



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE HUÉTOR VEGA

SECRETARÍA

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

ADHESIÓN A LAS MEDIDAS PREVISTAS EN EL DECRETO LEY 1/2025, DE 24 DE FEBRERO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

El Sr. Alcalde-Presidente, Don Mario del Paso Castro del Excmo. Ayuntamiento de Huétor Vega (Granada),

HACE SABER: Que por el Pleno de este Ayuntamiento, en su sesión extraordinaria y urgente celebrada el día veintisiete (27) de febrero de dos mil veintiséis, se ha adoptado el siguiente acuerdo, en su punto segundo del orden del día:

Dada cuenta de la documentación que obra en el Expediente GE-1158/2026

Tras la lectura del enunciado del punto del orden del día **por parte del Sr. Alcalde**, y visto que el **Sr. Arquitecto Municipal** realiza una explicación exhaustiva de lo contemplado en su informe de fecha 23 de febrero,

Resultando que, con fecha 23 de febrero de 2026, se emite informe jurídico con propuesta de acuerdo favorable a la aplicación del Decreto-Ley 1/2025 y vista la **propuesta de acuerdo suscrita por la Alcaldía con fecha 25 de febrero**,

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.

(...)

Sometida a votación la Propuesta de acuerdo de Alcaldía al Pleno de fecha 25 de febrero de 2025 arriba transcrita, se obtuvo el siguiente resultado: **Dieciséis (16)** de los diecisiete (17) miembros que integran el Pleno municipal **emitieron el voto, votando dieciséis (16) a favor-**, (5 del GM PSOE, 4 del GM IU, 7 del GM PP, **por lo que el Sr. Presidente declara aprobado el siguiente acuerdo en el expediente GE-1158/2026:**

PRIMERO: Aplicar el Decreto-Ley 1/2025 de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda y sus condicionantes en la **totalidad de las zonas de suelo urbano** determinadas en la Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS., a saber Zona 1-Casco Histórico, Zona 2-Ensanches y Zona 3-Nuevos Desarrollos. Así como en las **Unidades de Ejecución en suelo urbano (no consolidado) y suelos urbanizables**, siempre que estos ámbitos se encuentren ordenados pormenorizadamente, debidamente gestionados y exista una previsión de finalización de las obras de edificación y urbanización que pueda encuadrarse en la limitación temporal establecida en los apartados 1º y 2º del art. 2 de dicho texto.

SEGUNDO: 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:

Para lo dispuesto en las parcelas I y II

I. En las parcelas y los 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.

II. En las parcelas calificadas, por los instrumentos de ordenación urbanística, con el uso **dotacional privado que no tengan asignado un uso específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social**, podrá autorizarse como uso alternativo el residencial de vivienda protegida, si éstas se destinan de forma permanente al alquiler.

a) **La parcela** deberá:

1. Ser apta para la construcción de un edificio de viviendas
2. 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
3. Estar localizada en una zona de uso global residencial
4. Contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.
- 5.

b) **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.

c) **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.

d) **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.

e) **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.

f) La **densidad máxima de vivienda** será la resultante de dividir la edificabilidad destinada a uso residencial entre 70.

g) **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.

h) A los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística previsto en el art. 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.

i) 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.

j) 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.

Para lo dispuesto en las parcelas III y IV

III. **En las parcelas y los 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.

IV. **En parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida** se podrá incrementar la densidad de vivienda en un 20% y la edificabilidad en un 10%.

a) **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.
- Contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.

b) **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.

c) 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.

d) El resto de los **parámetros de la ordenación** detallada será el establecido por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes.

e) 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.

f) **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.

En atención a lo anterior, y según lo determinado en los apartados 16 y 18 del anexo de definiciones del “Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021”, se definirá como uso pormenorizado aquél que el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada atribuye a cada parcela, manzana o terrenos concretos, y uso alternativo, aquel que el instrumento de ordenación urbanística detallada considere que puede sustituir al uso pormenorizado con el que se hayan calificado parcelas concretas.

TERCERO: En materia de usos pormenorizados, los dispuestos en el “Decreto Ley 1/2025” se asemejarán a los siguientes, definidos por las NN.SS. de planeamiento urbanístico general del municipio de Huétor Vega.

USO PORMENORIZADO NN.SS.	USO PORMENORIZADO DECRETO LEY
Terciario, el cual incluye uso pormenorizado administrativo	Oficinas
Residencial, el cual incluye el pormenorizado "Residencia colectiva". Para las zonas "Manzana Densa", "Edificaciones en Hilera", "Nuevos Desarrollos" y "Edificaciones Existentes en la Vega"	Alojamiento Turístico
Equipamiento Comunitario privado.	Dotacional Privado
Residencial, para las zonas "Manzana Densa", "Edificaciones en Hilera", "Nuevos Desarrollos" y "Edificaciones Existentes en la Vega".	Residencial Libre

CUARTO: 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.

QUINTO: 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.

SEXTO: Publicar el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Huétor Vega.

Lo que se publica para general conocimiento a los efectos oportunos en Huétor Vega, a 02 de marzo de 2026.

En Huétor Vega, a 2 de marzo de 2026
Firmado por: Mario del Paso Castro, Alcalde-Presidente