

**ANUNCIO**

**D. ANTONIO GONZÁLEZ MELLADO, ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**, De conformidad con el artículo 70.2 de la Ley de Bases del Régimen Local y artículo 45.1.a) de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para general conocimiento HACE SABER:

Que el Pleno municipal del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, en sesión extraordinaria celebrada el 02 de marzo de 2026, aprobó la Propuesta de Acuerdo relativa a **LA ADHESIÓN DEL MUNICIPIO DE VEJER DE LA FRONTERA, A LAS MEDIDAS AL DECRETO-LEY 1/2025, DE 24 DE FEBRERO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA (BOJA NÚM. 41, DE 03 DE MARZO DE 2025)**, en los siguientes términos:

*“Previo sometimiento de la Propuesta de Alcaldía que sobre el asunto fue considerado por la **Comisión Informativa de Urbanismo y Desarrollo Estratégico y Productivo**, en sesión extraordinaria celebrada el día 25 de febrero de 2026, y considerando su **Dictamen Favorable** del que se hace lectura por la Sra. Oficial Mayor, a continuación se expone por la Sra. Concejala-Delegada del Área de Urbanismo y Desarrollo Estratégico y Productivo, Doña Dominika Paradiso Gorska, al Pleno Municipal la Propuesta dictaminada, que resulta en los siguientes términos:*

**“PROPUESTA DE ACUERDO EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA**

**D<sup>a</sup>. DOMINIKA PARADISO GORSKA, CONCEJALA DELEGADA DEL ÁREA DE URBANISMO Y DESARROLLO ESTRATÉGICO Y PRODUCTIVO del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera (Cádiz), al Pleno Municipal tiene el honor de elevar la siguiente PROPUESTA:**

*El artículo 25 del Estatuto de Autonomía para Andalucía establece que, para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de vivienda, indicando el artículo 56 del mismo que corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materias de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio.*

*En el ejercicio de dichas competencias, con fecha 4 de marzo de 2025 entró en vigor el Decreto-ley 1/20025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOJA núm. 41, de 03 de marzo de 2025), cuyo objeto es 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, materializando para ello un plazo temporal que contribuya a la finalidad de impulsar el desarrollo de nuevas viviendas protegidas a precio asequible que faciliten el acceso a una vivienda digna y adecuada, con especial atención a los jóvenes y a aquellos colectivos necesitados del apoyo de los poderes públicos. Se trata 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.*

*Este decreto supone una oportunidad especialmente relevante para los ayuntamientos, ya que contempla importantes beneficios orientados a impulsar la promoción de viviendas protegidas en el ámbito municipal, facilitando herramientas normativas y administrativas que permiten agilizar y fomentar este tipo de actuaciones. El Decreto Ley 1/2025 ha sido convalidado por Acuerdo del Parlamento, publicado por Resolución de 7 de marzo de 2025, y afectado en los términos de la Disposición Derogatoria única, apartado h, de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, que deroga expresamente el artículo 3 del Decreto Ley 1/2025.*

Código Seguro De Verificación	PiM3jlcBV0NsTs2GZhRQ1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio González Mellado	Firmado	27/03/2026 11:41:09
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/PiM3jlcBV0NsTs2GZhRQ1A==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/PiM3jlcBV0NsTs2GZhRQ1A==</a>		





Al objeto de incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida, el artículo 2 del Decreto Ley 1/2025 contempla una serie de medidas en materia de suelo, que tienen carácter transitorio. La aplicación de las medidas requerirá de un acuerdo del órgano municipal competente, en el que se disponga su aplicación, total o parcial, en todas las zonas de suelo urbano del municipio o en parte de ellas, pudiendo contemplar condiciones adicionales a las establecidas para cada una de ellas. El acuerdo municipal que disponga su aplicación deberá adoptarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este decreto ley y deberá notificarse a la Consejería competente en la materia de vivienda para evaluar el grado de implantación de las medidas en la Comunidad Autónoma. El carácter transitorio citado se regula en el apartado 2 del Decreto Ley disponiendo plazo de dos años a contar desde la adopción del presente acuerdo, para solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas, y un plazo de tres años para terminar las obras desde que la licencia fuera concedida.

Las medidas y condiciones para acogerse a las mismas son las siguientes.

Por un lado la establecida en el apartado 3 del artículo 2 prevista para las parcelas y edificios calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso, pormenorizado o alternativo, de servicio de oficinas o de establecimiento de alojamiento turístico en las que podrá autorizarse como uso alternativo el residencial de vivienda protegida. Igual régimen se establece para las parcelas calificadas de dotacional privado que no tengan asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, si las viviendas protegidas se destinan de forma permanente al alquiler.

Lo extraordinario de la medida es que la aplicación de estas previsiones no requiere de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística cuando concurren las siguientes **condiciones:**

**a) Condiciones de parcela:** La parcela deberá ser apta para la construcción de un edificio de viviendas, 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, deberá estar localizada en una zona de uso global residencial y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.

**b) Condiciones de uso:** El uso alternativo 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 podrá superar el 20 % de la edificabilidad que se destine a uso residencial. El uso alternativo autorizado deberá mantenerse durante el plazo legal de protección de las viviendas establecido en la normativa de aplicación, salvo las viviendas en alquiler en las parcelas de dotacional privado que mantendrán la protección de forma permanente. Las condiciones en las que sea autorizado 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:** La edificabilidad y el resto de los parámetros de la ordenación detallada serán los establecidos en la parcela por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. La densidad máxima de vivienda será la resultante de dividir la edificabilidad destinada a uso residencial entre 70. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar las viviendas deberá tramitarse, conforme a la legislación urbanística, un estudio de detalle en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.

Código Seguro De Verificación	PiM3jlcBVoNsTs2GzhRQ1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio González Mellado	Firmado	27/03/2026 11:41:09
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/PiM3jlcBVoNsTs2GzhRQ1A==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/PiM3jlcBVoNsTs2GzhRQ1A==</a>		





**d) Régimen urbanístico:** A los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística previsto en el artículo 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se considerará que el uso alternativo no supone una alteración del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela. Conforme al artículo 82.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, o, en su caso, conforme a lo dispuesto en su disposición transitoria tercera, en el proyecto que se someta a licencia deberán reservarse las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en su artículo 49.

Cuando la implantación del uso alternativo requiera de la urbanización de las dotaciones públicas, de ajustes puntuales en la red viaria o la necesidad de completar la urbanización existente, las obras necesarias se incluirán en el proyecto que se someta a licencia y su coste corresponderá al solicitante de la licencia.

Por otro lado, el apartado 4 del artículo 2 del Decreto Ley 1/2025 permite que en las parcelas y edificios existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso residencial de vivienda libre, pueda incrementarse un 20 % la densidad de viviendas, siempre que el edificio resultante se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección. 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. En parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida se podrá incrementar la densidad de vivienda en un 20 % y la edificabilidad en un 10 %.

Tampoco estas previsiones 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 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.

**d) Régimen urbanístico:** A los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística previsto en el artículo 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se considerará que el uso alternativo no supone una alteración del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela. Conforme al artículo 82.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de

Código Seguro De Verificación	PiM3jlcBV0NsTs2GZhRQ1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio González Mellado	Firmado	27/03/2026 11:41:09
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/PiM3jlcBV0NsTs2GZhRQ1A==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/PiM3jlcBV0NsTs2GZhRQ1A==</a>		





29 de noviembre, o, en su caso, conforme a lo dispuesto en su disposición transitoria tercera, en el proyecto que se someta a licencia deberán reservarse las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en su artículo 49.

Cuando la implantación del uso alternativo requiera de la urbanización de las dotaciones públicas, de ajustes puntuales en la red viaria o la necesidad de completar la urbanización existente, las obras necesarias se incluirán en el proyecto que se someta a licencia y su coste corresponderá al solicitante de la licencia.

En definitiva, con todo 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.

La adhesión a estas medidas requiere acuerdo de órgano municipal competente que, por la materia sobre la que versan siendo medidas que afectan a determinaciones de planeamiento municipal aprobado, resulta ser el Pleno de esta Corporación. No se requiere quorum especial pues no se adopta acuerdo de aprobación de instrumentos urbanísticos, bastando consecuentemente la mayoría simple del número legal de miembros del Excmo. Ayuntamiento Pleno. Todo ello de conformidad con los artículos 22.2.c), 47.1 y 47.2.11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

Por todo ello, considerando de gran interés aprovechar las medidas excepcionales y temporales que regula el decreto Ley, para dar respuesta con soluciones eficaces en materia de vivienda, **al Pleno Municipal se propone la adopción del siguiente acuerdo:**

**PRIMERO: DISPONER** la aplicación en todas las zonas de suelo urbano de este municipio, de las medidas excepcionales en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida previstas en el artículo 2 del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, al objeto de incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida y, en

**1.- En parcelas y edificios calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso, pormenorizado o alternativo, de servicio de oficinas o de establecimiento de alojamiento turístico, autorizar como uso alternativo el residencial de vivienda protegida.** En todo caso, deberá cumplirse el condicionado del apartado 3 del artículo 2 del Decreto Ley 1/2025, no siendo exigible en estos supuestos y condiciones la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.

**2.- En las parcelas calificadas de dotacional privado que no tengan asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, autorizar como uso alternativo el residencial de vivienda protegida si las viviendas protegidas se destinan de forma permanente al alquiler.** En todo caso, deberá cumplirse el condicionado del apartado 3 del artículo 2 del Decreto Ley 1/2025, no siendo exigible en estos supuestos y condiciones la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.

**3.- En parcelas y edificios existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso residencial de vivienda libre, autorizar el incremento en un 20 % la densidad de viviendas,** siempre que el edificio resultante se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección. Asimismo, la edificabilidad podrá incrementarse en el porcentaje necesario para materializar el mayor número de viviendas siempre que no se

Código Seguro De Verificación	PiM3jlcBVoNsTs2GzhRQ1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio González Mellado	Firmado	27/03/2026 11:41:09
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/PiM3jlcBVoNsTs2GzhRQ1A==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/PiM3jlcBVoNsTs2GzhRQ1A==</a>		





supere el aprovechamiento urbanístico de la parcela. La aplicación de esta medida no requerirá de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística ni supone 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 se cumplan las condiciones previstas en el apartado 4 del artículo 2 del Decreto Ley 1/2025.

**4.- En parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida autorizar el incremento de la densidad de vivienda en un 20 % y la edificabilidad en un 10 %.** La aplicación de esta medida no requerirá 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 se cumplan las condiciones previstas en el apartado 4 del artículo 2 del Decreto Ley 1/2025.

**SEGUNDO:** En todos los supuestos previstos en el dispositivo primero anterior, cuando la implantación del uso alternativo residencial de vivienda protegida requiera de la urbanización de las dotaciones públicas, de ajustes puntuales en la red viaria o la necesidad de completar la urbanización existente, las obras necesarias se incluirán en el proyecto que se someta a licencia y su coste corresponderá al solicitante de la licencia.

**TERCERO:** En el plazo de dos años desde la adopción del presente acuerdo, cuantos estuvieren interesados en acogerse a las medidas contempladas en el dispositivo primero anterior, deberán solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas. Transcurrido dicho plazo, las medidas quedarán sin efecto sin perjuicio de lo que pueda disponerse por norma superior. El plazo de ejecución de las obras será de tres años desde que la licencia fuera concedida.

**CUARTO: NOTIFICAR** el presente acuerdo Consejería competente en la materia de Vivienda para evaluar el grado de implantación de las medidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**QUINTO: PUBLICAR** el presente acuerdo mediante anuncio que se insertará en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, y en el Portal Web, Tablón de Edictos y Portal de Transparencia de este Ayuntamiento.

**SEXTO:** El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición en el plazo de un mes desde su publicación, ante el Ayuntamiento Pleno o, directamente, recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses desde su publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso- Administrativo, en Cádiz. No obstante, podrá ejercitarse cualquier otro que se estime oportuno.

En lugar y fecha de la firma electrónica de este documento.”

Tras ser expuesta la propuesta por la Sra. Concejala-Delegada del Área de Urbanismo y Desarrollo Estratégico y Productivo, Doña Dominika Paradiso Gorska, Sr. Alcalde abre el primer turno de intervenciones. (...)

Seguidamente se abre por la Presidencia un segundo turno de intervenciones. (...)

Y sin otras intervenciones, se somete a votación la propuesta.

**CONSIDERANDO.-** El Dictamen Favorable emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo y Desarrollo Estratégico y Productivo.

El Pleno Municipal, en votación ordinaria y por unanimidad de sus miembros que son trece de diecisiete que de derecho lo componen, **ACUERDA: APROBAR la PROPUESTA DE**

Código Seguro De Verificación	PiM3jlcBVoNsTs2GZhRQ1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio González Mellado	Firmado	27/03/2026 11:41:09
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/PiM3jlcBVoNsTs2GZhRQ1A==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/PiM3jlcBVoNsTs2GZhRQ1A==</a>		





**VEJER.es**  
AYUNTAMIENTO

**ACUERDO RELATIVA A LA ADHESIÓN DEL MUNICIPIO DE VEJER DE LA FRONTERA, A LAS MEDIDAS AL DECRETO-LEY 1/2025, DE 24 DE FEBRERO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA (BOJA NÚM. 41, DE 03 DE MARZO DE 2025), en los términos en que ha quedado reflejada en el presente acta. El Sr. Presidente declara el resultado de la votación en los términos anteriormente reproducidos.”**

Lo que se hace público, para general conocimiento. En Vejer de la Frontera a la fecha de la firma electrónica.

**EL ALCALDE**

Fdo.: Antonio González Mellado.

SECRETARIA GENERAL

<b>Código Seguro De Verificación</b>	PiM3jlcBVoNsTs2GzhRQ1A==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Antonio González Mellado	Firmado	27/03/2026 11:41:09	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/6	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/PiM3jlcBVoNsTs2GzhRQ1A==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/PiM3jlcBVoNsTs2GzhRQ1A==</a>			