

IV. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

1. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Fruto del cambio de uso e incremento de edificabilidad, es necesario una revisión de las cesiones, tanto las correspondientes a las dotaciones como en aprovechamiento por participación de la comunidad en las plusvalías.

Estas cesiones, debido a lo justificado en el último apartado de la Memoria de Ordenación, adopta la forma de su conversión en metálico tanto para las relativas a superficie dotacional como la correspondiente por el 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico.

Para valorar económicamente las cesiones, se calcula según las estimaciones económicas acordadas con la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente de Sevilla (Según la *INSTRUCCIÓN RELATIVA A LAS CONDICIONES EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES DE MEJORA URBANA (AMU) QUE SE TRAMITEN EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA*, expte.: 55/2024 G), teniendo en cuenta la ubicación del ámbito en el Distrito Norte de la ciudad y la Zona Homogénea (56) en la que se localiza.

De esta situación se derivan sendos coeficientes de homogeneización (Distrito y Localización) que deben aplicarse sobre el Valor de Repercusión del Suelo (VRS) calculado en base al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (Reglamento de Valoraciones) para el suelo urbano del término municipal:

- Coeficiente de homogeneización por Distrito (NORTE): 0,5732
- Coeficiente de homogeneización por Localización (ZH 56): 0,4048

El valor de repercusión del suelo (Vrs) aportado por la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente de Sevilla asciende a 468,13 €/m2t. Esta cifra es el valor de repercusión del m2 de edificación del producto inmobiliario más representativo en el suelo urbano de Sevilla, por lo que para conocer el Vrs concreto del ámbito de actuación hay que aplicar los coeficientes de homogeneización al Vrs tipo:

$$Vrs = 468,13 \text{ €/m2t} \times 0,5732 \times 0,4048 = 108,62 \text{ €/m2t}$$

1.1. Cálculo de la valoración sustitutiva de la cesión dotacional vinculada a la promoción de la Actuación de Mejora Urbana

Para conocer el valor de la superficie dotacional no cedida en la presente AMU hay que aplicar el Vrs local a los 86,67 m2s que no se pueden materializar.

No obstante, siguiendo lo dispuesto por la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente (GUMA), puesto que se trata de valorar suelos sin edificabilidad lucrativa, a los efectos de lo indicado en el art. 20.3) del citado Reglamento de Valoraciones, cuando se trate de AMUs de uso característico no residencial, se aplicarán los coeficientes de edificabilidad resultantes del ámbito espacial homogéneo donde se encuentre la actuación, que tenga el mismo uso y tipología edificatoria que la del AMU. Dado que ésta se encuentra en un entorno productivo donde es predominante la zona de ordenanzas Industrial en Edificación Abierta (IA), la misma que se aplica para todo el ámbito, se establece el coeficiente de edificabilidad de 1,5 m2t/m2s, estipulado en la citada ordenanza.

Por lo tanto, la valoración económica del suelo dotacional no cedido es la siguiente:

$$\text{Valoración Superficie Dotacional} = 86,67 \text{ m2s} \times 1,50 \times 108,62 \text{ €/m2t} = 14.121,14 \text{ €}$$

No obstante, por aplicación de lo estipulado por la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente de Sevilla, en la Instrucción ya citada, hay que incrementar el valor económico equivalente

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 31/07/2026  
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnQFA==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Juan de la Rosa Bonson                                                                                                                            | Firmado | 23/07/2026 09:06:42 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 1/9                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnQFA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnQFA==</a> |         |                     |



|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 4VJtsbeBz9r0Uuhmx1I26w==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Juan de la Rosa Bonson                                                                                                                            | Firmado | 31/07/2026 11:46:37 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 1/9                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4VJtsbeBz9r0Uuhmx1I26w==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4VJtsbeBz9r0Uuhmx1I26w==</a> |         |                     |



obtenido sustitutivo de la cesión con el coste de urbanización que resulte de aplicar a la superficie a valorar el importe por metro cuadrado extraído del epígrafe *UR10 "ajardinamiento de un terreno sin elementos"*, publicado anualmente por el COAS para el cálculo simplificado de presupuestos estimativos.

Este valor, para el año 2025, se establece en 112 €/m<sup>2</sup>s, por lo que:

$$\text{Coste de urb. de las cesiones dotacionales} = 86,67 \text{ m}^2\text{s} \times 112 \text{ €/m}^2\text{s} = 9.707,04 \text{ €}$$

Resultando un valor económico resultante relativo a la sustitución en metálico por la obligación de la cesión de superficie dotacional por la AMU propuesta de:

$$\text{Valoración total Cesión dotacional} = 14.121,14 \text{ €} + 9.707,04 \text{ €} = 21.828,18 \text{ €}$$

### 1.2. Cálculo de la valoración sustitutiva del deber de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas (10%) en la AMU

Para conocer el valor económico del suelo a entregar a la Administración actuante, correspondiente al 10% del incremento de aprovechamiento (Art. 28 LISTA) se recurre a la siguiente expresión aportada por la GUMA:

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

Vrs = 468,13 €/m<sup>2</sup>t, valor de repercusión del suelo calculado para el suelo urbano de Sevilla.

CHD = Coeficiente de homogeneización para cada Distrito; 0,5732 (Distrito NORTE)

CLZH = Coeficiente de localización; 0,4048 (ZH 56)

$\Delta \text{Ed}_i$  = Incremento de edificabilidad por uso

$\text{CU}_i$  = Coeficiente del Uso correspondiente

Para calcular el incremento de edificabilidad propuesto hay que recurrir al coeficiente de uso detallado en el Anexo 2 de la Instrucción realizada por la GUMA.

|                                                  |                           |
|--------------------------------------------------|---------------------------|
| - Coeficiente Homogeneización Act. Industriales: | 0,85                      |
| - Edificabilidad actual:                         | 2.502,75 m <sup>2</sup> t |
| - Edificabilidad propuesta:                      | 3.294,24 m <sup>2</sup> t |
| - Incremento de edificabilidad:                  | 791,49 m <sup>2</sup> t   |

$$\text{Valor cesión } 10\% = 0,10 \times 108,62 \text{ €/m}^2\text{t} \times 791,49 \text{ m}^2\text{t} \times 0,85 = 8.597,16 \text{ €}$$

### 1.3. Resumen final de la valoración sustitutiva de las cesiones

A continuación, se recoge un cuadro-resumen de todas las valoraciones realizadas en los apartados anteriores, siendo el total a abonar al Ayuntamiento por la remisión en metálico de la sustitución de los distintos deberes de 30.425,34 €:

| CESIÓN                       | VALORACIÓN         |
|------------------------------|--------------------|
| Sistemas Generales y Locales | 21.828,18 €        |
| 10% Plusvalías Urbanísticas  | 8.597,16 €         |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>30.425,34 €</b> |

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 31/07/2026  
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

| Código Seguro De Verificación | 6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnQFA==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Juan de la Rosa Bonson                                                                                                                            | Firmado | 23/07/2026 09:06:42 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 2/9                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnQFA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnQFA==</a> |         |                     |



| Código Seguro De Verificación | 4VJtsbeBz9rOUuhmx1I26w==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Juan de la Rosa Bonson                                                                                                                            | Firmado | 31/07/2026 11:46:37 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 2/9                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4VJtsbeBz9rOUuhmx1I26w==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4VJtsbeBz9rOUuhmx1I26w==</a> |         |                     |



## 2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS A LA AMU

En virtud de los términos establecidos en el artículo 28 de la LISTA y artículo 49 de su Reglamento, es necesario fijar la opción adoptada para el cumplimiento de los deberes legales vinculados a la actuación de mejora urbana que se propone.

Por un lado, la cesión de suelo destinado a nuevos sistemas generales y locales al Ayuntamiento se ha sustituido por otras formas de cumplimiento del deber. Concretamente, y como ha quedado avalada su excepcionalidad, tanto en el apartado III.5. *Justificación y cálculo de las reservas y estándares dotacionales* como en el punto anterior relativo a la Memoria de Viabilidad Económica, se justifica que la superficie libre en el ámbito que se destinaria para dotaciones públicas no tendría entidad suficiente para cumplir con su finalidad y que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, proponiéndose la sustitución de esta entrega de suelo por su valor en metálico. Este valor, calculado anteriormente, resulta de 21.828,18 €.

Por otro lado, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, cuantificada en el suelo correspondiente necesario para materializar el 10% del incremento de aprovechamiento generado por la actuación de mejora urbana, se justifica de igual forma su entrega por su valor equivalente en metálico para la administración actuante. El valor calculado de esta monetización es de 8.597,16 €.

En el presente caso no es de aplicación la obligación contemplada en el artículo 28 de la LISTA de indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo, dado que el promotor de la actuación es el propietario de los terrenos afectados por la misma y no existen edificaciones en el ámbito de actuación.

## 3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

### 3.1. Evaluación Económica de los costes de actuación

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA, establece en su Art. 62 lo siguiente:

*“Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos: (...) a) 4º. Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.”*

Igualmente, en el Reglamento de la LISTA, en su artículo 85 estipula el contenido documental que deben incluir los instrumentos de planeamiento. Concretamente la Regla 4º de la letra a) del punto 1, que viene a desarrollar el artículo 62 de la LISTA, habla de la Memoria económica que debe incluir los instrumentos de ordenación urbanística. En esta deben estar presentes los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento, conteniendo un estudio económico financiero de la propuesta. La previsión de las obras de urbanización y coste de la implantación de la propuesta planteada es la siguiente:

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 31/07/2026  
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

|                               |                                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 6D8WP3S+Lp8KoFvaLKKnQFA==                                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Juan de la Rosa Bonson                                                                                                                              | Firmado | 23/07/2026 09:06:42 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                     | Página  | 3/9                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6D8WP3S+Lp8KoFvaLKKnQFA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6D8WP3S+Lp8KoFvaLKKnQFA==</a> |         |                     |



|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 4VJtsbeBz9rOUuhmx1I26w==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Juan de la Rosa Bonson                                                                                                                            | Firmado | 31/07/2026 11:46:37 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 3/9                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4VJtsbeBz9rOUuhmx1I26w==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4VJtsbeBz9rOUuhmx1I26w==</a> |         |                     |



**- Coste de la urbanización:**

## a) Obras de urbanización interior consistentes en:

Vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras; saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución. Además, demolición total de la estructura existente sobre rasante y reurbanización de los espacios públicos sobre rasante, teniendo en cuenta su ajardinamiento y arbolado, así como el amueblamiento urbano.

Este capítulo se corresponde con la urbanización interior del ámbito. Dado que la intervención se basa en una nueva calificación de la parcela actual, sin proponer viarios ni espacios públicos, las obras interiores se producirán en el momento de la ejecución de la edificación que se podrá construir con las determinaciones que producirá la aprobación del presente documento urbanístico. No obstante, dado que estamos ante una Actuación de Mejora Urbana, donde el propietario costea igualmente la remodelación que fuera necesaria del ámbito, se concreta un importe relativo al Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de 20 €/m<sup>2</sup>s de suelo, que habrá que aumentar en un 19% por los costes relativos a gastos generales y beneficio industrial del contratista. Es decir, se estima un coste de las obras de urbanización, antes de impuestos, de 77.432,35 €.

## b) Redacción técnica y honorarios de los distintos instrumentos urbanísticos y Proyecto de Urbanización:

Se estima una cantidad de 50.000 €.

## c) Gestión del sistema de actuación.

Por este concepto, partiendo de que la promoción se realice con una mínima estructura empresarial, se estima, de acuerdo con las condiciones de mercado de la zona, un coste que gira en torno al 10% del volumen de los costes de urbanización. Se adopta la cifra de 6.000 €.

## d) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

Dado que el promotor de la AMU es el propietario de los terrenos, no procede ningún tipo de indemnización, además de no haber construcciones existentes en el ámbito.

## e) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

No procede.

## f) Obras de infraestructuras y servicios exteriores que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.

Dado que el ámbito actualmente es suelo urbano consolidado totalmente insertado en la malla colmatada de la ciudad se prevén bajos costes relativos a obras de conexión exteriores, por lo que no se tiene en cuenta.

Lo que resulta una cantidad total de costes de ejecución de 133.432,35 €, antes de impuestos. Aplicándole un 21% de IVA, resulta un total de 161.453,14 €.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 31/07/2026  
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnQFA==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Juan de la Rosa Bonson                                                                                                                            | Firmado | 23/07/2026 09:06:42 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 4/9                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnQFA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnQFA==</a> |         |                     |



|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 4VJtsbeBz9r0Uuhmx1I26w==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Juan de la Rosa Bonson                                                                                                                            | Firmado | 31/07/2026 11:46:37 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 4/9                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4VJtsbeBz9r0Uuhmx1I26w==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4VJtsbeBz9r0Uuhmx1I26w==</a> |         |                     |



Estos costes se considerarán, en todo caso, una estimación, al tratarse de un entorno altamente consolidado y la propuesta no requerir necesariamente de obras de urbanización interiores.

#### **- Coste del suelo:**

El estudio económico y financiero no estima este coste del suelo por ser propiedad de los impulsores del Estudio de Ordenación y encontrarse amortizado.

Sin embargo, para tener una idea cuantitativa y de acuerdo con estudios de mercado y de tasaciones recientes de las que se tienen constancia en situaciones similares en el municipio, el valor del suelo sería:

Valor del suelo del sector:  $150,00 \text{ €/m}^2 \times 3.253,46 \text{ m}^2 = 488.019,00 \text{ €}$ .

#### **- Coste global de ejecución:**

Coste de urbanización: 161.453,14 €

Coste del suelo: 0 € (ya amortizado)

**TOTAL COSTE 161.453,14 €**

Lo que resulta, teniendo en cuenta que tenemos una edificabilidad de 3.294,24 m<sup>2</sup>t, de los cuales 3.215,09 m<sup>2</sup>t son lucrativos (resultado de extraer del aprovechamiento total la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento que se ha cuantificado anteriormente en 67,28 UA equivalentes a 79,15 m<sup>2</sup>t), unos valores unitarios de **50,22 €/m<sup>2</sup>t lucrativo y 49,63 €/m<sup>2</sup> de suelo bruto**.

### **3.2. Viabilidad de la actuación**

La viabilidad de la actuación desde el punto de vista exclusivo de la economía, independientemente de las razones expuestas en la Memoria, es la siguiente:

3.215,09 m<sup>2</sup> de edificación susceptibles de aprovechamiento lucrativo para equilibrar 161.453,14 € de costes totales, supone una valoración mínima de 50,22 €/m<sup>2</sup>t de repercusión de la actuación, cantidad inferior a la que en este momento se estima en el mercado inmobiliario, lo que garantiza la viabilidad de la actuación.

### **3.3. Financiación de la actuación**

Los costes descritos y cuantificados en este Estudio se asumirán por el propietario de los suelos, garantizándose la viabilidad de la actuación, debido a la capacidad económica de los promotores y la baja repercusión de los costes de urbanización por los metros cuadrados de techo ordenados.

## **4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **4.1. Introducción**

La actual Ley de Suelo; RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental.

El artículo 22 del vigente texto refundido de la Ley de Suelo regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto en la vertiente ambiental como la económica, siendo éste último aspecto el desarrollado en el cuarto apartado que concreta el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, con el siguiente tener literal:

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 31/07/2026  
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

| Código Seguro De Verificación | 6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnQFA==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Juan de la Rosa Bonson                                                                                                                            | Firmado | 23/07/2026 09:06:42 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 5/9                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnQFA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnQFA==</a> |         |                     |



| Código Seguro De Verificación | 4VJtsbeBz9rOUuhmx1I26w==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Juan de la Rosa Bonson                                                                                                                            | Firmado | 31/07/2026 11:46:37 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 5/9                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4VJtsbeBz9rOUuhmx1I26w==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4VJtsbeBz9rOUuhmx1I26w==</a> |         |                     |



*“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística 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.”*

Esta exigencia de la Ley pretende mejorar la información previa necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

Esta exigencia dentro de la Ley estatal se incorpora en la legislación autonómica con aprobación de la LISTA y su Reglamento, donde en este, en su artículo 85.3.a), se establece el contenido que debe de tener el presente informe:

- El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

- La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

#### 4.2. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

Dentro del Informe de Sostenibilidad Económica regulado en la Ley 7/2015 de Suelo, así como en la LISTA y su Reglamento, se incluye el estudio de la *“suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

Debemos entender que, a falta de mayor desarrollo expositivo, el legislador pretende que las propuestas de ordenación urbanística incorporen una previsión de suelo para el desarrollo de actividad económica en el Municipio, evitando la proliferación de ciudades dormitorio, persiguiendo un desarrollo territorial más equilibrado económicamente y favoreciendo la cercanía o proximidad entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de desplazamientos, y los efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

El PGOU de Sevilla, prevé un crecimiento turístico residencial muy considerable, a la vez que dotan de una importante superficie de suelo para usos industriales y terciarios, añadiendo a los suelos urbanizables una superficie adicional de suelo industrial y terciario para atender las mayores necesidades derivadas del crecimiento urbano y de la actividad previsible, lo que permitirá satisfacer más que holgadamente la previsible demanda de este tipo de usos.

Respecto a la diversificación funcional del núcleo principal, el plan ha optado por distribuir las actividades terciarias y comerciales en los distintos sectores, resultando una media del 20% de la edificabilidad con destino a usos distintos a los residenciales, incluyendo áreas comerciales de pequeña-mediana entidad, hoteles, geriátricos, etc.

Conviene destacar que dentro de los sectores residenciales de los municipios se prevé el desarrollo de actividad vinculada al sector terciario, en definitiva, diferentes usos generadores de empleo y actividad económica para el municipio de Sevilla.

Esta importante oferta de suelo de usos productivos permite dotar al municipio de una actividad económica diversificada.

No obstante, el presente documento afecta a la localización de las actividades industriales previstas en el municipio, pues pretende el cambio de uso de un suelo parcialmente industrial

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 31/07/2026  
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnQFA==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Juan de la Rosa Bonson                                                                                                                            | Firmado | 23/07/2026 09:06:42 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 6/9                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnQFA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnQFA==</a> |         |                     |



|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 4VJtsbeBz9r0Uuhmx1I26w==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Juan de la Rosa Bonson                                                                                                                            | Firmado | 31/07/2026 11:46:37 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 6/9                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4VJtsbeBz9r0Uuhmx1I26w==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4VJtsbeBz9r0Uuhmx1I26w==</a> |         |                     |



y dotacional a uno totalmente industrial. Como ya se ha argumentado en la memoria, se justifica este cambio de destino urbanístico en base a que este suelo dotacional se ha quedado obsoleto en relación a su entorno, con un uso de equipamientos no necesario en la zona y que desconecta el ámbito de la actuación con su propio entorno.

Por lo tanto, entendemos que la propuesta de clasificación de suelo para los usos productivos es suficiente para las futuras necesidades locales y adecuadas a las previsiones de crecimiento socioeconómico de Sevilla.

#### 4.3. Los presupuestos municipales. Estructura de los gastos e ingresos corrientes.

En este apartado se analizan los presupuestos Municipales de Sevilla, tomando como referencia el presupuesto liquidado del ejercicio 2023, y teniendo en cuenta la población de la ciudad, según censo de 2023, 693.229 habitantes.

La información presupuestaria que se utiliza en este documento se ha obtenido del Ayuntamiento de Sevilla.

Los derechos reconocidos netos y las obligaciones reconocidas netas, según los distintos capítulos, presupuestarios, presentan la siguiente descomposición en el presupuesto liquidado de 2023:

| INGRESOS                             |                    |        |
|--------------------------------------|--------------------|--------|
| Clasificación Económica              | Euros              |        |
| ESTADO A. OPERACIONES CORRIENTES     |                    |        |
| 1. Impuestos Directos                | 299.916.848,18 €   | 25,82% |
| 2. Impuestos Indirectos              | 30.397.550,00 €    | 2,62%  |
| 3. Tasas y otros ingresos            | 228.616.134,77 €   | 19,68% |
| 4. Transferencias corrientes         | 444.718.316,99 €   | 38,29% |
| 5. Ingresos patrimoniales            | 35.259.393,81 €    | 3,04%  |
| Total operaciones corrientes         | 1.038.908.243,75 € | 89,45% |
| ESTADO B. OPERACIONES DE CAPITAL     |                    |        |
| 6. Enajenación de inversiones reales | 36.509.252,76 €    | 3,14%  |
| 7. Transferencias de capital         | 21.803.442,38 €    | 1,88%  |
| 8. Activos financieros               | 2.921.705,32 €     | 0,25%  |
| 9. Pasivos financieros               | 61.259.789,13 €    | 5,27%  |
| Total operaciones de capital         | 122.494.189,59 €   | 10,55% |
| TOTAL INGRESOS                       | 1.161.402.433,34 € |        |

| GASTOS                           |                    |        |
|----------------------------------|--------------------|--------|
| Clasificación Económica          | Euros              |        |
| ESTADO A. OPERACIONES CORRIENTES |                    |        |
| 1. Gastos de personal            | 587.826.927,34 €   | 50,74% |
| 2. Gastos bienes y servicios     | 346.632.495,15 €   | 29,92% |
| 3. Gastos financieros            | 15.939.913,06 €    | 1,38%  |
| 4. Transferencias corrientes     | 26.079.817,67 €    | 2,25%  |
| Total operaciones corrientes     | 976.479.153,22 €   | 84,29% |
| ESTADO B. OPERACIONES DE CAPITAL |                    |        |
| 5. Fondo de Contingencia         | 3.093.868,46 €     | 0,27%  |
| 6. Inversiones reales            | 111.890.919,50 €   | 9,66%  |
| 7. Transferencias de capital     | 8.712.878,27 €     | 0,75%  |
| 8. Activos financieros           | 11.975.550,56 €    | 1,03%  |
| 9. Pasivos financieros           | 46.377.110,80 €    | 4,00%  |
| Total operaciones de capital     | 182.050.327,59 €   | 15,71% |
| TOTAL GASTOS                     | 1.158.529.480,81 € |        |

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 31/07/2026  
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnfQA==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Juan de la Rosa Bonson                                                                                                                            | Firmado | 23/07/2026 09:06:42 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 7/9                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnfQA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnfQA==</a> |         |                     |



|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 4VJtsbeBz9rOUuhmx1I26w==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Juan de la Rosa Bonson                                                                                                                            | Firmado | 31/07/2026 11:46:37 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 7/9                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4VJtsbeBz9rOUuhmx1I26w==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4VJtsbeBz9rOUuhmx1I26w==</a> |         |                     |



El cálculo de la ratio Ingreso o Gasto por habitante se realiza sobre la población del Padrón de 2023, 693.229 habitantes, y teniendo en cuenta las operaciones corrientes, dado que las de capital no tienen relación directa con el incremento de población:

- Ingreso por habitante (operaciones corrientes): 1.498,65 €/hab.
- Gasto por habitante (operaciones corrientes): 1.408,60 €/hab.

El presente análisis de sostenibilidad económica se realiza empleando la ratio gasto corriente por habitante (1.408,60 €/hab.) como referencia de los costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la acogida de un incremento de población. Sin embargo, no es objeto del presente Estudio de Ordenación ordenar suelos destinados a uso residencial, es decir, el incremento de población es cero (0).

Por tanto, a los efectos de este Informe de Sostenibilidad Económica, se considera un buen indicador de coste municipal el gasto corriente presupuestario por habitante.

#### 4.4. Análisis del impacto presupuestario de área de mejora urbana

En este apartado se estiman los gastos e ingresos corrientes que conllevará la “puesta en carga” de las infraestructuras y servicios del ámbito residencial una vez que se culmine su desarrollo urbanístico.

Para ello se realizará, en primer lugar, una proyección de los gastos corrientes al nuevo escenario poblacional, y a continuación, se estimará la cuantía de los ingresos corrientes producidos por el nuevo patrimonio inmobiliario, vehículos, transferencias corrientes y otros ingresos derivados del mayor tamaño poblacional.

Estimados los gastos e ingresos, se comprobará la sostenibilidad económica del Plan General, y en su caso, se propondrán las medidas correctoras o compensatorias.

##### - Proyección de gastos corrientes en el nuevo escenario

Como se ha indicado anteriormente, el coste presupuestario de la expansión urbana prevista en el presente Plan se estimará a partir de la ratio de gasto corriente por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes previstos en el Estudio de Ordenación que asciende a 0 nuevos habitantes.

Proyectando la cuantía de gastos sobre la nueva población, el mayor coste presupuestario ascendería a 0 €.

Es decir, el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de servicios públicos municipales por el crecimiento urbano se puede estimar razonablemente en un incremento del coste anual para el Ayuntamiento de Sevilla en 0 euros, teniendo en consideración el no incremento de población y no conllevar la puesta en carga de nuevos viarios o servicios, así como estar rodeado de suelo urbano consolidado, teniendo las infraestructuras y servicios oportunos discurriendo por los linderos públicos de la parcela.

##### - Estimación de ingresos corrientes

En este apartado se realiza una estimación de los ingresos del Ayuntamiento de Sevilla, derivados de los siguientes conceptos.

- a) Impuesto de Bienes Inmuebles de las nuevas unidades inmobiliarias: viviendas, plazas de aparcamiento, locales comerciales y edificios industriales.
- b) Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- c) Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 31/07/2026  
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnQFA==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Juan de la Rosa Bonson                                                                                                                            | Firmado | 23/07/2026 09:06:42 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 8/9                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnQFA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnQFA==</a> |         |                     |



|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 4VJtsbeBz9rOUuhmx1I26w==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Juan de la Rosa Bonson                                                                                                                            | Firmado | 31/07/2026 11:46:37 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 8/9                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4VJtsbeBz9rOUuhmx1I26w==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4VJtsbeBz9rOUuhmx1I26w==</a> |         |                     |



d) Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica.

e) Transferencias corrientes.

f) Tasas y Otros Ingresos.

No obstante dichos ingresos se encuentran vinculados igualmente al aumento de la población la cual se ha determinado en 0 (cero) como resultado de la ejecución de las previsiones contenidas en el presente Estudio de Ordenación al no ordenar suelos residenciales, por lo que los ingresos previstos como consecuencia del mismo serán de 0 € como mínimo, o los derivados por el Impuesto de Bienes Inmuebles de los edificios industriales que se podrán desarrollar con la aprobación del presente documento. Al considerar los gastos para el Ayuntamiento de cero euros, estos ingresos adicionales supondrán siempre un sumatorio positivo entre gastos e ingresos generados por el desarrollo del ámbito en cuestión.

#### 4.5. Resultado del presupuesto de ingresos y gastos corrientes

Como resultado del análisis realizado en el anterior apartado, se puede obtener el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en los presupuestos municipales tras el desarrollo del ámbito del presente Estudio de Ordenación.

INCREMENTO DE GASTOS: 0 €

INCREMENTO DE INGRESOS: 0 €

Como se puede observar, el saldo presupuestario que producirá el desarrollo del ámbito resulta 0 (cero), debido al no incremento de población que en este se produce. Además, como se ha comentado anteriormente, en todo caso se producirán ingresos en la Hacienda Pública provenientes de impuestos generados por la actividad productiva propuesta.

En definitiva, se constata que el presente documento no producirá ningún impacto económico sobre las Haciendas Públicas, ya que no existe repercusión negativa, y en todo caso sería positiva, a nivel de sostenibilidad económica, es decir, afecciones por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes sobre las Haciendas locales sino más bien un efecto positivo puesto que la actividad que se implantará gracias al presente Estudio de Ordenación generará riqueza y un incremento en tasas e impuestos municipales.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 31/07/2026  
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnQFA==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Juan de la Rosa Bonson                                                                                                                            | Firmado | 23/07/2026 09:06:42 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 9/9                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnQFA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6D8WP3S+Lp8KoFvaLKnQFA==</a> |         |                     |



|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 4VJtsbeBz9r0Uuhmx1I26w==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Juan de la Rosa Bonson                                                                                                                            | Firmado | 31/07/2026 11:46:37 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 9/9                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4VJtsbeBz9r0Uuhmx1I26w==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4VJtsbeBz9r0Uuhmx1I26w==</a> |         |                     |

