

Sello de Órgano de Secretaría (1 de 1)
Ayuntamiento de Espartinas
Fecha: 02/06/2026
HASH: 656e25db7144fea9c744c4d456667f



ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN
PARCELAS M-17, M-18 y M-19 del SECTOR C-7 de ESPARTINAS
(SEVILLA)
ESTUDIO DE ORDENACIÓN

Promotor:



Autor del proyecto:



Fernando Benito Pey, arquitecto

v 2.1 / ABRIL 2024

DOCUMENTO PLANEAMIENTO
Número: 2026-0001 Fecha: 02/06/2026

Validación: 6SW6D4WZY2WYD4D2AQ9L56R
Firma: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D
Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 51

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaría del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	1/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



A.- RESUMEN EJECUTIVO

pg.- 0

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	2/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



0.1.- Antecedentes

El ámbito objeto de la actuación está constituido por las parcelas M-17, M-18 y M-19 del Sector PP-C7. Estas parcelas fueron calificadas en el Plan Parcial del Sector C-7 para uso dotacional privado, actualmente "Zona terciaria y de equipamiento privado", y se encuentran completamente urbanizadas, por lo que tienen la condición de suelo urbano consolidado.

Se sitúan formando un frente de más de 320 metros de longitud en la Avenida Alcaldesa María Regla Jiménez.



0.2.- Objeto y justificación de la actuación

Se pretende modificar la ordenación detallada de las referidas parcelas en el sentido de permitir su cambio de uso a residencial colectivo, si bien manteniendo el uso comercial como compatible en planta baja.

Esta modificación viene motivada por la falta de adecuación inmobiliaria entre la edificabilidad adjudicada a las parcelas, su uso y las condiciones de edificación establecidas por el planeamiento vigente.

Así, desde la urbanización del sector, las parcelas M-17, M-18 y M-19 se encuentran vacantes y sus espacios libres colindantes, parcela M-24, someramente ajardinados. El uso para el que están calificadas, terciario y equipamiento privado (oficinas, comercial, hotelero), se encuentra muy sobredimensionado, ya que no existe demanda para los más de 10.000 metros de techo disponibles.

Los solares llevan vacantes desde su urbanización a pesar de su relativa buena situación. El impacto en la ciudad resulta muy negativo, presentando la zona un aspecto deslavazado e inacabado, con escasa presencia de vida urbana que no sea el tráfico rodado de paso o el paseo de perros.

pg.- 1

DOCUMENTO PLANEAMIENTO
Número: 2026-0001 Fecha: 02/06/2026

Validación: 6SW6D4WZY2WYDHD2AQ9L56R
Firma: https://espartinas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 51

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaría del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	3/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

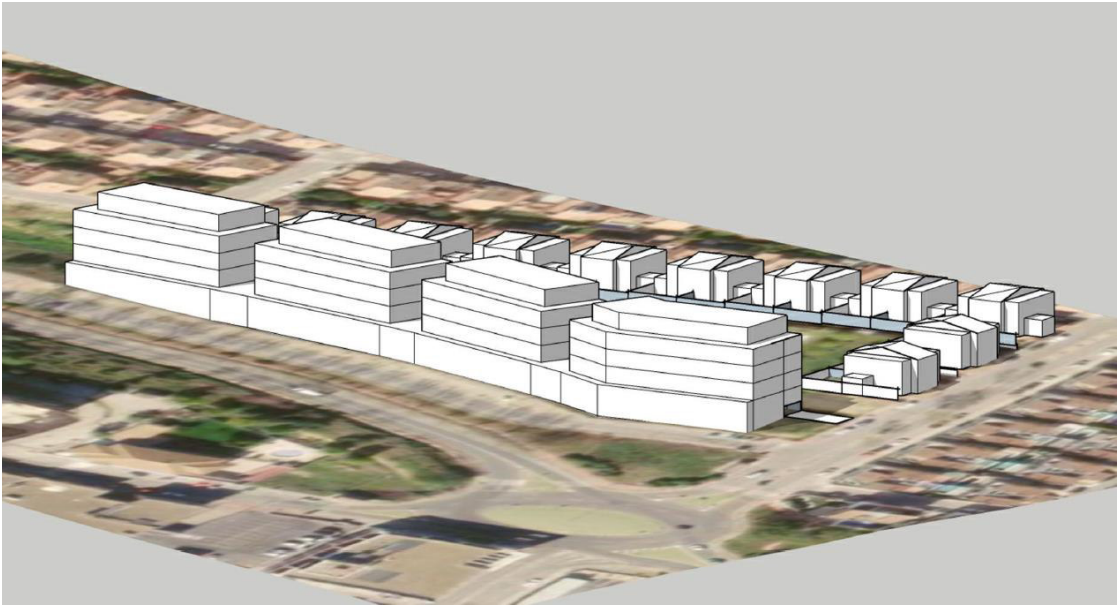


Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyC55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agesta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	4/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyC55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

ORDENACIÓN:



INTEGRACIÓN URBANA. IMAGEN.



DOCUMENTO PLANEAMIENTO
Número: 2026-0001 Fecha: 02/06/2026

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agesta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	5/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



0.5.- Mejoras de la nueva ordenación

La nueva ordenación no incrementa la edificabilidad ni el número máximo de plantas ya previsto en el planeamiento vigente, pero reduce sustancialmente el uso terciario y dotacional privado, limitándolo al comercial en planta baja, lo cual supone aproximadamente un 25% de la edificabilidad actual y un dimensionamiento más acorde a la demanda potencial, destinando la mayor parte de la edificabilidad a uso residencial en tipología colectiva o multifamiliar, para un máximo de 80 viviendas, todo ello en una única parcela, recalificando las otras dos para uso de espacios libres y zonas verdes, las cuales, en unión a la ya calificada parcela M-24 permitirá la ejecución de un parque de aproximadamente 4.750 m², completando la zona estancial y dotacional existente en torno a la rotonda con la calle Antonio Leal Graciani.

La implantación de viviendas en tipología colectiva resulta complementaria al parque existente, eminentemente unifamiliar, dando así respuesta a las necesidades de aquella población para la que la vivienda unifamiliar no es una solución habitacional deseable o asequible, como puede ser personas mayores, jóvenes en primer acceso, hogares unipersonales, etc. Se evitará así el traslado de población a otros municipios por falta de oferta de este tipo de viviendas, con un evidente beneficio social.

Desde el punto de vista urbanístico, el nuevo diseño supone una mejora sustancial, al definir de manera más neta los espacios libres y las manzanas edificables, mejorando la legibilidad y uso de la ciudad.

Cuadro comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos:

	Planeamiento vigente	Nueva ordenación
Edificabilidad	10.976 m ²	10.976 m ²
Usos	Terciario y dotacional privado	Residencial colectivo libre (75%) Comercial en planta baja (25%)
Viviendas	0	80
Plantas / altura	PB+3+ático / 15 m. + ático	PB+3+ático / 15 m. + ático
Espacios libres	0	1.050 m ² (SG) + 1.440 m ² (SL)
Dotaciones	0	1.680 m ² (a monetarizar)

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	6/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



B.- MEMORIA

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agеста Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	7/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes

El ámbito objeto de la actuación está constituido por las parcelas M-17, M-18 y M-19 del Sector PP-C7. Estas parcelas fueron calificadas en el Plan Parcial del Sector C-7 para uso dotacional privado, actualmente "Zona terciaria y de equipamiento privado", y se encuentran completamente urbanizadas, por lo que tienen la condición de suelo urbano consolidado. Se sitúan formando un frente de más de 320 metros de longitud en la Avenida Alcaldesa María Regla Jiménez.

1.2. Objeto y justificación de la actuación

Se pretende modificar la ordenación detallada de las referidas parcelas en el sentido de permitir su cambio de uso a residencial colectivo, si bien manteniendo el uso comercial como compatible en planta baja.

Esta modificación viene motivada por la falta de adecuación inmobiliaria entre la edificabilidad adjudicada a las parcelas, su uso y las condiciones de edificación establecidas por el planeamiento vigente.

Así, desde la urbanización del sector, las parcelas M-17, M-18 y M-19 se encuentran vacantes y sus espacios libres colindantes, parcela M-24, someramente ajardinados. El uso para el que están calificadas, terciario y equipamiento privado (oficinas, comercial, hotelero), se encuentra muy sobredimensionado, ya que no existe demanda para los más de 10.000 metros de techo disponibles. Las condiciones de edificación además dificultan su promoción al necesitarse un mínimo de dos plantas para materializar la edificabilidad, siendo inviable para uso comercial toda planta por encima de la baja. Las condiciones de forma de las parcelas limitan las tipologías comerciales utilizables, que quedan reducidas a una sola: la de locales comerciales independientes. Como consecuencia de todo ello los solares llevan vacantes desde su urbanización y presumiblemente seguirán vacantes, a pesar de su buena situación en una de las entradas principales al casco urbano. El impacto en la ciudad resulta muy negativo, presentando la zona un aspecto deslavazado e inacabado, con escasa presencia de vida urbana que no sea el tráfico rodado de paso o el paseo de perros.

Es por ello, que al amparo de lo dispuesto en los artículos 8 del Texto Refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana (en adelante TRLSRU) y del 80 de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), se propone la delimitación de una actuación de mejora urbana.

1.3. Promotor

La mercantil GESTIÓN DE INMUEBLES Y SOLARES, S.L. (GEINSOL), con CIF B78133271, como propietaria de las tres parcelas - M-17, M-18 y M-19 - sobre las que se plantea la actuación.

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	8/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.4. Equipo redactor

La redacción del documento ha sido realizada por la empresa GESTIÓN TÉCNICA Y DE SERVICIOS S.A. (GETSA), bajo la dirección técnica de Fernando Benito Pey, arquitecto colegiado nº 10.029 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

Domicilio, a efecto de notificaciones: GETSA, Gestión Técnica y de Servicios S.A.
Cl. Basauri, 10
28023- MADRID

1.5. Referencia normativa

La legislación urbanística vigente es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº233, de 3 de diciembre de 2021 (LISTA), que deroga la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba su Reglamento General, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº232, de 2 de diciembre de 2022.

1.6 Procedencia de la formulación de un Estudio de Ordenación

La modificación de la ordenación detallada de las referidas parcelas M-17, M-18 y M-19 del Sector PP-C7, destinando su edificabilidad actual a uso residencial en tipología colectiva constituye a todos los efectos una **actuación de mejora urbana**, tal y como quedan definidas estas actuaciones en el artículo 27 LISTA:

"1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, 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.

2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

*3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante **Estudio de Ordenación**.*

El área homogénea 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.

4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido."

pg.- 2

DOCUMENTO PLANEAMIENTO
Número: 2026-0001 Fecha: 02/06/2026

Validación: 6SW6D4WZY2WYD4D2AQ9L56R
Firma: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyC55uCF8PSL8o0w%3D%3D
Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 51

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyC55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaría del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	9/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyC55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Y según el artículo 43.2 del Reglamento:

"Las actuaciones de transformación urbanística que se ordenen mediante Plan Parcial de Ordenación, Plan de Reforma Interior o estudio de Ordenación requieren de la aprobación de una propuesta de delimitación previa, cuyo contenido y procedimiento de aprobación se establece en los artículos 44 y 45."

DOCUMENTO PLANEAMIENTO
Número: 2026-0001 Fecha: 02/06/2026

pg.- 3

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	10/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Validación: 6SW6D4WZY2WYD4D2AQ9L56R
Firma: 02/06/2026 11:08:01
Verificación: <https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D>
Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 51

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Delimitación.

El área objeto de actuación está formada por las parcelas M-17, M-18 y M-19 del Sector C-7.



2.2. Descripción y superficies

El ámbito se corresponde con las siguientes fincas registrales del Registro de la Propiedad número 2 de Sanlúcar La Mayor (Sevilla), y sus correspondientes catastrales:

- M-17: finca registral nº 10.936, con una superficie inscrita de 1.980 m2.
Se corresponde con la catastral 5115505QB5451N0001XW, con una superficie de 1.989 m2.
- M-18: finca registral nº 10.937, con una superficie inscrita de 2.893 m2.
Se corresponde con la catastral 5115503QB5451N0001RW, con una superficie de 2.983 m2.
- M-19: finca registral nº 10.938, con una superficie inscrita de 550 m2.
Se corresponde con la catastral 5115504QB5451N0001DW, con una superficie de 553 m2.

PAR.	USO	m2s (i)	m2t (i)
M-17	TERCIARIO / EQ. PRIV.	1.980	4.090
M-19	TERCIARIO / EQ. PRIV.	550	1.100
M-18	TERCIARIO / EQ. PRIV.	2.893	5.786
		5.423	10.976

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Firmado	Fecha y hora	02/06/2026 11:08:01
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Página	11/51		
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaría del Ayuntamiento de Espartinas.				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



2.3. Levantamiento topográfico

Se ha realizado el replanteo de las parcelas sobre levantamiento topográfico, confirmando las anteriores superficies. La superficie del área es pues de **5.423 m²**.

2.4. Situación urbanística

El Plan Parcial del Sector PP C-7 fue aprobado definitivamente con fecha 24-03-04 y el Proyecto de Reparcelación con fecha 23-07-04. En estos documentos las parcelas quedan calificadas para uso dotacional privado, con los siguientes parámetros urbanísticos:

P.P. C-7 MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA	EDIFICABILIDAD
17	1.980 m ² s	4.090 m ² t
18	2.893 m ² s	5.786 m ² t
19	550 m ² s	1.100 m ² t

Sus condiciones de edificación se regularon en las normas urbanísticas del Plan Parcial por las condiciones particulares de la zona SIPS (artículo 118), que se reproducen a continuación:

1. Delimitación: Esta zona comprende las manzanas:

M-17, ocupando una superficie de suelo de 2055,00 m².

M-18, ocupando una superficie de suelo de 2893,00 m².

M-19, ocupando una superficie de suelo de 550,00 m².

M-20, ocupando una superficie de suelo de 180,00 m².

M-21, ocupando una superficie de suelo de 174,26 m².

M-22, ocupando una superficie de suelo de 430,42 m².

2. Carácter: Las manzanas M-20, M-21 y M-22 serán de cesión obligatoria y gratuita a titularidad municipal y con carácter patrimonial.

Las manzanas M-17, M-18 y M-19 serán de dominio y uso privado.

3. Condiciones de parcelación:

– Parcela mínima: 20 m².

– Frente mínimo: 4 m.

4. Altura de la edificación: la altura máxima de la edificación será de 7,5 metros con un número máximo de plantas de PB + 1.

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	12/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5. Ocupación máxima: 100%

6. La Alineación será obligatoria a fachada y se establecerá una separación a linderos medianeros con zonas residenciales de 3m.

7. Condiciones particulares de los usos:

a) Usos pormenorizados:

- Sanitario.
- Asistencial.
- Cultural.
- Administrativo público.
- Mercado de abastos y centros de comercio.
- Servicios urbanos.
- Equipamiento comercial.

8. Condiciones de aprovechamiento lucrativo.

MANZANA	APROVECHAMIENTO M² DE TECHO	COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO NETO M² DE TECHO/M² MANZANA NETA
17	4090,00	2
18	5786,00	2
19	1100,00	2
TOTAL	10.976,00	

Los usos dotacionales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 útiles.

9. Condiciones de parcelación, las parcelas destinadas a uso de centro de comercio privado se podrán dividir en locales comerciales con fachadas independientes con las siguientes condiciones:

- a) Frente de parcela mínima 4 metros.
- b) Superficie mínima de parcela 20 m2

Las normas urbanísticas del Plan Parcial fueron objeto de modificación posterior (BOP nº86 de 16/04/2015), quedando reguladas las parcelas de referencia según lo dispuesto en su Artículo 76:

Artículo 76. Condiciones particulares de la zona terciaria y equipamiento privado.

Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado.

Usos pormenorizados:

- Oficinas.
- Comercial.

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	13/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- *Hotelero.*
- *Y en general cualquier uso terciario y de equipamiento compatible funcional y formalmente con el uso residencial.*

Condiciones de parcelación: Se puede segregar las manzanas con las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 300 m².

Ocupación: Libre.

Separación a linderos: La edificación podrá alinearse a fachada.

Altura de edificación: La altura máxima de la edificación será de PB+3+ático (15 m+ ático) los áticos deberán retranquearse como mínimo tres (3) m. La altura libre de piso será como mínimo de 2,70 m en al menos el 75% de la superficie útil de la edificación.

Ocupación bajo rasante: Se permite la construcción de semisótanos y sótanos para el uso de garaje, aparcamiento o instalaciones al servicio del uso terciario y del equipamiento privado.

Aparcamientos: Deberá situarse como mínimo una plaza de aparcamiento cada 100 m² construidos en el interior de la parcela.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN

3.1. Objetivos y criterios de ordenación

El objetivo de la modificación es el cambio de uso de las parcelas M-17, M-18 y M-19 de la "Zona terciaria y de equipamiento privado" del sector C-7, destinándolas al uso residencial colectivo o plurifamiliar en plantas superiores a la baja y terciario comercial en situación de planta baja, compensando el incremento de población generado con nuevas cesiones para espacios libres y zonas verdes que incrementarán las ya existentes de la parcela M-24.

3.2. Descripción de la nueva ordenación

La nueva ordenación recalifica las parcelas existentes de la siguiente forma:

- 1) Se define una nueva parcela **M-18 (n)** con las mismas alineaciones y superficie que la M-18 de origen, pero con distintas condiciones de uso y edificación, calificándola para usos residencial y terciarios compatibles, asignándola toda la edificabilidad de la actuación, esto es 10.976 m2, y un número máximo de 80 viviendas.

De esta edificabilidad se destinará al menos la totalidad de la planta baja, excluidos portales y rampa de garaje, a usos terciarios compatibles, lo que supone aproximadamente el 25% de la edificabilidad total.

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	14/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Se mantienen para esta parcela la altura y número de plantas del planeamiento vigente: PB+3+ático (15m+ático).

- 2) Las parcelas M-17, de 1.980 m², y la M-19, de 550 m², se recalifican para nuevos espacios libres públicos. Se define una nueva parcela **M-17 (n)**, de 1.050 m², que se califica para sistema general de espacios libres públicos y una nueva parcela **M-19 (n)**, de 1.480 m², con destino a incrementar el sistema local de espacios libres públicos.

Con estas cesiones se posibilita la creación de una nueva zona verde representativa, con fachada a la calle Alcadesa María Regla Jimenez y frente a la Hacienda Guardiola y al parque de sistema general colindante, compensando así el impacto por el incremento poblacional generado por la actuación en su entorno inmediato.

PAR.(M)	USO (M)	m2s (M)	m2t (M)	viv
M-17 (n)	SIST. GRAL. ESP. LIBRES	1.050		
M-19 (n)	SIST. LOCAL ESP. LIBRES	1.480		
M-18 (n)	RESIDENCIAL / TERCIARIO	2.893	10.976	80
		5.423	10.976	80



3.3. Vivienda protegida

De acuerdo con el artículo 61.5 de la Ley 7/2021 de impulso y sostenibilidad del territorio de Andalucía, es preceptiva la reserva de edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida en las actuaciones de nueva urbanización y en las de reforma interior, pero no en las actuaciones de mejora urbana, por lo que no procede dicha reserva.

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Firmado	Fecha y hora	02/06/2026 11:08:01
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Página	15/51		
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



3.4. Reservas y estándares dotacionales

Según el artículo 82 "Reservas y estándares dotacionales" del Reglamento de la LISTA:

"1. De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, la ordenación urbanística deberá dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipio. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana, propiciando una aplicación flexible de usos, conforme a lo regulado en el artículo 61.4 de la Ley. En todo caso será de aplicación la normativa sectorial específica."

El cambio de uso propuesto generará un incremento poblacional al incorporar 80 nuevas viviendas. Considerando la ratio de 2,4 hab./ viv. establecido reglamentariamente (Disposición adicional primera del Reglamento), este incremento se evalúa en: 80 viv x 2,4 hab / viv = 192 habitantes.

Sistema general de espacios libres y zonas verdes

- 1) Con respecto al sistema general de espacios libres y zonas verdes, procede la cesión de suelo conforme al estándar existente en el municipio (art. 82.3), que es de 5,45 m2 por habitante (dato extraído de la memoria justificativa del PGOU-Adaptación parcial de las NNSS de Espartinas a la LOUA).

$$\text{Sup. SGEL} = 192 \text{ hab.} \times 5,45 \text{ m}^2 / \text{hab.} = 1.046,4 \text{ m}^2$$

Esta reserva queda cumplimentada mediante cesión de la parcela M-17 (n), situada en la esquina de las calles Alcaldesa María Regla Jimenez y Antonio Leal Gracián, de 1.050 m2 de superficie.

Sistemas locales

Según el artículo 82.5 del Reglamento:

"5. En los ámbitos de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49."

Las dotaciones obligatorias del sector C-7 se establecieron conforme a los estándares fijados por el artículo 17 de la LOUA y en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento de 1975, hoy derogados, pero que son la referencia para evaluar las cesiones a realizar o, en su caso, compensar mediante alguna de las opciones previstas en el artículo 49 del reglamento.

pg.- 9

DOCUMENTO PLANEAMIENTO
Número: 2026-0001 Fecha: 02/06/2026

Validación: 6SW6D4WZY2WYD4D2AQ9L56R
Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 51

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaría del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	16/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 2) El estándar de referencia para el sistema local de espacios libres se establece como 18 m² / 100 m²t (LOUA) o 18 m² / viv (RP75). Por tanto:

$$\text{Sup. SLEL} = 80 \text{ viv} \times 18 \text{ m}^2 / \text{viv} = 1.440 \text{ m}^2$$

Esta reserva queda cumplimentada mediante cesión de la parcela M-19 (n) de 1.480 m² de superficie.

- 3) El resto de las reservas dotacionales se calcula conforme al RP75, cuyos estándares resultan superiores al que establecía la LOUA:

$$\text{Sup. Centros docentes:} \quad 80 \text{ viv} \times 12 \text{ m}^2 / \text{viv.} = 960 \text{ m}^2$$

$$\text{Sup. Equipamiento social:} \quad 80 \text{ viv} \times 3 \text{ m}^2 \text{c} / \text{viv} = 240 \text{ m}^2 \text{c}$$

$$\text{Sup. Equipamiento comercial:} \quad 80 \times 1 \text{ m}^2 \text{c} / \text{viv} = 80 \text{ m}^2 \text{c}$$

$$\text{Sup. Equipamiento deportivo:} \quad 80 \times 6 \text{ m}^2 / \text{viv} = 480 \text{ m}^2$$

La superficie para equipamiento comercial queda sobradamente cubierta con el propio uso comercial obligatorio previsto en la actuación (artículo 82.2 del Reglamento).

Para el resto de las dotaciones la actuación no cuenta con el suelo de cesión necesario para su cumplimiento (960 m² + 240 m² + 480 m² = 1.680 m²), por lo que se propone sustituir esta cesión por su valor en metálico, toda vez que existe suelo dotacional vacante y ubicaciones disponibles en el entorno, pudiendo aportarse la cantidad obtenida al patrimonio público de suelo y destinarse a su ejecución (art. 49.2.b), estimándose esta opción preferible a la de entrega de superficie edificada, opción que, además, haría necesario incrementar en una planta la edificación prevista.

- 4) En cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento en vía pública, tanto la LOUA como el RP75 establecían el estándar conforme a edificabilidad (0,5-1 plaza / 100 m²t y 1 plaza / 100 m²t, respectivamente). Puesto que con la nueva ordenación no se produce incremento de superficie edificable no es necesario reservar nuevas plazas.

3.5. Mejoras de la nueva ordenación

Los estudios de ordenación que desarrollen actuaciones de mejora urbana en suelo urbano justificarán la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, incorporando un cuadro comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas (art. 92.3.b).

Desde la urbanización del sector C-7 las parcelas M-17, M-18 y M-19 se encuentran vacantes y sus espacios libres colindantes, parcela M-24 someramente ajardinados. El uso al que se destinan por el planeamiento vigente, terciario y equipamiento privado (oficinas, comercial, hotelero), se encuentra muy sobredimensionado, no existiendo demanda para los más de 10.000 metros de techo disponibles. Las

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	17/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



condiciones de edificación, además, dificultan su promoción, al necesitarse un mínimo de dos plantas para materializar la edificabilidad, siendo inviable para uso comercial toda planta por encima de la baja. Las condiciones de forma de las parcelas limitan las tipologías comerciales utilizables, que quedan reducidas a una sola: la de locales comerciales independientes. Como consecuencia de ello, los solares llevan vacantes desde su urbanización y presumiblemente seguirán vacantes, a pesar de su situación privilegiada en una de las entradas principales al casco urbano. El impacto en la ciudad resulta muy negativo, presentando la zona un aspecto deslavazado e inacabado, con escasa presencia de vida urbana distinta al tráfico rodado de paso o al paseo de perros.

La nueva ordenación no incrementa la edificabilidad ni el número máximo de plantas ya previsto en el planeamiento vigente, pero reduce sustancialmente el uso terciario y dotacional privado, limitándolo al comercial en planta baja, lo cual supone aproximadamente un 25% de la edificabilidad actual y un dimensionamiento más acorde a la demanda potencial, destinando la mayor parte de la edificabilidad a uso residencial en tipología colectiva o multifamiliar, para un máximo de 80 viviendas, todo ello en una única parcela, recalificando las otras para uso de espacios libres y zonas verdes, las cuales, en unión a las ya calificadas de la parcela M-24 permitirán la ejecución de un parque de aproximadamente 4.750 m², completando la zona estancial y dotacional existente en torno a la rotonda con la calle Antonio Leal Graciani.

La implantación de viviendas en tipología colectiva resulta complementaria al parque existente, eminentemente unifamiliar, dando así respuesta a las necesidades de aquella población para la que la vivienda unifamiliar no es una solución habitacional deseable o asequible, como puede ser personas mayores, jóvenes en primer acceso, hogares unipersonales, etc. Se evitará así el traslado de población a otros municipios por falta de oferta de este tipo de viviendas, con un evidente beneficio social.

Desde el punto de vista urbanístico, el nuevo diseño supone una mejora sustancial, al definir de manera más neta los espacios libres y las manzanas edificables, mejorando la legibilidad y uso de la ciudad.

Cuadro comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos:

	Planeamiento vigente	Nueva ordenación
Edificabilidad	10.976 m ²	10.976 m ²
Usos	Terciario y dotacional privado	Residencial colectivo libre (75%) Comercial en planta baja (25%)
Viviendas	0	80
Plantas / altura	PB+3+ático / 15 m. + ático	PB+3+ático / 15 m. + ático
Espacios libres	0	1.050 m ² (SG) + 1.440 m ² (SL)
Dotaciones	0	1.680 m ² (a monetarizar)

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyC55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	18/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyC55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.6. Aprovechamiento urbanístico

En las actuaciones de mejora urbana deberá entregarse a la Administración el suelo correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento objetivo, calculado sobre el preexistente en el ámbito, el cual podrá reducirse o sustituirse por otras formas del cumplimiento del deber conforme a lo previsto en el artículo 49 del Reglamento (art. 54).

A partir de los datos del estudio de valor de repercusión para los usos residencial y terciario comercial, que se adjunta como anexo, estableceremos los siguientes coeficientes de ponderación.

RCL - Residencial colectivo libre = 1,00

TyC - Terciario y comercial = 0,40

El aprovechamiento preexistente resulta así: $10.976 \text{ m}^2 \times 0,40 = 4.390,4 \text{ m}^2 \text{ RCL}$

Y el aprovechamiento de la actuación: $10.976 \text{ m}^2 \times (75\% \times 1,00 + 25\% \times 0,40) = 9.329,6 \text{ m}^2 \text{ RCL}$

El incremento de aprovechamiento será: $9.329,6 \text{ m}^2 - 4.390,4 \text{ m}^2 = 4.939,2 \text{ m}^2 \text{ RCL}$

Y el 10% a entregar a la Administración: $4.939,2 \text{ m}^2 \text{ RCL} \times 10\% = 493,92 \text{ m}^2 \text{ RCL}$.

Esta edificabilidad no alcanza para su materialización en parcela independiente dentro de la actuación por lo que procederá su sustitución por la entrega de su valor en metálico o, conforme al artículo 168.2, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en la edificación, en régimen de propiedad horizontal (art. 49.3).

3.7. Delimitación de la unidad de ejecución y sistema de actuación

Se delimita una única unidad de ejecución para el desarrollo de la actuación a desarrollar mediante el sistema de compensación, sin que sea preceptiva la constitución de Junta de Compensación por tratarse de terrenos pertenecientes a un único propietario (art. 103.7 de la LISTA).

3.8. Costes de urbanización.

Se trata de una actuación de mejora urbana sobre solares urbanizados que no requiere reforma o renovación de la urbanización existente, sin perjuicio de la necesidad puntual de reforzar alguna de las redes de servicios urbanos.

Será preciso, en cambio, realizar obras de ajardinamiento en las nuevas parcelas calificadas para sistemas de espacios libres ajardinados, a fin de acondicionarlas para este uso, pudiéndose estimar este coste en:

$2.745 \text{ m}^2 \times 106 \text{ euros/m}^2 = 290.970 \text{ euros (PEM)}$

pg.- 12

DOCUMENTO PLANEAMIENTO
Número: 2026-0001 Fecha: 02/06/2026

Validación: 6SW6D4WZY2WYD4H4D2AQ9L56R
Firma: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyC55uCF8PSL8o0w%3D%3D
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 51

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyC55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	19/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyC55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Según coste estimativo del COAS/2023 para ajardinamiento de un terreno.

3.9. Programación

Para el desarrollo de la actuación será necesaria la tramitación de:

Proyecto de reparcelación. Se propone su tramitación conjunta y simultánea con el presente Estudio de Ordenación, según lo dispuesto en el artículo 155.1 del Reglamento LISTA.

Proyecto de obras ordinarias de urbanización para ajardinamiento del nuevo sistema local de espacios libres, conforme a lo dispuesto en el art. 188.3 del Reglamento LISTA.

Se presentará en un plazo máximo de 3 meses desde la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación.

3.10. Viabilidad económico-financiera

La viabilidad económica de la actuación, distinta de su rentabilidad económico-financiera, queda justificada en la medida en que el valor previsible de los terrenos resultantes del proceso urbanizador sea capaz de cubrir los gastos de urbanización necesarios, arrojando un saldo o valor residual que retribuya el suelo aportado.

Para el análisis utilizaremos el método de valoración residual "estático", ya que no se trata de un sector a desarrollar por fases o con un prolongado periodo de ejecución que justifique la adopción de un análisis de tipo "dinámico". Utilizaremos además los métodos y fórmulas de valoración del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, RD 1492/2011 (en adelante RVLS).

Valoración del suelo urbanizado

Para el cálculo de este valor se adoptarán los valores de repercusión resultantes del "Estudio de Repercusión" realizado por la empresa de tasación homologada Gloval, que se acompaña como anexo. Este estudio está realizado de acuerdo con las normas de valoración del Reglamento, en base a un estudio de mercado del valor en venta de los distintos usos, resultando los siguientes valores de repercusión VRS:

VRS Residencial: 108,97 euros/m²

VRS Comercial: 43,06 euros/m²

De acuerdo con el art. 22 RVLS, el valor del suelo en situación de urbanizado no edificado (sin descontar el 10% aprovechamiento municipal sobre el incremento de aprovechamiento, toda vez que se prevé su compensación económica), será:

$$VS = \sum Ei \times VRSi = 10.976 \text{ m}^2 \times (75\% \times 108,97 + 25\% \times 43,06) \text{ euros/m}^2 = 1.015.197,68 \text{ euros}$$

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	20/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



$$\text{VRS ponderado} = 1.015.197,68 \text{ euros} / 10.976 \text{ m}^2 = 92,49 \text{ euros} / \text{m}^2$$

Urbanización pendiente, cargas y/o deberes

En el caso de que las parcelas no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo antes calculado la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión (art. 22.3 RVLS):

$$\text{VSo} = \text{VS} - \text{G} \times (1 + \text{TLR} + \text{PR}), \text{ donde}$$

VSo = valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros

VS = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros

G = costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros

TLR = tasa libre de riesgo en tanto por uno (adoptaremos 0,028, rendimiento bono español 2 a 6 años).

PR = prima de riesgo en tanto por uno (adoptaremos $0,08 \times 75\% + 0,12 \times 25\% = 0,09$, para usos residencial y comercial, por tratarse de un edificio de usos mixtos, según Anexo IV RVLS).

La valoración estimativa de los costes de urbanización, deberes y cargas pendientes es la siguiente:

- 1) Urbanización de las parcelas de cesión para espacios libres públicos.

Este coste ha sido estimado en el correspondiente capítulo de la memoria, y asciende a 290.970 euros (PEM) que, incrementado en un 19% de ejecución por contrata, resulta: 346.254,30 euros.

- 2) Gastos técnicos y de gestión: 60.000 euros.

- 3) Estimación de la valoración económica del 10% de la plusvalía generada por la actuación de dotación.

Se valora como suelo urbanizado, libre de cargas. Según se calculó en el correspondiente punto de la memoria, el 10% de incremento de aprovechamiento urbanístico se corresponde con una edificabilidad de 493,92 m² en uso residencial colectivo libre (RCL). Por tanto:

$$\text{VS (10\%)} = 493,92 \text{ m}^2 \times 108,97 \text{ euros/m}^2 = 53.822,46 \text{ euros}$$

- 4) Estimación de la valoración económica de la superficie de redes no cedidas en la actuación, hasta completar el estándar mínimo, en aplicación del art. 49.b del Reglamento LISTA.

Se valora de acuerdo con los arts. 26, 20 y 21 del RVLS. Como se trata virtualmente de terrenos que no tendrían asignada edificabilidad ni uso privados, se les atribuirá la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo (EM), según lo establecido en el artículo 21 del RVLS.

Siendo la superficie de redes a compensar económicamente 1.680 m², la superficie del ámbito espacial homogéneo será (excluyendo el dotacional existente afecto a su destino e incluyendo la superficie de redes a compensar):

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	21/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



$$SA - SD = 5.638 - 215 + 1.680 = 7.103 \text{ m}^2$$

Y la edificabilidad media EM:

$$EM = 10.976 \text{ m}^2 \times (75\% \times 1,00 + 25\% \times 0,4) / 7.103 \text{ m}^2 = 1,31 \text{ m}^2 \text{ RCL} / \text{m}^2$$

Resultando la valoración de los terrenos a compensar económicamente como:

$$VS \text{ redes} = 1.680 \text{ m}^2 \times 1,31 \text{ m}^2 \text{ RCL/m}^2 \times 108,97 \text{ euros/m}^2 = 239.821,18 \text{ euros}$$

Por tanto, el importe total estimado de gastos de urbanización, cargas y deberes pendientes asciende a:

$$G = 346.254,30 + 60.000 + 53.822,46 + 239.821,18 = 699.897,94 \text{ euros, y finalmente}$$

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR) = 1.015.197,68 - 699.897,94 \times (1 + 0,028 + 0,09) = 232.711,78 \text{ euros}$$

Conclusión

La actuación es económicamente viable, en cuanto que el valor del solar resultante de la nueva ordenación resulta superior a los gastos necesarios de urbanización y cargas y deberes legales de la actuación, arrojando un saldo o valor residual de suelo positivo.

3.11. Informe de sostenibilidad económica

Según el artículo 15.4 del TRLSyRU "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos". El artículo 90.3.b del Reglamento de la LISTA recoge la obligatoriedad de incluir este informe en la memoria de los documentos de ordenación detallada.

La sostenibilidad económica de las nuevas actuaciones es posible si los ingresos municipales derivados de las nuevas construcciones, las nuevas empresas que se ubiquen y la nueva población que se radique en el ámbito es superior al gasto necesario para el mantenimiento del nuevo suelo público generado, zonas verdes y redes viarias, y al incremento del gasto municipal necesario para la prestación de los servicios públicos necesarios para atender a la nueva población.

A continuación, se analizarán los distintas fases y situaciones a considerar.

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	22/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



A) IMPACTO EN LA HACIENDA MUNICIPAL

1. Fase de urbanización y edificación

La propiedad de los terrenos asumirá la totalidad de los costes de urbanización (acondicionamiento de nuevas zonas verdes) estableciendo las garantías o fianzas para el cumplimiento de dichas obligaciones, según ley. La actuación no implica la realización de ningún tipo de inversión pública y, sin embargo, generará ingresos extraordinarios al Patrimonio Municipal de Suelo y a la Hacienda Pública, por lo que el balance resulta netamente positivo para la Administración.

- Patrimonio Municipal de Suelo
 1. Compensación económica del 10% de la plusvalía generada por la actuación de dotación. Se estima en 53.822,46 euros.
 2. Compensación económica de la superficie de redes no cedidas en la actuación. Se estima en 239.821,18 euros, que podrán destinarse a la ejecución de nuevas dotaciones o a la ampliación o mejora de dotaciones existentes.
- Hacienda municipal

Se generarán ingresos extraordinarios por recaudación del Impuesto sobre las Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), con un tipo de gravamen del 4%. Tomando como referencia los costes de ejecución material del COAS para 2023, podemos estimar dicho ingreso en:

$$\text{ICIO} = 10.976 \text{ m}^2 \times (75\% \times 743 \text{ euros/m}^2 + 25\% \times 354 \text{ euros/m}^2) \times 4\% = 283.510,08 \text{ euros}$$

2. Fase de consolidación

- Incremento de población

El cambio de uso propuesto generará teóricamente un incremento poblacional como consecuencia de la incorporación de 80 nuevas viviendas, suponiendo que todos los nuevos habitantes procedan de otros municipios. Considerando la ratio de 2,4 hab./viv. establecida reglamentariamente (Disposición adicional primera del Reglamento), este incremento sería de: $80 \text{ viv} \times 2,4 \text{ hab / viv} = 192 \text{ habitantes}$.

La población de Espartinas, según el Padrón municipal de 2022 es de 16.048 habitantes, por lo que el incremento poblacional generado por las nuevas viviendas, según la hipótesis considerada, lo podemos estimar en un 1,2%.

- Presupuesto municipal

Consideraremos los datos del Presupuesto municipal de 2022, cuyo resumen es el siguiente:

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyC55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	23/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyC55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Unidad: euros

INGRESOS: Cód. Capítulo / Descripción		Previsiones Iniciales
1	Impuestos directos	5.511.000,00
2	Impuestos indirectos	657.482,21
3	Tasas y otros ingresos	978.618,00
4	Transferencias corrientes	4.438.052,04
5	Ingresos patrimoniales	24.501,78
6	Enajenación de inversiones reales	0,00
7	Transferencias de capital	0,00
8	Activos financieros	0,00
9	Pasivos financieros	0,00
TOTAL INGRESOS		11.609.654,03

Unidad: euros

GASTOS: Cód. Capítulo / Descripción		Créditos Iniciales
1	Gastos de personal	4.384.153,99
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	5.589.836,92
3	Gastos financieros	137.291,30
4	Transferencias corrientes	1.451.259,82
5	Fondo de contingencia y Otros imprevistos	0,00
6	Inversiones reales	41.000,00
7	Transferencias de capital	6.112,00
8	Activos financieros	0,00
9	Pasivos financieros	0,00
TOTAL GASTOS		11.609.654,03

- Repercusión en el gasto corriente

Para hacer una estimación del aumento del gasto municipal que teóricamente producirá el incremento de población que estamos considerando, aplicaremos el porcentaje de incremento directamente sobre el capítulo presupuestario de gastos e ingresos corrientes, ya que en el resto de los capítulos o bien no se producirá repercusión, o de hacerlo, lo hará en muy pequeña cuantía. En cualquier caso, no consideraremos coeficiente de imputación sobre el capítulo de bienes y servicio corrientes para compensar los posibles pequeños incrementos en el resto de los capítulos.

$$\text{Incr. Gasto corriente} = 5.589.836,92 \text{ euros} \times 1,2\% = 67.078,04 \text{ euros /año}$$

$$\text{Repercusión por habitante} = 67.078,04 / 192 = 349,36 \text{ euros / hab.año}$$

- Repercusión en los ingresos corrientes

Siguiendo el mismo proceder, calcularemos la repercusión en aquellos capítulos del presupuesto de ingresos más directamente proporcionales a la población:

pg.- 17

DOCUMENTO PLANEAMIENTO
Número: 2026-0001 Fecha: 02/06/2026

Validación: 6SW6D4WZY2WYD4H4D2AQ9L56R
Firma: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D
Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 51

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	24/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Capítulo	Presto.	Coef.	%	euros / año	euros/ hab.año
Impuestos directos	5.511.000 euros	1,00	1,2%	66.132	344
Tasas y otros ingresos	978.618 euros	1,00	1,2%	11.743	61
Transferencias corrientes	4.438.052 euros	1,00	1,2%	53.257	277
Suma				131.132	682

- Balance

Según la estimación realizada el incremento por ingresos corrientes prácticamente duplicará el incremento del nuevo gasto municipal corriente generado.

B) SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS

La ordenación mantiene el uso comercial en planta baja, lo cual supone aproximadamente un 25% de la edificabilidad total, es decir, algo más de 2.500 m2 de techo terciario destinados a locales eminentemente comerciales y de servicios en planta baja. Se trata de una superficie grande dada la escasa demanda existente en la actualidad, pero cuya promoción quedará impulsada por la viabilidad de la promoción del 75% restante de la edificabilidad, con destino a uso residencial.

3.12. Impacto normativo

El objeto del presente informe, que carece de vinculación normativa, es el análisis y evaluación de la propuesta urbanística desde la perspectiva de distintos grupos sociales en cuanto al pleno acceso y disfrute igualitario del espacio urbano, atendiendo a sus distintas circunstancias y limitaciones.

Bajo este criterio de análisis y, teniendo en cuenta el limitado alcance de la propuesta urbanística, referida a una pequeña porción de ciudad existente para la que se proponen modificaciones parciales de los usos y tipologías previstas, la propuesta puede valorarse positivamente, ya que:

- Se viabiliza la implantación de pequeño comercio y servicios de proximidad en una zona consolidada y de paso frecuente, a la entrada al casco urbano, lo cual redundará en una reducción de los desplazamientos cotidianos en vehículo privado, acercando estos servicios y facilitando la realización de tareas cotidianas a aquellas personas con necesidad de conciliar la vida laboral y la familiar.
- La implantación de una oferta de vivienda colectiva en un entorno y municipio que se han desarrollado conforme a un modelo urbano muy predominantemente unifamiliar, diseñado fundamentalmente para parejas con descendencia, permitirá dar respuesta a otras situaciones (solteros o separados, tercera edad, familias monoparentales, parejas jóvenes...) que hoy no encuentran alternativas a este tipo de viviendas dentro del municipio, favoreciendo la diversidad y proximidad social.
- Se incrementa la superficie de espacios libres públicos existente y, sobre todo, se mejora su calidad al dotarla de una relevante fachada a la Avenida, con frente a la Hacienda Guardiola, eliminando el

pg.- 18

DOCUMENTO PLANEAMIENTO
Número: 2026-0001 Fecha: 02/06/2026

Validación: 6SW6D4WZY2WYD4H4D2AQ9L56R
Firma: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 51

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	25/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



carácter residual o de "parte de atrás" que tiene en la ordenación actual. Se promueve así una mayor y mejor utilización por la población.

- La nueva implantación dotará de actividad urbana y comercial a un tramo actualmente de escaso tránsito peatonal, mejorando las condiciones de seguridad en este tramo de Avenida.

Fdo.

Fernando Benito Pey, arquitecto

DOCUMENTO PLANEAMIENTO
Número: 2026-0001 Fecha: 02/06/2026

pg.- 19

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	26/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Validación: 6SW6D4WZY2WYD4D2AQ9L56R
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 51

DOCUMENTO PLANEAMIENTO
Número: 2026-0001 Fecha: 02/06/2026

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	27/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Validación: 6SW6D4WZY2WYD4D2AQ9L56R
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 51



C.- NORMATIVA URBANÍSTICA

pg.- 21

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	28/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Las parcelas del área quedan reguladas por las Normas Urbanísticas (modificadas) del sector C-7 (B.O.P. de Sevilla nº86 de 16/04/2015), excepto en lo relativo a sus condiciones particulares, para las que queda anulado el artículo 76 - "Condiciones particulares de la zona terciaria y equipamiento privado", y sustituido por el siguiente:

Artículo 76 (n). CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL / Terciaria.

Delimitación: Esta zona comprende la parcela M-18 (n)

Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona son de dominio y uso privado.

Superficie, edificabilidad y número máximo de viviendas:

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	viv
M-18 (n)	2.893 m2	10.976 m2	80

Condiciones de parcelación: Superficie mínima: 1.000 m2.

Usos pormenorizados:

- Residencial plurifamiliar, en plantas por encima de la planta baja.
- Comercial y otros usos terciarios o de equipamiento compatibles funcional y formalmente con el uso residencial, en planta baja.

Ocupación: Libre.

Ocupación bajo rasante: Se permite la construcción de semisótanos y sótanos para el uso de garaje, aparcamiento o instalaciones y dependencias no habitables al servicio de los usos compatibles de la planta baja.

Separación a linderos: La edificación podrá alinearse a fachada.

Cuerpos salientes: como excepción a lo dispuesto en las normas generales, se permitirán los cuerpos salientes sobre espacio público, con un máximo de dos metros (2 m) sobre la línea de edificación, siendo libre la composición en las fachadas sobre espacio privado.

Altura de edificación: La altura máxima de la edificación será de PB+3+ático (15 m+ático). La altura libre de piso será como mínimo de 2,70 m en al menos el 75% de la superficie útil de la edificación.

Áticos: Los áticos deberán retranquearse como mínimo tres (3) m con respecto a su planta inmediatamente inferior, excepto en las fachadas posteriores que dan frente al espacio libre ajardinado, donde el retranqueo no será obligatorio.

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	29/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Aparcamientos: Deberá situarse como mínimo en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza cada 100 m² construidos de usos terciarios o dotacionales compatibles.

-----O-----

DOCUMENTO PLANEAMIENTO
Número: 2026-0001 Fecha: 02/06/2026

pg.- 23

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	30/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Validación: 6SW6D4WZY2WYD4D2AQ9L56R
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 51

DOCUMENTO PLANEAMIENTO
Número: 2026-0001 Fecha: 02/06/2026

D.- ANEXO: VALORACIÓN

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	31/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



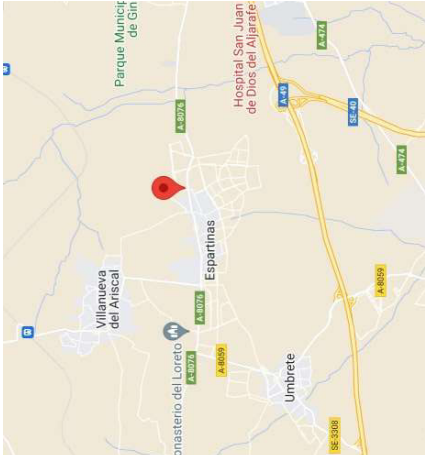
Validación: 6SW6D4WZY2WYDHD4D2AQ9L56R
Firma: 6SW6D4WZY2WYDHD4D2AQ9L56R
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 51

Estudio de REPERCUSION

SUELO DOTACIONAL A RESIDENCIAL
Avda. Alcadesa M^a Regla Jiménez
PARCELAS M-17, M-18 y M-19 SECTOR C-7
CP 41807 ESPARTINAS
Sevilla

Reperusión neta de mercado
Residencial: 108,97 €/m²t
Comercial: 43,06 €/m²t

información confidencial



Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	32/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





M-17, M-18 y M-19 SECTOR C-7
Avda. Alcaldesa Ma Regla Jiménez, Espartinas

estudio de
repercusión

INDICE

Introducción

Identificación y descripción del activo

Estudio de mercado

Conclusiones, fechas y firmas

Aviso – Disclaimer

DOCUMENTO PLANEAMIENTO

Número: 2026-0001 Fecha: 02/06/2026

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	33/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Validación: 6SW6D4WZY2WWYDH4D2AQ9L56R
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 51



INTRODUCCIÓN

Objeto

El propósito de este informe es conocer el valor de repercusión del uso comercial y residencial, en la avenida Alcaldesa M^a Regla Jiménez, Parcelas M-17, M-18 y M-19 del Sector C-7, en Espartinas (Sevilla).

Entidad mandataria (encargante)

GESTIÓN DE INMUEBLES Y SOLARES, S.L. (GEINSOL)

Finalidad

Establecer valores de repercusión, es decir, m²t de uso comercial frente a m²t de uso residencial libre de acuerdo a las normas de valoración establecidas en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo..

Cualificación profesional

GLOVAL CONSULTING es una firma de servicios especializada en el acompañamiento para la creación de valor en operaciones de inversión y desinversión de activos inmobiliarios, con CIF B87410700. Tiene equipos cualificados y miembros RICS, además del respaldo de GLOVAL VALUATION, S.A.U., sociedad de tasación inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), así como regulada por RICS con el número de registro 043086, contando, por tanto, con recursos cualificados para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.

Conflicto de interés

La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para GLOVAL CONSULTING.

Independencia

GLOVAL CONSULTING, cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.

Confidencialidad

El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de GLOVAL CONSULTING.

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agesta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaría del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	34/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

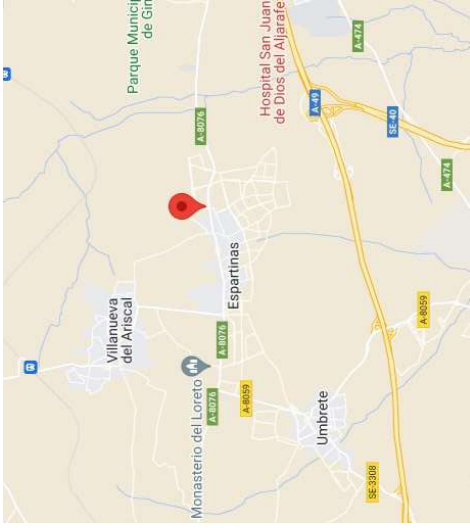


IDENTIFICACIÓN

Sector C-7 del PGOU de Espartinas, localizado al noreste de la avenida Alcaldesa M^a Regla Jiménez, y en la zona denominada "Cerro Alto". El entorno se ordena principalmente con viviendas unifamiliares pareadas y adosadas, de una y dos plantas de altura, y parcelas medias. El grado de consolidación en el entorno es completo, al no haber solares, y el desarrollo se encuentra terminado. La antigüedad está entre los 10 a 20 años.

Las parcelas a estudiar, se encuentran separadas de la avenida por una zona verde lineal, y enfrentadas a edificaciones del Ayuntamiento de Espartinas (Hacienda Guardiola), un centro de educación y un edificio de uso terciario, obra parada desde hace más de diez años.

IMAGENES



EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Medio
Educativo	Medio
Deportivo	Medio
Asistencial	Medio
Lúdico-cultural	Medio
Zonas verdes	Suficientes
Pk superficie	Suficientes
Red viaria	A-8076. Pte. inicio obras conex. SE-40 y A-49
Autobuses	M-166, M-167 y M168
Metro	No existe
FF.CC cercanías	Estación Villanueva - Olivares
Aeropuerto	27 Km. / 35'

OBSERVACIONES

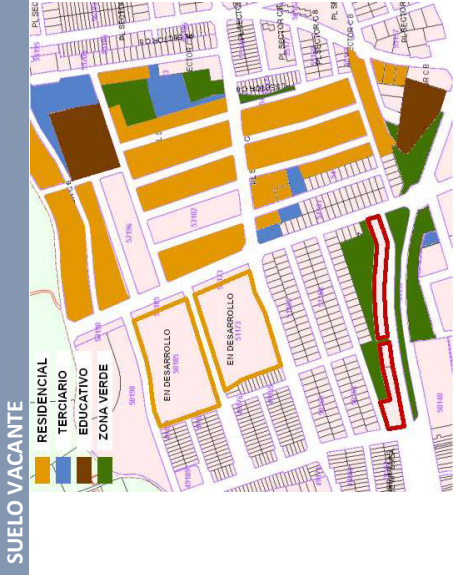
El ámbito objeto de la actuación está constituido por las parcelas M-17, M-18 y M-19 del Sector PP-C7, suelo urbano consolidado, calificado como uso dotacional privado, actualmente "Zona terciaria y de equipamiento privado". La falta de demanda de este tipo de usos en el entorno es evidente desde hace años (edificio terciario parado) y se ha visto agravada por la situación del mercado tras la pandemia.



Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaría del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	35/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



URBANISMO	
Planeamiento	PGOU Espartinas
Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	Dotacional privado
Ordenanza Reguladora	Plan Parcial C-7
Uso	Oficinas, Comercio, Hotelero, Terciario compatible con residencial.
PARAMETROS	
Ocupación	100 %
Altura máxima	15 m + ático (4 + ático)
Tipología	Nave Aislada
Retranqueos	Alienada a fachada
Aparcamientos	1 cada 100 m ² c
ESTADO DE OCUPACIÓN	
Año creación del sector	2004
Calle Principal	Avenida Alcaldesa M ^a Regla Jiménez.
Calle Secundaria	Calle Colombia
Estado ocupación	Prácticamente completo.
Oferta	Existe oferta de vivienda unifamiliar nueva y mercado secundario.
Suelo vacante	Existe suelo vacante para vivienda unifamiliar.



CARACTERIZACIÓN COMERCIAL



Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agesta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaría del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	36/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



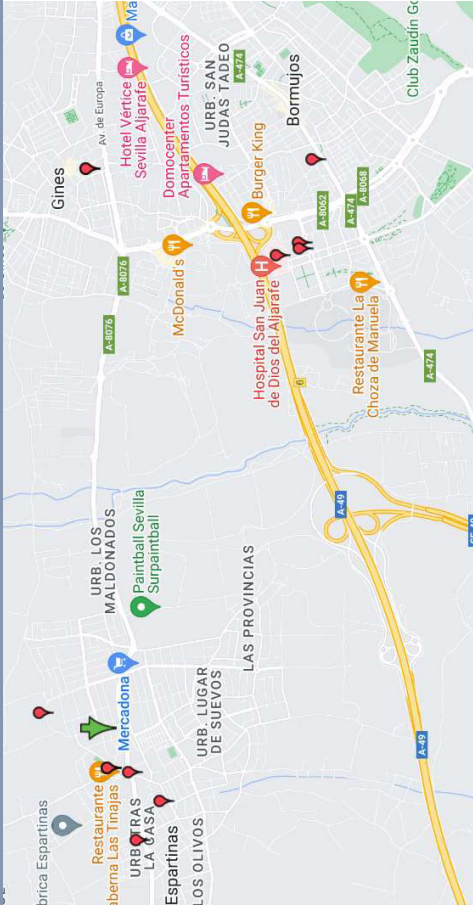
COMPARABLES VIVIENDAS PLURIF. EN VENTA mercado secundario.

VENTA									
Nº	Dirección	Planta	NºDorm	Nº Baños	Ascensor	Antigüedad	Total	Superfici	Unitario
1	AVDA UNIVERSIDAD DE SALAMANCA 7	03	4	2	S	19	200.000	140	1.429
2	C/ Jesus del Gran Poder 18	1	3	2	N	18	149.990	115	1.304
3	AVDA Universidad de Salamanca 7	3	4	2	S	19	184.740	140	1.320
4	C/ Félix Echegoyan 26	1	3	2	N	16	132.486	130	1.019
5	C/ JOSE LUIS CARO 57	1	2	1	N	14	82.000	70	1.171
6	C/ JOSE LUIS CARO 57	0	2	1	N	14	80.000	65	1.231
7	AVDA ALCALDESA M REGLA JIMENEZ 44	01	2	1	N	1	150.000	74	2.027
8	C/ JUAN EMILIO FDEZ MORA 5	00	2	1	N	17	53.600	61	879
9	AVDA ALCALDESA M REGLA JIMENEZ 127	00	2	1	N	18	120.000	98	1.224
10	AVDA ALCALDESA M REGLA JIMENEZ 127	00	2	1	N	18	100.000	90	1.111
11	AVDA PRESIDENTE ADOLFO SUAREZ 13	00	3	2	S	15	200.000	147	1.361
12	AVDA SAN JUAN DE DIOS sn	1	3	2	S	0	186.400	125	1.491

Vivienda en planta primera, edificio de nueva construcción, cuenta con plaza de garaje como anejo

No existe oferta de viviendas plurifamiliares en venta en el entorno del suelo, siendo la oferta de esta tipología en el municipio muy baja.

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES



CARACTERIZACIÓN MERCADO

Nivel de oferta	Baja
Oferta Obra nueva	Baja en Espartinas/ Alta en el Aljarafe
Oferta Segunda mano	Baja en Espartinas
Rango de precios	900 – 2.000 €/m²
Promedio (descontando min y máx)	1.389,00 €/m²
Nivel de precios	Bajo
Calidad del entorno	Medio
Intensidad de demanda	Media-baja
Adecuación a la demanda	Baja
Stock vacío acumulado	Bajo
Absorción del stock	Medio

Expectativa de precios

Ligeros ajustes



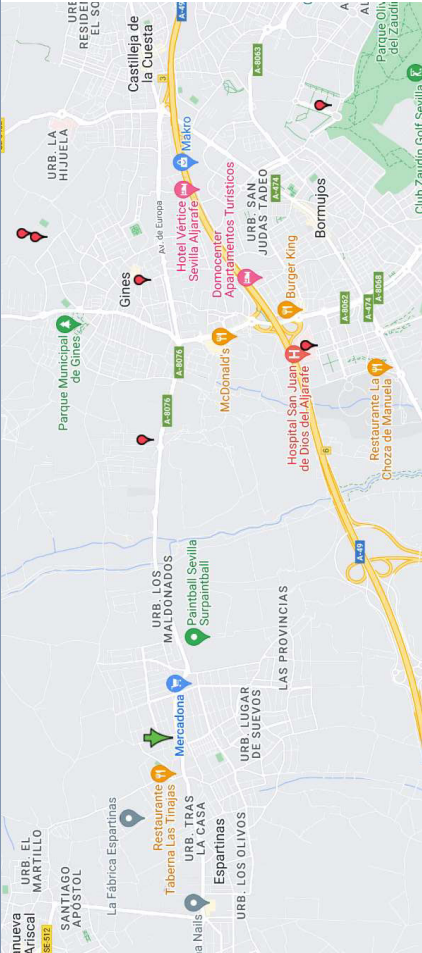
Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agesta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaría del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	37/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

COMPARABLES VIVIENDAS PLURIF. EN VENTA promoción obra nueva.

4 VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA (VPT PROMOCIÓN OBRA NUEVA)							VENTA	
Nº	Dirección	Planta	NºDorm	Nº Baños	Ascensor	Antigüedad	Total	Superfici Unitario
1	C/ ALMANZOR sn	1	2	2	S	0	168.000	101 1.683
Vivienda en edificio de nueva construcción, con un programa de cuarto de estar, dos dormitorios, cocina y dos cuartos de baño. Cuenta con plaza de garaje y trastero como anejo. Cuenta con terraza								
2	C/ ALMANZOR sn	BJ	3	2	S	0	291.600	173 1.686
Vivienda en planta baja en edificio de nueva construcción, con un programa de cuarto de estar, tres dormitorios, cocina y dos cuartos de baño. Cuenta con plaza de garaje y trastero como anejos, se ha descontado su precio. Cuenta con terraza								
3	C/ JOSE LUIS CARO 30	BJ	2	2	N	0	152.800	73 2.089
Vivienda situada en planta baja, edificio de nueva construcción, tiene un programa de cuarto de estar, 2 dormitorios y 2 cuartos de baño. Cuenta con trastero como anejo. Cuenta con zona de patio								
4	C/ JOSE LUIS CARO 30	BJ	2	2	N	0	192.500	102 1.887
Vivienda situada en planta baja, edificio de nueva construcción, tiene un programa de cuarto de estar, 3 dormitorios y 2 cuartos de baño. Cuenta con trastero como anejo. Cuenta con zona de patio								
5	C/ LA CANADA 30	BJ	2	2	S	0	140.500	77 1.825
Vivienda situada en planta baja en edificio de nueva construcción. Tiene un programa de cuarto de estar, dos dormitorios, cocina y dos cuartos de baño. Cuenta con plaza de garaje y trastero como anejos								
6	C/ LA CANADA 30	BJ	2	2	S	0	170.800	111 1.539
Vivienda situada en planta baja en edificio de nueva construcción. Tiene un programa de cuarto de estar, dos dormitorios, cocina y dos cuartos de baño. Cuenta con plaza de garaje y trastero como anejos. Cuenta con zona de jardín privado								
7	C/ PP FINCA EL CORTIJELO 2	1	2	1	S	0	101.100	85 1.189
Vivienda en edificio de nueva construcción, situada en planta baja, tiene un programa de cuarto de estar, dos dormitorios, cocina y cuarto de baño. Cuenta con plaza de garaje y cuarto trastero como anejos								

4 VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA (VPT PROMOCIÓN OBRA NUEVA)							VENTA	
Nº	Dirección	Planta	NºDorm	Nº Baños	Ascensor	Antigüedad	Total	Superfici Unitario
8	C/ PP FINCA EL CORTIJELO 2	BJ	2	1	S	0	144.700	121 1.196
Vivienda en edificio de nueva construcción, situada en planta baja, tiene un programa de cuarto de estar, dos dormitorios, cocina y dos cuartos de baño. Cuenta con plaza de garaje y cuarto trastero como anejos								
9	AVDA SAN JUAN DE DIOS sn	2	2	2	S	0	154.300	82 1.882
Vivienda en planta primera, edificio de nueva construcción, cuenta con plaza de garaje como anejo								
10	AVDA SAN JUAN DE DIOS sn	1	3	2	S	0	186.400	125 1.491
Vivienda en planta primera, edificio de nueva construcción, cuenta con plaza de garaje como anejo								
11	AVDA SAN JUAN DE DIOS sn	3	3	2	S	0	253.400	136 1.863
Vivienda en planta tercera, edificio de nueva construcción, cuenta con plaza de garaje como anejo								
12	C/ AIRE DEL sn	1	2	2	S	0	187.000	109 1.716
Vivienda en planta primera, edificio de nueva construcción cuenta con piscina como zonas comunes. Tiene un programa de cuarto de estar, dos dormitorios, cocina y dos cuartos de baño								
13	C/ AIRE DEL sn	1	2	2	S	0	309.500	136 2.276
Vivienda en planta primera, edificio de nueva construcción cuenta con piscina como zonas comunes. Tiene un programa de cuarto de estar, tres dormitorios, cocina y dos cuartos de baño								

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES



CARACTERIZACIÓN MERCADO

Nivel de oferta	Baja en Espartinas
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Baja
Rango de precios obra nueva	1.200 – 2.450 €/m ²
Promedio (descontando min y máx)	1.784,00 €/m ²
Nivel de precios	Bajo
Calidad del entorno	Medio
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Baja
Stock vacío acumulado	Bajo
Absorción del stock	Rápido
Expectativa de precios	Ligeros ajustes

Escasa oferta de viviendas colectivas en Espartinas. En localidades próximas como Gines o Bormujos la oferta de promociones es mayor.

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agesta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	38/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



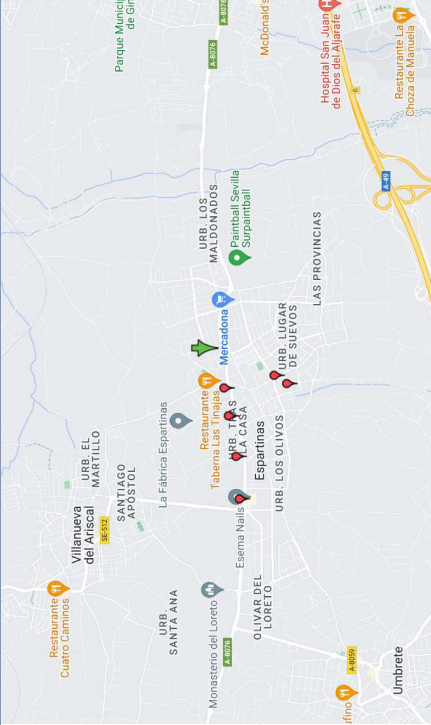
COMPARABLES LOCALES COMERCIALES EN VENTA

2 LOCAL COMERCIAL TERMINADO (LCT)

Nº	Dirección	Planta	Long Fach	Nº Baños	Ascensor	Antigüedad	Total	VENTA	
								Superficie	Unitario
1	PL. CRUZ 2	00	4	1	N	16	52.300	84	623
2	AVDA ALCALDESA M REGLA JIMENEZ 2	00	4	1	N	20	263.000	449	586
3	AVDA ALCALDESA M REGLA JIMENEZ 8(A)	OD	4	1	N	17	42.250	90	469
4	AVDA ALCALDESA M REGLA JIMENEZ 112		4	1	N	17	32.900	60	548
5	C/ CAMINO DE CUFIN 1		40	4	S	17	1.300.000	2.776	468
6	C/ CARLOS CANO 7	UE	40	2	N	0	350.000	500	700

Existen locales en venta en el entorno del suelo, siendo la oferta de esta tipología en el municipio media.

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES



CARACTERIZACIÓN MERCADO

Nivel de oferta	Media
Oferta Obra nueva	Nula
Oferta Segunda mano	Media
Rango de precios	470 – 700 €/m²
Nivel de precios	Bajo
Calidad del entorno	Medio
Intensidad de demanda	Muy baja
Adecuación a la demanda	Media
Stock vacío acumulado	Alto
Absorción del stock	Muy lento
Expectativa de precios	Ligeros ajustes

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaría del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	39/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



COMPARABLES OFICINAS EN VENTA

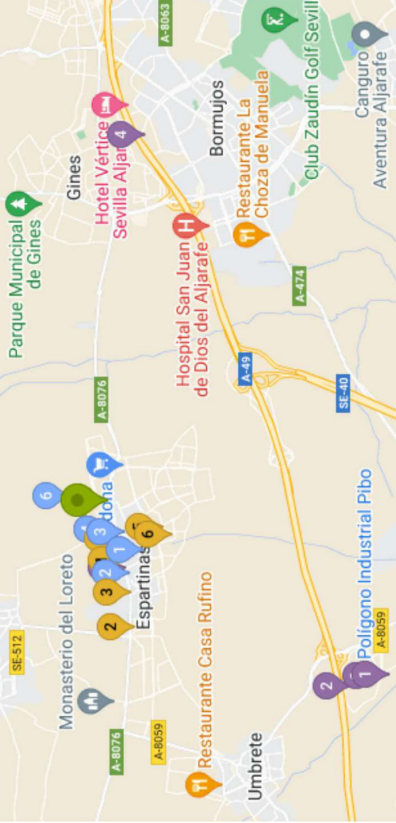
3 OFICINA TERMINADA (OFT)

VENTA

Nº	Dirección	Planta	NºDorm	Nº Baños	Ascensor	Antigüedad	Total	Superficie	Unitario
1	AVDA AZNALCÁZAR 3	00	1	0	N	15	70.000	114	614
2	AVDA CASTILLEJA CUESTA 16	01	1	0	S	18	39.500	78	506
3	GRTA ALJARAFE 139	01	1	0	S	18	23.000	50	460
4	AVDA REPÚBLICA ARGENTINA 28		1	0	S	22	61.200	97	631
5	AVDA ALCALDESA M REGLA JIMENEZ 56	01	1	1	S	15	29.000	61	475
6	C/ JUAN EMILIO FDEZ MORA 5	01	1	1	S	17	16.000	37	432

Existen locales en venta en el entorno del suelo, siendo la oferta de esta tipología en el municipio media.

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES



CARACTERIZACIÓN MERCADO

Nivel de oferta	Muy baja
Oferta Obra nueva	Nula
Oferta Segunda mano	Muy baja
Rango de precios	430 – 615 €/m ²
Nivel de precios	Bajo
Calidad del entorno	Medio
Intensidad de demanda	Muy baja
Adecuación a la demanda	Media
Stock vacío acumulado	Alto
Absorción del stock	Muy lento
Expectativa de precios	Ligeros ajustes

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaría del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	40/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



OBSERVACIONES

Coyuntura económica

Aunque los efectos de la pandemia han disminuido en la mayor parte del mundo, han aparecido otros acontecimientos (guerra de Ucrania, crisis energética...) negativos que están afectando a los principales indicadores económicos en el segundo semestre del año 2022. La inflación se ha acelerado bruscamente, lo que provoca que el sector inmobiliario en general se encuentre en un contexto cambiante. Los principales organismos prevén un estancamiento de la economía para el año 2023.

Mercado residencial

Los terrenos estudiados se ubican en un municipio eminentemente residencial, donde la tipología predominante es de viviendas unifamiliares adosadas y/o pareadas, siendo la oferta de viviendas colectivas prácticamente inexistente. Las servicios y dotaciones básicas se encuentran muy cercanos, pudiendo acceder de manera directa a servicios como comercios, bancos, farmacias, etc.

Tras un estudio de mercado de promociones de obra nueva de viviendas colectivas se localiza en la misma localidad de Espartinas, en la avenida de Almanzor una promoción de viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios grandes terrazas y zonas comunes dotadas con piscinas, sala multiusos, parking, visitantes, jardines con unos valores unitarios de venta entre 1.700 €/m2 a 1.940,00 €/m2 y un valor unitario medio de 1.840 €/m2 en el que se incluye una plaza de garaje en el precio.

En localidades del entorno más próximas a Sevilla capital, la oferta de promociones de obra nueva de viviendas colectivas es mayor. En la localidad vecina de Gines se ofertan 3 promociones de viviendas colectivas con tipología variada de 2, 3 y 4 dormitorios con unos valores unitarios de venta entre 1.325 €/m2 a 2.000 €/m2, y un valor unitario medio de 1.600,00 €/m2 en el que se incluye una plaza de garaje en el precio. En Bormujos, el valor unitario medio de venta ronda los 1.800,00 €/m2 – 1.900 €/m2 con garaje incluido en el precio.

La tipología más ofertada se corresponde con viviendas de 2 dormitorios con una superficie construida media de 91 m2, seguida por las viviendas de 3 dormitorios con una superficie construida media de 118 m2 y un valor unitario medio general de 1.784 €/m2 (incluido garaje)

La oferta de viviendas colectivas en el mercado secundario en la misma localidad de Espartinas es baja, siendo muy heterogénea en cuanto a antigüedad, superficies construidas y precios de venta. Del estudio de mercado realizado, se obtiene un valor unitario medio (excluido máximo y mínimo fuera de rango) de viviendas exclusivamente en Espartinas de 1.180,00 €/m2 y un valor unitario medio incluida localidades del entorno de 1.389,00 €/m2

Mercado terciario

Existen en el entorno varios edificios terciarios desocupados o sin terminar, locales comerciales bien situados teóricamente a precios muy bajos, y la oferta de oficinas es nula en el municipio. No existen promociones de obra nueva para estos usos. La demanda es prácticamente nula en el caso del uso comercial y nula para el de oficinas. Para uso comercial el unitario medio de venta oscila en un rango entre los 470,00 €/m2 a los 700,00 €/m2 y para el uso terciario (oficinas) entre 430,00 €/m2 a 615,00 €/m2

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agesta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaría del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	41/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



VALORACIÓN REPERCUSIÓN DE SUELO

Valoración repercusión de suelo siguiendo los criterios del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo:

Art.19: Valoración en situación de suelo urbanizado.

Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

Artículo.22: Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

VS = Sumatorio Ei x VRSi

VS: Valor suelo urbanizado no edificado en €/m².

Ei: Edificabilidades correspondientes a cada uno de los usos considerados en m²/m².

VRSi: Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados en €/m².

Siendo el valor de repercusión de suelo:

VRS = (Vv/K) – Vc

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.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido de acuerdo con los siguientes criterios:

Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

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.

Cálculo del valor de repercusión

Ei: Edificabilidad

Siendo el objetivo la valoración de repercusión de suelo para uso residencial y uso comercial, se adopta una edificabilidad de 1 m2/m2

Ei: 1,00 m²/ m² de uso residencial

Ei: 1,00 m²/m² de uso comercial

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agesta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaría del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	42/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Vv. Valor de mercado:
Vv uso residencial: 1.450,28 €/m²
Vv uso comercial: 650,00 €/m²

Vc. Coste de construcción
Coste de contrata para viviendas colectivas en edificio plurifamiliar en bloque aislado menor de 2.500 m² conforme a costes publicados por el COA de Sevilla para el año 2023 (VI07) de 779,00 €/m²
Coste de contrata para local en estructura sin actividad conforme a costes publicados por el COA de Sevilla para el año 2023 (C001) de 354,00 €/m²

Vc uso residencia: 926,94 €/m²
Vc uso comercial: 421,23 €/m²

VC por usos		€/m2						
Uso	PEM	CC	Hon. Proy	Hon. Direc.	Lic. Obras	Imp.	Otros Gastos	Total
Residencial	654,62	779,00	23,57	20,95	24,88	13,09	65,46	926,94
Comercial	297,48	354,00	10,71	9,52	11,30	5,95	29,75	421,23

Coefficiente K: 1,40

Cálculo repercusión de suelo en base al Reglamento de Valoración de la Ley del Suelo						
USO	E	Vv	K	Vc	VRS	Vs
Residencial Colectiva	1,00	1.450,28	1,4	926,94	108,97	108,97
Comercial	1,00	650,00	1,4	421,23	43,06	43,06

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agesta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaría del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	43/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CONCLUSIONES, FECHAS Y FIRMAS

ESTIMACIÓN DE VALOR DE REPERCUSIÓN	
REPERCUSIÓN DE MERCADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	108,97 €/m²t
REPERCUSIÓN DE MERCADO COMERCIAL	43,06 €/m²t

Fecha: 16 de febrero de 2023.

Firmas

		
D. Rafael J. Cuadrado Ramos Arquitecto		D. Enrique Álvarez Director

AVISO - DISCLAIMER

Este informe tiene carácter confidencial para quien va dirigido y para el propósito para el que se realizó el encargo. No se admite responsabilidad alguna frente a terceros ni por la totalidad ni por parte del mismo, ni hacer referencias al mismo de manera parcial o total, ni tampoco pueda publicarse en ningún documento, circular, o en cualquier otra forma o medio de comunicación, sin la aprobación por escrito de GLOVAL sobre el texto a publicar.

El análisis desarrollado para la elaboración de este Informe se ha realizado bajo nuestro leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas a fecha de análisis y en base a la documentación e información facilitada por el Cliente, no siendo responsables de posibles posteriores oscilaciones y/o cambios que se produzcan tras la finalización de nuestro trabajo

Este documento no constituye una recomendación final al cliente ni a terceros sobre cualquier operación que se pueda realizar. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones.

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaría del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	44/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



E.- PLANOS

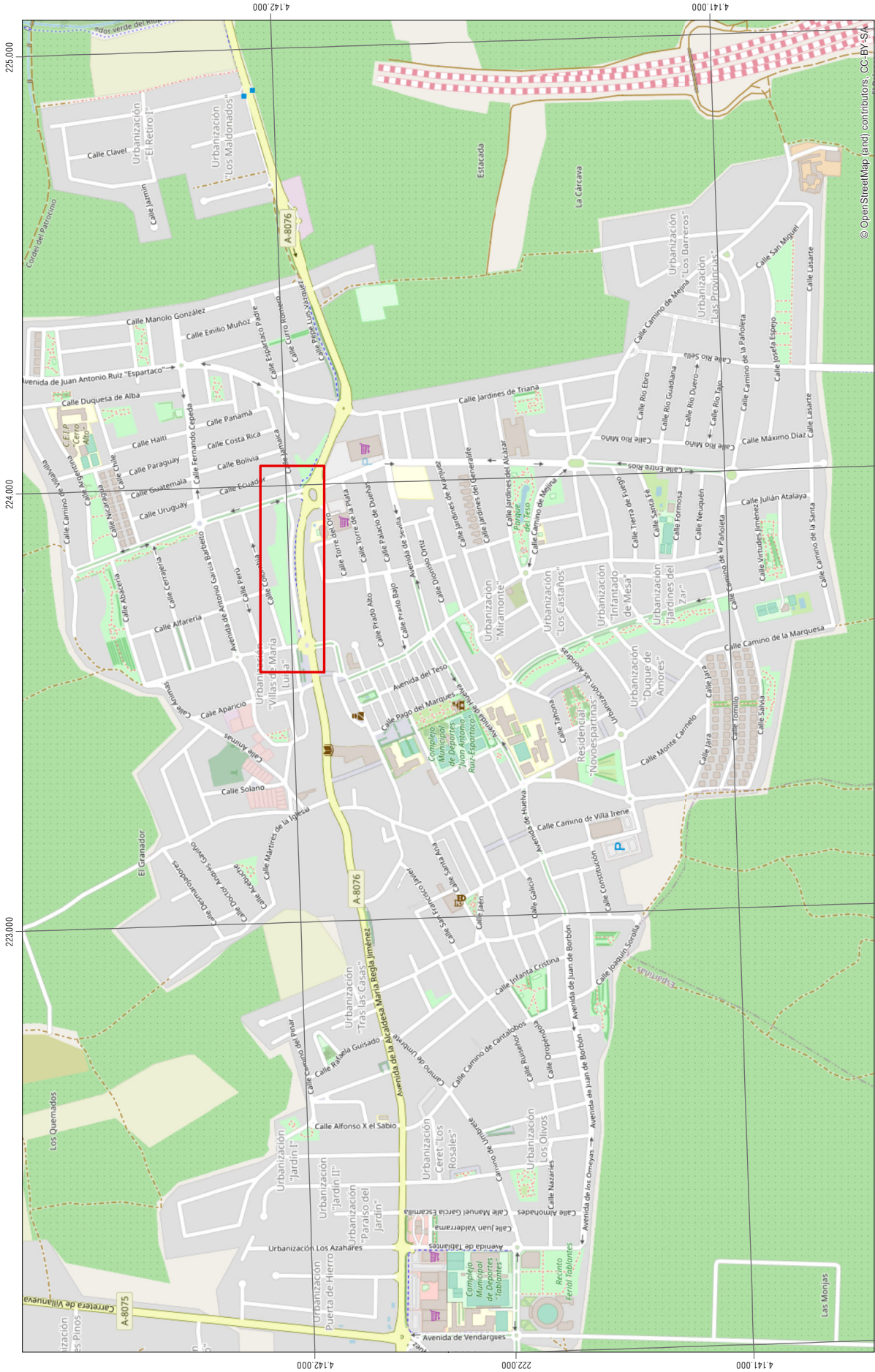
Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaria del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	45/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaría del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	46/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Validación: 6SW6D4WZY2WYD4D2AQ9L56R
Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 51



ESTUDIO A
SUBSTITUO POR

ESTUDIO DE ORDENACIÓN "PARC.17,18 y 19 / SECTOR C-7" ESPARTINAS (SEVILLA)

I-00

PLANO DE SITUACIÓN
ESCALA: 1/10000

DOCUMENTO PLANEAMIENTO

Número: 2026-0001 Fecha: 02/06/2026



PAR.	USO	m2s (i)	m2t (i)
M-17	TERCIARIO / EQ. PRIV.	1.980,00	4.090,00
M-19	TERCIARIO / EQ. PRIV.	550,00	1.100,00
M-18	TERCIARIO / EQ. PRIV.	2.893,00	5.786,00
		5.423,00	10.976,00

	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
	TERCIARIO Y EQUIPAMIENTO PRIVADO

I-01
ESTUDIO DE ORDENACIÓN "PARC.17,18 y 19 / SECTOR C-7"
ESPARTINAS (SEVILLA)
INFORMACIÓN: ORDENACIÓN VIGENTE
U.T.M. ETRS 89 29N (Original A-3) ESCALA: 1/1000

DOCUMENTO PLANEAMIENTO
Número: 2026-0001 Fecha: 02/06/2026

LOS AUTORES DEL PROYECTO:

Gestión de Inmuebles y Solares, S.L.
Fernando Barrio Puy, arquitecto

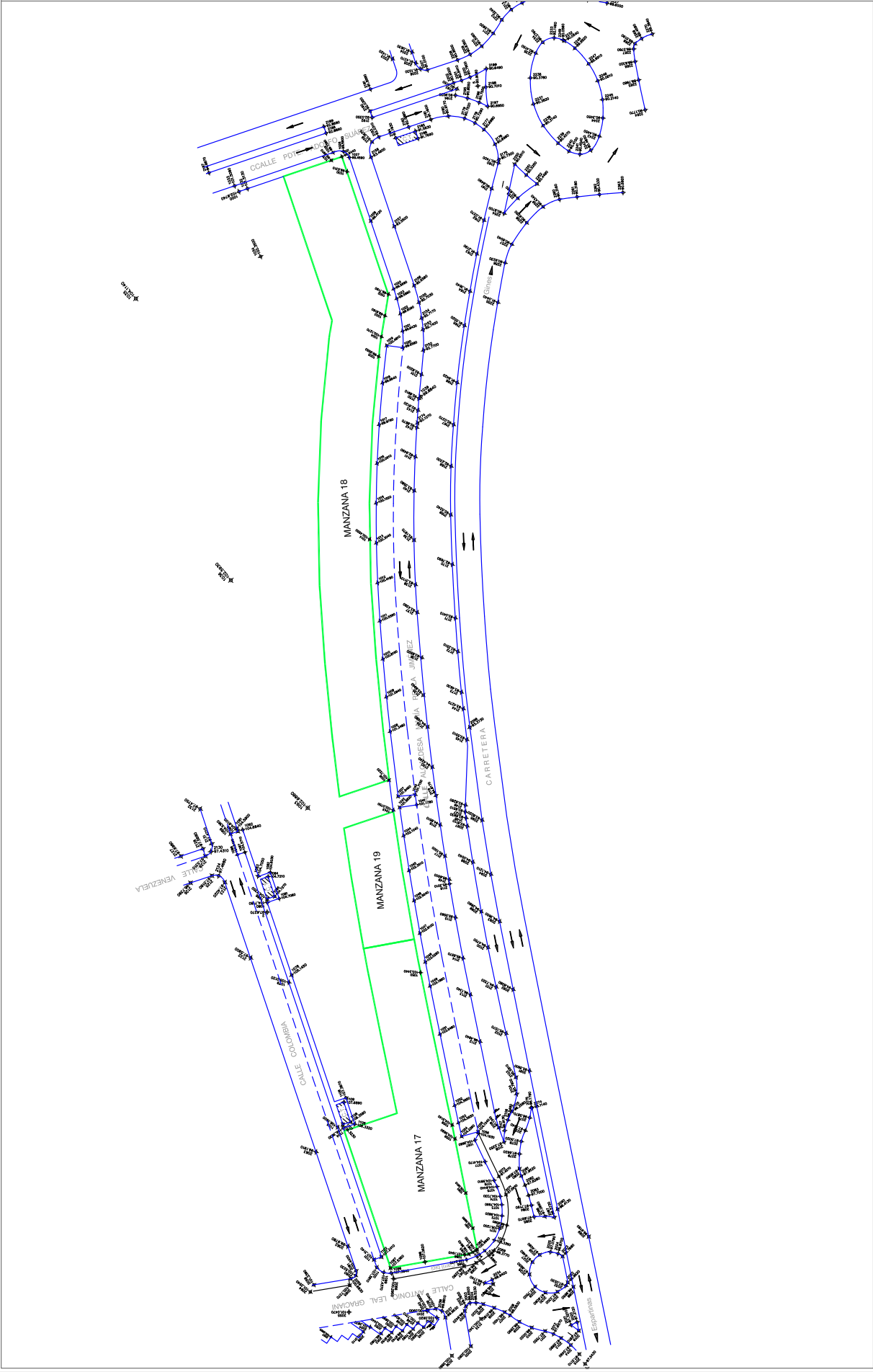
EL PROMOTOR DE LA INICIATIVA:
Gestión de Inmuebles y Solares, S.L.

Validación: 6SW6D4WZY2WVYDH4D2AQ9L56R
Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D
Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 51

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaría del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	47/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agesta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaría del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	48/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ESTUDIO DE ORDENACIÓN "PARC.17,18 y 19 / SECTOR C-7"
ESPARTINAS (SEVILLA)

SUSTITUYE A:
SUSTITUIDO POR:

2.1 / ABRIL 2024

U.T.M. ETRS 89 29N (Original A-3) ESCALA: 1/1000



LOS AUTORES DEL PROYECTO:

EL PROMOTOR DE LA INICIATIVA:

GESTIÓN DE INMUEBLES Y SOLARES, S.L.



Fernando Barba Puy, arquitecto

I-02

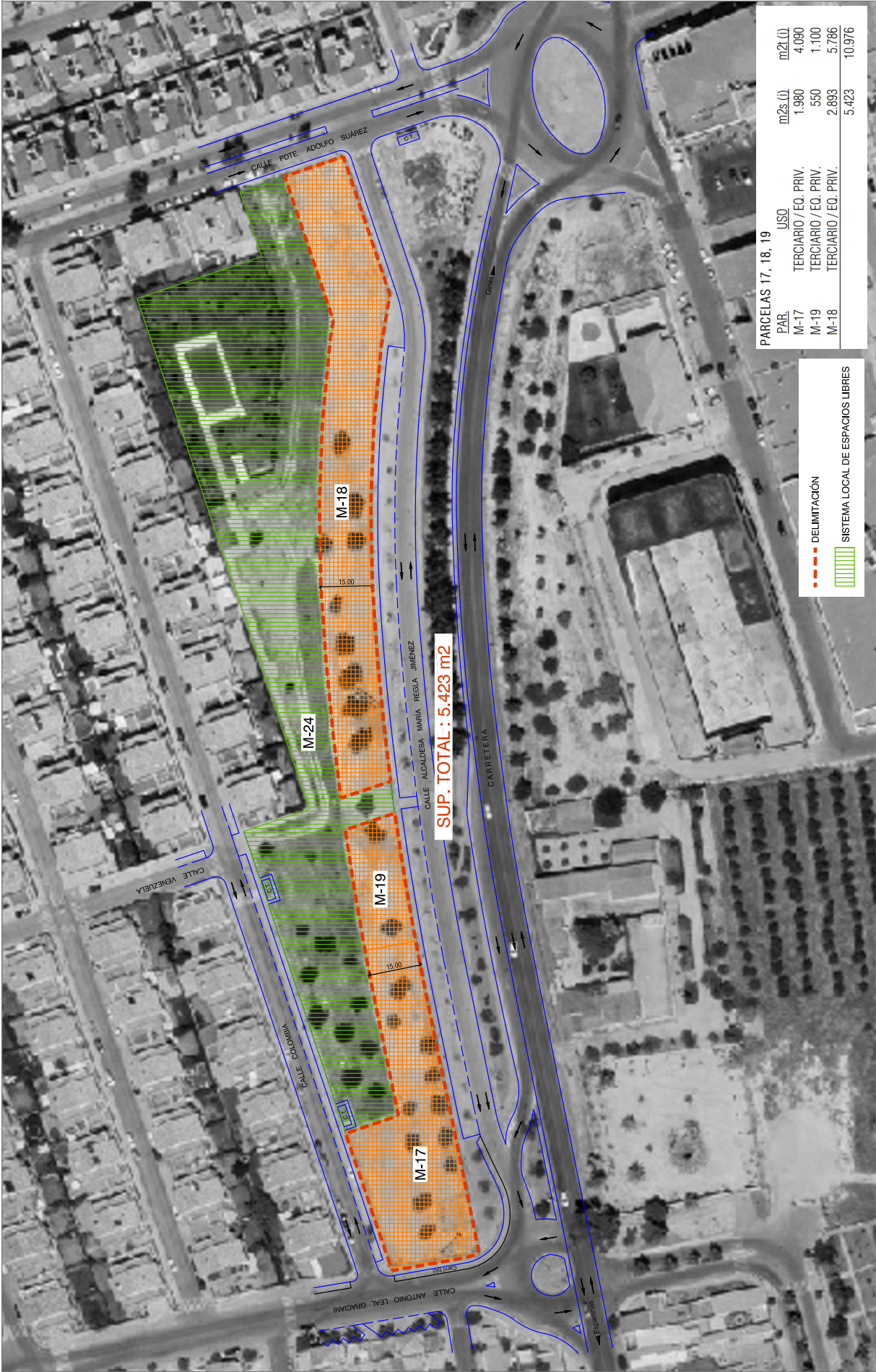
INFORMACIÓN: Replanteo sobre levantamiento topográfico

DOCUMENTO PLANEAMIENTO

Número: 2026-0001 Fecha: 02/06/2026

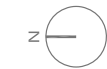
Validación: 6SW6D4WZY2WVYDH4D2AQ9L56R
Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 51





ESTUDIO DE ORDENACIÓN "PARC.17,18 y 19 / SECTOR C-7"
ESPARTINAS (SEVILLA)
2.1 / ABRIL 2024
U.T.M. ETRS 89 29N (Original A-3) ESCALA: 1/1000

SUSTITUIR A:
SUSTITUIDO POR:



LOS AUTORES DEL PROYECTO:



Fernando Barrio Puy, arquitecto

EL PROMOTOR DE LA INICIATIVA:

GESTIÓN DE INMUEBLES Y SOLARES, S.L.

DOCUMENTO PLANEAMIENTO

Número: 2026-0001 Fecha: 02/06/2026

Validación: 6SW6D4WZY2WVYDH4D2AQ9L56R
Verificación: https://espartinas.sedelectronica.es/
Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 51

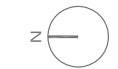
Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agosta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaría del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	49/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





O-02
ORDENACIÓN MODIFICADA
U.T.M. ETRS 89 29N (Original A-3) ESCALA: 1/1000

SUSTITUYE A:
ESPARTINAS (SEVILLA)
SUSTITUIDO POR:



LOS AUTORES DEL PROYECTO:

ESPARTINAS

EL PROMOTOR DE LA INICIATIVA:
GESTIÓN DE INMUEBLES Y SOLARES, S.L.

2.1 / ABRIL 2024

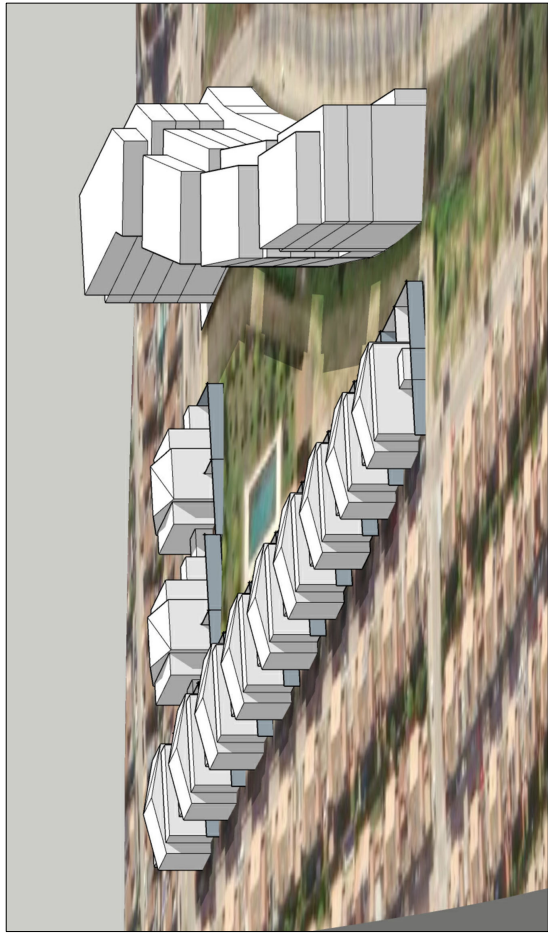
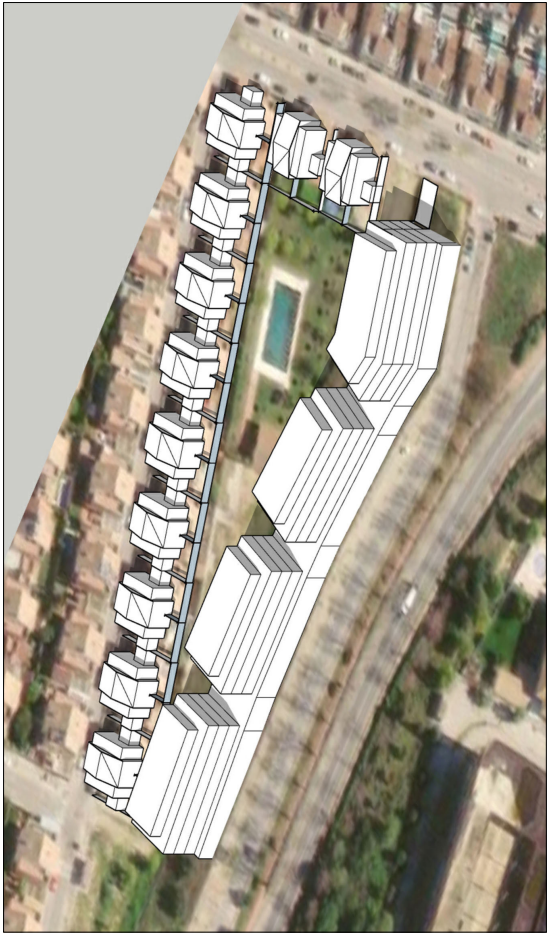
DOCUMENTO PLANEAMIENTO

Número: 2026-0001 Fecha: 02/06/2026

Validación: 6SW6D4WZY2WVYDH4D2AQ9L56R
Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D
Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 51

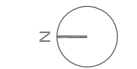
Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agesta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaría del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	50/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ESTUDIO DE ORDENACIÓN "PARC.17,18 y 19 / SECTOR C-7"
ESPARTINAS (SEVILLA)
2.1 / ABRIL 2024
U.T.M. ETRS 89 29N (Original A-3) ESCALA: 1/500

SUSTITUIR A:
SUSTITUIDO POR:



LOS AUTORES DEL PROYECTO:

EL PROMOTOR DE LA INICIATIVA:

FERNANDO BARRIO PUY, ARQUITECTO

GESTIÓN DE INMUEBLES Y SOLARES, S.L.

O-04

INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO (IMAGEN NO VINCULANTE)

DOCUMENTO PLANEAMIENTO

Número: 2026-0001 Fecha: 02/06/2026

Validación: 6SW6D4WZY2WVYDH4D2AQ9L56R
Firma: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D
Este documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 51

Código Seguro De Verificación	0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez-Agesta Aguilera	Firmado	02/06/2026 11:08:01
Observaciones	Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha de 29/05/26. La Vicesecretaría del Ayuntamiento de Espartinas.	Página	51/51
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0b23Y0hyc55uCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

