

ADMINISTRACIÓN LOCAL

VÉLEZ-MÁLAGA

Urbanismo y Arquitectura

Anuncio

Expediente: 56/25 PLAN.

El Pleno de la Corporación municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 23 de septiembre de 2025, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

(...)/6. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Referencia: 56/2025/PLAN.

PROPOSICIÓN QUE PRESENTA EL ALCALDE PRESIDENTE AL PLENO PARA ADHESIÓN AL DECRETO-LEY 1/2025, DE 24 DE FEBRERO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA.

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 61 del Texto Refundido del Reglamento Orgánico del Pleno y Comisiones de este excelentísimo Ayuntamiento, y comportando tácitamente su ratificación de la inclusión en el orden del día.

Conocida la proposición indicada de fecha 18 de septiembre de 2025, del siguiente contenido:

«La dificultad para acceder a una vivienda en compra o en alquiler en colectivos de personas jóvenes, familias con escasos recursos y colectivos vulnerables, se ha visto incrementada en los últimos años por la precariedad laboral, los bajos salarios, el alto índice de desempleo, la crisis financiera y, en municipios como Vélez-Málaga, además, por una escalada de precios por el aumento considerable en la demanda y su desequilibrio con la oferta de viviendas que agrava aún mas la situación.

Para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda (artículo 47 CE), obligación que reitera el artículo 25 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, que atribuye en su artículo 56 a la comunidad autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio.

Para dar respuesta a la exigencia y responsabilidad de atender sin demora a una situación de necesidad concreta como la que se ha expuesto, el pasado 4 de marzo de 2025 entró en vigor el Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, estableciendo medidas extraordinarias para facilitar la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas protegidas en la comunidad autónoma de Andalucía, agilizando su construcción durante un plazo temporal.

En nuestro municipio el PGOU vigente fue aprobado en el año 1996 conforme a una legislación que no obligaba a las reservas de suelos para la construcción de vivienda protegida –que se impuso en la legislación urbanística a partir de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)–.

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.

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. Así la Delegación de Urbanismo y Arquitectura ha analizado las medidas previstas en la normativa autonómica, y valora la oportunidad y la conveniencia de su adopción en el municipio de Vélez-Málaga al objeto de dar una respuesta urgente al desequilibrio entre la demanda de suelo para vivienda protegida y la oferta disponible en el municipio.

A la vista de lo expuesto y vistos los informes obrantes en el expediente, por medio de la presente se propone al Pleno de la Corporación, conforme a lo dispuesto en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y por mayoría simple, de conformidad con el propio artículo 123.2 de dicho texto legal, la adopción del siguiente acuerdo:

Primero. Disponer la aplicación de las medidas del artículo 2 del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda en el Ámbito Municipal, en todas las zonas de suelo urbano del municipio:

1. Autorizar como uso alternativo, en todo el suelo urbano con uso global residencial, el residencial de vivienda protegida en las parcelas y edificios calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso de oficinas (4), comercial (5), hotelero (7) o alojamiento comunitario (9), definidos en el artículo 56 de las disposiciones urbanísticas de carácter general del PGOU/96. Igual régimen se establece para las parcelas calificadas de equipamiento comunitario privado que no tengan asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de servicios de interés público y social. En ambos casos, siempre que se cumpla las condiciones exigidas en el artículo 2.3 y/o 2.4 (según el caso de aplicación) del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero.

2. Autorizar el incremento de un 20 % de la densidad de viviendas en parcelas y edificios existentes en todo el suelo urbano existente, calificado por el planeamiento urbanístico 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 las condiciones exigidas en el artículo 2.4 del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero.

3. Autorizar el incremento en un 20 % de la densidad de viviendas y en un 10 % de la edificabilidad en parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida, siempre que se cumpla las condiciones del artículo 2.4 del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero.

4. Los plazos para solicitar licencia de obras y para ejecutar las mismas, serán los establecidos en el Decreto-Ley 1/2025, es decir, dos años desde la adopción del presente 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.

Segundo. Acordar, asimismo, la aplicación de las medidas del artículo 3 del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda en el Ámbito Municipal, en relación a la compatibilidad de usos en los suelos calificados como equipamiento comunitario público.

1.º Conforme a lo previsto en la legislación urbanística, los instrumentos de ordenación podrán establecer como uso compatible en las parcelas de equipamiento comunitario básico el uso de vivienda o alojamiento dotacional con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, destinando las mismas al alquiler o cualquier otra forma de ocupación temporal de naturaleza rotatoria. Las viviendas o alojamientos formarán parte de la dotación pública de viviendas, sin perjuicio de que su ejecución y gestión se realice mediante fórmulas de colaboración público-privada.

2.º En las parcelas y edificios vacantes en zonas de uso global residencial, calificadas por los instrumentos de planeamiento vigentes como equipamiento comunitario público, que no tenga asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, se podrá autorizar, sin necesidad de modificar el instrumento de planeamiento vigente, el uso pormenorizado alternativo de vivienda o alojamiento dotacional con las características del apartado anterior. La asignación de este uso requerirá de un acuerdo municipal que valore la oportunidad de destinar la parcela al uso residencial en su totalidad o coexistiendo con otros equipamientos comunitarios. Las condiciones de la edificación en las parcelas serán las mismas que las establecidas.

Tercero. Publicar el presente acuerdo en el *Boletín Oficial de la Provincia*, según se establece en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Con publicación en el portal de transparencia de esta Administración de conformidad con lo dispuesto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno.

Cuarto. Dar traslado del presente acuerdo a los colegios profesionales con competencia en materia urbanística, y a la consejería competente en materia de vivienda, para evaluar el grado de implantación de las medidas en la comunidad autónoma».

(...)

Finalizado el turno de intervenciones el señor Alcalde somete a votación la proposición, que es aprobada por unanimidad de los 24 miembros que de hecho y de derecho integran la Corporación.

En consecuencia, el Pleno de la Corporación, por unanimidad, adopta los siguientes acuerdos, de los que se dará cuenta a la Comisión de Pleno de Urbanismo:

Primero. Disponer la aplicación de las medidas del artículo 2 del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda en el Ámbito Municipal, en todas las zonas de suelo urbano del municipio:

1. Autorizar como uso alternativo, en todo el suelo urbano con uso global residencial, el residencial de vivienda protegida en las parcelas y edificios calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso de oficinas (4), comercial (5), hotelero (7) o alojamiento comunitario (9), definidos en el artículo 56 de las disposiciones urbanísticas de carácter general del PGOU/96. Igual régimen se establece para las parcelas calificadas de equipamiento comunitario privado que no tengan asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de servicios de interés público y social. En ambos casos, siempre que se cumpla las condiciones exigidas en el artículo 2.3 y/o 2.4 (según el caso de aplicación) del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero.

2. Autorizar el incremento de un 20 % de la densidad de viviendas en parcelas y edificios existentes en todo el suelo urbano existente, calificado por el planeamiento urbanístico 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 las condiciones exigidas en el artículo 2.4 del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero.

3. Autorizar el incremento en un 20 % de la densidad de viviendas y en un 10 % de la edificabilidad en parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida, siempre que se cumpla las condiciones del artículo 2.4 del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero.

4. Los plazos para solicitar licencia de obras y para ejecutar las mismas, serán los establecidos en el Decreto-Ley 1/2025, es decir, dos años desde la adopción del presente 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.



Segundo. Acordar, asimismo, la aplicación de las medidas del artículo 3 del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda en el Ámbito Municipal, en relación a la compatibilidad de usos en los suelos calificados como equipamiento comunitario público.

1.º Conforme a lo previsto en la legislación urbanística, los instrumentos de ordenación podrán establecer como uso compatible en las parcelas de equipamiento comunitario básico el uso de vivienda o alojamiento dotacional con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, destinando las mismas al alquiler o cualquier otra forma de ocupación temporal de naturaleza rotatoria. Las viviendas o alojamientos formarán parte de la dotación pública de viviendas, sin perjuicio de que su ejecución y gestión se realice mediante fórmulas de colaboración público-privada.

2.º En las parcelas y edificios vacantes en zonas de uso global residencial, calificadas por los instrumentos de planeamiento vigentes como equipamiento comunitario público, que no tenga asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, se podrá autorizar, sin necesidad de modificar el instrumento de planeamiento vigente, el uso pormenorizado alternativo de vivienda o alojamiento dotacional con las características del apartado anterior. La asignación de este uso requerirá de un acuerdo municipal que valore la oportunidad de destinar la parcela al uso residencial en su totalidad o coexistiendo con otros equipamientos comunitarios. Las condiciones de la edificación en las parcelas serán las mismas que las establecidas.

Tercero. Publicar el presente acuerdo en el *Boletín Oficial de la Provincia*, según se establece en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Con publicación en el portal de transparencia de esta Administración de conformidad con lo dispuesto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno.

Cuarto. Dar traslado del presente acuerdo a los colegios profesionales con competencia en materia urbanística, y a la Consejería competente en materia de vivienda, para evaluar el grado de implantación de las medidas en la comunidad autónoma.

Vélez-Málaga, 30 de septiembre de 2025.

El Alcalde, Jesús Lupiáñez Herrera.

3844/2025