



## Administración Local

### AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Urbanismo Obras Públicas y Licencias

## Expte. 2026/7492F. APROBACIÓN DE LA ADSCRIPCIÓN DE PARCELAS DE EQUIPAMIENTO A VPO ALQUILER

*Adscripción de parcelas de equipamiento a VPO alquiler. (Expte. 2026/7492F).*

LA ALCALDESA-PRESIDENTA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA, HACE SABER:

Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria del día 27 de marzo de 2026, adoptó el siguiente acuerdo, cuyo tenor literal es el que sigue:

“Se presenta a Pleno expediente núm. 2026/7492F de la Dirección General de Urbanismo relativo a puesta en marcha de las medidas previstas en el Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en el ámbito municipal, así como como en la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía.

En el expediente obra informe propuesta del Director General de Urbanismo y del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias, de fecha 16 de marzo de 2026, emitido en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, haciéndose constar lo siguiente:

### Antecedentes:

PRIMERO.- Con fecha 4 de marzo de 2025 entró en vigor el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOJA nº 41 de 3 de marzo de 2025 -convalidación BOJA 18 marzo 2025- ) en el que se incluyen una serie de medidas para incentivar la promoción de viviendas públicas en Andalucía y el 30 de mayo de 2025 se adoptó un acuerdo plenario municipal con el objeto de legitimar la ejecución de las medidas previstas en el artículo 2 del citado Decreto Ley y, con ello, promover la construcción de viviendas protegidas incrementando la oferta de suelo urbanizado.

SEGUNDO.- El 25 de enero de 2026 entra en vigor la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de vivienda de Andalucía que establece en su artículo 24 lo siguiente:

1. 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 prioritarios en el 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. 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 del uso requerirá 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 en la ordenanza de uso residencial de la zona en la que se encuentre, pudiendo ser completadas, adaptadas o modificadas mediante un estudio de detalle conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

Las viviendas resultantes, en tanto que forman parte de la red de equipamientos comunitarios básicos, no serán tenidas en cuenta a los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística ni en el número máximo de viviendas que se hubieran asignado por el planeamiento urbanístico al área o sector en el que se incluya la parcela.

3. Los entes instrumentales pertenecientes al sector público local, en la forma prevista en la legislación de régimen local, podrán ejecutar las actuaciones sobre suelos dotacionales públicos. También podrán establecerse acuerdos de colaboración público-privada mediante las diversas fórmulas citadas en la presente ley.

4. Las viviendas o alojamientos protegidos que se ubiquen sobre suelos dotacionales públicos no podrán ser objeto de descalificación.

TERCERO.- Los servicios técnicos de la Subdirección de planeamiento se han analizado un primer conjunto de parcelas de equipamiento que se encuentran sin uso, y tras pasar su análisis por la Comisión de equipamientos municipal, se valora las posibilidades de destinarlas al parque municipal de vivienda protegida en alquiler, con las condiciones urbanísticas que, en aplicación de lo dispuesto en la normativa, admitan las parcelas.

#### Fundamentos jurídicos:

PRIMERO.- la Ley de vivienda, en su artículo 24, dispone en su apartado 1 que 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 prioritarios en el 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 que su ejecución y gestión se realice mediante fórmulas de colaboración público-privada.,

En su apartado 2 también dispone que 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 del uso requerirá 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 en la ordenanza de uso residencial de la zona en la que se encuentre, pudiendo ser completadas, adaptadas o modificadas mediante un estudio de detalle conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

SEGUNDO.- El PGOU de Granada incluye en la definición del uso pormenorizado Equipamiento

Comunitario Servicios de Interés Público y Social Asistencial, establecida en su artículo 6.1.17.4 (\*), a las residencias de alojamiento temporal para colectivos específicos (casas de acogida de mujeres, emigrantes, albergues para transeúntes y marginados sin hogar, viviendas vinculadas al realojamiento temporal de afectados por ruinas o por actuaciones de rehabilitación pública,...), lo que daría cabida a las viviendas o alojamientos dotacionales con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda, y más teniendo en cuenta lo también dispuesto en el mismo artículo 24.2 de la Ley, donde se especifica que las viviendas resultantes forman parte de la red de equipamientos comunitarios básicos.

Por otro lado, el PGOU en sus artículos 6.1.7.2.3 y 6.1.7.2.4 (\*) dispone que, por un lado, todo uso pormenorizado de equipamiento comunitario básico, a excepción del uso cementerio, podrá intercambiarse por cualquier otro uso pormenorizado de equipamiento comunitario básico, a excepción del uso cementerio y, por otro lado, que todo uso pormenorizado de equipamiento comunitario de gestión podrá cambiarse a cualquier otro uso pormenorizado de equipamiento comunitario, a excepción del uso cementerio, requiriéndose previamente del pronunciamiento expreso de las administraciones competentes sobre la no necesidad de estos servicios y de la posibilidad de prescindir de dichos usos urbanísticos pormenorizados, según se establece en el artículo 6.1.7.2.6 del PGOU. Tras la modificación del PGOU aprobada definitivamente el 27 de septiembre de 2024 y publicada en el BOP nº 230 de 27 de noviembre de 2024.

De todo lo expuesto anteriormente, se deduce que nuestro PGOU ya está adaptado para dar cumplimiento a lo dispuesto en este artículo 24 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía.

TERCERO.- El Estatuto de Autonomía para Andalucía establece en su artículo 25 que, 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. Por su parte, el artículo 56 establece que corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materias de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio. En el ejercicio de dichas competencias, el Decreto-Ley 1/2025 de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, y posteriormente, la Ley 5/2025,

de 16 de diciembre, viene a establecer unas normas que tienen por objeto aumentar la oferta de vivienda a precios asequibles.

Relata la exposición de motivos de la Ley que “tras la pasada crisis inmobiliaria, y en un escenario de incipiente recuperación iniciado sobre el año 2018, otros hechos recientes acaecidos, en especial la situación económica derivada de la pandemia de covid-19, el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, la escasez y la elevada inflación de los materiales de construcción y la subida de los tipos de interés, han incidido negativamente en el mercado inmobiliario y en el acceso a la financiación hipotecaria, dificultando las condiciones de acceso a la vivienda, sobre todo entre los colectivos más desfavorecidos y las personas jóvenes que acceden a su primera vivienda. Las dificultades del contexto socioeconómico, la falta de una política económica en materia de vivienda que garantice la seguridad jurídica de las personas propietarias, especialmente en la regulación del alquiler de residencia habitual, la problemática para financiar la urbanización de nuevos sectores en la ciudad para la puesta en carga de las reservas de vivienda protegida establecidas por ley, el difícil acceso a la financiación de los promotores públicos y privados, y la debilidad económica de la población para hacer frente a los préstamos hipotecarios o las cuotas del alquiler, han generado un desequilibrio entre la demanda y la oferta de vivienda a precio asequible y la escasez de la promoción de viviendas protegidas.

Este desequilibrio cuenta a su vez con otros factores, como pueden ser los cambios sociales, las distintas formas de familia y la movilidad en el trabajo, que incrementan la dificultad en el acceso a la primera vivienda, que en ocasiones hace inclinar la balanza hacia opciones de alquiler asequible durante períodos largos hasta adoptar decisiones de compra. Esta situación ha desvelado la debilidad de la oferta de la vivienda en alquiler, que proviene de personas propietarias privadas en un 95%, en muchos casos no profesionalizadas y totalmente autónomas en sus decisiones, por lo que, ante situaciones de inseguridad o incertidumbre en la aplicación de las normas de arrendamientos urbanos, o preocupación real ante la posible ocupación de sus viviendas, optan por retirar del mercado del alquiler la escasa oferta disponible.

Por tanto, se considera necesario impulsar un parque público de vivienda en alquiler social que garantice el acceso a la vivienda a las personas con mayor dificultad para alcanzar niveles en consonancia con la media europea, en torno al 9%, en un plazo estimado de veinte años, todo ello teniendo en cuenta las directrices de la normativa básica estatal y autonómica relativas a las reservas de suelo.”

CUARTO.- La oportunidad y justificación de destinar una serie de equipamientos municipales a este uso, ha sido analizado por la comisión de equipamientos municipal en sesión celebrada el pasado 9 de marzo de 2026, en la que se ha analizado con las áreas competentes la oportunidad de dicho cambio de equipamiento. Por los servicios técnicos se han analizado las condiciones de ordenación urbanística vigentes para las parcelas seleccionadas de acuerdo al entorno en el que se ubican y de la ordenación urbanística prevista para cada parcela, con especial atención a su integración en el modelo urbano, la funcionalidad del sistema dotacional y la coherencia con los instrumentos de planeamiento vigentes. Las condiciones de la edificación en las parcelas serán las mismas que las establecidas en la ordenanza de uso residencial de la zona en la que se encuentre, pudiendo ser completadas, adaptadas o modificadas, mediante un Estudio de Detalle.

QUINTO.- En cuanto al procedimiento de aplicación, prevé la Ley la necesidad de un acuerdo municipal expreso que valore la oportunidad de destinar las parcelas de equipamiento comunitario público al uso residencial en su totalidad o coexistiendo con otros equipamientos comunitarios. El art. 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía (LAULA), enumera las competencias propias en materia de ordenación urbanística reconocidas a los municipios andaluces, entre ellas, la elaboración, tramitación y aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, así como de las innovaciones de la ordenación urbanística que no afecten a la ordenación estructural. El art. 75.1 de la LISTA reconoce la competencia de los municipios para la aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones (salvo lo establecido en el apartado segundo del precepto), y el art. 98.1 del RGLISTA remite a los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas reguladoras de su estructura, organización y funcionamiento.

Corresponde al Pleno del Ayuntamiento la aprobación de la propuesta de adscripción de parcelas de equipamiento al parque municipal de vivienda protegida en alquiler, según lo regulado en el vigente art. 123.1.i) y 2) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local (LBRL). En el presente caso de decisión municipal de adscripción implica la aplicación directa de condiciones urbanísticas, siendo competencia del Pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

El R. D. 128/2018, de 16 de marzo, que regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración local con habilitación de carácter nacional (RRJFALHN), su art. 3.3.d).<sup>7º</sup> contempla la emisión de informe previo de Secretaría, en ejercicio de la función de asesoramiento legal preceptivo, para la aprobación, modificación o derogación de instrumentos de planeamiento; que podrá consistir en una nota de conformidad en relación con los informes que hayan

sido emitidos por los servicios del propio Ayuntamiento y que figuren como informes jurídicos en el expediente (art. 3.4 del RRJFALHN).

De acuerdo con el art. 70 ter, apartado segundo, de la LBRL, las Administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para la aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística.

Durante el transcurso del debate se producen las siguientes intervenciones:

Tras ello se somete a votación el expediente, obteniéndose el siguiente resultado:

- 24 votos a favor emitidos por los/las 15 Concejales/Concejales del Grupo Municipal del Partido Popular, Sres./Sras.: Dña. María Francisca Carazo Villalonga, D. Jorge Saavedra Requena, Dña. Ana Isabel Agudo Martínez, D. Enrique Manuel Catalina Carmona, D. Vito Rafael Episcopo Solís, Dña. María Rosario Pallares Rodríguez, D. Jorge Iglesias Puerta, Dña. Amparo Arrabal Martín, Dña. Ana Belén Sánchez Requena, D. Francisco José Almohalla Noguerol, Dña. Encarnación González Fernández, Dña. Carolina Amate Villanueva, D. Fernando Parra Moreno, Dña. Elisa Campoy Soler y D. Raúl Fernando Fernández Asensio y los/las 9 Concejales/Concejales presentes del Grupo Municipal Socialista, Sres./Sras.: D. Francisco Cuenca Rodríguez, Dña. Ana María Muñoz Arquelladas, D. Jacobo Calvo Ramos, Dña. María Raquel Ruz Peis, D. Eduardo José Castillo Jiménez, Dña. María Eva Fernández Romero, D. Francisco Herrera Triguero, Dña. Nuria Gutiérrez Medina y D. Juan José Ibáñez Martínez.

- 2 abstenciones emitidas por las 2 Concejales del Grupo Municipal VOX, Sras.: Dña. Beatriz Sánchez Agustino y Dña. Mónica del Carmen Rodríguez Gallego.

En consecuencia, aceptando dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo, Limpieza Viaria, Mantenimiento y Participación Ciudadana, de fecha 16 de marzo de 2026, vista nota de conformidad de la Asesora Jurídica Técnica, de fecha 24 de marzo de 2026, conformada por el Vicesecretario General, el Ayuntamiento Pleno en base a informe propuesta del Director General de Urbanismo y del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias, de fecha 16 de marzo de 2026, **acuerda** por mayoría (24 votos a favor y 2 abstenciones):

**PRIMERO.-** Disponer la oportunidad de destinar al uso de alojamiento dotacional previsto en el artículo 24 de la Ley de Vivienda de Andalucía, Ley 5/2025, de 16 de diciembre, las parcelas que a continuación se relacionan:

#### PARCELAS PROPUESTAS COMPATIBLES

##### Nº PARCELA 1

Denominación: Parcela 16 del Proyecto de reparcelación del P-21 del PGOU-85

Ref. Catastral: 5769201VG4156H0001Y1

Dirección postal: Avda. Luis Miranda Davalos

Calificación: Equipamiento

Calificación asimilada: Residencial plurifamiliar bloque abierto

Superficie de suelo: 2.039 m<sup>2</sup>

Coefficiente de edificabilidad: 2,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Edificabilidad: 2.4024,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Altura máxima: 5 plantas.

Nivel dotacional resultante: 17,89 m<sup>2</sup>s/hab.

##### Nº PARCELA 2

Denominación: Parcela ES-1 del Proyecto de reparcelación del PP O1 y O2

Ref. Catastral: 4361025VG4146A0001QP

Dirección postal: C/ Santiago Rusiñol  
Calificación: Equipamiento Comunitario  
Calificación asimilada: Residencial plurifamiliar bloque abierto  
Superficie de suelo: 4.177,05 m<sup>2</sup>  
Coeficiente de edificabilidad: 2,88 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
Edificabilidad: 12.029,91 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
Altura máxima: 6 plantas.  
Nivel dotacional resultante: 15,13 m<sup>2</sup>s/hab.

#### Nº PARCELA 3

Denominación: Parcela resultado R-5 del P-23  
Ref. Catastral: 5167101VG4156E0001JR  
Dirección postal: Avda. Francisco Ayala  
Calificación: Equipamiento Comunitario  
Calificación asimilada: Residencial plurifamiliar manzana cerrada  
Superficie de suelo: 2.247 m<sup>2</sup>  
Coeficiente de edificabilidad: 3,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
Edificabilidad: 7.100,52 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
Altura máxima: 4 plantas.  
Nivel dotacional resultante: 26,35 m<sup>2</sup>s/hab.

#### Nº PARCELA 4

Denominación: Parcela EQ SO-2 del PP-O3.  
Ref. Catastral: 5160110VG4155A0001DB  
Dirección postal: C/ Barbo  
Calificación: Equipamiento Comunitario  
Calificación asimilada: Residencial plurifamiliar manzana cerrada  
Superficie de suelo: 2.420,45 m<sup>2</sup>  
Coeficiente de edificabilidad: 4,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
Edificabilidad: 9.875,44 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
Altura máxima: 6 plantas.  
Nivel dotacional resultante: 24,07 m<sup>2</sup>s/hab.

#### Nº PARCELA 5

Denominación: Parcela EQ Plaza de San Gregorio Albaicín.

Ref. Catastral: 7150211VG4175A0001JT,7150212VG4175A0001ET, 7150213VG4175A0001ST y 7150214VG4175A0001ZT

Dirección postal: Plaza de San Gregorio

Calificación: Equipamiento Comunitario

Calificación asimilada: Residencial plurifamiliar manzana cerrada

Superficie de suelo: 249 m<sup>2</sup>

Coefficiente de edificabilidad: 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Edificabilidad: 622,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Altura máxima: 3 plantas.

Nivel dotacional resultante: 4,33 m<sup>2</sup>s/hab.

Se propone una ordenación acorde con la tipología colindante más favorable a efectos del número de viviendas, consolidando morfológicamente el entorno y se considera conveniente la ubicación de algún equipamiento en planta baja.

**SEGUNDO.-** Las condiciones de ordenación recogidas para cada finca, son las fijadas en cada ficha, destacando que los alojamientos resultantes, formarán parte de la red de equipamientos comunitarios básicos.

**TERCERO.-** Publicar el referido acuerdo, así como las Fichas correspondientes, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local. Con publicación en la página web 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.

#### **Aprobada por mayoría simple**

Y para que así conste y surta efectos donde proceda, se expide la presente certificación, hecha la excepción establecida en el artículo 206 del R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre y a reserva de los términos que resulten de su aprobación definitiva en Granada a fecha de firma electrónica”.

Por lo que se hace público para general conocimiento, indicando que, contra el anterior acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer con carácter potestativo Recurso de Reposición, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, ante el Pleno Municipal; o bien directamente el Recurso Contencioso-Administrativo, ante la sección de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal de Instancia de Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente Edicto en el B.O.P.

En el caso de interponerse el Recurso de Reposición con carácter potestativo, no se podrá interponer el Recurso Contencioso Administrativo hasta la resolución expresa o presunta del mismo. No obstante, podrá utilizar cualquier otro recurso o medio de impugnación que considere conveniente.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

Fdo.: Agustín Belda Busca

-firmado electrónicamente-