste de las superficies finalistas de las parcelas que se encuentran dentro de la unidad de ejecución según el Estudio de Detalle aprobado en 2007.
- La equidistribución de los beneficios y cargas de las mismas.

3 ANTECEDENTES

La unidad de ejecución **UE.C-5** se encontraba ya **reparcelada** y **parcialmente ejecutada su urbanización** antes de 2007. A partir de dicha realidad se tramitó un **Estudio de Detalle** cuya aprobación definitiva se publicó en el BOP 191 de la provincia de Málaga de 2 de octubre de 2007.

Dicho Estudio de Detalle **ajustaba** el **número** de **viviendas** en las **parcelas** que **restaban** por **ejecutar** a partir del máximo número de viviendas (122) y las viviendas ya ejecutadas. Se adjunta captura del ED con las determinaciones de las parcelas ejecutadas y sin ejecutar:

<table><tr><th colspan="2">P-1: PARCELA 1</th></tr><tr><td>Sup. de Suelo:</td><td>757,00 m²</td></tr><tr><td>Techo Edificado</td><td>745,00 m²</td></tr><tr><td>Nº de Viviendas</td><td>6 Viviendas</td></tr></table>	P-1: PARCELA 1		Sup. de Suelo:	757,00 m ²	Techo Edificado	745,00 m ²	Nº de Viviendas	6 Viviendas	<table><tr><th colspan="2">P-2: PARCELA 2</th></tr><tr><td>Sup. de Suelo:</td><td>1037,00 m²</td></tr><tr><td>Techo Edificado</td><td>1013,00 m²</td></tr><tr><td>Nº de Viviendas</td><td>8 Viviendas</td></tr></table>	P-2: PARCELA 2		Sup. de Suelo:	1037,00 m ²	Techo Edificado	1013,00 m ²	Nº de Viviendas	8 Viviendas
P-1: PARCELA 1																	
Sup. de Suelo:	757,00 m ²																
Techo Edificado	745,00 m ²																
Nº de Viviendas	6 Viviendas																
P-2: PARCELA 2																	
Sup. de Suelo:	1037,00 m ²																
Techo Edificado	1013,00 m ²																
Nº de Viviendas	8 Viviendas																
<table><tr><th colspan="2">P-3: PARCELA 3</th></tr><tr><td>Sup. de Suelo:</td><td>600,00 m²</td></tr><tr><td>Techo Edificado</td><td>610,00 m²</td></tr><tr><td>Nº de Viviendas</td><td>5 Viviendas</td></tr></table>	P-3: PARCELA 3		Sup. de Suelo:	600,00 m ²	Techo Edificado	610,00 m ²	Nº de Viviendas	5 Viviendas	<table><tr><th colspan="2">P-4: PARCELA 4</th></tr><tr><td>Sup. de Suelo:</td><td>1232,00 m²</td></tr><tr><td>Techo Edificado</td><td>1301,00 m²</td></tr><tr><td>Nº de Viviendas</td><td>9 Viviendas</td></tr></table>	P-4: PARCELA 4		Sup. de Suelo:	1232,00 m ²	Techo Edificado	1301,00 m ²	Nº de Viviendas	9 Viviendas
P-3: PARCELA 3																	
Sup. de Suelo:	600,00 m ²																
Techo Edificado	610,00 m ²																
Nº de Viviendas	5 Viviendas																
P-4: PARCELA 4																	
Sup. de Suelo:	1232,00 m ²																
Techo Edificado	1301,00 m ²																
Nº de Viviendas	9 Viviendas																
<table><tr><th colspan="2">P-5: PARCELA 5</th></tr><tr><td>Sup. de Suelo:</td><td>2611,00 m²</td></tr><tr><td>Techo Edificado</td><td>2559,00 m²</td></tr><tr><td>Nº de Viviendas</td><td>15 Viviendas</td></tr></table>	P-5: PARCELA 5		Sup. de Suelo:	2611,00 m ²	Techo Edificado	2559,00 m ²	Nº de Viviendas	15 Viviendas	<table><tr><th colspan="2">P-6: PARCELA 6</th></tr><tr><td>Sup. de Suelo:</td><td>697,00 m²</td></tr><tr><td>Techo Edificado</td><td>637,00 m²</td></tr><tr><td>Nº de Viviendas</td><td>5 Viviendas</td></tr></table>	P-6: PARCELA 6		Sup. de Suelo:	697,00 m ²	Techo Edificado	637,00 m ²	Nº de Viviendas	5 Viviendas
P-5: PARCELA 5																	
Sup. de Suelo:	2611,00 m ²																
Techo Edificado	2559,00 m ²																
Nº de Viviendas	15 Viviendas																
P-6: PARCELA 6																	
Sup. de Suelo:	697,00 m ²																
Techo Edificado	637,00 m ²																
Nº de Viviendas	5 Viviendas																
<table><tr><th colspan="2">P-7: PARCELA 7</th></tr><tr><td>Sup. de Suelo:</td><td>1409,00 m²</td></tr><tr><td>Techo Edificado</td><td>1551,00 m²</td></tr><tr><td>Nº de Viviendas</td><td>11 Viviendas</td></tr></table>	P-7: PARCELA 7		Sup. de Suelo:	1409,00 m ²	Techo Edificado	1551,00 m ²	Nº de Viviendas	11 Viviendas	<table><tr><th colspan="2">TOTAL DESARROLLADO</th></tr><tr><td>Sup. de Suelo:</td><td>8343,00 m²</td></tr><tr><td>Techo Edificado</td><td>8426,00 m²</td></tr><tr><td>Nº de Viviendas</td><td>59 Viviendas</td></tr></table>	TOTAL DESARROLLADO		Sup. de Suelo:	8343,00 m ²	Techo Edificado	8426,00 m ²	Nº de Viviendas	59 Viviendas
P-7: PARCELA 7																	
Sup. de Suelo:	1409,00 m ²																
Techo Edificado	1551,00 m ²																
Nº de Viviendas	11 Viviendas																
TOTAL DESARROLLADO																	
Sup. de Suelo:	8343,00 m ²																
Techo Edificado	8426,00 m ²																
Nº de Viviendas	59 Viviendas																

Parcelas ejecutadas (ED).

P-8: PARCELA 8	
Sup. de Suelo:	2814,13 m ²
Techo Máx. Edificable	2251,30 m ²
Nº Máx. de Viviendas	28 Viviendas
Nº de Viviendas Propu.	14 Viviendas

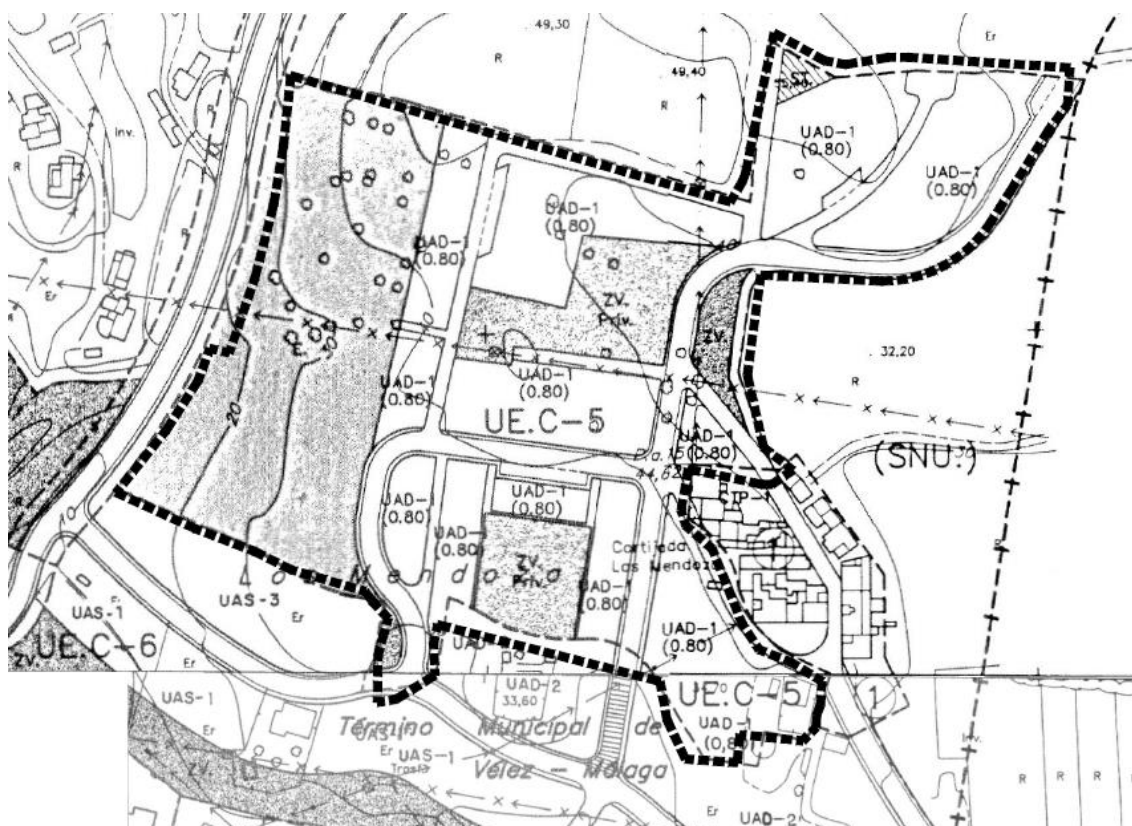
P-9: PARCELA 9	
Sup. de Suelo:	2764,92 m ²
Techo Máx. Edificable	2211,93 m ²
Nº Máx. de Viviendas	28 Viviendas
Nº de Viviendas Propu.	19 Viviendas

P-10: PARCELA 10	
Sup. de Suelo:	2239,08 m ²
Techo Máx. Edificable	1791,26 m ²
Nº Máx. de Viviendas	22 Viviendas
Nº de Viviendas Propu.	13 Viviendas

P-11: PARCELA 11	
Sup. de Suelo:	2857,26 m ²
Techo Máx. Edificable	2285,80 m ²
Nº Máx. de Viviendas	29 Viviendas
Nº de Viviendas Propu.	17 Viviendas

Parcelas sin ejecutar (ED).

Y **zonificación** del Estudio de Detalle:



Zonificación Estudio de Detalle.

Asimismo, el **Estudio de Detalle** ajustaba la **ordenación pormenorizada** a la **topografía existente** creando plataformas comunicadas entre sí.

A tenor de dicha casuística, se está tramitando actualmente en el Ayuntamiento un **Proyecto de Delimitación de Unidad de Ejecución** para delimitar la UE.C-5.1 dentro de la UE.C-5.

4 FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

El Presente Proyecto se basa jurídicamente en la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía**; el **Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de La Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**; **Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueba el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística**, y 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**; así como las determinaciones del **PGOU de Vélez Málaga** y el **Estudio de Detalle en parcelas de la Unidad de Ejecución UE.C-5**.

Asimismo, según Reglamento LISTA:

Artículo 143. Normalización de fincas.

1. La reparcelación podrá limitarse a la regularización física de las fincas con la finalidad de adaptar su configuración a las exigencias del instrumento de ordenación a través de la normalización de fincas, mediante reparcelación voluntaria o forzosa. Esta operación reparcelatoria podrá realizarse mediante reparcelación económica o, en su caso, en especie.
2. El ámbito para la normalización de fincas podrá ser la manzana completa o parte de ella. La aprobación de la delimitación del ámbito, cuando no venga definida en el instrumento de ordenación que contenga la ordenación detallada, competirá a la Administración actuante y podrá efectuarse en el propio proyecto de normalización de fincas.
3. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, de conformidad con el instrumento de ordenación, siempre que no afecte al valor de estas en proporción superior al quince por ciento, ni a las edificaciones existentes. 4. Las diferencias no superiores al quince por ciento se compensarán en metálico, con arreglo a los criterios establecidos en el artículo 145.1.a). 5. El porcentaje de exceso o defecto que pueda representar la modificación de linderos se valorará de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 145.1.a).

5 SISTEMA DE ACTUACIÓN

5.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN

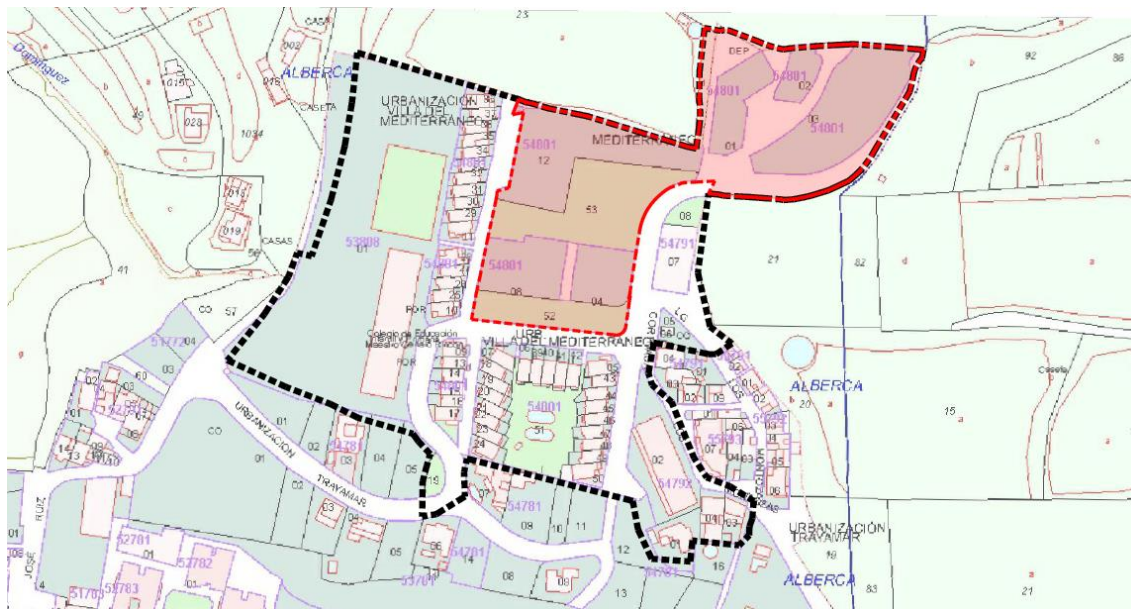
El **sistema** de **actuación** es el de **compensación**, regulado en el artículo 210 del Reglamento LISTA:

Según artículo 211 del Reglamento LISTA, modalidades del sistema de compensación, nos encontramos ante la **modalidad suscrita por la totalidad de propietarios**, en este caso, de **propietario único** ya que el promotor del presente documento es el titular de la totalidad de las parcelas con aprovechamiento lucrativo.

6 ÁMBITO DEL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS

El ámbito del presente proyecto de normalización de fincas es la Unidad de Ejecución UE.C-5.1 que se encuentra dentro de la UE.C-5. del PGOU de Vélez-Málaga.

Se adjunta a continuación figura con la delimitación de la Unidad de Ejecución sobre parcelario catastral:



Delimitación de la UE.C-5.1 sobre parcelario catastral (rojo) y delimitación en negro de la UE.C-5.1.

Los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución lindan:

- Al norte, con suelo no urbanizable.
- Al este, con suelo no urbanizable.
- Al sur, con UE.C-5.
- Al oeste, con suelo no urbanizable y UE.C-5.

La **superficie total** de la unidad de ejecución es de **16.962,78 m2s**.

7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

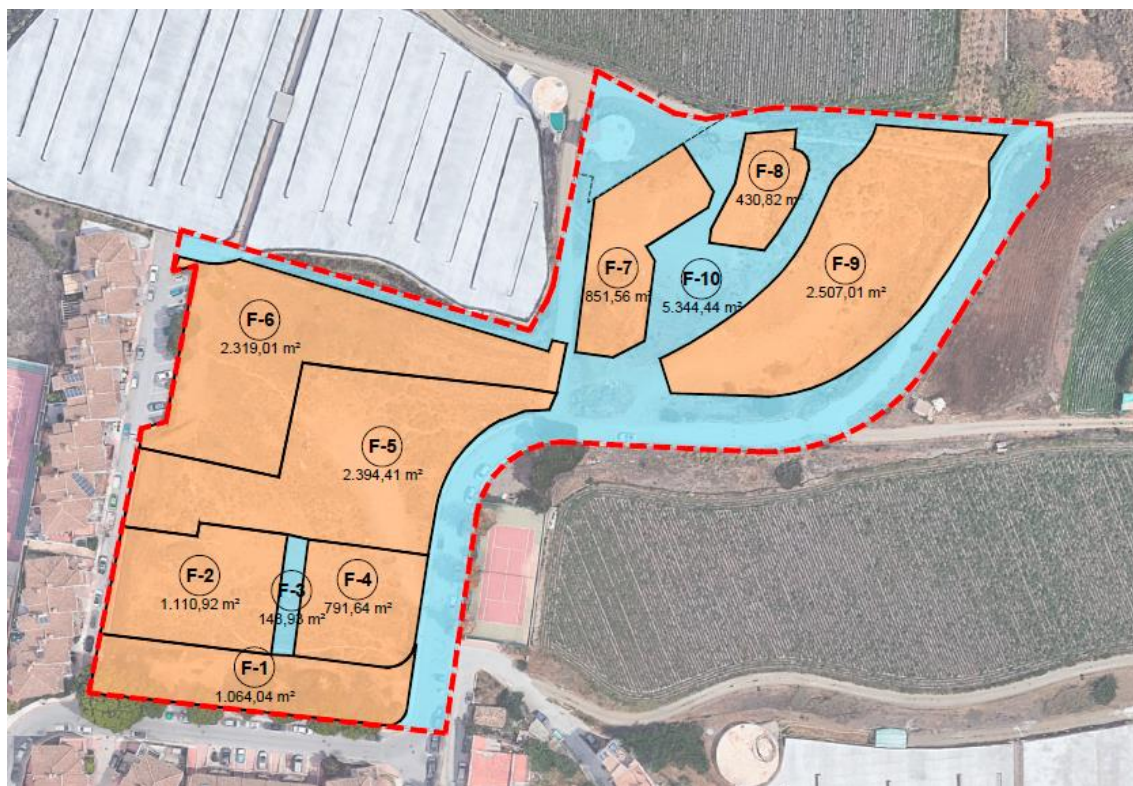
Se adjunta a continuación cuadro de la estructura de la propiedad según catastro.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD			
Nº Fincas	FINCA CATASTRAL	TITULAR	Superficie real (m2)
F-1	52	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA	1.064,04
F-2	8	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA	1.110,92
F-3	Superficie sin catastrar	Excmo. Ayto. de Vélez Málaga	148,93
F-4	4	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA	791,64
F-5	53	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA	2.394,41
F-6	12	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA	2.319,01
F-7	1	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA	851,56
F-8	2	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA	430,82
F-9	3	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA	2.507,01
F-10	Superficie sin catastrar	Excmo. Ayto. de Vélez Málaga	5.344,44
TOTAL			16.962,78

Estructura de la propiedad de la UE.

Como vemos, la totalidad de las parcelas privadas son del promotor del presente documento. El resto es propiedad del Excmo. Ayto. de Vélez Málaga.

Se ajusta figura del Plano de Estructura de la Propiedad a continuación:



Plano de Estructura de la propiedad.

La particularidad del presente proyecto de normalización de fincas es que, como hemos mencionado en los antecedentes, la unidad original ya se encontraba reparcelada. Por lo tanto, el Excmo. Ayto. es titular del viario público por cesión pública y gratuita del mismo en la reparcelación original.

7.1 DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

Se aporta una finca registral a la delimitación de la UE, se trata de la finca nº 5828, la cual se describe de la siguiente manera:

Parcela de terreno en suelo urbano, en el pago de El Pinar o Trayamar, del término municipal de Vélez-Málaga. Tiene una extensión superficial de veintitrés mil cuatrocientos veintiocho metros con ochenta y cuatro decímetros cuadrados. Linda;

Al Norte, con la finca de D Ángel Ariza y otros y además con cortijo de la Montosa, a Sur, con la urbanización Trayamar, al Este, con cortijo de la Montosa y al Oeste, con terrenos del Ayuntamiento.

Dicha finca no se encuentra coordinada con el catastro.

Dicha finca no se encuentra coordinada con el catastro.

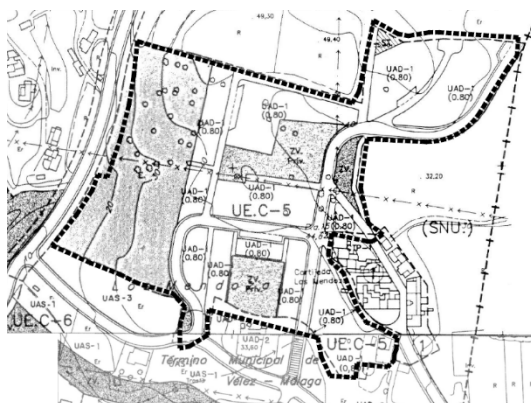
La finca registral aportada da lugar a estas parcelas catastrales: 5480101VF0658S0001TB, 5480102VF0658S0001FB, 5480103VF0658S0001MB, 5480104VF0658S0001OB, 5480108VF0658S0001XB, 5480112VF0658S0001IB, 5480152VF0657N0001UK, 5480153VF0658S0001HB

La zona de actuación de este Estudio de Detalle queda distribuida en las siguientes superficies:

PARCELAS EDIFICABLES	
Parcela P-8	2.814,13 m ²
Parcela P-9	2.764,92 m ²
Parcela P-10	2.239,08 m ²
Parcela P-11	2.857,26 m ²
VIALES	
Vial Ejecutado al Oeste	434,39 m ²
Vial Ejecutado al Este	2.351,20 m ²
Vial al Norte de Parcela P-9	478,57 m ²
Vial al Oeste de Parcela P-10	236,85 m ²
Vial entre Parcelas P-10 y P-11	1.188,21 m ²
EQUIPAMIENTO LIBRE PRIVADO	
Entre Parcelas P-8 y P-9	2.269,66 m ²
RESTO	
Zona de Depósitos	503,76 m ²
TOTAL AREA DE ACTUACIÓN	18.138,03 m²

La geometría del ámbito de desarrollo del E.D. queda especificada en la documentación gráfica adjunta.

Como puede comprobarse, la superficie de las parcelas catastrales actuales y las ordenadas en el Estudio de Detalle son ligeramente diferentes.



Comparativa entre las parcelas actuales (catastro) y las propuestas en el Estudio de Detalle.

Asimismo, tras realizar consulta al Ingeniero Municipal, se comprueba que se deben ajustar los viarios con las alineaciones que se detallan en el plano que se adjunta a continuación:



Zonificación modificada con las determinaciones exigidas por el Ingeniero Municipal.

Por tanto, el **cuadro de zonificación** sería la que se adjunta a continuación:

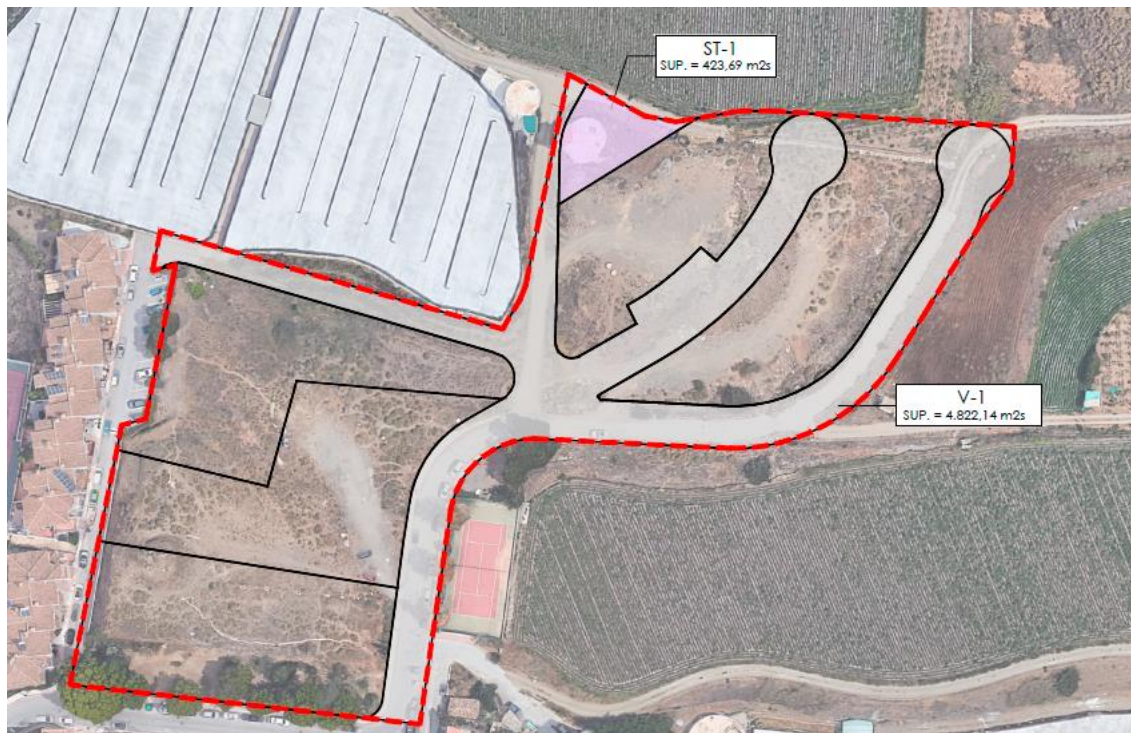
UE.C-5.1			
PARCELA	S (m2s)	E (m2t)	Nº Viv.
P-8	2.541,30	2.251,30	14
P-9	2.418,35	2.211,93	19
P-10	1.816,31	1.791,26	13
P-11	2.387,80	2.285,80	17
Elpriv.	2.553,19		
ST	423,69		
Viario	4.822,14		
Total	16.962,78	8.540,29	63

Cuadro de zonificación.

9 CARGAS DE CESIÓN GRATUITA

En este caso, los viarios públicos ya se encuentran cedidos al Ayto. ya que dicha cesión proviene de la reparcelación original. Sin embargo, el presente documento modifica la superficie de las superficies de cesión tal y como hemos comprobado al modificarse la red viaria. Asimismo, se identifica y normaliza la parcela destinada a Sistemas Técnicos ya propiedad del Ayto.

Y que se recogen en el correspondiente plano:



Plano de superficies a ceder donde se debe ajustar la superficie respecto a las cedidas originalmente.

10 EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

10.1 APROVECHAMIENTO OBJETIVO

En nuestro caso, el aprovechamiento lucrativo coincide con la edificabilidad al no existir diferentes usos ni tipologías a ponderar ya que todas las parcelas con aprovechamiento lucrativo cuentan con la misma ordenanza. Por tanto, el presente proyecto tratará de edificabilidades y no de aprovechamiento.

10.2 APROVECHAMIENTO SUBJETIVO

En este caso, al ser el presente un proyecto de normalización de fincas y no un proyecto de reparcelación que pasa de fincas a parcelas, el aprovechamiento subjetivo de cada propietario coincide con el aprovechamiento objetivo de su parcela, no existiendo cesiones de aprovechamiento ya que éstas ya se hicieron en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución UE.5-C.

10.3 CESIONES DE APROVECHAMIENTO

No existen por lo explicado en el punto anterior.

10.4 APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE

Coincide con el objetivo y subjetivo de cada parcela, correspondiéndole al propietario de la misma.

10.5 RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS (EDIFICABILIDADES)

Se resumen en el cuadro que se adjunta a continuación:

UE.C-5.1			
PARCELA	S (m2s)	E (m2t)	Nº Viv.
P-8	2.541,30	2.251,30	14
P-9	2.418,35	2.211,93	19
P-10	1.816,31	1.791,26	13
P-11	2.387,80	2.285,80	17
Elpriv.	2.553,19		
ST	423,69		
Viario	4.822,14		
Total	16.962,78	8.540,29	63

En el cuadro se detallan también el número de viviendas.

El presente documento, por tanto, ajusta las superficies de las parcelas con aprovechamiento lucrativo pero mantiene su edificabilidad y número de viviendas asignadas por el planeamiento.

11 DERECHOS

El derecho de cada propietario será coincidente con el aprovechamiento objetivo de su parcela.

12 CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE DERECHOS URBANÍSTICOS

La normalización de fincas del presente proyecto consiste en, como se ha dicho en el objeto:

- El ajuste de las superficies finalistas de las parcelas que se encuentran dentro de la unidad de ejecución según el Estudio de Detalle aprobado en 2007.
- La equidistribución de los beneficios y cargas de las mismas.

Por tanto, el presente proyecto procede a:

- Ajustar las superficies de las parcelas catastrales 08, 04, 52 y la superficie sin catastrar que se encuentra entre las 2 primeras en una única parcela P-8.
- Ajustar la parcela catastral 53 que queda como equipamiento privado.
- Reconocer la parcela de sistemas técnicos ST del ED y que se encuentra sin catastrar.
- Ajustar la superficie de la parcela catastral 12 que queda como la parcela P-9.
- Regularizar la superficie de las parcelas catastrales 01, 02 y la superficie sin catastrar entre ellas en la parcela P-10.
- Ajustar la superficie de la parcela catastral 03 que queda como parcela P-11.
- Ajustar, en consecuencia, la superficie no catastrada restante como viario público.

Para ello, se agruparán las parcelas que proceda y se le atribuirá el aprovechamiento urbanístico (edificabilidad) que le corresponde con su parcela finalista y ordenada en el Estudio de Detalle.

13 ADJUDICACIONES

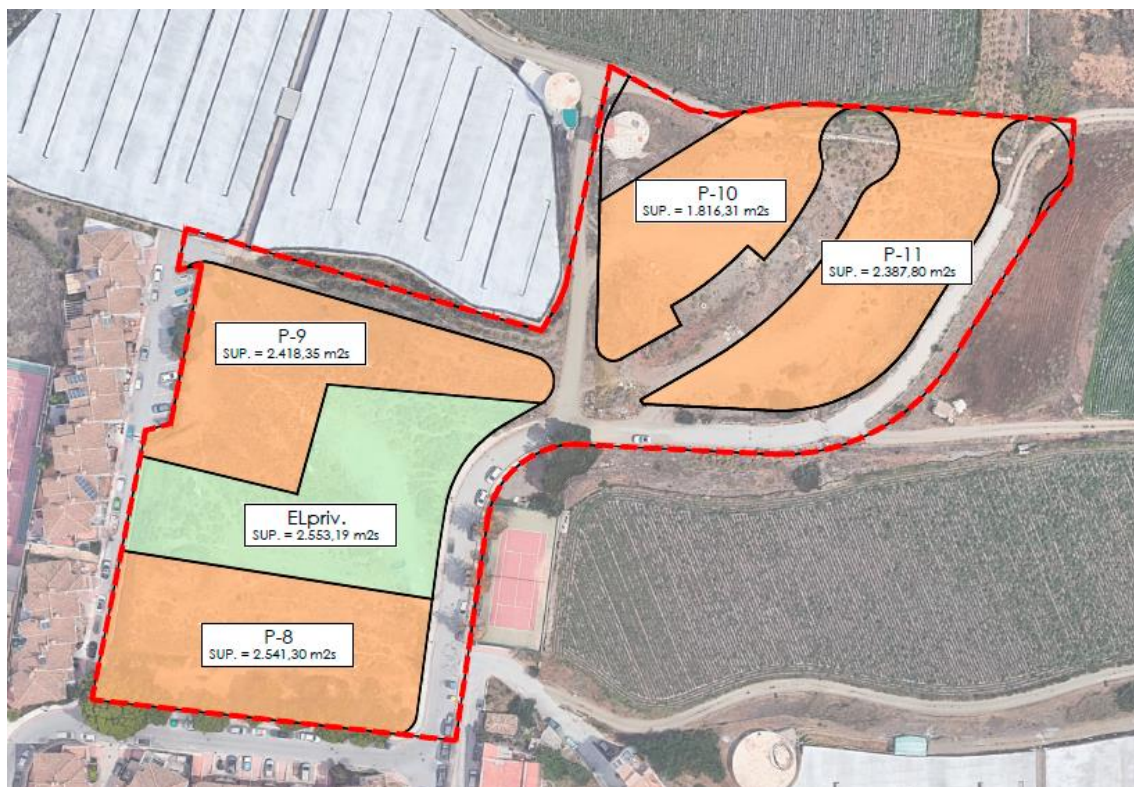
- Al propietario de la catastral 52, 08 y 04 se le adjudica la P-8.
- Al propietario de la catastral 53 se le adjudica el Equipamiento privado.
- Al propietario de la catastral 12 se le adjudica la P-9.
- Al propietario de la catastral 01 y 02 se le adjudica la P-10.
- Al propietario de la catastral 03 se le adjudica la P-11.
- El resto de la superficie sin catastrar queda como viario público y sistema técnico.

Dichas adjudicaciones se resumen en el siguiente cuadro:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD				ADJUDICACIONES			CARGA DE URBANIZACIÓN	
Nº Finc	FINCA CATASTRAL	TITULAR	Superficie real (m2)	PARCELA	APROV. (m2)	VIVIENDAS	% CARGA	CARGA
F-1	52	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA	1.064,04					
F-2	8	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA	1.110,92					
F-3	Superficie sin catastrar	Excmo. Ayto. de Velez Málaga	148,93					
F-4	4	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA	791,64	P-8	2.251,30	14	26,36%	226.364,86 €
F-5	53	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA	2.394,41	Elpriv.				
F-6	12	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA	2.319,01	P-9	2.211,93	19	25,90%	222.406,27 €
F-7	1	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA	851,56					
F-8	2	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA	430,82	P-10	1.791,26	13	20,97%	180.108,52 €
F-9	3	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA	2.507,01	P-11	2.285,80	17	26,76%	229.833,78 €
				ST	0,00			
F-10	Superficie sin catastrar	Excmo. Ayto. de Velez Málaga	5.344,44	Viario	0,00			
TOTAL			16.962,78	U-1	8.540,29	63	100,00%	858.713,44 €

Cuadro de adjudicaciones.

Se adjunta a continuación figura del plano de adjudicaciones:



Adjudicaciones.

14 COMPENSACIONES

No existen compensaciones en el presente proyecto de normalización de fincas.

15 GASTOS DE URBANIZACIÓN

Los propietarios de las parcelas con aprovechamiento lucrativo asumirán las cargas de urbanización porcentualmente. Los adjudicatarios de parcelas con aprovechamiento urbanístico asumirán las cargas de urbanización porcentualmente. Esto significa que, del total del presupuesto de urbanización de la Unidad de Ejecución, cada adjudicatario asume el porcentaje o cuota correspondiente de su parcela resultante sobre el total de las parcelas con aprovechamiento lucrativo.

Se adjunta cuadro resumen a continuación.

PARTIDA PRESUPUESTARIA DE GASTO	IMPORTE
ACTUACIONES PREVIAS	18.080,00 €
TOPOGRÁFICO	2.000,00 €
ESTUDIO GEOTECNICO	3.000,00 €
DESBROCE SECTOR	1.500,00 €
TOPOGRAFICO	1.580,00 €
VARIOS (TASAS, PUBLICACIONES, REGISTRO PROPIEDAD ..)	5.000,00 €
HON JURIDICOS	5.000,00 €
HONORARIOS	30.000,00 €
HONORARIOS PROYECTO DELIMITACIÓN	3.000,00 €
HONORARIOS PROYECTO REPARCELACIÓN	7.000,00 €
HONORARIOS PROYECTO URBANIZACIÓN	20.000,00 €
PUBLICACIONES	500,00 €
PROYECTO DELIMITACIÓN	150,00 €
PROYECTO REPARCELACIÓN	200,00 €
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	150,00 €
OBRAS DE URBANIZACION	810.133,44 €
TOTAL	858.713,44 €

16 DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Con efecto de la operación reparcelatoria, se aporta una finca (FR 5828), dando lugar a las siguientes fincas de resultado:

1.- P-8,

Parcela de forma rectangular, se encuentra incluida en la UE que se delimita, tiene una superficie según medición topográfica reciente de 2.541,30 m2s y una edificabilidad de 2.251,30 m2t, que alberga 14 viviendas unifamiliares adosadas. Linda al Norte, con parcela calificada por el presente Proyecto de Normalización de fincas registrales como EL PRIVADO, al Sur, con calle

pública fuera de la unidad de ejecución, al Este, con calle pública de la unidad, y al Oeste, con calle privada fuera de la unidad de ejecución.

Tiene una cuota de la carga de urbanización del 26,36% que según cuenta de liquidación provisional asciende a 226.364,86 €.

Se adjudica el 100% del pleno dominio de esta Finca a SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA

Se solicita al Sr Registrador de la Propiedad la inscripción de la parcela descrita.

2.- P-9,

Parcela de forma irregular, se encuentra incluida en la UE que se delimita, tiene una superficie según medición topográfica reciente de 2.418,35 metros cuadrados y una edificabilidad de 2.211,93 metros cuadrados, la cual alberga 19 viviendas unifamiliares adosadas. Linda al Norte, con terrenos destinados a invernadero, al Sur, con parcela calificada por el presente Proyecto de Normalización de fincas registrales como EL PRIVADO, al Este, con calle pública de la unidad, y al Oeste, con calle privada fuera de la unidad de ejecución.

Tiene una cuota de la carga de urbanización del 25,90% que según cuenta de liquidación provisional asciende a 222.406,27 €.

Se adjudica el 100% del pleno dominio de esta Finca a SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA

Se solicita al Sr Registrador de la Propiedad la inscripción de la parcela descrita.

3.- P-10,

Parcela de forma irregular, se encuentra incluida en la UE que se delimita, tiene una superficie según medición topográfica reciente de 1.816,31 metros cuadrados y una edificabilidad de 1.791,26 metros cuadrados, alberga 13 viviendas unifamiliares adosadas. Linda al Norte, con terrenos agrícolas, al Sur, con vial de nueva apertura, al Este, con vial de nueva apertura y al Oeste, con vial de nueva apertura.

Tiene una cuota de la carga de urbanización del 20,97% que según cuenta de liquidación provisional asciende a 180.108,52 €.

Se adjudica el 100% del pleno dominio de esta Finca a SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA

Se solicita al Sr Registrador de la Propiedad la inscripción de la parcela descrita.

4.- P-11,

Parcela de forma irregular, se encuentra incluida en la UE que se delimita, tiene una superficie según medición topográfica reciente de 2.387,80 metros cuadrados y una edificabilidad de 2.285,80 metros cuadrados, alberga 17 viviendas unifamiliares adosadas. Linda al Norte, con terrenos agrícolas, al Sur, con vial de nueva apertura, al Este, con vial de nueva apertura y al Oeste, con vial de nueva apertura.

Tiene una cuota de la carga de urbanización del 26,76% que según cuenta de liquidación provisional asciende a 229.833,78 €.

Se adjudica el 100% del pleno dominio de esta Finca a SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA

Se solicita al Sr Registrador de la Propiedad la inscripción de la parcela descrita.

5.- EL PRIVADO,

Parcela de forma irregular, incluida en la UE que se delimita, tiene una superficie según medición topográfica reciente de 2.553,19 metros cuadrados. Linda al Norte, con parcela nº9 del presente Proyecto de Normalización de fincas registrales, al Sur, con parcela nº8 del presente Proyecto de Normalización de fincas registrales, al Este, calle pública de la unidad, y al Oeste con calle privada fuera del ámbito de la Unidad de Ejecución.

Parcela libre de cargas.

Se adjudica el 100% del pleno dominio de esta finca a SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA

Se solicita al Sr Registrador de la Propiedad la inscripción de la parcela descrita.

6.- VIAL NUEVA APERTURA V-1,

Parcela irregular, incluida en el ámbito de la UE que se delimita, tiene una superficie según medición topográfica reciente de 4.822,14 metros cuadrados. Linda al Norte, con terrenos agrícolas, al sur con viales públicos de la primitiva UE, al este con el ST, con terrenos agrícolas, con zona verde y viviendas de la primitiva UE, al oeste con finca agrícola, parcelas P8 y P9, EL privado y viario privado de la UE primitiva.

Parcela libre de cargas.

Se adjudica el 100% del pleno dominio de esta finca a Excmo. Ayuntamiento de Vélez- Málaga
Se solicita al Sr Registrador de la Propiedad la inscripción de la parcela descrita.

7.- SISTEMA TÉCNICO ST

Parcela irregular, incluida en el ámbito de la UE que se delimita, tiene una superficie según medición topográfica reciente de 423,69 metros cuadrados. Linda al Norte, con terrenos agrícolas, al Sur, con parcela P10, al Este, con parcela P10, y al Oeste, con viario público.

Parcela libre de cargas.

Se adjudica el 100% del pleno dominio de esta finca a Excmo. Ayuntamiento de Vélez- Málaga
Se solicita al Sr Registrador de la Propiedad la inscripción de la parcela descrita.

17 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Se adjunta cuadro con la cuenta de liquidación provisional:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD				ADJUDICACIONES			CARGA DE URBANIZACIÓN	
Nº Finc	FINCA CATASTRAL	TITULAR	Superficie real (m2)	PARCELA	APROV. (m2)	VIVIENDAS	% CARGA	CARGA
F-1	52	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A.	1.064,04					
F-2	8	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A.	1.110,92					
F-3	Superficie sin catastrar	Excmo. Ayto. de Vélez Málaga	148,93					
F-4	4	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A.	791,64	P-8	2.251,30	14	26,36%	226.364,86 €
F-5	53	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A.	2.394,41	Elpriv.				
F-6	12	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A.	2.319,01	P-9	2.211,93	19	25,90%	222.406,27 €
F-7	1	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A.	851,56	P-10	1.791,26	13	20,97%	180.108,52 €
F-8	2	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A.	430,82	P-11	2.285,80	17	26,76%	229.833,78 €
F-9	3	SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A.	2.507,01	ST	0,00			
F-10	Superficie sin catastrar	Excmo. Ayto. de Vélez Málaga	5.344,44	Viario	0,00			
TOTAL			16.962,78	U-1	8.540,29	63	100,00%	858.713,44 €

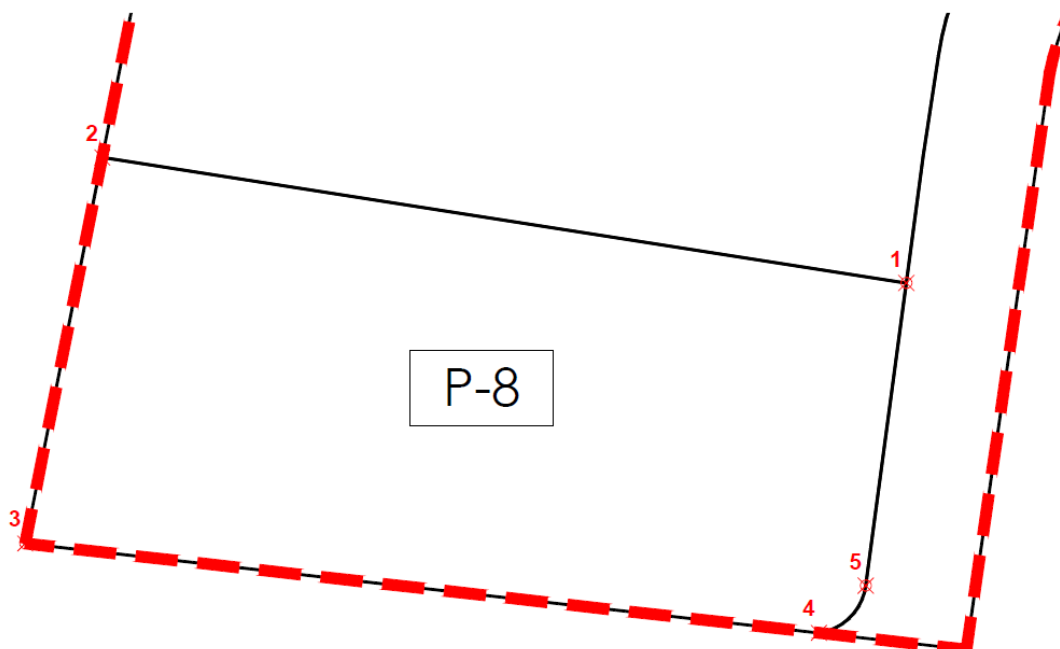
18 CUADRO DE CORRESPONDENCIA A EFECTOS DE SUBROGACIÓN REAL ENTRE LAS FINCAS APORTADADO O DE ORIGEN Y LAS PARCELAS RESULTANTES.

Parcela actual	Correspondencia
F-1	
F-2	
F-3	
F-4	P-8
F-5	Elpriv.
F-6	P-9
F-7	
F-8	P-10
F-9	P-11
F-10	Viario
	Sistema Técnico

19 GEOREFERENCIACIÓN DE LAS PARCELAS

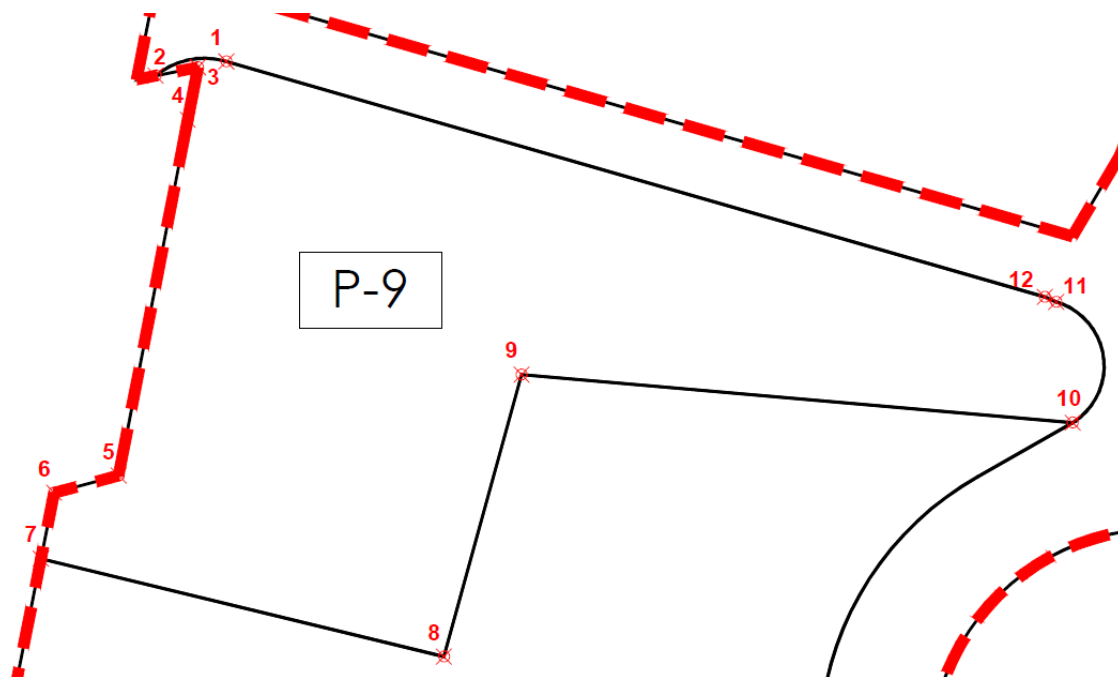
Se aporta en coordenadas UTM georreferenciación de cada parcela.

19.1 Parcela P-8



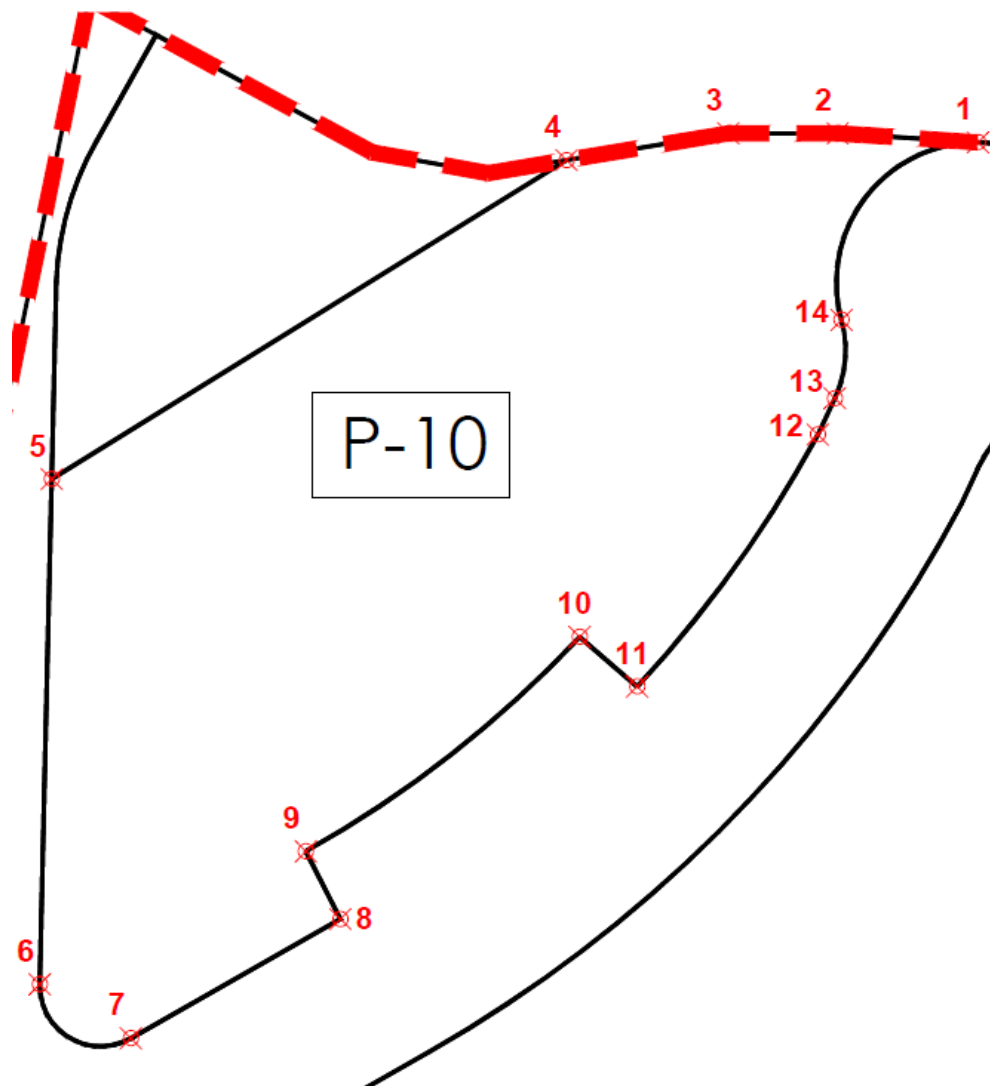
PARCELA P-8		
PUNTO	X	Y
1	405352,400	4067782,944
2	405279,527	4067794,329
3	405272,538	4067759,347
4	405344,481	4067751,245
5	405348,730	4067755,532

19.2 Parcela P-9



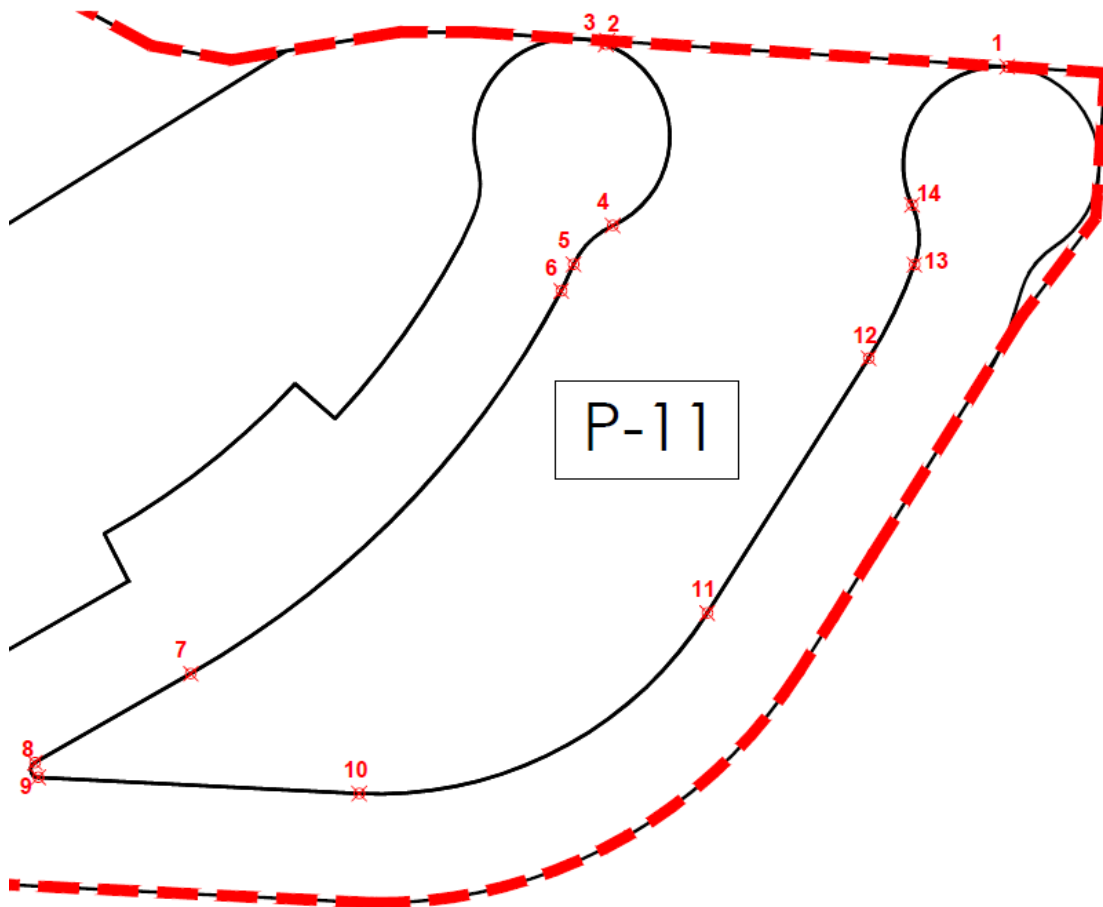
PARCELA P-9		
PUNTO	X	Y
1	405300,870	4067861,846
2	405294,418	4067860,551
3	405298,285	4067861,317
4	405297,355	4067856,543
5	405291,045	4067824,117
6	405285,163	4067822,546
7	405283,963	4067816,539
8	405320,722	4067807,621
9	405327,805	4067833,318
10	405378,078	4067828,934
11	405376,579	4067839,938
12	405375,535	4067840,395

19.3 Parcela P-10



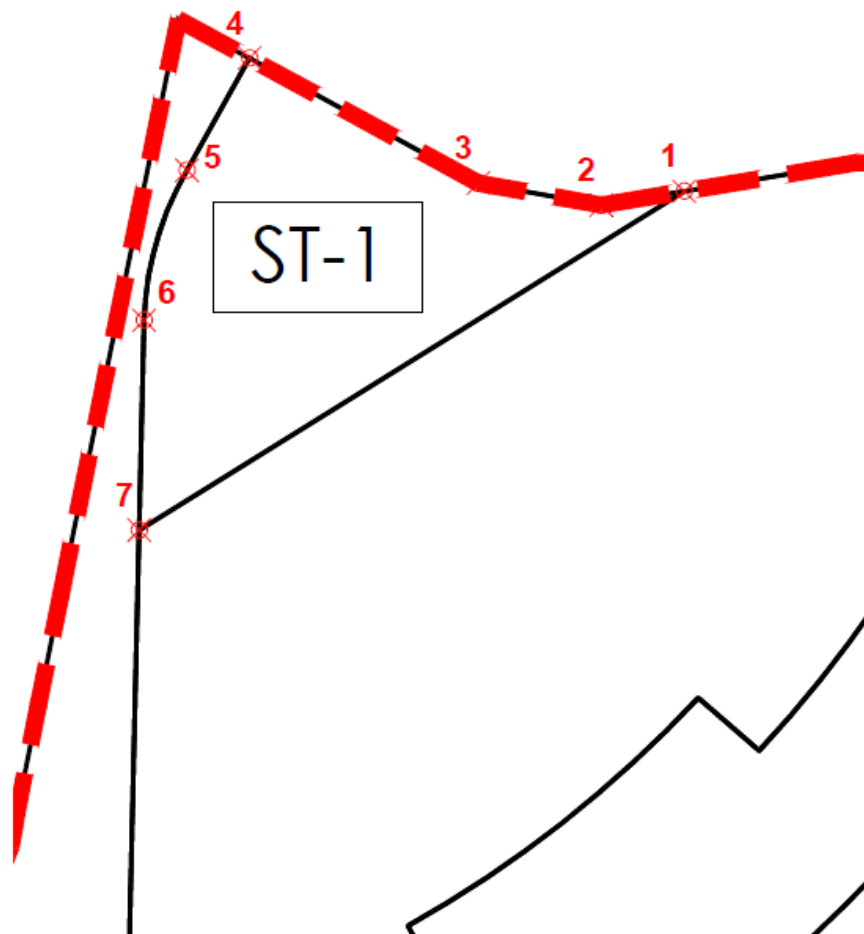
PARCELA P-10		
PUNTO	X	Y
1	405452,609	4067898,459
2	405443,385	4067899,054
3	405436,184	4067899,054
4	405425,549	4067897,287
5	405391,698	4067876,259
6	405390,910	4067842,954
7	405396,892	4067839,385
8	405410,676	4067847,254
9	405408,407	4067851,718
10	405426,416	4067865,853
11	405430,197	4067862,577
12	405442,083	4067879,200
13	405443,201	4067881,591
14	405443,640	4067886,749

19.4 Parcela P-11



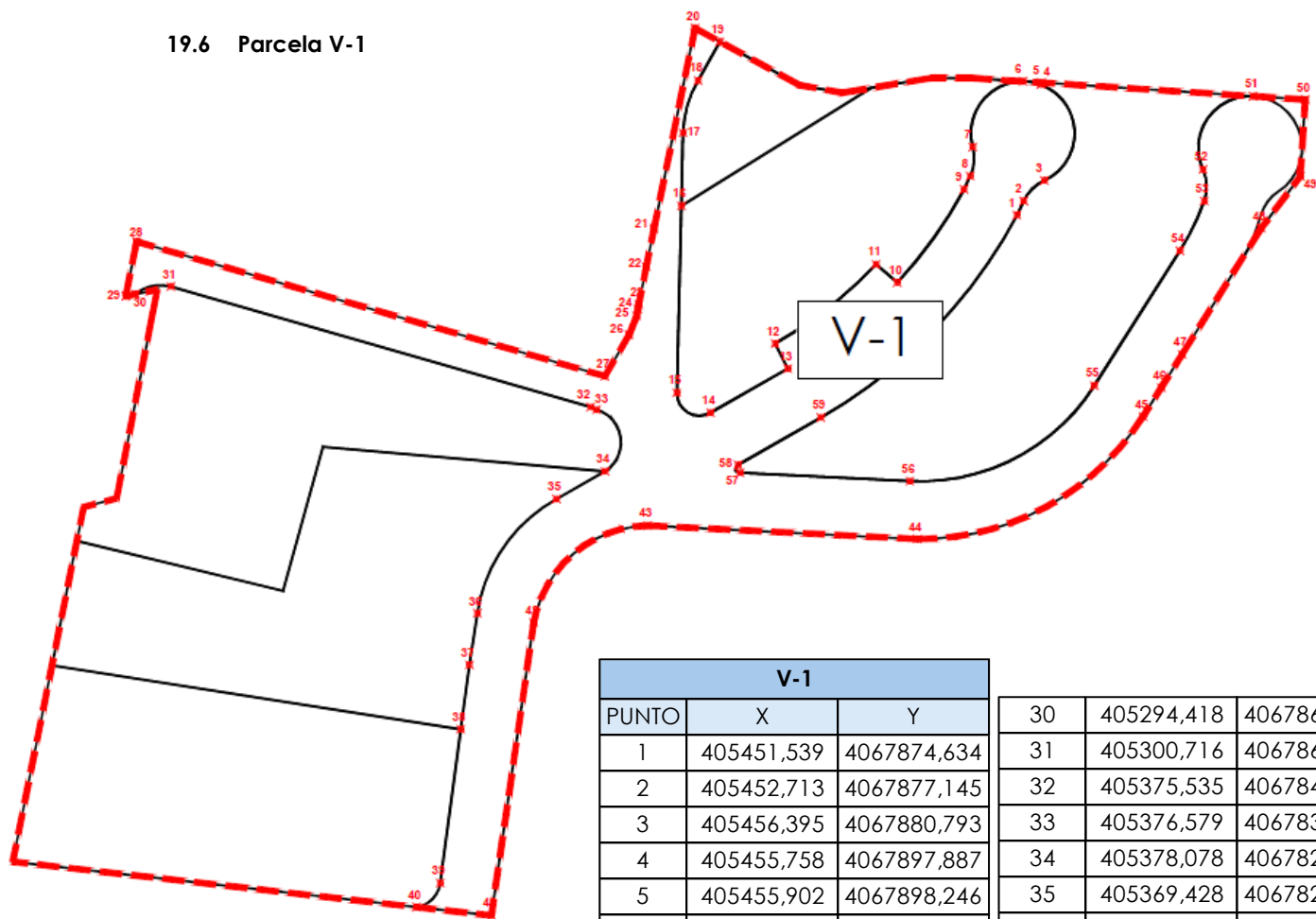
PARCELA P-11		
PUNTO	X	Y
1	405493,645	4067895,810
2	405455,902	4067898,246
3	405455,758	4067897,887
4	405456,395	4067880,793
5	405452,713	4067877,145
6	405451,539	4067874,634
7	405416,556	4067838,520
8	405401,832	4067830,115
9	405402,166	4067828,715
10	405432,449	4067827,199
11	405465,322	4067844,222
12	405480,569	4067868,267
13	405484,895	4067877,111
14	405484,664	4067882,749

19.5 Parcela ST-1



PARCELA ST-1		
PUNTO	X	Y
1	405425,549	4067897,287
2	405420,398	4067896,431
3	405412,765	4067897,797
4	405398,557	4067905,548
5	405394,677	4067898,596
6	405392,006	4067889,286
7	405391,698	4067876,259

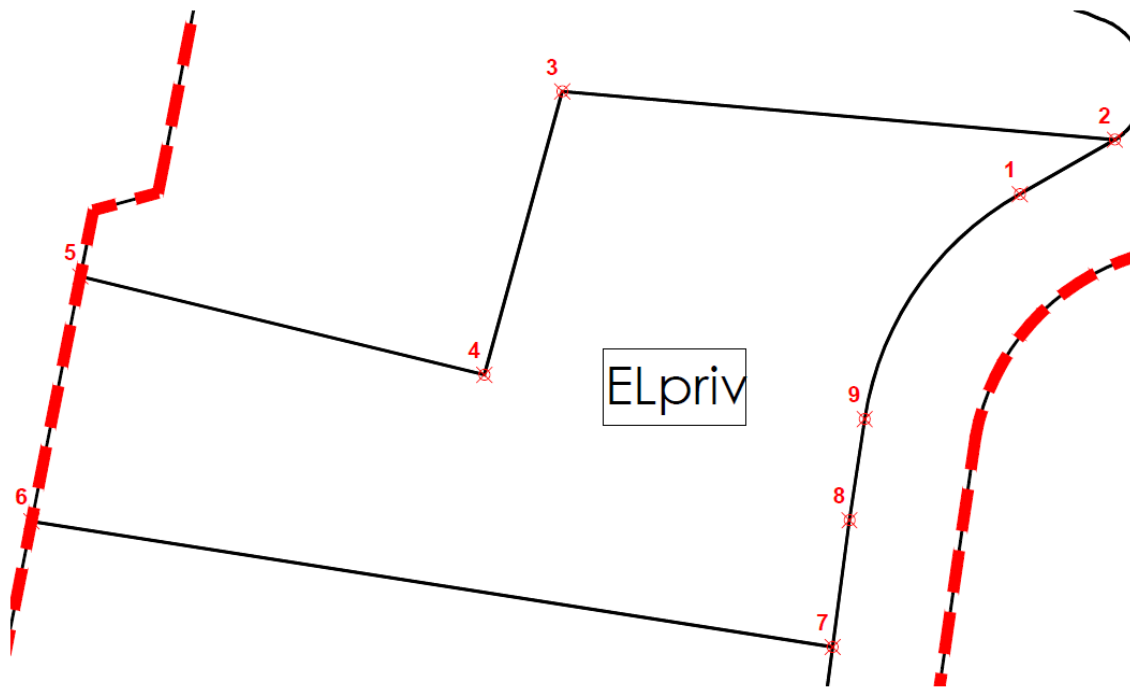
19.6 Parcela V-1



V-1		
PUNTO	X	Y
1	405451,539	4067874,634
2	405452,713	4067877,145
3	405456,395	4067880,793
4	405455,758	4067897,887
5	405455,902	4067898,246
6	405452,609	4067898,459
7	405443,636	4067886,763
8	405443,201	4067881,591
9	405442,083	4067879,200
10	405430,197	4067862,577
11	405426,416	4067865,853
12	405408,407	4067851,718
13	405410,676	4067847,254
14	405396,892	4067839,385
15	405390,910	4067842,954
16	405391,698	4067876,259
17	405392,006	4067889,286
18	405394,677	4067898,596
19	405398,557	4067905,548
20	405394,141	4067907,957
21	405386,838	4067872,225
22	405385,454	4067865,431
23	405384,108	4067858,693
24	405383,968	4067857,893
25	405383,746	4067856,642
26	405382,393	4067853,270
27	405378,069	4067845,911
28	405294,620	4067869,885
29	405292,687	4067860,208

30	405294,418	4067860,551
31	405300,716	4067861,891
32	405375,535	4067840,395
33	405376,579	4067839,938
34	405378,078	4067828,934
35	405369,428	4067823,995
36	405355,322	4067803,605
37	405353,928	4067794,436
38	405352,400	4067782,944
39	405348,730	4067755,532
40	405344,481	4067751,245
41	405357,851	4067749,740
42	405365,401	4067801,994
43	405385,664	4067819,272
44	405433,740	4067816,872
45	405474,005	4067838,722
46	405477,256	4067843,879
47	405480,939	4067849,759
48	405495,055	4067872,282
49	405502,028	4067881,515
50	405502,910	4067895,212
51	405493,645	4067895,810
52	405484,664	4067882,749
53	405484,895	4067877,111
54	405480,569	4067868,267
55	405465,322	4067844,222
56	405432,449	4067827,199
57	405402,166	4067828,715
58	405401,832	4067830,115
59	405416,556	4067838,520

19.7 Parcela ELpriv-1



EL PRIV.		
PUNTO	X	Y
1	405369,428	4067823,995
2	405378,078	4067828,934
3	405327,805	4067833,318
4	405320,722	4067807,621
5	405283,963	4067816,539
6	405279,527	4067794,329
7	405352,400	4067782,944
8	405353,928	4067794,436
9	405355,322	4067803,605

En Vélez-Málaga a 29 de octubre de 2025

Fdo. Jose Morente Antolín
Arquitecto 1.764 del COA Málaga