



DOCUMENTO:

MODIFICADO 02

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN
DEL TM SEVILLA 2018-2023**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:

EMVISESA

EQUIPO REDACTOR:

ESPACIO COMÚN COOP

FECHA:

NOVIEMBRE 2023





ÍNDICE DE CONTENIDOS

1 ANTECEDENTES	3
2 JUSTIFICACIÓN.....	4
3 OBJETO.....	4
4 CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN.....	5
4.1 RESPECTO A LA CONCRECIÓN DEL RÉGIMEN DE LAS PARCELAS PREVISTAS	5
4.2 RESPECTO A LA INCLUSIÓN DE PARCELAS PARA NUEVOS DESARROLLOS	7
4.3 RESPECTO A LA AMPLIACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS EN ACTUACIONES YA PROGRAMADAS	7
4.4 NUEVA TABLA RESUMEN PROGRAMA DE OBRA NUEVA Y REHABILITACIÓN PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA	8

Dirección de los trabajos

Manuel Morillo García. Director Gerente de [EMVISESA](#)

Coordinación y Redacción

[Espacio Común COOP](#)

Mario Estivill Baena

Antonio Ibáñez Pielfort

Luis Estivill Baena

Otras intervenciones

Ayuntamiento de Sevilla:

Gerencia de Urbanismo

Otros Servicios Técnicos Municipales

En Sevilla, noviembre 2023



1 ANTECEDENTES

El actualmente vigente Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del Término Municipal de Sevilla 2018-2023 se redacta por el Ayuntamiento, bajo la vigencia de la Ley 1/2010 reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, siendo aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 28 de diciembre de 2018, de tal forma que en el momento de su redacción y aprobación eran de aplicación las determinaciones del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020

Con posterioridad, se aprueba por la Comunidad Autónoma de Andalucía el Decreto 91/2020 de 30 de junio correspondiente al Plan Vive de Vivienda de Andalucía 2020-2030, en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma de Andalucía para dicho periodo decenal, el cual establecía que los Ayuntamientos deben realizar las adaptaciones puntuales que procedan de sus Planes Municipales para adaptarlos a las determinaciones del plan autonómico.

Como consecuencia de ello, en fecha 8 de mayo de 2021, fue aprobada por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla una adaptación puntual del Plan Municipal de Vivienda al Plan Autonómico, todo ello con la finalidad de armonizar los contenidos del Plan Municipal al Plan Autonómico.

Además de dicha adaptación, posteriormente, se llevó a cabo la primera modificación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (Modificación 01) cuya finalidad era cambiar el régimen de tenencia de algunas promociones, dar de baja otras, e incluir nuevas actuaciones en distintos regímenes, así como definir un nuevo programa de alojamientos colaborativos.

Dicha Modificación 01 fue aprobada con carácter definitivo en sesión ordinaria de la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla celebrada el 14 de abril de 2023.

Uno de los elementos que justificaban dicha modificación, tal y como esta recogía, era la aprobación del Real Decreto 853/2021 de 5 de octubre por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, el cual incorpora un programa de ayudas a la construcción de viviendas en alquiler social o a precio asequible en edificios energéticamente eficientes.

En base a ello, dicha modificación incorporó una serie de nuevas parcelas que en un inicio se encontraban recogidas con destino a venta, y que pasaban a tener un nuevo destino para viviendas en régimen de alquiler.

Como consecuencia de ello, el pasado 16 de octubre se firma el Acuerdo nº 25 de la Comisión Bilateral relativo a la construcción de 593 viviendas de protección pública energéticamente eficientes con destino a alquiler social y a precio asequible en 10 actuaciones a través de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Sevilla, financiado por la Unión Europea con cargo a los fondos Next Generation.



2 JUSTIFICACIÓN

El referido Acuerdo nº 25 de la Comisión Bilateral relativo a la construcción de viviendas de protección pública con destino a alquiler social y a precio asequible recoge algunas de las parcelas que se incluyeron en la Modificación 01 del Plan Municipal de Vivienda y Suelo aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla celebrada el 14 de abril de 2023, aunque algunas de ellas no concretaban el programa al que definitivamente quedaban adscritas, debiendo determinarse dicha vinculación con posterioridad, razón esta que las trae a este documento.

Por otro lado, se propone incluir nuevas parcelas para desarrollos a llevar a cabo a través del **Programa de obra nueva y rehabilitación para promoción de vivienda pública**, así como ampliar el número de viviendas a desarrollar en alguna de las actuaciones ya programadas.

Es por lo expuesto que se formula a través del presente documento la Modificación 02 del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

3 OBJETO

El objeto de la presente Modificación 02 del Plan Municipal de Vivienda y Suelo es múltiple:

1. De un lado tiene como finalidad la **concreción del régimen** de las parcelas que en dicho modificado primero quedaban abiertas sin adscribir de forma directa, dejando varias opciones programáticas para las mismas.
2. De otro, se pretende **incluir una serie de parcelas** nuevas que no figuraban en el anterior Modificado 01 del Plan, concretamente 4 nuevas parcelas.
3. También se incluye la **ampliación del número de viviendas** de tres de las actuaciones anteriormente programadas.



4 CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN

4.1 RESPECTO A LA CONCRECIÓN DEL RÉGIMEN DE LAS PARCELAS PREVISTAS

El modificado del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (Modificado 01) aprobado el pasado 14 de abril, incluyó una serie de parcelas para nuevos desarrollos, identificadas en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector “SUS-DBP-02-PALMAS ALTAS SUR” y procedentes de la cesión de aprovechamiento lucrativo en virtud de las obligaciones establecidas en la legislación urbanística.

En total, el Modificado 01 incorporaba un total de 345 viviendas, cuyas actuaciones se definían en una tabla resumen adjunta, y que según dicho documento *“habrá de acogerse a algunos de los regímenes de protección igualmente definidos en la misma, que se determinarán en función de las directrices y estrategia municipal de vivienda, de las diferentes fuentes de financiación disponibles, así como de otros extremos que se requieran para su desarrollo: 137 viviendas de Régimen Especial, General o Precio Limitado para tenencia en venta; y las restantes 208 de Régimen Especial o General para acceso en Alquiler.”*

El propio Modificado 01 establece que a la hora de determinar el régimen al que deberán acogerse estas viviendas deberán tenerse en cuenta las directrices y estrategia municipal de vivienda, las fuentes de financiación disponibles, así como otros extremos que se requieran para su desarrollo.

De conformidad con los motivos recogidos en el Modificado 01, se ha estimado que el régimen y programas más adecuado para las siguientes actuaciones es el de Viviendas en régimen de precio limitado para las viviendas en venta (137) y Viviendas en régimen general para las viviendas previstas en alquiler (208 viviendas).

Uno de los motivos que justifican la concreción de los regímenes descritos más arriba tiene que ver con la sostenibilidad económica de la operación.

Si analizamos la operación recogida en el Modificado 01 en el sector “SUS-DBP-02-PALMAS ALTAS SUR” podemos comprobar que el 60% de las viviendas previstas son viviendas en alquiler frente al 40% en venta.

Pero es que, además, mediante la presente Modificación 02 se van a incorporar en

dicho sector, otras dos promociones más de vivienda en alquiler (que serán desarrolladas en tres parcelas), que suman 207 nuevas viviendas, tal y como ha quedado recogido más arriba, lo que supone que finalmente en el sector, las viviendas en régimen de alquiler que se van a ejecutar por parte del Ayuntamiento a través de EMVISESA suponen algo más del 75% de las viviendas frente a un 25% en régimen de compraventa.

Para poder llevar a cabo una actuación que genere un número tan alto de viviendas en régimen de alquiler hace falta acometer una importante financiación por parte del Ayuntamiento, y ello incluso con las subvenciones previstas, por lo que se ha considerado prioritario mantener el número de viviendas en alquiler y destinar las mismas al programa de régimen general.

De igual manera y respecto a las viviendas en régimen de venta se incluirán en el programa de precio limitado, todo ello con la finalidad de generar un alto número de viviendas protegidas garantizando la sostenibilidad económica de la operación.

Por tanto, la adscripción a los mencionados regímenes supone poder incrementar el número de viviendas protegidas totales de la operación, con un alto porcentaje de las mismas en régimen de alquiler, sin quebrar el equilibrio financiero y presupuestario de la operación, y garantizando en consecuencia, que se puedan seguir acometiendo nuevas actuaciones en materia de vivienda protegida en el futuro en la ciudad de Sevilla.

En lo que se refiere a las viviendas protegidas previstas en régimen de alquiler, se ha considerado que dichos programas son los que mejor se adaptan a los requerimientos técnicos del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que está financiado con fondos Next Generation de la Unión Europea.

En este sentido la concreción del régimen de las parcelas en alquiler como viviendas en régimen general es conforme con lo establecido en la cláusula cuarta del Acuerdo nº 25 de la Comisión Bilateral celebrada el 16 de octubre de 2023 relativo a la construcción de 593 viviendas de protección pública energéticamente eficientes con destino a alquiler social y a precio asequible en 10 actuaciones a través de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Sevilla, toda vez que dicha cláusula establece respecto a las condiciones generales de los arrendatarios, que los ingresos de la unidad familiar han



de ser inferiores a cuatro veces el IPREM, coincidiendo con el límite de ingresos máximos que la normativa autonómica establece para las viviendas en régimen general.

Además, debe tenerse en cuenta que dentro de las directrices y de la estrategia municipal en materia de vivienda, está también previsto que las actuaciones de régimen especial se puedan llevar a cabo en otras parcelas existentes en la localidad.

En este sentido, como se relaciona en apartado posterior, el presente modificado incluye el desarrollo de una actuación de 58 viviendas protegidas para régimen especial en alquiler, que vienen a compensar parte del déficit de viviendas para régimen especial establecidas en el sector.

Existe la previsión de que más adelante, desde las iniciativas del Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana, así como de la Junta de Andalucía, se puedan poner en marcha programas que permitan financiar de forma adecuada las promociones de vivienda en régimen especial.

El ámbito de actuación donde se encuentran las parcelas a las que nos estamos refiriendo, está definido por el propio Plan Parcial "SUS-DBP-02-PALMAS ALTAS SUR", que coincide territorialmente con el área de reparto BP-01/UZ y cuyas obligaciones urbanísticas fueron recogidas en el Proyecto de Reparcelación del mencionado ámbito y que fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno del Ayuntamiento de Sevilla celebrado el día 13 de octubre de 2010.

Dicho Proyecto de Reparcelación determina que las unidades de aprovechamiento correspondiente al 10 % del aprovechamiento medio del área de reparto, de cesión obligatoria y gratuita que le corresponde al Ayuntamiento, asciende a la suma de 31.213 UA's.

Sin embargo, en virtud de los acuerdos adoptados entre la propiedad del suelo y la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla, la cesión de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento de Sevilla es superior al 10% y asciende a la suma de 48.222 UA's, y en las que se incluye entre otras una parcela, la R3-5 con destino a vivienda libre.

El Ayuntamiento de Sevilla ha recibido una parcela con destino a vivienda de régimen libre en el sector que estamos analizando, por lo que dicha parcela deberá estar adscrita al Patrimonio Municipal de Suelo, de conformidad con lo establecido en el

artículo 128.b) de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

La existencia de dicha parcela de viviendas en régimen libre titularidad del Ayuntamiento de Sevilla puede convertirse en un elemento que ayude a financiar la operación de promoción y ejecución de las viviendas de régimen especial a desarrollar en otros sectores de la ciudad.

Por todo ello, debemos considerar la posible monetización de la referida parcela o los inmuebles que en esta se construyan, que deberán ser un activo de importante valor que contribuya al desarrollo de actuaciones del resto de tipologías necesarias, en los ámbitos territoriales que se determinen.

Las parcelas correspondientes al Sector "SUS-DBP-02-PALMAS ALTAS SUR", y que se incorporaron al Plan mediante la Modificación 01, quedan adscritas a los siguientes programas:

CÓD.	DIRECCIÓN	VIV.	TIPO DE ACTUACIÓN	RÉGIMEN
18PRO	R1p-2 / VIAL 21 SUS-DBP-02	68	VENTA	PRECIO LIMITADO
19PRO	R3p-7 / VIAL 20 SUS-DBP-02	69		
20PRO	R3p-5 / VIAL 19 SUS-DBP-02	69	ALQUILER	RÉGIMEN GENERAL
21PRO	R3'p-5 / VIAL 20 SUS-DBP-02	69		
22PRO	R2p-1 / VIAL 20 SUS-DBP-02	70		

TABLA RESUMEN DE PARCELAS DEL SECTOR 'SUS-DBP-02-PALMAS ALTAS SUR' PARA NUEVAS ACTUACIONES DEL PROGRAMA DE OBRA NUEVA Y REHABILITACIÓN PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA PROPUESTAS EN EL MODIFICADO 01 DEL PMVS DEL TM SEVILLA 2018-2023



4.2 RESPECTO A LA INCLUSIÓN DE PARCELAS PARA NUEVOS DESARROLLOS

Respecto a las parcelas a incluir para nuevos desarrollos propuestos para llevar a cabo a través del Programa de obra nueva y rehabilitación para promoción de vivienda pública se adjunta tabla resumen. La actuación propuesta como 33PRO prevé la agregación de la parcela R3p-6, ubicada sobre los viales 5-6-20, con la parcela R1p-1, ubicada sobre los viales 5-6-21, en ambos casos del SUS-DBP-02, para realizar una operación de promoción conjunta de 69 más 68 viviendas respectivamente. Por su parte, la parcela R2p-2 se desarrollará de forma independiente para un desarrollo programado de 70 viviendas. Ambas actuaciones desarrollarán promociones para acceso en régimen de alquiler y tipo general.

La parcela M-2 del SUP-PM-2 (parcela SIPS-SP), sita en la calle Parque Sierra de Castril, número 4, se propone para el desarrollo de una actuación que contempla 58 viviendas protegidas en alquiler de régimen especial, según la línea 2 de la Orden de 4 de mayo de 2023, por la que se regula la adscripción de actuaciones al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía y la concesión de subvenciones a las mismas.

CÓD.	DIRECCIÓN	VIV.	TIPO DE ACTUACIÓN	RÉGIMEN
33PR	R3p-6 / VIAL 5-6-20 SUS-DBP-02	69	ALQUILER	RÉGIMEN GENERAL
O	R1p-1 / VIAL 5-6-21 SUS-DBP-02	68		
34PR	R2p-2 / VIAL 10-11-20 SUS-DBP-02	70		
35PR	Parcela M-2 del SUP-PM-2	58		RÉGIMEN ESPECIAL

TABLA RESUMEN DE NUEVAS PARCELAS PARA NUEVOS DESARROLLOS DEL PROGRAMA DE OBRA NUEVA Y REHABILITACIÓN PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA PROPUESTAS EN EL MODIFICADO 02 DEL PMVS DEL TM SEVILLA 2018-2023

4.3 RESPECTO A LA AMPLIACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS EN ACTUACIONES YA PROGRAMADAS

Respecto a las parcelas que amplían el número de viviendas a desarrollar en alguna de las actuaciones ya programadas nos referimos a las siguientes.

Las actuaciones 06PRO y 07PRO que se desarrollan en las parcelas RP-1 y RP-2 del API-DE-03 (SUNP-TO-2) se propone que incrementen el número de viviendas de 14 a 16 pasando de no estar sometidas a ningún régimen de protección pública a destinarse a régimen de alquiler o cesión de uso de tipo General, según el caso. Todo ello, en virtud del informe emitido por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente de Sevilla, de fecha 24 de octubre de 2023, en relación con la solicitud de información relativa a la posibilidad de ampliación del número máximo de viviendas sobre las referidas parcelas sin aumento de edificabilidad de las mismas, conforme a las determinaciones del Planeamiento. El referido informe recoge que el incremento del número de viviendas implica que todas ellas quedarán sometidas a algún régimen de protección pública y que la ampliación no supone una actuación de transformación urbanística al no requerir la previa tramitación de ningún instrumento de ordenación ni de ejecución urbanística.

Por otro lado, el desarrollo de la promoción denominada como 24PRO C/ Gonzalo Díaz 1-3 (Frontón Betis), aumentará el número de viviendas previstas originalmente de 12 a 16 unidades destinadas a régimen de alquiler de tipo General, mediante el cambio de uso de 4 locales a vivienda.

CÓD.	DIRECCIÓN	VIV.	TIPO DE ACTUACIÓN	RÉGIMEN
06PRO	Parcela RP-1 del API-DE-03 (SUNP-TO-2)	16	ALQUILER	RÉGIMEN GENERAL
07PRO	Parcela RP-2 del API-DE-03 (SUNP-TO-2)	16	ALQUILER/CESIÓN DE USO	
24PRO	C/Gonzalo Díaz 1-3 (Frontón Betis)	16	ALQUILER	

TABLA RESUMEN LAS PARCELAS PARA NUEVOS DESARROLLOS PROGRAMADAS EN MODIFICADO 01 DEL PMVS DEL TM SEVILLA 2018-2023 QUE SE PROPONE AUMENTEN EL NÚMERO DE VIVIENDAS ALLÍ RECOGIDAS



4.4 NUEVA TABLA RESUMEN PROGRAMA DE OBRA NUEVA Y REHABILITACIÓN PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA

CÓD.	DIRECCIÓN	VIV.	TIPO DE ACTUACIÓN	RÉGIMEN
01PRO	Parcela E2 de la UE2 Este del PERI SU 7	24	VENTA	PRECIO LIMITADO
02PRO	Parcela Av./ San Juan de la Salle 5	5	ALQUILER/ CESIÓN DE USO	RÉGIMEN GENERAL
03PRO	Manzana RP-1 del SUS-DE-09	218		
06PRO	Parcela RP-1 del API-DE-03 (SUNP-TO-2)	16	ALQUILER	RÉGIMEN GENERAL
07PRO	Parcela RP-2 del API-DE-03 (SUNP-TO-2)	16	ALQUILER/CESIÓN DE USO	
08PRO	Parcela PUR-4a de la UE-2 del API-DMN-02	83	VENTA	PRECIO LIMITADO
09PRO	Parcela G 7 manzana G del SUS-DBP-07	125		
10PRO	Parcela C/ Sol 117	3	ALQUILER/ CESIÓN DE USO	RÉGIMEN GENERAL
11PRO	Parcela C/ la María S/N	16	ALQUILER	
14PRE	Parcela esquina C/ Tarso	92	VENTA	PRECIO LIMITADO
15PRE	Parcela en Avda. Kansas City Norte R1	144	ALQUILER/CESIÓN DE USO	RÉGIMEN GENERAL
16PRE	Parcela en Avda. Kansas City Norte R2	108	VENTA	PRECIO LIMITADO
17PRE	Parcela M2 ED ARI-DT4 Parcela Tejares	24	ALQUILER/ CESIÓN DE USO	RÉGIMEN GENERAL
18PRO	R1p-2 / VIAL 21 SUS-DBP-02	68	VENTA	PRECIO LIMITADO
19PRO	R3p-7 / VIAL 20 SUS-DBP-02	69		
20PRO	R3p-5 / VIAL 19 SUS-DBP-02	69	ALQUILER	RÉGIMEN GENERAL
21PRO	R3'p-5 / VIAL 20 SUS-DBP-02	69		
22PRO	R2p-1 / VIAL 20 SUS-DBP-02	70		
23PRO	C/Pedro Madrid 16	2		
24PRO	C/Gonzalo Díaz 1-3 (Frontón Betis)	16		
33PRO	R3p-6 / VIAL 5-6-20 SUS-DBP-02	69		
	R1p-1 / VIAL 5-6-21 SUS-DBP-02	68		
34PRO	R2p-2 / VIAL 10-11-20 SUS-DBP-02	70	ALQUILER	RÉGIMEN ESPECIAL
35PRO	Parcela M-2 del SUP-PM-2	58		