4.2 ACUERDO EN PLENO

Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente — Ayuntamiento de Sevilla

Dirección Técnica

Expte. : 399/2025 DT

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 17 de julio de 2025, aprobó una propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Protección Ambiental, Patrimonio, Vivienda, Edificios Municiaples, Educación y Juventud, cuyo tenor literal es el siguiente:

"Con fecha 24 de febrero de 2025 se aprobó el Decreto – ley 1/2025, de medidas urgentes en materia de vivienda, dictado por la Consejería de la Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa, en el que se incluyen medidas para incentivar la promoción de viviendas públicas en Andalucía (publicado en el BOJA nº 41 de 3 marzo de 2025).

El objetivo principal que se persigue es aumentar con carácter urgente la oferta de vivienda a precios asequibles que garanticen la accesibilidad de las personas a la vivienda y faciliten la creación de hogares en Andalucía.

Este interés por promover la vivienda pública, va en la línea con la importante apuesta por la vivienda que ha hecho el Ayuntamiento de Sevilla, a través de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente y de la Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. (EMVISESA), de forma que, en un horizonte temporal de cuatro años, se prevé la puesta a disposición de los ciudadanos de más de 4.600 viviendas protegidas desarrolladas en 45 actuaciones repartidas por todo el municipio.

En cuanto a la consecución de los objetivos previstos en el Decreto – ley 1/2025, en el Título I, relativo a las *medidas en materia de suelo, ordenación urbanística y vivienda*, se incentiva la construcción de vivienda protegida y viviendas dotacionales, incrementando la oferta de suelo urbanizado.

De esta forma, en su artículo 2 se viabilizan una serie de cambios de uso, densidad y edificabilidad, tanto en parcelas aptas para la edificación y que no requieren de obras urbanización, como en edificios existentes. En definitiva, se establece un régimen especial que permite edificar viviendas protegidas en determinadas parcelas sin que sea necesario modificar los instrumentos de ordenación urbanística, siempre que se respeten los condicionantes recogidos en el Decreto – ley 1/2025.

En el mismo artículo también se recoge que el órgano municipal competente debe adoptar un acuerdo con objeto de aplicar estas medidas extraordinarias y urgentes, estableciéndose un plazo máximo de un año desde su entrada en vigor para que se adopte el citado acuerdo, esto es, hasta el 4 de marzo de 2026.

En el marco de las competencias que en materia de urbanismo ostenta la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, y como paso previo al estudio y análisis de las condiciones de aplicación del citado Decreto – ley, con fecha 30 de abril de 2025, el Sr. Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Protección Ambiental, Patrimonio, Vivienda, Edificios Municipales, Educación y Juventud, acordó la sustanciación de una consulta pública a través del portal web de la GUMA para recabar la opinión de los propietarios de suelo y del resto de potenciales interesados acerca de su futura aplicación en nuestro término municipal.

Por otra parte, en cumplimiento del Decreto del Sr. Gerente núm. 3371, de fecha 25 de junio de 2025, se ha emitido informe por la Dirección Técnica también el 25 de junio de 2025 (CSV: tiDtHQ/tpgLzrkeZiRB8fA==), en el que además del estudio de las propuestas recibidas, también se realiza un análisis de los suelos vacantes en zonas de uso global residencial en los que pudiera ser de aplicación el Decreto – ley, tanto en la ciudad consolidada como en sectores en los que actualmente se están simultaneando las obras de urbanización y edificación, y que se encuentran en un nivel de ejecución muy avanzado.

En el informe se realizan las siguientes conclusiones de cara a la aplicación del Decreto – ley 1/2025 en el municipio de Sevilla:

1. *Debido al elevado número y casuística de parcelas y edificios calificados con uso pormenorizado de **Servicios Terciarios** dentro del uso global residencial, se considera conveniente que la aplicación del Decreto – ley no se haga de forma genérica sobre ellos, sino que requerirá de un acuerdo específico para cada caso.*

   Para ello, y puesto que el Ayuntamiento dispone de un plazo máximo hasta el 4 de marzo de 2026 para adoptar el acuerdo del órgano municipal competente para la aplicación de estas medidas extraordinarias y urgentes, se admitirá la presentación de propuestas de adhesión hasta el 19 de enero de 2026, con objeto de que puedan ser analizadas y sometidas en su caso, al acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno Ordinario que se celebre en el mes de febrero de 2026.

   En cuanto a las cinco propuestas recibidas hasta la fecha sobre suelo calificado con el uso pormenorizado de Servicios Terciarios, se considera oportuno que se autorice como uso alternativo el residencial de vivienda protegida con los condicionantes establecidos en el artículo 2.3 del Decreto – ley 1/2025.

   Por tanto, procede que se adopte el acuerdo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno para su aplicación sobre las parcelas ST-1 del ARI-DSP-03 (con referencia catastral 7520602TG3472N0001EW), T 1.2 y T 2 del SUS-DBP-02 (con referencias catastrales 6065402TG3366N0001EG y 5866801TG3356N0001UA respectivamente) y las dos de calle Hélice (con referencias catastrales 1824619TG4412S0001QZ y 1824619TG4412S0001QZ).

2. *Tras el análisis de las parcelas con la calificación de **dotacional privado**, tanto las de titularidad municipal que están incluidas en el inventario de Patrimonio Municipal del Suelo, como las de titularidad privada, se puede concluir que todas se encuentran en suelo urbano con uso global residencial y por tanto pueden encajar en los condicionantes del artículo 2.3 para viviendas protegidas con destino permanente al alquiler.*

   De hecho, una de las propuestas recibidas a la consulta pública realizada ha sido precisamente sobre una parcela dotacional privado como ya se ha expuesto, la ubicada en calle Santa María del Robledo, con calificación S y referencia catastral 6639204TG3463N0001KG.*

   En consecuencia, para las parcelas calificadas de dotacional privado, tanto de titularidad municipal como de titularidad privada, se considera que puede autorizarse como uso alternativo el uso residencial de vivienda protegida con destino permanente al alquiler, siempre que se cumplan los condicionantes del artículo 2.3 del Decreto – ley 1/2025.

3. *En las parcelas y edificios existentes calificados con el **uso residencial vivienda libre**, se considera oportuno que se apliquen las medidas urgentes en materia de vivienda, y por tanto, que el órgano municipal autorice el incremento de la densidad de vivienda en un 20%, siempre que el edificio resultante se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección, y el aumento de edificabilidad en el porcentaje necesario para*

Código Seguro De Verificación	8w9Hx2lVRcP6Lc7e5c2ttw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	18/07/2025 11:26:21
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/8w9Hx2lVRcP6Lc7e5c2ttw==		

Código Seguro De Verificación	8w9Hx2lVRcP6Lc7e5c2ttw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	18/07/2025 11:26:21
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/8w9Hx2lVRcP6Lc7e5c2ttw==		

Código Seguro De Verificación	OTlXDkxuOUXsCw2pJj5EfQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	26/10/2026 12:31:18
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/OTlXDkxuOUXsCw2pJj5EfQ==		

Código Seguro De Verificación	bHKQed+e8xVhTdOHNEYgKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/11/2026 10:39:49
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bHKQed+e8xVhTdOHNEYgKg==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/11/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Dirección Técnica

materializar el mayor número de viviendas, siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico de la parcela y se cumpla el condicionado del artículo 2.4 del Decreto – ley 1/2025.

4. *También para las parcelas calificadas con el* ***uso residencial vivienda protegida*** *se considera oportuno que se apliquen las medidas urgentes en materia de vivienda y, por tanto, que el órgano municipal autorice el incremento de la densidad de vivienda en un 20% y la edificabilidad en un 10%, cumpliendo el condicionado del artículo 2.4 del Decreto – ley 1/2025.*

Consta emitido informe jurídico de fecha 26 de junio de 2025 (CSV IPP9hW35tTDajUcAaFjVpw==), en el que concluye procede que el Consejo de Gobierno de esta Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente proponga elevar al Pleno, de conformidad con el artículo 10.2.1 de los Estatutos de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, la aprobación de las correspondientes propuestas de aplicación, en el municipio de Sevilla.

Conforme a lo acordado por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en sesión celebrada el 1 de julio de 2025, el Teniente de Alcalde que suscribe, Delegado de Urbanismo, Protección Ambiental, Patrimonio, Vivienda, Edificios Municipales, Educación y Juventud, en uso de las facultades que se le confieren, por Resolución de la Alcaldía nº 921 de 30 de septiembre de 2024, se honra en proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la adopción de los siguientes:

A C U E R D O S

PRIMERO.- La aplicación del Decreto – ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, para las parcelas y edificios calificados con uso pormenorizado de **Servicios Terciarios** dentro del uso global residencial, requerirá de un acuerdo específico para cada caso, por lo que, se admitirá la presentación de propuestas de adhesión hasta el 19 de enero de 2026, con objeto de que puedan ser analizadas y sometidas en su caso, al acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno Ordinario que se celebre en el mes de febrero de 2026.

SEGUNDO.- Autorizar como uso alternativo el residencial de vivienda protegida, a las cinco propuestas recibidas hasta la fecha sobre suelo calificado con el uso pormenorizado de **Servicios Terciarios**, y que se detallan a continuación, siempre que se cumplan los condicionantes establecidos en el artículo 2.3 del Decreto – ley 1/2025:

- Parcela ST-1 del ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", con uso pormenorizado de Servicios Terciarios y referencia catastral 7520602TG3472N0001EW.
- Parcela T 1.2 del SUS-DBP-02 "Palmas Altas Sur", con uso pormenorizado de Servicios Terciarios y referencia catastral 6065402TG3366N0001EG.
- Parcela T 2 del SUS-DBP-02 "Palmas Altas Sur", con uso pormenorizado de Servicios Terciarios y referencia catastral 5866801TG3356N0001UA.
- Parcela en calle Hélice, con uso pormenorizado de Servicios Terciarios y referencia catastral 1926071TG4412N0001OD.
- Parcela en calle Hélice, con uso pormenorizado de Servicios Terciarios y referencia catastral 1824619TG4412S0001QZ.

TERCERO.- Autorizar como uso alternativo el uso residencial de vivienda protegida con destino permanente al alquiler, en las parcelas calificadas de uso **dotacional privado**, tanto de titularidad municipal como de titularidad privada, siempre que se cumplan los condicionantes de artículo 2.3 del Decreto –ley 1/2025.

CUARTO.- Autorizar, en las parcelas y edificios existentes calificados con el **uso residencial vivienda libre,** el incremento de la densidad de vivienda en un 20%, siempre que el edificio resultante se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección, y el aumento de edificabilidad en el porcentaje necesario para materializar el mayor número de viviendas, siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico de la parcela y se cumpla el condicionado del artículo 2.4 del Decreto – ley 1/2025.

QUINTO.- Autorizar, en las parcelas calificadas con el **uso residencial vivienda protegida,** el incremento de la densidad de vivienda en un 20% y la edificabilidad en un 10%, cumpliendo el condicionado del artículo 2.4 del Decreto – ley 1/2025.

SEXTO.- Se establece un plazo de dos años, desde la publicación de los presentes acuerdos, para solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas y un plazo de tres años para terminar las obras desde la obtención de las licencias, conforme a lo establecido en el artículo 2.2 del Decreto – ley 1/2025.

SÉPTIMO.- Notificar los acuerdos a la Consejería competente en la materia de vivienda para evaluar el grado de implantación de las medidas en la Comunidad Autónoma, a los Servicios de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente implicados en la aplicación de las medidas del Decreto – Ley 1/2025 que se autorizan, así como a los propietarios de los suelos que han presentado propuestas a la consulta pública realizada.

OCTAVO.- Conforme a lo previsto en el artículo 45 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el artículo 6.1 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, publicar los acuerdos en el Boletín Oficial de la Provincia y en los tablones digitales del Excmo. Ayuntamiento y de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.

NOVENO.- Facultar ampliamente al Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Protección Ambiental, Patrimonio, Vivienda, Edificios Municipales, Educación y Juventud, y Vicepresidente de la Gerencia Urbanismo y Medio Ambiente, así como al Gerente que suscriben para la ejecución de los anteriores acuerdos en el ejercicio de sus propias atribuciones, indistintamente y con carácter solidario, así como para suscribir cuantos documentos públicos o privados sean precisos.

No obstante V.E. resolverá lo que considere más acertado."

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Sevilla, en la fecha indicada en el pie de firma
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Enrique Flores Domínguez

URBANARTE, S.L. (C/HÉLICE Nº 17-19).-

Código Seguro De Verificación	8w9Hx21VRcP6Lc7e5c2ttw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	18/07/2025 11:26:21
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/8w9Hx21VRcP6Lc7e5c2ttw==		

Código Seguro De Verificación	8w9Hx21VRcP6Lc7e5c2ttw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	18/07/2025 11:26:21
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/8w9Hx21VRcP6Lc7e5c2ttw==		

Código Seguro De Verificación	OTlXDkxuOUXsCw2pJ5EfQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Página	1/2
Observaciones			
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/OTlXDkxuOUXsCw2pJ5EfQ==		

Código Seguro De Verificación	bHKQed+e8xVhTdOHNEYgKg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/11/2026 10:39:49
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bHKQed+e8xVhTdOHNEYgKg==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/11/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO