

ASUNTO: Información pública del “Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE.2 B del SUO.VM-17 del PGOU de Vélez-Málaga”. Expediente 14/2024-PLAN.

Con fecha 17 de noviembre de 2025 y nº de registro de entrada en esta Administración 2025070004, D. Antonio Garvín Salazar presenta el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE.2B del SUO.VM-17 del PGOU de Vélez-Málaga.

Visto el informe jurídico emitido en fecha 15/06/2026, del siguiente tenor literal:

“ASUNTO: Información pública del “Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE.2 B del SUO.VM-17 del PGOU de Vélez-Málaga”. Expediente 14/2024-PLAN.

I.- Documento objeto del presente Informe: El 17/11/2025 - Número de Registro 2025070004- D. Antonio Garvín Salazar, arquitecto, presenta Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE.2 B del SUO.VM-17 “Camino del Higueral” del PGOU de Vélez-Málaga, de iniciativa municipal. Del citado Proyecto cabe destacar lo siguiente:

Objeto del Proyecto.- Materialización del cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución en la Unidad de Ejecución 2-B del sector SUO.VM-17 del P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

Ámbito del Proyecto.- Unidad de Ejecución 2-B del Plan Parcial del sector SUO.VM-17, con una superficie de 25.312 m², si bien, 2.949 m² de ellos han materializado su aprovechamiento en la Unidad de Ejecución 1 del sector SUO.VM-17 por lo que la superficie de los terrenos que materializan su aprovechamiento en la Unidad es de 22.363,00 m².

II.- Informe técnico municipal emitido sobre el Proyecto presentado por la Sección Técnica de Ejecución y Gestión del Planeamiento de 09/04/2026 con el siguiente contenido literal:

“I.- Iniciación del expediente. El sector urbanizable SUO.VM-17 “Camino del Higueral”, aparece contenido en el PGOU aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la COPT con fecha 27 de julio de 1996; el Plan Parcial de dicho sector se aprobó definitivamente por el Pleno de la Corporación Municipal el 6 de febrero de 2.006 y publicado en el BOP el 30 de marzo del mismo año. Con fecha 19 de enero de 2007 se aprobó definitivamente la división del sector en dos unidades de ejecución, publicada en el BOP el 12 de marzo del mismo año. Con fecha 30 de septiembre de 2025 se aprueba por la Junta de Gobierno Local, la División de la Unidad de Ejecución 2 en las dos unidades denominadas UE.2A y UE.2B, y cambio de Sistema de Actuación de compensación a cooperación para la UE.2B; y finalmente, en este momento se encuentra en tramitación las Bases de Actuación de la Unidad por el sistema de cooperación. Por lo que se entiende iniciado por ministerio de la ley el expediente de reparcelación.

II.- Formulación. Aprobado el sistema de actuación mediante la modalidad de gestión pública directa, corresponde la formulación del proyecto de reparcelación a esta Administración, conforme a lo previsto en el art. 156 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 (RGLISTA). Con lo que se entiende conforme a derecho la formulación del proyecto.

III.- Planeamiento Legitimador. El instrumento de planeamiento que legitima la actuación propuesta y la ejecución por el sistema de cooperación es el Plan Parcial tramitado en desarrollo del PGOU, y la



División Poligonal de la Unidad de Ejecución 2, los cuales delimitan el ámbito de la UE.2B, para el desarrollo y ejecución de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad.

El Proyecto de Reparcelación se adecúa sustancialmente al Plan Parcial aprobado, al Proyecto de División Poligonal y a las Bases de Actuación de la Unidad que actualmente se tramitan. Y tiene por objeto concretar, de acuerdo con la normativa especificada en los artículos 148 a 154 del Reglamento General de la LISTA, y en atención a lo previsto en el artículo 140 del mismo Reglamento, la justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución, la localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento aprobado, así como la adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

A la vista de cuanto antecede, procede dar cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia del proyecto de “Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE.2B del SUO.VM-17 “Camino del Higueral” del PGOU de Vélez-Málaga”, conforme a lo prescrito en el artículo 156.3 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía”.

III.- Naturaleza Reparcelación. *Conforme el artículo 92.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias*

Se ha de señalar que en este Ayuntamiento, se está tramitando las Bases de Actuación por el Sistema de Cooperación de la UE.2-B del Sector SUP.VM-17 “Camino del Higueral” del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (exp. 7/2026). No existe impedimento legal para tramitar simultáneamente el presente expediente de Proyecto de Reparcelación, no obstante, por un orden lógico legal, deberá ser aprobado en primer lugar la Bases de Actuación del Sistema de Cooperación, o, en su caso simultáneamente ambos expedientes.

IV.- Procedimiento.- *La tramitación del proyecto de reparcelación se encuentra regulada en los artículos 156 y 157 del RGLISTA, debiéndose destacar 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.

Al respecto, indicar que:

- En el Proyecto se describen las fincas incluidas en la unidad de ejecución y certificaciones registrales a cuyos titulares debe notificarse individualmente; así como, a los titulares de las cargas hipotecarias que gravan las fincas registrales núm. 28.327, 10.547 y 2.915.

- Consultado el acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado el día 30 de septiembre de 2025, que aprueba la la División de la Unidad de Ejecución UE.2 del sector SUO VM-17 "Camino del Higueral" del PGOU de Vélez Málaga y el cambio de sistema de compensación a cooperación de la UE 2B, se comprueba que no se efectuó el requerimiento a los propietarios indicado en el artículo 156.3 del RGLISTA, , por lo que debe procederse en esta fase al mismo en relación con el artículo 231.1 y 2 del mismo cuerpo legal.

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.

V.- Anotación registral marginal de iniciación del expediente. De conformidad con el artículo 155.2 del RGLISTA, debe extenderse al margen de cada finca incluida en la unidad de ejecución, nota expresiva del Organismo actuante y fecha de iniciación del expediente de reparcelación en los términos y con la duración y efectos previstos en la legislación hipotecaria. La nota marginal expresada producirá el efecto, sin perjuicio de otros que deriven de la legislación hipotecaria, de que los interesados que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

VI.- Suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación. 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 presentasen 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.

VII.- Competencia.- En esta fase procedimental, 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 del Proyecto de Reparcelación corresponde a la Junta de Gobierno Local en aplicación del artículo 127.1 d) de la LBRL.

CONCLUSIÓN: Por cuanto antecede, 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

efectuado 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.- SOMETER a información pública el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE.2 B del SUO.VM-17 "Camino del Higueral" del PGOU de Vélez-Málaga, de iniciativa municipal (Exp. 14/2024-PLAN) presentado el 17/11/2025 - Número de Registro 2025070004- por D. Antonio Garvín Salazar, arquitecto, 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.

Durante el plazo de información pública y audiencia, el Proyecto de Reparcelación estará depositado, para consulta de la ciudadanía, en las dependencias municipales, y, será accesible, para consulta, en la oficina o dependencia correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.

SEGUNDO.- REQUERIR a los propietarios de la Unidad de Ejecución UE.2 B del SUO.VM-17, para que en el plazo antes indicado, manifiesten, de conformidad con el artículo 156.3 del RGLISTA en relación con el artículo 231.1 y 2 del mismo cuerpo legal, la forma en que abonaran los gastos de urbanización que les correspondan, pudiendo optar entre su abono en metálico, o, bien en especie, mediante la aportación de la parte del aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la actuación que correspondan con arreglo a las bases del sistema de cooperación que se aprueben.

En caso de que los propietarios no opten por alguna de las modalidades de abono de los gastos de urbanización antes relacionadas, se entenderá que optan por su abono en especie y quedarán vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.

Al efecto, se les informa que en la Base Séptima de las Bases de Actuación por el Sistema de Cooperación de la UE.2-B del Sector SUP.VM-17 "Camino del Higueral" del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (exp. 7/2026) se establece un valor de la unidad de aprovechamiento (repercusión por metro cuadrado construido de uso industrial del suelo urbanizado) de 245,69 €/m².

TERCERO.- SE PROCEDA a la anotación marginal en el Registro de la Propiedad correspondiente sobre la iniciación del presente expediente de reparcelación, de conformidad con el artículo 155.2 del RGLISTA, de cada finca incluida en la Unidad de Ejecución UE.2 B del SUO.VM-17 del PGOU de Vélez-Málaga.

Es cuanto el 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.- SOMETER a información pública el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE.2 B del SUO.VM-17 "Camino del Higueral" del PGOU de Vélez-Málaga, de iniciativa municipal (Exp. 14/2024-PLAN) presentado el 17/11/2025 - Número de Registro 2025070004- por D. Antonio Garvín Salazar, arquitecto, 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.

Durante el plazo de información pública y audiencia, el Proyecto de Reparcelación estará depositado, para consulta de la ciudadanía, en las dependencias municipales, y, será accesible, para consulta, en la oficina o dependencia correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.

SEGUNDO.- REQUERIR a los propietarios de la Unidad de Ejecución UE.2 B del SUO.VM-17, para que en el plazo antes indicado, manifiesten, de conformidad con el artículo 156.3 del RGLISTA en relación con el artículo 231.1 y 2 del mismo cuerpo legal, la forma en que abonaran los gastos de urbanización que les correspondan, pudiendo optar entre su abono en metálico, o, bien en especie, mediante la aportación de la parte del aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la actuación que correspondan con arreglo a las bases del sistema de cooperación que se aprueben.

En caso de que los propietarios no opten por alguna de las modalidades de abono de los gastos de urbanización antes relacionadas, se entenderá que optan por su abono en especie y quedarán vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.

Al efecto, se les informa que en la Base Séptima de las Bases de Actuación por el Sistema de Cooperación de la UE.2-B del Sector SUP.VM-17 "Camino del Higueral" del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (exp. 7/2026) se establece un valor de la unidad de aprovechamiento (repercusión por metro cuadrado construido de uso industrial del suelo urbanizado) de 245,69 €/m².

TERCERO.- SE PROCEDA a la anotación marginal en el Registro de la Propiedad correspondiente sobre la iniciación del presente expediente de reparcelación, de conformidad con el artículo 155.2 del RGLISTA, de cada finca incluida en la Unidad de Ejecución UE.2 B del SUO.VM-17 del PGOU de Vélez-Málaga.

Vélez-Málaga, 16 de junio de 2026

Firmado electrónicamente por Celestino Rivas Silva,
Concejal Delegado de Urbanismo y arquitectura,
el 16/06/2026, a las 14:37:40.