



Ayuntamiento de Benacazón
Secretaría

D^a. ALICIA GONZÁLEZ CARMONA, Secretaria General del Ayuntamiento de Benacazón.

C E R T I F I C O :

Que el Ayuntamiento Pleno en Sesión Extraordinaria celebrada el día 5 de noviembre de dos mil veinticinco, en el *Punto Noveno* del Orden del Día, denominado "*Aplicación de las medidas del artículo 2 del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.*", adoptó el siguiente acuerdo:

"Suficientemente conocido el expediente n° 2025/URB_01/000035, denominado "*Medidas Decreto-Ley 1-2025 VPO*", tramitado en el Área de Urbanismo, que se incoa de oficio.

En relación al expediente referenciado, se ha emitido por el Área de Urbanismo, informe técnico de fecha 19 de mayo de 2025 e informe jurídico propuesta de 9 de julio de 2025 e informe complementario del anterior de fecha 23 de octubre de 2025 para aplicación de las medidas del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en el ámbito municipal, que por medio de la presente eleva al excelentísimo Ayuntamiento Pleno.

Resultando necesario la adopción del acuerdo municipal en el plazo máximo de un año de la entrada en vigor del Decreto-Ley, que más delante se expone. Así como un plazo de dos años, desde la adopción del acuerdo, para solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas y de tres años para terminar las obras desde que esta fuera concedida.

De informe del Arquitecto Municipal referido de fecha 19 de mayo de 2025 e informe del Técnico Jurídico del área basado en el anterior, de fecha 9 de julio de 2025 e informe complementario 22/10/2025, se informa a esta Alcaldía, remitiéndonos a los informes técnico y jurídico que se dan por reproducidos en su integridad, que el acuerdo se centraría en los antecedentes y fundamentos jurídicos que se reproducen a continuación.

Es objeto del presente procedimiento, la adopción de un acuerdo municipal para 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 de suelo urbanizado para destinarlo a la construcción de viviendas protegidas. Se propone la adopción de las medidas establecidas en la norma autonómica, de carácter transitorio, en función del desequilibrio existente entre la demanda de suelo para vivienda protegida y la oferta disponible en el municipio.

Antecedentes de hecho

I.- 1. 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.

2. Con fecha 19 de mayo de 2025 se emite informe por el Arquitecto Municipal, e informe jurídico basado en el anterior del Técnico de Urbanismo de 9 de julio de 2025, y

Plaza Blas Infante, n.º 1. Benacazón. (Sevilla). Teléfono: 955709999. Fax: 661.702.679
web: www.benacazon.es. E-mail: benacazon@benacazon.es

Código Seguro de Verificación	IV7QQGCCLJBZ57FSZRUD433RIE	Fecha	07/11/2025 13:50:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO OROPESA VEGA (FIRMANTE 20)		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QQGCCLJBZ57FSZRUD433RIE	Página	1/6





Ayuntamiento de Benacazón
Secretaría

complementario del mismo de fecha 23 de octubre, en el que se analizan las medidas planteadas en la normativa autonómica, valorándose la posible oportunidad y la conveniencia de su adopción en el municipio, en función de dar una respuesta urgente al desequilibrio entre la demanda de suelo para vivienda protegida y la oferta disponible en el municipio.

En el ejercicio de dichas competencias, el Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, viene a establecer unas normas que tienen por objeto aumentar con carácter urgente la oferta de vivienda a precios asequibles, que de acuerdo con los propósitos expuestos en la exposición de motivos, garanticen la accesibilidad de las personas a las mismas y faciliten la creación de hogares en Andalucía, lo que supone la base del crecimiento económico y el progreso de la Comunidad Autónoma. Se trata, en suma, 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. Con 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.

II.- Concretamente en el artículo 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.

Medidas estas que han sido analizadas, valorándose su posible oportunidad y justificación en el informe del Arquitecto Municipal que se da por reproducido y se adjunta y en los informes jurídicos que se adjuntan, que se dan por reproducido y que de manera parcial aquí se transcriben:

(...)“SÍNTESIS DE LOS POSIBLES ACUERDOS A ADOPTAR

El presente Decreto-Ley 1/2025, pretende facilitar el acceso a la vivienda con medidas que permitan ampliar la oferta de solares para uso residencial protegido y autorizar mayor densidad de viviendas en parcelas que se destinen a VPO.

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.

En el artículo 2 del Decreto-Ley 1/2025, de “Medidas en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida”, se establece, en términos generales, medidas de carácter transitorio para aumentar el suelo urbanizado destinado a vivienda protegida, 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.

Plaza Blas Infante, n.º 1. Benacazón. (Sevilla). Teléfono: 955709999. Fax: 661.702.679
web: www.benacazon.es. E-mail: benacazon@benacazon.es

Código Seguro de Verificación	IV7QQGCCLJBZ57FSZRUD433RIE	Fecha	07/11/2025 13:50:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO OROPESA VEGA (FIRMANTE 20)		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QQGCCLJBZ57FSZRUD433RIE	Página	2/6





Ayuntamiento de Benacazón
Secretaría

Se permiten cambios de uso en:

Parcelas de terciario 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, 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.

Si el el uso alternativo de vivienda protegida supusiera una alteración del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela, el proyecto deberá reservar las dotaciones conforme al artículo 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.

Por lo que se informa de posible la conveniencia y oportunidad de que las medidas de cambio de uso contenidas en el artículo 2.3 y las de cambio de uso y aumento de densidad del artículo 2.4, del Decreto-Ley 1/2025, son y deben ser de aplicación en nuestro municipio para posibilitar el aumento de la producción de viviendas protegidas, y ello sin perjuicio de circunstancias económicas u otras situaciones empresariales, de las que a priori no se pueden predecir.

Se emite informe técnico del Arquitecto Municipal de fecha 19/05/2025, que se da por reproducido, y se toma como antecedentes del informe jurídico. Que el informe expone ampliamente cuestiones jurídicas sobre el Decreto – Ley, a las que el técnico-jurídico se adhiere y ratifica, tomándolas como parte del informe jurídico.

Plaza Blas Infante, n.º 1. Benacazón. (Sevilla). Teléfono: 955709999. Fax: 661.702.679
web: www.benacazon.es. E-mail: benacazon@benacazon.es

Código Seguro de Verificación	IV7QQGCCLJBZ57FSZRUD433RIE	Fecha	07/11/2025 13:50:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO OROPESA VEGA (FIRMANTE 20)		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QQGCCLJBZ57FSZRUD433RIE	Página	3/6





Ayuntamiento de Benacazón
Secretaría

Además, y con carácter técnico se exponen en el informe del Técnico Municipal, ocho fichas, con ocho suelos, espacios o áreas de potencial actuación/intervención, donde se consideran que podría ser de aplicación este Real Decreto-ley en el municipio de Benacazón. Que ha sido informada por los técnicos y recogida documentalmente el contenido de la propuesta que se trae a pleno, remitiéndome los informes jurídicos.

Procedimiento.- 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.

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, sería o podría ser el órgano legitimado en cuanto a aprobación definitiva de planeamiento el Pleno del excelentísimo Ayuntamiento por ser el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación que, de conformidad con el régimen transitorio del artículo 2 del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en el ámbito municipal, devienen innecesarios; pero no es competencia del Pleno "strictu sensu". Es decir, con la adhesión a este decreto se sustituirán por procedimientos de ordenación complementarios, más sencillos, procedimientos de modificación que alterarían el planeamiento que por la tramitación normal y sin adherirse al decreto que aquí se trata tendrían que ser aprobados por el Pleno. Sin embargo, reiteramos en este preciso momento no se va a modificar ningún instrumento de planeamiento, por lo que no sería necesario la aprobación por el Pleno y sus mismos trámites que para la aprobación Plenaria de instrumentos de Planeamiento. No se puede decir que sea competencia del Pleno por el artículo 22.1. c), de la Ley 7/1985 de 2 de abril, ya que no se está aprobando un instrumento de planeamiento en sus justos términos. No obstante, esto no quita que con la adhesión se está abriendo la posibilidad de hacer modificaciones -siempre que se cumplan los requisitos del Decreto Ley – sin la necesidad de tener que hacer la tramitación de modificación del instrumento y la tramitación Plenaria de Instrumentos de planeamiento, lo que convierte a esta adhesión en un acto de "gran transcendencia", e importante incidencia municipal. Un acuerdo de gran importancia futura en cuanto a la tramitación y cambios en los instrumentos para viviendas referidos a la protección oficial. Esto además, tiene una importante transcendencia en cuanto a la mayor facilidad de poner soluciones habitacionales de protección pública en el mercado, desde el punto técnico, también desde el punto de la tramitación y los órganos de gobierno, gran transcendencia e incidencia municipal de carácter socio – económica en cuanto a la mayor facilidad y agilidad para afrontar la necesidad de vivienda de promoción pública; y esta transcendencia e incidencia municipal es motivo para llevar la adhesión al acuerdo a Pleno, así como siguiendo los usos y trámites que, de igual manera, están siguiendo otros Ayuntamientos

Plaza Blas Infante, n.º 1. Benacazón. (Sevilla). Teléfono: 955709999. Fax: 661.702.679
web: www.benacazon.es. E-mail: benacazon@benacazon.es

Código Seguro de Verificación	IV7QQGCCLJBZ57FSZRUD433RIE	Fecha	07/11/2025 13:50:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO OROPESA VEGA (FIRMANTE 20)		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QQGCCLJBZ57FSZRUD433RIE	Página	4/6





Ayuntamiento de Benacazón
Secretaría

de la provincia de Sevilla y la Comunidad de Andalucía, convirtiéndose el acuerdo plenario en una práctica generalizada para la adhesión.

El acuerdo deberá, publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, con publicación en la página web de esta Administración, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, darse traslado y comunicar al área de urbanismo – licencias, y a la consejería competente en la materia de vivienda, para evaluar el grado de implantación de las medidas en la Comunidad Autónoma.”

Visto los informes técnico y jurídicos, parcialmente transcritos, esta Alcaldía

Visto el Dictamen favorable de la Comisión Informativa General y Especial de Cuentas celebrada el día 30 de octubre pasado.

A propuesta del Sr. Alcalde, el Pleno Municipal con ocho votos a favor, de los representantes de PP (4), BNU (2) y PSOE (2) y con una abstención del representantes de VOX (1), los nueve miembros de la Corporación presentes en la sesión, de los trece que legalmente la integran, aprueban por mayoría absoluta, los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Disponer, si procede, la aplicación de las medidas del artículo 2 del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en el ámbito municipal “Medidas en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida” en todas las zonas de suelo urbano del municipio, en basándose en el informe técnico de fecha 19 de mayo de 2025 y jurídico de fecha 9 de julio de 2025 e informe jurídico complementario de éste de fecha 23 de octubre, y partiendo de éstos:

– 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 uso terciario servicios de oficinas o de establecimientos turísticos, definidos en la normativa vigente. Igual régimen se establece para las parcelas calificadas 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. 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.

Plaza Blas Infante, n.º 1. Benacazón. (Sevilla). Teléfono: 955709999. Fax: 661.702.679
web: www.benacazon.es. E-mail: benacazon@benacazon.es

Código Seguro de Verificación	IV7QQGCCLJBZ57FSZRUD433RIE	Fecha	07/11/2025 13:50:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO OROPESA VEGA (FIRMANTE 20)		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QQGCCLJBZ57FSZRUD433RIE	Página	5/6





Ayuntamiento de Benacazón
Secretaría

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

SEGUNDO.- Facultar al Sr. Alcalde para que adopte las medidas oportunas y suscriba cuantos documentos sean necesarios, para conseguir la plena efectividad del presente acuerdo.

TERCERO.- Publicar el referido acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, con publicación en la página web de esta Administración, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno.

CUARTO.- Dar traslado del presente acuerdo: Al Área de Urbanismo – licencias, y a la consejería competente en la materia de vivienda, para evaluar el grado de implantación de las medidas en la Comunidad Autónoma.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos, con la salvedad de lo establecido en el art. 206 del R.D. 2568/86, de 28 de noviembre, ROF, expido el presente certificado de orden y con el Vº Bº del Sr. Alcalde, D. Pedro Oropesa Vega, en Benacazón a la fecha de la firma.

Vº Bº
EL ALCALDE

LA SECRETARIA GENERAL
ALICIA GONZÁLEZ CARMONA

Plaza Blas Infante, n.º 1. Benacazón. (Sevilla). Teléfono: 955709999. Fax: 661.702.679
web: www.benacazon.es. E-mail: benacazon@benacazon.es

Código Seguro de Verificación	IV7QQGCCLJBZ57FSZRUD433RIE	Fecha	07/11/2025 13:50:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO OROPESA VEGA (FIRMANTE 20)		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QQGCCLJBZ57FSZRUD433RIE	Página	6/6

