

EXPTE.: 55/2024 G

INSTRUCCIÓN RELATIVA A LAS CONDICIONES EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES DE MEJORA URBANA (AMU) QUE SE TRAMITEN EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA

Entre las novedades que ha supuesto el nuevo marco normativo con la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), destacar a efectos de planificación, los novedosos instrumentos de ordenación urbanística para desarrollar los diferentes tipos de actuaciones de transformación que se prevén en cada caso.

El artículo 27 de la LISTA, posteriormente modificado su apartado 1 por el Decreto - Ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, define las Actuaciones de Mejora Urbana en suelo urbano como:

“... aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

Reglamentariamente se podrá establecer en qué casos un aumento de edificabilidad o número de viviendas o cambio de uso o tipología precisará nuevas dotaciones públicas”.

Para llevar a cabo el desarrollo de las Actuaciones de Mejora Urbana, la LISTA establece en su artículo 69 que el instrumento de ordenación urbanística detallada es el Estudio de Ordenación.

En consecuencia, en virtud de las nuevas disposiciones legislativas mencionadas, la Dirección de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente ha considerado oportuno redactar una instrucción, sin carácter normativo y dentro de su ámbito competencial, con objeto de establecer criterios homogéneos, orientaciones y referencias técnicas a verificar en los Estudios de Ordenación que se presenten para su tramitación en el municipio de Sevilla, teniendo en cuenta las características y singularidades del Plan General de Ordenación Urbanística vigente.

A tal efecto, se elabora la presente instrucción, en línea con la dictada por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana con fecha 14 de mayo de 2024, relativa a la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana, con la siguiente estructura y contenido:

- Justificación de la mejora urbana.**
- Delimitación de la Actuación de Mejora Urbana.**
- Evaluación Ambiental Estratégica, Avance y consulta pública.**
- Evaluación del Impacto en la Salud.**
- Deberes de las actuaciones de mejora urbana.**

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	1/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==		



- Entrega al Ayuntamiento, con destino al PMS la parcela o parcelas libres de cargas, del 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico.
 - Entrega a la Administración del suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales a obtener, en los términos establecidos reglamentariamente.
6. Contenido documental exigible a los Estudios de Ordenación.
 7. Momento procedimental en que han de realizarse las cesiones resultantes del Estudio de Ordenación.
 8. Valoraciones justificativas de la sustitución del deber de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas (10%) en las actuaciones de mejora urbana.
 9. Valores de referencia para la estimación económica de la sustitución en metálico del deber de entrega del suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales a obtener en las actuaciones de mejora urbana.
 10. Revisión de la instrucción.
 11. Publicación.

ANEXOS:

ANEXO 1:

- Cálculo del estándar existente de sistemas generales y del nivel dotacional existente para las dotaciones locales.

ANEXO 2:

- Cálculo estimativo de las valoraciones sustitutivas de los deberes vinculados a la promoción de actuaciones de mejora urbana.
- Valores aplicables conforme fecha de referencia.
- Vigencia de valores.
- Mapa de zonas homogéneas.

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	2/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==		



1. Justificación de la mejora urbana.

En primer lugar, y tal como se cita en el art. 27 de la LISTA, las actuaciones de mejora urbana (en adelante AMU) *“deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente”*.

En este sentido, el Estudio de Ordenación a tramitar deberá contener argumentos suficientes que justifiquen, por una parte, la idoneidad de sus determinaciones (aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología de la parcela), y el beneficio que supone para la ciudad, y no sólo para el propietario/promotor, tanto desde el punto de vista de mejora asistencial, como de conformación del paisaje urbano.

Esta justificación no puede apoyarse en cuestiones retóricas o afirmaciones sin los datos objetivos que la respalden. Lo contrario sería admitir un urbanismo a la carta en el que primen los intereses privados sobre el supremo interés público de mejorar la ciudad, sus equipamientos, sus infraestructuras, sus barrios, y, sobre todo, la calidad de vida de sus ciudadanos.

Por tanto, además del cumplimiento de lo establecido en la LISTA y su Reglamento, para considerar la mejora urbana que conlleva la promoción de una AMU, y salvo casos singulares debidamente justificados, deben atenderse las siguientes circunstancias:

- La mejora debe conseguir un mayor bienestar de la población (art. 119.a del Reglamento).
- Debe justificar, en los términos del art. 47.1 y 47.3.b del Reglamento, que la actuación precisa de nuevas dotaciones o implica un incremento del aprovechamiento. No basta que tenga por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología.
- Debe justificar, en los términos del art. 47.1 y 47.3.a del Reglamento, que no conlleva necesidad de reforma o renovación de la urbanización.
- Debe justificarse, en su caso, el cumplimiento de la exigencia del art. 119.c del Reglamento que obliga en las AMUs en parcelas dotacionales que impliquen desafectar del dominio público un suelo destinado a equipamientos comunitarios básicos, a espacios libres o zonas verdes, o que supongan el cambio de calificación de un suelo destinado a vivienda protegida cuando éste no hubiera cumplido aún con su finalidad, a prever su compensación en una localización alternativa en el municipio en la que estos suelos sean necesarios para atender las necesidades de la población y cumplan su función con mayor eficacia, en el marco de los criterios de ordenación establecidos en los artículos 80 y 81.
- La actuación propuesta como mejora urbana debe responder a los objetivos expresados en el PGOU y en concreto a las finalidades y principios rectores de la ordenación urbanística expresados en el Art.1.1.4. de las Normas Urbanísticas del PGOU.
- Podrá estar justificada en la necesidad de localizar ciertas actividades productivas o de servicios de interés general para la ciudad que no estaban previstos.

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	3/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJqg==		



- Atenderá a la mejora y revitalización de áreas urbanas degradadas o con usos obsoletos y deberá suponer una adaptación del PGOU a las necesidades actuales de la ciudad.
- En ningún caso se podrán delimitar AMUs en espacios libres segregados de parcelas ya edificadas.
- La AMU no podrá superar la edificabilidad neta máxima de la zona donde se actúa, ni la densidad de viviendas si la actuación propone un uso residencial. Para ello, se tomará como referencia los valores establecidos en las condiciones particulares de zona del vigente PGOU para el área homogénea donde se incluya la AMU.
- La tipología edificatoria prevista en la AMU será acorde al paisaje urbano circundante. Si la AMU propone un aumento de altura, las edificaciones resultantes de la nueva ordenación se separarán de las más próximas una distancia equivalente a la mitad de su altura (h/2). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será la mitad de la altura mayor. En cualquier caso, la altura se ajustará a la de su entorno, que en ningún caso podrá superar la proporción 2:1 entre la edificación y el ancho de las calles que delimiten la actuación.
- El desarrollo de la AMU debe suponer una mejora del nivel de dotaciones generales y locales públicas de la zona, con un aumento de las superficies destinadas a espacios libres y zonas verdes de uso público y/o a equipamientos de titularidad pública de cesión a contemplar garantizando, al menos, el mantenimiento del nivel dotacional alcanzado en la zona en cumplimiento del art.82 del Reglamento.
- La extensión del ámbito de la AMU debe permitir que las cesiones de suelos de titularidad pública cuenten con dimensiones suficientes para su destino, en especial los propuestos para espacios libres públicos y zonas verdes, siendo estas últimas destinadas a la mejora de la calidad climática de la ciudad mediante la plantación de especies arbóreas. Las futuras parcelas de titularidad pública deben permitir llevar a cabo los usos públicos previstos, descartándose en este sentido cesiones que contemplen terrenos con riesgos naturales y/o de inviable funcionalidad para el destino que para los mismos se propone.
- Todas las superficies a contemplar de espacios libres públicos y/o zonas verdes públicas deberán cederse totalmente urbanizadas, tengan la consideración de sistemas generales o locales.
- Por último, en ámbitos específicos de la ciudad que presenten carencias de dotaciones, se contempla la posibilidad de establecer la colaboración entre entidades públicas y privadas, de forma que se coordinen ambas iniciativas con la promoción de una AMU para obtener las nuevas dotaciones que se precisen.

En consecuencia, la ordenación propuesta en base a estas circunstancias, deberá ser acorde al modelo urbano territorial propuesto por el PGOU vigente y **contar con el visto bueno de este Ayuntamiento, en virtud de la potestad y competencia en materia de ordenación urbanística que la legislación le otorga al municipio.**

De esta manera, y de conformidad con el artículo 4 de los Estatutos de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, corresponderá a la misma, resolver sobre la adecuación del Estudio de Ordenación a presentar al objeto de las Actuaciones de Mejora Urbana a desarrollar en el municipio de Sevilla.

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	4/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==		



2. Delimitación de la Actuación de Mejora Urbana.

Durante la vigencia del PGOU actual, conforme al apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, los Estudios de Ordenación no necesitarán tramitar una propuesta de delimitación previa.

Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad con el art. 27.3 de la LISTA, el correspondiente Estudio de Ordenación delimitará un área homogénea que incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener (art. 47.4 del Reglamento).

3. Evaluación Ambiental Estratégica, Avance y consulta pública.

Los Estudios de Ordenación se encuentran sometidos a Evaluación Ambiental Simplificada según lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificado por la LISTA.

Por tanto, la tramitación del Estudio de Ordenación se iniciará con el trámite ambiental, salvo pronunciamiento expreso del órgano ambiental declarando que el objeto del Estudio de Ordenación no es susceptible de tener impacto significativo en el medio ambiente y, por ende, conforme a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, no estaría sometida a Evaluación Ambiental Estratégica.

Por otra parte, y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 77 de la LISTA, será preceptivo el Avance cuando el Estudio de Ordenación deba someterse a evaluación ambiental estratégica, y por tanto necesitará también consulta pública.

Sin embargo, en caso de que el pronunciamiento del órgano ambiental determine que el Estudio de Ordenación no conlleva un impacto ambiental significativo, no será necesario elaborar un Avance ni realizar consulta pública.

4. Evaluación del Impacto en la Salud.

Conforme al artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, modificado por la LISTA, los Estudios de Ordenación no están expresamente incluidos en su ámbito de aplicación, y como instrumento de ordenación urbanística detallada, solamente debe ser sometido a informe de impacto en la salud en aquellos casos que atendiendo a su objeto y alcance *“afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan”*.

El Estudio de Ordenación que se presente a trámite deberá justificar por tanto que no afecte a áreas urbanas socialmente desfavorecidas ni tiene especial incidencia en la salud humana.

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	5/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==		



5. Deberes de las actuaciones de mejora urbana.

- **Entrega al Ayuntamiento, con destino al PMS la parcela o parcelas urbanizadas y libres de cargas, del 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico.**

Conforme al artículo 28.a) de la LISTA, en las actuaciones de mejora urbana deberá entregarse a la Administración el suelo correspondiente al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico, calculado sobre el preexistente en el ámbito, que podrá reducirse o sustituirse por otras formas del cumplimiento del deber conforme a lo previsto en el artículo 49.3 del Reglamento.

En el caso de que se haya previsto el cumplimiento de dicho deber mediante la entrega de suelo o de superficie edificada de valor equivalente en una edificación en régimen de propiedad horizontal, será motivo de rechazo de la propuesta de localización de dicho derecho municipal, si se realiza en posiciones marginales o cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuadas para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo, por analogía con la situación regulada en el art. 4.2.11 de las ordenanzas del Plan General vigente para los proyectos de reparcelación.

En todo caso, la aprobación del instrumento de ejecución que se tramite para materializar los contenidos del Estudio de Ordenación, requerirá informe favorable del servicio técnico municipal competente, que versará bien sobre dicha propuesta de localización de los suelos donde se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, bien sobre la valoración que se incluya en caso de haberse fijado la sustitución de dicho deber por su equivalente en metálico o en superficie edificada en régimen de propiedad horizontal.

Dicha valoración, habrá de realizarse conforme al régimen establecido por la legislación básica estatal. No obstante, en el apartado 8 de la presente instrucción y en su Anexo, se incluyen a modo de referencia criterios para determinar las valoraciones correspondientes a la sustitución del deber de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

- **Entrega a la Administración del suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales a obtener, urbanizado y libre de cargas, en los términos establecidos reglamentariamente.**

El artículo 82.1 del Reglamento de la LISTA, en coordinación con lo dispuesto por el 61.2 de la LISTA, establece que la ordenación urbanística debe dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía. Para ello, los instrumentos de ordenación detallada deben respetar los estándares y reservas dotacionales establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística general.

Por otra parte, el apartado 1 b) de la disposición transitoria tercera del Reglamento, en su redacción modificada por el por el Decreto - Ley 3/2024, de 6 de febrero, establece que las reservas y estándares dotacionales serán las que resulten de aplicar los criterios del art. 82 con las siguientes particularidades:

*“Las reservas de **dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes** irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de este Reglamento. En caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación*

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin			Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones				Página	6/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==				



urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de acuerdo con los criterios de este Reglamento a lo meros efectos del cálculo del nivel dotacional existente. Este cálculo será de aplicación para posteriores actuaciones de transformación urbanística en la misma zona de suelo urbano o ámbito equivalente.

Las reservas de dotaciones pertenecientes a los **sistemas generales de espacios libres y zonas verdes** se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente.

A estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el segundo párrafo del apartado 5 del artículo 82.”

En consecuencia, pasamos a detallar los estándares que el PGOU vigente establece tanto para los sistemas generales como para los locales:

- a) En todos los casos, se tendrá en cuenta la nueva redacción del apartado 5 del art. 82 del Reglamento establecida por el art.118 del **Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía**: “Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento”.
- b) En relación con **los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes**, el art. 82.3 del Reglamento establece que, “los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio”. El anexo del Reglamento define el estándar existente de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes como “la relación entre la superficie de suelo, expresada en metros cuadrados, de sistemas generales municipales ejecutados, funcionales y en uso efectivo, entre la población del municipio, expresada en habitantes”.

El PGOU vigente, en el Capítulo V de la Memoria de Ordenación, dispone una ratio de 17,29 m²/hab de Sistema General de Espacios libres una vez se encuentren ejecutados la totalidad de las 1.695,92 Has previstas entre Parques Metropolitanos y Parques Urbanos y teniendo en cuenta que los Parques Metropolitanos sirven también a la población del ámbito superior al municipio (cuantifica para ello únicamente el 62,35% de los Metropolitanos). A día de hoy se encuentran obtenidas 618,34 Has por lo que, para la población prevista en el Plan General de 857.602 habitantes y siguiendo los mismos criterios, resulta un estándar existente de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes a mantener de 7,2101 m²s/hab. (Cálculos justificativos incluidos en el anexo 1).

- c) Igualmente, para las **dotaciones locales de equipamientos comunitarios básicos y espacios libres y zonas verdes**, debemos determinar el nivel dotacional existente en el suelo urbano.

El Anexo del Reglamento define como nivel dotacional existente “aquel que caracteriza a una zona de suelo urbano y estará referido al sistema local de dotaciones del párrafo anterior que forme parte del dominio público y al que se haya ejecutado y se encuentre en uso si es de carácter privado.”

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	7/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJqg==		



Por tanto, teniendo en cuenta estos criterios, el nivel dotacional existente del PGOU vigente para el suelo urbano de la ciudad, podemos establecerlo en **4,5623 m²s/hab.** para las **dotaciones locales de equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes**, sin perjuicio de que pueda determinarse otro valor del nivel dotacional existente referido a la zona en la que se integre la AMU. (Cálculos justificativos incluidos en el anexo 1).

- d) Sin embargo, si en el Estudio de Ordenación no se produce incremento de población, es necesario mantener el nivel de dotación en función de la superficie construida de carácter lucrativo del ámbito y no del número de habitantes.

Para el cálculo de estas dotaciones y dado que los parámetros dotacionales en el PGOU se expresan en m²/habitante, debemos expresar este parámetro en metros cuadrados de techo (m²t) estableciendo la siguiente homogeneización con objeto de obtener el nivel dotacional de la ciudad: 2,4 habitantes = 1 vivienda= 100 m²t. De esta forma, pasaríamos de m²s dotacional/hab a m²s dotacional/m²t.

$$4,5623 \text{ m}^2\text{s/hab} \times 2,4 \text{ hab} \times 1/100 \text{ m}^2\text{t} = 0,1095 \text{ m}^2\text{s/m}^2\text{t}$$

En consecuencia y en cumplimiento del art.82.5 del Reglamento, en las actuaciones de mejora urbana habrá que mantener un nivel dotacional de 0,1095 m²s/m²t que se aplicará al incremento de edificabilidad lucrativa resultante de la actuación.

- e) Por otra parte, **del incremento dotacional resultante necesario para mantener la proporcionalidad y la calidad de las dotaciones en las actuaciones de mejora urbana se podrá, justificadamente, detraer el dotacional correspondiente a las condiciones iniciales del ámbito de intervención.**
- f) Por último, el deber de entregar suelos para dotaciones podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo dispuesto en los arts. 49.2 y 251 del Reglamento.

No obstante, para la sustitución excepcional por su valor en metálico cuando se den las circunstancias descritas en el apartado b del artículo 49.2 mencionado, deberá acreditarse y justificarse en el Estudio de Ordenación que la superficie necesaria para dotaciones públicas no tiene entidad suficiente para cumplir con su finalidad y que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario.

El valor de las sustituciones se calculará conforme a la legislación estatal y se requerirá informe favorable del servicio técnico municipal competente en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística.

6. Contenido documental exigible a los Estudios de Ordenación.

Considerando los preceptos legales por los que se establecen los deberes urbanísticos vinculados a las actuaciones de mejora urbana, así como su desarrollo mediante ejecución asistemática, a fin de garantizar eficazmente el cumplimiento de los mismos, los Estudios de Ordenación deberán contener, además de las determinaciones previstas en el artículo 2.2.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU, las establecidas en el artículo 92 del Reglamento de la LISTA, y en concreto las siguientes:

- a) **Justificación documental** de la existencia de una mejora urbana conforme a los criterios establecidos en la presente Instrucción.

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	8/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJqg==		



- b) **Justificación** del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana, tanto del suelo reservado para sistemas generales y locales como el destinado al patrimonio público de suelo, conforme a lo previsto en el artículo 49 del Reglamento de la LISTA, **fijando expresamente la opción adoptada para su cumplimiento**, lo cual procede someterse a informe de los servicios técnicos municipales competentes.

En consonancia con la instrucción 1/2024 de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, si el cumplimiento de los deberes de entrega de suelo se sustituye por la entrega de superficie edificada en régimen de propiedad horizontal o mediante la constitución de un complejo inmobiliario, se incluirá un esquema volumétrico con la disposición de las superficies propuestas, públicas y privadas, con la calificación urbanística que corresponda.

Si se plantean las sustituciones por su valor en metálico, además de la acreditación y justificación de las circunstancias indicadas en el apartado f) del punto 5 anterior, su estimación económica habrá de tenerse en cuenta en el estudio económico financiero y analizada en el estudio de viabilidad económica a incluir en el documento.

- c) **Programación temporal** de la actividad de gestión asistemática que resulte necesaria para la ejecución del Estudio de Ordenación, incluyendo el plazo para cumplir con los deberes derivados de la promoción de la actuación de mejora urbana, según sea la opción fijada al respecto, debiendo respetar en todo caso lo estipulado por el PGOU.

7. Momento procedimental en que han de realizarse las cesiones resultantes del Estudio de Ordenación.

Dependiendo de la forma que adopte la **cesión correspondiente a los sistemas generales y locales, así como la relativa a la participación de la comunidad en las plusvalías**, (superficie, superficie construida o su equivalente económico) en el Estudio de Ordenación que se tramite, el momento procedimental será distinto, estableciéndose los siguientes casos:

- a) **En superficie** tanto si es por cesión unilateral como si es mediante la aprobación de un Proyecto de Reparcelación.

La entrega a la Administración de los suelos correspondientes se producirá con la aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación o, en caso de que todos los terrenos afectados por la actuación de mejora urbana pertenezcan a único propietario, con la formalización del documento de cesión unilateral.

En consecuencia, la cesión se realizará con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación de la AMU (art. 3.2.3 de las NNUU del Plan General). Si hubiera varias licencias de edificación en tramitación en el ámbito de la AMU, sería antes de la concesión de la primera de ellas.

- b) **En superficie edificada** mediante la constitución de un complejo inmobiliario privado de naturaleza urbanística, en su caso.

En este supuesto en la medida que se trataría de una superficie ya edificada, las cesiones han de producirse con carácter previo a la ocupación de la edificación

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	9/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==		



lucrativa. El Estudio de Ordenación habrá prever el plazo para la formalización de las cesiones en la localización aprobada previamente por los servicios técnicos municipales, e indicarse expresamente que, en virtud de lo dispuesto en el art. 138.4 de la LISTA, la Declaración Responsable de ocupación o utilización, no adquirirá eficacia hasta tanto no se formalicen las cesiones correspondientes como entidades hipotecarias independientes, previa la formalización del complejo inmobiliario privado y consiguiente división horizontal.

c) **En metálico.**

La entrega del equivalente económico al Municipio, tanto de la dotación como la correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico, igualmente debe realizarse con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación de la AMU, en cumplimiento del precitado art. art. 3.2.3 de las NNUU del Plan General y del art. 11 del TRLS. Si hubiera varias licencias de edificación en tramitación en el ámbito de la AMU, sería antes de la concesión de la primera de ellas.

8. Valoraciones justificativas de la sustitución del deber de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas (10%) en las actuaciones de mejora urbana.

Las correspondientes valoraciones de la sustitución del deber de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas (10%) se realizarán de forma individualizada para cada actuación de mejora urbana, conforme al régimen establecido al efecto por la legislación estatal, las cuales requieren informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución.

No obstante, y a modo de referencia, se considerará identificado el valor económico del suelo que proceda entregar a la Administración actuante, correspondiente al 10% de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación de mejora urbana con la siguiente expresión:

$$\text{Valor 10\%} = 0,10 \times \text{Vrs} \times \text{CHD} \times \text{CLZH} \times \sum (\Delta \text{Ed}_i \times \text{CU}_i)$$

Siendo,

Vrs = **468,13 €/m²t**, valor de repercusión del suelo calculado para el suelo urbano de Sevilla, según se detalla en el anexo 2 adjunto

CHD = coeficiente de homogeneización para cada Distrito, detallado en anexo 2 adjunto

CLZH = coeficiente de localización asignado para cada zona homogénea en virtud donde se localice la actuación, detallado en el anexo 2

ΔEd_i = Incremento de edificabilidad por uso, según los previstos en el Estudio de Ordenación.

CU_i = Coeficiente del Uso correspondiente, detallado en el anexo 2.

En caso de que el suelo objeto de valoración no se encuentre incluido en ninguna zona homogénea, no se aplicará ningún Coeficiente de Localización de Zona Homogénea.

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	10/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==		



Para el caso de que una actuación de mejora urbana se localice en distintas zonas homogéneas o Distritos, se aplicarán los correspondientes coeficientes de homogeneización y localización, en proporción a las superficies incluidas en los mismos.

9. Valores de referencia para la estimación económica de la sustitución en metálico del deber de entrega del suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales a obtener en las actuaciones de mejora urbana.

Sin perjuicio de que en la tramitación de cada Estudio de Ordenación se realizarán las oportunas valoraciones por los servicios técnicos municipales competentes, con objeto de obtener un valor que sirva de referencia para la estimación económica de la sustitución en metálico de las dotaciones, se aplicarán los siguientes criterios:

- La valoración se realizará aplicando el método residual estático regulado en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, considerando los valores de venta (Vv) y los costes de producción (Vc) de la zona donde se sitúa la parcela lucrativa del Estudio de Ordenación.
- Puesto que se trata de valorar suelos sin edificabilidad lucrativa, a los efectos de lo indicado en el art. 20.3) del citado Real Decreto, cuando se trate de AMUs de uso característico residencial, se aplicarán los coeficientes de edificabilidad de la siguiente Tabla, obtenidos en base a la delimitación de Áreas Homogéneas Tipo, elaboradas considerando los propios criterios desarrollados en la presente Instrucción (2,4 habitantes = 1 vivienda = 100 m²t; SGEL: **7,2101** m²s/hab. Dot. Local: **4,5623** m²s/hab.) y en base a las edificabilidades realmente materializadas, obtenidas de los datos catastrales de las distintas tipologías edificatorias del uso residencial en cada Distrito:

DISTRITOS	A	AD	CH	CJ	CT	M	MP	SB	UA
Bellavista - La Palmera	1,85	0,72		0,98	0,71	1,75	1,45	1,07	0,58
Casco Antiguo	1,97		1,57			2,09	2,08		
Cerro - Amate	2,01	0,87			1,19	1,82	1,55	1,21	
Este - Alcosa - Torreblanca	1,82	0,81				1,95	1,80	1,15	
Los Remedios	2,18	0,78				2,15	2,02		
Macarena	2,07	1,00	1,53		1,24	1,80	1,68	1,28	
Nervión	2,03		1,40	1,05	0,97	1,91	1,93	1,20	
Norte	2,25	0,77			1,71	1,77	1,65	0,96	
San Pablo - Santa Justa	1,95	0,99		0,96		1,91	1,80	1,28	0,39
Sur	1,86			1,18		1,90	1,83	1,09	0,39
Triana	2,17	1,08	1,51		1,11	1,94	1,81	1,31	

USO CARACTERISTICO:

Residencial

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:

A: Edificación Abierta

AD: Unifamiliar Adosada

CH: Centro Histórico

CJ: Ciudad Jardín

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	11/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==		



CT: Conservación Tipológica
M: Edificación en Manzana
MP: Edificación en Manzana con alineación interior obligatoria o máxima
SB: Suburbana
UA: Unifamiliar Aislada y/o Agrupada

- c) Cuando se trate de AMUs de uso característico no residencial, se elaborará un estudio detallado donde se tendrán en cuenta los coeficientes de edificabilidad resultantes de la delimitación de un “ámbito espacial homogéneo”, de un área próxima que tengan el mismo uso y tipología edificatoria que la del AMU, y el propio del área homogénea que se delimite en el Estudio de Ordenación.
- d) Finalmente y por analogía con la obligación de los promotores de los Estudios de Ordenación de entregar urbanizados los espacios libres objeto de cesión real, cuando se produzca una remisión a metálico de esta obligación, se incrementará el valor económico equivalente obtenido, con el coste de urbanización que resulte de aplicar a la superficie a valorar, el importe por metro cuadrado extraído del epígrafe UR10 “ajardinamiento de un terreno sin elementos”, publicado anualmente por el COAS para el cálculo simplificado de presupuestos estimativos.

10. Revisión de la instrucción.

La presente instrucción se revisará de oficio cuando se presenten circunstancias que así lo aconsejen y que afecten a su contenido.

11. Publicación.

Conforme a lo previsto en el artículo 6.1 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público y el artículo 45.1 de la Ley 30/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se publicará la presente Instrucción en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.

Sevilla, en la fecha indicada en el pie de firma
EL GERENTE

Fdo.: Fernando Vázquez Marín

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJqg==		
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Estado	Firmado
Observaciones		Página	12/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJqg==		



ANEXOS

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	13/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==		



ANEXO 1

- Cálculo del estándar existente de sistemas generales y del nivel dotacional existente para las dotaciones locales.

ESTÁNDAR DE SSGG A MANTENER EN LAS AMUs

SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES EJECUTADOS, FUNCIONALES Y EN USO EFECTIVO (Anexo 22 RG. LISTA)				
PARQUES URBANOS (Datos P.G.O.U)				
CATEGORÍA	ESPACIO / SECTOR	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE EXISTENTE	SUPERFICIE PREVISTA
PU	NORTE	SGEL-07. Parque Norte	11,53	
PU	NORTE	SGEL-08. Parque Miraflores	84,67	
PU	NORTE	SGEL-10. Parque San Jerónimo y Ribera	21,09	
PU	ESTE	SGEL-13. Parque San Ildefonso	104,50	
PU	ESTE	SGEL-14. Parque Lineal del Ranillas y Parque Infanta Elena	49,29	18,97
PU	ESTE	SGEL-15. Parque Central Sevilla Este	47,69	
PU	ESTE	SGEL-16. Parque Amate	29,36	
PU	ESTE	SGEL-17. Parque Hacienda San Antonio y El Pino		9,87
PU	SUR	SGEL-21. Parque Bermejales	15,60	
PU	SUR	SGEL-22. Parque Guadaira. Cauce Antiguo	57,61	8,49
PU	SUR	SGEL-26. PARQUE GUADÁIRA -PALMAS ALTAS		15,48
PU	SUR	SGEL-27. Parque Celestino Mutis	4,07	
PU	CENTRAL Y OESTE	SGEL-28. Alameda de Hércules	3,32	
PU	CENTRAL Y OESTE	SGEL-29. Parque de María Luisa y Jardines Libano	49,32	
PU	CENTRAL Y OESTE	SGEL-30. Prado de San Sebastián	4,47	
PU	CENTRAL Y OESTE	SGEL-31. Jardines de Murillo	4,13	
PU	CENTRAL Y OESTE	SGEL-32. Jardines de La Buhaira	4,95	
PU	CENTRAL Y OESTE	SGEL-34. Parque de Los Principes	10,82	
PU	CENTRAL Y OESTE	SGEL-36. Dársena Margen Derecha	19,63	17,62
PU	CENTRAL Y OESTE	SGEL-37. Dársena margen Izquierda	21,60	
PU	CENTRAL Y OESTE	SGEL-38. Plaza de Las Libertades	3,24	
ZV	CENTRAL Y OESTE	SGEL-39. Jardines del Parlamento de Andalucía	1,02	

TOTAL EXISTENTES EJECUTADOS	547,91	
TOTAL PREVISTOS OBTENIDOS Y EJECUTADOS		70,43
TOTAL EJECUTADO	618,34	
HABITANTES (Población prevista en PGOU)	857.602	
RATIO EXISTENTE m2s/habitante	7,2101	

ESTÁNDAR DE DOTACIONES LOCALES A MANTENER EN LAS AMUs

	ZONAS VERDES	SIPS	EDUCATIVO	DEPORTIVO
EXISTENTES S/PGOU 2006	371.320	333.633	1.470.384	532.247
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (OBTENIDOS)	107.337	62.673	17.968	6.195
O.D. ASISTEMATICAS (OBTENIDOS)	19.054	33.422		
O.D. API (OBTENIDOS)	484.956	136.225	197.978	139.279
TOTALES	982.667	565.953	1.686.330	677.721

TOTAL DOTACIONES LOCALES OBTENIDAS	3.912.671
HABITANTES (Población prevista en PGOU)	857.602
RATIO EXISTENTE m2s/habitante	4,5623

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgq==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	14/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgq==		



ANEXO 2

- Cálculo estimativo de las valoraciones sustitutivas de los deberes vinculados a la promoción de actuaciones de mejora urbana.

A los efectos de determinar los valores de sustitución de los deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, debemos establecer en primer lugar la fecha de referencia aplicable a las valoraciones correspondientes, de conformidad con el art. 34.2 TRLSU, según el cual, cuando se trate de operaciones precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, las valoraciones se entienden referidas a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

Por tanto, en las actuaciones de mejora urbana, las valoraciones sustitutivas del deber de entregar suelos correspondientes al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, se entenderán referidas al momento de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que se tramite en desarrollo del Estudio de Ordenación.

Concretado lo anterior, en virtud del art. 19.4 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS), la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación, se determinará mediante la aplicación de los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades.

Pues bien, en virtud del art. 26 RVLS, el valor de las parcelas de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se determinará mediante la aplicación de los **valores de repercusión de suelo** correspondientes a los usos y edificabilidades definidas en el citado art. 20.

Conforme al art. 22 RVLS, el valor en situación de suelo urbanizado no edificado se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

A los efectos de calcular los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, dicho precepto establece que se determinarán por el método residual estático, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	15/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJqg==		



Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Con carácter general, este coeficiente tiene un valor de 1,40.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos legalmente.

Por consiguiente, sin perjuicio de la fecha de referencia y los coeficientes de homogeneización que resulten aplicables en virtud los preceptos anteriores, se calculan a continuación unos valores de repercusión del suelo que puedan servir de referencia para las Actuaciones de Mejora Urbana que se promuevan en el término municipal de Sevilla.

a) Estimación del valor de venta (Vv)

Para su estimación, acudimos a los Módulos de Valor Medio (MVM) determinados anualmente por la Dirección General del Catastro para calcular los valores de referencia de los inmuebles, toda vez que resultan del análisis de los precios de compraventas de inmuebles efectivamente realizadas ante notario o inscritas en el Registro de la Propiedad, dando cumplimiento a lo establecido en el art. 24.3 RVLS, en cuanto a dar prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto de las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Según el informe del Mercado Inmobiliario elaborado al efecto por el Catastro, dicho análisis de los precios de las compraventas comunicadas por los fedatarios públicos, adoptan la forma de mapa de valores de los productos inmobiliarios representativos en cada ámbito territorial homogéneo de valoración, cuya delimitación define recintos en los que la componente de localización del precio de las compraventas de inmuebles de cada uso es homogénea, de tal modo, que en condiciones normales del mercado de compraventa de inmuebles de un determinado uso, las diferencias de precio entre productos inmobiliarios equivalentes dentro de un ámbito territorial homogéneo se deben principalmente, a las diferencias entre sus características constructivas.

Por tanto, procede afirmar, que la delimitación de los ámbitos territoriales homogéneos de valoración, obedece a criterios de mayor representatividad de los productos inmobiliarios existentes en cada uno de ellos, si bien referidos únicamente a los usos residencial y garaje-aparcamiento. No obstante, ello no desvirtúa la estimación que nos ocupa, si consideramos que la vivienda plurifamiliar con una plaza de aparcamiento y otros usos vinculados, es el producto inmobiliario más representativo en el suelo urbano del término municipal de Sevilla.

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	16/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==		



Tomaremos por tanto como muestra dichos MVM referidos al uso de vivienda, si bien procede efectuar la correspondiente homogeneización en función de la antigüedad señalada para los inmuebles que han servido de base para su cálculo en el correspondiente mapa de valores del Catastro, a fin de que puedan considerarse comparables con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado de un producto inmobiliario de nueva construcción, como es el caso que nos ocupa. A tal efecto, acudimos a los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del RVLS, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión establecida en su art. 24.2 RVLS:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

Se ha comprobado, que en dicho mapa de valores del Catastro se ha señalado como normal el estado de conservación para todos los inmuebles considerados en el mismo, cuya antigüedad media por Distrito oscila entre los 43 y 54 años. No obstante, se tomará con carácter general la antigüedad de 30 años, a fin de repercutir las mejoras, reformas o rehabilitaciones que se hayan podido realizar sobre dichos inmuebles, considerando que el valor de la construcción representa el 85% sobre el valor total de la propiedad, es decir, que F= 0,85.

Por tanto, si consideramos la expresión anterior, la homogeneización por antigüedad de dichos MVM la obtenemos del siguiente modo:

Estado de Conservación: Normal

Coeficiente antigüedad 30 años: 0,1950

Coeficiente antigüedad construcción Nueva: 0

F: 0,85

$$Vv \text{ homogenizado} = MVM \times ((1 - 0 \times 0,85) / (1 - 0,1950 \times 0,85))$$

$$Vv \text{ homogenizado} = MVM \times (1/0,83425)$$

Por otro lado, sobre dichos MVM se ha repercutido el valor de la superficie construida destinada a garaje y otros usos vinculados, estimándose a razón de 20,00 m²t por cada 90 m²t construidos de vivienda, por considerar esta proporción como la más características en edificios destinados a viviendas plurifamiliares. El valor de dicha superficie construida

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	17/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==		



destinada a garaje y otros usos vinculados, se ha estimado en el 60 por ciento del valor de venta homogeneizado calculado para el uso de vivienda, por analogía con lo regulado para la determinación de los precios de referencia de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (art. 20.3 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030).

Por último, cabe aclarar que en la metodología empleada por el catastro para determinar dichos valores medios, basada en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, para su cálculo se ha aplicado un coeficiente de minoración de 0,90 determinado por Orden Ministerial para garantizar que los mismos no superen el valor de mercado, de conformidad con la regulación específica de valoraciones catastrales. Sin embargo, en el caso de la valoración que nos ocupa se considera que dicha minoración no es de aplicación, dado que su marco legal se corresponde con el de las valoraciones urbanísticas regulado por el TRLSU y su desarrollo reglamentario, el cual requiere la determinación de un valor comparable calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, pero no por debajo del mismo.

Sobre las premisas asentadas con anterioridad, estimamos un valor en venta medio para el suelo urbano en cada uno de los distritos de Sevilla, a partir de la homogeneización de dichos MVM catastrales, ponderando sus valores en función de la superficie edificable que representa cada uno, en relación con la del suelo urbano incluido en la delimitación del distrito donde se localice. Es decir:

$$Vvd = \sum (MVM_i \times Sh_i) / \sum Sh_i$$

Donde,

Vvd = Valor venta de distrito.

MVM_i = Módulo valor medio referido al uso residencial homogeneizado por antigüedad, incrementado con el de garaje u otros usos vinculados.

Sh_i = Superficie edificable de la zona del ámbito territorial homogéneo catastral correspondiente, incluida en la delimitación del Distrito.

Según dicha expresión, resultan los siguientes valores en venta por Distrito:

Distrito	Vv Distrito (Vvd)
Casco Antiguo	4.073,07 €/m ² t
Triana	3.272,58 €/m ² t
Los Remedios	3.324,04 €/m ² t
Macarena	2.101,96 €/m ² t
Nervión	3.605,84 €/m ² t
San Pablo-Santa Justa	2.635,86 €/m ² t
Cerro-Amate	1.736,25 €/m ² t
Sur	2.573,29 €/m ² t
Bellavista-La Palmera	2.437,98 €/m ² t
Este-Alcosa-Torreblanca	1.938,29 €/m ² t
Norte	1.379,68 €/m ² t

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	18/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==		



Una vez determinado los valores por Distrito anteriores, se ha procedido a calcular la media ponderada entre los mismos, según la superficie edificable que representan sobre la del suelo urbano incluido en todo el municipio, para establecerla como valor en venta del metro cuadrado de edificación del producto inmobiliario acabado más representativo en el suelo urbano del término municipal de Sevilla, habiendo arrojado el siguiente resultado:

$$V_v = 2.406,94 \text{ €/m}^2$$

b) Estimación del valor de la construcción (Vc)

Para la determinación de este valor, se tomará como referencia los precios de ejecución material de los distintos tipos de obras publicados cada año por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, aplicándose un incremento del 19% en concepto de gastos generales y beneficio empresarial, equivalente a los aplicados en los contratos públicos e incrementado con 15% en concepto de honorarios técnicos, licencias y otros gastos necesarios.

A tal efecto, por las razones de mayor representatividad expresadas, se estima como valor homogéneo el correspondiente a vivienda colectiva de 90,00 m² de edificabilidad, incrementado con el valor para garaje y otros usos vinculados, a razón de 20,00 m² construidos.

VI VIVIENDA							
			Calidad básica hasta 2 núcleos húmedos	Calidad media 3 núcleos húmedos	Calidad alta 4 ó 6 más núcleos húmedos		
		Código	DENOMINACIÓN	euros/m²	euros/m²	euros/m²	
UNIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	VI01	TIPOLOGÍA POPULAR	623	-	-	
		VI02	TIPOLOGÍA URBANA	733	843	916	
	EXENTO	VI03	CASA DE CAMPO	696	-	-	
		VI04	CHALET	880	990	1.173	
PLURIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	VI05		s ≤ 2.500 m²	806	880	953
		VI06		s > 2.500 m²	770	843	880
		VI07	BLOQUE AISLADO	s ≤ 2.500 m²	733	806	953
		VI08		s > 2.500 m²	696	770	880
	EXENTO	VI09	VIVIENDAS PAREADAS	s ≤ 2.500 m²	806	880	1.026
		VI10		s > 2.500 m²	770	843	953
		VI11	VIVIENDAS EN HILERA	s ≤ 2.500 m²	770	843	916
		VI12		s > 2.500 m²	733	806	843

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	19/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==		



AP APARCAMIENTOS			
Código	DENOMINACIÓN		euros/m ²
AP01	EN PLANTA BAJA O SEMISÓTANO	s ≤ 2.500 m ²	440
AP02		s > 2.500 m ²	403
AP03	UNA PLANTA BAJO RASANTE	s ≤ 2.500 m ²	586
AP04		s > 2.500 m ²	550
AP05	MÁS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	s ≤ 2.500 m ²	733
AP06		s > 2.500 m ²	696
AP07	EDIFICIO EXCLUSIVO DE APARCAMIENTO	s ≤ 2.500 m ²	586
AP08		s > 2.500 m ²	550
AP09	AL AIRE LIBRE CUBIERTO Y URBANIZADO	s ≤ 2.500 m ²	293
AP10		s > 2.500 m ²	257

SU SUBTERRÁNEA			
Código	DENOMINACIÓN		euros/m ²
SU01	SEMISÓTANO CUALQUIER USO excepto aparcamiento. Se aplicará el precio del uso correspondiente por el factor 1,05, con el mínimo siguiente		550
SU02	SÓTANO CUALQUIER USO excepto aparcamiento. Se aplicará el precio del uso correspondiente por el factor 1,10, con el mínimo siguiente		586

PEM Vivienda: $(806,00 + 770) \text{ €/m}^2\text{t} / 2 = 788,00 \text{ €/m}^2\text{t}$ Vivienda tipo: 90,00 m²t

PEM Garaje y otros: $(586,00 + 550) \text{ €/m}^2\text{t} / 2 = 568,00 \text{ €/m}^2\text{t}$ Garaje y otros: 20,00 m²t

GG y BI: 19,00%

$$\text{PEM} = \frac{(788,00 \times 90,00) + (568,00 \times 20)}{90,00} \times 19\% \times 15\% = 1,251,11 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$V_c = 1.251,11 \text{ m}^2\text{t}$$

Por tanto, de conformidad con la expresión señalada en el art. 22 RVLS, resulta el siguiente valor de repercusión del suelo (Vrs) de referencia para el suelo urbano del término municipal de Sevilla, referido al producto inmobiliario más representativo en el mismo:

$$\text{Vrs} = (2.406,94 / 1,40) - 1.251,11 = 468,13 \text{ €/m}^2\text{t}$$

c) Coeficiente homogeneización por Distrito

A continuación, se expresan los coeficientes de homogeneización aplicables al valor de repercusión (Vrs) estimado anteriormente con carácter general, cuando proceda

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	20/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==		



corregirse en función del Distrito donde se localice la actuación de mejora urbana, calculados en relación con sus respectivos Vvd.

Distrito	Coef. homogeneización
Casco Antiguo	1,6922
Los Remedios	1,3810
Triana	1,3596
Nervión	1,4981
San Pablo-Santa Justa	1,0951
Sur	1,0691
Bellavista-La Palmera	1,0129
Macarena	0,8733
Este-Alcosa-Torreblanca	0,8053
Cerro-Amate	0,7214
Norte	0,5732

d) Coeficiente homogeneización por localización

De igual modo, se expresan los coeficientes de homogeneización aplicables, cuando proceda corregirse el valor de repercusión estimado para cada Distrito, en función de las zonas homogéneas incluidas en el mismo donde se localice la actuación de mejora urbana, calculados a partir de los valores obtenidos para cada una de ellas, tomando como referencia los MVM catastrales.

Distrito Bellavista-La Palmera	
Zona homogénea	Coef. localización
15	1,5540
16	0,9782
18	1,1330
20	1,6407
21	0,8792
22	1,1083
23	1,0154
102	1,2073
103	0,6377
104	0,5882
156	1,3559
158	1,0525

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	21/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==		



Distrito Casco Antiguo	
Zona homogénea	Coef. localización
1	0,8709
2	1,0043
3	1,0228
4	1,0228
5	1,1192

Distrito Cerro-Amate	
Zona homogénea	Coef. localización
87	0,4868
88	1,1650
89	1,0606
90	0,8955
91	0,8259
92	0,7129
93	0,9650
94	0,6173
95	0,9563
96	0,9911
174	1,1997
175	1,1997

Distrito Este-Alcosa-Torreblanca	
Zona homogénea	Coef. localización
76	1,4952
77	1,3395
78	1,2849
79	0,8177
80	1,1526
81	1,0980
82	1,2460
83	1,5419
84	0,5373
85	1,0747
86	0,2804
147	1,3628

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	22/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==		



Distrito Macarena	
Zona homogénea	Coef. localización
43	1,0054
44	1,5583
45	1,1203
46	0,9120
47	1,1705
48	0,9120
49	0,8402
50	0,7181
51	0,8402
52	0,5673
164	1,6876
166	1,4506
167	1,2926
169	1,0844
170	0,2657
187	1,4075

Distrito Los Remedios	
Zona homogénea	Coef. localización
11	0,8764
12	1,1080
101	0,7175
109	0,7583
178	1,0263

Distrito Nervión	
Zona homogénea	Coef. localización
27	1,2223
28	1,2349
32	0,9419
33	1,0507
34	1,1679
35	0,9879
36	0,6405
37	0,6991
149	1,0507
151	0,7661
177	1,1554
186	0,7786

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin		Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones			Página	23/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==			



Distrito Norte	
Zona homogénea	Coef. localización
53	0,6455
54	1,3895
55	0,9409
56	0,4048
62	1,4004
63	1,3019
64	1,1925
65	1,6520
105	0,7658
106	0,7658
148	1,0394
171	1,7943
183	1,2800

Distrito Triana	
Zona homogénea	Coef. localización
6	1,0424
7	1,0240
8	1,0516
9	1,0009
10	0,7149
161	1,1254

Distrito San Pablo-Santa Justa	
Zona homogénea	Coef. localización
38	1,0480
39	0,6357
40	1,1568
41	1,0938
42	1,0308
66	1,0651
67	0,6700
68	0,5727
70	0,9392
150	1,3515
165	1,3400
168	0,8647
188	1,4374

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	24/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==		



Distrito Sur	
Zona homogénea	Coef. localización
24	1,2846
25	0,9972
26	1,5251
29	1,5075
30	1,9651
31	1,0910
97	0,8212
98	0,4927
99	0,1877
152	0,6687
153	0,6687
154	0,6452
185	1,7304

Ver mapa de zonas homogéneas adjunto

e) Coeficiente homogeneización por usos

Como se ha referido anteriormente, el Catastro distingue los valores de los MVM entre los usos residencial y garaje-aparcamiento.

Como quiera que sea, la calificación por usos lucrativos establecida por el ordenamiento urbanístico de Sevilla para el suelo urbano, no coincide con la empleada por el Catastro, distinguiendo los siguientes usos pormenorizados:

Residencial	Vivienda Libre
	Vivienda Protegida
Actividades Productivas	Industria y Almacenamiento
	Servicios Avanzados
Terciario	Servicios Terciarios
	Grandes Superficies Comerciales
	Estaciones de Servicio

Por tanto, procede corregir los valores de suelo que resulten de la estimación anterior, en función de los usos previstos en el Estudio de Ordenación correspondiente, acudiendo para ello a los coeficientes de usos pormenorizados señalados con carácter general en el art. 3.2.2.4 de las ordenanzas del Plan General, siendo los siguientes:

Actividades Industriales	0,85
Servicios Avanzados	0,85
Servicios Terciarios	1,00
Gran Superficie Comercial	1,30
Estaciones de Servicio	1,20
Vivienda Libre	1,00

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones		Página	25/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==		



Vivienda Protegida	0,80
Equipamiento Privado	0,90

De igual modo, establece los siguientes coeficientes tipológicos:

Edificación Unifamiliar	1,10
Edificación Plurifamiliar	1,00

No obstante, en caso de existir diferencia de valores entre los usos previstos en el Estudio de Ordenación, respecto de los coeficientes de usos anteriores, procederá aplicarse la correspondiente homogeneización, en virtud del art. 145.1.c) del Reglamento de la LISTA.

- **Valores aplicables conforme fecha de referencia.**

El cálculo de las valoraciones estimadas anteriormente, se considera que no se opone a lo señalado en art. 34.2 TRLSU sobre el momento al que han de referirse las mismas, toda vez que se basan en datos estadísticos publicados anualmente, presumiendo que el mercado inmobiliario se mantiene estable durante esa cadencia temporal.

No obstante, tales valores podrán ser revisados justificadamente por la Administración en cualquier momento, en base a variaciones significativas que se produzcan en el mercado inmobiliario, dentro de un mismo año natural.

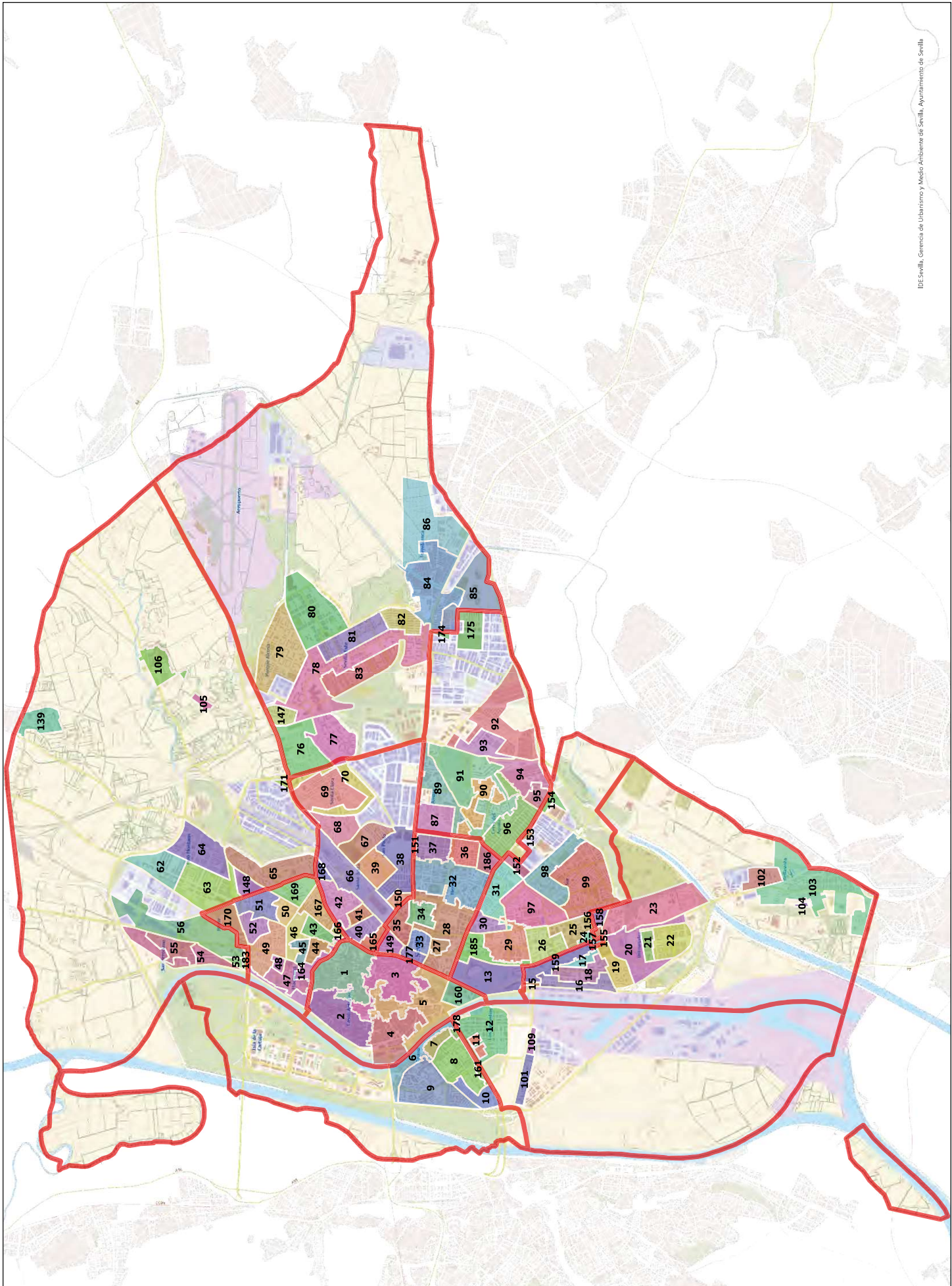
- **Vigencia de valores.**

Los valores anteriores serán revisados anualmente, con objeto de ajustarlos a los valores del mercado inmobiliario.

- **Mapa de zonas homogéneas.**

Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin		Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones			Página	26/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJgg==			





Código Seguro De Verificación	tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJqg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin			Firmado	17/12/2024 12:02:53
Observaciones				Página	27/27
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/tDuaL4R0ZHTnFBV2yxXJqg==				

