ESTUDIO DE ORDENACIÓN
DE PARCELAS SITUADAS EN AVENIDA DE ANDALUCÍA Nº 3-5
PGOU SEVILLA

I.4 MEMORIA ECONÓMICA
JULIO 2026



PROMUEVE:

ALISEDA SAU

EQUIPO REDACTOR:

BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

Código Seguro De Verificación	bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:42
Observaciones		Página	1/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:45
Observaciones		Página	1/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==		

ÍNDICE

I.4. MEMORIA ECONÓMICA 3
I.4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO 3
I.4.1.1 GASTOS DE URBANIZACIÓN 3
I.4.1.2 MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN 6
I.4.1.3 OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO 6
I.4.1.4 MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR: RECURSOS PROPIOS Y FUENTES DE FINANCIACIÓN 7
I.4.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 8
I.4.2.1 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS 8
I.4.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA 12

Código Seguro De Verificación	bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:42
Observaciones		Página	2/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:45
Observaciones		Página	2/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==		

I.4. MEMORIA ECONÓMICA

I.4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El objetivo del presente capítulo es la determinación de la viabilidad económica de la actuación, mediante una estimación previa de las inversiones totales necesarias para la puesta en marcha de la ordenación. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 95 de la LISTA y 85 de RLISTA, la evaluación económica del desarrollo urbanístico del ámbito ha de referirse, como mínimo, al coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios que en dichos preceptos se indican.

El presente estudio ofrece una información inicial resultado de un análisis global, pendiente en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través de los correspondientes proyectos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización. Se ofrecen, por tanto, datos y cifras que se ajustan a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados en base a los cálculos y costes de los proyectos de ejecución de la referida ordenación urbanística, de carácter más preciso.

I.4.1.1 GASTOS DE URBANIZACIÓN

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes a las obras necesarias para la completa urbanización del Sector, los correspondientes a las obras de infraestructuras y servicios exteriores que resultan precisos para la adecuada conexión de las redes del ámbito a las generales del municipio, así como el resto de los conceptos englobados dentro de los gastos de urbanización, de acuerdo a las condiciones de RLISTA, art 189.

- Coste de las obras de urbanización

Corresponderá a los necesarios y preceptivos Proyectos de Urbanización definir y concretar, tanto física como económicamente, el conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo del ámbito. Se han valorado tanto las obras de urbanización interiores, como las cargas de infraestructuras de carácter general, así como también las posibles ampliaciones y conexiones a las redes existentes.

De acuerdo a la delimitación del ámbito de actuación y condiciones de la propuesta de ordenación, la superficie de urbanización a tener en cuenta es de aproximadamente 3.700 m^{22}s.

En referencia a los precios de la urbanización interior se estima un precio de ejecución material unitario de 100 €/m^2s, que sumado a los costes de acometidas y conexión de redes exteriores arroja un Presupuesto de Ejecución Material total de 370.000€, desglosado como sigue:

Código Seguro De Verificación	bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:42
Observaciones		Página	3/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:45
Observaciones		Página	3/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==		

1- URBANIZACIÓN LOCAL Y CONEXIONES EXTERIORES (INCLUÍDOS GASTOS Y B.I.)			
1_1 URBANIZACIÓN LOCAL	TRABAJOS PREVIOS	1,04%	3.801,01
	MOVIMIENTOS DE TIERRA	6,55%	23.939,07
	FIRMES Y PAVIMENTACIONES	17,92%	65.494,37
	RED PARA INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN MEDIA TENSIÓN	3,61%	13.193,90
	INSTALACIÓN ELÉCTRICA BAJA TENSIÓN	6,54%	23.902,52
	INSTALACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO	13,60%	49.705,55
	INSTALACIÓN ABASTECIMIENTO Y PCI	2,88%	10.525,88
	INSTALACIÓNDE SANEAMIENTO	6,41%	23.427,40
	INSTALACIÓN DE TELECOMUNICAICIONES	0,52%	8.625,38
	INSTALACIÓN RIEGO	8,37%	30.590,84
	ESPACIOS LIBRES Y JARDINERÍA	17,66%	64.544,12
	MOBILIARIO URBANO Y EQUIPAMIENTO	6,93%	25.327,90
	OBRAS COMPLEMENTARIAS	1,18%	4.312,69
	SEÑALIZACIÓN VIARIA	0,65%	2.375,63
	CONTROL DE CALIDAD	1,56%	5.701,52
	SEGURIDAD Y SALUD	1,56%	5.701,52
	GESTIÓN DE RESIDUOS	1,18%	4.312,69
TOTAL PEM URBANIZACIÓN LOCAL		100%	**365.482,00**

1_2 CONEXIONES EXTERIORES	5% PEM LOCAL	18.274,10
		383.756,10

PRESUPUESTO DE CONTRATA	GASTOS GENERALES 13%	49.888,29
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	23.025,37

PRESUPUESTO DE CONTRATA DE URBANIZACIÓN	**456.669,76**

- Costes urbanización interior: 365.482,00€ (1)

Respecto a las acometidas de los suelos dotacionales y conexiones exteriores que sea preciso realizar con cargo a la propuesta, podemos estimar que se producirá un incremento aproximado del 5% del PEM de la urbanización local.

- Acometidas y conexión redes exteriores: 18.274,10€ (2) (5% PEM urbanización local)

Código Seguro De Verificación	bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:42
Observaciones		Página	4/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:45
Observaciones		Página	4/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==		

- **Coste de redacción de documentos técnicos**

En este apartado se incluyen los costes derivados de los honorarios profesionales.

Los honorarios profesionales incluyen la redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para llevar a cabo la ordenación pormenorizada y el proyecto de urbanización.

2- REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS		
2_REDACCIÓN DOCUMENTOS TÉCNICOS	1- TOPOGRAFÍA	5.000,00
	2-EAE+EAE +COMP	25.000,00
	3- PROYECTO URBANIZACIÓN Y CONEXIONES EXTERIORES	10.000,00
	4- DIRECCIÓN OBRAS URBANIZACIÓN	5.000,00
	5- COORDINACIÓN SEGURIDAD Y SALUD	100,00
	6- ARQUEOLOGÍA	1.500,00
	7- CONTROL DE CALIDAD	100,00
TOTAL REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS		**46.700,00**

- **Coste de redacción de gestión, financieros, tasas**

En este apartado se incluyen los costes los costes de tramitación y gestión, y los costes financieros.

3- COSTES DE GESTIÓN, FINANCIEROS, TASAS ETC	
1- COSTES DE GESTIÓN	4.566,70
2- COSTES FINANCIEROS	4.566,70
TOTAL COSTES	**9.133,40**

- **Total costes actuación**

RESUMEN ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	
1- URBANIZACIÓN LOCAL Y CONEXIONES EXTERIORES (INCLUÍDOS GASTOS Y B.I.)	456.669,76
2- REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS	46.700,00
3- COSTES DE GESTIÓN, FINANCIEROS, TASAS ETC	9.133,40
TOTAL	**512.503,16**

Código Seguro De Verificación	bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:42
Observaciones		Página	5/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:45
Observaciones		Página	5/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==		

I.4.1.2 MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el PGOU Sevilla, Normas Urbanísticas, Anexo II.B Disposiciones sobre condiciones de la obra de urbanización.

I.4.1.3 OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

1. Los propietarios de terrenos que resultan legitimados para llevar a cabo la ejecución del mismo están obligados a:

   a. Promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan Parcial; este deber integra el de la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema de compensación.

   b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, la superficie total destinada a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión públicas, centros docentes, servicios de interés público y social y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

   c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla la superficie de los terrenos, ya urbanizados, para materializar la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez por ciento (10%) del aprovechamiento.

   d. Abonar las tasas, impuestos y gastos que legalmente correspondan por la redacción y ejecución del planeamiento urbanístico necesario para el desarrollo de la actuación.

   e. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la Aprobación del Proyecto de Reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

   f. Costear la totalidad de las obras de urbanización interiores y exteriores al ámbito de Ordenación en los términos señalados en el artículo 189 de RLISTA.

2. Los propietarios integrados en la Junta de Compensación estarán obligados a:

   a. Edificar los solares en los plazos que se fijan en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial

   b. Prestar o hacer prestar a los contratistas adjudicatarios de las obras de urbanización garantías, por cualquiera de los medios previstos por la legislación aplicable.

   c. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

   d. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

   e. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

Código Seguro De Verificación	bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:42
Observaciones		Página	6/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:45
Observaciones		Página	6/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==		

I.4.1.4 MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR: RECURSOS PROPIOS Y FUENTES DE FINANCIACIÓN

Los promotores del presente Plan Parcial disponen de los medios económicos suficientes para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos en el presente plan.

Código Seguro De Verificación	bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:42
Observaciones		Página	7/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:45
Observaciones		Página	7/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==		

I.4.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Compete a esta memoria de sostenibilidad económica, en relación a los gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización necesarias, evaluar los gastos de la puesta en marcha y la consiguiente prestación de los servicios y equipamientos necesarios resultantes de la misma, y comprobar si son sostenibles en relación a los ingresos corrientes derivados de la actuación.

En definitiva, este apartado tiene por objeto cumplir el requisito de evaluar el impacto económico y financiero que tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de la propuesta, analizando los costes en relación a la estimación económica de los ingresos previstos.

I.4.2.1 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

La valoración de los costes de mantenimiento, conservación, puesta en marcha y prestación de los servicios urbanos necesarios se estima de la siguiente manera:

Viarios:

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquéllas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

En este sentido, el Estudio de Ordenación no propone nuevos viarios, tan solo la ampliación de parte del ya existente. Se calcula una aproximación al coste que, de manera orientativa, conlleva el mantenimiento de este espacio público.

Coste estimado de mantenimiento:	**10.250,06 €/año.**

Abastecimiento y saneamiento:

Los servicios de agua y alcantarillado en el municipio son gestionados por la empresa EMASESA.

Las obras de implantación de la infraestructura serán sufragadas por el promotor de la actuación, por lo cual no suponen ningún coste para la Administración pública.

Desde la recepción de las obras por parte de dicha compañía y la puesta en marcha del servicio, EMASESA se hace cargo de la gestión integral del servicio. Así, mediante la imposición de tarifas al servicio de abastecimiento y saneamiento, se sufraga junto con la prestación del servicio propiamente dicho, el coste de puesta en marcha y mantenimiento del mismo.

De manera orientativa y en base a la experiencia acumulada, se puede definir una repercusión m^2t anual, que se define en aproximadamente 25 €/viv

El número de viviendas es de 194, por tanto:

Coste estimado de mantenimiento:	**4.850 €/año.**

Infraestructuras eléctricas:

Al igual que ocurre con el abastecimiento y saneamiento, será la compañía suministradora de electricidad, en este caso Sevillana Endesa, la que se encargue de la gestión, operación y mantenimiento del sistema, una vez ejecutada la infraestructura por el promotor, con cargo a las obras de urbanización, y habiendo sido recepcionada por dicha compañía.

Código Seguro De Verificación	bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:42
Observaciones		Página	8/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:45
Observaciones		Página	8/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==		

No obstante, del mismo modo que en el aparatado anterior, de manera orientativa se puede definir un coste de repercusión anual establecido aproximadamente en 10 €/viv y año, lo que supone un coste añadido de **1.940,90 €/año.**

Alumbrado público:

El coste energético de las luminarias de alumbrado público, incluyendo los trabajos normales de mantenimiento y reposiciones necesarias, conlleva un gasto anual asimilable a 15 €/viv lo que supone un coste total de **2.910 €/año**.

Infraestructura de Telecomunicaciones

El coste estimado, incluyendo los trabajos normales de mantenimiento y reposiciones necesarias, conlleva un gasto anual asimilable a 10 €/viv, lo que supone un coste total de **1.940€/año**.

Sistemas de espacios libre y zonas verdes:

El coste de mantenimiento de las zonas verdes públicas conlleva un gasto anual que podemos asimilar a 2 €/m^2 de media, dado que en el sector se pretende la implantación de técnicas de sostenibilidad y eficiencia en plantación y regadío, lo que supone un coste total añadido de **6.529,04€/año**.

Por tanto, teniendo en cuenta estos gastos anuales, se obtiene un sumatorio tal que:

Total gastos periódicos:	28.419,10 €/año

I.4.2.2 DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN

En este punto, se identifican los ingresos que obtiene la Administración, y que, consecuentemente, compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, así como la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse del desarrollo del nuevo sector, desde la perspectiva de la Administración local, cabe destacar:

- Operaciones corrientes:
  - Impuestos directos (impuestos sobre el capital, actividades económicas, recargos sobre impuestos directos de otras Administraciones).
  - Impuestos indirectos (recargos sobre impuestos indirectos de otras Administraciones, impuestos indirectos propios, etc.).
  - Tasas y otros ingresos (ventas por patrimonio, tasas por prestación de servicios públicos y realización de actividades administrativas, tasas por utilización privativa de un aprovechamiento especial de dominio público, precios públicos por la prestación de servicios o la realización de actividades, precios públicos por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, otros ingresos en donde se englobarían las multas, recargos apremio, intereses de demora, etc.).
  - Ingresos patrimoniales (rentas de bienes inmuebles del sector, el producto de concesiones y aprovechamientos oficiales, etc.)

Código Seguro De Verificación	bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:42
Observaciones		Página	9/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:45
Observaciones		Página	9/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==		

- Operaciones de capital (enajenaciones de terrenos, parcelas sobrantes de vía pública, etc.): Esta opción dependerá de la iniciativa del propio Ayuntamiento.

Por todo lo anterior, el desarrollo del sector traerá consigo una serie de beneficios económicos al Ayuntamiento en forma de impuestos.

Impuestos de pago único: aquellos que solamente se abonarán una sola vez.

- Licencias de obras e impuesto de construcciones, según ordenanzas fiscales:

Número de viviendas	194
Coste medio licencia:	3.100 € / viv
Ingreso total por licencias de viviendas:	601.400,00 €

En aplicación del Plan de Etapas, la previsión es que estos ingresos se produzcan de una manera escalonada, aproximadamente durante los tres años posteriores a la finalización de las obras de urbanización. De esta previsión resulta un ingreso anual para este concepto de **200.466,67 €/año**.

Total ingresos impuestos pago único:	**302.316,67 €/año** (durante los 3 primeros años)

Impuestos de pago periódico: aquellos que se abonan de manera periódica y repercuten sobre aquellas infraestructuras que necesitan una mayor conservación y mantenimiento:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles:

Cuota media anual:	250 € / viv.
Ingreso total por IBI:	48.500,00 € / año

- Impuesto de circulación de vehículos (se estima 1 vehículo / 100m²t):

Cuota media anual:	150 € / vehículo
Ingresos totales por IC de vehículos:	29.100,00 € / año

- Tasa de recogida de basuras:

Cuota media anual:	125 € / viv.
Ingresos totales por tasas basuras:	24.250,00 € / año

Total ingresos impuestos pago periódico:	**101.850,00 €/año**

De los análisis anteriores se extrae una cifra global de ingresos para la Administración local de 302.316,67€/año, a materializar durante los tres primeros años posteriores a la finalización de las obras de urbanización.

Tras este periodo inicial, permanecerá un ingreso estable de 101.850,00 €/año.

Código Seguro De Verificación	bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:42
Observaciones		Página	10/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:45
Observaciones		Página	10/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==		

I.4.2.3 BALANCE FINAL

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA		
MANTENIMIENTO		
1. MANTENIMIENTO DE VIARIOS	2% PEC	**10.250,06**
2. ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	25 EUROS/viv.	**4.850,00**
3. INFRESTRUCTURAS ELÉCTRICAS	10 EUROS/viv.	**1.940,00**
4. ALUMBRADO PÚBLICO	15 EUROS/viv.	**2.910,00**
5. TELECOMUNICACIONES	10 EUROS/viv.	**1.940,00**
6. ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES	2 EUROS /M^2	**6.529,04**
	TOTAL GASTOS DE MANTENIMIENTO	**28.419,10**

INGRESOS			
1. LICENCIAS	3.100 EUROS/1/viv.	601.400,00	**200.466,67**
2. IBI	250 EUROS/viv.		**48.500,00**
3. IMP CIRCULACION	150 EUROS/viv.		**29.100,00**
4. RECOGIDA BASURA	125 EUROS/viv.		**24.250,00**
	TOTAL INGRESOS IMPUESTOS PERIÓDICO		**101.850,00**

BALANCE ECONÓMICO	**73.430,90**

Atendiendo a los resultados obtenidos, se puede concluir que el impacto de la actuación en la Hacienda Pública Local es claramente positivo, dado que los ingresos que genera son superiores a los gastos previstos, por lo que, desde el punto de vista económico, se considera sostenible la actuación.

Código Seguro De Verificación	bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:42
Observaciones		Página	11/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:45
Observaciones		Página	11/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==		

I.4.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ESCENARIOS EDIFICATORIOS

Para el escenario considerado, se plantea la construcción de un edificio en la parcela lucrativa del ámbito de acuerdo a las condiciones urbanísticas previstas en la ordenación.

COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Para el cálculo del PEM de las obras de construcción previstas se utiliza como referencia el "Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras" del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, considerando valores reales de costes de construcción de obras situadas en el entorno:

PEM ESCENARIOS EDIFICATORIOS PROPUESTOS					
PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	USO	€/m²	EUROS	TOTAL POR USO
PARCELA 1	24.240,30	Residencial	1.050	20.798.177,40	25.452.315,00€
	5.820,00	Aparcamiento bajo rasante	560	3.259.200,00	3.259.200,00€
PARCELA 2	10.388,70	Terciario	900	8.310.960	9.349.830,00€
TOTAL P.E.M. CONSTRUCCIÓN					**38.061.345,00€**
PEC	COSTES GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL			0,19	7.231.655,55 €
TOTAL P.E.C. CONSTRUCCIÓN					**45.293.000,00€**

Costes de honorarios profesionales redacción proyecto + dirección de obra (7% PEM):	2.664.294,15 €
Costes de gestión, tasas, financieros y otros (12% PEM):	4.567.361,40 €
Total costes construcción:	52.524.656,10 €
Total costes construcción y ejecución de Espacios Libres:	53 037.159,25€

INGRESOS PREVISTOS Y PRECIO DEL SUELO

Se ha estimado un precio de venta según muestras del entorno tanto para uso residencial como uso terciario comercial de 2.600 euros/m^2.

De acuerdo a este precio de venta y superficies lucrativas previstas en la ordenación, los ingresos posibles para el total de la actuación ascienden a 78.156.780,00

Para el cálculo del precio de suelo se ha estimado un 20% de los ingresos totales. Conforme con esto, el precio de suelo a considerar sería de 15.330.753,00 €.

BALANCE FINAL

Coste total obras urbanización, construcción y adquisición del suelo:	68.367.912,25 €
Ingresos totales previstos:	78.156.780,00 €
Balance final:	+ 10.000.767,90 €

Al resultar un **balance final positivo**, queda constatada la viabilidad económica de la actuación.

Código Seguro De Verificación	bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:42
Observaciones		Página	12/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bVBGGkie3no0l6nuYsas4w==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	16/10/2026 12:48:45
Observaciones		Página	12/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/cP9r87D6VvSuNWETDyovnA==		