



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE PELIGROS

Área de Secretaría

Aplicación de las medidas en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida, previstas en el decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda

Aplicación de las medidas en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida, previstas en el decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda

ANUNCIO

Por la presente se publica Acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Peligros celebrado en sesión extraordinaria, con fecha 3 de marzo de 2026, y que es del tenor literal siguiente:

<<2.- EXPEDIENTE 1218/2026. APLICACIÓN DE LAS MEDIDAS EN MATERIA DE SUELO PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA, PREVISTAS EN EL DECRETO-LEY 1/2025, DE 24 DE FEBRERO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA

En relación con la aplicación de las medidas en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida, previstas en el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

ANTECEDENTES

PRIMERO: El Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, establece medidas extraordinarias y urgentes dirigidas a facilitar la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas protegidas, incrementando la oferta a precios asequibles.

SEGUNDO: El artículo 2 del citado Decreto-ley regula un régimen excepcional y transitorio que permite destinar determinadas parcelas de suelo urbanizado a la construcción de vivienda protegida sin necesidad de modificar los instrumentos de planeamiento, siempre que medie acuerdo municipal expreso.

TERCERO: El propio precepto reconoce la autonomía municipal para decidir sobre la oportunidad de aplicar estas medidas en su término municipal, atendiendo a las circunstancias locales y al equilibrio entre oferta y demanda de vivienda protegida.

CUARTO: En el municipio se constata:

- La existencia de demanda de vivienda protegida.
- La conveniencia de incrementar suelo específicamente calificado para satisfacer dicha demanda en el corto plazo.
- La conveniencia de activar mecanismos normativos de aplicación inmediata que permitan incrementar la oferta sin necesidad de tramitar innovaciones del planeamiento general.

QUINTO: El carácter temporal del régimen excepcional —con exigencia de solicitud de licencia en el plazo máximo de dos años— y el mantenimiento de los parámetros estructurales de ordenación garantizan que la medida no altera el modelo urbano definido en el planeamiento vigente.

En consecuencia, se estima procedente acordar la aplicación íntegra del artículo 2 del Decreto-ley 1/2025 en todo el suelo urbano del municipio.

SEXTO: Emitido informe con propuesta de resolución por la Secretaría General, de fecha 23 de febrero de 2026, de conformidad con el artículo 3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

CONSIDERACIONES LEGALES DE APLICACIÓN

PRIMERA: Competencia municipal: El artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, atribuye a los municipios competencia en materia de urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística, lo cual viene complementado con el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de Autonomía Local de Andalucía.

Asimismo, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), reconoce a los municipios la competencia en ordenación y gestión urbanística dentro de su término municipal.

SEGUNDA: Habilitación normativa específica del Decreto-ley 1/2025: El artículo 2 del Decreto-ley 1/2025 establece expresamente que la aplicación del régimen excepcional requiere acuerdo municipal.

Dicho régimen permite:

- Destinar a vivienda protegida parcelas con uso global residencial calificadas como oficinas o alojamiento turístico.
- Destinar a vivienda protegida parcelas calificadas como dotacional privado sin destino específico o con uso genérico de interés público y social, si se destinan permanentemente al alquiler.
- Incrementos de densidad del 20% en parcelas residenciales, con incrementos proporcionales de edificabilidad dentro de los límites del aprovechamiento urbanístico.
- Aplicación directa del régimen sin necesidad de innovación del planeamiento.

Se trata de una habilitación legal expresa, de carácter temporal, que respeta los deberes urbanísticos y las reservas dotacionales exigibles.

TERCERA: Compatibilidad con la ordenación urbanística y límites materiales: Las actuaciones edificatorias que se desarrollen al amparo del artículo 2:

- No constituyen actuaciones de transformación urbanística conforme al artículo 27 de la LISTA.
- Deben respetar los parámetros estructurales del planeamiento.
- Exigen garantizar las dotaciones locales necesarias derivadas del eventual incremento poblacional.

Por tanto, la aplicación del régimen excepcional no altera el modelo territorial estructural del municipio, sino que flexibiliza usos dentro de los límites legalmente previstos.

CUARTA: Interés público y proporcionalidad: El artículo 47 de la Constitución Española impone a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía, en su artículo 25, refuerza dicho mandato.

La aplicación del artículo 2 del Decreto-ley 1/2025 constituye una medida:

- Temporal.
- Proporcionada.
- Voluntaria para los promotores.
- Sujeta a control municipal mediante licencia urbanística.

Todo ello evidencia la adecuación de la medida al interés general municipal.

QUINTA: Publicación del acuerdo y eficacia general (artículo 45 de la Ley 39/2015): El presente acuerdo tiene carácter general, al establecer la aplicación de un régimen urbanístico excepcional en la totalidad del suelo urbano del municipio.

Conforme al artículo 45.1.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los actos administrativos serán objeto de publicación cuando tengan por destinatarios una pluralidad indeterminada de personas.

Dado que el acuerdo afecta potencialmente a cualquier promotor, propietario o interesado en el desarrollo de actuaciones edificatorias en suelo urbano, procede su publicación:

- En el Boletín Oficial de la Provincia.
- En el Portal de Transparencia municipal.
- En la sede electrónica municipal.

La publicación sustituye a la notificación individual, garantiza la eficacia general del acuerdo y refuerza los principios de transparencia, seguridad jurídica y publicidad normativa.

SEXTA: Comunicación a la Consejería competente en vivienda: El artículo 2 del Decreto-ley 1/2025 establece que el acuerdo municipal deberá ser comunicado a la Consejería competente en materia de vivienda, a efectos de conocimiento y coordinación administrativa. Dicha comunicación constituye un requisito formal de eficacia externa del acuerdo y garantiza la adecuada coordinación interadministrativa en materia de vivienda protegida.

A la vista de lo anterior, la Comisión Informativa de Asuntos de Pleno, con seis votos a favor (cinco del Grupo Ganemos Peligros y el Concejal no adscrito, D. Francisco Miguel Fernández Sánchez), y tres abstenciones (Grupos Partido Popular e Izquierda Unida y el Concejal no adscrito D. Alberto Miguel Rodríguez Delgado), eleva al Pleno Municipal, la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO:**

PRIMERO: Acordar la aplicación íntegra de las medidas previstas en el artículo 2 del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, en la totalidad del suelo urbano del término municipal.

SEGUNDO: Declarar que dicha aplicación se realiza sin modulaciones ni limitaciones adicionales a las previstas en la norma autonómica.

TERCERO: Establecer que las actuaciones que se desarrollen al amparo del citado artículo deberán cumplir estrictamente los parámetros urbanísticos, reservas dotacionales y demás condiciones previstas en el Decreto-ley y en la legislación urbanística vigente.

CUARTO: Ordenar la publicación íntegra del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, en la sede electrónica municipal y en el Portal de Transparencia, conforme al artículo 45 de la Ley 39/2015.

QUINTO: Comunicar el presente acuerdo a la Consejería competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 2 del Decreto-ley 1/2025.

SEXTO: Facultar a la Alcaldía para dictar cuantos actos sean necesarios para la ejecución y desarrollo del presente acuerdo.

EXPOSICIÓN DEL ASUNTO Y DEBATE DE LOS GRUPOS MUNICIPALES

(Transcrito en el Acta de la Sesión)

VOTACIÓN Y ADOCIÓN DE ACUERDO POR EL PLENO

Sometido a votación el dictamen como acuerdo plenario municipal, se obtuvo el siguiente resultado: dieciséis de los diecisiete miembros que integran el Pleno Municipal estuvieron presentes en el momento de emitir el voto, votando a favor de la propuesta quince (diez miembros del Grupo Ganemos Peligros, tres miembros del Grupo Partido Popular, la Concejala del Grupo PSOE y el Concejal no adscrito D. Alberto Miguel Rodríguez Delgado), y uno en contra del Grupo Izquierda Unida, por lo que el Sr. Alcalde-Presidente declara aprobados en sus propios términos los acuerdos precedentes, al existir el quórum legalmente exigido.

Lo que se publica para general conocimiento y efecto.

EL ALCALDE

Roberto C. García Jiménez