

ayuntamiento de  
la rinconadaordenación del territorio  
y nuevos desarrollos

EXPTE. GD 3322/2026.

**D. FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS TORRES, ALCALDE PRESIENTE DEL AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA.**

**HACE SABER:** Que, el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria, celebrada el día 3 de marzo de 2026, se adoptó el siguiente acuerdo:

**“SEGUNDO.- EXPEDIENTE 3322/2026. ACUERDO PARA LA APLICACIÓN DEL DECRETO LEY 1/2025, DE 24 FEBRERO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA, DICTADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.**

Por el Sr. Secretario, se da cuenta del dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo Sostenible, Micropolítica y Seguridad, por la que se propone ordenar la aplicación directa del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, con la finalidad de agilizar y favorecer la posibilidad de obtención de viviendas de protección oficial, sin necesidad de modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.

Tras el oportuno debate, seguidamente, se somete a votación la citada propuesta, con el siguiente resultado:

Votos a favor: 19 (16 PSOE, 2 P.P y 1 mixto VOX).  
Abstenciones: 2 (2 con IU-Podemos).

En relación con el Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOJA núm. 41, de 3 de marzo de 2025).

**RESULTANDO** que, con fecha 4 de marzo de 2025, entró en vigor el Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOJA núm. 41, de 3 de marzo de 2025 – convalidación BOJA 18 marzo 2025-), en el que se incluyen una serie de medidas para incentivar la promoción de viviendas públicas en Andalucía.

Mencionado Decreto-Ley tiene como finalidad el incremento de forma urgente de la oferta de viviendas a precios asequibles en Andalucía, dando una respuesta inmediata a la dificultad de acceder a una vivienda por distintos colectivos, optimizando los recursos de suelo existentes y regulando las actividades que puedan detraer oferta del mercado residencial habitual.

**RESULTANDO** que, con fecha 20 de febrero de 2026, el Arquitecto municipal, D. Pedro Redondo Cáceres, emite informe técnico de viabilidad de la aplicación del Decreto-Ley y su grado de compatibilidad con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS en adelante) de La Rinconada 2023-2028, el cual contiene las siguientes determinaciones:

**“(…)Segundo.- El PMVS actualmente vigente cifra la necesidad total de 1.290 viviendas para los próximos cinco años, de las cuales 1.060 deben ser de carácter protegidas, a fin de satisfacer a los demandantes inscritos en el registro municipal de una vivienda social. Actualmente, existen sectores dentro de los núcleos de La Rinconada y San José de La Rinconada que todavía no se han desarrollado, encontrándonos en estos momentos con sectores cuyos desarrollos llevan proyectados desde hace aproximadamente más de 5 años.**



ayuntamiento de  
la rinconadaordenación del territorio  
y nuevos desarrollos

De acordarse la aplicación de las medidas que se establecen por la normativa autonómica, se permitiría poner en el mercado viviendas a precios asequibles de forma más rápida, ya que el ritmo de desarrollo actual en los suelos donde se plantea la promoción de vivienda protegida condiciona su rápida incorporación, lo cual implica retrasar el cumplimiento de los objetivos establecidos en el PMVS.

**Tercero.**-Ante el pausado desarrollo de los distintos sectores y ámbitos, y ante la previsibilidad de no poder contar con ese volumen de viviendas, el decreto-ley permitiría el cambiar al uso residencial protegido aquellas parcelas que actualmente están destinadas a usos distintos, autorizando dichos cambios sin necesidad de modificar el planeamiento urbanístico siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la norma autonómica. De esta manera, se evitaría la dispersión urbana, revitalizando los ámbitos existentes, ya que se permitiría transformar edificios o suelos infrutilizados (terciarios o dotacionales privados) en viviendas protegidas de acceso asequible.

El PMVS reconoce que, aunque exista suelo suficiente para este objetivo, es necesario activar mecanismos para acompasar la disponibilidad de suelos con el desarrollo inmobiliario real que se está dando en la actualidad. Asimismo, el PMVS aboga por reutilizar edificios vacantes e infrutilizados, con el fin de potenciar la "recualificación de la ciudad existente frente a la demanda de más suelo para urbanizar". Al permitirse el uso residencial en determinados suelos en zonas consolidadas, se cumple con la meta de garantizar la complejidad funcional y mezcla de usos en los barrios de los núcleos poblacionales de La Rinconada y San José de La Rinconada.

**Cuarto.**-Actualmente, la promoción de vivienda protegida en el término municipal está soportada casi íntegramente por el Ayuntamiento a través de SODERINSA. El PMVS establece como objetivo prioritario atraer a agentes privados para la construcción de vivienda protegida oficial.

Las medidas que se establecen en el Decreto-Ley, entre las que podría destacarse el incremento del 20% en la densidad y del 10% en la edificabilidad, podrían actuar como estímulo directo para que los promotores privados colaboren en la generación de viviendas asequibles.

**Quinto.**-En el PVMS se destaca la necesidad de viviendas para jóvenes y colectivos en riesgo de exclusión social, satisfaciendo ésta mediante fórmulas de alojamientos protegidos y dotacionales.

La aplicación del Decreto-ley permitiría facilitar el uso de suelos de equipamiento comunitario público vacante para este tipo de alojamientos, sin necesidad de realizar modificaciones del planeamiento urbanístico, y lo cual se alinea totalmente con la estrategia municipal 1.3.2 del PMVS, la cual propone la "utilización de suelos dotacionales para la promoción de alojamientos temporales".

**Sexto.**-A pesar de que el término municipal tiene una ocupación eficiente del parque residencial, en el PMVS se destaca la importancia de evitar fenómenos que conlleven a la gentrificación o el desplazamiento de los habitantes. Las herramientas de regulación de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) que son aportadas por el Decreto-ley permitirían al Ayuntamiento a garantizar que el suelo residencial cumple con su función social de proporcionar un alojamiento estable a los ciudadanos.

Adoptando un acuerdo de adhesión a la aplicación del Decreto-Ley, dictado por la Junta de Andalucía, permitiría la modificación de usos y la determinación de compatibilidad del uso de



ayuntamiento de  
la Rinconadaordenación del territorio  
y nuevos desarrollos

vivienda en aquellos ámbitos donde sea necesario, evitando la necesidad de tramitar innovaciones al planeamiento que demorarían en exceso la ejecución de las viviendas en varios años.

**Séptimo.**-Debido al desarrollo existente en los distintos ámbitos del municipio, además de ser los más desarrollados y en los cuales podemos encontrar suelos en zona residencial que puedan modificar dicho uso al de residencial protegido, sería conveniente la aplicación del Decreto-Ley, especialmente, en estos dos núcleos poblacionales.

Estos núcleos se encuentran en una fase de crecimiento poblacional que requiere de mecanismos que agilicen la posibilidad de creación de vivienda asequible, permitiendo esta actuación sin que deba realizarse modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y cumpliendo de esta forma con el PMVS.

### **CONCLUSIÓN**

A la vista todo lo expuesto, se concluye con la viabilidad de aplicación del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, siendo compatible con los objetivos establecidos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo para los años 2023-2028, favoreciéndose con su aplicación el cumplimiento de dichos objetivos, resultando un mecanismo eficaz para garantizar el derecho a la vivienda digna."

**RESULTANDO** que, en fecha 23 de febrero de 2026, el Secretario de la Corporación emite informe jurídico cuyos fundamentos de derechos se reproducen a continuación.

Vistos los preceptos legales.

**CONSIDERANDO** que, en relación al marco normativo, debemos señalar que el 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 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 precio asequible que *"garanticen la accesibilidad de las personas a las misma 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"* (exposición de motivos).

Para ello, el Decreto-Ley establece un régimen especial que permite edificar viviendas protegidas en parcelas sin necesidad de modificar los instrumentos de ordenación urbanística, siempre que se haga respetando los límites establecidos para garantizar el cumplimiento del régimen de las actuaciones de transformación urbanística, el equilibrio entre usos residenciales y los equipamientos, y la adecuada inserción de las actuaciones edificatorias en la ordenación urbanística de su entorno.

**CONSIDERANDO** que, las medidas establecidas, de carácter urgente, han sido, alguna de ellas, asimismo incluidas en la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, de manera que por medio de esta se refuerza la finalidad por la que se pretende adoptar la aplicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero.



ayuntamiento de  
la Rinconadaordenación del territorio  
y nuevos desarrollos

Este sería el caso del artículo 3 del Decreto-Ley, incluido ahora en el artículo 24 la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, permitiendo que en las parcelas y edificios vacantes en zonas de uso global residencial, calificadas como equipamiento comunitario público, que no tengan destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, puedan utilizarse, sin necesidad de modificación del instrumento de planeamiento vigente, el uso pormenorizado alternativo de vivienda o alojamiento dotacional con las características que establece el propio artículo.

**CONSIDERANDO** que, atendiendo a lo expresado por el Arquitecto municipal en su informe de fecha 20 de febrero de 2026, sobre las medidas establecidas por el Decreto-Ley, así como aquellas ratificadas por la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, existe viabilidad en la aplicación del Decreto-Ley, al ser compatible con los objetivos que se establecen por el Plan Municipal de Vivienda y Suelo en La Rinconada para los años 2023-2028.

**CONSIDERANDO** que, en cuanto al procedimiento para la aplicación de las medidas del Decreto-Ley, establece el artículo 2 que resulta imprescindible que el órgano municipal competente adopte un acuerdo en el que se disponga su aplicación.

El plazo para la adopción de dicho acuerdo es de máximo un año a contar desde la entrada en vigor del Decreto-Ley, que tuvo lugar al día siguiente de su publicación en el BOJA el 3 de marzo de 2025, debiendo notificarse a la Consejería en materia de vivienda dicho acuerdo.

**CONSIDERANDO** que, en base al principio de autonomía local y de las potestades públicas sobre la ordenación urbanística y, a su vez, en congruencia con el artículo 3.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA en adelante), la actividad urbanística se define 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.

Concretamente, el artículo 75.1 de la LISTA determina 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.

La LISTA reconoce en su artículo 10.b) el derecho de la ciudadanía a ser informados por la Administración competente sobre el régimen territorial y urbanístico aplicable y demás circunstancias territoriales y urbanísticas de un terreno, parcela solar o edificio determinado y, por otra, que deben ser tenidos en cuenta los principios que inspiran a la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, se considera conveniente la difusión del acuerdo adoptado para conocimiento del conjunto de la población. Pese a no ser una modificación del planeamiento "*estricto sensu*", se produce una innovación del planeamiento urbanístico "*ex lege*" y, por analogía con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, en el Portal de la Transparencia y en la página web del Ayuntamiento.

**CONSIDERANDO** que, en lo que respecta a la competencia para la adopción del acuerdo para la aplicación del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, corresponde al Pleno municipal según lo establecido en el artículo 22.2.q) y artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.





Visto todo lo cual, se acuerda por mayoría absoluta legal de los miembros asistentes que compone el Ayuntamiento Pleno, el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.** – Ordenar la aplicación directa del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, con la finalidad de agilizar y favorecer la posibilidad de obtención de viviendas de protección oficial, sin necesidad de modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.

**SEGUNDO.** –Publicar el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, según determina el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como en el Portal de la Transparencia y página web del Ayuntamiento.

**TERCERO.** –Dar traslado del presente acuerdo a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía.”

Por lo que se somete el expediente a trámite de información pública, durante el plazo de QUINCE DÍAS HÁBILES, a contar desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOP de Sevilla. También se publicará en el Portal de Transparencia, en el tablón de Edictos municipal y en la página web municipal, en la sección de noticias, como medios de difusión complementarios a la información pública a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

La Rinconada, en la fecha consignada junto a la firma digital  
EL ALCALDE,

Fdo. Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres.  
(Código Seguro de Verificación de su autenticidad al margen)

