

4. MEMORIA ECONÓMICA

4.1. CÁLCULO ESTIMATIVO DE LAS VALORACIONES SUSTITUTIVAS DE LOS DEBERES VINCULADOS A LA PROMOCION DE ACTUACION DE MEJORA URBANA

Fruto del cambio de uso e incremento de edificabilidad, es necesario una revisión de las cesiones, tanto en dotaciones como en aprovechamiento.

Para el cálculo de las valoraciones sustitutivas de los deberes vinculados a la promoción de actuación de mejora urbana se han tomado los coeficientes y valores recogidos en la Instrucción relativa a las condiciones exigibles a las AMU que se tramiten en el municipio de Sevilla (Expte. 55/2024G) de fecha 17 de diciembre de 2024.

En dicho borrador de instrucción tenemos los siguientes valores:

- $V_v = 2.437,98 \text{ €/m}^2$

Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable. Teniendo en cuenta valor de venta por distrito Bellavista-La Palmera.

- $V_c = 1.251,11 \text{ €/m}^2$

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

- $V_{rs} = \frac{V_v}{K} - V_c = 490,30 \text{ €/m}^2$

Valor de repercusión del m2 de edificación del producto inmobiliario más representativo en el suelo urbano de Sevilla. Teniendo por valor $K = 1,40$

Se establecen varios coeficientes de ponderación a aplicar sobre el valor de repercusión (V_{rs}) obtenido:

- Coeficiente Homogeneización por Distrito.

En nuestro caso se trata del distrito Bellavista-La Palmera: 1,0129

- Coeficiente Homogeneización por Localización.

En nuestro caso se trata de la zona homogénea nº15*: 1,5540

- Coeficiente Homogeneización por usos.

En nuestro caso es el mismo dado que es el uso residencial: 1,00

- Coeficiente Homogeneización por tipología.

En nuestro caso se trata de edificación plurifamiliar: 1,00

En base a los valores y los coeficientes anteriores tenemos que el valor de repercusión del suelo queda en:

$$V_{rs}^* = 490,30 \text{ €/m}^2 \times 1,0129 \times 1,5540 \times 1,00 \times 1,00 = 771,75 \text{ €/m}^2$$

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 35

Código Seguro De Verificación	1FbN/voQtczvZsK0dKgOzQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:44	
Observaciones		Página	1/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/1FbN/voQtczvZsK0dKgOzQ==			

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	qd45PGW9r17zKHLGxR6kNA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:08	
Observaciones		Página	1/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qd45PGW9r17zKHLGxR6kNA==			

4.2. VALORACION JUSTIFICATIVA DE LA SUSTITUCION DEL DEBER DE PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD EN LA PLUSVALIA URBANISTICA (10%)

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

El cálculo del valor económico correspondiente al 10% de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación de mejora urbana es el siguiente:

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

Siendo,

- Vrs = Valor de repercusión del suelo calculado para el suelo urbano de Sevilla.
Para Sevilla: 490,30 €/m²t,
- CHD = coeficiente de homogeneización para cada Distrito
En nuestro caso se trata del distrito Bellavista-La Palmera: 1,0129
- CLZH = coeficiente de localización asignado para cada zona homogénea en virtud donde se localice la actuación.
En nuestro caso se trata de la zona homogénea nº15*: 1,5540
- ΔEd_i = Incremento de edificabilidad por uso, según los previstos en el Estudio de Ordenación.
 - o Edificabilidad inicial: 1.381,27 m²t
 - o Aprovechamiento inicial: 1.381,27 m²t * 1,10 = 1.519,40 UA
 - o Edificabilidad propuesta: 5.300 m²t
 - o Aprovechamiento prop.: 5.300 m²t * 1,00 = 5.300,00 UA
 - o **Incremento de APROV.:** 5.300,00 UA - 1.519,40 UA = 3.780,60 UA
- CU_i = Coeficiente del Uso correspondiente.
En nuestro caso es el uso residencial: 1,00

$$\text{Valor } 10\% = 0,10 \times 490,30 \text{ €/m}^2\text{t} \times 1,0129 \times 1,5540 \times 3.780,60 \text{ UA}$$

$$\text{Valor } 10\% = 291.769,71 \text{ €}$$

4.3. VALORACION DEL SUELO CALIFICADO PARA NUEVOS SISTEMAS GENERALES O LOCALES A OBTENER

En aplicación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía (LISTA) y su Reglamento se hace necesario, a través de cualquier ordenación urbanística, dotar la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y respetando los estándares y reservas dotacionales establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística general.

En la Instrucción relativa a las condiciones exigibles a las AMU que se tramiten en el municipio de Sevilla se establecen los siguientes estándares a mantener:

- Para los Sistemas Generales de espacios libres y zonas verdes: 7,2101 m²s/hab.

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 36

Código Seguro De Verificación	1FbN/voQtczvZsK0dKgOzQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:44
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/1FbN/voQtczvZsK0dKgOzQ==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	qd45PGW9r17zKHLGxR6kNA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:08
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qd45PGW9r17zKHLGxR6kNA==		



- Para las Dotaciones Locales de equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes: 4,5623 m²/hab.

Consideramos una relación de 2,4 habitantes por vivienda. Según la ordenación actual el nº de viviendas que consideramos, según P.G.O.U de Sevilla, es el resultante de dividir la superficie de parcela por la parcela mínima para vivienda unifamiliar adosada (800 m²). Siempre cumpliendo las condiciones particulares de parcelación de vivienda unifamiliar aislada y/o agrupada. Mirar Plano A1. OR01. De la presente memoria.

- Población Actual: 2 viviendas x 2,4 habitantes/viv. = 5 habitantes.

Considerando una relación de 2,4hab. = 1 vivienda = 100m²t, se produciría un incremento de población de:

Población Propuesta: 45 viviendas x 2,4 habitantes/viv. = 108 habitantes.

Incremento de población = 108 – 5 = 103 habitantes

Las superficies para ceder en base a este incremento poblacional serían de:

- Sistema Generales: 7,2101 m²/hab. x 103 hab. = 742,64 m²s

- Sistemas Locales: 4,5623 m²/hab. x 103 hab. = 469,91 m²s

En la propuesta que se presenta, se liberan 27,048 m²s para dotación de Sistemas Generales y Locales. En base a este dato, a continuación, se recoge un cuadro-resumen con las superficies cedidas y pendientes de cesión para su posterior valoración:

	m ² s a ceder	m ² s cedidos en la propuesta	m ² s pendientes de ceder
SISTEMAS GENERALES	742,64	0,00	742,64
SISTEMAS LOCALES	469,91	27,048	442,87
TOTAL	1.212,55	27,048	1.185,51

Dado la reducida superficie de la superficie privada en el ámbito, los metros cuadrados de suelo cedidos son únicamente 27,048 m²s, siendo por ello que se computan al sistema local de dotaciones.

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 37

Código Seguro De Verificación	1FbN/voQtczvZsK0dKgOzQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:44	
Observaciones		Página	3/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/1FbN/voQtczvZsK0dKgOzQ==			

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	qd45PGW9r17zKHLGxR6kNA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:08	
Observaciones		Página	3/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qd45PGW9r17zKHLGxR6kNA==			

Valoración de los Sistemas Generales

Se ha estimado una Edificabilidad media (EMSG), resultante de ponderar los respectivos coeficientes de edificabilidad media de dichos ámbitos, referidos al uso residencial, en función de la superficie incluida en los mismos respecto de la totalidad, una vez deducida la correspondiente al suelo público asociado, habiendo resultado el siguiente parámetro:

$$\text{EMSG} = 1,4535 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

En consecuencia, el valor económico del suelo que proceda entregar a la Administración actuante para sistemas generales (SG), procede calcularse según la siguiente expresión:

$$\text{SG} = \text{m}^2\text{s a ceder para-SG} \times \text{Vrs} \times \text{EMSG}$$

$$\text{SG} = 742,64 \times 771,75 \text{ €/m}^2\text{s} \times 1,4535 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

$$\text{SG} = 833.047,97 \text{ €}$$

4.3.1. Valoración de los Sistemas Locales

Para establecer la edificabilidad media (EM) en suelo urbano consolidado se ha tomado la edificabilidad establecida en la normativa urbanística del PGOU para la ordenación de edificación abierta (A), por ser la más representativa en la ciudad respecto del uso residencial plurifamiliar, obteniéndose un valor de 3,00 m²t/m²s.

En consecuencia, el valor económico del suelo que proceda entregar a la administración actuante para sistemas locales (SL), procede calcularse según la siguiente expresión:

$$\text{SL} = \text{m}^2\text{s a ceder para SG} \times \text{Vrs} \times \text{EMSL}$$

$$\text{SL} = 442,87 \times 771,75 \text{ €/m}^2\text{s} \times 3,00 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

$$\text{SL} = 1.025.354,77 \text{ €}$$

4.3.2. Valoración de las actuaciones de regeneración urbana

Como ya se ha explicado anteriormente, el estado del entorno de la parcela catastral 5401702TG3450S0001HF propicia que la Actuación de Mejora Urbana no se circunscriba únicamente al espacio privado de ésta, sino que la zona de espacios libres propuesta en su cabecera se extienda en cuanto a diseño y percepción a las calles aledañas a la citada. Es por ello que, tras un análisis previo y diagnóstico, se propone la regeneración de estos espacios públicos formados por viarios para así ofrecer a la ciudad con esta actuación una intervención homogénea y que revitalice toda la zona.

Todo ello teniendo en cuenta que todo el ámbito de actuación es suelo urbano consolidado y se encuentra completamente urbanizado, encontrándose los referidos viarios incluidos en la AMU sin necesidad de obras de reforma de la urbanización al no suponer una alteración de su configuración ni de las redes de infraestructuras existentes.

Por tanto, la actuación en estos espacios se trata de una intervención de regeneración mediante la repavimentación cuando sea necesario, la eliminación de elementos urbanos disconformes con la estética contextual, inserción de vegetación y árboles de medio y gran porte en alcorques, que, a su vez regulan zonas de estacionamiento debidamente señalizadas y separadas por el carril de tránsito.

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 38

Código Seguro De Verificación	1FbN/voQtczvZsK0dKgOzQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:44
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/1FbN/voQtczvZsK0dKgOzQ==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	qd45PGW9rl7zKHLGxR6kNA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:08
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qd45PGW9rl7zKHLGxR6kNA==		



Para su valoración, se recurre al “Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras” del COAS, en su edición de 2025, que valora la “Urbanización completa de una calle o similar”, con una cuantía de 187 €/m²s. Como en este caso no se dota de nuevos servicios e infraestructuras urbanas, se estima un valor para los trabajos propuestos de 100 €/m²s de PEM. Incluyendo Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%), el coste de estos trabajos asciende a 119 €/m²s.

Con todo lo anterior y teniendo en cuenta la superficie libre de la propuesta, 7.272,62 m²s, la valoración de las actuaciones de Mejora Urbana asciende a:

$$119 \text{ €/m}^2\text{s} \times 7.272,62 \text{ m}^2\text{s} = 864.251,78 \text{ €}$$

Este valor, dado que se está regenerando espacios públicos de la ciudad ya existente, se compensarán con el pago a efectuar a la Administración por la valoración de la cesión de dotaciones y el incremento de aprovechamiento urbanístico anteriormente calculado.

4.3.3. RESUMEN FINAL DE LA VALORACION DE CESIONES PARA LA AMU PROPUESTA

A continuación, se recoge un cuadro-resumen de todas las valoraciones realizadas en los apartados anteriores:

VALORACIÓN	IMPORTE
Sistemas Generales (SG)	833.047,97 €
Sistemas Locales (SL)	1.025.354,77 €
10% Cesión Plusvalía	291.769,71 €
TOTAL	2.150.172,45 €
Valoración Actuaciones	864.251,78 €
TOTAL A ABONAR AL AYUNTAMIENTO	1.285.920,67 €

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 39

Código Seguro De Verificación	1FbN/voQtczvZsK0dKgOzQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:44	
Observaciones		Página	5/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/1FbN/voQtczvZsK0dKgOzQ==			

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	qd45PGW9rl7zKHLGxR6kNA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:08	
Observaciones		Página	5/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qd45PGW9rl7zKHLGxR6kNA==			

4.4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El presente Informe de Sostenibilidad Económica se formula como parte integrante del Estudio de Ordenación para la Actuación de Mejora Urbana (AMU) en parcela urbana sita en Avenida de Molini nº 1 ("Los Monos"), Sevilla, conforme a la legislación urbanística y de haciendas locales aplicable.

Su objeto es valorar, en términos cualitativos y cuantitativos, el impacto de la actuación sobre la Hacienda municipal, considerando: (i) los ingresos derivados de los deberes urbanísticos y, en su caso, de la actividad edificatoria, y (ii) los costes de inversión y de mantenimiento asociados a la urbanización y a las infraestructuras/servicios municipales, atendiendo a que el ámbito se localiza en suelo urbano consolidado y se apoya, con carácter general, en redes existentes.

4.4.1. Dimensiones básicas de la actuación

Ámbito privado de la AMU: parcela catastral 5401702TG3450S0001HF (Finca Registral 2.789 de Sevilla), con una superficie de 2.302,12 m² de suelo.

Determinaciones básicas de ordenación (alternativa elegida): edificabilidad máxima 5.300,00 m²t y número máximo de viviendas 45.

Ámbitos de actuación complementaria fuera de la delimitación privada: regeneración de viario público en el entorno (7.272,62 m² de suelo) y mejora paisajística y funcional de la estación de servicio colindante (superficie 1.099 m² de suelo).

Cesiones físicas previstas: regularización puntual del lindero hacia Avenida de la Palmera mediante cesión de 27,05 m² de suelo para ampliación de acerado/espacio público, según se describe en la memoria de gestión.

4.4.2. Urbanización y actuaciones sobre dotaciones públicas

El ámbito de actuación es suelo urbano consolidado y se encuentra completamente urbanizado. La actuación no comporta reforma o renovación de la urbanización en el sentido de alterar la configuración de los viales ni las redes básicas de servicios urbanos existentes, si bien incorpora actuaciones de regeneración urbana mediante la repavimentación cuando sea necesario, la eliminación de elementos urbanos disconformes con la estética contextual, inserción de vegetación y árboles de medio y gran porte en alcorques, que, a su vez regulan zonas de estacionamiento debidamente señalizadas y separadas por el carril de tránsito.

Para la valoración estimativa de estas actuaciones de regeneración urbana se adopta un precio base de 100 €/m² de Presupuesto de Ejecución Material (PEM), incrementado en Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%), resultando 119 €/m². Aplicado sobre una superficie de viario de 7.262,62 m², el coste estimado asciende a 864.251,78 €.

No se prevén nuevas redes de abastecimiento, saneamiento, alumbrado o telecomunicaciones a cargo del Ayuntamiento ni de otras Administraciones, por lo que no se generan compromisos de inversión pública asociados a infraestructuras estructurales. La ejecución de las obras de urbanización de la cesión (por su reducida entidad) podrá instrumentarse de forma simultánea con la edificación mediante proyecto complementario de urbanización externa, condicionándose la primera ocupación al cumplimiento de dichas cargas, conforme se detalla en la programación.

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 40

Código Seguro De Verificación	1FbN/voQtczvZsK0dKgOzQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:44
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/1FbN/voQtczvZsK0dKgOzQ==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	qd45PGW9r17zKHLGxR6kNA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:08
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qd45PGW9r17zKHLGxR6kNA==		



4.4.3. Impacto en la Hacienda municipal

a) Ingresos por cumplimiento de deberes urbanísticos (sustituciones en metálico). En atención al incremento del aprovechamiento y a los estándares dotacionales aplicables, el Estudio de Ordenación cuantifica las valoraciones sustitutivas principales en: (i) 10% de participación de la comunidad en las plusvalías: 291.769,71 €; (ii) sistemas generales: 833.047,97 €; (iii) sistemas locales: 1.025.354,77 €. El total de valoraciones asciende a 2.150.172,45 €.

El documento compensa, dentro del mismo esquema económico, el coste de las actuaciones de regeneración urbana (864.251,78 €), resultando un total estimado a abonar al Ayuntamiento de 1.285.920,67 €.

b) Ingresos tributarios vinculados a la edificación. El Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la edificación residencial de nueva planta se calcula conforme a los Módulos de Coste 2025 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla: para vivienda plurifamiliar entre medianeras, calidad media, módulo PEM = 970 €/m²c. Tomando como referencia la edificabilidad máxima prevista en el ámbito (5.300,00 m²t ≈ 5.300,00 m²c), resulta un PEM estimado de 5.141.000,00 € (970 €/m²c × 5.300,00 m²c). A efectos de aproximación del Valor de Construcción (Vc) del uso residencial, se adicionan al PEM los gastos generales y beneficio industrial (19%) y los costes de honorarios profesionales (6,5%) y licencias y tasas sobre la construcción (5,5%), aplicando el factor 1,19 × 1,12, obteniéndose Vc = 1.293 €/m²c, y un Vc total estimado de 6.852.900,00 € (1.293 €/m²c × 5.300,00 m²c).

Sobre dicha base, y aplicando los porcentajes indicados, resultan los siguientes ingresos puntuales:

- Licencia de edificación (1,85% del PEM): 95.108,50 €.
- Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) de edificación (3,00% PEM): 154.230,00 €.
- TOTAL ingresos puntuales estimados: 249.338,50 €.

No se ha tenido en cuenta el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), al gravar el incremento de valor puesto de manifiesto por el transcurso del tiempo entre transmisiones, lo que podría suponer un ingreso adicional en su caso.

Estimación de ingresos permanentes se realiza, mediante un módulo de IBI de 10 €/m²t aplicado a la superficie edificable residencial (5.300,00 m²t),

- IBI: 53.000,00 €/año.

c) Gastos de mantenimiento. La regeneración proyectada se limita a actuaciones de mejora/puesta en valor del viario existente; no se incorporan nuevas infraestructuras municipales de explotación compleja. Por ello, el incremento estructural de gasto municipal se considera no significativo, sin perjuicio del mantenimiento ordinario del espacio público que, en cualquier caso, quedará en un estado de conservación y urbanización mejorado respecto de la situación actual.

d) Impacto en el patrimonio municipal. Además del ingreso por sustituciones en metálico, se incrementa el patrimonio municipal de dominio público por la cesión puntual de suelo (27,05 m²), y por la mejora del espacio público regenerado, sin que ello tenga la naturaleza de recurso ordinario enajenativo.

4.4.4. Balance y conclusión

Atendiendo a la naturaleza de actuación de mejora urbana en suelo urbano consolidado, el balance para la Hacienda municipal se aprecia globalmente positivo: se prevé un ingreso relevante por sustituciones

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 41

Código Seguro De Verificación	1FbN/voQtczvZsK0dKgOzQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:44
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/1FbN/voQtczvZsK0dKgOzQ==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	qd45PGW9r17zKHLGxR6kNA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:08
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qd45PGW9r17zKHLGxR6kNA==		



económicas de deberes urbanísticos y no se identifican compromisos de inversión pública en nuevas infraestructuras, ni incrementos significativos de gasto de mantenimiento más allá del ordinario. Todo ello se entiende sin perjuicio de la concreción de ingresos fiscales por la actividad edificatoria en fase de licencia, y de las determinaciones finales que establezca la Administración actuante en los expedientes de valoración.

4.5. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

4.5.1. Comparativa de parámetros urbanísticos

La ordenación vigente atribuía a la parcela una edificabilidad de 0,60 m²t/m²s (1.381,27 m²t) con uso pormenorizado residencial unifamiliar aislada/agrupada. La propuesta eleva la edificabilidad máxima a 5.300,00 m²t, manteniendo el uso global residencial e introduciendo tipología de edificación abierta adaptada con composición volumétrica escalonada, y un máximo de 45 viviendas.

4.5.2. Determinaciones económicas básicas y cargas

El Estudio de Ordenación fija como cargas económicas principales: (i) sustitución en metálico del 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico, y (ii) sustitución en metálico de las reservas dotacionales (sistemas generales y locales) no materializables físicamente, por la reducida dimensión del ámbito. Adicionalmente, incorpora actuaciones de regeneración urbana en viario existente, que se consideran compensables con las valoraciones anteriores, resultando un saldo a abonar al Ayuntamiento de 1.285.920,67 €.

4.5.3. Justificación de la financiación

La actuación se desarrolla sobre una parcela de titularidad única, lo que simplifica la gestión y elimina necesidades de equidistribución. No se prevén expropiaciones ni indemnizaciones, ni se contempla financiación pública. La viabilidad se fundamenta en la suficiencia de la edificabilidad propuesta para absorber los costes de demolición, edificación, urbanización complementaria, y las cargas urbanísticas en metálico indicadas, garantizando la ejecución a cargo de la iniciativa privada.

4.5.4. Horizonte temporal

Se establecen los siguientes plazos temporales, para el desarrollo del Estudio de Ordenación, a partir de la fecha de su Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento.

Plazo Máximo Un año para presentación de Proyecto de parcelación.

Plazo Máximo dos años para presentación de licencia de edificación sobre la parcela, y abono previo a su otorgamiento de las compensaciones en metálico por aprovechamiento o dotaciones.

Plazo Máximo cuatro años para terminación de las obras de edificación.

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 42

Código Seguro De Verificación	1FbN/voQtczvZsK0dKgOzQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:44
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/1FbN/voQtczvZsK0dKgOzQ==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	qd45PGW9rL7zKHLGxR6kNA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:08
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/qd45PGW9rL7zKHLGxR6kNA==		

