



INFORMACIÓN SOBRE LA APLICACIÓN DE LAS MEDIDAS

Con fecha 4 de marzo de 2025 ha entrado en vigor el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOJA de 3 marzo 2025) convalidado por el Pleno del Parlamento de Andalucía, el día 5 de marzo de 2025, (BOJA de 18 marzo 2025) en el que se incluyen medidas para incentivar la promoción de viviendas públicas en Andalucía.

I.- MEDIDAS DEL ARTÍCULO 2 DEL DECRETO-LEY 1/2025

El artículo 2 del Decreto-Ley 1/2025, con el título "*Medidas en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida*", establece medidas de carácter transitorio "*Al objeto de incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida...*". Los apartados 3 y 4 del mencionado artículo 2 del Decreto-ley 1/2025, disponen las siguientes medidas:

A) Medidas de cambios de uso a vivienda protegida (artículo 2.3): "*3. En las parcelas y edificios calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso, pormenorizado o alternativo, de servicio de oficinas o de establecimiento de alojamiento turístico podrá autorizarse como uso alternativo el residencial de vivienda protegida. Igual régimen se establece para las parcelas calificadas de dotacional privado que no tengan asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, si las viviendas protegidas se destinan de forma permanente al alquiler.*".



Estas previsiones no requieren de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística cuando concurren las condiciones que a continuación enumera el propio artículo 2.3 del Decreto-Ley 1/2025:

a) Condiciones de parcela: La parcela deberá ser apta para la construcción de un edificio de viviendas, tener la condición de solar en suelo urbano o edificarse de forma simultánea a las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una actuación de transformación urbanística, deberá estar localizada en una zona de uso global residencial y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.

b) Condiciones de uso: El uso alternativo de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrá superar el 20 % de la edificabilidad que se destine a uso residencial. El uso alternativo autorizado deberá mantenerse durante el plazo legal de protección de las viviendas establecido en la normativa de aplicación, salvo las viviendas en alquiler en las parcelas de dotacional privado que mantendrán la protección de forma permanente. Las condiciones en las que sea autorizado el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.

c) Condiciones de la edificación: La edificabilidad y el resto de los parámetros de la ordenación detallada serán los establecidos en la parcela por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. La densidad máxima de vivienda será la resultante de dividir la edificabilidad destinada a uso residencial entre 70. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar las viviendas deberá tramitarse, conforme a la legislación urbanística, un estudio de detalle en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.



d) Régimen urbanístico: A los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística previsto en el artículo 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se considerará que el uso alternativo no supone una alteración del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela. Conforme al artículo 82.5 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, o, en su caso, conforme a lo dispuesto en su disposición transitoria tercera, en el proyecto que se someta a licencia deberán reservarse las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en su artículo 49.

Cuando la implantación del uso alternativo requiera de la urbanización de las dotaciones públicas, de ajustes puntuales en la red viaria o la necesidad de completar la urbanización existente, las obras necesarias se incluirán en el proyecto que se someta a licencia y su coste corresponderá al solicitante de la licencia.

Es decir, se establece como uso alternativo el uso de vivienda protegida en las parcelas de zonas de uso global residencial, calificadas de servicio de oficinas o de establecimiento de alojamiento turístico. Igual régimen se establece para las parcelas calificadas de dotacional privado que no tengan asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, si las viviendas protegidas se destinan de forma permanente al alquiler. Los parámetros para la edificación serán los establecidos en el instrumento de ordenación urbanística vigente y la densidad máxima de vivienda el resultado de dividir la edificabilidad residencial entre setenta. Con estas condiciones y a los efectos de garantizar el cumplimiento de los deberes de las actuaciones de transformación urbanística establecidos en la legislación estatal del suelo y en las actuaciones de mejora urbana de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en el proyecto que se someta a licencia deberán reservarse las dotaciones locales para



equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en el 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.

B) Medidas que implican incrementos de densidad y edificabilidad en parcelas residenciales para la promoción de vivienda protegida (artículo 2.4): "*4. En las parcelas y edificios existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso residencial de vivienda libre podrá incrementarse un 20% la densidad de viviendas, siempre que el edificio resultante se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección. La edificabilidad podrá incrementarse en el porcentaje necesario para materializar el mayor número de viviendas siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico de la parcela. En parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida se podrá incrementar la densidad de vivienda en un 20% y la edificabilidad en un 10%.*".

Estas previsiones no requieren de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística ni suponen la aplicación del régimen de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación de suelo y urbanística, cuando además de los límites anteriores concurren las condiciones que a continuación enumera el propio artículo 2.4 del Decreto-Ley 1/2025:

a) Condiciones de parcela: La parcela deberá tener la condición de solar en suelo urbano o edificarse de forma simultánea a las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una actuación de transformación urbanística y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.

b) Condiciones de uso: El uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrán suponer un porcentaje superior al



20 % del que se destine a vivienda. Las condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.

c) Condiciones de la edificación: El resto de los parámetros de la ordenación detallada será el establecido por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar el incremento de densidad y edificabilidad deberá tramitarse un estudio de detalle conforme a la normativa urbanística, en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.

Es decir, en las parcelas calificadas con el uso residencial de vivienda libre que se destinen a vivienda protegida se permite un incremento de la densidad del 20% respecto a la establecida en los instrumentos de planeamiento y un incremento de la edificabilidad proporcional, siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico. En el caso de parcelas calificadas con el uso residencial de vivienda protegida se permite un incremento de la densidad del 20% y de la edificabilidad del 10%. El resto de los parámetros de la edificación serán los determinados en la ordenación urbanística estableciéndose la necesidad de tramitar un estudio de detalle, dentro de los límites que esta figura tiene en la legislación urbanística, cuando sea necesaria su modificación para garantizar la integración del proyecto en el entorno urbano. Con estos parámetros las actuaciones edificatorias no constituyen una actuación de transformación urbanística conforme a lo previsto en el artículo 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

II.- ACUERDO DEL PLENO DE LA CORPORACIÓN

El Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de mayo del presente año, ha dispuesto la aplicación en todas las zonas de suelo urbano del



municipio de las medidas previstas en el artículo 2 del Decreto-Ley 1/2025, al objeto de incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida y en consecuencia:

"1. Autorizar como uso alternativo el residencial de vivienda protegida en las parcelas y edificios calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso, pormenorizado o alternativo, de servicio de oficinas o de establecimiento de alojamiento turístico, siempre que se cumpla el condicionado del artículo 2.3 del Decreto-ley 1/2025.

2. Autorizar como uso alternativo el residencial de vivienda protegida, con destino permanente al alquiler, en las parcelas y edificios calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso dotacional privado que no tengan asignado un destino específico o que tengan asignado el uso genérico de servicios de interés público y social, siempre que se cumpla el condicionado del artículo 2.3 del Decreto-Ley 1/2025."

3. Autorizar el incremento de un 20% del número de viviendas en parcelas y edificios existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso residencial de vivienda libre, siempre que el edificio resultante se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección. En estos supuestos, la edificabilidad podrá incrementarse en el porcentaje necesario para materializar el mayor número de viviendas siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico de la parcela, y siempre que se cumpla el condicionado del artículo 2.4 del Decreto-ley 1/2025 y la siguiente condición adicional:

-La edificabilidad podrá incrementarse un máximo de un 20%, siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico de la parcela, calculado teniendo en cuenta los valores actualizados de repercusión de suelo según la zona y la tipología.



4. Autorizar el incremento en un 20% del número de viviendas y en un 10% de la edificabilidad en parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida, siempre que se cumpla el condicionado del artículo 2.4 del Decreto-ley 1/2025."

III.- PLAZO DE SOLICITUD DE LICENCIA Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Se establece un plazo de dos años desde la adopción del referido acuerdo del órgano municipal competente para solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas y un plazo de tres años para terminar las obras desde que esta fuera concedida.

Por tanto, al amparo de las medidas reguladas en el artículo 2 del Decreto-ley 1/2025 y del acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación, el plazo para solicitar licencia de los edificios de viviendas protegidas se extiende hasta el **30 de mayo de 2027**.