

ASUNTO: Información pública de la modificación del proyecto de reparcelación del sector SUP.B-5 "Las Biznagas" del PGOU de Vélez-Málaga. (Exp. 39/2022-PLAN, antes 3/2004-PLAN)

Visto el informe jurídico de fecha 28/01/2026 del siguiente tenor literal:

ASUNTO: Modificación del Proyecto de Reparcelación del Expediente de Adaptación del "Plan Parcial del Sector SUP-B5 (RT) " LAS BIZNAGAS" Vélez-Málaga.

Por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, el 21/10/2022 -núm. de registro 2022051288-, D. Pablo José Atienza Jiménez, arquitecto, en representación de "EZAR TÉCNICA Y GESTIÓN, S.L.P", con C.I.F B-93636793 presenta Modificación del Proyecto de Reparcelación del Expediente de Adaptación del Plan Parcial del Sector SUP-B5 (RT) "Las Biznagas" Vélez-Málaga, que se somete al presente informe.

I.- Antecedentes: Antes de entrar en el análisis del documento reseñado, es preciso destacar los siguientes antecedentes que constan en esta Unidad de Urbanismo, y, se recogen, igualmente en la Modificación del Proyecto de Reparcelación presentado:

- El Plan Parcial de Ordenación del sector "Las Biznagas" correspondiente a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Vélez-Málaga fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 7-3-1988 (BOP N.º 132 de 11 de junio).

- Las determinaciones del sector fueron recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, definitivamente aprobado el 27/07/96, que delimitó un sector de régimen transitorio denominado SUP B-5 (RT). En cumplimiento de dichas determinaciones se tramitó y aprobó un Expediente de Adaptación al PGOU del Sector SUP-B5 (RT) que fue aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 5 de marzo de 2001 (BOP n.º 75 de 19/04/2001).

-Por resolución de 5/03/2007 se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de las manzanas 1,2,3,5,6,7,9,10,11,13,15,16 y 17 de la Zona UAD-1 del Sector SUP.B-5 RT "Las Biznagas" en Benajárfes (expediente 60/06), habiéndose publicado el acuerdo de dicha aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia número 74 de 18/04/2007, e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Además, se tramitaron y aprobaron sendos documentos de Expedientes de Adaptación del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Compensación anteriores al PGOU/96. El Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente el 18/05/2006, y, publicado en el BOP de 05/06/2006.

- Mediante Decreto n.º 9521/2013 de 23 de octubre, del importe total de la garantía prestada por la ejecución de las obras de urbanización del sector SUP B-5 (2.774.154,38 €), se acordó la devolución de parte del aval prestado, concretamente, 468.215,68 €, así como, la ejecución del resto del aval prestado como garantía de las obras de urbanización pendientes de ejecutar.

- Por encargo de este Ayuntamiento, se tramitó la Modificación del Expediente de Adaptación al PGOU del Plan Parcial de Ordenación del SUP B-5 (RT) que fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario el 30/06/2017 (BOP N.º 7 11/01/2019). Expte. 9/15.

En la actualidad, se encuentran las obras de urbanización del sector finalizadas, pero, no recepcionadas, pendientes de actuaciones de reparaciones en la urbanización, actuaciones en zonas verdes y en algunos pasajes peatonales.

II.- Objeto de la Modificación: Según consta en la Modificación del Proyecto de Reparcelación presentado, el mismo tiene como objeto adaptar el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente el 18/05/2006, a las modificaciones realizadas en el expediente de Modificación del Plan Parcial de Ordenación aprobado en el año 2017.

En el apartado "2.2. " Estructura de la propiedad del suelo", se identifican las parcelas afectadas, y, que son las siguientes:

Privadas: Parcela UAD-1, nº 19; parcela UAS-3, nº 12; parcela social comercial nº 1; la parcela número 2 procedente de la UAD1-5.

Públicas: Parcela E, nº 3 las parcelas sistemas técnicos denominadas S.T.3 y S.T.5; las parcelas de zonas verdes denominadas Z.V. 2, Z.V.4 y Z.V.1; y la parcela de "viarío

Igualmente, en el apartado de referencia, se indica que se recogen, también, las parcelas objeto del Estudio de Detalle aprobado definitivamente en el año 2007, por coherencia documental entre los instrumentos de planeamiento y gestión.

III.- Se ha emitido Informe Técnico municipal de fecha 28/07/2023, que tras el análisis de Modificación del Proyecto, concluye que procede la aprobación y ratificación del Modificado del Proyecto de Reparcelación del sector SUP.B-5 Las Biznagas.

IV.- El 09/04/2025 -núm de registro. REGAGE25e00029913070- D^a Angela M.^a Gómez Valdés, abogada, en nombre de D. Francisco Javier Moreno López, con DNI 52578725N, y D.^a Sonia María Blanco Ruiz con DNI 25328744V presenta escrito de reclamación administrativa de indemnización, que de forma resumida se fundamenta, en que tras la aprobación definitiva de la Modificación del Expediente de Adaptación del Plan Parcial del Sector SUP-B5 al PGOU, se alteró la ordenación vigente de la urbanización "Las Biznagas" en lo relativo a la posición y dimensiones de varias parcelas, entre ellas la parcela UAD1-19 de los reclamantes, cuya superficie resultó reducida de 778 m² a 452 m², detrayéndose 326 m² que pasaron a destinarse a viario público (sistema local viario) en la nueva ordenación aprobada.

En base a ello, solicita una indemnización de la cantidad de 61.593,46 € (sesenta y un mil quinientos noventa y tres euros con cuarenta y seis céntimos), correspondiente al valor de los 326 m² retraídos de su finca, con inclusión del 5% legal de afección, conforme al cálculo pericial aportado.

V.- Normativa aplicable.- Como ha quedado expuesto, el Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente el 18/05/2006, es decir, bajo la vigencia de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La Disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía -LISTA-, dispone en su apartado primero, que los procedimientos relativos, entre otros, a los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento establecido por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma.

La modificación solicitada debe considerarse como un nuevo acto de gestión urbanística sobre un expediente ya finalizado, por lo que debe tramitarse de conformidad con la LISTA y Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (RGLISTA).

Sobre los trámites para llevar a cabo la modificación del Proyecto de Reparcelación aprobado, el artículo 160. "Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones al proyecto de reparcelación" del RGLISTA, en su apartado primero, prevé una serie de supuestos de alteración del proyecto de reparcelación mediante operaciones jurídicas complementarias, estableciendo el apartado 3 que "Cuando los cambios excedan de los aspectos a los cuales se refiere el apartado 1, se formulará una modificación del proyecto de reparcelación, que se someterá al mismo procedimiento y tendrá los mismos efectos que su aprobación originaria".

Como quiera que el documento presentado excede las alteraciones previstas para llevar a cabo a través de operaciones jurídicas complementarias, habrá de someterse al mismo al procedimiento y efectos de un proyecto de reparcelación.

Antes de analizar el procedimiento de aplicación, es importante destacar la finalidad de la Modificación del Proyecto de Reparcelación presentado, desde el punto de vista jurídico, concluyendo, tras su examen que tiene objeto la regularización de las fincas o parcelas identificadas en dicho documento (art.140.1 b del RGLISTA), así como, en su caso, determinar las compensaciones económicas o indemnizaciones, que pudieran devengarse, para cumplir correctamente con la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y las cargas derivados del instrumento de ordenación (art.140.1 k) del mismo cuerpo legal), sobre las parcelas que han disminuido su superficie, permaneciendo los demás invariable.

VI.- Procedimiento.- *La tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación se encuentra regulada en el artículo 156 y 157 del RGLISTA, de los que serían aplicables al expediente que nos ocupa, los siguientes trámites procedimentales:*

1.- 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.

2.- 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. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2.

3.- 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, con requerimiento de hacer constar su voluntad de no participar en la ejecución de la actuación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas en el ejercicio de la facultad legalmente conferida a tal efecto.

4.- 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.

5.- 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.

6.- Si tras la finalización del plazo de información pública aparecieran titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto de reparcelación expuesto al público, se les otorgará audiencia por plazo que no podrá ser inferior a veinte días dependiendo de la complejidad de la operación reparcelatoria de que se trate, sin necesidad de nueva información pública.

7.- Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe especificado en el apartado 4, se acordase rectificar o modificar el proyecto, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas por un plazo de quince días. Cuando las modificaciones afecten sustancialmente al contenido general del proyecto de reparcelación o a la mayor parte de los interesados, será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente y, en su caso, a la Junta de Compensación, durante el plazo de veinte días.

8.- Concluidos los trámites se procederá a la aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante.

9.- La aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación corresponde al órgano municipal que determine la normativa de aplicación en materia de régimen local.

De otro lado, conforme el artículo 155.3 del RGLISTA, la iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de actuación o unidad de ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, entendiéndose comprendida la suspensión los efectos de las declaraciones responsables que se presentarán con posterioridad al inicio del expediente de reparcelación, a excepción de las que tengan por objeto el cumplimiento del deber de conservación que no alterarán el valor de la parcela, edificación o construcción.

Por último, en relación a la reclamación de indemnización realizada por D. Francisco Javier Moreno López, y D.^a Sonia María Blanco Ruiz, será resuelta por esta Administración una vez finalizada la fase de información pública.

VI.- 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, visto el Informe favorable del Técnico municipal de fecha 28/07/2023, 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, 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 la Modificación del Proyecto de Reparcelación del Expediente de Adaptación del Plan Parcial del Sector SUP-B5 (RT) “LAS BIZNAGAS” Vélez-Málaga, redactado por el arquitecto, D. Pablo José Atienza Jiménez, en nombre y representación de “EZAR TÉCNICA Y GESTIÓN, S.L.P” (expte. 3/2004-PLAN), presentado el 21/10/2022 -núm. de registro 2022051288-.

SEGUNDO.- SOMETER la Modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP-B5 (RT) “LAS BIZNAGAS” Vélez-Málaga a información pública por término de veinte días mediante anuncio en el BOP y portal web municipal, así como la notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados relacionados en el Proyecto presentado, para que en el plazo señalado efectúen las alegaciones que estimen oportunas.

Es cuanto la técnico que suscribe informa; no obstante, el Órgano competente decidirá lo más conveniente al interés general."

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 la Modificación del Proyecto de Reparcelación del Expediente de Adaptación del Plan Parcial del Sector SUP-B5 (RT) “LAS BIZNAGAS” Vélez- Málaga, redactado por el arquitecto, D. Pablo José Atienza Jiménez, en nombre y representación de “EZAR TÉCNICA Y GESTIÓN, S.L.P” (expte. 39/2022-PLAN) presentado el 21/10/2022 -núm. de registro 2022051288-.

SEGUNDO.- SOMETER la Modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP-B5 (RT) “LAS BIZNAGAS” Vélez-Málaga a información pública por término de veinte días mediante anuncio en el BOP y portal web municipal, así como la notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados relacionados en el Proyecto presentado, para que en el plazo señalado efectúen las alegaciones que estimen oportunas.

Vélez-Málaga, 30 de enero de 2026

Firmado electrónicamente por Celestino Rivas Silva,
Concejal Delegado de Urbanismo y arquitectura,
el 30/01/2026, a las 9:50:17.