

# CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
20428/2025	El Pleno	30/05/2025

**DON JOSÉ LUIS LÓPEZ GUÍO, LICENCIADO EN DERECHO Y SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS.**

**CERTIFICO:** Que en la sesión celebrada en la fecha arriba indicada se adoptó el siguiente acuerdo:

## APLICACIÓN DE MEDIDAS DEL DECRETO-LEY 1/2025 EN MATERIA DE SUELO PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Favorable	Tipo de votación: Nominal A favor: 27, En contra: 0, Abstenciones: 0, Ausentes: 0	
A favor	ALVARO MARQUEZ MORENO ANA MARIA JARILLO RUEDA ANGEL MARTINEZ LEON ANTONIO GALLARDO TEJEDA DANIEL MORENO LOPEZ DAVID JIMENEZ MACIAS EVA CORBACHO TORRES EVA POZA MENDEZ FRANCISCA PIZARRO ANILLO FRANCISCO FERNÁNDEZ MARÍN FRANCISCO JAVIER ARANGO MEJIAS GEMA AMPARO ESTEVE CRESPO JACINTO MUÑOZ MADRID JAVIER DE LAS MONTAÑAS VAZQUEZ HUESO JORGE JULIA AGUILERA JOSE IGNACIO LANDALUCE CALLEJA JUANA ISABEL CID VADILLO MANUEL MARÍA MÁRQUEZ MUÑOZ MARIA SOLANES MUR PATRICIA MARIA BUENO MONTERO PAULA CONESA BARON PILAR PINTOR ALONSO ROCIO ARRABAL HIGUERA SABINA QUILES GRANADOS SUSANA ROSA PEREZ CUSTODIO VICENTE JESUS PALOMARES GODOY YESSICA RODRIGUEZ ESPINOSA	
En contra	---	
Abstenciones	---	



Ausentes

---

Explicaciones del sentido del voto:

1. FRANCISCA PIZARRO ANILLO:

considerándose el voto a favor de la Sra Pizarro, delegado en tiempo y forma a la Sra. Arrabal, según lo dispuesto en el Art. 66.5 del Reglamento Orgánico Municipal de este Excmo. Ayuntamiento

2. GEMA AMPARO ESTEVE CRESPO:

considerándose el voto a favor de la Sra Esteve, delegado en tiempo y forma a la Sra. Poza, según lo dispuesto en el Art. 66.5 del Reglamento Orgánico Municipal de este Excmo. Ayuntamiento

## HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Dada cuenta del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) número 41, el 3 de marzo de 2025, y teniendo en cuenta:

**Primero:** Que dicho Decreto-ley tiene por objeto principal aumentar con carácter urgente la oferta de vivienda a precios asequibles y proteger el uso residencial a sus fines principales de servir de alojamiento estable y permanente.

**Segundo:** Que el citado texto normativo introduce diversas medidas que requieren la actuación municipal y la adopción de acuerdos por parte de los ayuntamientos para su efectiva implantación y cumplimiento.

**Tercero:** Que la correcta aplicación y el debido cumplimiento de las medidas y determinaciones establecidas en el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, exige contar con un análisis detallado de su contenido y el impacto en la ordenación urbanística y la gestión municipal, así como la definición de los acuerdos que este Ayuntamiento debe adoptar para su implementación, de conformidad con lo previsto en el propio Decreto-ley.

**Cuarto:** Que por los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Delegación de Urbanismo, se ha elaborado informe de fecha 23 de mayo de 2025, que cuenta con nota de conformidad del Sr. Secretario General, de fecha 23 de mayo de 2025, del siguiente tenor literal:

*“Se emite informe-propuesta por la Coordinadora General y el Director Técnico de Urbanismo, sobre 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 para destinarlo a la construcción de viviendas protegidas.*

**Antecedente de hecho:** 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.

1.- El Decreto -Ley 1/2025 de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, fija en su artículo 1, objeto y fines, que el presente decreto-ley tiene por objeto establecer medidas extraordinarias 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.*

*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, 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 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.*

*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 a las obras de urbanización, 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).*

*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.*

*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.*

*Por lo que se informa de la conveniencia 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 sean de aplicación en nuestro municipio para posibilitar el aumento de la producción de viviendas protegidas, proponiéndose 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 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, siendo aplicable al uso de oficina y establecimiento de alojamiento turístico, compatibles con el uso residencial, según establece el Plan General vigente. 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”*

*Por cuanto antecede, y a la vista del dictamen FAVORABLE emitido por el Órgano Desconcentrado Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión celebrada el 26 de mayo de 2025, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22.2.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, ACUERDA*

## RESOLUCIÓN

**PRIMERO:** Autorizar como uso alternativo el residencial de vivienda protegida en las parcelas y edificios calificados por los instrumentos de ordenación urbanística 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.

**SEGUNDO:** 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, siendo aplicable al uso de oficina y establecimiento de alojamiento turístico, compatibles con el uso residencial, según establece el Plan General vigente. 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.

**TERCERO:** 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.

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

**QUINTO:** Notificar el presente acuerdo a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto-ley 1/2025.

**SEXTO:** Publicar el presente acuerdo en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento para su conocimiento por parte de la ciudadanía y agentes interesados.



Y para que conste y surta los debidos efectos, expido la presente certificación, con la reserva a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, de orden y visada por el Señor Alcalde, en Algeciras a la fecha indicada al margen.

## DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

