

FASE IV  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL,  
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y DVIS

---

## A. MEMORIA GENERAL

A.5. MEMORIA ECONÓMICA

---



Ayuntamiento  
de Marinaleda  
Promotor

Diputación  
Provincial  
de Sevilla  
Organismo financiador



Buró 4  
Arquitectos, S.L.P.  
Equipo redactor

Contratación  
de servicios de redacción del  
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL  
del Ayuntamiento de Marinaleda

EXPEDIENTE    PEA/12/2022

FASE IV  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

FECHA DE EDICIÓN: SEPTIEMBRE 2026

DIRECCIÓN DE  
EQUIPO URBANÍSTICO



Ayuntamiento  
de Marinaleda  
Promotor

Diputación  
Provincial  
de Sevilla  
Organismo financiador

 **buró4**

Buró 4  
Arquitectos, S.L.P  
Equipo redactor



EQUIPO

El presente documento de **A. MEMORIA GENERAL- A.5. MEMORIA ECONÓMICA** para el PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL de MARINALEDA se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda a BURÓ 4 ARQUITECTOS, S.L.P., adjudicado mediante el concurso público celebrado para ello. (expediente PEA/12/2022 ).

El equipo asignado por BURÓ 4 ARQUITECTOS, S.L.P. para la elaboración del documento es el siguiente:

DIRECCIÓN DE EQUIPO URBANÍSTICO

Ramón Cuevas Rebollo. Arquitecto urbanista  
Jorge Ferral Sevilla. Arquitecto urbanista

COORDINACIÓN Y REDACCIÓN

Isabel Jiménez López. Arquitecta urbanista  
Javier López Ruiz. Arquitecto urbanista

DIRECCIÓN DE EQUIPO AMBIENTAL

Miguel Martin Pérez, Geógrafo especialista en MA, OT y GIS

JEFES DE EQUIPO

Jesús Díaz Gómez, Arquitecto. Infraestructuras  
Ismael Ferral Sevilla, Arquitecto. Proyectos  
Antonio Alonso Campaña, Arquitecto  
Rosario Rodríguez Cazorla, Arquitecta  
María Valdivieso Navarro, LADE Economía

EQUIPO TÉCNICO

Lidia Berdonces Machío, Arquitecta  
Carlos Diaz Rebollo, Arquitecto  
María Gómez Fernández, Arquitecta  
Juan José Castro Pérez, Arquitecto  
Paloma Páez Grund, E. Arquitectura  
Kaoutar Abdessadek, E. Arquitectura  
Alicia Gómez del Castillo, Arquitecta  
Alicia Millán Tudela, Arquitecta  
Alejandro Barbadillo Gálvez, Arquitecto  
Luís Miguel Casal Mesa, Arquitecto  
Urbano Jimenez Guerrero, Arquitecto  
Isabel González Lagos, Arquitecta  
Pablo Rodríguez Zambrana, Arquitecto  
Estefanía Simionato Brogginì. Arquitecta  
Carlos Sánchez Sanabria, Arquitecto  
Verónica Rodríguez Vergara, Arquitecta  
Olga Muñoz López, Arquitecta  
Sara Berrocal Ríos, Arquitecta

EQUIPO MEDIOAMBIENTAL

Juan Motilla Guzmán, Geógrafo urbanista  
Juan A. Mora. Geógrafo urbanista

EQUIPO JURÍDICO

Lylhiam Maanan Lahsen, Abogada Urbanista  
Rodrigo Caballero Veganzones, Asesor Jurídico  
Rafael Márquez Bernal, Abogado Urbanista

EQUIPO ADMINISTRATIVO

Luis F. Valdivieso Luis, Administración  
Teresa Marín González, Contabilidad

REFERENTES MUNICIPALES

POLÍTICOS

Sergio Gómez Reyes.  
Alcalde

Dolores Tejada Saavedra  
Primer Tte. alcalde Cultura e Igualdad

Manuel Prieto Prada  
Segundo Tte. alcalde: Ecología y Urbanismo.

M. del Carmen Rodríguez Saavedra  
Tercer Tte. de alcalde: Fiestas y Solidaridad

Antonio José Montenegro Torres  
Concejal: Educación, Juventud y Deportes.

Alicia María Rodríguez Tejada  
Concejala: Sanidad y Servicios Sociales

TÉCNICOS MUNICIPALES

Pepa Domínguez Jaime  
Arquitecta Municipal

Antonio Prados Sánchez  
Secretario



## A.5. MEMORIA ECONÓMICA

### ÍNDICE

|        |                                                                                                                                  |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A.5.1. | INTRODUCCIÓN Y FINALIDAD DE LA MEMORIA ECONÓMICA .....                                                                           | 5  |
| A.5.2. | EL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL PBOM .....                                                                                   | 7  |
| A.5.3. | MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN EL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL ..... | 13 |
| A.5.4. | INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....                                                                                        | 14 |



A.5.1. INTRODUCCIÓN Y FINALIDAD DE LA MEMORIA ECONÓMICA

La Memoria Económica constituye uno de los documentos integrantes del Plan Básico de Ordenación Municipal y tiene por objeto analizar las implicaciones económicas derivadas de las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística, así como valorar su coherencia con la capacidad de gestión y financiación de las administraciones públicas implicadas.

El artículo 62 de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que regula el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, establece con carácter general lo siguiente:

«1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

[...]

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico-financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica».

De acuerdo con este precepto, la LISTA exige que los instrumentos de ordenación urbanística incorporen una Memoria Económica, integrada por tres posibles documentos: el Estudio Económico-Financiero (EEF) y, además, una Memoria o Informe de Sostenibilidad Económica y una Memoria de Viabilidad Económica, estas últimas «conforme a lo establecido en la legislación básica estatal».

Cabe interpretar, por tanto, que para la LISTA, el Estudio Económico-Financiero constituye un documento necesario en todo caso, mientras que la Memoria de Sostenibilidad Económica y la Memoria de Viabilidad Económica (MVE) resultarán exigibles únicamente en aquellos supuestos en los que así lo determine la legislación básica estatal.

En este sentido, los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015 establecen lo siguiente:

«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.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.»

De este modo, la exigencia de incorporar una Memoria de Sostenibilidad Económica o una Memoria de Viabilidad Económica en los instrumentos de planeamiento dependerá de la existencia de actuaciones de transformación urbanística o actuaciones sobre el medio urbano que requieran valorar su impacto económico o su equilibrio económico-financiero conforme a lo previsto en la legislación estatal.

De manera específica, este documento pretende:

- Analizar las implicaciones económicas derivadas del modelo urbano propuesto por el Plan.
- Identificar las actuaciones urbanísticas con incidencia económica, tanto en términos de inversión inicial como de mantenimiento posterior.
- Evaluar el impacto de dichas actuaciones sobre las haciendas públicas, especialmente sobre la Hacienda municipal.
- Verificar la coherencia entre las determinaciones del Plan y la capacidad económica de las administraciones públicas para asumir las inversiones y servicios derivados de su desarrollo

En este contexto, la Memoria Económica tiene como finalidad analizar las implicaciones económicas de las determinaciones del Plan, identificando aquellas actuaciones urbanísticas que puedan generar costes de urbanización, implantación o mantenimiento de infraestructuras y servicios, así como valorar su posible repercusión sobre la Hacienda municipal.

En el caso concreto de este Plan Básico de Ordenación Municipal de Marinaleda, conviene señalar que:

1. El presente PBOM de Marinaleda **no ordena ningún “nuevo” suelo rústico directamente desde el planeamiento general.** Es decir, **NO se delimita, ni ordena ninguna Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización en suelo rústico.**
2. **Únicamente se incorporan como transitorios los ámbitos ya ordenados** en el desarrollo de las NNSS aprobadas el 30 de noviembre de 1994, y por la posterior Adaptación Parcial de dichas Normas Subsidiarias a la LOUA (PGOU-Adaptación) con aprobación definitiva desde el 29 de octubre de 2009, por sus modificaciones posteriores; y por el Planeamiento de Desarrollo aprobado definitivamente; que no han alcanzado su completa ejecución material.  
  
El PBOM dará continuidad a estos ámbitos, que serán delimitados como **Actuaciones Urbanísticas transitorias, con el objeto de impulsar la culminación de su urbanización** (AU-SR-T-1 y AU-SR-T-2), y **seguirán las directrices y parámetros de ordenación detallada definidos en sus correspondientes Instrumentos de Desarrollo aprobados, valorados y vigentes.**
3. El presente PBOM de Marinaleda **no ordena ningún suelo urbano directamente desde el planeamiento general.** Es decir, **NO se ordena ninguna Actuación de Transformación Urbanística en suelo urbano.**
4. **Únicamente se plantea una Propuesta de Delimitación de una Actuación de Transformación Urbanística de reforma interior en suelo urbano, PD/ATU-RI-1, y se delimitan dos Actuaciones Urbanísticas, AU-1 y AU-2, para adquisición y ejecución de viario, y para mejora de viario, respectivamente.**
5. Este PBOM de Marinaleda, **tampoco incorpora propuestas de delimitación de nuevos sistemas generales o de ampliación de los existentes.** El Plan se limita a **ajustar el Estándar dotacional y el Nivel dotacional del municipio**, estableciendo una **minoración** del Sistema General de Espacios Libres, según lo permitido en el artículo 82.3. de la LISTA, con objeto de no suponer una carga municipal para la ejecución de los futuros desarrollos; así como redefiniendo el Sistema Local, con la inclusión de los espacios libres locales actualmente ejecutados y en uso, acorde a un Nivel Dotacional Objetivo.
6. En Cuanto a redes infraestructurales, de igual forma, **no se incorporan en este PBOM nuevas infraestructuras y servicios**, salvo la obra del **Anteproyecto de Defensa contra las inundaciones. La ejecución de esta obra cuenta con una subvención** del Ministerio de Política Territorial y Memoria Democrática, **del 100 % de coste de la obra a ejecutar**, y para la cual, recientemente, se ha acordado la **concesión de un anticipo del 100 % de dicho importe**, al Ayuntamiento de Marinaleda, en virtud del artículo 7 del Real Decreto-ley 5/2026, de 17 de febrero, y según Resolución de 20 de marzo de 2026, de la Secretaría de Estado de Política Territorial. Esta ayuda viabiliza la ejecución de la infraestructura de defensa contra las inundaciones para Marinaleda.

## A. MEMORIA GENERAL

### A.5. MEMORIA ECONÓMICA

En consecuencia, dado que en este Plan Básico de Ordenación Municipal de Marinaleda no se incluye la ordenación detallada de ninguna actuación de transformación urbanística, ni se ordenan terrenos para nuevos sistemas generales o redes de infraestructuras o servicios, que tengan que ejecutarse a cargo de la Hacienda municipal, el análisis económico se orienta principalmente a valorar la incidencia económica de las actuaciones previstas sobre el sistema urbano existente, así como a garantizar la adecuación del Plan a los principios de sostenibilidad económica y gestión responsable de los recursos públicos. Así, **la presente Memora Económica, se limita a analizar las implicaciones económicas de:**

1. Las **dos Actuaciones Urbanísticas en suelo urbano, AU-1 y AU-2**, para adquisición y ejecución de viario, y para mejora de viario, respectivamente.
2. La implantación de las instalaciones del **Punto limpio**
3. Por otra parte, se incluye la **valoración de la ejecución de la infraestructura hidráulica para la defensa contra las inundaciones, así como la subvención concedida** por el Ministerio.



A.5.2. EL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL PBOM

La regulación del artículo 62.1.a) 4º de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía se desarrolla en el artículo 85 del Decreto 550/2022, relativo al contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.

Dicho precepto establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar una Memoria Económica, en los siguientes términos:

*«1. En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:*

*a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados: [...]*

*Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística».*

De esta redacción se desprende un matiz relevante respecto a lo establecido en la LISTA, en la medida en que el Reglamento señala que el **Estudio Económico-Financiero (EEF) formará parte de la Memoria Económica “en los casos en que proceda”**.

No obstante, el propio Reglamento no determina de forma expresa en qué supuestos resulta obligatorio dicho estudio, salvo en el caso del Plan Parcial, cuyo contenido documental se regula específicamente en el artículo 90.3.b).

De una interpretación literal de esta regulación podría inferirse, en una primera aproximación, que el Estudio Económico-Financiero no sería exigible con carácter general y en todo caso, para los instrumentos de ordenación urbanística general, como el Plan Básico de Ordenación Municipal.

Aunque esta interpretación estrictamente literal no resulta plenamente coherente con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA, que establece con carácter general que todos los instrumentos de ordenación urbanística deben incorporar una Memoria Económica que contenga un Estudio Económico-Financiero, sin diferenciar entre tipos de instrumentos.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que este Plan Básico de Ordenación Municipal de Marinaleda no incorpora determinaciones que poseen una gran dimensión económica:

- 1. No incorpora la ordenación detallada de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.** Únicamente establece una propuesta de delimitación de una actuación de transformación urbanística, cuya ordenación detallada se remita a instrumentos de desarrollo posteriores.
- 2. No incorpora la ordenación detallada de ninguna actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico.** El Plan en suelo rústico solo recoge las actuaciones que ya se encuentran en tramitación y ejecución.
- 3. Finalmente, tampoco se incorporan propuestas de delimitación de nuevos sistemas generales o de ampliación de los existentes.** El Plan se limita a identificar con carácter no vinculante y a nivel de esquema los posibles nuevos elementos estructurantes, cuya propuesta concreta (con su delimitación y calificación) corresponderá a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las ATU o, en su caso, a los planes especiales que con tal objeto se tramiten.

En este sentido, y a tenor de lo expresado en la Introducción de la Memoria económica del PBOM, el presente estudio económico financiero **carece de contenido específico**, tal y como prevé el artículo

62 de la LISTA, y **tampoco produce ningún gasto ni ingreso público vinculante presente o futuro para la administración**.

Será en los instrumentos de ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística futura donde deberá incluirse el estudio económico financiero, en ejecución del PBOM, siguiendo los criterios y directrices establecidos en la Normativa Urbanística.

No obstante, sí resulta necesario que el PBOM incorpore, al menos a nivel básico, un Estudio Económico-Financiero que permita **valorar la viabilidad económica de las propuestas del plan en la referente a las dos Actuaciones urbanísticas en suelo urbano, así como de la Infraestructura Hidráulica para la defensa contra las inundaciones, subvencionada por la Administración Estatal**.

En consecuencia, el **Estudio Económico-Financiero del PBOM debe concebirse como un documento de apoyo a las estrategias y propuestas del plan, adaptando su nivel de detalle al grado de concreción con el que el propio instrumento define dichas actuaciones**.

Habrà de tenerse en cuenta que la ejecución de las actuaciones que cuenten con una programación concreta o con un determinado nivel de prioridad dentro del Programa de Actuación tendrá, como agente principal al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de otros agentes públicos o privados.

No obstante, la ejecución y financiación de determinados elementos infraestructurales, no corresponde exclusivamente a la Administración municipal. Dado que las administraciones estatal y autonómica gestionan una parte muy significativa de los recursos públicos destinados a infraestructuras y servicios territoriales, su participación en el desarrollo urbano municipal resulta determinante.

En este contexto, el Estudio Económico-Financiero constituye una herramienta de referencia para la planificación de las inversiones públicas, identificando las actuaciones que pueden corresponder a cada nivel administrativo, conforme a criterios realistas y técnicamente fundamentados.

Por otra parte, la participación del sector privado se vincula principalmente a las actuaciones de transformación urbanística futuras, cuya ordenación detallada y ejecución requerirá la elaboración de los correspondientes estudios económico-financieros y memorias de viabilidad en los instrumentos de ordenación urbanística que procedan a delimitar y ordenar dichos ámbitos.

En definitiva, este Estudio Económico-Financiero del PBOM tiene por objeto identificar y valorar las principales inversiones asociadas a las actuaciones urbanísticas del modelo urbano, considerando su capacidad financiera, con el fin de garantizar la coherencia entre las determinaciones del Plan y la realidad económica e institucional en la que deberá desarrollarse.

A.5.2.1. CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Metodología y alcance en la estimación de los costes

El Estudio Económico-Financiero del PBOM deberá establecer las bases metodológicas para la estimación de los costes asociados a las actuaciones urbanísticas del modelo urbano, definiendo criterios homogéneos que puedan servir también de referencia para los estudios económico-financieros que acompañen a los instrumentos de ordenación urbanística detallada futura.

En este sentido, el análisis económico deberá basarse en criterios de realismo técnico, proporcionalidad y adecuación al grado de definición del propio instrumento de ordenación.

Criterios para la asignación de agentes responsables de las inversiones

A efectos del Estudio Económico-Financiero, los agentes responsables de la ejecución de las inversiones pueden clasificarse en agentes públicos y agentes privados, en función de la naturaleza jurídica del sujeto inversor.

Los agentes públicos comprenden las distintas administraciones territoriales —Administración General del Estado, Comunidad Autónoma, Diputación Provincial y Ayuntamiento— que, en función de sus competencias sectoriales, pueden asumir la financiación o ejecución de determinadas infraestructuras o equipamientos.

Por su parte, los agentes privados se corresponden fundamentalmente con los titulares de los aprovechamientos urbanísticos lucrativos o con los promotores de las actuaciones de transformación urbanística, pudiendo intervenir a través de diferentes fórmulas jurídicas, incluyendo sociedades urbanísticas o fórmulas de colaboración público-privada.

La asignación de las inversiones se realiza con carácter orientativo atendiendo a los siguientes criterios:

- a) Las infraestructuras urbanas y equipamientos locales pueden corresponder al Ayuntamiento, si bien en numerosos casos su financiación o ejecución puede compartirse con otras administraciones públicas.
- b) Las infraestructuras de carácter supramunicipal, tales como redes de transporte, equipamientos sanitarios o educativos o infraestructuras de conexión territorial, corresponden habitualmente a la Administración autonómica o estatal.
- c) En determinados casos, la participación de las administraciones supramunicipales se materializa mediante programas de financiación o subvenciones destinadas a actuaciones promovidas por la administración municipal.
- d) Las actuaciones destinadas a la obtención de suelo para espacios públicos o dotaciones urbanas suelen corresponder al Ayuntamiento, si bien en gran medida dichos suelos se obtienen mediante cesiones obligatorias derivadas de las actuaciones de transformación urbanística.
- e) Las actuaciones de urbanización directamente vinculadas al desarrollo de ámbitos urbanísticos, tales como nuevos viarios, zonas verdes o redes de servicios interiores, deberán ser asumidas por los agentes privados que promuevan dichas actuaciones, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente.

Debe señalarse, no obstante, que la condición de agente privado no coincide necesariamente con la titularidad del suelo, puesto que las obligaciones urbanísticas no se vinculan exclusivamente a la propiedad del terreno, sino a la responsabilidad de ejecución de la actuación urbanística, que se determina en el correspondiente procedimiento de gestión urbanística.

La acreditación efectiva de la capacidad económica y financiera para la ejecución de las actuaciones urbanísticas deberá realizarse en el marco de los instrumentos de ordenación detallada o de gestión urbanística que desarrollen las actuaciones previstas por el Plan.

Criterios para la determinación de los costes unitarios

El establecimiento de los costes unitarios en el Estudio Económico-Financiero deberá basarse en criterios técnicos que garanticen la coherencia entre el modelo urbano propuesto y su viabilidad económica y ambiental.

En este sentido, el desarrollo urbano sostenible constituye el marco de referencia para la definición de las infraestructuras y sistemas urbanos, procurando que las soluciones adoptadas permitan minimizar el impacto ambiental, optimizar el uso de los recursos y reducir los costes de mantenimiento y conservación a largo plazo.

La estimación de los costes de urbanización deberá considerar, entre otros aspectos, el tratamiento de los viarios, espacios libres y redes de servicios, aplicando módulos de coste unitario que reflejen las condiciones reales de ejecución de este tipo de actuaciones.

A tal efecto, resulta conveniente utilizar como referencia los costes de urbanización de actuaciones recientes ejecutadas en el municipio, ajustados en función de las características específicas de cada intervención, pudiendo establecerse diferentes categorías o tipologías de espacios libres y elementos urbanos en función de su superficie, nivel de urbanización o dotación de mobiliario urbano.

De este modo, el Estudio Económico-Financiero proporciona una base metodológica coherente para la evaluación económica del modelo urbano propuesto, garantizando que las determinaciones del Plan resulten compatibles con los principios de sostenibilidad económica, viabilidad financiera y adecuada gestión de los recursos públicos.

A.5.2.2. DETERMINACIÓN DE LOS AGENTES INVERSORES.

ÁMBITOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS PARA MEJORA DE VIARIO

El PBOM prevé actuaciones destinadas a mejorar la urbanización que, conforme a lo establecido en el Plan, no requieren su sometimiento a actuaciones de transformación urbanística, pudiendo ejecutarse tanto mediante gestión pública como privada (artículo 110 de la LISTA).

Así, contempla una actuación destinada a la mejora viaria, con finalización de la urbanización existente, así como la posible obtención de pequeñas superficies con destino público para la ejecución de dicho viario.

Esta intervención se identifica en el Plan como Actuación Urbanística **AU-2**.

**El Agente inversor de esta Actuación Urbanística se le atribuye a la Administración Local**, esto es, el Ayuntamiento de Marinaleda, sin perjuicio de la participación de agentes privados.

ÁMBITOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE ADQUISIÓN Y EJECUCIÓN DE VIARIO

El PBOM contempla una actuación destinada a permitir la obtención directa de suelo destinado a la ejecución de viario. Esta actuación se identifica en el Plan como Actuación Urbanística **AU-1**.

**El Agente inversor de esta Actuación Urbanística se le atribuye a la Administración Local**, esto es, el Ayuntamiento de Marinaleda, sin perjuicio de la participación de agentes privados.

A.5.2.3. ALCANCE DE LA ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES: ACTUACIONES DE RESPONSABILIDAD MUNICIPAL.

La Memoria del nuevo Plan Básico no tiene por objeto desarrollar un estudio específico de la capacidad de generación de recursos financieros de cada uno de los agentes a los que se atribuye la responsabilidad de una actuación.

En este sentido, no se realiza un análisis detallado de su capacidad de ahorro en los últimos años ni de su proyección futura en función de la evolución económica, ni tampoco de su capacidad de endeudamiento o financiación externa.

Debe recordarse, en cualquier caso, que el presente PBOM incorpora un mecanismo de evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del Plan, en los términos establecidos en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 (TRLSRU).

En este contexto, el Plan establece un marco general de decisiones de ordenación estructural que, en su conjunto, configuran el modelo territorial y urbanístico del municipio. Asimismo, fija un criterio de priorización temporal de las actuaciones, que funciona como marco secuencial de desarrollo del Plan, junto con una asignación inicial de los costes de las intervenciones previstas.

De forma complementaria, el Plan incorpora una garantía jurídica adicional, en la medida en que durante la fase de ejecución del planeamiento —una vez entre en vigor— corresponderá a la Administración urbanística verificar y ratificar la procedencia de la materialización de cada una de las actuaciones propuestas, siempre que estas resulten coherentes con el modelo territorial adoptado. En definitiva, es en la fase de gestión urbanística donde debe realizarse la verificación efectiva de la viabilidad económica y financiera de las actuaciones.

Debe tenerse presente, además, que un PBOM no puede imponer inversiones determinadas y concretas a otras administraciones públicas. Su alcance se limita a los compromisos propios de la administración municipal y a los derivados de la actividad de los agentes privados. La asignación de responsabilidades de inversión a otras administraciones se realiza en este documento mediante su adscripción en función de sus títulos competenciales.

En este sentido, la necesidad de realizar determinadas intervenciones adscritas a organismos o administraciones supramunicipales no deriva de una decisión autónoma del PBOM, sino del cumplimiento de planes, programas o estrategias sectoriales elaborados por dichas administraciones.

Por otra parte, la acreditación concreta de **la viabilidad de las propuestas de delimitación se remite, conforme al nuevo régimen legal, en gran medida al instrumento de planeamiento o gestión que desarrolle cada actuación. Ello no impide que el presente Plan realice una aproximación preliminar a dicha viabilidad**, mediante el análisis de la valoración económica de las actuaciones y la asignación de costes, como **se incluye en la correspondiente ficha de Propuesta de delimitación de ATU**, de la NNUU-Fichas, de este PBOM.

A.5.2.4. LA PROGRAMACIÓN Y LA ORDEN DE PRIORIDADES

El presente Plan Básico de Ordenación Municipal de Marinaleda establece como **horizonte temporal** para la ejecución de las actuaciones previstas el **año 2040**, lo que supone un periodo de desarrollo de dieciséis años.

Con este fin, se define una estrategia de ejecución de la ordenación prevista, sobre la que se articulan las prioridades que permiten ordenar en el tiempo las decisiones adoptadas por el Plan. En este sentido, se procede a secuenciar temporalmente las actuaciones urbanísticas y las acciones de inversión propuestas por el PBOM, mediante el establecimiento de un orden de prioridades, con el objetivo de facilitar la consecución de los objetivos globales de ordenación definidos en el Plan.

El referido orden de prioridades se establece conforme a las siguientes reglas:

- a) Prioridad Alta:** corresponde a las actuaciones urbanísticas que deberán desarrollarse durante el primer cuatrienio de programación.  
**Se dará Prioridad Alta en este Plan, a la ejecución de la Infraestructura Hidráulica para a Defensa contra las Inundaciones.**
- b) Prioridad Media:** se asigna a las actuaciones urbanísticas previstas para su desarrollo durante el segundo y tercer cuatrienio de programación.  
**Se dará Prioridad Media a la culminación de la urbanización de los suelos rústicos transitorios, en base a la ordenación detallada de sus correspondientes Instrumentos de Detalle.**
- c) Prioridad Baja:** corresponde a las actuaciones urbanísticas previstas para su desarrollo durante el cuarto cuatrienio de programación.  
**Se dará Prioridad Baja a las 2 Actuaciones Urbanísticas en suelo urbano, de adquisición y ejecución de viario y de mejora de viario, respectivamente.**

A.5.2.5. DETERMINACIÓN DE LOS MÓDULOS UNITARIOS DE LOS COSTES.

COSTES UNITARIOS DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE VIALES

Los costes de urbanización de los viales en las actuaciones urbanísticas, se calculan por metro cuadrado de superficie de vial, incluyendo tanto la calzada rodada como los aparcamientos, Acerados, medianas y demás elementos que componen la sección transversal del viario.

Los costes incluyen, además de la pavimentación correspondiente, la implantación de la parte proporcional de los servicios urbanos, tales como redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público, suministro eléctrico y canalizaciones de servicios.

Para su valoración se han utilizado costes unitarios medios de ejecución de urbanización de viales, obtenidos a partir del análisis de valores actualizados procedentes de proyectos de urbanización y obras ordinarias ejecutadas en municipios del entorno territorial de Marinaleda y de la provincia de Sevilla, así como de referencias técnicas empleadas habitualmente en trabajos de planeamiento urbanístico.

A efectos del presente Estudio Económico, se adopta los siguientes costes medio:

|                                                               | coste medio teórico de ejecución |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Nuevos viales                                                 | 192 €/m²                         |
| Actuaciones de reurbanización o mejora de viarios existentes, | 96 €/m².                         |

(\*) incluyendo costes de ejecución material y costes indirectos

Debe advertirse que estos costes no incluyen los gastos de adquisición del suelo, que serán valorados conforme a lo establecido en el apartado correspondiente a la valoración económica de la obtención de los suelos necesarios para la ejecución de las actuaciones.

COSTES DE ADQUISICIÓN DE SUELOS.

Los terrenos calificados por el Plan con destino a usos públicos, que actualmente no pertenecen a la administración competente responsable de su implantación, se adscriben a actuaciones de obtención de suelo, procediendo a su adquisición, en su caso, mediante expropiación.

Suelo en situación básica de urbanizado.

En aquellas actuaciones en suelo urbano en situación básica de urbanizado, que requieran la obtención del suelo mediante expropiación, los valores estimados se sitúan entre 200 y 1.000 €/m²t, según la localización y el potencial edificatorio.

La valoración del suelo se realiza mediante el método residual, regulado en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011.

A.5.2.6. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES EN LA CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO MODELO.

ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE ADQUISIÓN Y EJECUCIÓN DE VIARIO, Y DE MEJORA DE VIARIO

En base a los módulos unitarios de costes, expresados en el apartado anterior, los costes de la ejecución de las actuaciones programadas en este Plan serían:

| Actuación                   | Coste unitario de ejecución | Superficie del ámbito | Coste Actuación  |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------|
| AU-1 – Adquisición de suelo | 200 €/m²                    | 337 m²                | 67.400 €         |
| AU-1 – Ejecución de viario  | 192 €/m²                    | 337 m²                | 64.704 €         |
| <b>Total AU-1</b>           |                             |                       | <b>132.104 €</b> |
| AU-2 – Mejora de viario     | 96 €/m²                     | 1.490 m²              | 143.040 €        |
| <b>Total AU-2</b>           |                             |                       | <b>143.040 €</b> |
| <b>TOTALES AUs</b>          |                             |                       | <b>275.144 €</b> |

PROYECTO DE PUNTO LIMPIO. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN

El PBOM establece una reserva dotacional pública destinada a la implantación de un punto limpio municipal, localizada sobre terrenos de titularidad del Ayuntamiento de Marinaleda. En consecuencia, la obtención del suelo no requiere expropiación, adquisición ni aplicación de mecanismos de equidistribución, por lo que no genera una carga económica adicional para la Hacienda municipal por este concepto.

La ejecución de la instalación tendrá carácter público y comprenderá la redacción del proyecto técnico, el acondicionamiento y cerramiento de la parcela, la pavimentación e impermeabilización de las superficies de trabajo, la ejecución de las redes de drenaje y recogida de aguas, las acometidas de servicios, la instalación de contenedores y elementos auxiliares, así como las medidas de seguridad, control de acceso e integración paisajística que resulten necesarias.

En esta fase del planeamiento no se dispone de un proyecto técnico que permita determinar con precisión el presupuesto de ejecución. Por tanto, la valoración recogida en la presente Memoria tiene carácter estimativo y deberá concretarse mediante el correspondiente proyecto de obras, atendiendo a la superficie funcional finalmente ocupada, la capacidad de la instalación y las condiciones establecidas por la normativa y la planificación sectorial en materia de residuos.

A efectos de programación económica del PBOM, se estima una inversión inicial de 250.000 euros, IVA incluido, conforme al siguiente desglose orientativo:

| Concepto                                                                          | Estimación       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Obtención del suelo                                                               | 0 €              |
| Redacción del proyecto, dirección facultativa y coordinación de seguridad y salud | 18.000 €         |
| Acondicionamiento, urbanización e instalaciones                                   | 155.000 €        |
| Equipamiento, contenedores y elementos auxiliares                                 | 25.000 €         |
| Control de calidad, puesta en funcionamiento e imprevistos                        | 12.000 €         |
| Subtotal estimado, sin IVA                                                        | 210.000 €        |
| IVA, estimado al 21 %                                                             | 44.100 €         |
| <b>Inversión total estimada</b>                                                   | <b>254.100 €</b> |

A efectos de simplificación de la programación económica, se adopta una previsión redondeada de 250.000 euros, que deberá actualizarse y concretarse mediante el proyecto técnico correspondiente. La estimación no se aplica necesariamente a la totalidad de la superficie reservada por el PBOM, sino a la superficie funcional que finalmente requiera la instalación.

La financiación podrá proceder de recursos municipales y, preferentemente, de subvenciones o programas de cooperación promovidos por la Diputación Provincial de Sevilla, la Junta de Andalucía u otras administraciones competentes en materia de residuos y economía circular. La programación de la actuación quedará vinculada a la disponibilidad presupuestaria y a la obtención de financiación supramunicipal.

La puesta en servicio del punto limpio generará, asimismo, gastos recurrentes de explotación, conservación, limpieza, suministro, vigilancia, retirada de residuos y mantenimiento de instalaciones. Con carácter preliminar, estos gastos se estiman entre 25.000 y 40.000 euros anuales, dependiendo del horario de apertura, el personal asignado, la frecuencia de retirada y el modelo de gestión adoptado.

En caso de gestión compartida, contratación integrada con el servicio municipal de residuos o cooperación supramunicipal, la incidencia efectiva sobre la Hacienda municipal podrá ser inferior. Por ello, el Informe de Sostenibilidad Económica deberá considerar como escenario prudente un coste municipal anual máximo de 40.000 euros, sin perjuicio de su revisión cuando se determine el modelo definitivo de explotación.

| Actuación                     | Inversión estimada | Coste anual máximo | Financiación               |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|
| <b>Punto limpio municipal</b> | 250.000 €          | 40.000 €/año       | Municipal y supramunicipal |
| <b>Obtención del suelo</b>    | 0 €                | —                  | Titularidad municipal      |

La titularidad municipal del suelo, la escala limitada de la instalación y la posibilidad de financiación supramunicipal permiten considerar inicialmente viable la actuación, condicionada a su concreción mediante proyecto técnico y a la disponibilidad efectiva de financiación.

ANTEPROYECTO DE DEFENSA CONTRA LAS INUNDACIONES – EJECUCIÓN DE OBRA CANAL 1

Según el “Anteproyecto de Defensa contra las inundaciones” de 2002, y actualizado recientemente por la empresa CIAR, la ejecución de la infraestructura hidráulica canal 1, (descrito en la memoria de Información y de Ordenación de este documento de PBOM) necesaria para resolver el grave problema de inundación del municipio, corrigiendo zonas inundables, tendrá un coste aproximado de:

PRESUPUESTO ORIENTATIVO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA HIDRÁULICA:

- Coste de la actuación de canalización: **9.000.000,00 €.**
- Gasto de gestión, seguimiento y justificación: **18.500,00 €**
- **Total: 9.018.500,00 €**

**A.5.2.7. SOBRE LA ACTUACIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.**

El Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 22.6 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 (TRLSRU), elaborará con periodicidad bienal un Informe de Evaluación y Seguimiento de la Sostenibilidad del Desarrollo Urbano de su competencia. Dicho informe deberá considerar, al menos, la sostenibilidad ambiental y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

En este marco, se analizarán los informes de sostenibilidad correspondientes a las actuaciones ejecutadas, así como aquellas cuya ejecución estuviera prevista conforme a la programación o al orden de prioridad establecido en el Programa del Plan.

En relación con la sostenibilidad ambiental, el informe evaluará el desarrollo de la actividad de ejecución del Plan Básico de Ordenación Municipal a partir de los indicadores que mejor reflejen la evolución de la actividad urbanística, incorporando igualmente las determinaciones establecidas en el Plan de Vigilancia Ambiental.

Por su parte, en lo relativo a la sostenibilidad económica, el informe analizará el impacto de las actuaciones urbanísticas en la Hacienda municipal, tanto respecto de las actuaciones ya ejecutadas como de aquellas que deban acometerse en los dos años siguientes.

El citado informe será conocido por el Pleno del Ayuntamiento y remitido a las administraciones supramunicipales competentes en materia de ordenación del territorio y medio ambiente.

Los resultados del informe servirán como criterio para la eventual revisión o ajuste de las determinaciones de programación y gestión urbanística, así como de las medidas ambientales previstas en el Plan, permitiendo concretar el orden de prioridad en el desarrollo de las distintas actuaciones urbanísticas.

En cualquier caso, la actualización de la programación de las actuaciones de transformación urbanística, así como las propuestas de delimitación, se realizará con una periodicidad mínima de cuatro años. Dicha actualización se llevará a cabo mediante acuerdo del Ayuntamiento, previo trámite de información pública.

**A.5.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN EL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**

La formulación de la **Memoria de Viabilidad Económica (en adelante, MVE)** constituye una relevante innovación legislativa introducida en el artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU).

Una interpretación sistemática de los preceptos del TRLSRU relativos a la MVE permite concluir que este documento resulta exigible para las **actuaciones de transformación urbanística que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización existente en ámbitos de suelo urbanizado**, conforme a lo establecido en el artículo 7.1.a).2 del TRLSRU, así como para las actuaciones edificatorias de sustitución o rehabilitación de edificaciones existentes.

Por su parte, el artículo 85.3 del Reglamento General de la Ley (RGLISTA), relativo al contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, establece que, con el objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo previsto en los artículos 22.4 y 22.5 del TRLSRU y en el artículo 4.2.f) de la LISTA, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística deberán **incluir una Memoria de Viabilidad Económica**, con el siguiente contenido básico:

- Un **estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos**, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas relativas a edificabilidad, usos, tipologías edificatorias y redes públicas que deban modificarse. La memoria deberá analizar, en particular, las modificaciones que supongan incrementos de edificabilidad o densidad, la introducción de nuevos usos o la utilización diferenciada del suelo, vuelo y subsuelo, con el fin de garantizar el equilibrio económico de la actuación y la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- Las **determinaciones económicas básicas**, incluyendo los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe total de la inversión —incluidas, en su caso, ayudas públicas directas o indirectas e indemnizaciones—, así como la identificación de los sujetos responsables de financiar las redes públicas.
- El **análisis de la inversión que pueda atraer la actuación**, justificando que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio de los particulares dentro de los límites del deber legal de conservación. Este análisis deberá contemplar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o de telecomunicaciones, cuando asuman compromisos de financiación de parte de la actuación o de las infraestructuras correspondientes.
- El **horizonte temporal** necesario para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la actuación.
- La **evaluación de la capacidad financiera pública** necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser asumidas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes haciendas públicas.

Dado que este Plan Básico de Ordenación Municipal de Marinaleda no programa la ordenación de ninguna Actuación de Transformación Urbanística, simplemente realiza una Propuesta de delimitación previa, el carácter específico y detallado del análisis exigido por el RGLISTA, **no puede abordarse desde el PBOM, sino que será remitido a los instrumentos posteriores que lleven a cabo la ordenación detallada de dicha propuesta de delimitación de ATU.**

Por tanto, la Memoria de Viabilidad Económica **no resulta exigible a este PBOM, sino, fundamentalmente, a los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada en suelo urbano**, en particular en las actuaciones de reforma interior o de mejora urbana.

A.5.4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A.5.4.1. INTRODUCCIÓN

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), establece lo siguiente:

*“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.”*

Debe advertirse que el concepto de sostenibilidad económica, al que se refiere el legislador estatal en el citado artículo, se relaciona fundamentalmente con **dos aspectos diferenciados**:

- Por una parte, la **justificación de la suficiencia del suelo destinado a usos productivos** previsto por el planeamiento.
- Por otra, el **análisis del impacto de las actuaciones urbanísticas en las Haciendas Públicas afectadas**, en relación con la implantación y el mantenimiento de las nuevas infraestructuras y servicios públicos resultantes de la ejecución del plan.

En el ámbito de la normativa autonómica, el Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (RGLISTA) establece que la Memoria o Informe de Sostenibilidad Económica debe incorporarse a los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan ordenación detallada.

En concreto, el artículo 85.3 del RGLISTA, relativo al contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, dispone que:

*“Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de **las actuaciones de transformación urbanística incluirán una memoria de sostenibilidad económica**.”*

De conformidad con el marco legislativo vigente, la incorporación de un Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) resulta obligatoria, **si bien con el alcance adecuado al nivel de detalle propio del instrumento de planeamiento que se formula**.

Dado que, como se ha explicado anteriormente, este Plan Básico de Ordenación Municipal de Marinaleda **no planifica ni ordena detalladamente ninguna actuación de transformación urbanística**, ni en suelo rústico, ni en suelo urbano, este Informe de Sostenibilidad **se limitará a valorar la sostenibilidad económica de las dos actuaciones urbanísticas planeadas en suelo urbano, así como la ejecución de la infraestructura para la defensa contra las inundaciones**, subvencionada por la administración estatal.

A.5.4.2. FINANCIACIÓN MUNICIPAL. PRESUPUESTO GLOBAL MUNICIPAL

Según el último Presupuesto General del Ayuntamiento de Marinaleda publicado, para el ejercicio 2.025, se observa lo siguiente:

| SITUACIÓN ECONÓMICA - AÑO 2025 |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| PRESUPUESTO DE INGRESOS        |                       |
| • OPERACIONES CORRIENTES       | 2.457.876,64 €        |
| • OPERACIONES DE CAPITAL       | 3.200,00 €            |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>          | <b>2.461.076,64 €</b> |

A.5.4.3. ANTEPROYECTO DE DEFENSA CONTRA LAS INUNDACIONES – OBRA CANAL 1

El Ayuntamiento de Marinaleda **ha solicitado ayuda del Estado para la ejecución del “Anteproyecto de Defensa contra las inundaciones”**, como única medida para corregir las afecciones y riesgos de inundabilidad del municipio, que estaría en situación de alarma y sin posibilidades de crecimiento, de no ejecutarse la infraestructura necesitada.

Según la Resolución de 20 de marzo de 2026, de la Secretaría de Estado de Política Territorial, por la que se determinan los municipios y, en su caso, zonas de los municipios afectados, conforme al artículo 7.2 del Real Decreto-ley 5/2026, de 17 de febrero por el que se adoptan medidas urgentes en respuesta a los daños causados por diversos fenómenos meteorológicos adversos, de especial afectación en las comunidades autónomas de Andalucía y Extremadura, y con **fecha de 08 de julio de 2026, se notifica** por parte del Ministerio de Política Territorial y Memoria Democrática, lo siguiente:

- **Acordar la concesión de un anticipo del 100 por ciento del importe de la ayuda máxima que en virtud del artículo 7 del Real Decreto-ley 5/2026, de 17 de febrero, pudiera corresponder a las entidades solicitantes que se relacionan en el anexo de esta resolución.**

Por lo tanto:

PRESUPUESTO INICIAL SOLICITADO PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA:

- **Total: 9.018.500,00 €**

IMPORTE DE LA AYUDA MÁXIMA – IMORTE DEL ANTICIPO:

- **11.106.630,00 €**

| CÓDIGO RELACIÓN CERTIFICADA | ENTIDAD LOCAL      | IMPORTE DE AYUDA MÁXIMA |
|-----------------------------|--------------------|-------------------------|
| 11_AND_SE                   | AYTO DE MARINALEDA | 11.106.630 €            |

Por lo que se deduce que, Marinaleda podrá ejecutar, a medio plazo, su **obra de Defensa contra inundaciones, con el importe íntegro de la subvención concedida por la Administración Estatal**, del Ministerio de Política Territorial y Memoria Democrática, **sin que suponga carga alguna para la Hacienda Municipal**, lo que justifica la sostenibilidad económica y la viabilidad de la actuación infraestructural.

A.5.4.4. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

En cuanto a la ejecución de las dos actuaciones urbanísticas en suelo urbano, tal y como hemos expuesto en apartados anteriores:

|                                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| TOTAL INGRESOS MARINALEDA (año 2025)       | 2.461.076,64 € |
| COSTE ACTUACIONES URBANÍSTICAS             | 275.145 €      |
| • AU-1 – Adquisición y Ejecución de viario | 132.104 €      |
| • AU-2 – Mejora de viario                  | 143.040 €      |
| PUNTO LIMPIO                               | 250.000€       |
| Porcentaje respecto el Presupuesto Global  | 21 %           |

El presupuesto de ingresos del Ayuntamiento de Marinaleda para el ejercicio 2025 asciende a 2.461.076,64 euros. La inversión conjunta prevista para la AU-1, la AU-2 y el punto limpio representa aproximadamente el 21,3 % de dicho presupuesto. Esta relación permite establecer una referencia sobre la dimensión económica de las actuaciones, aunque no constituye por sí sola un indicador suficiente de la capacidad municipal de financiación, dado que una parte sustancial de los ingresos municipales se destina al funcionamiento ordinario y a la prestación de los servicios públicos.

La programación del PBOM sitúa estas actuaciones en el cuarto cuatrienio, por lo que su ejecución no requiere la consignación inmediata de la totalidad de la inversión. Esta programación permite distribuir los costes entre varios ejercicios presupuestarios y adaptar el ritmo de ejecución a la capacidad inversora municipal. En el caso de la AU-1, podrán diferenciarse temporalmente la obtención del suelo y la posterior ejecución del viario.

La financiación podrá proceder de recursos propios municipales, transferencias de capital y programas de cooperación o subvenciones de la Diputación Provincial de Sevilla, la Junta de Andalucía u otras administraciones. La incorporación de cada actuación al correspondiente presupuesto municipal quedará condicionada a la existencia de crédito adecuado y suficiente y a la situación económico-financiera del Ayuntamiento en el momento de su ejecución.

La puesta en funcionamiento del punto limpio generará gastos recurrentes de explotación y mantenimiento, cuya cuantía dependerá de las características definitivas de la instalación y del modelo de gestión adoptado. Estos gastos comprenderán, entre otros, el control y la limpieza de las instalaciones, los suministros, el mantenimiento de los equipos y contenedores y la retirada y tratamiento de los residuos. Su incidencia sobre la Hacienda municipal deberá concretarse en el proyecto de explotación, pudiendo reducirse mediante fórmulas de gestión compartida, contratación integrada o cooperación supramunicipal.

En consecuencia, la programación plurianual, la posibilidad de ejecutar las actuaciones por fases, la titularidad municipal del suelo destinado al punto limpio y el eventual acceso a fuentes de financiación supramunicipal permiten considerar inicialmente viable la inversión prevista. Su ejecución efectiva deberá ajustarse a la capacidad presupuestaria acreditada por el Ayuntamiento en los ejercicios correspondientes.

A.5.4.5. CONCLUSIÓN DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La incidencia económica inicial de las principales actuaciones públicas consideradas en el PBOM se resume en la tabla siguiente:

| Actuación                                            | Coste estimado | Financiación externa prevista      | Aportación municipal máxima inicialmente considerada | Valoración                                                         |
|------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| AU-1. Adquisición y ejecución de viario              | 132.104 €      | No determinada                     | 132.104 €                                            | Viable mediante programación plurianual                            |
| AU-2. Mejora de viario                               | 143.040 €      | No determinada                     | 143.040 €                                            | Viable mediante programación plurianual                            |
| Punto limpio municipal                               | 250.000 €      | Pendiente de determinación         | 250.000 €                                            | Viabilidad condicionada al proyecto y a la financiación disponible |
| Infraestructura de defensa frente a las inundaciones | 9.018.500 €    | Hasta 11.106.630 €                 | Sin aportación inicialmente prevista                 | Viabilidad condicionada al alcance efectivo de la financiación     |
| Total                                                | 9.543.644 €    | Pendiente de concreción definitiva | Hasta 525.144 €                                      | —                                                                  |

Las actuaciones AU-1 y AU-2 suponen una inversión conjunta estimada de 275.144 euros. La implantación del punto limpio incorpora una inversión adicional de 250.000 euros, sin coste de obtención del suelo. En ausencia de financiación externa, la aportación municipal máxima inicialmente considerada para estas tres actuaciones ascendería a 525.144 euros, equivalente aproximadamente al 21,3 % del presupuesto municipal de ingresos de 2025.

Esta cuantía no deberá imputarse íntegramente a un único ejercicio. La programación establecida en el cuarto cuatrienio y la posibilidad de diferenciar las distintas fases de ejecución permiten distribuir la inversión, establecer prioridades y adaptar su desarrollo a la capacidad financiera del Ayuntamiento.

Por su parte, la infraestructura de defensa frente a las inundaciones presenta un presupuesto estimado de 9.018.500 euros y cuenta con una previsión de financiación externa cuyo importe máximo asciende a 11.106.630 euros. Esta circunstancia permite considerar inicialmente financiable la actuación sin aportación municipal directa. No obstante, esta conclusión queda condicionada a la comprobación del importe definitivamente concedido, los conceptos subvencionables, las condiciones de justificación y la eventual existencia de costes no cubiertos.

La sostenibilidad económica de las actuaciones deberá verificarse en el momento de su incorporación a los presupuestos municipales mediante la consideración del ahorro neto, el remanente de tesorería disponible, el nivel de endeudamiento, la capacidad anual de inversión y las subvenciones o transferencias de capital efectivamente obtenidas. También deberán valorarse los gastos posteriores de conservación de los nuevos viarios y los costes de explotación y mantenimiento del punto limpio.

En consecuencia, las actuaciones previstas presentan una dimensión económica inicialmente compatible con la escala municipal, siempre que su ejecución se desarrolle conforme a la

programación plurianual, se ajuste a la capacidad inversora efectiva del Ayuntamiento y no comprometa la estabilidad presupuestaria ni la adecuada prestación de los servicios municipales.

**A.5.4.6. APROXIMACIÓN A LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA, PD/ATU-RI-1**

El Plan Básico de Ordenación Municipal de Marinaleda también plantea una propuesta de delimitación de una actuación de transformación urbanística, a ordenar detalladamente en el futuro, por el correspondiente Plan de Reforma Interior, no siendo este PBOM, por tanto, el responsable de establecer su Memoria Económica.

No obstante, se adjuntan las tablas que justifican la viabilidad económica de la actuación futura, ingresos y gastos aproximados; así como los costes de urbanización.

La conclusión de estas tablas se incorpora en la correspondiente Ficha de PD/ATU-RI-1, de las Normas Urbanísticas-Fichas, de este PBOM.

| PD/ATU-RI-1                                                 |             |
|-------------------------------------------------------------|-------------|
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL                |             |
| CLASE DE SUELO                                              |             |
| CLASE DE SUELO                                              | URBANO      |
| DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA                    |             |
| EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP [m2t]                              | 1410,70     |
| SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES                |             |
| INSCRITOS EN EL ÁMBITO [m2s]                                | 0,00        |
| ADSCRITOS AL ÁMBITO [m2s]                                   | 0,00        |
| TOTAL [m2s]                                                 | 0,00        |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA   |             |
| DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES                      |             |
| SUPERFICIE DEL SECTOR [m2s]                                 | 14.107,00   |
| USO GLOBAL                                                  | RESIDENCIAL |
| NIVEL DE DENSIDAD                                           |             |
| COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD [m2t/m2s]                     | 0,5         |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA [m2t]                                 | 7053,5      |
| CONDICIONANTES DE APROVECHAMIENTO                           |             |
| COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA                             | 0           |
| SERVICIOS TERCIARIOS                                        | 0           |
| RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE                                  | 1           |
| RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA                              | 0,9         |
| INDUSTRIAL, LOGÍSTICA Y ALMACENAMIENTO                      | –           |
| COEFICIENTE DE ÁREA                                         |             |
| DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS |             |
| ÁREA DE REPARTO [m2s]                                       | 14107       |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO [m2t]                              | 7176        |
| APROVECHAMIENTO HOMOGÉNEO [UA]                              |             |
| APROVECHAMIENTO MEDIO [UA/m2s]                              | 0,3839      |
| APROVECHAMIENTO SUBJETIVO [UA]                              | 6458        |
| CESIÓN DE APROVECHAMIENTO [UA]                              | 718         |
| EXCESOS DE APROVECHAMIENTO [UA]                             |             |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA  |             |
| DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA               |             |
| DENSIDAD DE VIVIENDAS [viv/Ha]                              | 27          |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS [viv]                            | 37          |
| NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS [viv]                 | 27          |
| MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA [m2t]                       | 0           |
| RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES                     |             |
| ESPACIOS LIBRES [m2s]                                       | 3050        |
| EQUIPAMIENTO [m2s]                                          | 175         |
| VIARIO [m2s]                                                | 2900        |

|                                       |                                                                    |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| AMBITO                                | PD/ATU-RI-1                                                        |
| SITUACIÓN BÁSICA                      | URBANIZADO                                                         |
| AÑO                                   | 2026                                                               |
| SUPERFICIE                            | 14107                                                              |
|                                       |                                                                    |
|                                       | SUPERFICIE (m2s)                                                   |
|                                       | PROPUESTA                                                          |
| VIALES                                | 2.900,00                                                           |
| SL ESPACIOS LIBRES                    | 3050,00                                                            |
| SL EQ                                 | 175,00                                                             |
| SG COMUNICACIONES                     | 0,00                                                               |
| SG EL INCLUIDOS                       | 0,00                                                               |
| SG EQ INCLUIDO                        | 0,00                                                               |
| SUELO NO LUCRATIVO                    | 6.125,00                                                           |
| SUELO LUCRATIVO                       | 7.982,00                                                           |
| TOTAL (Superficie del ámbito)         | 14.107,00                                                          |
|                                       |                                                                    |
|                                       | EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTO                                 |
|                                       | PROPUESTA                                                          |
|                                       | EDIFICABILIDAD (m²t) VU.R(€/m²) Coef. ponde Edif. Homogeneizado Ua |
| RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE       | 0,00 0,00                                                          |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE         | 3.692,50 703,41 1,15 4.246,38                                      |
| RESIDENCIAL VPO                       | 3.361,00 0,00                                                      |
| SERVICIO                              | 0,00 0,00                                                          |
| PRODUCTIVO                            | 0,00 0,00                                                          |
| TURÍSTICO                             | 0,00 0,00                                                          |
| DOTACIONAL PRIVADO                    | 0,00 0,00                                                          |
| TOTAL EDIF. RESIDENCIAL               | 7.053,50 4.246,38                                                  |
| TOTAL                                 | 7.053,50 8.492,75                                                  |
| ÍNDICE EDIFICABILIDAD                 | 0,50 1,60                                                          |
| EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA          | 8.492,75                                                           |
| PARTICIPACIÓN COMUNIDAD PLUSVALÍAS    | 849,28                                                             |
| U. DE APROVECH - PARTICIPA PLUSVALÍAS | 7.643,48                                                           |
| VALOR UNIDADES DE APROVECHAMIENTO     | 5.376.496,75                                                       |
| INGRESOS VENTAS SOLARES (VS)          | 5.376.496,75                                                       |
|                                       |                                                                    |
|                                       | COSTES DE URBANIZACIÓN TIPO/AÑO                                    |
|                                       | PROPUESTA                                                          |
|                                       | PEM PEC                                                            |
| VIALES                                | 192,00 € 228,48 €                                                  |

|                                          |                                     |                               |
|------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| ESPACIOS LIBRES                          | 115,00 €                            | 136,85 €                      |
| DEMOLICIÓN                               | 40,00 €                             | 47,60 €                       |
| CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (ICT/14000 kVA) | 45.000,00 €                         | 53.550,00 €                   |
|                                          |                                     |                               |
|                                          | COSTES DE URBANIZACIÓN              |                               |
|                                          | PROPUESTA                           |                               |
|                                          | SUPERFICIE (m2s)                    | PEM PEC                       |
| VIALES                                   | 2900,00                             | 556.800,00 € 662.592,00 €     |
| SL ESPACIOS LIBRES                       | 3050,00                             | 350.750,00 € 417.392,50 €     |
| SL EQUIPAMIENTO                          | 175,00                              | 7.875.000,00 € 8.330,00 €     |
| CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (ICT/14000 kVA) |                                     | - €                           |
| DEMOLICIÓN                               | 0,00                                | - € - €                       |
| SOTERRAMIENTO LÍNEAS MT/AT               |                                     | - € - €                       |
| CONEXIONES A REDES                       |                                     | 15.500,00 € 18.445,00 €       |
| TOTAL                                    | TOTAL                               | 8.798.050,00 € 1.106.759,50 € |
|                                          |                                     |                               |
|                                          | GASTOS                              |                               |
|                                          | PROPUESTA                           |                               |
|                                          | según VALOR VENTA DE SOLARES (s/VS) |                               |
| IMPUESTOS NO RECUPERABLES                |                                     |                               |
| DECLARACIÓN SOLARES s/VS                 | 1,00%                               | 53.764,97 €                   |
| NOTARIA s/VS                             | 1,00%                               | 53.764,97 €                   |
| REIGSTRO DE LA PROPIEDAD s/VS            | 0,50%                               | 26.882,48 €                   |
| GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN PROMOTOR        |                                     |                               |
| GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN s/VS            | 1,00%                               | 53.764,97 €                   |
| GASTOS COMERCIALES Y FINANCIEROS         |                                     |                               |
| COMERCIALIZACIÓN s/VS                    | 3,00%                               | 161.294,90 €                  |
| FINANCIERO s/VS                          | 4,00%                               | 215.059,87 €                  |
|                                          |                                     |                               |
|                                          | según PEM                           |                               |
| HONORARIOS PROOFESIONALES                |                                     |                               |
| E.D,P.R Y P.U. s/PEM                     | 3,00%                               | 263.941,50 €                  |
| COSTES DE LICENCIAS Y TASAS              |                                     |                               |

A. MEMORIA GENERAL

A.5. MEMORIA ECONÓMICA

|                                            |                               |                     |
|--------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| TASAS DE RESIDUOS s/PEM                    | 1,00%                         | 87.980,50 €         |
| <b>COSTES DE SEGUROS E INSPECCIONES</b>    |                               |                     |
| INSPECCIONES s/PEM                         | 0,10%                         | 8.798,05 €          |
| O.C.T y PRUENAS s/PEM                      | 0,30%                         | 26.394,15 €         |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                        | <b>TOTAL GASTOS PROPUESTA</b> | <b>951.646,36 €</b> |
|                                            | <b>PRIMA DE RIESGOS</b>       |                     |
|                                            | <b>PROPUESTA</b>              |                     |
|                                            | EDIFICABILIDAD (m²t)          | PR (%)              |
| RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE            | 0,00                          | 8,00 - €            |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE              | 3692,50                       | 8,00 29.540,00 €    |
| RESIDENCIAL VPO                            | 3361,00                       | 8,00 26.888,00 €    |
| SERVICIO                                   | 0,00                          | 12,00 - €           |
| PRODUCTIVO                                 | 0,00                          | 14,00 - €           |
| TURÍSTICO                                  | 0,00                          | 11,00 - €           |
| DOTACIONAL PRIVADO (APARCAMIENTO)          | 0,00                          | 9,00 - €            |
| <b>TOTAL</b>                               |                               |                     |
| <b>PR PONDERADA</b>                        |                               | <b>12,00</b>        |
|                                            | <b>VIABILIDAD ECONÓMICA</b>   |                     |
|                                            | <b>PROPUESTA</b>              |                     |
| <b>INGRESOS</b>                            | <b>5.376.496,75 €</b>         |                     |
| <b>GASTOS</b>                              | <b>2.058.405,86 €</b>         |                     |
| COMPRA DE SUELO ORIGEN                     | - €                           |                     |
| GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN PROPUESTA | 2.058.405,86 €                |                     |
| (1+TLR+PR) - COEF CORRECCIÓN               | 1,15                          |                     |
| <b>TOTAL G(1+TLR+PR)</b>                   | <b>2.367.166,74 €</b>         |                     |
| <b>VAN</b>                                 | <b>3.009.330,01 €</b>         |                     |
| <b>TIR</b>                                 | <b>TIR &gt; 0</b>             |                     |

