



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS

Administración

Adhesión a las medidas previstas en el Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda protegida

Adhesión a las medidas previstas en el Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda protegida

D^a Inmaculada Paloma López García, Concejala delegada de Urbanismo, Mantenimiento y Desarrollo Sostenible del Ayuntamiento de Las Gabilas (Granada) (Decreto 2025/01166)

HACE SABER: Que, por el Pleno del Ayuntamiento, en su sesión extraordinaria de fecha 5 de septiembre de 2025, se ha adoptado el siguiente acuerdo, en su punto tercero del orden del día:

Adhesión a las medidas previstas en el Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda protegida (expediente 2025 14 25000722).

Visto el expediente 2025 14 25000722, incoado por este Ayuntamiento, para la adhesión al Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, y en el que consta providencia de inicio, de 15 de junio de 2025, de la Concejala de Urbanismo, Mantenimiento y Desarrollo Sostenible, para que se realicen los trámites e informes necesarios para adoptar acuerdo municipal para la aplicación del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, (en adelante, Decreto-Ley 1/2025), en el municipio de Las Gabilas (Granada).

Resultando que, el citado Decreto-Ley 1/2025, que entró en vigor el 4 de marzo de 2025, contiene un paquete de medidas urgentes y extraordinarias en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida, con el objeto de incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida, así como agilizar su construcción.

Resultando que, las principales medidas encaminadas a poner suelo a disposición de la construcción de viviendas protegidas habilitan la posibilidad de que los ayuntamientos, en el ejercicio de su autonomía local y competencias propias, puedan acogerse a las mismas para facilitar la construcción de vivienda protegida, sin necesidad de modificar los instrumentos de ordenación urbanística, siempre que se respeten los límites establecidos para garantizar el cumplimiento del régimen de las actuaciones de transformación urbanística, el equilibrio entre los usos residenciales y los equipamientos y la adecuada inserción de las actuaciones edificatorias en la ordenación urbanística de su entorno.

Resultando que la aplicación de las medidas recogidas en el Decreto-Ley 1/2025 requiere de un acuerdo del órgano municipal competente que les permita disponer sobre la oportunidad de aplicar, total o parcialmente, dichas medidas, para su aplicación, con carácter transitorio, en todas las zonas de suelo urbano del municipio o en parte de ellas o modular su aplicación contemplando condiciones adicionales a las establecidas para cada una de ellas, en función de sus características y del desequilibrio entre la demanda de suelo para vivienda protegida y la oferta disponible.

Resultando que, el acuerdo municipal que disponga la aplicación de las medidas a las que se refiere el párrafo anterior, deberá adoptarse en el plazo máximo de un año, desde la entrada en vigor del Decreto-Ley, debiendo notificarse a la Consejería competente en la materia de vivienda para evaluar el grado de implantación de las medidas en la Comunidad Autónoma.

Resultando que, con fecha 25 de julio de 2025, la Jefa del Servicio de Urbanismo, Obras y Servicios de este Ayuntamiento emite informe técnico sobre la viabilidad de aplicar, en el municipio de Las Gabilas, las medidas contempladas en el Decreto-Ley 1/2025, teniendo en cuenta la situación actual del planeamiento vigente en el municipio y su interpretación con el citado Decreto-Ley, concluyendo que existe compatibilidad entre las disposiciones del Decreto-Ley y la normativa urbanística actual, lo que permite la aplicación de las medidas en el municipio de Las Gabilas, en los siguientes aspectos:

1. Cambio a destino de vivienda sujeta a algún régimen de protección, para parcelas o edificios calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso residencial de vivienda libre. Analizando los distintos

núcleos urbanos del municipio y su ordenanza de aplicación, nos encontramos con ordenanzas, bien recogidas en la revisión de las NN.SS de Las Gabias, o en desarrollo de planes parciales donde la tipología exclusiva es la de vivienda unifamiliar aislada, con parcelas de 500, 750 o 1.000 m², y una vivienda por parcela, no considerándose por lo tanto estas características adecuadas para la construcción de vivienda protegida. Sin embargo, para el resto, suelo urbano donde la aplicación de la ordenanza es la de Casco Urbano Central, Casco Urbano, Ampliación del Casco Urbano, o desarrollo de planes parciales donde se permite la construcción de vivienda unifamiliar adosada, pareada o plurifamiliar, las condiciones de edificación, ocupación o edificabilidad las hace adecuadas para compatibilizar con la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección. Debido a que la mayor parte del suelo urbanizado del municipio de Las Gabias se destina a uso residencial para vivienda libre, no se cree conveniente la designación concreta de parcelas o edificios, teniendo así la posibilidad de aplicación de las medidas previstas en el Decreto-Ley 1/2025, en la totalidad de las parcelas o edificios que cumplan las condiciones para su aplicación, de este modo, se fomenta la iniciativa privada para la construcción de viviendas protegidas, creando más igualdad y participación privada. Por lo tanto, se considera adecuado aplicar el Decreto-Ley 1/2025, y sus condicionantes en aquellas zonas de Suelo Urbano en aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2021 (suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo ya desarrollado de planes parciales) donde la ordenanza particular de edificación permita la construcción de vivienda unifamiliar adosada, pareada o plurifamiliar. Se considera conveniente el acuerdo municipal para aplicación del Decreto-Ley 1/2025, y fomentar la construcción de vivienda protegida a corto plazo, flexibilizando las condiciones actuales.

2. Incremento de densidad y edificabilidad en parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida. El PGOU-Adaptación Parcial de las NN.SS de Las Gabias, recoge unos ámbitos clasificados como suelo urbano no consolidado, donde se han delimitado unas unidades de ejecución (UE-3, 4 y 8), y en su ficha urbanística recoge una edificabilidad residencial, para vivienda en régimen de protección, del 30%. En el suelo urbanizable sectorizado se establece un porcentaje para vivienda protegida del 30% de la edificabilidad residencial (PP-3, PP-6, PP-7 y PP-8), siendo asimismo de aplicación lo establecido en el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana. Se considera adecuado aplicar el Decreto-Ley, y sus condicionantes, en aquellas parcelas procedentes del desarrollo de los ámbitos de suelo urbano sujetos a actuaciones de transformación urbanísticas, bien porque sean vacíos urbanos o estén incluidos ya en un ámbito delimitado (Unidades de Ejecución), así como en las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (suelos urbanizable ordenado o sectorizado incluidos en el PGOU-Adaptación Parcial de Las Gabias).

Resultando que, con fecha 19 de agosto de 2025, se emite informe jurídico con propuesta de acuerdo favorable a la aplicación del Decreto-Ley 1/2025.

Vista la necesidad que tiene el municipio de aumentar con carácter urgente la oferta de vivienda a precios asequibles, que garanticen la accesibilidad de las personas a las mismas.

Considerando la competencia del Pleno, establecida en el artículo 22.2 c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, para la aprobación de la propuesta de adhesión al Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero.

Consta en el expediente dictamen favorable de la Comisión Informativa Global adoptado en su sesión extraordinaria de 2 de septiembre de 2025. Las intervenciones constan en el acta de la sesión.

Sometido el asunto a votación ordinaria, el Pleno, por mayoría de los dieciocho miembros presentes acuerda:

PRIMERO. - Aplicar el Decreto-Ley 1/2025 de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda y sus condicionantes en aquellas parcelas de Suelo Urbano en aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía (suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo ya desarrollado de planes parciales), calificadas como residencial de vivienda libre, donde la ordenanza particular de edificación permita la construcción de vivienda unifamiliar adosada, pareada o plurifamiliar, para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, conforme a lo establecido en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030. En estos casos se podrá incrementar un 20% la densidad de viviendas, siempre que el edificio resultante se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección, con las indicaciones realizadas a continuación y 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.

SEGUNDO. - Aplicar el Decreto-Ley 1/2025 de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda y sus condicionantes, en aquellas parcelas calificadas como residencial sujetas a algún régimen de protección, procedentes del desarrollo de los ámbitos de suelo urbano sujetos a actuaciones de transformación urbanísticas, bien porque sean vacíos urbanos o estén incluidos ya en un ámbito delimitado (Unidades de Ejecución), así como en las actuaciones de

transformación urbanística de nueva urbanización (suelos urbanizable ordenado o sectorizado incluidos en el PGOU-Adaptación Parcial de Las Gabias). En estos casos se podrá incrementar la densidad de viviendas en un 20% y se podrá incrementar la edificabilidad en un 10%.

TERCERO. - Las previsiones de aplicación recogidas en el Decreto-Ley 1/2025, 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 concurren las siguientes condiciones:

1. La parcela deberá tener la condición de solar o edificarse de forma simultánea, estar en zona residencial y contar con ordenación pormenorizada.
2. 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.
3. El resto de parámetros de la ordenación detallada será el establecido por los instrumentos de ordenación urbanística vigente.

CUARTO. - Para la aplicación de las condiciones anteriores se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

1. El artículo 2.1 del Anexo I del Reglamento de Vivienda Protegida de Andalucía, recoge el concepto de vivienda protegida. La define como, aquella que, sujeta a un precio máximo de venta o alquiler, se destine a residencia habitual y permanente, tenga la superficie útil o construida establecida para cada programa en los correspondientes planes de vivienda y suelo y cumpla los restantes requisitos previstos en las disposiciones que resulten de aplicación, y sea calificada por el correspondiente Ayuntamiento como tal de conformidad con la normativa autonómica.
2. La protección de la vivienda se extiende a los garajes y trasteros que figuren en el Registro de la Propiedad vinculados a la misma, así como a otros elementos a los que pueda ampliarse la protección conforme al correspondiente plan o programa. Los garajes, trasteros y demás elementos a los que se extiendan la protección serán considerados como anejos de la vivienda protegida (artículo 2.3 del Anexo I del Reglamento de Vivienda Protegida de Andalucía).
3. El edificio resultante se deberá destinar completamente al uso de vivienda sometida a algún régimen de protección, admitiéndose usos compatibles en un máximo del 20% de la edificabilidad, los anexos a la vivienda, pueden estar vinculados o no. El artículo 18.3 del Plan Vive 2020-2030, indica que, cuando la promoción incluya anejos vinculados, podrán contabilizarse a efecto del precio máximo por vivienda o unidad habitacional, un garaje de hasta 25 m² y un trastero de 8 m², pero no indica que es una obligación que existan anexos vinculados.
4. Si los anexos están vinculados, deberán cumplir con lo establecido en la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificada por la Orden de 12 de febrero de 2020. 5. Si los anexos no están vinculados, deberán cumplir con los condicionantes indicados en las ordenanzas generales de la edificación y ordenanzas particulares de la zona, conforme a las NN.SS de Las Gabias.

QUINTO. - Establecer el plazo de dos años desde la adopción del acuerdo del Pleno para solicitar la licencia de los edificios de vivienda protegida y un plazo de tres años para terminar las obras desde la obtención de las licencias, conforme a lo establecido en el artículo 2.2 del Decreto-Ley 1/2025.

SEXTO. - Notificar el acuerdo a la Consejería competente en materia de vivienda para que evalúe el grado de implantación de las medidas en la Comunidad Autónoma de las medidas del Decreto-Ley 1/2025 que se autorizan.

SÉPTIMO. - Publicar el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Las Gabias.

En Las Gabias, a 16 de septiembre de 2025

Firmado por: D^a Inmaculada Paloma López García