



Administración Local

NÚMERO 2025043937

AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

Administración

Edicto sobre la aprobación por Ayuntamiento-Pleno de 31 de julio de 2025, de la adhesión al Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda

Aprobación por Ayuntamiento-Pleno de 31 de julio de 2025, de la adhesión al Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda (Expte. 7719/2025)

El Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar, HACE SABER:

Que el Ayuntamiento-Pleno en sesión ordinaria celebrada el día treinta y uno de julio de dos mil veinticinco, entre otros acuerdos, adoptó la adhesión al Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, en el que se indica en la parte dispositiva lo siguiente:

PRIMERO.- Aprobar la Adhesión de este Ayuntamiento al Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, en virtud de lo establecido en el art. 2 del mismo.

La arquitecta municipal, en su informe, en relación al citado Decreto-Ley hace constar lo siguiente:

*** Compatibilidad de usos:**

- Se habilita el 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 alojamientos turístico.
- Se habilita 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 interés público y social.

Estas previsiones no requieren de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística cuando concurren las siguientes condiciones:

- 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.
- 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.
- 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, se considerará que el uso alternativo no supone una alteración del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela. Conforme al artículo 82.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, 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.

*** Incremento de edificabilidad y densidad:**

- Autorizar el incremento en un 20% del número de viviendas en parcelas y edificios existentes calificados 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. 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 siguientes condiciones:

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.

Por tanto, en base a las consideraciones expuestas se considera conveniente la adhesión al Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. La adhesión se propone para que las medidas recogidas en el Decreto sean de aplicación en todo el suelo urbano del término municipal de Almuñécar y se posibilite el aumento de las viviendas protegidas.

SEGUNDO.- Disponer la aplicación de las medidas en todo el suelo urbano de este término municipal.

TERCERO.- Publicar el acuerdo en el BOP de acuerdo con el art. 70.2 de la LRBRL, así como en el portal web municipal para su conocimiento por parte de la ciudadanía.

CUARTO.- Dar traslado del acuerdo a la Delegación Territorial de Granada de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

El presente acuerdo, pone fin a la vía administrativa y podrá ser recurrido potestativamente en reposición ante el mismo órgano que dictó el acto. El plazo para interponer el recurso será de un mes, contado desde la fecha de notificación del presente acuerdo y si se interpone el recurso de reposición, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo has-ta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio.

Transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición sin que se notifique su resolución, se entenderá desestimado por silencio administrativo y quedará expedita la vía contencioso- administrativa, pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el siguiente día a aquél en que se notifique la resolución expresa del recurso potestativo de reposición o en que éste deba entenderse presuntamente desestimado. El recurso contencioso-administrativo puede ser interpuesto directamente ante el orden jurisdiccional contencioso- administrativo y el plazo para interponer este recurso será de dos meses contado desde el día siguiente al de la notificación del presente acuerdo. No obstante se podrá formular cualquier otro recurso o medio de

impugnación que se estime conveniente.

En Almuñécar, a 4 de agosto de 2025
El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Almuñécar
Fdo: Juan José Ruiz Joya

