

# 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  
Áreas AP-1, AP-3, AP-4 y AL-9

Documento para aprobación inicial. Modificación Puntual del Plan Especial del Puerto de Sevilla.

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



## 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  
COMISIÓN DE ASESORAMIENTO  
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

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



## 5. MEMORIA ECONÓMICA

## 5.1. INTRODUCCIÓN

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 REGULADOR DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
JUNTA DE ANDALUCÍA

Siguiendo las determinaciones del artículo 62 de la Ley 7/2021, LISTA, sobre el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, uno de los apartados de la Memoria deberá ser la Memoria económica, cuyo contenido incluirá:

- Estudio económico financiero
- Memoria de viabilidad económica
- Informe de sostenibilidad económica

Por su parte, la Ley estatal 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 22 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, apartado 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.*

**El estudio económico financiero** incluirá la va-

loración económica de las inversiones previstas en desarrollo de las determinaciones del Plan Especial, teniendo en cuenta que la asignación de dichas inversiones en el nuevo DUP de Sevilla están dirigidas fundamentalmente a las empresas concesionarias. En este sentido y de acuerdo con el TRLPEMM en su artículo 62 *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.*

Estas inversiones estarán referidas principalmente a:

- Costes de urbanización y redes de servicios,
- Redes generales de infraestructuras, acometidas y conexiones exteriores necesarias,
- Costes de la edificación, tanto rehabilitación como obra nueva.

**La memoria de viabilidad económica** (artículo 85.3.b del Reglamento General de la LISTA) establecerá un balance económico teniendo en cuenta las variables de mayor impacto, y que son:

- Inversiones. Respecto al coste inicial, las

obras de mayor impacto económico serán las de urbanización y edificación.

- Operaciones. Referidos a porcentajes por gestión inmobiliaria y tasas municipales (impuesto de bienes inmuebles).
- Cánones. De las concesiones otorgadas por la ocupación del dominio público.

El objetivo será determinar el Valor Actual Neto y la Tasa de Retorno del proyecto, siempre de acuerdo con las determinaciones para el conjunto del sistema portuario que establece el artículo 156 del TRLPEMM en lo referente a la autofinanciación del sistema portuario.

**El informe de sostenibilidad económica** (artículo 85.3.a del Reglamento General de la LISTA) incluirá la valoración del impacto de la Modificación del Plan Especial del Puerto en las haciendas públicas afectadas, esto es, la Autoridad Portuaria de Sevilla y el Ayuntamiento.

A partir de los costes de inversión del estudio económico financiero se determinarán las instalaciones e infraestructuras que debieran ser asumidas por la Autoridad Portuaria o bien por el concesionario.

Finalmente se incluirá así mismo una justificación de la suficiencia y adecuación del suelo a los usos productivos en respuesta al art. 22 de la Ley 7/2015.

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	3/25



**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 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





## 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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> 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

## 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  
COMISIÓN DE ASESORAMIENTO  
ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
JUNTA DE ANDALUCÍA

ÁREAS DE DESARROLLO DEL DUP DE SEVILLA	Superficie (m2s)		Edificabilidad total Coef. Superficie (m2t)
	Superficie	Coef.	
PORTUARIO COMERCIAL	28.966	21%	0,07
INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD. ESPACIOS LIBRES	18.283	13%	0,02
VIARIO E INFRAESTRUCTURAS	13.696	10%	
INT. PUERTO CIUDAD. ACT. ECONOMICAS / EQUIPAMIENTO	75.932	55%	1,17
ÁREA DE DESARROLLO 1	136.877		0,67
PORTUARIO COMPLEMENTARIO	3.834	3%	
PORTUARIO COMERCIAL	4.544	3%	
INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD. ESPACIOS LIBRES	42.724	84%	0,24
VIARIO E INFRAESTRUCTURAS	0	0%	
ÁREA DE DESARROLLO 2	51.102		0,20
PORTUARIO COMERCIAL	937	1%	
INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD. ESPACIOS LIBRES	16.423	37%	0,25
VIARIO E INFRAESTRUCTURAS	2.631	6%	
INT. PUERTO CIUDAD. ACT. ECONOMICAS / EQUIPAMIENTO	24.239	55%	1,80
ÁREA DE DESARROLLO 3	44.230		1,08
PORTUARIO. COMERCIAL	34.447	15%	0,06
PORTUARIO. COMPLEMENTARIO	3.834	2%	0,00
INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD. ESPACIOS LIBRES	77.430	33%	0,19
VIARIO E INFRAESTRUCTURAS	16.327	7%	0,00
INT. PUERTO CIUDAD. ACT. ECONOMICAS / EQUIPAMIENTO	100.171	43%	1,32
<b>TOTAL MODIF. PUNTUAL DEL PEP DE SEVILLA</b>	<b>232.209</b>		<b>0,64</b>
			<b>149.615</b>

196. Cuadro de superficies y edificabilidades por uso de las áreas de desarrollo que componen el DUP

200 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

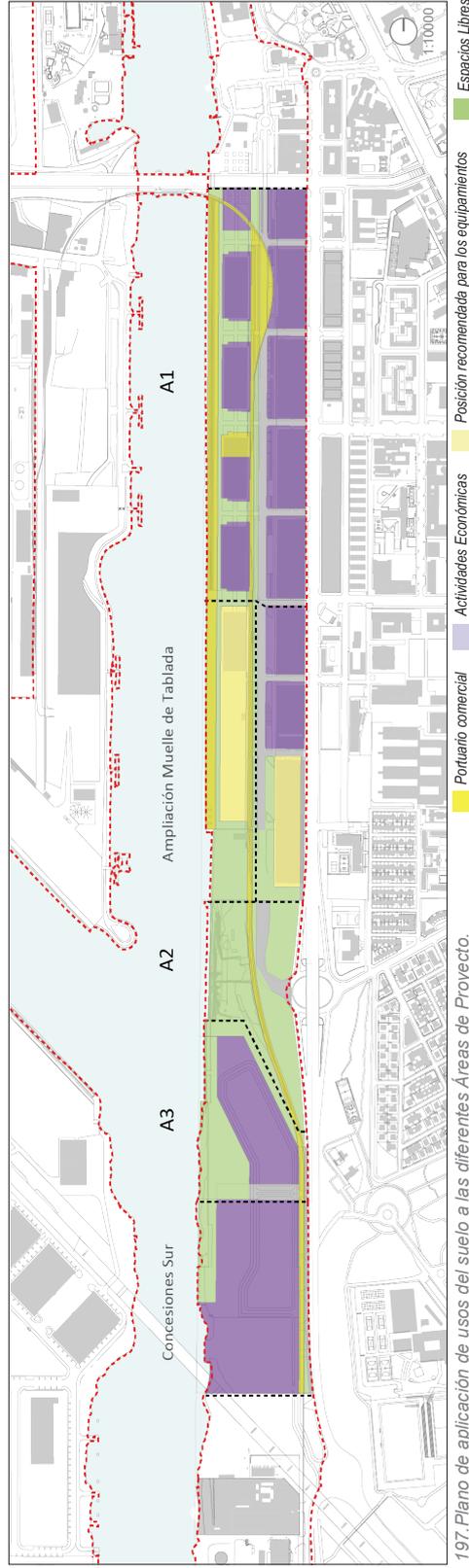
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UEUY4KHT4JAKCH4T52U4CC44	PÁGINA	6/25



## 5. MEMORIA ECONÓMICA

## 5.2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

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



197. Plano de aplicación de usos del suelo a las diferentes Áreas de Proyecto.

### 5.2.1. INTRODUCCIÓN

El estudio económico realiza una estimación de los costes de construcción necesarios para la materialización de tres Áreas de Desarrollo del Distrito Urbano Portuario según la ordenación pormenorizada propuesta, lo que incluye una asignación de usos con definición de las edificabilidades máximas, y una división en tres áreas.

Este cálculo se divide en dos conceptos principales: Urbanización y edificación. A su vez la urbanización considera 2 categorías, la urbanización propia de las áreas de desarrollo o urbanización interna, y las obras fuera del dominio público (conexiones, infraestructuras).

Estos costes de ejecución se obtienen mediante la aplicación de una serie de ratios por metro cuadrado de suelo o construido según el caso.

Finalmente se ha considerado un incremento de un 20% de soft costs, o costes indirectos de la construcción.

El estudio debe considerarse en cualquier caso una estimación, entre otros motivos porque para poder asignar ciertos costes se han realizado recortes de superficie que únicamente el proyecto concreto de desarrollo podrá calcular como definitivos (espacio ocupado por la edificación, viarios secundarios, especialmente en el área de desarrollo 4, etc.).

En el cálculo de los costes de la urbanización interior de las tres áreas de desarrollo del DUP se han considerado tres conjuntos principales: Espacios libres, viario, y algunas actuaciones singulares. La urbanización exterior por su parte contempla la conexión a las redes de infraestructuras de la ciudad.

Finalmente para la edificación se han contemplado las áreas de proyecto y la edificabilidad prevista en los espacios libres para usos compatibles, previendo la ejecución del 100% de la edificabilidad permitida a través de tres tipos de costes: Coste de construcción, adecuación según uso, y obras no contenidas en los anteriores (espacios exteriores, etc.).

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

7/25



## 5.2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

### 5. MEMORIA ECONÓMICA

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

#### 5.2.2. LA URBANIZACIÓN DEL DUP POR ÁREAS DE DESARROLLO

Para el cálculo de la urbanización interna del Distrito Urbano Portuario se tendrán en cuenta todos aquellos espacios que no forman parte de las Áreas de Proyecto, y en consecuencia aquellos que conforman las zonas comunes de cada una de las Áreas de Desarrollo.

Estos espacios comunes se han dividido en tres paquetes de inversión con unos costes unitarios que varían en función de sus condiciones, así se pueden distinguir:

- **Los espacios libres**, con un coste de urbanización entre 40 y 60 €/m<sup>2</sup> para espacios ocu-

pados principalmente por vegetación (banda de protección y Parque del Puerto) o con un grado de intervención reducido (andén de costa y patios de los tinglados), y de 100 €/m<sup>2</sup> en aquellos espacios que requieren una rehabilitación más intensa (Vía Verde y Muelle de Heliópolis).

- **Los viarios**, con costes de 100 €/m<sup>2</sup> para la reurbanización de los existentes (avenida de Guadalhorce y calles transversales en el Muelle de Tablada y su ampliación) y de 130 para aquellos de nueva planta (área de desarrollo 3, en las que se ha estimado una superficie de viario una vez se desarrolle el área de proyecto P-2).

- **Otras actuaciones singulares**, como el vallado de seguridad para cruceros en el andén de costa, la recuperación de las grúas móviles del muelle, o las intervenciones en el Parque (un anfiteatro al aire libre o la ejecución de elementos singulares, zonas de estancia, etc.).

Por último, a los costes de ejecución obtenidos se ha aplicado un incremento de un 20% por costes no directos de la construcción.

El resultado es una inversión de 10,9 millones de euros, lo que supone un ratio de 50,86 € por m<sup>2</sup> de suelo (en el entorno del cuadro de precios de referencia del Colegio de Arquitectos de Sevilla para el año 2023).

URBANIZACIÓN INTERIOR DE LAS ÁREAS DE DESARROLLO DEL DUP DE SEVILLA				Coste Unitario	Coste Total
	Superficie				
EL-1	Andén de costa	14.256 m <sup>2</sup>	50 €	712.800 €	
EL-2	Patios de los tinglados	14.662 m <sup>2</sup>	60 €	879.720 €	
EL-3	Vía Verde	3.621 m <sup>2</sup>	100 €	362.100 €	
EL-4	Parque del Puerto	41.602 m <sup>2</sup>	60 €	2.496.120 €	
	Muelle del Heliópolis	16.305 m <sup>2</sup>	100 €	1.630.500 €	
				<b>6.081.240 €</b>	
VIARIOS	Av. de Guadalhorce	8.510 m <sup>2</sup>	100 €	851.000 €	
	Calle transversales	5.186 m <sup>2</sup>	100 €	518.600 €	
	Viario de acceso A3	2.631 m <sup>2</sup>	130 €	342.030 €	
				<b>1.711.630 €</b>	
OTROS	Vallado Terminal de Cruceros	1.000 m <sup>2</sup>	700 €	700.000 €	
	Rehabilitación grúas móviles	5 Ud	40.000 €	200.000 €	
	Anfiteatro del Puerto	350 m <sup>2</sup>	900 €	315.000 €	
	Elementos singulares Parque	4,2 Ht	30.000 €	124.806 €	
				<b>1.339.806 €</b>	
				<b>SUMA</b>	<b>9.132.676 €</b>
				<b>Soft costs</b>	<b>20%</b>
					<b>1.826.535 €</b>
				<b>TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR</b>	<b>10.959.211 €</b>

ÁREAS DE DESARROLLO			
A1	A2	A3	
14.256 m <sup>2</sup>	712.800 €		
14.662 m <sup>2</sup>	879.720 €		
3.621 m <sup>2</sup>	362.100 €		
41.602 m <sup>2</sup>	2.496.120 €		
		16.305 m <sup>2</sup>	1.630.500 €
			<b>1.630.500 €</b>
			<b>2.496.120 €</b>
8.510 m <sup>2</sup>	851.000 €		
5.186 m <sup>2</sup>	518.600 €		
		2.631 m <sup>2</sup>	342.030 €
			<b>342.030 €</b>
			<b>- €</b>
			<b>1.359.600 €</b>
			700.000 €
			200.000 €
			1.339.806 €
			124.806 €
			<b>1.464.612 €</b>
			<b>- €</b>
			<b>3.960.732 €</b>
			792.146 €
			<b>4.752.878 €</b>
			<b>1.972.630 €</b>
			394.506 €
			<b>2.367.036 €</b>



5. MEMORIA ECONÓMICA

5.2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

APROBADO INICIALMENTE  
 POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE  
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y  
 AGENCIA URBANA  
 SERVICIO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES  
 17 JUNIO 2024  
 CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INICIATIVA  
 ARTIFICIAL DEL TERRITORIO Y VIVIENDA  
 JUNTA DE ANDALUCÍA

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	Conexión subestación			2.000.000 €
	Acometidas saneamiento	2 Ud	240.000 €	480.000 €
	Conexión abastecimiento	2 Ud	98.000 €	196.000 €
				<b>2.676.000 €</b>
Soft costs				20%
SUMA				<b>2.676.000 €</b>
Soft costs				535.200 €
<b>TOTAL URBANIZACIÓN EXTERIOR</b>				<b>3.211.200 €</b>

ÁREAS DE DESARROLLO		A2	A3
		- €	- €
		- €	240.000 €
		- €	98.000 €
		- €	<b>338.000 €</b>
		- €	<b>338.000 €</b>
		- €	67.600 €
		- €	<b>405.600 €</b>

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	9/25



## 5.2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

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 URBANISMO  
JUNTA DE ANDALUCÍA

## 5. MEMORIA ECONÓMICA

### 5.2.4. COSTES DE CONSTRUCCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

En los costes de construcción se ha tomado la edificabilidad máxima prevista tanto en la Área de Proyecto como en los espacios libres (que cuentan un con un porcentaje de edificabilidad para usos compatibles).

Los costes se han estimado según los siguientes conceptos:

- Coste de construcción básico**, con tres tipologías:
  - Rehabilitación** de edificaciones existentes. Coste unitario: 500 €/m<sup>2</sup>
  - Entrepantallas** en edificaciones existentes. Coste unitario: 300 €/m<sup>2</sup>
  - Nueva planta**. Coste unitario: 550 €/m<sup>2</sup>
- Adecuación según actividad**, sin considerar los costes de implantación del usuario final:
  - Actividades económicas 1**, para actividades de tipo terciario o comercial. Coste unitario: 400 €/m<sup>2</sup>
  - Actividades económicas 2**, para actividades como talleres, espacios diáfanos, etc.. Coste unitario: 200 €/m<sup>2</sup>
  - Dotacional** para equipamientos, con nivel intermedio entre las anteriores. Coste unitario : 300 €/m<sup>2</sup>

3. **Otros costes** de construcción no contemplados en los apartados anteriores:

- Espacios exteriores**, ajardinamiento, urbanización de espacios privativos del área de proyecto. Coste unitario: 90 €/m<sup>2</sup>
- Bajo rasante**, destinado a espacios no vidrados como aparcamiento, archivo, etc. Coste unitario: 400 €/m<sup>2</sup>

El reparto de la edificabilidad de las Áreas de Proyecto cuyo uso preferente es de actividades económicas se ha hecho según una estimación, considerando un 70% para actividades económicas 1, es decir, terciario, comercial.

Además, en el reparto de edificabilidades se ha realizado también una estimación de las ocupaciones en planta para el cálculo de la superficie de espacios exteriores, y de la ocupación del bajo rasante (coincidente con la estimación prevista para el cálculo de las plazas de aparcamiento de la memoria de ordenación).

Debe considerarse que estos cálculos son estimativos, mucho más si tenemos en cuenta que muchas edificaciones son rehabilitación de construcciones existentes cuyo nivel de intervención deberá analizarse con un estudio técnico más detallado.

Por último, al igual que en los costes de urbanización, se ha considerado un 20% de costes indirectos.

Área de Proyecto		Coste total
Int. Puerto Ciudad. Esp. Libres		12.613.023 €
Int. Puerto Ciudad. Act. Econ./Equip.		139.592.878 €
<b>TOTAL</b>		<b>152.205.901 €</b>

TOTAL

Soft Cost 20%		Coste total
		30.441.180 €
<b>TOTAL EDIFICACIÓN</b>		<b>182.647.081 €</b>

Área de Proyecto		Coste total
EL-2 Vía Verde		307.785 €
T5-6 Tinglados 5 y 6		4.870.520 €
N-1 Grupo de naves 1		5.711.020 €
P-1 Área de proyecto 1		16.251.914 €
T1-2 Tinglados 1 y 2		5.203.490 €
T3-4 Tinglados 3 y 4		5.194.740 €
T7-8 Tinglados 7 y 8		5.229.970 €
N-2 Grupo de naves 2		11.112.910 €
N-3 Grupo de naves 3		12.146.710 €
N-4 Grupo de naves 4		12.146.710 €
N-5 Grupo de naves 5		12.146.710 €
<b>TOTAL</b>		<b>90.322.479 €</b>

Área de Proyecto		Coste total
EL-3 Parque del Puerto		8.840.425 €
<b>TOTAL</b>		<b>8.840.425 €</b>

Área de Proyecto		Coste total
EL-4 Muelle del Heliopólis		3.464.813 €
P-2 Área de proyecto 2		49.578.184 €
<b>TOTAL</b>		<b>53.042.997 €</b>

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

10/25



5. MEMORIA ECONÓMICA

5.2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

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 ADMINISTRACIÓN  
ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
JUNTA DE ANDALUCÍA

Rehabilitación				Coste de construcción				Adecuación al uso final				Otros							
Entreplantas		Nueva planta		Entreplantas		Nueva planta		Act. Económicas 1		Act. Económicas 2		Dotacional		Esp. Exteriores		Bajo Rasante			
Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total		
57.901 m2	28.950.500,0 €	18.709 m2	5.612.640,0 €	62.990 m2	34.440.010,0 €	8.161.367,5 €	42.601.377,5 €	93.325 m2	37.329.868,0 €	26.541 m2	5.708.146,0 €	12.911 m2	3.873.300,0 €	24.221 m2	2.179.854,0 €	53.746 m2	21.498.560,0 €		
28.950.500,0 €				5.612.640,0 €				42.601.377,5 €				37.329.868,0 €				2.179.854,0 €			

Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total		
5.560 m2	2.780.000,0 €	1.112 m2	333.600,0 €	362 m2	199.155,0 €	88.920,0 €	108.630,0 €	988 m2	88.920,0 €	5.560 m2	1.668.000,0 €	14.839 m2	4.457.665,0 €	988 m2	88.920,0 €	5.560 m2	1.668.000,0 €		
4.715 m2	2.357.500,0 €	1.885 m2	565.800,0 €	750 m2	412.500,0 €	507.080,0 €	2.205.300,0 €	1.888 m2	169.920,0 €	5.560 m2	1.668.000,0 €	12.911 m2	3.873.300,0 €	1.888 m2	169.920,0 €	5.560 m2	1.668.000,0 €		
5.560 m2	2.780.000,0 €	1.112 m2	333.600,0 €	362 m2	199.155,0 €	507.080,0 €	2.205.300,0 €	1.087 m2	97.794,0 €	5.560 m2	1.668.000,0 €	12.911 m2	3.873.300,0 €	1.087 m2	97.794,0 €	5.560 m2	1.668.000,0 €		
5.560 m2	2.780.000,0 €	1.112 m2	333.600,0 €	362 m2	199.155,0 €	507.080,0 €	2.205.300,0 €	981 m2	88.290,0 €	5.560 m2	1.668.000,0 €	12.911 m2	3.873.300,0 €	981 m2	88.290,0 €	5.560 m2	1.668.000,0 €		
5.560 m2	2.780.000,0 €	1.112 m2	333.600,0 €	362 m2	199.155,0 €	507.080,0 €	2.205.300,0 €	989 m2	89.010,0 €	5.560 m2	1.668.000,0 €	12.911 m2	3.873.300,0 €	989 m2	89.010,0 €	5.560 m2	1.668.000,0 €		
7.732 m2	3.866.000,0 €	3.093 m2	927.840,0 €	0 m2	- €	618.560,0 €	3.981.930,0 €	1.483 m2	133.470,0 €	5.560 m2	1.668.000,0 €	12.911 m2	3.873.300,0 €	1.483 m2	133.470,0 €	5.560 m2	1.668.000,0 €		
7.732 m2	3.866.000,0 €	3.093 m2	927.840,0 €	1.250 m2	687.500,0 €	668.560,0 €	3.981.930,0 €	2.553 m2	229.770,0 €	5.560 m2	1.668.000,0 €	12.911 m2	3.873.300,0 €	2.553 m2	229.770,0 €	5.560 m2	1.668.000,0 €		
7.732 m2	3.866.000,0 €	3.093 m2	927.840,0 €	1.250 m2	687.500,0 €	668.560,0 €	3.981.930,0 €	2.553 m2	229.770,0 €	5.560 m2	1.668.000,0 €	12.911 m2	3.873.300,0 €	2.553 m2	229.770,0 €	5.560 m2	1.668.000,0 €		
28.950.500,0 €				5.612.640,0 €				10.642.555,0 €				37.329.868,0 €				1.445.454,0 €			
Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total		
- €	- €	- €	- €	10.401 m2	5.720.275,0 €	3.120.150,0 €	3.120.150,0 €	- €	- €	- €	- €	10.401 m2	3.120.150,0 €	- €	- €	- €	- €		
- €				5.720.275,0 €				3.120.150,0 €				- €				- €			

Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total	Sup.	Total		
37.086 m2	14.834.268,0 €	6.545 m2	1.308.906,0 €	4.076 m2	1.222.875,0 €	1.308.906,0 €	1.222.875,0 €	8.160 m2	734.400,0 €	21.760 m2	8.704.000,0 €	8.160 m2	734.400,0 €	21.760 m2	8.704.000,0 €	8.160 m2	734.400,0 €		
14.834.268,0 €				1.308.906,0 €				1.222.875,0 €				734.400,0 €				8.704.000,0 €			

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	11/25



**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 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





## 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 <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> 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

## 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  
COMISIÓN JURADICADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
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 de 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	14/25



5. MEMORIA ECONÓMICA

5.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

APROBADO INICIALMENTE  
 POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE  
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y  
 AGENCIA URBANA  
 SERVICIO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES  
 17 JUNIO 2024  
 CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INICIATIVA  
 ARTÍCULO 10 DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
 JUNTA DE ANDALUCÍA

5.3.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

Tal y como se ha analizado en la Memoria de Información y Diagnóstico, en el apartado 2.7 Marco legal y urbanístico, el ámbito de intervención del Modificado del Plan Especial del Puerto de Sevilla afecta a las áreas AP-1, AP-3, AP-4 y AL-9 del Plan Especial vigente.

En aplicación del artículo 85 del Reglamento de la LISTA, apartado 3.b.1º, se realiza un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos. Así, como se ha expresado en la citada Memoria de Información, el ámbito se encuentra afectado por el Plan Especial del Puerto de Sevilla, y además por el documento de Delimitación de Espacios y Usos Portuarios, en sus áreas 2 y 6. Los parámetros urbanísticos en ambos documentos en relación con las áreas afectadas, y en lo referente a los usos del suelo se resumen en la tabla adjunta de la derecha.

Los usos previstos por el Plan Especial se modifican mediante el presente documento, en coherencia con la DEUP, de forma que el ámbito pasa de estar ocupado por el uso Portuario Comercial en un 75% (a excepción del área AL-9 de Espacio Libre), a un uso de Interacción Puerto-Ciudad en un porcentaje similar, manteniéndose el uso Portuario en un 17% de su superficie.

En lo referente a las edificabilidades, los parámetros definidos en el Plan Especial vigente establecían unos índices únicamente en el caso de las

Equivalencia en las zonificaciones DEUP - PEP

PEP (vigente)	DEUP (en tramitación)		
	Zonificación	Usos asignados	Usos asignados
		Usos asignados	Usos asignados
		Usos pormenorizados	Usos
AP1	Portuario-comercial	Operaciones, almacenamiento y grupaje.	Usos portuarios Comercial Complementarios
AP3	Portuario-comercial	Almacenamiento y grupaje.	Int. Puerto-ciudad Todos
AP4	Portuario-comercial	Operaciones y almacenamiento en explanada; almacenamiento y grupaje; concesiones.	Usos portuarios Comercial Complementarios
AL9	Espacio libre		Int. Puerto-ciudad Todos

198. Tabla. Equivalencia zonificación y usos DEUP-PEP

áreas AP-3 y AL-9, que alcanzaban unos 215 mil metros de techo aproximadamente en las zonas afectadas de dichas áreas. Las áreas AP-1 y AP-4 no tienen asignado un parámetro de edificabilidad concreto en el Plan Especial. En esta Modificación mediante la estrategia de ordenación seguida, se asignan edificabilidades a los diferentes usos propuestos que alcanzan un total de 149.615 metros de techo, suficiente como veremos, para rentabilizar la operación.

ÁREAS DE DESARROLLO DEL DUP DE SEVILLA	Superficie (m2s)	Edificabilidad total Coef. Superficie (m2t)
PORTUARIO. COMERCIAL	34.447	0,06
PORTUARIO. COMPLEMENTARIO	3.834	0,00
INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD. ESPACIOS LIBRES	77.430	0,19
VIARIO E INFRAESTRUCTURAS	16.327	0,00
INT. PUERTO CIUDAD. ACT. ECONOMICAS / EQUIPAMIENTO	100.171	1,32
<b>TOTAL MODIF. PUNTUAL DEL PEP DE SEVILLA</b>	<b>232.209</b>	<b>0,64</b>

199. Cuadro de superficies y edificabilidades por uso de las áreas de desarrollo que componen el DUP

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UEUY4KHT4JAKCH4T52U4CC44	PÁGINA	15/25



### 5.3. MEMORIA DE VIABILIDAD 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 ADMINISTRACIÓN  
ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
JUNTA DE ANDALUCÍA

### 5. MEMORIA ECONÓMICA

#### 5.3.3. DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS. ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA INVERSIÓN

Las determinaciones económicas que establece el artículo 85 del Reglamento de la LISTA, apartado 3.b.2º son aquellas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, y la identificación de los responsables del deber de costear las redes públicas.

El primer aspecto, es decir, los valores de repercusión de los usos urbanísticos pueden obtenerse siguiendo los criterios establecidos por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla para las valoraciones sustitutivas del deber de entrecargar los aprovechamientos urbanísticos corres-

pondientes a la administración. Estos valores se obtienen mediante la aplicación del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS), y el método residual estático.

De conformidad con el artículo 22 del RVLS, resulta el siguiente valor de repercusión de suelo de referencia para el suelo urbano del término municipal de Sevilla, referido al producto inmobiliario más representativo en el mismo: 424,30 €/m<sup>2</sup>.

A este valor cabe aplicar un coeficiente de homogeneización por Distrito, calculado en relación con el respectivo valor de venta por Distrito (0,6228 en el caso del Distrito Bellavista - La Palmera, donde se encuentra incluido el ámbito del Modificado del Plan Especial del Puerto).

Además la Gerencia de Urbanismo aplica un coeficiente de homogeneización por localización, en función de los Módulos de Valor Medio determinados anualmente por la Dirección General de Catastro. Si tomamos el correspondiente a la zona más próxima (banda este de la avenida de Las Razas), debemos aplicar en este caso un coeficiente de 0,9663.

Por último se aplicará el coeficiente de homogeneización establecido en el Plan General de Sevilla para los diferentes usos pormenorizados en el artículo 3.2.4 de las ordenanzas del PGOU, que pueden asimilarse a actividades industriales (0,85) o servicios terciarios (1,00).

De esta forma obtenemos unos valores de repercusión entre 220,75 y 259,70 €/m<sup>2</sup>.

ÁREAS DE DESARROLLO DEL DUP DE SEVILLA	COSTES
Urbanización interior	9.132.676 €
Urbanización exterior	2.676.000 €
<b>TOTAL URBANIZACIÓN</b>	<b>11.808.676 €</b>
Dotacional Esp. Libres	12.613.023 €
Actividades Económicas	139.592.878 €
<b>TOTAL EDIFICACIÓN</b>	<b>152.205.901 €</b>
<b>TOTAL EJECUCIÓN</b>	<b>164.014.577 €</b>
Soft Costs 20%	32.802.915 €
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>196.817.492 €</b>

	A1		A2		A3	
	%	Coste	%	Coste	%	Coste
	46%	4.224.220 €	43%	3.960.732 €	22%	1.972.530 €
	87%	2.338.000 €	0%	- €	13%	338.000 €
	<b>56%</b>	<b>6.562.220 €</b>	<b>34%</b>	<b>3.960.732 €</b>	<b>20%</b>	<b>2.310.530 €</b>
	2%	307.785 €	70%	8.840.425 €	27%	3.464.813 €
	61%	85.144.174 €	0%	- €	36%	49.578.184 €
	<b>56%</b>	<b>85.451.959 €</b>	<b>6%</b>	<b>8.840.425 €</b>	<b>35%</b>	<b>53.042.997 €</b>
		<b>92.014.179 €</b>		<b>12.801.157 €</b>		<b>55.353.527 €</b>
		18.402.836 €		2.560.231 €		11.070.705 €
	<b>56%</b>	<b>110.417.015 €</b>	<b>8%</b>	<b>15.361.388 €</b>	<b>34%</b>	<b>66.424.232 €</b>

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	16/25



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  
CONSEJO REGULADOR DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
JUNTA DE ANDALUCÍA

**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-*

*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 sumará 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 consideraran 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 €/m<sup>2</sup>.
- Uso comercial, incluyendo retail, restaura-

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



### 5.3. MEMORIA DE VIABILIDAD 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  
COMISIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
JUNTA DE ANDALUCÍA

### 5. MEMORIA ECONÓMICA

ción, locales en planta baja de edificios de otros usos, etc., con una renta mensual estimada de 13,5 €/m<sup>2</sup>.

- Uso productivo, en el que se engloban las actividades mixtas, talleres, etc. con una renta mensual estimada de 11 €/m<sup>2</sup>.

En función de la tipología edificatoria se han ido asignando superficies a estos tres grupos de usos

Área de Proyecto		Renta Anual
Int.Puerto Ciudad. Esp. Libres		2.403.894 €
Int.Puerto Ciudad. Act. Econ./Equip.		21.082.950 €
<b>TOTAL</b>		<b>23.486.844 €</b>

Área de Proyecto		Renta Anual
EL-2   Vía Verde		58.660 €
T5-6   Tinglados 5 y 6		300.240 €
N-1   Grupo de naves 1		1.190.862 €
P-1   Área de proyecto 1		2.418.772 €
T1-2   Tinglados 1 y 2		820.856 €
T3-4   Tinglados 3 y 4		819.180 €
T7-8   Tinglados 7 y 8		824.789 €
N-2   Grupo de naves 2		1.702.586 €
N-3   Grupo de naves 3		1.905.086 €
N-4   Grupo de naves 4		1.905.086 €
N-5   Grupo de naves 5		1.905.086 €
		<b>13.851.004 €</b>

Área de Proyecto		Renta Anual
EL-3   Parque del Puerto		1.684.881 €
		<b>1.684.881 €</b>

Área de Proyecto		Renta Anual
EL-4   Muelle del Heliporto		660.353 €
P-2   Área de proyecto 2		7.290.606 €
		<b>7.950.959 €</b>

posibles, considerando, por ejemplo, que los grupos de naves y los tinglados son construcciones que permiten una mejor adaptación al último grupo de usos.

El reparto realizado arroja en las tres áreas de desarrollo del DUP un 53% de la superficie construida asignada a usos terciarios, un 30% a comercial, y un 17% a productivo, que sin embargo, por sus características singulares, en la zona del Muelle de Tablada (ámbito consolidado con reutilización de naves y tinglados) sigue un ratio 45/26/29 respectivamente.

Tenemos que considerar que las variables que mayor impacto tienen sobre el balance económico de la operación son de tres tipos:

- Inversiones. Respecto al coste inicial, las obras de mayor importancia económica consideramos que pueden centrarse a nivel de infraestructuras (urbanización), y principalmente en lo relativo a la adecuación de los edificios existentes y construcciones de nueva planta.
- Operaciones. Los porcentajes por gestión inmobiliaria, y las tasas municipal de contribución urbana (impuesto de bienes inmuebles).
- Cánones de las concesiones administrativas otorgadas, en lo que respecta a las edificaciones y al aprovechamiento del dominio público.

No obstante debe entenderse que estos valores son una aproximación para ir acotando el modelo y haciéndolo más fiable conforme se vayan cerrando las incertidumbres.

El final de nuestro estudio ha consistido en considerar los parámetros de un modelo básico de rentabilidad de la concesión del área portuaria. Ello nos permite generar una tabla dinámica con la que ir centrando cada una de las variables económico financieras para equilibrar las inversiones y gastos operativos previstos con los rendimientos esperados.

- Se utilizará una tabla a 50 años de concepción, con 5 años iniciales para culminar el desarrollo del A-1, si bien desde el año 4 ya se podrá empezar a valorar las rentas a ingresar y los cánones a pagar.
- Se considera una inflación del 2% anual para estimar los incrementos de rentas y los incrementos en los gastos soportados.
- Se estima que el préstamo financiero se amortizará en 35 años.

El objetivo final es determinar el Valor Actual Neto y la Tasa de Retorno del proyecto. Estos valores no se dan por concluidos o finales, simplemente representan el resultado de una foto fija sobre una tabla dinámica.

La TIR es una medida del riesgo, por lo que depende de los riesgos inherentes al desarrollo. Los

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	18/25



**5. MEMORIA ECONÓMICA**

**5.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

**APROBADO INICIALMENTE**  
 POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE  
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y  
 AGENCIA URBANA  
 SERVICIO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES  
 17 JUNIO 2024  
 CONSEJERÍA DE ECONOMÍA,  
 PARTICIPACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA  
**JUNTA DE ANDALUCÍA**

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-

tructura 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	3.516.626 €

<b>RENTA ANUAL</b>	<b>23.486.844 €</b>
	<b>12%</b>
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>196.817.492 €</b>

% Renta anual	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%	- €	

<b>59%</b>	<b>13.851.004 €</b>	<b>7%</b>	<b>1.684.881 €</b>	<b>34%</b>	<b>7.950.959 €</b>
	<b>13%</b>		<b>11%</b>		<b>12%</b>
<b>56%</b>	<b>110.417.015 €</b>	<b>8%</b>	<b>15.361.388 €</b>	<b>34%</b>	<b>66.424.232 €</b>

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UEUY4KHT4JAKCH4T52U4CC44	PÁGINA	19/25



**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 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





## 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 <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UEUY4KHT4JAKCH4T52U4CC44	PÁGINA	21/25	



#### 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 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 debieran ser en base a los que valorar la adecuación y suficiencia de los usos productivos.

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





### 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	23/25



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

5.4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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 dispo-  
 sición de suelo destinado a usos productivos que  
 debe contemplar un instrumento de planeamiento  
 (artículo 85, apartado 3.a.2.º 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, prohibiéndole  
 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 <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	FECHA	17/06/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UEUY4KHT4JAKCH4T52U4CC44	PÁGINA	24/25



**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 promover 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 previsiones de programación y gestión contenidas en el planeamiento general.

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  
COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
JUNTA DE ANDALUCÍA

**5.4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**



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

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

