



Este Ayuntamiento, al punto que se indica de la reunión que igualmente se detalla, adoptó el siguiente acuerdo.

SESIÓN ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO CELEBRADA EL DÍA 27 DE MARZO DE 2025

PUNTO Nº U.3.- PROPUESTA DE LOS CONCEJALES DELEGADOS DE URBANISMO Y DE VIVIENDA RELATIVA A LA APLICACIÓN DE LAS “MEDIDAS EN MATERIA DE SUELO PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA”

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, tras declarar por unanimidad la urgencia de este punto, conoció la Propuesta referenciada, de fecha 26 de marzo de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“P Urgente Aplicación medidas DL 1-2025 Medidas Urgentes en materia de vivienda

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico Administrativo de Planeamiento

Negociado: Tramitación Urbanística

Expediente: Aplicación de medidas Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en el ámbito municipal.

Interesado: De oficio

Situación: PGOU

Asunto: Propuesta de inclusión del expediente en el orden del día de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

1/7

PROPOSICIÓN DE CARÁCTER URGENTE QUE FORMULAN LOS CONCEJALES DELEGADOS DE URBANISMO Y DE VIVIENDA, EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEL PLENO MUNICIPAL.

En relación al expediente referenciado, se ha emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, informe propuesta, de fecha 26 de marzo de 2025 para aplicación de las medidas del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en el ámbito municipal, que por medio de la presente elevo al Excmo. Ayuntamiento Pleno en trámite de urgencia de conformidad con lo establecido en el art. 69.2 y art. 90 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga.

Justificándose la urgencia en facilitar el cumplimiento del objetivo fundamental que se persigue con este Decreto-Ley, que como se expresa en su Exposición de Motivos, se dirige a aumentar con carácter urgente la oferta de vivienda a precios asequibles, que garanticen la accesibilidad de las personas a las mismas y faciliten la creación de hogares en Andalucía, lo que

Ayuntamiento de Málaga
Casa Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga

+34 951 926 010
registrodepleno@malaga.eu
www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	q1XIfFT66f+N/AazTttuOg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	31/03/2025 14:51:27
Observaciones	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	31/03/2025 14:46:38
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/q1XIfFT66f+N/AazTttuOg==	Página	1/7
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Angel Carrasco Crujera



supone la base del crecimiento económico y el progreso de la Comunidad Autónoma. Se trata, en suma, de hacer real y efectivamente aplicables nuevas vías de solución para dar respuesta a la urgencia en la necesidad que tiene la población andaluza para acceder a una vivienda.

Señalándose que es imperioso adoptar estas medidas en el próximo Pleno a efectos de garantizar que puedan cumplirse estos objetivos en el Municipio de Málaga, ello dentro los plazos establecidos en la norma: Adopción del acuerdo municipal en el plazo máximo de un año de la entrada en vigor del Decreto-Ley. Así como un plazo de dos años, desde la adopción del acuerdo, para solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas y de tres años para terminar las obras desde que esta fuera concedida.

El informe-propuesta del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha 26 de marzo de 2025 se basa en los antecedentes y fundamentos jurídicos que se reproducen a continuación:

“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 y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico municipal consistente en propuesta de aplicación de medidas del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en el ámbito municipal.**

2/7

Objeto

Es objeto del presente procedimiento, la adopción de un acuerdo municipal para la aplicación de las medidas previstas en el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, con el fin de incentivar el cambio de uso en parcelas de suelo urbanizado para destinarlo a la construcción de viviendas protegidas. Se propone la adopción de las medidas establecidas en la norma autonómica, de carácter transitorio, en función del desequilibrio existente entre la demanda de suelo para vivienda protegida y la oferta disponible en el municipio.

Antecedentes de hecho

1.- Con fecha **4 de marzo de 2025** ha entrado en vigor el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOJA 3 Marzo 2025) (convalidación BOJA 18 marzo 2025) en el que se incluyen las medidas para incentivar la promoción de viviendas públicas en Andalucía.

2.- Con fecha **26 de marzo de 2025** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento, en el que se analizan las medidas planteadas en la normativa autonómica, valorándose la justificación, oportunidad, y la conveniencia de su adopción en el municipio de Málaga, en función de dar una respuesta urgente al desequilibrio entre la demanda de suelo para vivienda protegida y la oferta disponible lo en el municipio.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Angel Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación	qlXIffT66f+N/AazTttuOg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	31/03/2025 14:51:27
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	31/03/2025 14:46:38
Observaciones		Página	2/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qlXIffT66f+N/AazTttuOg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Fundamentos jurídicos

1.- En relación al marco normativo, debemos señalar que 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, viene a establecer unas normas que tienen por objeto aumentar con carácter urgente la oferta de vivienda a precios asequibles, que de acuerdo con los propósitos expuestos en la exposición e motivos, garanticen la accesibilidad de las personas a las mismas y faciliten la creación de hogares en Andalucía, lo que supone la base del crecimiento económico y el progreso de la Comunidad Autónoma. Se trata, en suma, de hacer real y efectivamente aplicables nuevas vías de solución para dar respuesta a la urgencia en la necesidad que tiene la población andaluza para acceder a una vivienda., Con ello se establece un régimen especial que permite edificar las viviendas protegidas en las parcelas 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."

2. - Concretamente en el art.2 de la citada norma se establecen unas medidas de carácter transitorio, un régimen especial, que permite edificar las viviendas protegidas en las parcelas 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.

3/7

Medidas estas que han sido analizadas, valorándose su oportunidad y justificación en el informe técnico del Servicio e Planificación y Ordenación Urbanística de **26 de marzo de 2025** que a continuación se transcribe:

"El Consejo de Gobierno de la junta de Andalucía aprobó el pasado 24 de febrero el Decreto ley de medidas urgente en materia de vivienda, Decreto-Ley 1/2025.

INFORME

El presente Decreto-Ley 1/2025, pretende facilitar el acceso a la vivienda con medidas que permitan ampliar la oferta de solares para uso residencial protegido y autorizar mayor densidad de viviendas en parcelas que se destinen a VPO.

Se propone la ampliación de la oferta de suelo para vivienda protegida, mediante cambios de uso, densidad y edificabilidad en parcelas aptas para la edificación y que no requieren de obras urbanización.

En el artículo 2 del Decreto-Ley 1/2025, de "Medidas en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida", se establece, en términos generales, medidas de carácter transitorio para

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Angel Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación	q1XIffT66f+N/AazTttuOg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	31/03/2025 14:51:27
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	31/03/2025 14:46:38
Observaciones		Página	3/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/q1XIffT66f+N/AazTttuOg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





aumentar el suelo urbanizado destinado a vivienda protegida, para lo cual se requiere acuerdo del órgano municipal competente en el plazo de un año desde la entrada en vigor del decreto-ley con un plazo de dos años para solicitar licencia y tres años para terminar las obras desde su concesión.

Se permiten cambios de uso en:

Parcelas de oficinas o alojamiento turístico:

- Se autoriza el cambio de uso a residencial de vivienda protegida.
- Podrá aplicarse también a parcelas de dotacional privado sin destino específico o estén calificadas con el uso genérico de servicios de interés público y social, si las viviendas protegidas se destinan permanentemente al alquiler.

Parcelas de vivienda libre:

- Podrá incrementarse un 20% la densidad de viviendas si se destina todo el edificio a vivienda protegida.
- Aumentando de edificabilidad proporcionalmente sin superar el aprovechamiento urbanístico.

Parcelas de vivienda protegida sin edificar:

- Podrá incrementarse un 20% la densidad de viviendas.
- Pudiendo aumentar el 10% de su edificabilidad.

Estableciendo unas condiciones para posibilitar el cambio de uso:

La parcela debe ser apta para viviendas, tener la condición de solar o edificarse de forma simultánea, estar en zona residencial y tener ordenación pormenorizada.

El uso de Vivienda protegida afectará a toda la parcela o edificio (máximo 20% para usos compatibles).

4/7

Los parámetros de la edificación se ajustarán a la ordenación vigente. La densidad máxima será la edificabilidad residencial dividida entre 70.

Considerando que el uso alternativo de vivienda protegida no supone una alteración del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela, aun así el proyecto deberá reservar las dotaciones conforme al art. 82.5 del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en su artículo 49.

Como aspectos adicionales:

- Se contempla la posibilidad de tramitar estudio de detalle para modificar condiciones de edificación.
- Las condiciones de uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad.
- El solicitante de la licencia deberá asumir los costes de urbanización necesarios.

Por lo que se informa de la conveniencia y oportunidad de que las medidas de cambio de uso contenidas en el art.2.3 y las de cambio de uso y aumento de densidad del art. 2.4, del Decreto-Ley 1/2025; son y deben ser de aplicación en nuestro municipio para posibilitar el aumento de la producción de viviendas protegidas.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación	qlXIffT66f+N/AazTttuOg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	31/03/2025 14:51:27
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	31/03/2025 14:46:38
Observaciones		Página	4/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qlXIffT66f+N/AazTttuOg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





1. PROPUESTA

Se propone la aprobación de los siguientes acuerdos:

- Autorizar como 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 productivo empresarial (oficinas) o de hospedaje, definidos en el título VI del PGOU de Málaga 2011. Igual régimen se establece para las parcelas calificadas de equipamiento comunitario privado que no tengan asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de servicios de interés público y social. Siempre que se cumpla el condicionado del artículo 2.3 del Decreto-ley 1/2025 de 24 de febrero, aplicable a todo el suelo urbano de uso global residencial.
- Autorizar el incremento de un 20% de la densidad de viviendas en parcelas y edificios existentes en todo el suelo urbano existente, calificado 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 siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico de la parcela, y siempre que se cumpla el condicionado del artículo 2.4 del Decreto-ley 1/2025 de 24 de febrero.
- Autorizar el incremento en un 20% de la densidad de viviendas y en un 10% de la edificabilidad en parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida en todo el suelo urbano existente, siempre que se cumpla el condicionado del artículo 2.4 del Decreto-ley 1/2025 de 24 de febrero.
- Los plazos para solicitar licencia de obras y, para una vez expedida, ejecutar las obras serán los establecidos en el Decreto Ley 1/2025."

5/7

3.- En cuanto al procedimiento de aplicación, prevé el Decreto-Ley la necesidad de un acuerdo municipal expreso que garantice el principio de autonomía local y las potestades públicas sobre la ordenación urbanística, lo que es congruente con el artículo 3.4 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en cuanto define la actividad urbanística como una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma.

Por otra parte, el artículo 75.1 de la citada Ley, señala que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo las asignadas en el apartado 2 del indicado artículo a la Consejería competente en Ordenación del Territorio y Urbanismo.

4.- De acuerdo con lo expuesto, la competencia para la aprobación del acuerdo de aplicación de medidas del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en el ámbito municipal corresponde a esta Administración Municipal, siendo el órgano legitimado para ello el Pleno del Excmo. Ayuntamiento por ser el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación que, de conformidad con el régimen transitorio del art. 2 del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en el ámbito municipal, devienen innecesarios. Requiriéndose el voto favorable de la

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Angel Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación	q1XIffT66f+N/AazTttuOg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	31/03/2025 14:51:27
Observaciones	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	31/03/2025 14:46:38
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/q1XIffT66f+N/AazTttuOg==	Página	5/7
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





mayoría simple; todo ello en base al art. 123 apartados nº 1.i) y nº 2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

Visto el informe-propuesta transcrito, y previa Nota de Conformidad de la Secretaría General del Pleno, propongo que el expediente sea incluido por el trámite de urgencia, en el orden del día de la sesión que celebrará el Excmo. Ayuntamiento Pleno el próximo día 28 de marzo de 2025, para que dicho órgano en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los acuerdos propuestos:

PRIMERO.- Disponer la aplicación de las medidas del artículo 2 del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en el ámbito municipal "Medidas en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida" en todas las zonas de suelo urbano del municipio, en los términos recogidos en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 26 de marzo de 2025 :

- Autorizar como 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 productivo empresarial (oficinas) o de hospedaje, definidos en el título VI del PGOU de Málaga 2011. Igual régimen se establece para las parcelas calificadas de equipamiento comunitario privado que no tengan asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de servicios de interés público y social. Siempre que se cumpla el condicionado del artículo 2.3 del Decreto-ley 1/2025 de 24 de febrero, aplicable a todo el suelo urbano de uso global residencial.

6/7

- Autorizar el incremento de un 20% de la densidad de viviendas en parcelas y edificios existentes en todo el suelo urbano existente, calificado 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 siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico de la parcela, y siempre que se cumpla el condicionado del artículo 2.4 del Decreto-ley 1/2025 de 24 de febrero.

- Autorizar el incremento en un 20% de la densidad de viviendas y en un 10% de la edificabilidad en parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida en todo el suelo urbano existente, siempre que se cumpla el condicionado del artículo 2.4 del Decreto-ley 1/2025 de 24 de febrero.

- Los plazos para solicitar licencia de obras y, para una vez expedida, ejecutar las obras serán los establecidos en el Decreto Ley 1/2025.

SEGUNDO.- Publicar el referido acuerdo 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.

TERCERO.- Dar traslado del presente acuerdo:

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Angel Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación	qlXIffT66f+N/AazTttuOg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	31/03/2025 14:51:27
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	31/03/2025 14:46:38
Observaciones		Página	6/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qlXIffT66f+N/AazTttuOg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A los Colegios Profesionales con competencia en materia urbanística.
- Al Instituto Municipal de la vivienda.
- A la Consejería competente en la materia de vivienda, para evaluar el grado de implantación de las medidas en la Comunidad Autónoma.”

VOTACIÓN

El resultado de la votación fue el siguiente:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por 28 votos a favor (16 del Grupo Municipal Popular, 10 del Grupo Municipal Socialista y 2 del Grupo Municipal Vox) y 2 abstenciones del Grupo Con Málaga, dio su **aprobación** a la Propuesta cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos detallados en la misma.

**A la fecha de la firma electrónica
EL OFICIAL MAYOR,
P.S. DE LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO,
Juan Ramón Orense Tejada**

7/7

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Jefe de Servicio Jurídico del Pleno
Miguel Ángel Carrasco Crujera

Código Seguro De Verificación	qlXIffT66f+N/AazTttuOg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	31/03/2025 14:51:27 31/03/2025 14:46:38
Observaciones		Página	7/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qlXIffT66f+N/AazTttuOg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

