

**ASUNTO:** Admisión a trámite del proyecto de delimitación por fases e independencia funcional de las obras de urbanización del Sector SUP.L-4 "Castillo de Lagos" del PGOU de Vélez-Málaga- (Exp. 22/2025-PLAN)

Con fecha 15 de abril de 2025 y registro de entrada en esta Administración 2025025669, la Junta de Compensación del sector SUP.L-4 "Castillo de Lagos" presenta escrito solicitando la delimitación de fases de urbanización del sector SUP.L-4 "Castillo de Lagos" del PGOU de Vélez-Málaga.

Visto el informe jurídico emitido en fecha 12/01/2026 del siguiente tenor literal:

**"ASUNTO: Admisión a trámite del Proyecto la Delimitación por Fases e Independencia Funcional de las Obras de Urbanización del Sector SUP.L-4 " Castillo de Lagos" del PGOU de Vélez-Málaga. Expte. 22/2025-PLAN.**

*I.- En fecha 15/04/2025 - nº de registro de entrada 2025025669-, la Junta de Compensación del sector SUP.L-4 "Castillo de Lagos" presenta solicitud de delimitación de fases de urbanización en base al Proyecto de Delimitación por Fases e Independencia Funcional de las Obras de Urbanización del Sector SUP.L-4 " Castillo de Lagos" del PGOU de Vélez-Málaga de fecha 10/04/2025.*

*En dicho documento se indica lo siguiente:*

*- Que la aprobación definitiva de la Actualización del Proyecto de Reurbanización del sector SUP.L-4 "Castillo de Lagos" del PGOU de Vélez-Málaga, ha sido otorgada por Resolución 2024000527 del Concejal Delegado de Urbanismo y Arquitectura con fecha 09/02/2024. Con fecha 15 de julio de 2024 se firma el Acta de Replanteo entre el Ayuntamiento de Vélez Málaga, la Junta de Compensación y la Dirección de las Obras.*

*- Objeto del documento: tiene por objeto la delimitación de fases con independencia funcional de las obras de urbanización, permitiendo su recepción de manera autónoma. Las fases contempladas son las siguientes:*

*Fase 1. Todas las obras que posibilitan el suministro de servicios a todas las parcelas del sector, tanto lucrativas como de equipamientos públicos, conteniendo todas las obras de infraestructuras viarias y de servicios generales*

*Fase 2. Porción de la parcela Zona Verde 1 (Z.V.1.), cuyos terrenos se encuentran ocupados por la edificación correspondiente a un invernadero, pendiente de puesta a disposición de la Junta de Compensación para la ejecución de las obras correspondientes.*

*Fase 3. Porción de la parcela Zona Verde 1 (Z.V.1.), cuyos terrenos se encuentran ocupados por viviendas existentes, pendiente de puesta a disposición de la Junta de Compensación para la ejecución de las obras correspondientes.*

□ Fase 4. Porción de la parcela Zona Verde 1 (Z.V.1.) afectada por el entorno BIC de la Torre de Lagos, cuyo diseño aprobado en la Actualización del Proyecto de Reurbanización del sector se encuentra en estudio por la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía.

*Fases Propuestas para su recepción: Se propone un nuevo faseado de las obras, en la forma que se describe a continuación:*

*El Sector se ha dividido en cuatro fases en función de las obras de urbanización que se pueden ejecutar, las zonas verdes que no pueden ser ejecutadas al encontrarse los terrenos ocupados por edificaciones existente, y la zona verde que se encuentra dentro del entorno BIC de la Torre de Lagos, cuyo diseño está siendo modificado por la Consejería de Cultura y Deporte de la Delegación Territorial de Málaga*

**II.-** *En fecha 22/05/2025 el Servicio municipal de Infraestructuras emite informe sobre el proyecto presentado en el que se expone, literalmente lo siguiente:*

*“Examinada la documentación presentada, se observa:*

- La fase 1 se corresponde con el conjunto de la urbanización cuyos terrenos están disponibles para su ejecución según el Proyecto de Actualización de las Obras de Urbanización, aprobado.*
- Las fase 2 se corresponden con parte de la zona verde pública ZV-1 cuyos terrenos no están disponibles para su ejecución por encontrarse ocupados por un invernadero y su acceso.*
- La fase 3 se corresponden con parte de la zona verde pública ZV-1 cuyos terrenos no están disponibles para su ejecución por encontrarse ocupados por viviendas existentes, del sector colindante SUP.L-3. En este caso una vez aclarados los límites entre los dos sectores SUP.L-3 y SUP.L-4, según PGOU en vigor y según Adaptación a la LOUA de este PGOU, se recomienda una modificación puntual del proyecto de urbanización en este ámbito.*
- La fase 4 se corresponden con parte de la zona verde pública ZV-4 situada en el entorno de la Torre de Lagos (BIC), actuación que está pendiente de autorización por la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía.*

*En consecuencia no hay inconveniente en la aprobación del documento Delimitación por Fases e Independencia Funcional de las Obras de Urbanización del Sector SUP.L-4, “Castillo de Lagos”, del PGOU de Vélez-Málaga, permitiendo de esta forma la recepción de las diferentes fases de manera autónoma”.*

**III.-** *D. Miguel Ramos González, representado por D. Carlos Martín Rodríguez, presenta el 25/11/2025 -núm. registro de entrada 2025072120-, escrito de oposición a la solicitud de ejecución por fases y recepción parcial de las obras por los motivos que se relacionan en dicho escrito.*

**IV.-** *EL 17/12/2025 se ha emitido Informe por el Ingeniero Técnico municipal en Topografía (en otro expediente que se sigue en esta unidad) que digitaliza y georreferencia los planos del Plan Parcial del Sector SUP. L-4 aprobado en el año 1985, por su lindero Norte y Este.*

**V.- Normativa aplicable/Procedimiento a la solicitud presentada.** *El artículo 96 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) establece que el proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas, y en todo caso a las cesiones contempladas en esta Ley, garantizando su distribución equilibrada entre fases.*

*Respecto a este particular, conforme se indica en el Proyecto presentado, todas las obras que posibilitan el suministro de servicios a todas las parcelas del sector, tanto lucrativas como de equipamientos públicos, conteniendo todas las obras de infraestructuras viarias y de servicios generales, se encuentran en la Fase 1.*

*Por su parte, el artículo 191 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), en su apartado 2 señala que “ El proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución[...]”*

*En el mismo sentido, el artículo 197.2 del mismo cuerpo legal.*

*El artículo 206 del RGLISTA con el título “Procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución y elección del sistema de actuación en ausencia de previsión en los instrumentos urbanísticos correspondientes”, determina en su apartado 3 que:*

*“ El proyecto será sometido a los trámites de información pública y audiencia a los propietarios afectados, conforme a la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común. El trámite de información pública se llevará a cabo por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.*

*Simultáneamente se procederá a la notificación individualizada a los propietarios afectados para que en plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas.”[...]*

*Consecuentemente con lo expuesto, y visto el Informe favorable del Servicio municipal de Infraestructuras, se considera ajustado a derecho la admisión a trámite de la solicitud presentada, y, la continuación del procedimiento por todos sus trámites, si bien, se considera que no procede la notificación individualizada a los posibles propietarios del sector debido a que el Proyecto ha sido presentado por la Junta de Compensación.*

*No obstante lo anterior, hay que tener en cuenta los siguientes aspectos:*

*- Habiéndose emitido Informe por el Ingeniero Técnico municipal en Topografía, que ha georreferenciado los planos del Plan Parcial del Sector SUP. L-4 aprobado en el año 1985, por su lindero Norte y Este, la Junta de Compensación del sector SUP L-4 “Castillo de Lagos” deberá adaptar los límites definidos en el Proyecto presentado de delimitación de*

fases de las obras de urbanización, a los linderos georreferenciados por el técnico municipal en su informe.

- En relación a las alegaciones presentadas por D. Miguel Ramos González el 25/11/2025, se deberán dar traslado de las mismas a la Junta de Compensación del sector SUP L-4 "Castillo de Lagos", concediéndole plazo para alegaciones. Una vez finalizado el trámite de información pública, serán resueltas por esta administración municipal.

**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, y visto el Informe favorable del Servicio municipal de Infraestructuras, 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** la solicitud de delimitación de fases de urbanización en base al Proyecto de Delimitación por Fases e Independencia Funcional de las Obras de Urbanización del sector SUP.L-4 "Castillo de Lagos" del PGOU de Vélez-Málaga de fecha 10/04/2025.

**SEGUNDO.- Requerir a la Junta de Compensación SUP. L-4 "Castillo de Lagos"** para que, en el plazo de 15 días hábiles, adapte el Proyecto de delimitación de fases e independencia funcional de las obras de urbanización presentado, a los límites georreferenciados por el Ingeniero Técnico municipal en Topografía en su informe de fecha 17/12/2025 .

**TERCERO.- Dar traslado a la Junta de Compensación del sector SUP. L-4 "Castillo de Lagos"** del escrito de oposición a la solicitud de ejecución por fases y recepción parcial de las obras presentado por D. Miguel Ramos González en fecha 25/11/2025, concediéndole audiencia por un plazo de 15 días hábiles con objeto de que se alegue lo que a su derecho convenga.

**CUARTO.- 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, y notificación a los interesados en el expediente de la presente resolución.

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 solicitud de delimitación de fases de urbanización en base al Proyecto de Delimitación por Fases e Independencia Funcional de las Obras de Urbanización del sector SUP.L-4 “Castillo de Lagos” del PGOU de Vélez-Málaga de fecha 10/04/2025.

**SEGUNDO.- Requerir a la Junta de Compensación SUP. L-4 “Castillo de Lagos”** para que, en el plazo de 15 días hábiles, adapte el Proyecto de delimitación de fases e independencia funcional de las obras de urbanización presentado, a los límites georreferenciados por el Ingeniero Técnico municipal en Topografía en su informe de fecha 17/12/2025 .

**TERCERO.- Dar traslado a la Junta de Compensación del sector SUP. L-4 “Castillo de Lagos”** del escrito de oposición a la solicitud de ejecución por fases y recepción parcial de las obras presentado por D. Miguel Ramos González en fecha 25/11/2025, concediéndole audiencia por un plazo de 15 días hábiles con objeto de que se alegue lo que a su derecho convenga.

**CUARTO.- 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, y notificación a los interesados en el expediente de la presente resolución.

Vélez-Málaga, 12 de enero de 2026

Firmado electrónicamente por Celestino Rivas Silva,  
Concejal Delegado de Urbanismo y arquitectura,  
el 12/01/2026, a las 14:59:47.