

**PROYECTO DE NORMALIZACION DE FINCAS DEL ESTUDIO DE
DETALLE DEL SECTOR O-C13 “Fuentelegrales” PGOU MIJAS**

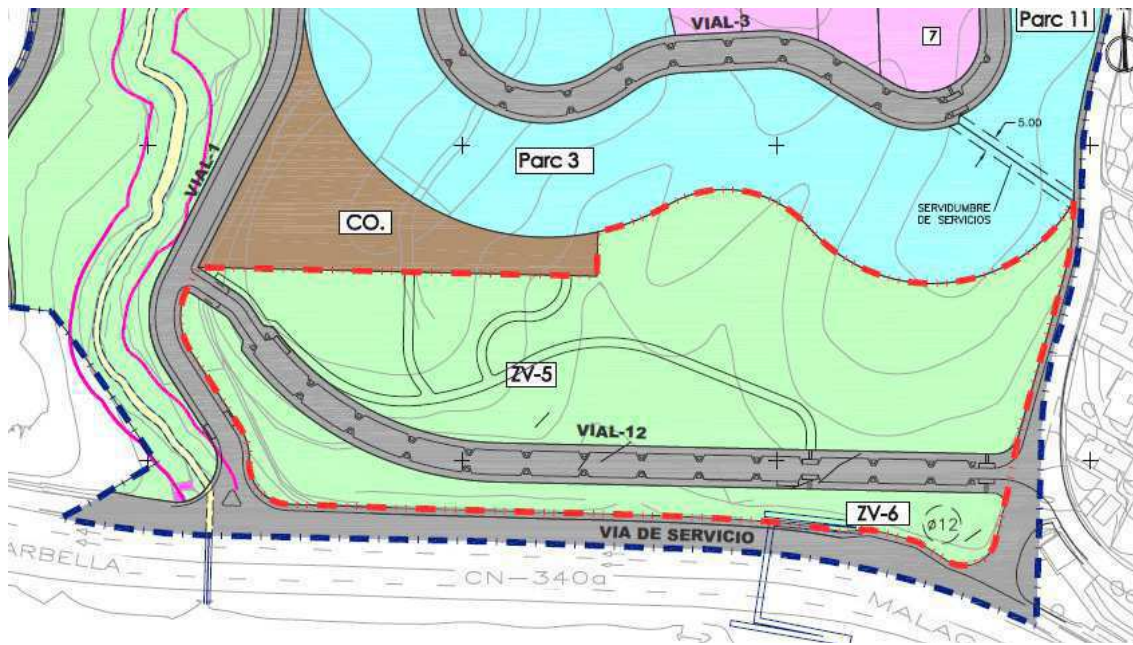
PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS APROBADO POR LA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL CON FECHA 15/06/2022
Departamento de Urbanismo
P.D. Decreto nº D2021000496
El Responsable de Gestión Urbanística (Por Resolución de 16/06/2017)
El Arquitecto Técnico Municipal



Firmado
electrónicamente
por ANTONIO JESUS
ROJAS PINTENO
AYUNTAMIENTO DE
MIJAS 03/08/2022
11:45:20

Fdo.: Antonio J. Rojas Pinteño

**PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS
DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR
DE SUELO URBANIZABLE SUP-OC13
“FUENTELEGRALES” DEL PGOU DE MIJAS**



Índice.

MEMORIA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES.

1.2.- NECESIDAD DEL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

1.3.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS AFECTADOS.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

2.2.- ALTERACIONES DE FINCAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

2.3.- CUENTA DE COMPENSACIONES ECONÓMICAS.

3.- CUADRO DE FINCAS REGISTRALES Y NORMALIZACIÓN.

4.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

DOCUMENTOS ANEXOS

Publicación en el B.O.P. del acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Notas simples registrales de las fincas normalizadas.

PLANOS

PLANO DE SITUACIÓN EN EL T.M.

PLANO DE PARCELACIÓN ACTUAL (Proy. Reparcelación). E:1/500

PLANO DEL ESTUDIO DE DETALLE. E:1/500

PLANO PARCELARIO DE FINCAS NORMALIZADAS. E:1/500

PLANO SUPERPUESTO. E:1/500

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

El Sector SUP-OC13 cuenta con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga con fecha 29/11/2012 (Bop de 25/8/2015); así como su Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Mijas con fecha 15/04/2020 (Bop de fecha 6/5/2020).

El Proyecto de Reparcelación ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad nº 2 de Mijas con fecha 5/11/2019.

También se tramitó un Estudio de Detalle para el reajuste del vial 12 del Sector, que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Mijas en sesión plenaria el 20/12/2019 (Bop de fecha 13/04/2020) previo informe favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Este Estudio de Detalle modifica la configuración de algunas fincas del Proyecto de Reparcelación, razón por la cual se hace necesario realizar estos ajustes en las fincas registrales del ámbito para hacer coincidir la realidad jurídica de las fincas con el planeamiento aprobado.

1.2.- NECESIDAD DEL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

La ordenación del Estudio de Detalle aprobado el 20 de diciembre de 2019 ha establecido y alterado la definición de un viario del sector respecto del planeamiento anterior y de dos zonas verdes, por lo que las

fincas sufren pequeños ajustes en la descripción de sus linderos y superficies que no afectan a la adjudicación de derechos de sus titulares ni al reparto de cargas derivadas del Proyecto de Reparcelación aprobado en Junta de Gobierno Local de 20 de diciembre de 2018.

No obstante, estos ajustes hacen necesaria la adecuación de la descripción registral de las fincas a la ordenación urbanística vigente.

Por lo expuesto, se redacta este Proyecto de Normalización de Fincas en virtud de lo dispuesto en el artículo 117 y siguientes del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

1.3.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS AFECTADOS.

Los propietarios de las parcelas afectadas por el reajuste son:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS



Plaza Virgen de la Peña s/n
29650 Mijas

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 73.d) del Reglamento de Gestión Urbanística, no será necesaria la reparcelación cuando se trate de

ejecutar un planeamiento que afecte a una superficie anteriormente reparcelada sin que se altere el equilibrio económico entre los propietarios.

La superficie afectada ya fue objeto de equidistribución mediante el Proyecto de Reparcelación aprobado en Junta de Gobierno Local de 30 de diciembre de 2018, y la definición y reajuste de las alineaciones recogidos en el Estudio de Detalle aprobado en Pleno de 20 de diciembre de 2019 no implica alteración en la adjudicación de derechos de los propietarios ni en la asignación de cargas, por lo que se mantiene el equilibrio económico existente con anterioridad.

Por otro lado, el artículo 117 del Reglamento de Gestión prevé la tramitación del proyecto de normalización de fincas como el procedimiento abreviado adecuado para regularizar la configuración de las fincas para adaptarlas al planeamiento, siempre que no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas entre los propietarios.

Según la legislación vigente, el proyecto deberá limitarse a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas en una proporción superior al 15%, ni a las edificaciones existentes.

Este porcentaje de exceso o defecto se determinará por el valor urbanístico de las fincas y se compensarán en metálico con arreglo al valor urbanístico medio de las fincas afectadas.

Los ajustes en la alineación de las diferentes parcelas del ámbito del Estudio de Detalle afectan a la definición de sus linderos y su superficie,

pero no a su aprovechamiento urbanístico por lo que no se ve alterada la adjudicación de derechos de sus titulares.

Por todo lo expuesto, se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de las fincas afectadas por este Proyecto de Normalización de fincas en virtud de lo establecido por los artículos 73.d) y 117 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

2.2.- ALTERACIONES DE FINCAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle para definición de trazado y establecimiento de alineaciones y rasantes del vial 12 y parcela V5 y V6 que fue aprobado definitivamente el 20 de diciembre de 2019 introduce las siguientes modificaciones en las fincas:

ZONA VERDE PÚBLICA:

- La finca del Proyecto de Reparcelación ZV-5 (zona verde) disminuye su superficie debido al ajuste de la alienación viaria.
- La finca del Proyecto de Reparcelación ZV-6 (zona verde) incrementa su superficie debido al ajuste de la alienación viaria.

VIARIO nº 12:

- La finca del Proyecto de Reparcelación Vial nº 12 (Sistema Viario) disminuye su superficie al modificarse la sección y alineación viaria.

**PROYECTO DE NORMALIZACION DE FINCAS DEL ESTUDIO DE
DETALLE DEL SECTOR O-C13 “Fuentelegrales” PGOU MIJAS**

Estas modificaciones quedan reflejadas en los correspondientes cuadros del Estudio de Detalle aprobado:

Situación Inicial:

Denominación	Superficie m ²	Uso
ZV-5	16.532,50	Zona Verde Pública
ZV-6	1.899,61	Zona Verde Pública
Vial 12	3.431,67	Viario
Total	21.863,78	

Situación tras el Estudio de Detalle:

Denominación	Superficie m ²	Uso
ZV-5	14.562,05	Zona Verde Pública
ZV-6	4.031,35	Zona Verde Pública
Vial 12	3.270,38	Viario
Total	21.863,78	

Las alteraciones reflejadas en el Estudio de Detalle aprobado afectan solo a la superficie de las parcelas, manteniéndose inalteradas la edificabilidad, y dado el carácter de zonas verdes públicas no tienen tipología edificatoria, ni número de viviendas, por tanto, ni cuota, ni cargas asignadas en el proyecto de reparcelación aprobado.

2.3.- CUENTA DE COMPENSACIONES ECONÓMICAS.

No proceden compensaciones económicas.

3.- CUADRO DE FINCAS REGISTRALES Y NORMALIZACIÓN

**PROYECTO DE NORMALIZACION DE FINCAS DEL ESTUDIO DE
DETALLE DEL SECTOR O-C13 “Fuentelegrales” PGOU MIJAS**

En el siguiente cuadro se refleja la superficie de las parcelas según el Proyecto de Reparcelación aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 18 de diciembre de 2018 (Superficie inicial) y la superficie de las parcelas según el Estudio de Detalle para la definición de trazado y establecimiento de alineaciones y rasantes del Vial nº 12 y ZV-5 y ZV-6 aprobado definitivamente el 20 de diciembre de 2019 (Superficie normalizada).

Nº Finca Reparcelación	Finca Registral (Rto. nº 2 de Mijas)	Titular	Superficie Inicial (m ²)	Superficie Normalizada (m ²)
ZV-5	99.978	Ayuntamiento de Mijas	16.532,50	14.562,05
ZV-6	99.980	Ayuntamiento de Mijas	1.899,61	4.031,35
VIAL 12	100.030	Ayuntamiento de Mijas	3.431,67	3.270,38

4.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

DESCRIPCIÓN ACTUAL:

Parcela ZV-5 (Áreas Libres).

C.R.U.: 29044000971149

Registro de la Propiedad nº 2 de Mijas (Finca 99.978)

URBANA. Parcela de Terreno procedente de los Cortijos de la Cruz y de Doña Bárbara de Obregón, término municipal de Mijas, identificada como parcela ZV-5 -Áreas Libres- del Plan Parcial de Ordenación del sector 14 de Mijas, actualmente sector OC-13 -antes SUP.C-13 Fuentelegrales-, del PGOU de Mijas. Linda: Al norte, en línea quebrada de dos tramos, uno de ciento cuarenta metros y noventa y ocho centímetros (140,98 m), con Parcela CO, y otra, de ciento setenta y dos con cuatro centímetros (172,04 m.) con Parcela 3, al oeste, en línea quebrada de sesenta y un

metros y cincuenta y nueve centímetros (61,59 m) con Vial 1, al este, en línea quebrada de ochenta y un metros y sesenta y nueve centímetros (81,69 m), con vial de acceso a la urbanización las Farolas, perteneciente a la Parcela Vía de Servicio, al sur, en línea quebrada de doscientos treinta y seis metros y cuarenta y seis centímetros (236,46 m) con Vial 12. Tiene una superficie de dieciséis mil quinientos treinta y dos metros con cincuenta centímetros cuadrados (16.532,50 m²).

**MODIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN SEGÚN EL PLANEAMIENTO
VIGENTE:**

De conformidad con el Estudio de Detalle, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Mijas en sesión plenaria el 20 de diciembre de 2019 (BOP de 13/4/2020), la descripción de esta finca una vez normalizada ha de quedar como sigue:

Parcela ZV-5 (Áreas Libres).

C.R.U.: 29044000971149

Registro de la Propiedad nº 2 de Mijas (Finca 99.978)

URBANA. Parcela de Terreno procedente de los Cortijos de la Cruz y de Doña Bárbara de Obregón, término municipal de Mijas, identificada como parcela ZV-5 -Áreas Libres- del Plan Parcial de Ordenación del sector 14 de Mijas, actualmente sector OC-13 -antes SUP.C-13 Fuentelegrales-, del PGOU de Mijas. Linda: Al norte, en línea quebrada de dos tramos, uno de ciento cuarenta metros y noventa y ocho centímetros (140,98 m), con Parcela CO, y otra, de ciento setenta y dos con cuatro centímetros (172,04 m.) con Parcela 3, al este, en línea quebrada de ochenta y un metros y noventa y siete centímetros (81,97 m), con vial de acceso a la

urbanización las Farolas, perteneciente a la Parcela Vía de Servicio, al sur, en línea quebrada de doscientos setenta y siete metros y sesenta y un centímetros (277,61 m) con Vial 12. Tiene una superficie de **catorce mil quinientos sesenta y dos metros con cinco centímetros cuadrados (14.562,05 m²)**.

DESCRIPCIÓN ACTUAL:

Parcela ZV-6 (Áreas Libres).

C.R.U.: 29044000971156

Registro de la Propiedad nº 2 de Mijas (Finca 99.980)

URBANA. Parcela de Terreno procedente de los Cortijos de la Cruz y de Doña Bárbara de Obregón, término municipal de Mijas, identificada como parcela ZV-6 -Áreas Libres- del Plan Parcial de Ordenación del sector 14 de Mijas, actualmente sector OC-13 -antes SUP.C-13 Fuentelegrales-, del PGOU de Mijas. Linda: Al norte, en línea quebrada de doscientos treinta metros con cincuenta y cinco centímetros (230,55 m) con Vial 12, al oeste, en línea quebrada doce metros y cuarenta y siete centímetros (12,47 m) con Vial 1, al este, en línea quebrada de veintidós metros y sesenta centímetros (22,60 m) con vial de acceso a la urbanización las Farolas, perteneciente a la Parcela Vía de Servicio, al sur, en línea quebrada de doscientos catorce metros y ochenta y nueve centímetros (214,89 m), con Parcela Vía de Servicio. Tiene una superficie de mil ochocientos noventa y nueve metros con sesenta y un centímetros cuadrados (1.899,61 m²).

**MODIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN SEGÚN EL PLANEAMIENTO
VIGENTE:**

De conformidad con el Estudio de Detalle, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Mijas en sesión plenaria el 20 de diciembre de 2019 (BOP de 13/4/2020), la descripción de esta finca una vez normalizada ha de quedar como sigue:

Parcela ZV-6 (Áreas Libres).

C.R.U.: 29044000971156

Registro de la Propiedad nº 2 de Mijas (Finca 99.980)

URBANA. Parcela de Terreno procedente de los Cortijos de la Cruz y de Doña Bárbara de Obregón, término municipal de Mijas, identificada como parcela ZV-6 -Áreas Libres- del Plan Parcial de Ordenación del sector 14 de Mijas, actualmente sector OC-13 -antes SUP.C-13 Fuentelegrales-, del PGOU de Mijas. Linda: Al norte, en línea quebrada de doscientos ochenta y dos metros con noventa y un centímetros (282,91 m) con Vial 12, al oeste, en línea quebrada de setenta metros y setenta y un centímetros (70,71 m) con Vial 1, al este, en línea quebrada de veintitrés metros y diecinueve centímetros (23,19 m) con vial de acceso a la urbanización las Farolas, perteneciente a la Parcela Vía de Servicio, al sur, en línea quebrada de doscientos treinta y dos metros y treinta y cinco centímetros (232,35 m), con Parcela Vía de Servicio. Tiene una superficie de **cuatro mil treinta y un metros con treinta y cinco centímetros cuadrados (4.031,35 m²).**

VIAL Nº 12:

C.R.U.: 29044000971408

Registro de la Propiedad nº 2 de Mijas (Finca 100.030)

**PROYECTO DE NORMALIZACION DE FINCAS DEL ESTUDIO DE
DETALLE DEL SECTOR O-C13 "Fuentelegrales" PGOU MIJAS**

No sufre modificación en su descripción por la aprobación del Estudio de Detalle, de 20 de diciembre de 2019, a salvo la superficie que queda reducida a **tres mil doscientos setenta metros con treinta y ocho centímetros cuadrados (3.270,38 m²)**.

Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad se inscriban las nuevas descripciones de las fincas 99.978 y 99.980, y la nueva superficie de la finca 100.030 en base a las determinaciones del RD 1093/1997 en la forma descrita anteriormente.

Mijas, octubre 2020

NOMBRE
JUAREZ MOTA
ANTONIO - NIF
[REDACTED]

Firmado digitalmente
por NOMBRE JUAREZ
MOTA ANTONIO - NIF
[REDACTED]
Fecha: 2022.02.15
09:58:42 +01'00'

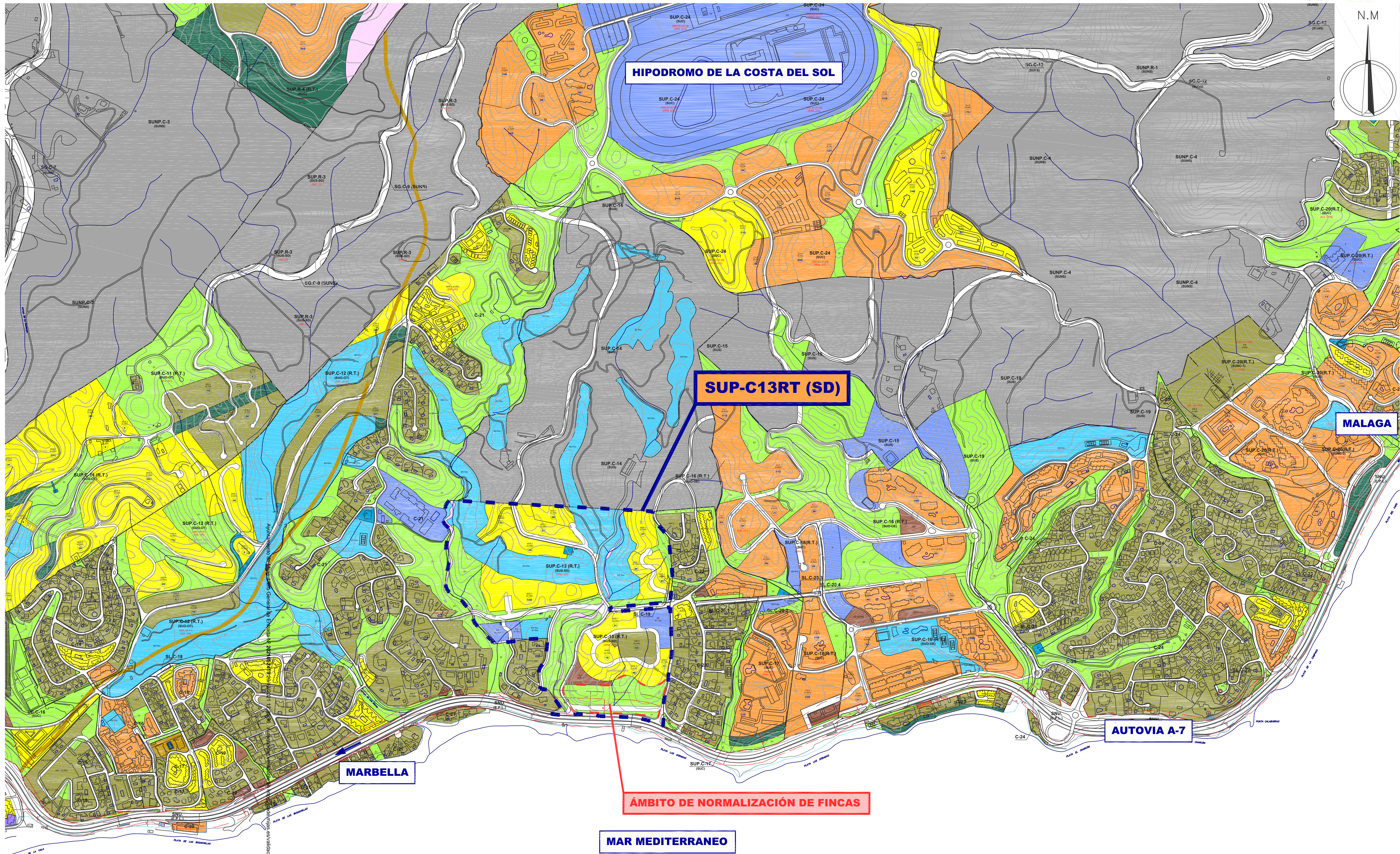


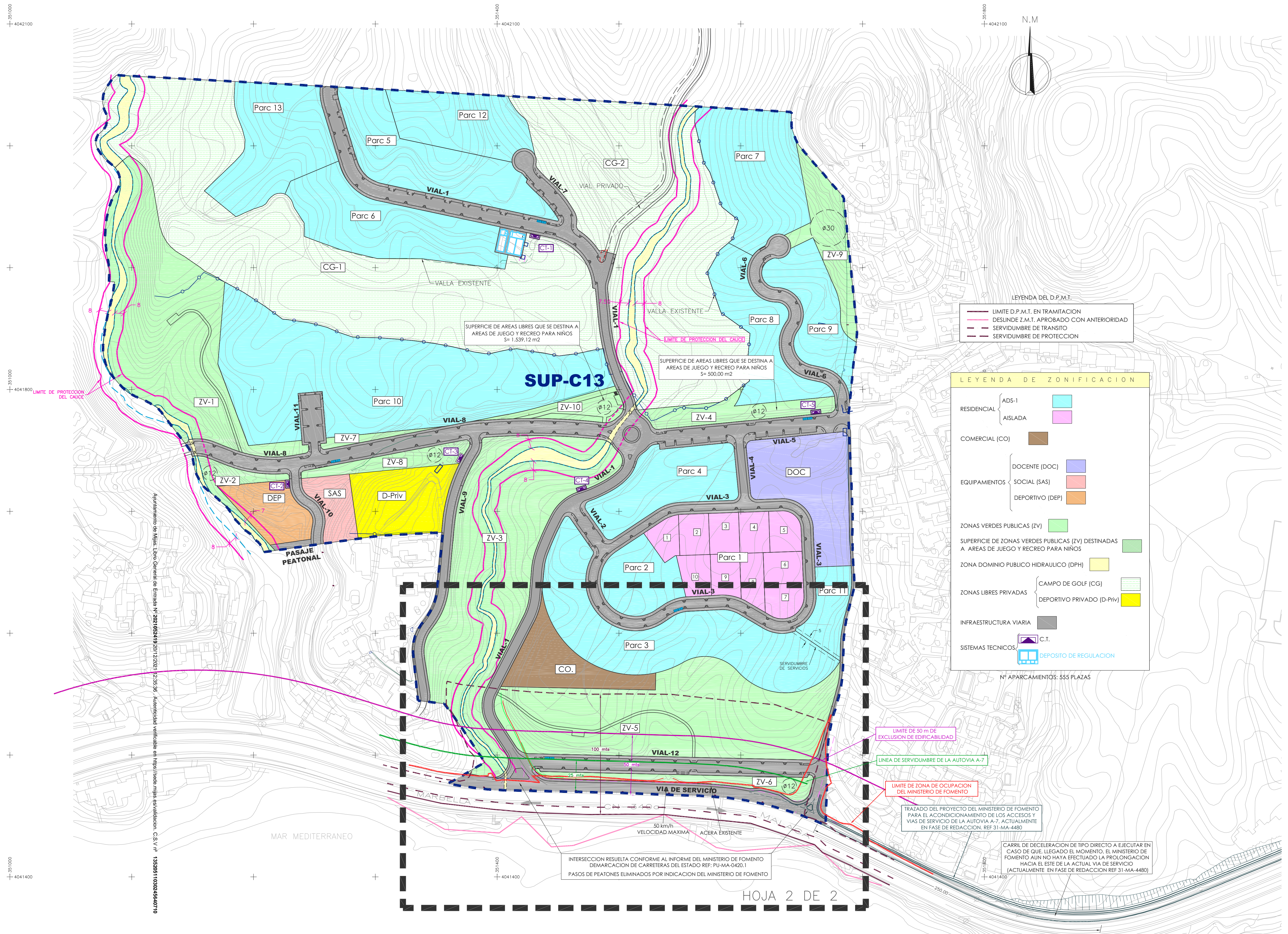
Firmado digitalmente por
GOZALO DIAZ PEDRO -
[REDACTED]

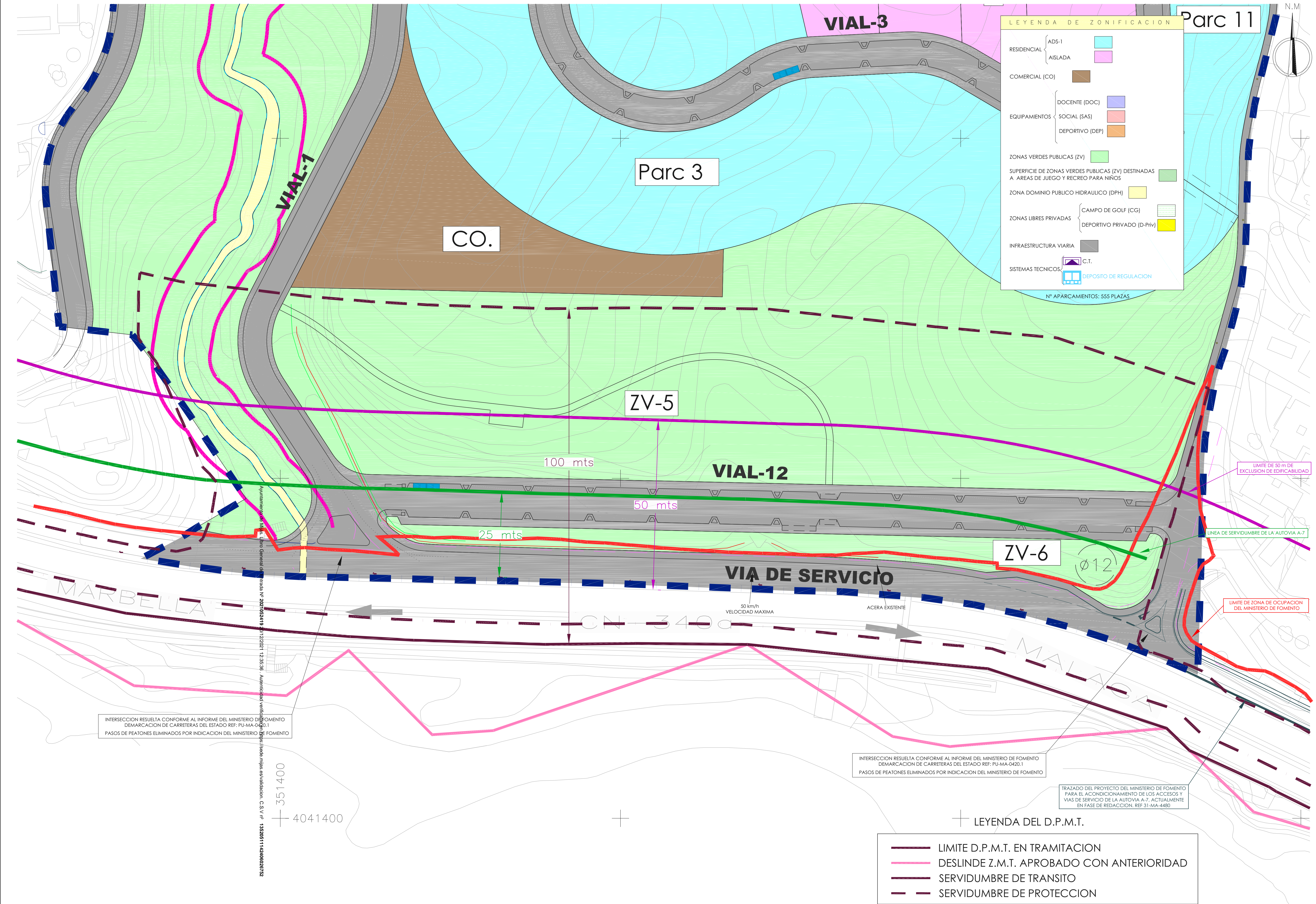
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=GOZALO DIAZ PEDRO -
[REDACTED] sn=GOZALO DIAZ,
givenName=PEDRO, c=ES,
serialNumber=IDCES [REDACTED]

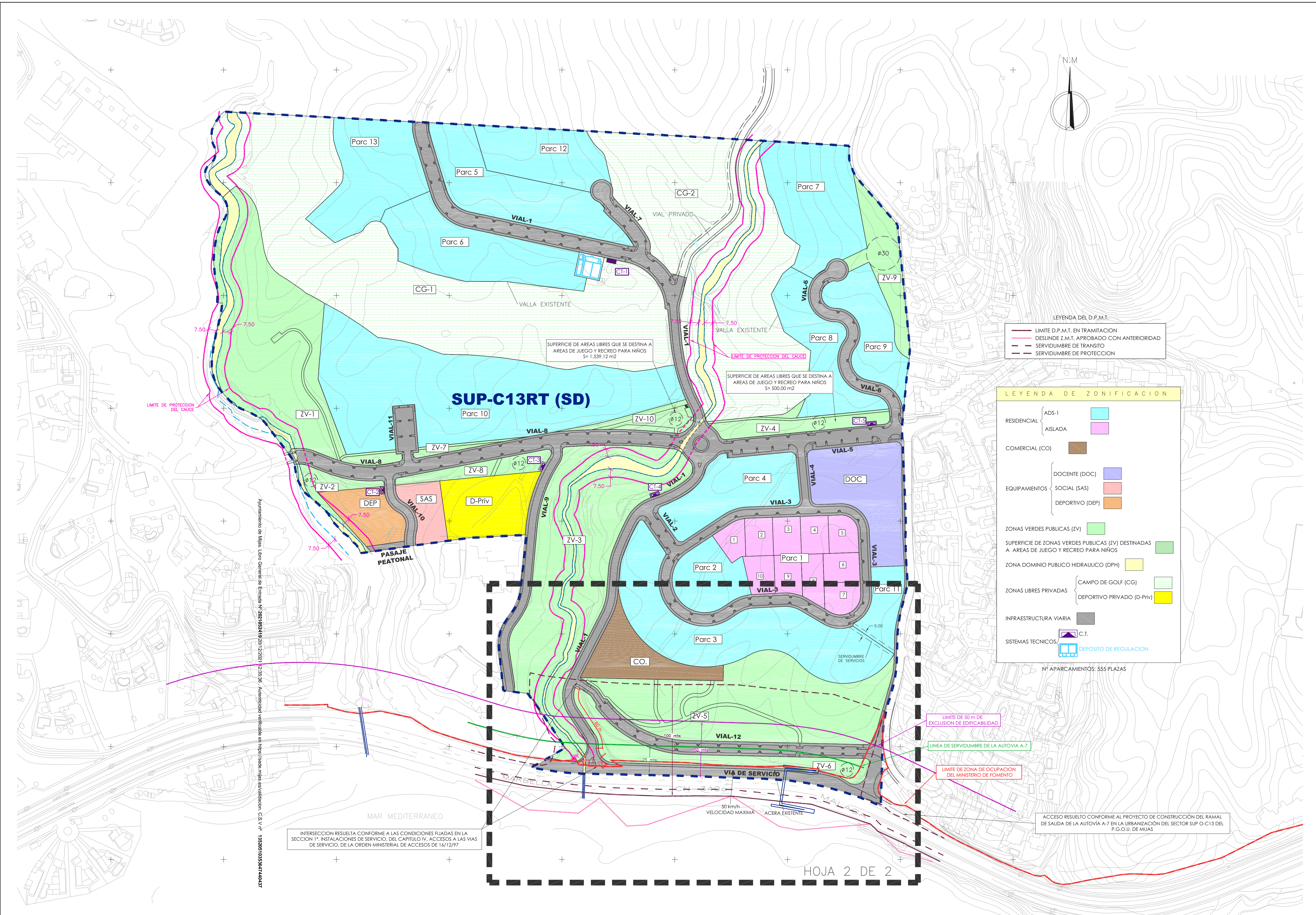
Fecha: 2022.02.15 08:18:23
+01'00'

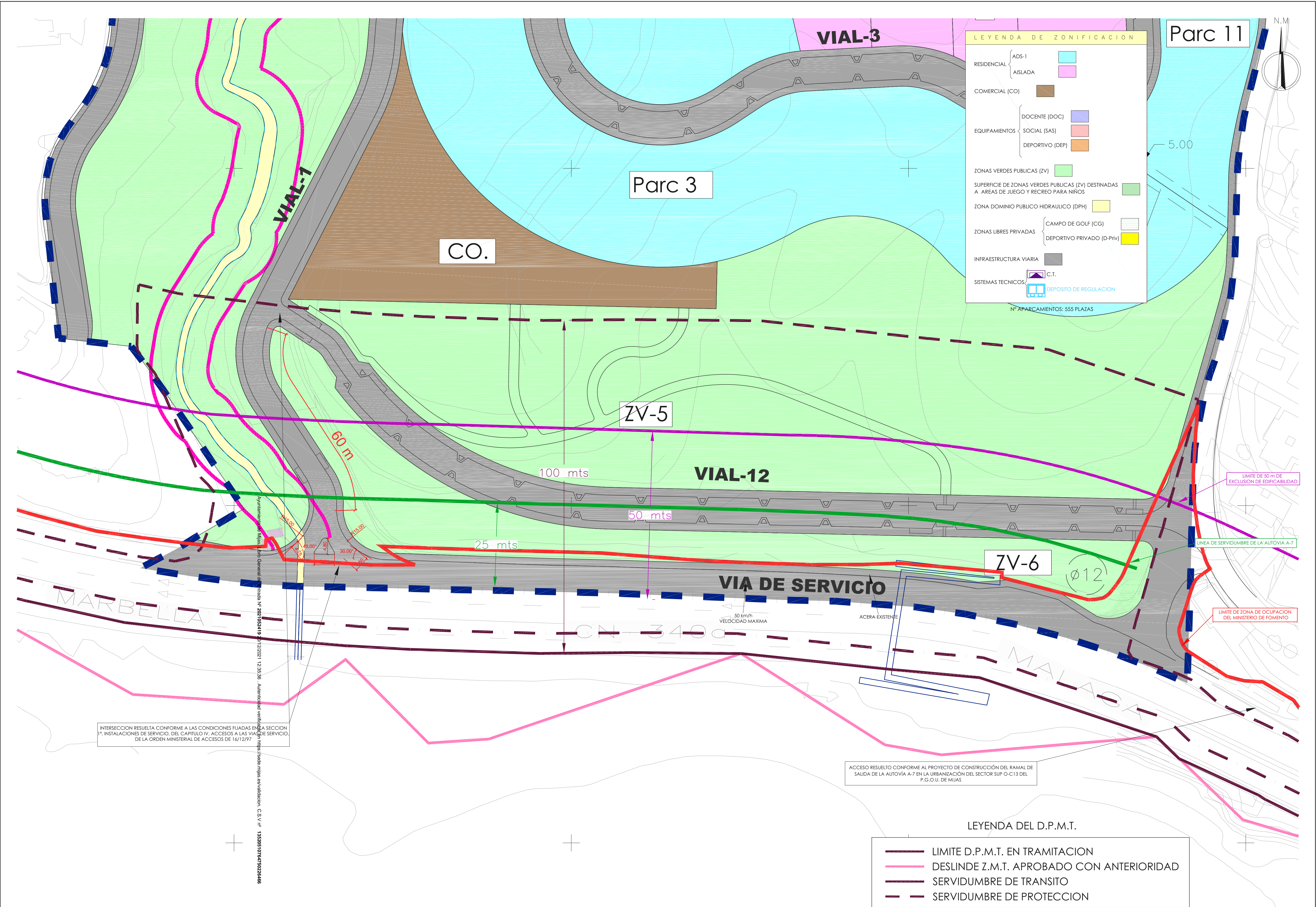
Código Seguro de Verificación: 14157707706-464427. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.



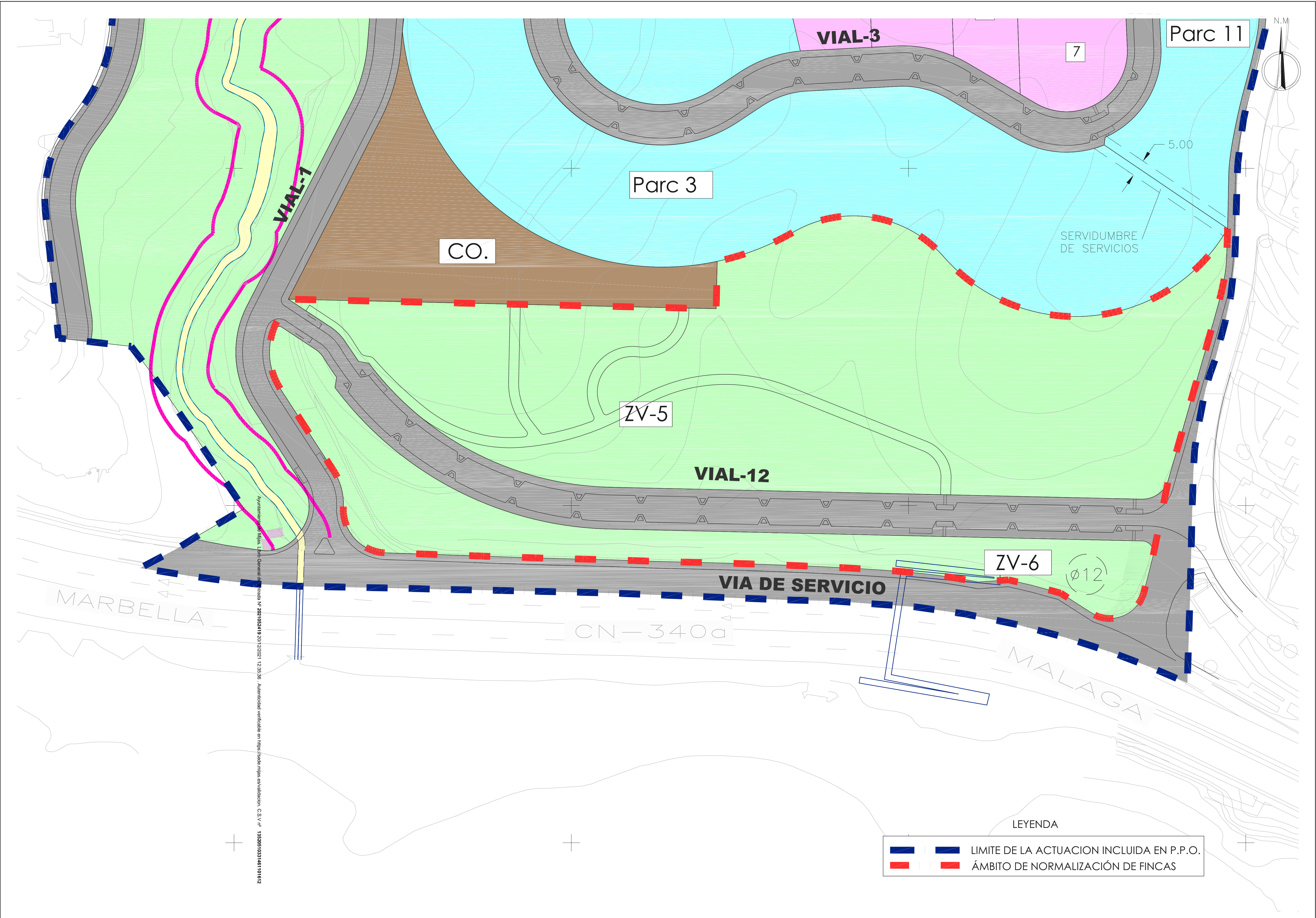








Código Seguro de Verificación: 1415770706 464427. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.



Código Seguro de Verificación: 14157770706 464427. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

