

ASUNTO: PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS UE.C-5.1 “LOS MENDOZA” DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA (Exp. 40/25-PLAN).

Visto el informe jurídico de fecha 20/11/2025 del siguiente tenor literal:

I.- En fecha 30/06/2025 D. José Morente Antolín, arquitecto, por encargo de la Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A con CIF A-86602158 presenta en sede electrónica municipal (núm. de registro de entrada 2025040852) Proyecto de Normalización de Fincas, UE.C-5.1 “ Los Mendoza”, Vélez-Málaga de fecha 25 de junio de 2025.

II.- Tras el examen del Proyecto presentado por los técnicos municipales, se requiere al técnico redactor del Proyecto para su subsanación, presentando 17/10/2025 con núm. de registro de entrada 2025063441, nueva documentación.

Tras ello, el 27/10/2025 el técnico municipal emite informe en el interesa la corrección de los errores en la definición de las fincas resultantes en la documentación presentada.

III.- El 29/10/2025 -núm. de registro de entrada 2025066026- se presenta nuevo Proyecto de Normalización de Fincas, UE.C-5.1 “ Los Mendoza” de fecha 29 de octubre de 2025.

El 14/11/2025 se expide informe técnico municipal en el que se indica tras haberse corregido los aspectos expuestos en el informe de fecha de 17/10/2025, procede la aprobación del Proyecto de Normalización de la UE.C-5.1 Los Mendozas.

IV.- Normalización de fincas. Regulación. *En la Sección 3º denominada “Reparcelación”, del Capítulo II, Título V “Ejecución Urbanística”, del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA), se encuentra el artículo 143 con el título “ Normalización de fincas”, con el siguiente contenido:*

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).

Por tanto, la normalización de fincas se configura como una clase de reparcelación con un objeto limitado y determinado, que no es otra que la regularización física de las fincas.

V.- Contenido del Proyecto de Normalización de fincas presentado. El artículo 148.1 del RGLISTA establece que la reparcelación, en cualquiera de sus variantes, se formalizará documentalmente en un proyecto expresivo de su contenido, objeto y determinaciones, con los documentos que se describen en el apartado 2; si bien, conforme dispone el apartado tercero, la documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con la efectiva finalidad de la reparcelación.

Como se ha indicado, el Proyecto de Normalización de Fincas de fecha 29 de octubre de 2025 cuenta con informe técnico municipal favorable, pudiéndose destacar los siguientes aspectos:

-Ambito de actuación: comprende la Unidad de Ejecución UE.C-5.1 que se encuentra dentro de la UE.C-5. del PGOU de Vélez-Málaga, tras la aprobación del proyecto de delimitación de la Unidad de Ejecución en la UE.C-5 "Los Mendoza" del PGOU de Vélez-Málaga mediante acuerdo de La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el 28 de julio de 2025.

El planeamiento actual vigente de la unidad de ejecución UE.C-5 es el del Estudio de Detalle cuya aprobación definitiva se publicó en el BOP 191 de la provincia de Málaga de 2 de octubre de 2007, encontrándose ya reparcelada y parcialmente ejecutada su urbanización.

-Objeto del Proyecto: viene derivado al existir una discordancia entre la superficie de las parcelas catastrales actuales y las ordenadas en el Estudio de Detalle; así como, ajustar los viarios con las alineaciones. Como resultado, se modifican las superficies de las parcelas con respecto al Estudio de Detalle, manteniéndose la misma edificabilidad, variando la superficies de los viarios públicos que se encuentran ya cedidos al Ayuntamiento al ajustarse con las alineaciones.

- Fincas afectada por la Normalización: Según Proyecto, se trata de la finca registral nº 5828 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga con la siguiente descripción registral:

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.

La finca registral se corresponde con las siguientes parcelas catastrales:

5480101VF0658S0001TB	5480102VF0658S0001FB	5480103VF0658S0001MB
5480104VF0658S0001OB	5480108VF0658S0001XB	5480112VF0658S0001IB
5480152VF0657N0001UK	5480153VF0658S0001HB	

Se acompaña con el Proyecto nota simple registral de la finca nº 5828 de la que es titular en pleno dominio SAREB.

Igualmente, se han obtenido para su unión al expediente certificaciones descriptivas y gráficas de las parcelas catastrales, resultando que el titular de las mismas es Sociedad de Gestión de Activos procedentes de las Reestructuración bancaria S.A.

Consecuentemente con lo expuesto, el Proyecto de Normalización de Fincas presentado se encuentra dentro del ámbito del artículo 143 del RGLISTA.



VI.- Procedimiento.- Respecto a este particular, cabe señalar que no está previsto en la normativa urbanística actual de aplicación, un procedimiento específico para la normalización de fincas, por lo que habrá que acudir a los artículos 156 a 158 del RGLISTA que regulan la tramitación del proyecto de reparcelación desde su formulación hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad. Los trámites principales a seguir son los siguientes:

- Tras la formulación del proyecto de reparcelación se procederá a dar cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia, conforme a la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común.

- El trámite de información pública se llevará a cabo por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.

- Simultáneamente se procederá a la notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados considerando los datos que figuren en el Registro de la Propiedad, según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento, y en los datos catastrales, para que, en el plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas y, sólo cuando no se hubiera hecho con ocasión del establecimiento del sistema.

Sobre este aspecto, como se ha indicado con anterioridad, el promotor del expediente es el titular registral y catastral de las parcelas afectadas.

- Durante el plazo de información pública y audiencia, el proyecto de reparcelación deberá estar depositado, para consulta de la ciudadanía, en las dependencias municipales y ser accesible, para consulta, en la oficina o dependencia correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.

- Concluido el anterior trámite, los servicios competentes de la Administración actuante emitirán informe sobre el contenido del proyecto y las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a un mes.

- Una vez concluido el trámite anterior, se procederá a la aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante.

- La resolución definitiva que recaiga será notificada a todos los interesados y publicada en la misma forma prevista en el artículo 156 para los trámites de información pública y audiencia.

- Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

VII.- Competencia.- En esta fase procedimental inicial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 124.4 ñ) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), y en virtud de la delegación efectuada por el Sr. Alcalde mediante Decreto 4151/2023 de 19 de junio, la competencia corresponde al Concejal-Delegado de Urbanismo y Arquitectura, sin perjuicio de que la aprobación definitiva del expediente corresponde a la Junta de Gobierno Local en aplicación del artículo 127.1 d) de la LBRL.

CONCLUSIÓN: Por cuanto antecede, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 124.4 ñ) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en virtud de la delegación efectuada por el Sr. Alcalde mediante Decreto 4151/2023 de 19 de junio, se propone al Concejal-Delegado de Urbanismo y Arquitectura, si lo estima oportuno, adopte el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Admitir a trámite el Proyecto de Normalización de Fincas, UE.C-5.1 “Los Mendoza” del PGOU de Vélez-Málaga (Exp. 40/25-PLAN) , presentado el 29/10/2025, núm. de registro de entrada 2025066026 a instancia de la Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A con CIF A-86602158.

SEGUNDO.- - Someter el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y portal web del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, con notificación personal al promotor del expediente.

Durante el plazo de información pública y audiencia, el proyecto de reparcelación deberá estar depositado, para consulta de la ciudadanía, en las dependencias municipales y ser accesible, para consulta, en la oficina o dependencia correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.

Por el presente y en uso de las atribuciones que me confiere la legislación vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el art 124.4 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de Bases de Régimen Local, y en virtud de la delegación del Sr Alcalde efectuada mediante Decreto de Alcaldía n.º 4151/23, de 19 de junio (modificado por los siguientes decretos: 4188/2023 de 23 de junio, 6721/2023 de 30 de octubre, 6974/2023 de 9 de noviembre, 4615/2024 de 31 de julio y 8139/2024 de 23 de diciembre).

HE RESUELTO:

PRIMERO.- Admitir a trámite el Proyecto de Normalización de Fincas, UE.C-5.1 “Los Mendoza” del PGOU de Vélez-Málaga (Exp. 40/25-PLAN) , presentado el 29/10/2025, núm. de registro de entrada 2025066026 a instancia de la Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A con CIF A-86602158.

SEGUNDO.- - Someter el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y portal web del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, con notificación personal al promotor del expediente.

Durante el plazo de información pública y audiencia, el proyecto de reparcelación deberá estar depositado, para consulta de la ciudadanía, en las dependencias municipales y ser accesible, para consulta, en la oficina o dependencia correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.

Vélez-Málaga, 20 de noviembre de 2025

Firmado electrónicamente por Celestino Rivas Silva,
Concejal Delegado de Urbanismo y arquitectura,
el 20/11/2025, a las 17:45:27.