

INFORMACION NORMATIVA 01/25
MARZO 2025

Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda

NORMATIVA AUTONOMICA

El día 03 de marzo de 2025 se publicó en BOJA el Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, con entrada en vigor el 04 de marzo de 2025

El Decreto tiene por objeto entre otros, establecer medidas extraordinarias y urgentes para facilitar la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas protegidas, así como en materia de viviendas de uso turístico, en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Estableciendo en la exposición de motivos, entre otros, el objetivo de duplicar el número de viviendas protegidas alcanzado en el periodo de 2019-2024, hasta alcanzar en los próximos 5 años la construcción de al menos 20.000 viviendas.

Resumen del contenido principal del Decreto Ley 1/2025 de medidas urgentes en materia de vivienda:

0. TITULO PRELIMINAR

Dispone como objeto y finalidad los siguientes:

Establecer medidas extraordinarias y urgentes para facilitar la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como agilizar su construcción.

Establecer, con carácter extraordinario y urgente, una serie de medidas en materia de viviendas de uso turístico, con el fin de realizar los ajustes urbanísticos necesarios para proteger el uso residencial.

1. TITULO I

Dispone medidas en materia de suelo, con el objeto de incentivar la construcción de vivienda protegida, previo cumplimiento de determinadas condiciones. Entre las medidas se establece un régimen especial transitorio que permite edificar viviendas protegidas en parcelas de otros usos, así como la modificación de determinados parámetros urbanísticos (previo acuerdo municipal):

- En parcelas de uso pormenorizado de servicio de oficinas, establecimiento de alojamiento turístico, y dotacional privado sin destino específico o calificadas con el uso de interés público y social, se podrá autorizar como uso alternativo el residencial de vivienda protegida

- Si la edificación se destina en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección: posibilidad de incrementar la densidad de vivienda en un 20% (en parcelas y edificios existentes de uso residencial vivienda libre); y posibilidad de incrementar la edificabilidad en un 10% y la densidad de vivienda en un 20% (en parcelas sin edificar).
Estableciendo un procedimiento abreviado de adjudicación
- Regula autorización del cambio de uso a vivienda o alojamiento dotacional, para colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, en parcelas y edificios vacantes en zonas de uso global residencial calificadas como equipamiento comunitario público sin destino específico, o de interés público y social
- Se crea la bolsa de suelo para vivienda asequible en Andalucía, que dará publicidad de los suelos disponibles en los municipios para la construcción de viviendas protegidas. Estableciendo condiciones y plazo para la comunicación de los datos a los municipios. Los datos de esta bolsa se publicarán en el portal de la Junta de Andalucía

2. TITULO II

Dispone medidas en materia de viviendas de uso turístico. Entre ellas normas para la integración de las viviendas de uso turístico en la ordenación urbanística:

- En aquellos municipios donde concurren razones de interés general debidamente justificados, para poder destinar las viviendas de una parcela de uso residencial a alojamiento turístico, se requiere que el planeamiento urbanístico tenga previsto la compatibilidad entre ambos usos.

3. DISPOSICIONES ADICIONALES

- Se incentiva la promoción de viviendas destinadas al alquiler social y asequible, y eficientes desde el punto de vista energético, mediante financiación reembolsable a través del Plan de Recuperación, Transformación y resiliencia financiado con fondos de la Unión Europea- Next Generation-EU
- Se prorrogan durante 2025 los objetivos recogidos en el Anexo II del Plan Vive Andalucía, así como su financiación con fondos de la Comunidad Autónoma

4. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- Se regula la transitoriedad de los procedimientos de arrendamiento y adjudicación de viviendas protegidas (artículos 18, 19, 22 y 24.2 del Reglamento de Viviendas protegidas de Andalucía, D 149/2006)
- Se regula la transitoriedad de los procedimientos iniciados al amparo de la Orden 3 de octubre de 2022 (bases reguladoras para concesión de ayudas al Alquiler de los Jóvenes)

5. DISPOSICIONES FINALES

Este apartado del Decreto-Ley modifica hasta siete disposiciones normativas:

- Modificación del Decreto-ley 4/2019, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la creación de una unidad aceleradora de proyectos de interés estratégico para Andalucía. Esta modificación regula la asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos de determinadas iniciativas residenciales, estableciendo su gestión mediante trámite administrativo preferente y urgente
- Modificación del Decreto 91/2020, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía. Esta modificación afecta al artículo 5 (condiciones de las personas destinatarias de viviendas y alojamientos protegidos), al artículo 17 (duración del régimen de protección) y al Anexo V (coeficientes territoriales de aplicación a los municipios incluidos en los grupos 1 y 2)
- Modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 149/2006). Esta modificación afecta al artículo 13 (excepciones a la obligación de adjudicación mediante el registro público de demandantes de vivienda), artículo 14 (plazo de la persona promotora para entregar la vivienda), artículo 18 (visados de los contratos de arrendamientos), artículo 19 (condiciones de los contratos), artículo 22 (visado de los contratos de compraventa o de adjudicación), artículo 24 (entrega de la vivienda y elevación a escritura pública), artículo 36 (número identificativo de la vivienda)
- Modificación de la Orden de 4 de mayo de 2023, afectando al artículo 8 (procedimiento para la adscripción de actuaciones al programa fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler)
- Modificación de la Ley 13/2011 del Turismo en Andalucía. Se modifica el artículo 38 (determinando causas de cancelación de la inscripción en el registro de turismo)
- Modificación del Decreto 28/2016, por el que se regulan las viviendas de uso turístico. Se modifica el artículo 6 (cumplimiento de requisitos urbanísticos), el artículo 9 (inscripción)
- Modificación del Decreto-ley 1/2018, de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y otras de carácter financiero. Se modifica el artículo 4 (medidas de gestión de los instrumentos financieros fondos FEDER 2014-2020)

Para más información: <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2025/41/1>

Área de Normativa. Marzo 2025