



D^a PILAR CECILIA GARCÍA GONZÁLEZ, OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES DE SECRETARIA GENERAL DEL PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria celebrada el día 30 de Mayo de 2025, adoptó el siguiente acuerdo:

ASUNTO 4.-PTOINA-2025/1 - ACUERDO MUNICIPAL PARA LA ADOPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 2 DEL DECRETO – LEY 1/2025, DE 24 DE FEBRERO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA.

Vista la siguiente Propuesta de la Delegada de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda:

"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 de 3 marzo de 2025) convalidado por el Pleno del Parlamento de Andalucía, el día 5 de marzo de 2025, (BOJA de 18 marzo de 2025) en el que se incluyen medidas para incentivar la promoción de viviendas públicas en Andalucía.

El Estatuto de Autonomía de Andalucía (Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía) establece en su artículo 25 que, para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. Por su parte, el artículo 56 establece que corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materias de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio. En el ejercicio de dichas competencias el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía aprobó el referido Decreto-Ley 1/2025 con objeto de "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" (artículo 1.1).

Concretamente el artículo 2 del Decreto-Ley 1/2025, bajo la rúbrica "Medidas en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida", establece una serie de medidas de carácter transitorio "Al objeto de incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida...". La aplicación de dichas 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 del Decreto-Ley 1/2025 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.

Los apartados 3 y 4 del mencionado artículo 2 del Decreto-Ley 1/2025, disponen las siguientes medidas:

A) Medidas de cambios de uso a vivienda protegida (artículo 2.3): "3. En 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 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.". Estas previsiones no requieren de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística cuando concurren las condiciones que a continuación enumera el propio artículo 2.3 del Decreto-Ley 1/2025.

		Código Cifrado de Verificación: 8A2VS5X086H09L3			
		Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Cecilia García Gonzalez, Oficial Mayor			FECHA	02/06/2025
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez			FECHA	03/06/2025

B) Medidas que implican incrementos de densidad y edificabilidad en parcelas residenciales para la promoción de vivienda protegida (artículo 2.4): "4. En las parcelas y edificios existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso residencial de vivienda libre podrá 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%.". 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 concurren las condiciones que a continuación enumera el propio artículo 2.4 del Decreto-Ley 1/2025.

Estas medidas planteadas en la normativa autonómica han sido analizadas y valoradas en el informe técnico del Jefe del Departamento de Planeamiento de la Delegación Municipal de Urbanismo, de fecha 12 de mayo de 2025, con el siguiente tenor literal:

"El 3 de marzo de 2025 se publica en BOJA nº 41, el Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

En materia de suelo, ordenación urbanística y vivienda, el Decreto-Ley tiene por objeto 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.

En el artículo 2 del Decreto-Ley 1/2025 se establecen medidas, en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida, de carácter transitorio, para lo cual se requiere 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. Dicho Acuerdo deberá adoptarse en el plazo máximo 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.

Las medidas recogidas en este artículo se pueden concretar en las siguientes:

a) En suelo calificado como servicio de oficinas o establecimiento de alojamiento turístico:

- Podrá autorizarse como uso alternativo el residencial de vivienda protegida.
- La edificabilidad y resto de parámetros serán los vigentes. La densidad se calculará con el parámetro de 70m²/vivienda.
- Se considera que el uso alternativo no supone alteración del aprovechamiento, pero deberán reservarse las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden 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 (Decreto 550/2022).

b) En suelo calificado como dotacional privado o uso genérico de interés público y social:

Se podrán aplicar las mismas medidas que en apartado anterior, salvo que las viviendas protegidas se destinarán de forma permanente al alquiler y que mantendrán la protección también de forma permanente.

c) En suelo calificado con uso residencial de vivienda libre:

- Se podrá incrementar 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.

		Código Cifrado de Verificación: 8A2VS5X086H09L3			
		Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Cecilia García Gonzalez, Oficial Mayor				
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez			FECHA 02/06/2025	
				FECHA 03/06/2025	

- El resto de parámetros serán los vigentes.

d) En suelo destinado a vivienda protegida:

Se podrán aplicar las mismas medidas que en apartado anterior, pudiéndose aumentar la edificabilidad un máximo de un 10%.

En todos los casos:

- La parcela deberá tener la condición de solar o edificarse de forma simultánea, estar en zona residencial y contar con ordenación pormenorizada.
- El uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, admitiéndose usos compatibles en un máximo del 20% de la edificabilidad.
- 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.
- Se contempla la posibilidad de tramitar Estudio de Detalle en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.

Analizadas estas medidas contenidas en los apartados 3 y 4 del artículo 2 del Decreto-Ley 1/2025 se informa la conveniencia y oportunidad de su aplicación en el término municipal de Jerez de la Frontera para facilitar la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas protegidas, así como agilizar su construcción.

Se considera que la aplicación de las medidas en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida, contempladas en el Artículo 2 del Decreto-Ley 1/2025, deberían aplicarse de forma total, en todas las zonas del suelo urbano del municipio, estimándose oportuno contemplar la siguiente condición adicional que concrete su aplicación:

- En suelo calificado con uso residencial de vivienda libre, donde no se establezca un número máximo de viviendas, se entenderá que la posibilidad de incrementar un 20% la densidad de viviendas presupone la posibilidad de incrementar la edificabilidad un máximo del 20%, siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico de la parcela, calculado teniendo en cuenta los valores actualizados de repercusión de suelo según la zona y la tipología.

PROPUESTA:

En base a lo anterior se estima oportuno la aprobación de los siguientes acuerdos:

1. Autorizar como uso alternativo el residencial de vivienda protegida en 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, siempre que se cumpla el condicionado del artículo 2.3 del Decreto-Ley 1/2025.
2. Autorizar como uso alternativo el residencial de vivienda protegida, con destino permanente al alquiler, en las parcelas y edificios calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso dotacional privado que no tengan asignado un destino específico o que tengan asignado 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.
3. Autorizar el incremento de un 20% del número de viviendas en parcelas y edificios existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística 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. En estos supuestos, 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, y siempre que se cumpla el condicionado del artículo 2.4 del Decreto-Ley 1/2025 y la siguiente condición adicional:
 - La edificabilidad podrá incrementarse un máximo de un 20%, siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico de la parcela, calculado teniendo en cuenta los valores actualizados de repercusión de suelo según la zona y la tipología.
4. Autorizar el incremento en un 20% del número de viviendas y en un 10% de la edificabilidad en parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida, siempre que se cumpla el condicionado del artículo 2.4 del Decreto-

 Ayuntamiento de Jerez		Código Cifrado de Verificación: 8A2VS5X086H09L3			
		Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Cecilia García Gonzalez, Oficial Mayor			FECHA	02/06/2025
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez			FECHA	03/06/2025

ley 1/2025."

Como señala el artículo 3.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, la actividad urbanística es 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. Asimismo, el artículo 75.1 del mismo texto legal, establece 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 referido artículo a la Consejería competente en Ordenación del Territorio y Urbanismo. En consecuencia, la competencia para la aprobación del Acuerdo de aplicación de medidas reguladas en el artículo 2 del Decreto-Ley 1/2025, corresponde a esta Administración Municipal.

Consta en el expediente Informe-propuesta del funcionario, Director de Servicio de Ejecución de la Edificación de la Delegación Municipal de Urbanismo, de fecha 12 de mayo de 2025, en cuya virtud se informa favorablemente "la conveniencia de que las medidas de cambios de uso a vivienda protegida así como las medidas que implican incrementos de densidad y edificabilidad en parcelas residenciales para la promoción de vivienda protegida, previstas en los apartados 3 y 4 del artículo 2 del Decreto-Ley 1/2025, se apliquen en todas las zonas de suelo urbano del municipio, en los términos recogidos en el informe del Jefe del Departamento de Planeamiento, de fecha 12 de mayo de 2025, al objeto de incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida".

Y en uso de las atribuciones conferidas al Pleno del Excmo. Ayuntamiento por el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se **PROPONE** se adopte el siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- Disponer la aplicación en todas las zonas de suelo urbano del municipio de las medidas previstas en el artículo 2 del Decreto-Ley 1/2025, al objeto de incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida y en consecuencia:

- Autorizar como uso alternativo el residencial de vivienda protegida en 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, siempre que se cumpla el condicionado del artículo 2.3 del Decreto-Ley 1/2025.
- Autorizar como uso alternativo el residencial de vivienda protegida, con destino permanente al alquiler, en las parcelas y edificios calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso dotacional privado que no tengan asignado un destino específico o que tengan asignado 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.
- Autorizar el incremento de un 20% del número de viviendas en parcelas y edificios existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística 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. En estos supuestos, 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, y siempre que se cumpla el condicionado del artículo 2.4 del Decreto-Ley 1/2025 y la siguiente condición adicional:
 - La edificabilidad podrá incrementarse un máximo de un 20%, siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico de la parcela, calculado teniendo en cuenta los valores actualizados de repercusión de suelo según la zona y la tipología.
- Autorizar el incremento en un 20% del número de viviendas y en un 10% de la edificabilidad en parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida, siempre que se cumpla el condicionado del artículo 2.4 del Decreto-Ley 1/2025.

SEGUNDO.- Advertir a los interesados que los plazos para solicitar las licencias de los edificios de viviendas protegidas que se acojan a estas medidas, así como los de terminación de las obras, serán los establecidos en el Decreto-Ley 1/2025.

TERCERO.- Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, en conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local así como su publicación en el portal web de esta Administración en atención a lo dispuesto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno.

 Ayuntamiento de Jerez		Código Cifrado de Verificación: 8A2VS5X086H09L3			
		Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Cecilia García Gonzalez, Oficial Mayor			FECHA	02/06/2025
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez			FECHA	03/06/2025

CUARTO.- Notificar el presente Acuerdo a la Consejería competente en la materia de vivienda, a los efectos de evaluar el grado de implantación de las medidas en la Comunidad Autónoma".

Se presenta la siguiente Enmienda de Adición por el Grupo Municipal La Confluencia:

"QUINTO.- Se acuerda iniciar la modificación del PGOU que permitirá la compatibilidad de suelo residencial con el uso turístico en determinadas zonas y se suspenden las licencias de pisos turísticos hasta la entrada en vigor de dicha modificación (plazo máximo de tres años)".

A continuación se somete a votación la Enmienda de Adición del Grupo Municipal La Confluencia, resultando RECHAZADA con 11 votos A FAVOR de los Grupos Municipales Socialista (9) y La Confluencia (2) y 16 votos EN CONTRA de los Grupos Municipales Popular (14) y Vox (2).

Visto dictamen de la Comisión de Presidencia, Centro Histórico, Fondos Europeos, Coordinación de Gobierno y Ordenación del Territorio.

Vistos informes del Jefe del Departamento de Planeamiento, del Director del Servicio de Ejecución de la Edificación y del Secretario General del Pleno.

Por todo lo expuesto, el Pleno por UNANIMIDAD acuerda APROBAR la transcrita Propuesta de la Delegada de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda.

Y para que así conste y surta sus efectos, de orden y con el visto bueno de la Sra. Presidenta, expido la presente haciendo la salvedad del art. 206 del ROF, que firmo en la ciudad de Jerez de la Frontera.

Vº Bº
LA PRESIDENTA

RDS_AYT-204/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
06/06/2025



 Ayuntamiento de Jerez		Código Cifrado de Verificación: 8A2VS5X086H09L3		
		Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Cecilia García Gonzalez, Oficial Mayor			
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez			FECHA 02/06/2025
				FECHA 03/06/2025