

### Disposiciones sobre reserva de suelo para vivienda protegida:

- BOJA 03/12/2021. **Ley 7/2022, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)**
- BOJA 02/12/2022. **Decreto 550/2022**, Reglamento General de la LISTA
- BOE 25/05/2023. **Ley 12/2023**, de 24 de mayo, para el derecho a la vivienda (ámbito estatal)
- BOJA 03/03/2025. **Decreto-ley 1/2025**, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

### Reserva mínima de suelo para vivienda protegida

#### Actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico

- Reserva mínima del **40% de la edificabilidad residencial** para su destino a vivienda protegida\*
- Suelos que se adscriban a la **dotación pública de viviendas** sometidas a algún régimen de protección con destino exclusivo alquiler, naturaleza rotatoria y finalidad atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda (art. 61.2.f LISTA)

#### Actuación de transformación urbanística de reforma interior en suelo urbano

- Reserva mínima del **20% de la nueva edificabilidad residencial** para su destino a vivienda protegida\*

#### Actuación de transformación urbanística de mejora urbana

Exenta

#### Redistribución, reducción o exención de la reserva (art. 83 RGLISTA)

1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y los Planes de Ordenación del territorio de ámbito subregional pueden **reducir o eximir** de reserva a determinados municipios.

2. El Plan General de Ordenación Municipal y el Plan Básico de Ordenación Municipal pueden **redistribuir porcentajes** entre las actuaciones de transformación urbanística.

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| Garantizando:<br>(en 1 y 2) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La reserva completa en el ámbito o municipio.</li> <li>- Respeto al principio de cohesión social en la localización.</li> </ul> |
|-----------------------------|--|

3. Procederá la **exención parcial o total** en el ámbito de una actuación de transformación urbanística cuando:

- |                  |  |
|------------------|--|
| Se den a la vez: | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densidad de vivienda &lt; 15 viv/Ha</li> <li>- Inaptitud tipológica</li> <li>- Garantía de la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente</li> </ul> |
|------------------|--|

#### Suelo de cesión obligatoria a la administración para vivienda protegida

-En las Actuaciones de transformación urbanística en las que deba reservarse un porcentaje de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, la entrega de suelo o de superficie edificada correspondiente al **porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas**, deberá realizarse en las fincas calificadas para esta finalidad y **no podrá ser sustituida** por su valor en metálico (o por otras formas de cumplimiento del deber)

#### Régimen transitorio de aplicación a Actuaciones de Transformación urbanística ya previstas

-En ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable la reserva de suelo para vivienda protegida será la que acabamos de ver resumida salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto ("ficha del ámbito") **una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación**, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por éste.

- En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, los Planes Parciales de Ordenación aprobados inicialmente antes del **20 de enero de 2007** no están obligados a incluir reserva de suelo para Vivienda Protegida.

\* En virtud de la disposición final cuarta de la Ley12/2023

## Incremento de oferta de suelo para vivienda protegida y usos compatibles en suelo calificado ECB (art. 2 y 3 DL1/2025)

MEDIDAS TRANSITORIAS	En parcelas calificadas por IOU como:	Puede autorizarse (sin modificar el IOU):	Condiciones:
	Pormenorizado o Alternativo de Servicio de <b>Oficinas</b> o Establecimiento <b>Alojamiento Turístico</b> . (También en edificios existentes de esos usos)	<b>Vivienda Protegida *</b>	<b>0 a 14</b>
	<b>Dotacional Privado sin Destino Asignado</b> o calificadas uso genérico <b>Interés Público y Social</b>	<b>Vivienda Protegida *</b>	<b>0 a 13 y 15</b>
	Residencial <b>Vivienda Libre</b> . (También en edificios existentes de ese uso)	<b>Incremento hasta +20% densidad vivienda y edificabilidad en proporción sin superar el aprovechamiento el aprovechamiento de la parcela si se pasa a uso de vivienda protegida **</b>	<b>0, 1, 3, 5, 6, 8, 9, 13</b>
	Residencial <b>Vivienda Protegida</b> (en parcela no edificada)	<b>Incremento hasta +20% densidad vivienda y hasta +10% edificabilidad**</b>	<b>0, 1, 3, 5 a 9, 13</b>

\* Por determinación del DL 1/2025, el uso alternativo de vivienda protegida no altera el aprovechamiento ni en el supuesto de IOU conforme a LISTA (art. 82 RG. Régimen ATU) ni en el de IOU anterior a LISTA (DT3 RG)

\*\* No suponen aplicación del régimen de las ATU

### Condiciones:

0. - Acordar el órgano municipal competente **antes del 04/03/2026** la aplicación del Decreto ley 1/2025 de forma total o parcial en todas (o en parte) de las zonas de suelo urbano, pudiendo contemplar condiciones adicionales.
1. - El acuerdo se debe notificar a la Consejería competente en materia de vivienda.
2. - Ser apta la parcela para la construcción de un edificio de viviendas.
3. - Tener la parcela **condición de solar** o simultanear obras de edificación con las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una ATU.
4. - Localizarse en zona de **uso global residencial**.
5. - Contar con ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución.
6. - Implantarse el uso de vivienda protegida en la totalidad de la parcela o edificio (uso alternativo).
7. - Sin perjuicio de implantarse conviviendo (hasta un máximo del 20% de la edificabilidad destinado a uso residencial) con usos compatibles previstos en la ordenación urbanística.
8. - Inscribir en el registro de la propiedad las condiciones en que se autoriza la vivienda de protección.
9. - Ajustar la edificación a los parámetros (las dos últimas medidas se refieren al resto de parámetros que no son densidad ni edificabilidad) del IOU vigente pudiendo modificar ocupación, posición y altura mediante E.D. que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.
10. - Cumplir una densidad máxima de vivienda que resulta de dividir edificabilidad (techo edificable) uso residencial por 70 m2
11. - Incluir el proyecto de edificación la reserva de dotaciones locales que se demanden en base a el incremento de población. Se admite la sustitución del deber conforme a lo previsto en el art. 49 RG
12. - Incluir el proyecto las obras de urbanización (equipamientos, ajustes puntuales, etc.) que se requieran, correspondiendo costearlas al solicitante de licencia de obras.
13. - Solicitarse la **licencia antes de los 2 años posteriores** al acuerdo del órgano municipal y **terminar la obra antes de los 3 años posteriores** a la solicitud de licencia.
14. - Mantener el uso alternativo de vivienda protegida durante el plazo de protección.
15. - Mantener permanentemente la protección sobre la vivienda protegida en alquiler.

MEDIDAS ATEMPORALES	Situación:	Puede autorizarse:	Condiciones:
	Parcelas calificadas como <b>Equipamiento Comunitario Básico</b> .	Hasta <b>50% edificabilidad</b> (uso compatible) de <b>vivienda o alojamiento dotacional*</b>	<b>1 a 6</b>
Parcelas o edificios vacantes en zona de uso global residencial calificadas con uso genérico <b>Interés Público y Social</b> o <b>Equipamiento Comunitario Público sin Destino Específico</b> .	Hasta <b>100% edificabilidad</b> (uso alternativo) de <b>vivienda o alojamiento dotacional*</b>	<b>2 a 8</b>	

\* En los casos anteriores, las viviendas resultantes no serán tenidas en cuenta a efectos del régimen ATU ni en cuanto al número máximo de viviendas asignadas por el IOU.

### Condiciones:

1. - Modificar el IOU para contemplar la compatibilidad de uso (Los Planes vigentes previos a LISTA no la contemplan)
2. - Atender necesidad temporal de colectivos con especiales dificultades de acceso a vivienda.
3. - Destinar al alquiler o cualquier otra forma de ocupación temporal de naturaleza rotatoria
4. - Tener suelo carácter demanial.
5. - Formar parte las viviendas o alojamiento de la dotación pública de viviendas.
6. - Posibilidad de establecer fórmulas de colaboración público-privadas en ejecución y gestión.
7. - Producirse un **acuerdo municipal** que valore la oportunidad de destinar parcela a uso residencial en su totalidad o coexistiendo con otros equipamientos comunitarios.
8. - Aplicar las condiciones de edificación de las ordenanzas de uso residencial de la zona (posibilidad de ED para completarlas, adaptarlas o modificarlas)

### Medidas en materia de vivienda de uso turístico (art. 6 DL1/2025).

<b>Cuando se cumplan estas condiciones:</b>	1. Concurrencia de <b>razones justificadas y declaradas</b> por órganos competentes.
	2. Tratarse de medidas de justificada <b>proporcionalidad</b> .
	3. El planeamiento urbanístico tenga previsto (de forma expresa) la <b>compatibilidad</b> de uso de alojamiento turístico con el residencial (distinguidos como dos usos distintos).
	4. Que, en coherencia con lo anterior, se exija <b>obtener licencia</b> o presentar <b>declaración responsable</b> para el cambio de uso de vivienda a alojamiento turístico.

<b>Puede aplicarse lo siguiente:</b>	1. El uso residencial de una parcela <b>no habilitará por sí mismo</b> la posibilidad de destinar las viviendas al alojamiento turístico*
	2. El instrumento que contenga la ordenación urbanística descrita en el cuadro de arriba podrá acordar la <b>suspensión de licencias y Declaraciones Responsables</b> (en todo el término municipal, por zonas de este o por tipologías)
	3. Si concurren razones imperiosas de interés general, excepcionalmente la suspensión también podrá realizarse <b>antes de la aprobación inicial</b> del antedicho instrumento (en el acuerdo de inicio de elaboración)

\* Según art. 2.1 del Decreto 28/2016, el alojamiento en viviendas de uso turístico será considerado como un servicio turístico.

[Enlace a tabla de abreviaturas empleadas en esta NTU](#)

[Enlace a normas sobre Vivienda Protegida en coamalaga.es.](#)

Juan Pedro Sánchez García

mayo 2025

Departamento de Asesoramiento y Formación