

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UEUY4KHT4JAKCH4T52U4CC44	PÁGINA	1/25	

5. MEMORIA ECONÓMICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SEVILLA

ÁREAS AP-1, AP-3, AP-4 Y AL-9



Oficina Técnica del Distrito Urbano Portuario
Documento para aprobación inicial. Modificación Puntual del Plan Especial del Puerto de Sevilla. Áreas AP-1, AP-3, AP-4 y AL-9

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UEUY4KHT4JAKCH4T52U4CC44	PÁGINA	2/25	

ÍNDICE

5. MEMORIA ECONÓMICA

APROBADO INICIALMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y
AGENDA URBANA
SERVICIO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES
17 JUNIO 2024

CONSEJO DE ALCALDEES Y ALCALDES
ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
JUNTA DE ANDALUCÍA

5. MEMORIA ECONÓMICA

5.1. INTRODUCCIÓN	197
5.2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	199
5.2.1. Introducción	201
5.2.2. La urbanización del DUP por áreas de desarrollo	202
5.2.3. La urbanización exterior al DUP	203
5.2.4. Costes de construcción de las edificaciones	204
5.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	207
5.3.1. Introducción	208
5.3.2. Parámetros urbanísticos existentes y propuestos	209
5.3.3. Determinaciones económicas básicas. Estimación del importe de la inversión	210
5.3.4. Estimación de ingresos y suficiencia para financiar el coste de transformación. Horizonte temporal	211
5.4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	215
5.4.1. Introducción	216
5.4.2. Impacto de la actuación en las haciendas públicas	217
5.4.3. La adecuación del suelo a usos productivos	218

APROBADO INICIALMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y
AGENDA URBANA
SERVICIO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES
17 JUNIO 2024
CONSEJERÍA DE FOMENTO,
ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA
JUNTA DE ANDALUCÍA

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UEUY4KHT4JAKCH4T52U4CC44	PÁGINA	4/25	

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UEUY4KHT4JAKCH4T52U4CC44	PÁGINA	5/25	



5.2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

Oficina Técnica del Distrito Urbano Portuario
Documento para aprobación inicial. Modificación Puntual del Plan Especial del Puerto de Sevilla. Áreas AP-1, AP-3, AP-4 y AL-9

5.2.3. LA URBANIZACIÓN EXTERIOR AL DUP

Además de la urbanización de los suelos que conforman las tres áreas de desarrollo del Distrito Urbano Portuario, su puesta en carga exige una serie de actuaciones fuera del dominio público portuario, que deberán desarrollarse de acuerdo con la ciudad, para una efectiva integración de estos suelos en el entorno urbano de Sevilla.

Estas actuaciones se centran en el ámbito de las infraestructuras, y podemos agruparlas en tres grupos:

- **Conexión con la subestación Palmas Altas** situada al sureste del Distrito Urbano Portuario junto al centro comercial Lagoh, permitirá

el abastecimiento eléctrico a través de una serie de circuitos según los esquemas de infraestructuras previstos. Las conexiones deberán realizarse con el lanzamiento del Área de Desarrollo 1, si bien su coste deberá repercutirse en el conjunto.

- **Acometidas de saneamiento** previstas en dos puntos mediante sendos bombeos a la red general de la ciudad. La división en dos puntos de las acometidas de saneamiento de la red interna del DUP permite repartir entre las Áreas de Desarrollo 1 y 3 el coste de esta infraestructura.

Conexión de abastecimiento con la red existente, prevista según los esquemas de infraestructuras en dos puntos, por lo que, al

igual que saneamiento, se divide la inversión entre las Áreas de Desarrollo 1 y 3.

Se trata de costes estimados, y al igual que en las obras de urbanización, se ha aplicado un 20% de costes no directos o soft costs.

Su ejecución se ha asignado a las Áreas de Desarrollo según su ubicación, o bien según la necesidad de contar con la correspondiente infraestructura en función de la previsión de las etapas de desarrollo.

Sin embargo, son de actuaciones que dan servicio al conjunto del Distrito Urbano Portuario (al igual que sucede con ciertos elementos de la urbanización, como el Parque del Puerto), y cuyo coste deberá repercutirse de manera proporcional.

URBANIZACIÓN EXTERIOR DE LAS ÁREAS DE DESARROLLO DEL DUP DE SEVILLA		Superficie	Coste Unitario	Coste Total
ACOMETIDAS				2.000.000 €
	Conexión subestación			
	Acometidas saneamiento	2 Ud	240.000 €	480.000 €
	Conexión abastecimiento	2 Ud	98.000 €	196.000 €
				2.676.000 €
		SUMA		2.676.000 €
		Soft costs		
		20%		535.200 €
		TOTAL URBANIZACIÓN EXTERIOR		3.211.200 €

ÁREAS DE DESARROLLO		
A1	A2	A3
		- €
		- €
		240.000 €
		98.000 €
		- €
		0 m2
		0 m2
		98.000 €
		- €
		338.000 €
		- €
		338.000 €
		- €
		487.600 €
		- €
		2.805.600 €
		- €
		405.600 €



APROBADO INICIALMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y
AGENDA URBANA
SERVICIO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES
17 JUNIO 2024
CONSEJERÍA DE FOMENTO,
ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA
JUNTA DE ANDALUCÍA

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UEUY4KHT4JAKCH4T52U4CC44	PÁGINA	12/25	

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UEUY4KHT4JAKCH4T52U4CC44	PÁGINA	13/25	



5.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Oficina Técnica del Distrito Urbano Portuario
Documento para aprobación inicial. Modificación Puntual del Plan Especial del Puerto de Sevilla. Áreas AP-1, AP-3, AP-4 y AL-9

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UEUY4KHT4JAKCH4T52U4CC44	PÁGINA	14/25	

APROBADO INICIALMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y
AGENDA URBANA
SERVICIO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES
17 JUNIO 2024
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA
ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y TIENDA
JUNTA DE ANDALUCÍA

5.3.1. INTRODUCCIÓN

La Memoria de Viabilidad Económica desarrolla los contenidos establecidos por el Reglamento General de la LISTA en su artículo 85, en su apartado 3.b, y que son:

- Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos, identificando las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad y usos, y redes públicas.
- Las determinaciones económicas básicas, valores de repercusión, estimación del importe de inversión, y los sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

- El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz dde generar ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física, teniendo en cuenta el horizonte temporal para amortizar y financiar la operación.

Por último, la evaluación de la capacidad pública para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes, así como el impacto en las correspondientes Haciendas Públicas, se ha incluido en la Memoria de Sostenibilidad Económica, que incluye un apartado específico sobre el impacto en las Haciendas Públicas Afectadas.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN					
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ		FECHA		17/06/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UEUY4KHT4JAKCH4T52U4CC44		PÁGINA		17/25

5. MEMORIA ECONÓMICA

El importe de la inversión se ha calculado en el Estudio Económico Financiero, y como se puede comprobar, el valor de repercusión de los costes de urbanización (interior y conexiones exteriores) asignado a la edificabilidad prevista arroja un valor inferior al valor de repercusión anterior. Si bien, en este caso se trata de una zona con un grado de urbanización elevado, aunque no deje de ser necesaria una importante inversión.

Los responsables de costear las redes públicas y el resto de inversión necesaria será la iniciativa privada, siguiendo el modelo de gestión del dominio público del artículo 66 del TRLPEMM:

Artículo 66. Modelo de gestión del dominio público portuario.

1. *La gestión del dominio público portuario estatal estará orientada, garantizando el interés general, a promover e incrementar la participación de la iniciativa privada en la financiación, construcción y explotación de las instalaciones portuarias y en la prestación de servicios, a través del otorgamiento de las correspondientes autorizaciones y concesiones, tanto demaniales como de obra pública, de acuerdo con lo previsto en esta ley.*
2. *Corresponde a las Autoridades Portuarias la provisión y gestión de espacios e infraestructuras portuarias básicas, promoviendo tanto la actividad económica en los puertos como la prestación de los servicios por parte de la iniciativa privada.*
3. *La gestión de las infraestructuras y del dominio público portuario se realizará con criterios de ren-*

APROBADO INICIALMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y
AGENDA URBANA
SERVICIO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES
17 JUNIO 2024
CONSEJO DE GOBIERNO
ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
JUNTA DE ANDALUCÍA

5.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

tabilidad y eficiencia.

Para ello, al coste de urbanización se añadirá el de adecuación de las edificaciones existentes y las construcciones de nueva planta calculado en el Estudio Económico Financiero, a los que se sumarán los costes de operaciones estimadas en un 20%.

5.3.4. ESTIMACIÓN DE INGRESOS Y SUFICIENCIA PARA FINANCIAR EL COSTE DE TRANSFORMACIÓN. HORIZONTE TEMPORAL

La inversión atraída por la actuación, y la justificación de generar ingresos suficientes para financiar la transformación de los suelos, siguiendo lo estipulado por el artículo 85 en su apartado 3.b.3º se analiza mediante el cálculo de los ingresos previstos.

La estimación de ingresos se ha calculado en función de los techos alquilables en las tres áreas de desarrollo del DUP, teniendo en cuenta la situación del mercado actual de Sevilla y su zona metropolitana y como estimación teniendo en cuenta el régimen de concesión administrativa que resulta de aplicación en todo caso.

Se considera también la calidad de los espacios públicos, la localización central del Distrito en la corona urbana de Sevilla y la mejora de las condiciones de accesibilidad y transporte privado y público que van a producirse como consecuencia

del desarrollo de esta zona de la ciudad.

Siendo la mayoría de los espacios productivos del Distrito de una tipología muy diferente a la habitual, a la que hoy ofrece el mercado en nuestra región, se está proponiendo una oferta nueva y que las referencias que utilizamos no son del todo precisas por lo que se debe trabajar con un margen suficiente para absorber posibles variaciones.

En este acercamiento no se consideran ingresos para el tinglado destinado a la terminal portuaria cuya explotación se realizará de manera independiente al resto, únicamente a una zona destinada a locales comerciales anejos.

Igualmente ocurre con edificio de aparcamientos en el que se estiman únicamente los locales comerciales de planta baja.

Además no se ha considerado la posible explotación de un servicio de OPS a los buques, principalmente cruceros, ni los ingresos por actividades portuarias relacionadas con el atraque de buques en la zona que mantiene el uso portuario comercial del Muelle de Tablada.

Para el cálculo de los ingresos se han considerado tres niveles de renta en función de los usos previstos, estimación sometida en todo caso al régimen de tasas que resulte de aplicación:

- Uso terciario, que engloba oficinas, administración, etc. con una renta mensual estimada de 14 €/m².
- Uso comercial, incluyendo retail, restaura-

Riesgos inmobiliarios que podemos analizar en el Distrito serán de tipo:

- **Urbanísticos:** se van reduciendo a medida que se avanza en el proceso urbanístico y la concesión de licencia está más próxima. Siendo un suelo con licencia un suelo que no tendría riesgo urbanísticos.
- **Construcción:** riesgo de que haya desviaciones, imprevistos, crecimientos de precios hasta la licitación, retrasos, etc.
- **Comerciales:** Que se venda o no el producto terminado. En zonas con mucha demanda, lógicamente el riesgo es menor.

Dicho lo anterior, no hay "comparables" de TIRes, cuando se transaccionan activos solo hay referencias de precios, repercusiones, etc., pero es imposible saber la TIR de un comparable o transacción. Para eso se necesitaría conocer la es-

la estructura de ingresos y gastos de un proyecto, la cual seguramente ni siquiera exista en el momento de la transacción. Existen referencias derivadas de conversaciones con posibles concesionarios, de lo que ellos le exigen en los proyectos que estudian, pero es una información poco sólida.

La TIR o rentabilidad que se le exija a este proyecto irá descendiendo a medida que se vaya definiendo el proyecto, y vaya despertando el interés de posibles ocupantes. Por tanto, no es lo mismo comercializar a día de hoy que dentro de unos años, cuando estará más consolidado el proyecto.

En resumen, se puede decir que la TIR sólo puede conocerse mediante unos módulos derivados de la experiencia, y que aproximadamente podríamos fijar en:

- 12% para suelos urbanos en ciudades principales con demanda o proyectos claros,
- 15% suelos urbanos secundarios o urbanizables de buena calidad comercial,
- 18%-20% suelos urbanizables en ubicaciones secundarias.

Teniendo en cuenta que podemos considerar un bajo impacto de los riesgos inmobiliarios fundamentalmente en base a dos consideraciones:

- La ubicación del DUP en una zona de ciudad consolidada y con una proyección de crecimiento consolidada.
- Se trata de un proyecto que puede despertar la demanda de concesionarios y ocupantes por su carácter singular.

La TIR a exigir podría estar entre el 12 y el 15% para esta operación.

Actividad	€/mes/m2	€/año/m2	Superficie alquilable	Renta
Terciario	14,00 €	168,00 €	76.873 m2	12.914.743 €
Comercial	13,50 €	162,00 €	43.552 m2	7.055.475 €
Productivo	11,50 €	138,00 €	25.483 m2	3.516.826 €

A1		A2		A3	
%	Renta anual	%	Renta anual	%	Renta anual
52%	6.684.350 €	0%	- €	48%	6.230.393 €
52%	3.650.027 €	24%	1.684.881 €	24%	1.720.566 €
100%	3.516.626 €	0%	- €	0%	- €

RENTA ANUAL	23.486.844 €
TOTAL COSTES	196.817.492 €
	12%

59%	13.851.004 €	7%	1.684.381 €	34%	7.950.959 €
		13%		11%	
56%	110.417.015 €	8%	15.361.388 €	34%	66.424.232 €
				12%	



APROBADO INICIALMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y
AGENDA URBANA
SERVICIO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES
17 JUNIO 2024
CONSEJERÍA DE FOMENTO,
ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA
JUNTA DE ANDALUCÍA

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UEUY4KHT4JAKCH4T52U4CC44	PÁGINA	20/25	

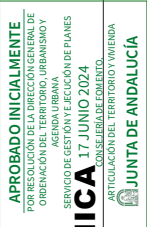
Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UEUY4KHT4JAKCH4T52U4CC44	PÁGINA	21/25	



5.4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Oficina Técnica del Distrito Urbano Portuario
Documento para aprobación inicial. Modificación Puntual del Plan Especial del Puerto de Sevilla. Áreas AP-1, AP-3, AP-4 y AL-9

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UEUY4KHT4JAKCH4T52U4CC44	PÁGINA	22/25	



5.4.1. INTRODUCCIÓN

El ámbito del Distrito Urbano Portuario de Sevilla objeto del presente documento Modificado del Plan Especial, es calificado por el PGOU de Sevilla como Sistema General, aspecto que condiciona el contenido de este Informe de Sostenibilidad Económica, ya que:

- No se establecen cesiones al Ayuntamiento para el establecimiento de equipamientos y dotaciones de carácter y uso público.
- La titularidad de todos los terrenos corresponden de a la Autoridad Portuaria de Sevilla.
- La mayor parte de los suelos se destinan a uso productivo en régimen de concesión y autorización a entidades privadas.

Tratándose de un suelo incluido en la zona de servicio del puerto y por tanto de dominio público, la totalidad del espacio ordenado mediante el presente Plan Especial se trata de un espacio perteneciente a la APS, que con sus propios recursos y por mediación de los ingresos recibidos de los concesionarios y empresas que operan en el puerto es la única gestora de dicho espacio, no existiendo infraestructuras ni equipamientos que

deba gestionar el Ayuntamiento de Sevilla. No obstante lo anterior, en el presente Informe se indica el impacto que podría suponer el desarrollo de la actividad portuaria en la Hacienda Pública Municipal.

Como fuente de impacto positivo (ingresos) en las Haciendas Públicas citadas (Autoridad Portuaria y Ayuntamiento de Sevilla) como consecuencia del presente Plan Especial, ha de destacarse las derivadas de cualquier inversión que se lleve a cabo en los terrenos de los concesionarios, ya sea en forma de nuevas tasas de actividad y ocupación (Autoridad Portuaria) como de tasas en concepto de licencias (tasas, ICIO) o impuestos municipales (IBI/IBIC, actividades económicas, etc.).

Por último, ha de indicarse también que las particularidades del ámbito condicionan el contenido de este informe en lo que respecta al estudio de suficiencia de suelo productivo, ya que en este ámbito la mayoría del suelo se destina a uso productivo, prohibiéndose en el mismo, por la propia legislación sectorial, los usos residenciales que, en su caso deberían ser en base a los que valorar la adecuación y suficiencia de los usos productivos.



5. MEMORIA ECONÓMICA

5.4.2. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

Siguiendo las determinaciones del artículo 85 del Reglamento General de la LISTA, apartado 3.a)º, a, en relación con el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas, cabe decir que la principal Administración afectada es la Autoridad Portuaria de Sevilla, al ser la propietaria única de los terrenos ubicados en el ámbito del Modificado del Plan Especial. Se entiende como administración pública al ser un organismo dependiente del Organismo Público Puertos del Estado, dependiente a su vez del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Al encontrarse en el término municipal de Sevilla, será el Ayuntamiento de Sevilla la segunda de las administraciones afectadas, no identificándose ninguna adicional.

En relación con el **impacto en la Hacienda Pública de la Autoridad Portuaria de Sevilla**, la valoración los costes previstos ha sido analizado en el Estudio Económico Financiero a través del listado de actuaciones necesarias para el desarrollo de tres áreas de desarrollo del Distrito Urbano Portuario de Sevilla, tanto en lo relativo a los costes de urbanización (incluidas redes de infraestructuras), como el la ejecución de las edificaciones.

El impacto económico para el desarrollo de este ámbito de suelo portuarios se afronta a través de

los ingresos previstos mediante concesiones a operadores privados cuyas aportaciones han sido analizadas en la Memoria de Viabilidad Económica.

De esta forma, el impacto a tener en cuenta sobre la Autoridad Portuaria de Sevilla como Hacienda Pública afectada queda reflejado en ambos documentos.

Los ingresos del Ayuntamiento de Sevilla se concretan en los siguientes:

- Impuestos directos, que incluye el relativo al de actividades económicas.
- Tasas y otros ingresos (incluyendo las tasas por prestación de servicios públicos y realización de actividades administrativas, tasas por tramitación de licencias, por tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico, etc.)
- Ingresos patrimoniales, que englobaría las rentas de bienes inmuebles en el ámbito, si bien no es el caso.

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

1. Impuestos de un único pago, que serán aquellos que solamente se abonarán una vez dado el caso:

- Licencias municipales. Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras (3,5% sobre el presupuesto de ejecución), además de la tasa de Licencia de Obras (1,85%).
- 2. Impuestos periódicos, que son aquellos que se abonan periódicamente en función de su naturaleza:

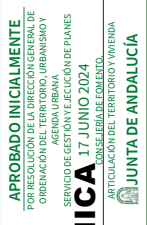
- Impuestos sobre Bienes Inmuebles y sobre Bienes Inmuebles de Características Especiales (en el caso de Sevilla 1,15% sobre el valor catastral del inmueble).
- Impuestos de actividades económicas, por el ejercicio de actividades empresariales, profesionales o artísticas.

Según las previsiones del presente Modificado, la zona afectada desarrollará principalmente usos de interacción puerto ciudad, con unas inversiones previstas de casi 180 millones de euros en obras de edificación y con 150 mil metros cuadrados destinados a diferentes actividades.

Esto redundará en los siguientes beneficios para las arcas municipales debido a los siguientes motivos:

- La ejecución de obras en el dominio público portuario, por la Autoridad Portuaria como principalmente por las empresas concesionarias, lo que supone una serie de ingresos para las arcas municipales en concepto de licencias obras y otras tasas.
- Creación e instalación de empresas en el

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ		FECHA	17/06/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UEUY4KHT4JAKCH4T52U4CC44		PÁGINA	24/25



puerto y de la facturación de las mismas, re-
dundando en mayor recaudación de impues-
tos en concepto de actividades económicas.

- Incremento substancial de los metros edifi-
cados, lo que repercute en ingresos por IBI,
tasas y otros tributos municipales.

Todo ello irá relacionado con un incremento de la
actividad en el área metropolitana, el municipio
y más particularmente en las zonas próximas al
Distrito Urbano Portuario.

Asimismo, se produce un incremento de los es-
pacios libres y zonas verdes que si bien están
dentro del dominio público portuario, benefician al
conjunto de la ciudad mediante la apertura e in-
tegración de estos suelos con su entorno urbano
más inmediato.

En cualquier caso, y por todo lo expuesto ante-
riormente, se considera que el impacto de las ac-
tuaciones y actividades previstas en el presente
Modificado del Plan Especial del Puerto de Sevilla
para el desarrollo del Distrito Urbano Portuario en
la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Sevilla
será positivo.

5.4.3. SUFICIENCIA Y ADECUA- CIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Adicionalmente al impacto en las Haciendas Pú-
blicas, la legislación prescribe la necesidad de

analizar la adecuación y suficiencia de disposi-
ción de suelo destinado a usos productivos que
debe contemplar un instrumento de planeamiento
(artículo 85, apartado 3.a.2º del Reglamento Ge-
neral de la LISTA).

El objetivo de este análisis es doble:

- Por un lado, estudiar si la ordenación contem-
pla una distribución de usos urbanísticos que
incluya suelo para actividades económicas
generadoras de empleo en una proporción
adecuada al uso residencial previsto, en aras
de favorecer la sostenibilidad social y am-
biental del modelo urbano.
- Por otro, analizar si la incorporación de nue-
vos espacios productivos, se acomodan y
ajustan a las previsiones que al respecto se
determinen en el planeamiento general.

Como ya se ha indicado, el presente Plan Especial
presenta una particularidad que limita el alcance
del doble objetivo reseñado: La mayor parte del
ámbito se destina a uso productivo, prohibiendo-
se en el mismo, por la propia legislación sectorial,
los usos residenciales que, en su caso debieran
ser en base a los que valorar la adecuación y su-
ficiencia de los usos productivos.

En esta tipología de planeamiento urbanístico es
práctica habitual que el Informe de Sostenibilidad
Económica se limite a justificar la procedencia de
la ordenación de la actuación en cuanto a su aco-
modación al desarrollo urbano conforme a las pre-

visiones de programación y gestión contenidas en
el planeamiento general, a través de un análisis
de la oferta de suelo existente y la adecuación a la
demanda real, la existencia de usos productivos
en zonas próximas o la previsión de ocupación de
los productos inmobiliarios resultantes.

A este respecto, han de destacarse los siguientes
aspectos de la ordenación propuesta por el PGOU
de Sevilla en su memoria de ordenación (La orde-
nación del sistema portuario, La incorporación de
antiguos espacios portuarios a la ciudad) que jus-
tifican la procedencia de la ordenación propuesta
por el presente Modificado del Plan Especial:

*El Plan propone que la actual cabecera del Puer-
to, zona al norte de la Dársena del Batán y los es-
pacios de la avenida de Las Razas, reúnan en un
conjunto urbano programas diferentes y comple-
mentarios. La idea de construir un nuevo distrito
terciario y de ocio-cultura integrado en el proyecto
estratégico de puesta en valor de la Dársena del
Guadalquivir y en convivencia y complementarie-
dad con la actividad portuaria...*

*En la margen izquierda, el Plan propone en el
Muelle de Tablada su utilización futura como mue-
lle para atraque de barcos turísticos y cruceros,
proponiéndose la construcción de una estación
marítima. En la zona de los tinglados del Puerto
debe asegurarse su utilización pública.*

*Para las naves situadas entre la avenida de Las
Razas y el Muelle de Tablada, el nuevo Plan re-*

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UEUY4KHT4JAKCH4T52U4CC44	PÁGINA	25/25	

5. MEMORIA ECONÓMICA

comienda la previsión de usos administrativos, comerciales, terciarios y universitarios. Estas instalaciones, así como el propio muelle, se valoran por su interés patrimonial, por lo que han sido incluidas en el Catálogo Periférico, si bien, las condiciones de uso y protección arquitectónica, deberán ser desarrolladas por el propio Plan Especial del Puerto.

En la misma Memoria, el PGOU enumera los criterios de desarrollo según las zonas indicadas en el plano adjunto:

Zona C, avenida de Las Razas y su entorno:

- Actividad portuaria: Se recomienda que estos muelles sigan manteniendo la actividad portuaria ligada al tráfico de pasajeros, crueros turísticos y otros tráficos ambientalmente compatibles. Será por tanto conveniente prever el desarrollo de instalaciones complementarias: Estación marítima, etc.
- Terciario: Comercial, oficinas, talleres de producción artística, deportivo privado, etc.

Zona E, ampliación del parque de Los Bermejales (Parque del Guadaira).

De esta forma queda adecuadamente justificada la procedencia de la ordenación en cuanto a su acomodación al desarrollo urbano conforme a las provisiones de programación y gestión contenidas en el planeamiento general.



200. Plan General de Sevilla. Memoria. La ordenación del sistema portuario.

APROBADO INICIALMENTE
POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y
AGENDA URBANA
SERVICIO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES
17 JUNIO 2022
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y FISCALÍA
ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
JUNTA DE ANDALUCÍA

5.4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA