6. Memoria económica

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Arquitectos
Nuria Canivell, Javier Román

Fecha
Abril 2026

Promotor
Alquimetro, S.L.

Código Seguro De Verificación	En101jBE1wV6AOSdor4+CA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:33
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/En101jBE1wV6AOSdor4+CA==		

Código Seguro De Verificación	H5bLJuc1Ye2Z+kqq4gLJtw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:33:30
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/H5bLJuc1Ye2Z+kqq4gLJtw==		

MEMORIA ECONÓMICA Y DE VIABILIDAD

ESTUDIO DE ORDENACIÓN

C/ GERONA 21 – C/ BUSTOS TAVERA 11. SEVILLA

1. OBJETO

La presente Memoria Económica y de Viabilidad se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 92.3.c) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), con objeto de justificar la viabilidad económica de la actuación de mejora urbana prevista en el Estudio de Ordenación de la parcela interior situada entre las calles Gerona y Bustos Tavera.

La actuación tiene por objeto la transformación del uso urbanístico de la parcela, actualmente calificada como Servicios de Interés Público y Social de carácter privado (SIPS privado), a uso residencial, mediante una actuación de mejora urbana sobre suelo urbano consolidado.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

La actuación se desarrolla sobre una parcela interior situada entre las calles Gerona y Bustos Tavera, en el Centro Histórico de Sevilla, integrada en suelo urbano consolidado y plenamente urbanizado.

La ordenación propuesta contempla:

- uso residencial;
- altura máxima de baja más dos plantas;
- edificabilidad máxima de 2.120,70 m²t;
- y un número orientativo de 30 viviendas.

La actuación:

- no requiere procesos de reparcelación;
- no precisa obtención de nuevos suelos;
- no implica reforma ni renovación de la urbanización existente;
- y se desarrolla sobre una estructura de propiedad única.

3. CONDICIONES DE VIABILIDAD

3.1. Propiedad única y ausencia de gestión compleja

La totalidad de los inmuebles incluidos en el ámbito pertenece a una misma propiedad, circunstancia que elimina la necesidad de operaciones de equidistribución, reparcelación o gestión compleja de cargas urbanísticas.

La actuación resulta, por tanto, directamente ejecutable una vez aprobada definitivamente la ordenación urbanística y obtenidos los títulos habilitantes correspondientes.

3.2. Ausencia de costes estructurales de urbanización

La actuación no comporta:

- apertura de nuevos viarios;
- implantación de infraestructuras generales;
- renovación de redes urbanas;
- ni ejecución de sistemas generales.

Arquitectos	Fecha	Promotor
Nuria Canivell, Javier Román	Abril 2026	Alquimetro, S.L.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	En101jBE1wV6AOSdor4+CA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:33
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/En101jBE1wV6AOSdor4+CA==		

Código Seguro De Verificación	H5bLJuc1Ye2Z+kqq4gLJtw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:33:30
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/H5bLJuc1Ye2Z+kqq4gLJtw==		

Las redes de:

- abastecimiento,
- saneamiento,
- suministro eléctrico,
- telecomunicaciones,
- y accesibilidad urbana,
  se encuentran ya implantadas y operativas en el entorno urbano consolidado.

En consecuencia, los costes urbanísticos asociados a la actuación quedan limitados a:

- obras de edificación;
- adecuaciones puntuales de acometidas;
- y, en su caso, las cargas urbanísticas o compensaciones económicas que pudieran establecerse por la Administración actuante.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La actuación propuesta responde a criterios de reutilización eficiente del suelo urbano consolidado, evitando procesos de expansión urbana y optimizando infraestructuras ya existentes.

La implantación del uso residencial:

- resulta plenamente compatible con el entorno urbano;
- contribuye a la recuperación funcional del ámbito;
- y favorece la revitalización residencial del Centro Histórico.

Asimismo:

- la propuesta reduce la edificabilidad respecto de la actualmente permitida;
- no genera incremento de aprovechamiento homogéneo;
- y no exige inversiones públicas estructurales derivadas de la actuación.

La sostenibilidad económica de la actuación queda igualmente reforzada por:

- la elevada centralidad y consolidación urbana del ámbito;
- la demanda residencial existente en el Centro Histórico de Sevilla;
- y la inexistencia de costes extraordinarios de transformación urbanística.

5. CARGAS URBANÍSTICAS Y DOTACIONALES

La actuación introduce uso residencial en un ámbito actualmente sin población residente, circunstancia que puede determinar la exigencia de cargas dotacionales conforme a la normativa urbanística aplicable.

No obstante:

- la actuación no incrementa la edificabilidad;
- reduce el aprovechamiento homogéneo respecto de la situación vigente;
- y no supone pérdida de dotaciones públicas en funcionamiento, al tratarse de un uso dotacional privado sin actividad efectiva.

Dadas las condiciones físicas y morfológicas de la parcela interior, no resulta viable la materialización de cesiones dotacionales físicas integradas funcionalmente en la estructura urbana.

En consecuencia, el eventual cumplimiento de cargas dotacionales deberá resolverse, en su caso, mediante compensación económica sustitutoria, conforme determine la Administración actuante y de acuerdo con criterios de proporcionalidad y equilibrio económico.

Arquitectos	Fecha	Promotor
Nuria Canivell, Javier Román	Abril 2026	Alquimetro, S.L.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	En101jBE1wV6AOSdor4+CA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:33
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/En101jBE1wV6AOSdor4+CA==		

Código Seguro De Verificación	H5bLJuc1Ye2Z+kqq4gLJtw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:33:30
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/H5bLJuc1Ye2Z+kqq4gLJtw==		

Incluso considerando dicho escenario, la actuación mantiene plenamente su viabilidad económica.

6. VALORACIÓN FINAL DE VIABILIDAD

A la vista de las características de la actuación, puede concluirse que:

- existe viabilidad económica suficiente para el desarrollo de la actuación propuesta;
- la intervención resulta compatible con las condiciones urbanísticas y funcionales del entorno;
- no se precisan actuaciones estructurales de urbanización;
- y la ejecución resulta viable desde el punto de vista técnico, jurídico y económico.

La actuación constituye una operación de regeneración urbana sobre suelo consolidado orientada a la recuperación funcional y residencial de un ámbito actualmente vacante y sin aprovechamiento efectivo dentro del Centro Histórico de Sevilla.

7. CONCLUSIÓN

La actuación de mejora urbana prevista en el Estudio de Ordenación resulta económicamente viable y sostenible, tanto por las condiciones físicas y jurídicas del ámbito como por la ausencia de costes estructurales de urbanización y la compatibilidad de la propuesta con el modelo urbano consolidado del entorno.

Arquitectos	Fecha	Promotor
Nuria Canivell, Javier Román	Abril 2026	Alquimetro, S.L.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	En101jBE1wV6AOSdor4+CA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:33
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/En101jBE1wV6AOSdor4+CA==		

Código Seguro De Verificación	H5bLJuc1Ye2Z+kqq4gLJtw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:33:30
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/H5bLJuc1Ye2Z+kqq4gLJtw==		