

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ANTEQUERA

Unidad de Patrimonio

Anuncio

N/ref.: PATRIM000010/25.

Por el que se transcribe contenido de acuerdo municipal de Pleno, de 25 de julio, pasado de “Dictamen sobre proposición del Ayuntamiento de Antequera de adopción de acuerdo municipal para aplicación de medidas previstas en Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, adaptando suelo urbano a uso compatible con VPO”, para su información general y efectos oportunos en un periodo de veinte días a contar desde la fecha de publicación.

«Continúa la sesión estando integrada por diecinueve miembros corporativos, de los veintuno que legalmente componen el Pleno.

Toma la palabra el señor Alcalde-Presidente dando cuenta del expediente 2025-PATRIM000010 tramitado por la Unidad de Patrimonio e Inventario sobre proposición del Ayuntamiento de Antequera de adopción de acuerdo municipal para aplicación de medidas previstas en Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, adaptando suelo urbano a uso compatible con VPO, y que en el mismo figuraba el oportuno informe-propuesta al Ayuntamiento Pleno para que adoptase acuerdo al respecto, exponiendo que desde la salida a la luz del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, este Ayuntamiento, especialmente a través de sus áreas de Vivienda y Urbanismo, han estado estudiando detalladamente su contenido y valorando las ventajas que su aplicación, a través de la adhesión expresa del Ayuntamiento de Antequera, puede suponer en la activación de la construcción y oferta a la ciudadanía de vivienda protegida.

Habiéndose mantenido numerosas reuniones al respecto, y visto que la voluntad municipal de poder beneficiarse para el pueblo de Antequera de los beneficios de la citada norma pasa por la disposición de suelo de titularidad municipal, que hay que determinar, estudiar urbanística y patrimonialmente para someterlos a las exigencias del Decreto-Ley, sumado al plazo que otorga el mismo para mostrar la voluntad municipal de participar, han hecho que se incoe el presente expediente, de referencia PATRIM000010/25 por esta unidad de Patrimonio e Inventario, con la intención de que sus posteriores fases de desarrollo sean ejecutados por las delegaciones de Urbanismo y Vivienda municipales.

CONSIDERANDO los beneficios posibles de la aplicación del Decreto-Ley en Antequera, y habiendo estudiado y valorado iniciativas similares de otros municipios, y habiendo además sondeado el sector inmobiliario para detectar el posible interés de la iniciativa privada a la hora de ejecutar los proyectos que, al fin y al cabo, nos lleven a la construcción y puesta a disposición de la ciudadanía de vivienda protegida en unas condiciones de calidad y asequibilidad que la hagan previsiblemente exitosa, es por lo que se ha considerado factible, oportuno y conveniente llevar la presente propuesta al pleno municipal.

En este sentido, la providencia de inicio de expediente y la memoria justificativa, ambas del Alcalde-Presidente, no dejan lugar a dudas:

“El Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, supone un esfuerzo importante por parte de la Administración autonómica de dar herramientas a las entidades locales andaluzas para ‘cumplir con el mandato constitucional y estatutario de impulsar el acceso a la vivienda de los andaluces, removiendo los obstáculos que en la actualidad dificultan el ejercicio de este derecho’.

(...)

Antequera ha estudiado la norma andaluza y ha visto necesaria y conveniente su aplicación para los suelos que se han decidido destinar a la construcción de vivienda protegida como clara apuesta por la calidad de vida, el control del mercado inmobiliario y el bienestar de la ciudadanía antequerana, sin olvidar que la edificación en sí supone igualmente una fuente de riqueza, trabajo y bienestar para el municipio”.

VISTO el expediente, que se estructura en base a los siguientes pasos:

- Providencia de inicio.
- Memoria de Alcaldía-Presidencia de justificación y oportunidad.
- Memoria técnica para la adaptación de suelos municipales al Decreto-Ley 1/2025.
- Informe técnico de Planeamiento Urbanístico.
- Informe propuesta de unidad tramitadora.
- Nota conformidad del titular de Secretaría.
- Acuerdo de Pleno, publicación y remisión del mismo a la Administración autonómica.

CONSIDERANDO la memoria técnica incorporada al expediente, que viene a analizar la situación actual de distintos suelos de titularidad municipal susceptibles de ser destinados a uso residencial para adaptarse al Decreto-Ley 1/2025, en especial para la promoción de vivienda asequible, pormenorizando y detallando los distintos suelos que se incluyen en la memoria con una descripción de los mismos donde van a constar la superficie, denominación, situación en catastro, inventario y registro y el número de viviendas que podrían albergar y en qué régimen de edificación, proponiéndose en suma cuatro parcelas de suelo urbano que van a encontrar destino como vivienda de protección oficial y vivienda en alquiler asequible.

RESULTANDO que dicha memoria debe ser aprobada por el Pleno municipal dentro de los plazos establecidos en la norma señalada de un año desde su entrada en vigor, dos años desde la adopción del acuerdo para la solicitud de licencia de los edificios de vivienda protegida y tres años para finalización de las obras desde que fueran concedidas las licencias.

VISTO que 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.

VISTO que, 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.

CONSIDERANDO igualmente que el artículo 2 de la citada norma establece 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.

VISTO el informe que el arquitecto municipal incorpora al expediente, con fecha 18 de julio de 2025, y que, referido a las propuestas de este Ayuntamiento para las medidas del Decreto-Ley, señala textualmente, según reproducción parcial del mismo:

“4.1. Propuestas conforme al artículo 2. Medidas en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida.

- Suelo 1: Solar ubicado en avenida de la Estación (finca registral: 46012).
Se trata de un suelo clasificado por el PGOU como suelo urbano consolidado, que según la DT 1.^a de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) se considera como suelo urbano.
Su calificación en la de residencial plurifamiliar ordenación abierta (OA) para vivienda libre.
Se propone su consideración como viviendas de protección oficial especificando que podrá incrementarse un 20 % la densidad de viviendas, así como aumentar el 10 % de su edificabilidad. Se le asigna un número de viviendas protegidas de 32.
- Suelo 2: Solar ubicado en camino de Campsa, número 2 (finca registral: 33970).
Se trata de un suelo clasificado por el PGOU como suelo urbano consolidado, que según la DT 1.^a de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), se considera como suelo urbano.
Su calificación en la de residencial plurifamiliar ordenación abierta (OA) para vivienda libre.
Se propone su consideración como viviendas de protección oficial especificando que podrá incrementarse un 20 % la densidad de viviendas, así como aumentar el 10 % de su edificabilidad. Se le asigna un número de viviendas protegidas de 180.

Consideraciones a las propuestas

Se propone un incremento de la densidad del 20 % conforme a lo reflejado en el Decreto-Ley, y un incremento en la edificabilidad de un 10 %. En este caso el decreto establece que 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. Por tanto, en caso de que el incremento en un 10 % de la edificabilidad supere el aprovechamiento urbanístico, será objeto de modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.

En ambos casos, las medidas propuestas se ajustan a las características de las disposiciones del artículo 2 en su punto 4, informándose que 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 (aumento de densidad y edificabilidad) 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.

Dichas cuestiones (tanto lo referente al cálculo del aprovechamiento urbanístico como las condiciones reflejadas) deberán ser valoradas en el proceso de obtención de las autorizaciones necesarias para la ejecución de las actuaciones propuestas, y en caso de superarse, se deberá previamente tramitar la correspondiente modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.

4.2. Propuestas conforme al artículo 3. Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario público.

- Suelo 3: Solar SGE “Suelo urbano: Sistema general de equipamiento” con frente a calle Doctor Diego Aragón y la Cuesta Talavera. Conformada por varias fincas registrales.
Se trata de un suelo clasificado por el PGOU como suelo urbano consolidado, que según la DT 1.ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) se considera como suelo urbano.
Su calificación en la de sistema general de equipamiento comunitario público (no tiene asignado un destino específico).
Se propone un cambio de uso a residencial para alquiler asequible, así como que podrá incrementarse un 20 % la densidad de viviendas y aumentar el 10 % de su edificabilidad. Hasta 320 viviendas protegidas.
Se propone asimismo aplicar la tramitación de urgencia a los procedimientos para la ordenación, ejecución, calificación y adjudicación de viviendas de protección oficial y vivienda alquiler asequible en el ámbito de la actuación de transformación urbanística en Doctor Diego Aragón y Ensanche Oeste.
- Suelo 4: Solar SGE “Suelo urbano: Sistema local de equipamiento” en calle Divina Pastora.
Se trata de un suelo clasificado por el PGOU como suelo urbano consolidado, que según la DT 1.ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) se considera como suelo urbano.
Su calificación en la de sistema local de equipamiento comunitario público (no sistema general como se dice en el documento), sin tener asignado un destino específico.
Se propone un cambio de uso a residencial adosada para alquiler asequible, así como que podrá incrementarse un 20 % la densidad de viviendas y aumentar el 10 % de su edificabilidad. Hasta 320 viviendas protegidas.
Aplicar la tramitación de urgencia a los procedimientos para la ordenación, ejecución, calificación y adjudicación de vivienda de alquiler asequible en el ámbito de la actuación de transformación urbanística en calle Divina Pastora.

Consideraciones a las propuestas

Ambas propuestas se engloban en el punto 2 del artículo 3 del Decreto-Ley. Las parcelas calificadas como equipamiento comunitario, sin tener asignado un destino específico, por lo que se ajustan a las características reflejadas por el Decreto-Ley.

Se propone su cambio de uso a residencial sin reflejar la posibilidad de coexistencia con otros usos de equipamiento.

Se refleja que las viviendas serán de protección, de alquiler en el caso del suelo 4 y sin especificar en el caso del 3. Según el Decreto-Ley, el uso asignado para ambos casos deberá ser el de vivienda o alojamiento dotacional con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, destinando las mismas al alquiler o cualquier otra forma de ocupación temporal de naturaleza rotatoria.

La asignación de este nuevo uso no requiere de necesidad de modificar el instrumento de planeamiento vigente, siempre que 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, por lo que la mención de la zona como ámbito de la actuación de transformación urbanística no es procedente.

En ambos casos se propone un aumento de la edificabilidad del 20 % y de la población en un 10 % sin especificar los parámetros de partida.

El Decreto-Ley establece que 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.

Todos aquellos parámetros que excedan lo anteriormente reflejado deberán tramitarse conforme a una modificación del planeamiento vigente por las figuras y la tramitación que le traiga causa en función al alcance de las mismas.

Conclusión

Analizada la documentación presentada se emite informe favorable al documento denominado 'Proposición del Ayuntamiento de Antequera de adopción de acuerdo municipal para aplicación de medidas previstas en Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, adaptando suelo urbano a uso compatible con VPO' redactado por don Antonio Bellido Carreira, considerando que las actuaciones propuestas se ajustan al Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, con las siguientes consideraciones:

- Para los suelos número 1 (solar en avenida de la Estación) y 2 (solar ubicado en camino de Campsa, número 2):

En el proceso de obtención de las autorizaciones necesarias para la ejecución de las actuaciones propuestas deberán valorarse, además de los límites establecidos de densidad y edificabilidad (10 % y 20 % respectivamente), el cálculo del aprovechamiento asignado a la parcela, así como las condiciones reflejadas en los puntos a), b) y c) del artículo 2.4. para determinar si suponen la aplicación del régimen de las actuaciones de transformación urbanística y si requieren de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.

- Para los suelos número 3 (SGE calle Doctor Diego Aragón) y 4 (SLE en calle Divina Pastora):

El uso asignado deberá ser el de vivienda o alojamiento dotacional con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, destinando las mismas al alquiler o cualquier otra forma de ocupación temporal de naturaleza rotatoria.

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. Todos aquellos parámetros que excedan lo anteriormente reflejado deberán tramitarse conforme a una modificación del planeamiento vigente por las figuras y la tramitación que le traiga causa en función al alcance de estas.

Lo que se informa a los efectos oportunos, con sometimiento a otras opiniones técnica y jurídicamente mejor fundadas, y a los informes del área de patrimonio e inventario que oportunamente se recaben, en Antequera.

El arquitecto municipal (fecha y firma electrónica al pie)".

Establecida 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 al Pleno del excelentísimo Ayuntamiento por ser el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación que, de conformidad con el régimen transitorio del artículo 2 del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda en el ámbito municipal, devienen innecesarios, y todo ello en los términos establecidos en el artículo 123 apartados número 1.i) y número 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.

Se ha incorporado al expediente nota de conformidad de la Secretaría General en base a lo establecido en el 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, siendo incorporada la misma en sentido favorable.

VISTO el expediente, y el informe propuesta redactado por la Unidad de Patrimonio e Inventario, por las razones aducidas al principio, en base a lo establecido en Resolución 2023/006121 de atribución temporal de las funciones de jefatura de dicha dependencia, y en cumplimiento a lo establecido en el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 172 a 175, el señor Alcalde-Presidente proponía al Pleno la adopción del oportuno acuerdo de aprobación a la vista del dictamen favorable emitido por la comisión informativa correspondiente.

VISTA la propuesta de la Presidencia, visto el expediente tramitado, vistos los informes emitidos, visto el dictamen favorable emitido por la comisión informativa correspondiente, leído por el señor Secretario General de la Corporación, el excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en votación ordinaria y por unanimidad de los diecinueve miembros corporativos asistentes a la sesión en este punto del orden del día, de los veintiuno que legalmente lo integran, acuerda:

1. 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 arquitecto municipal, de fecha 18 de julio de 2025, cuyo sentido es favorable al documento técnico incorporado al expediente de “Proposición del Ayuntamiento de Antequera de adopción de acuerdo municipal para aplicación de medidas previstas en Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, adaptando suelo urbano a uso compatible con VPO”, considerando que las actuaciones propuestas se ajustan al Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, y al que hace ciertas consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta.
2. 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.
3. Dar traslado del presente acuerdo a los departamentos internos de Urbanismo y Vivienda.
4. Remitir el presente acuerdo, junto con los informes y memorias técnicos incorporados al expediente a la consejería competente en materia de vivienda, a los efectos recogidos en el Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda».

Antequera, 30 de julio de 2025.

El Alcalde-Presidente, Manuel Jesús Barón Ríos.

3026/2025