

ASUNTO: Declarar la caducidad del expediente del Proyecto de Delimitación del Área de Reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. Enclave: Pescadería Vieja. Vélez-Málaga. (Expte. 60/2025/PLAN).

Visto el informe jurídico emitido en fecha 20/05/2026 del siguiente tenor literal:

"ASUNTO: PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE ÁREA DE RESERVA DE TERRENOS PARA LA AMPLIACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO. ENCLAVE: PESCADERÍA VIEJA. VÉLEZ-MÁLAGA (EXP 60/2025-PLAN).

I.- El 29 de octubre de 2025 se dicta Resolución número 2025008341 que acuerda iniciar expediente para la delimitación de Área de reserva de Terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo. Enclave: Pescadería vieja, Vélez-Málaga (expediente 60/2025/PLAN), que afecta a las siguientes fincas y/o parcelas.

– Finca número 1: Registral número 5.796 del Registro de la Propiedad número 2 de Vélez-Málaga, CRU 29033000022449.

– Finca número 2: Parcela catastral número 1616315VF0711N0001DB.

– Finca número 3: Registral número 15.603 del Registro de la Propiedad número 2 de Vélez-Málaga, CRU 29033000017988.

– Finca número 4: Registral número 12.600 del Registro de la Propiedad número 2 de Vélez-Málaga, CRU 29033000017919.

Igualmente, se acordó someter el expediente a información publica por término de un mes mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de este Ayuntamiento.

II.- Según certificado emitido por el Jefe de Servicio Jurídico, Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo de fecha 16/04/2026, con el visto bueno del Sr. Concejal Delegado de Urbanismo y Arquitectura, en el periodo de información pública se han presentado las siguientes alegaciones:

ALEGACIÓN	FECHA	Nº DE REGISTRO
D. Sergio Villar Chicano	05/01/2026	2026000546
D ^a . María Rosa Chicano Sánchez	27/01/2026	2026005119
D ^a . María Rosa Chicano Sánchez	05/02/2026	2026007196
D ^o . María del Carmen Salido Salto	12/03/2026	2026017161

III.- Como se indicó en el Informe Jurídico de 24/10/2025 sobre inicio del expediente, el artículo 130 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), así como, el art 273 del Decreto 5550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley (RGLISTA), indican que en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística donde no se prevean reservas de terrenos para constituir o ampliar Patrimonios Públicos de Suelo, se podrán delimitar dichas reservas mediante el procedimiento para la propuesta de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística.

Por remisión del artículo 130, hay que acudir al artículo 25 de la LISTA, que en su apartado tercero regula el procedimiento de aprobación de la propuesta de delimitación. En el texto original del reseñado artículo 25.2, el apartado c) establecía lo siguiente:

*c) El procedimiento contemplará un periodo de información pública no inferior a un mes y el plazo máximo de resolución del mismo **será de seis meses** desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración competente para su tramitación o, cuando la iniciativa sea pública, desde el acuerdo de inicio. **En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa determinará su caducidad**, y en los iniciados a solicitud de las personas propietarias legítima a las mismas para entenderla desestimada por silencio.*

Sin embargo, tras la modificación de la LISTA operada por Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, la redacción del apartado transcrito pasa a ser la siguiente:

c) Durante el periodo de información pública se requerirá informe preceptivo a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando el objeto de la propuesta sea una actuación de nueva urbanización, que deberá emitirse en el plazo de un mes. Transcurrido este plazo sin que el informe hubiera sido emitido podrá continuarse con la tramitación del procedimiento.

Por tanto, ha desaparecido la previsión del plazo máximo de resolución de seis meses, sin que tampoco encontremos previsión legal sobre este aspecto en el RGLISTA.

Por su parte, el artículo 21.2 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de aplicación supletoria, establece lo siguiente:

“ El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será el fijado por la norma reguladora del correspondiente procedimiento.

[.....]

3. Cuando las normas reguladoras de los procedimientos no fijen el plazo máximo, éste será de tres meses. Este plazo y los previstos en el apartado anterior se contarán:

a) En los procedimientos iniciados de oficio, desde la fecha del acuerdo de iniciación”.

De conformidad con el artículo 25.1 b) del mismo cuerpo legal, la falta de resolución expresa en el presente procedimientos iniciado de oficio, produce la caducidad con los efectos previstos en el artículo 95.

Como ha quedado expuesto, la resolución que acuerda iniciar expediente para la delimitación de área de reserva de terrenos para la ampliación del patrimonio municipal de suelo, tiene fecha 29 de octubre de 2025.

Consecuentemente, ha transcurrido en exceso el plazo de tres meses para la resolución del presente procedimiento, por lo que debe declararse la caducidad del expediente, sin proceda, por tanto, resolver sobre las alegaciones presentadas.

IV.- *No obstante lo anterior, se ha de indicar la posibilidad de iniciar, nuevamente, el expediente de reserva para la delimitación de área de reserva de terrenos para la ampliación del patrimonio municipal de suelo si por el órgano competente se considera que persiste la necesidad que motivó su incoación.*

Al respecto, el artículo 130 de la LISTA determina que podrán establecerse, en cualquier clase de suelo, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo. El apartado segundo del citado artículo, establece que el objeto de estas reservas será, de acuerdo con la clasificación de los suelos, entre otros, será el siguiente:

“ a) En suelo urbano, garantizar una oferta de suelo e inmuebles suficiente, con destino a la ejecución o rehabilitación de viviendas protegidas, así como los sistemas generales o locales que correspondieren, y a la consecución de cualesquiera de los fines establecidos en el artículo 129, para usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamientos. En caso de uso residencial, el destino predominante de los terrenos reservados será el de viviendas protegidas, así como a atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana en zonas o áreas de vulnerabilidad social”.

Por otro lado, el artículo 61 de la LISTA regula los criterios para la ordenación urbanística, estableciendo en su apartado primero que “ Con el fin de procurar un desarrollo urbano y territorial sostenible, la ordenación urbanística promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo y, a tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, **revitalicen la ciudad existente** y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular. Para ello fomentarán la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, debiendo los nuevos crecimientos cumplir con lo establecido en el artículo 31”.

Cabe recordar, que la motivación recogida en el Proyecto de delimitación del área de reserva elaborado por los técnicos municipales en octubre de 2025, es la siguiente:

“ [...] La delimitación de este área de reserva, tiene como objetivo la construcción de vivienda protegida en el municipio que facilite alternativas para el acceso a una vivienda asequible y la recuperación del Centro Histórico de Vélez-Málaga.

El compromiso municipal de favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes y colectivos con dificultades para su compra o alquiler ante la escasez de suelo para vivienda a precio asequible, ha llevado al Ayuntamiento a ofrecer parcelas de vivienda libre para la promoción de vivienda protegida, que actualmente está en proceso para su ejecución.

En este sentido , todas las medidas que se adopten en la dirección de impulsar el desarrollo de nuevas viviendas protegidas a precio asequible a aquellos colectivos necesitados del apoyo de los poderes públicos ayudarán a la solución de la problemática actual, y a esta finalidad responde la delimitación del área de reserva : La obtención del suelo para la promoción de vivienda protegida.

Al mismo tiempo, la delimitación del área de reserva comprende cuatro parcelas del Centro Histórico que se encuentran vacantes y colindantes entre ellas conformando una superficie

adecuada para la finalidad perseguida, a la vez que se contribuye en la recuperación del Centro Histórico de Vélez en una zona que presenta un estado deficiente debido principalmente a la progresiva disminución de población que se ha producido en los últimos años. ”

A dicha motivación, se puede añadir que consultado el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RMDVP) del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, que lo gestiona por delegación la Empresa Municipal de Servicios, Vivienda, Infraestructura y Promoción de Vélez-Málaga S.A (EMVIPSA), resulta que a 10 mayo 2026 el n.º de inscripciones activas asciende a un total 3.117; de los cuales pertenecen al régimen de alquiler 882; compra 2614; y, alquiler con opción de compra 1732.

De conformidad con lo recogido en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) de marzo de 2025, aprobado por el Consejo de Administración de EMVIPSA en sesión celebrada el 30/04/2025, para los objetivos operativos del PMVS interesan especialmente aquellos suelos ya urbanizados y en disposición inmediata de edificación. Dicho Plan, describe las parcelas urbanizadas, actualmente de titularidad pública y uso residencial que le han sido cedidas por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga y sobre las que se está actuando para promover viviendas acogidas a algún régimen de protección a corto plazo, resultando:

*- Solares en licitación para construcción de vivienda protegida: Dirección: Cerro del águila Torre del Mar; Ensanche Oeste II-VM8 Vélez-Málaga; C/ Laureano Casquero Vélez-Málaga; Urb. Real Bajo Vélez-Málaga; Valleniza-Las Canteras, Almayate: **TOTAL: 295.***

Además de estos, existen otros solares urbanizados destinados a vivienda protegida y propiedad de EMVIPSA, pero con previsión de desarrollo a medio plazo:

*- Solares urbanizados para promover vivienda protegida: Baviera Golf CALETA, 21 viviendas; Sur ALMAYATE, 39 viviendas: **TOTAL: 60.***

*Por lo tanto, de los datos expresados, existe suelo público urbanizado en el término municipal para la promoción a corto y medio plazo de **355 viviendas protegidas.***

*De una simple comparativa entre el n.º de inscripciones activas ascendente a un total 3.117 - a 10 de mayo 2026- con el número de viviendas protegidas que pueden desarrollarse a corto y medio plazo, **355,** se evidencia el desequilibrio entre ambas.*

A mayor abundamiento, ninguno de los solares para promover vivienda protegida antes descritos, se encuentran en el centro histórico de Vélez-Málaga, cuando el Proyecto municipal de delimitación de área de reserva recoge que las parcelas que se pretenden incorporar al Patrimonio Municipal del Suelo, **se encuentran situadas en pleno Centro Histórico de la ciudad de Vélez-Málaga; vacantes y colindantes** entre ellas, conformando una superficie adecuada para la finalidad perseguida, **lo que según el Proyecto, contribuye en la recuperación del Centro Histórico de Vélez, tanto en la construcción de viviendas, como incluso en la ejecución de dotaciones públicas, tan necesarias en dicha zona al presentar un estado deficiente debido, principalmente, a la gran disminución de población que se ha ido produciendo en los últimos años.**

Añadir, que consultados los archivos de Área de Urbanismo municipal, las parcelas se encuentran vacantes desde aproximadamente más de 30 años; sin que sobre las mismas, en principio, aparezcan actos que evidencien que ha promovido actuación urbanística para su edificación.

De las consideraciones expuestas, se desprende que se cumplen los objetivos para la ampliación de los patrimonios públicos del suelo previstos en el artículo 130 de la LISTA.

V.- Dicho lo anterior, para el supuesto de que el órgano competente acordara de nuevo el inicio del expediente, el artículo 95 de la Ley 39/2015, dispone que en los casos en los que sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a éste los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad; en todo caso, en el nuevo procedimiento deberán cumplimentarse los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado

Consecuentemente, el procedimiento sería el siguiente:

-Inicio del procedimiento y sometimiento a información pública por plazo no inferior a 1 mes mediante publicación en el BOP y web municipal y audiencia a los propietarios del ámbito; siendo el órgano competente para dictar esta resolución el Sr Concejal Delegado de Urbanismo por delegación del Sr. Alcalde (art 124.1.ñ) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local y Decreto 4151/2023 de 19 de junio (BOP n.º 159 de 7/9/2023)

El anuncio de información pública deberá indicar (art 8 Reglamento LISTA):

- a) Órgano que acuerda la información pública y fecha del acuerdo.
- b) Instrumento urbanístico o expediente sometido a información pública.



- c) Ámbito de aplicación, indicando municipio y provincia.*
 - d) Identidad del promotor.*
 - e) Duración del período de información pública y momento a partir del cual debe considerarse iniciado.*
 - f) Portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente.*
 - g) Sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.*
 - h) Cuando se trate de instrumentos o expedientes que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.*
- Aprobación definitiva, en su caso, por mayoría simple del Pleno de la Corporación Municipal (art. 123.1.i) y 123.2 de la Ley 7/1985 en relación a los arts 25 y 130 LISTA y 45 y 273 RGLISTA)*
- Publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de la propuesta de delimitación del Área de Reserva en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento.*

CONCLUSIÓN: *Atendiendo a todo ello, la técnico que suscribe considera ajustado a Derecho que, 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, el Concejal-Delegado de Urbanismo y Arquitectura, si lo estima oportuno, adopte el siguiente acuerdo:*

PRIMERO.- DECLARAR *la caducidad del expediente para la delimitación de Área de Reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo. Enclave: Pescadería vieja, Vélez-Málaga (expediente 60/2025/PLAN).*

SEGUNDO.- INICIAR, *en su caso, expediente para la delimitación de Área de Reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo. Enclave: Pescadería vieja. Vélez-Málaga, sobre las siguientes fincas y/o parcelas:*

-FINCA N.º 1: REGISTRAL N.º 5.796 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 2 DE VÉLEZMÁLAGA, CRU 29033000022449.

-FINCA N.º 2 : PARCELA CATASTRAL N.º 1616315VF0711N0001DB.



-FINCA N.º 3: REGISTRAL N.º 15.603 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 2 DE VÉLEZMÁLAGA, CRU 29033000017988.

-FINCA N.º 4: REGISTRAL N.º 12.600 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 2 DE VÉLEZMÁLAGA, CRU 29033000017919.

TERCERO.- SOMETER el expediente a información pública por término de un mes mediante la publicación de anuncios en el boletín oficial de la provincia y el portal web del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, con notificación personal a los titulares de las parcelas afectadas.

Tal es el parecer de la funcionario que suscribe, que se somete a cualquier otro mejor fundado en Derecho.

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.- DECLARAR la caducidad del expediente para la delimitación de Área de Reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo. Enclave: Pescadería vieja, Vélez-Málaga (expediente 60/2025/PLAN).

SEGUNDO.- INICIAR, el expediente para la delimitación de Área de Reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo. Enclave: Pescadería vieja. Vélez-Málaga, con el número 21/2026/PLAN sobre las siguientes fincas y/o parcelas:

-FINCA N.º 1: REGISTRAL N.º 5.796 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 2 DE VÉLEZMÁLAGA, CRU 29033000022449.

-FINCA N.º 2 : PARCELA CATASTRAL N.º 1616315VF0711N0001DB.

-FINCA N.º 3: REGISTRAL N.º 15.603 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 2 DE VÉLEZMÁLAGA, CRU 29033000017988.

-FINCA N.º 4: REGISTRAL N.º 12.600 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 2 DE VÉLEZMÁLAGA, CRU 29033000017919.

TERCERO.- SOMETER el expediente a información pública por término de un mes mediante la publicación de anuncios en el boletín oficial de la provincia y el portal web del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, con notificación personal a los titulares de las parcelas afectadas.